

COLLECTIEVE RENOVATIE

DOOR EEN LOKALE BRIL



DUURZAAM WONEN VOOR IEDEREEN



(*een chatGPT-afbeelding obv de visienota 'collectieve renovatie')

Collectieve renovatie is een veelbesproken begrip. Het duikt op in beleidsplannen, experimenten en inspirerende voorbeelden. Tegelijk blijft het een vaag containerbegrip met verschillende betekenissen. Dat zorgt voor verwarring, bij renovatiecoaches, bouwheren, aannemers, burgers, maar ook bij lokale besturen die ermee aan de slag willen.

De afgelopen jaren kwamen er proeftuinen, groepsaankopen en trajecten met renovatiecoaches. Ondanks deze inspanningen komt een grootschalige doorbraak nog niet van de grond. Lokale besturen stellen zich dan ook verschillende vragen: Wat is collectieve renovatie precies? Waarom is het vandaag belangrijk? Waarom is collectieve renovatie zo moeilijk? Hoe kunnen lokale besturen dit concreet oppakken, zonder te verdwalen in technische details?

Met deze visietekst wil VVSG antwoorden bieden op deze vragen. **We erkennen de complexiteit, maar kiezen voor duidelijkheid.** We benoemen het waarom, wat en hoe van collectieve renovatie, en dit alles bekeken door de bril van een lokaal bestuur. In deze visietekst maken we duidelijk waarom collectieve renovatie nodig is, wat het inhoudt, en hoe lokale besturen hier een rol kunnen spelen.

Inhoudstafel:

0.	Inleiding	4
1.	Renovatie herdenken: richting collectieve aanpak	5
1.1.	Wat is energetisch renoveren?	5
1.2.	Wat is collectieve renovatie?.....	5
2.	Theorie versus praktijk	6
3.	Collectieve renovatie door een lokale bril.....	7
3.1.	Lokale besturen als spil in het renovatielandschap	7
3.2.	Waar kunnen lokale besturen op inzetten?.....	7
3.3.	Met wie best samenwerken?.....	8
4.	Extra: Wat is nodig om collectieve renovatie te doen slagen?	9
5.	Conclusie: collectieve renovatie als hefboom – het lokaal bestuur in de hoofdrol	10

0. Inleiding

Klimaatuitdaging vraagt collectieve versnelling

De klimaatopwarming is een van de grootste maatschappelijke uitdagingen van onze tijd. Om de opwarming van de aarde te beperken, moeten we onze CO₂-uitstoot drastisch verlagen. De gebouwensector speelt daarin een sleutelrol: onze woningen stoten nog steeds te veel uit, vooral door fossiele verwarming. En net deze sector blijkt bijzonder hardnekkig – de uitstoot daalt er te traag, ondanks duidelijke doelstellingen.

Hoewel er al jaren wordt ingezet op energetisch renoveren, blijven de resultaten onder de verwachtingen. De renovatiegraad is laag, de aanpak verloopt versnipperd en te veel mensen vallen uit de boot¹. Eén voor één woningen aanpakken, op individuele basis en tempo, is niet langer voldoende. Het huidige renovatiemodel – gebaseerd op individuele eigenaars met uiteenlopende middelen en kennis – leidt tot traagheid, inefficiëntie en ongelijkheid.

De gevolgen: te traag, te beperkt, te ongelijk

Zolang we vast blijven houden aan een puur individuele benadering, zullen we de doelstellingen rond klimaat en energie niet halen. Tegelijk worden andere uitdagingen – zoals betaalbaarheid, energiearmoede, kwaliteitsvol wonen en ruimtelijke ordening – er niet mee opgelost. De individuele aanpak maakt het voor veel huishoudens moeilijk om stappen te zetten, zeker voor wie financieel of organisatorisch kwetsbaar is. Bovendien zet ze geen zoden aan de dijk op het vlak van systeemverandering: ze laat het potentieel van schaal, samenwerking en snelheid grotendeels onbenut.

De noodzaak van een andere aanpak

Als we echt vooruitgang willen boeken, hebben we ook een ander perspectief nodig. Eén dat niet vertrekt van individuele eigenaars die op eigen kracht moeten renoveren, maar van een collectieve verantwoordelijkheid en collectieve aanpak. Belangrijk om mee te geven: collectieve renovatie is geen vervanging van de individuele aanpak, maar een noodzakelijke aanvulling. Individuele trajecten blijven waardevol, en zullen voor veel eigenaars de meest haalbare weg zijn. Maar alleen door ook collectieve sporen aan te bieden, kunnen we de drempels verlagen, de snelheid verhogen en het systeem mee in beweging zetten.

Collectieve renovatie biedt deze aanvulling. Het is een manier om eigenaars extra te ontzorgen, schaalvoordelen te benutten, samenwerking te organiseren en maatschappelijke doelen – zoals klimaatneutraliteit en sociale rechtvaardigheid – te combineren. Denk aan groepsaankopen, warmtenetten, coöperatieve renovatieprojecten of wijkgerichte aanpakken waarin bewoners, overheid en partners samen stappen zetten.

Een gedeelde ambitie

Collectieve renovatie is geen doel op zich, maar een hefboom richting onze gedeelde ambitie:

duurzaam wonen voor iedereen. Dat is wonen dat betaalbaar, comfortabel, energiezuinig en gezond is, ingebed in een sterke buurt. Deze visie vertrekt vanuit een maatschappelijk belang – de klimaatuitdaging – en vertaalt die in een concrete aanpak die lokaal gedragen en sociaal rechtvaardig is.

¹ ALBRECHT, J. (2021), Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te)veel 'free riders'. Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te) veel 'free riders' | Itinera Institute

CLIMACT (2022), Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners

1. Renovatie herdenken: richting collectieve aanpak

1.1. Wat is energetisch renoveren?

Energetisch renoveren draait om het vinden van de **duurzame balans tussen energieverbruik en energievoorziening**, tussen de energievraag en -aanbod. Aan de ene kant moet de energievraag omlaag door goed te isoleren en woningen slimmer in te richten. Aan de andere kant moeten we overschakelen op fossielvrije verwarmingsopties, zoals warmtenetten of warmtepompen. Hoe deze balans wordt ingevuld, bepaalt de renovatiestrategie en is cruciaal om de renovatiegraad op te krikken en de transitie te versnellen.

Vandaag verloopt renovatiebeleid nog te vaak vanuit het perspectief van het verlagen van de energievraag. Maar dat perspectief is niet langer voldoende. De focus moet verschuiven naar het fossielvrij maken van onze energievoorziening. Het gaat er niet alleen om *minder* energie te verbruiken, maar ook om *geen fossiele energie* meer te gebruiken bij het verwarmen van onze woningen.

1.2. Wat is collectieve renovatie?

Collectieve renovatie betekent dat je meerdere woningen of wooneenheden tegelijk aanpakt, op basis van een gedeeld kenmerk. Dat kan bijvoorbeeld de ligging zijn, het type bewoners of de gedeelde infrastructuur. Er is altijd een vorm van gelijksoortigheid die de renovatie samenbrengt.

Het is een brede definitie, met veel mogelijke invullingen. Die invullingen verschillen naargelang hoe je de gelijksoortigheid ziet.

Om daar structuur in te brengen, gebruiken we het SERV-rapport². Die verdeelt collectieve renovatie in **vier hoofdvormen**:

1. **plaatsgebonden projecten:** de renovatie vertrekt vanuit een locatie, zoals een wijk, een appartementsgebouw of een bouwblok. Je kan hier schaalvoordelen realiseren en oplossingen delen, zoals collectieve isolatie of energievoorziening.
2. **doelgroepgerichte projecten:** deze projecten bundelen bewoners of eigenaars met gelijkaardige noden. Dat kunnen huurders zijn, ouderen, jonge gezinnen of eigenaars in eenzelfde technische situatie.
3. **collectieve infrastructuurprojecten:** hier kies je voor een gedeelde, technische oplossing op grotere schaal. Denk aan warmtenetten, gedeelde buurtbatterijen of de versterking van het elektriciteitsnet. Dit soort projecten vraagt regie en samenwerking, want ze overstijgen het individuele perceel.
4. **integrale aanpak:** Deze renovaties combineren ingrepen aan gebouwen met bredere maatschappelijke doelen. Denk aan projecten die ook inzetten op vergroening, mobiliteit, sociale cohesie of klimaatadaptatie. De renovatie maakt hier deel uit van een groter transformatieproces.

Deze vormen staan niet los van elkaar. Vaak zie je dat ze gecombineerd worden. Ze vormen geen

² [SERV_20240521_collectieve_projecten_energietransitie_RAP.pdf](#) – rapport 'Warme dekens voor de energietransitie'

hiërarchie, er is dus geen 'beste' keuze. Juist die veelheid aan mogelijkheden maakt collectieve renovatie zo krachtig.

Collectieve renovatie is dus geen strikt afgebakend concept. Het is een veelzijdig instrument dat eigenaars en bewoners verbindt, processen bundelt en schaalvoordelen mogelijk maakt. Het maakt renoveren efficiënter en betaalbaarder. Zo dragen collectieve renovaties bij aan een gedragen en versnelde energietransitie.

2. Theorie versus praktijk

Collectieve renovatie klinkt logisch en wenselijk. Toch blijft het vandaag vaak hangen in theorie of kleinschalige praktijkvoorbeelden. We rommelen in de marge, terwijl het potentieel groot is. Waarom komt het dan niet echt van de grond?

De verklaring ligt deels in de manier waarop we onze samenleving en instellingen hebben ingericht. Al decennialang bouwen we aan een systeem waarin elke eigenaar verantwoordelijk is voor zijn eigen woning. Dat model is diep verankerd in onze wetgeving, financiering en ondersteuningsinstrumenten. Die 'individuele reflex' was historisch gezien niet onlogisch, maar vandaag willen we overschakelen naar een collectieve reflex – en dat vraagt tijd en inspanning, zowel bij burgers en overheden.

Een collectieve aanpak is niet vanzelfsprekend. Ze is complex, omdat ze meerdere eigenaars, belangen en systemen samenbrengt. En hoewel de schaalvoordelen en energiewinsten op collectief niveau duidelijk zijn, blijven we voorlopig vasthangen in een aanpak per woning. De complexiteit zorgt voor terughoudendheid, terwijl juist inzicht, data en tools kunnen helpen om die complexiteit werkbaar te maken.

Knelpunten in beleid en praktijk

Het SERV-rapport³ legt die knelpunten bloot: juridisch, financieel, organisatorisch én beleidsmatig. Collectieve renovatie krijgt momenteel geen helder kader. Beleidsinstrumenten zijn vaak versnipperd en gericht op individuele ingrepen. Denk aan:

- woning-per-woning regels zoals de EPC-verplichting,
- beperkte financiering voor collectieve initiatieven,
- gebrek aan duidelijke richting rond een warmtevisie of fossielvrije kalender,
- en het ontbreken van beleidskaders die over beleidsdomeinen heen kijken.

Omdat het beleidskader ontbreekt of versnipperd is, botsen bottom-upinitiatieven al te vaak op een top-downplafond.

Collectiviteit vraagt samenwerking

De Oogstnota *100wijkenplatform*⁴ over de integrale wijkaanpak – mee uitgewerkt met een aantal lokale besturen – bevestigt dit beeld. Ze onderstreept het belang van collectieve organisatievormen, samenwerking tussen partners, voldoende capaciteit en participatie. Het toont aan dat collectieve renovatie alleen lukt als we ook collectief denken, organiseren en ondersteunen.

³ SERV_20240521_collectieve_projecten_energietransitie_RAP.pdf – rapport 'Warme dekens voor de energietransitie'

⁴ 13_Werkpunten_voor_het_100_Wijken_Platform_seh69g.pdf - Oogstnota

Samen schakelen

We hebben iedereen nodig om dat waar te maken: burgers, lokale besturen, middenveld, centrale overheden, Europese Unie én privépartners. Wachten tot alles klopt, is geen optie. Actie ondernemen, experimenteren, leren en terugkoppelen zijn de enige weg vooruit.

Transitie vraagt tijd, maar ook durf om te starten. Door complexiteit niet uit de weg te gaan, maar ze stap voor stap aan te pakken, kunnen we schakelen. Zo wordt collectieve renovatie geen uitzondering meer, maar een volwaardig spoor binnen een toekomstgericht en gedragen renovatiebeleid.

3. Collectieve renovatie door een lokale bril

We willen de definitie van collectieve renovatie niet verengen, maar wel kaderen binnen de beslissingsvrijheid van lokale besturen en het belang van **lokaal maatwerk**. Elke gemeente vertrekt vanuit haar eigen context, kansen en noden. Lokale besturen kunnen hierin op hun manier stappen zetten maar met een duidelijke blik op samenwerking en lange termijn.

3.1. Lokale besturen als spil in het renovatielandschap

Lokale besturen bevinden zich in een unieke positie binnen het renovatie- en woonbeleid: ze staan dicht bij hun inwoners én hebben zicht op de lokale woonnoden. Ze zijn dus cruciale actoren om collectieve renovatieprojecten gericht vorm te geven. Niet door alles zelf te doen, maar door initiatief te nemen, te faciliteren, te verbinden en – waar mogelijk – de regie op te nemen.

Een lokaal bestuur dat kiest voor collectieve renovatie, kiest voor een meer gerichte aanpak binnen een breder renovatiebeleid. Dat vraagt een strategische visie die leidt tot concrete actie.

Flexibele rolverdeling: collectieve renovatie biedt de kans om het renovatieproces minder gefragmenteerd en efficiënter te maken. Lokale besturen kunnen hun rol flexibel invullen:

- **Informeren en activeren:** burgers sensibiliseren, begeleiden, en eerste stappen mogelijk maken.
- **Faciliteren:** processen ontzorgen via trajectbegeleiding, gezamenlijke inkoop of technische ondersteuning.
- **Regisseren:** Planning opstellen richting doelstelling (backcasting), strategische visies ontwikkelen, en partners aan tafel brengen.
- **Verbinden:** brugfiguur tussen bewoners, energiehuizen, netbeheerders, middenveld en privépartners.

3.2. Waar kunnen lokale besturen op inzetten?

Binnen de huidige context van collectieve renovatie tekenen zich **vier strategische sporen** af waarop lokale besturen kunnen inzetten. Elk van deze sporen biedt kansen om samenwerking te versterken, resultaten te boeken en/of specifieke doelgroepen te ondersteunen. Ze zijn niet alleen haalbaar, maar in ook noodzakelijk om de transitie naar duurzaam wonen waar te maken.

1. Warmteaanbod als startpunt

Een lokaal warmteplan⁵ deelt het grondgebied op in zones waar collectieve warmteoplossingen – zoals warmtenetten – kansrijk zijn, en waar individuele warmtepompen aangewezen blijven. Zo'n plan biedt richting en maakt strategische keuzes mogelijk.

⁵ Warmtegids Vlaanderen

Waar een warmtenet haalbaar is, ontstaat tegelijk een hefboom voor collectieve renovatie. Aansluitingswerken in de woning creëren een natuurlijk moment om ook renovatie te **overwegen**. Door beide trajecten samen voor te bereiden en te communiceren – via wijkcampagnes, infomomenten en participatie – verlaag je de drempel en verhoog je de betrokkenheid. Renovatie wordt zo deel van een grotere, gedragen beweging richting fossielvrije warmte.

2. **Appartementen als hefboom**

Appartementen bieden schaalvoordelen en hebben vaak een hoog renovatienood en -potentieel. Ze vormen een belangrijk segment voor kwetsbare bewoners en huurders. Lokale besturen kunnen hier impact realiseren via aangepaste stimuli en ondersteuning, bijvoorbeeld door samen te werken met VME's en syndici.

Als extra troef beschikken deze verticale wijken al over een organisatorisch collectief – ook al zorgt dat soms ook voor vertraging, maar er zijn reeds instrumenten⁶ om hier mee aan de slag te gaan.

3. **Huurwoningen als specifieke uitdaging**

Verhuurders renoveren minder spontaan. Samenwerkingen met initiatieven zoals Pandschap of WarmNest⁷ kunnen leiden tot vernieuwende businessmodellen waarin sociale en ecologische doelstellingen samengaan. Renoveren én betaalbare woningen creëren kan een belangrijk focuspunt zijn.

De renovatie-uitdaging bij huurwoningen vraagt ook om een sterke koppeling met het lokale woonbeleid. Zo kunnen we renovatiekansen combineren met de aanpak van structurele woonnoden en woonkwaliteit voor kwetsbare doelgroepen.

4. **Ambitieuze, integrale wijkaanpakken**

Voor pionierende besturen biedt een integrale wijkaanpak – die renovatie koppelt aan bredere sociale, ecologische en mobiliteitsdoelstellingen – een perspectief op structurele, duurzame wijkvernieuwing. Denk aan initiatieven zoals Operatie Energiewijken⁸ en *Weerbare Wijken*⁹, waarbij het vinden van een balans tussen ambitie, investering en risico cruciaal is.

3.3. Met wie best samenwerken?

Collectieve renovatie vraagt samenwerking. Lokale besturen hoeven het renovatievraagstuk dan ook niet alleen aan te pakken. Ze maken deel uit van een breed en dynamisch ecosysteem van publieke en private actoren, elk met hun eigen expertise, instrumenten en netwerk.

Een centrale schakel binnen dit ecosysteem is de **driehoek** tussen lokale besturen, energiehuizen en VEKA (Vlaams Energie- en Klimaatagentschap). Deze drie partijen vormen samen het fundament van een gedragen en effectief renovatiebeleid – zowel voor individuele renovaties als voor meer collectieve trajecten. **Lokale besturen** nemen initiatief, verbinden en sturen op maat van de lokale context.

Energiehuizen bieden eerstelijnssteun, ontzorging en begeleiding aan burgers. **VEKA** levert het beleidskader, data en kennis ter ondersteuning van de uitvoering. Deze samenwerking maakt het mogelijk om renovaties te versnellen, burgers te bereiken en middelen doelgericht in te zetten.

⁶ Handleiding voor de renovatie van appartementen

⁷ WarmNest en Het Pandschap ontzorgen verhuurders bij de renovatie richting betaalbare huurwoning – 'van dure leegstand naar verhuurbaar pand'

⁸ Operatie Energiewijken: Een kleine expo en programma voor een grote verbouwing – Projects – Architecture Workroom Brussels

⁹ In process

Daarnaast zijn er tal van **andere actoren** die het renovatielandschap mee vormgeven: netbeheerders, intergemeentelijke samenwerkingen, provincies, middenveldorganisaties, burger- en energiecoöperaties, woonmaatschappijen, bouwbedrijven, financiële instellingen, verzekeraars, kennisinstellingen, enz. Ook federale en Europese beleidsniveaus leveren belangrijke bouwstenen aan. Denk aan Europese financieringsmogelijkheden zoals het EFRO- of LIFE-programma, de federale bijdrage aan een eerlijke taxshift, of aanpassingen in de VME-wetgeving die collectieve beslissingen in appartementsgebouwen vergemakkelijken.

Het ecosysteem is complex en voortdurend in beweging, wat het in kaart brengen ervan niet altijd eenvoudig maakt. Toch blijft het cruciaal om het zo breed mogelijk te activeren. Een gedeelde ambitie en een helder overzicht van rollen en verantwoordelijkheden vormen de sleutel tot gerichte samenwerking en het wegwerken van drempels – op weg naar een sociaal rechtvaardige en klimaatvriendelijke toekomst.

4. Wat is nodig om collectieve renovatie te doen slagen?

Collectieve renovatie biedt veel potentieel, maar in de praktijk blijft het vandaag vaak hangen in beloftevolle projecten die moeilijk opschalen. Om hier verandering in te brengen, zijn structurele keuzes en ondersteunende randvoorwaarden nodig.

VVSG bundelde haar visie en aanbevelingen in het memorandum 'de grote sprong naar morgen'¹⁰, met als boodschap: geef collectieve renovatie de beleidsruimte én ondersteuning die nodig is. Dat betekent onder andere investeren in lokale regiecapaciteit, structurele financiering voorzien, juridische obstakels wegwerken en instrumenten beter afstemmen op collectieve processen.

De Oogstnota van het 100-WijkenPlatform¹¹ formuleert dertien werkpunten die duidelijk maken waar lokale besturen vandaag op botsen. Ze benadrukken het belang van samenwerking, integrale aanpakken, een sterk ontzorgingsaanbod en duidelijke kaders.

De Minaraad vraagt in haar toekomstig advies¹² om collectieve renovatie volwaardig te integreren in het Vlaamse renovatiebeleid. Dat betekent concrete doelen en financiering koppelen aan collectieve trajecten, en toegang bieden tot data en digitale tools voor lokale actoren. Daarnaast pleit de Raad voor structurele samenwerking tussen overheden en partners, en voor een juridisch kader dat collectieve vergunningen mogelijk maakt en vereenvoudigt.

Deze oproepen tonen aan dat de tijd rijp is voor een sprong voorwaarts. Collectieve renovatie verdient een structurele plek in het beleid, met aandacht voor lokale autonomie en voldoende ruimte voor maatwerk.

¹⁰ Memorandum VVSG 'de grote sprong naar morgen'

¹¹ Zie voetnoot 3

¹² In process

5. Conclusie: collectieve renovatie als hefboom – het lokaal bestuur in de hoofdrol

Collectieve renovatie biedt een unieke kans om wonen, energie, klimaat en samenleving structureel met elkaar te verbinden. **Het is geen doel op zich, maar een krachtige hefboom** om de grote transitie-opgaven waar we voor staan – fossielvrij wonen, kwaliteitsvolle buurten, sociale rechtvaardigheid – op een haalbare en gedragen manier aan te pakken.

Lokale besturen spelen hierin een sleutelrol. Niet omdat ze alles zelf moeten doen, maar omdat ze als nabij bestuur bij uitstek in staat zijn om partners te verbinden, inzichten te vertalen naar actie en burgers mee te nemen in het verhaal. Ze staan dicht bij bewoners en kennen de uitdagingen én de kansen van hun lokale context. Dat maakt hen onmisbaar in een weerbaar en toekomstgericht renovatiebeleid. Weerbaar en toekomstgericht als in dat renovatie meer kan betekenen dan energie besparen. Het is een strategie die verschillende opgaven verbindt: klimaat, betaalbaarheid, gezondheid en sociale cohesie. Zo bouwen we aan een buurten die niet alleen energiezuinig zijn, maar ook leefbaar, toekomstgericht en inclusief.

Tegelijk kan collectieve renovatie niet los worden gezien van bredere maatschappelijke vragen. De realisatie ervan hangt nauw samen met fundamentele keuzes over hoe en waar we in de toekomst willen wonen, hoe eigenaarschap van gebouwen en gronden wordt georganiseerd, en hoe we omgaan met verdichting, ruimtegebruik, energievoorziening en betaalbaarheid. Het debat over collectieve renovatie is dus ook een debat over eigendom, woonvormen, ruimtelijke ordening, hernieuwbare energie en rechtvaardige toegang tot wonen. In dat bredere plaatje kan collectieve renovatie fungeren als hefboom voor wijkontwikkeling, sociale cohesie en gemeenschapsvorming.

Om dit alles mogelijk te maken, is ook op Vlaams niveau meer samenhang nodig tussen beleidsdomeinen. De verbinding tussen energie en wonen is op het terrein vanzelfsprekend, maar in het beleid nog te vaak versnipperd. **VVSG pleit voor een sterke samenwerking tussen VEKA en Wonen Vlaanderen**, zodat regelgeving, financiering en ondersteuning beter op elkaar afgestemd zijn. Zo kunnen we het lokale renovatiebeleid versterken en tegelijkertijd woonkwaliteit, betaalbaarheid en energie-efficiëntie beter verankeren.

Het is belangrijk om collectieve renovatie niet te zien als vervanging van de individuele aanpak, maar als **een noodzakelijke aanvulling**. Individuele trajecten blijven waardevol en zullen voor veel eigenaars nog steeds het meest haalbare zijn. Maar net door alternatieven te voorzien – op maat, in samenwerking en met oog voor het grotere geheel – kunnen we de complexiteit van het renovatievraagstuk werkelijk aanpakken. Het is in die veelheid aan sporen dat een gedragen, sociaal rechtvaardige en efficiënte transitie mogelijk wordt.

VVSG blijft in dit verhaal een bondgenoot van de lokale besturen. We ondersteunen hen in het opnemen van hun rol, bieden expertise en praktijkervaring, delen inzichten, signaleren noden aan hogere beleidsniveaus en helpen beleidsruimte creëren waar die ontbreekt. Want lokaal bestuur staat er niet alleen voor, en collectieve renovatie realiseren doe je nooit alleen.

Duurzaam wonen voor iedereen vraagt samenwerking, visie en daadkracht met collectieve renovatie als hefboom.