



WIJK+ENERGIE+RENOVATIE: ANALYSE VAN GENTSE NICHE-INITIATIEVEN

THOMAS BLOCK & MICHIEL DEHAENE (REDS.)

Samenvatting

In het vak 'Duurzame steden' werden in het academiejaar 2025-2026 verschillende niche-initiatieven verkend rond het jaarthema 'Wijkenergierenovaties: collectieve en rechtvaardige Gentse initiatieven'. Studenten analyseerden het Lokaal Energie-actieplan voor Ekkergem; DuCoop; de Scandinaviëtorens (van VME naar Wooncoöperatie); Community Land Trust Gent (project Spijkstraat), Gent Knapt Op! En KnetterGent. Naast een beschrijving van het algemeen opzet, werden telkens de duurzaamheidsambities, het netwerk en het lerend vermogen rond elk initiatief geschetst. Elke analyse bevatte ook reflecties over de niche-regime interacties en de gevolgde transitiepaden. Een uitdagend plaatsgebaseerd perspectief gaf tevens inzicht in hoe tal van ruimtelijke schalen en andere socio-technische systemen de plaats van het niche-initiatief (kunnen) doorkruisen. De docenten reikten hiervoor theoretische en analytische kaders aan vanuit transitiestudies, duurzaamheidsdenken en stedelijkheid (i.c. publicaties over het politieke karakter van duurzaamheid en transformatie; Strategic Niche Management; en Place-based approaches). Tot slot stoffeerde ook een kritische vergelijking met een uitdagend referentieproject de evaluerende slotreflecties over de kracht, zwakten en opschaalbaarheid van het initiatief. In deze publicatie gaan de docenten eerst in op de situering, de theoretisch-analytische kaders en richtlijnen van deze opdracht, waarna de analyses van de verschillende niche-initiatieven door de studenten volgen.

Veel dank aan Jeroen Persyn (Stad Gent), Lander Cnudde (Burgroep Energie in Ekkergem) en Eva Vandenberghe (voormalig medewerker CLT Gent) voor hun begeleiding onderweg en advies aan de studenten.

Inhoudstafel

1.	Analyse van niche-initiatieven: verstrengelde transitie- en duurzaamheidskaders.....	5
1.1.	Wijk+energie+renovaties: meerdere perspectieven en praktijken.....	5
1.2.	Opdracht: analyse van Gentse niche-initiatieven.....	6
1.3.	Toelichting bij de 6 luiken.....	8
2.	Lokaal Energie-ActiePlan voor Ekkerghem.....	15
2.1.	Inleiding.....	15
2.2.	Interne processen.....	17
2.3.	Niche-regime interacties en transitiepaden.....	20
2.4.	Inbedding in de stedelijke context.....	22
2.5.	Referentieproject: KetelhuisWG (Amsterdam).....	23
2.6.	Slotreflecties.....	26
3.	Scandinaviëtorens: van VME naar Wooncoöperatie.....	29
3.1.	Inleiding.....	29
3.2.	Context en historiek.....	30
3.3.	Behoud binnen een kwetsbaar netwerk.....	32
3.4.	Juridische en sociale grenzen aan de coöperatieve transitie binnen verticale woningbouw.....	34
3.5.	Stedelijke context van het niche-initiatief.....	36
3.6.	Leren over coöperatieve systemen in Zürich en Genève.....	39
3.7.	Slotreflectie.....	42
4.	DuCoop.....	46
4.1.	Inleiding.....	46
4.2.	Interne processen.....	48
4.3.	Niche-regime interacties en transitiepaden.....	52
4.4.	Verhouding t.o.v. Gentse stedelijke context.....	54
4.5.	Referentieprojecten: MeerEnergie (Amsterdam) en warmtenettenmodel in Denemarken.....	54
4.6.	Slotreflecties.....	56
5.	Community Land Trust Gent: Upcycling Trust Spijkstraat.....	59
5.1.	Algemene context en historiek.....	59
5.2.	Interne processen binnen CLT Gent.....	61
5.3.	Niche-regime interacties en gevolgde transitiepaden.....	65
5.4.	De niche en de invloed op de Gentse stedelijke context.....	66
5.5.	Leren van een inspirerend referentieproject: Granby 4 Streets (Liverpool).....	68
5.6.	Opschaalbaarheid?.....	69

6.	Gent Knapt Op!	72
6.1.	Inleiding	72
6.2.	Gent Knapt Op!	73
6.3.	Interne processen	74
6.4.	Niche-regime interacties en transitiepaden	78
6.5.	Stedelijke en/of wijkgerichte ruimtelijke transformatie	80
6.6.	Referentiecaser: het Duitse 'Energieeffizienzhaus'-model	81
6.7.	Evaluatie, opschaalbaarheid, en toekomst	82
7.	KnetterGent	87
7.1.	Inleiding	87
7.2.	Algemene context en historiek	88
7.3.	Interne processen	90
7.4.	Niche-regime interacties en gevolgde transitiepaden	93
7.5.	Stedelijke en/of wijkgerichte ruimtelijke transformatie	95
7.6.	Inspirerend referentieproject: Buurzame Stroom	97
7.7.	Evaluatie opschaalbaarheid en toekomst van KnetterGent	98

1. Analyse van niche-initiatieven: verstrengelde transitie- en duurzaamheidskaders

Thomas Block en Michiel Dehaene

1.1. Wijk+energie+renovaties: meerdere perspectieven en praktijken

Binnen de brede transitie naar een duurzame stad stapelen de ambities zich op. Dit uit zich in een brede waaier aan doelstellingen en principes, bijvoorbeeld rond waterbuffering, energetische isolatie, duurzame opwekking, een mobiliteitsshift, verdichting, efficiënt ruimtegebruik, enz. Aan die lijst kan je nog een hele lijst van wensen van bewoners en noden van specifieke doelgroepen toevoegen: betaalbaar wonen, sociale veiligheid, intergenerationeel wonen, integrale toegankelijkheid, kindvriendelijkheid, meer groen en natuur, enz. Al die normatieve uitgangspunten landen op concrete plekken en laten zich niet zomaar optellen. Niet alleen vragen ze om vaak ingrijpende veranderingen in de inrichting, het beheer en het gebruik van de ruimte, vaak zijn ze ook onderling met elkaar in tegenspraak. De duurzame stad kan niet zonder politieke keuzes en is er een strijd tussen verschillende modellen en perspectieven om met verschil en conflict om te gaan.

In ons vak 'Duurzame steden' leren studenten een stedelijke duurzaamheidskwestie vanuit meerdere perspectieven en technieken te benaderen. Het moet voor de studenten immers duidelijk worden dat complexe duurzaamheidskwesties op verschillende manieren worden gekaderd en verschillende aannames, belangen, waarden, bezorgdheden en contexten deze kaders bepalen, waardoor zowel de omschrijving van het probleem als de keuze voor oplossingen kan verschillen. Daarom wordt geopteerd om met een wisselend jaarthema te werken dat telkens betrekking heeft op de Gentse context. Vorige academiejaren focusten we op het stedelijke voedselvraagstuk (2018-2019), korte keten (2019-2020), lokale duurzaamheidsstrategieën in Gentbrugge (2020-2021), klimaatvriendelijk wonen in de Gentse rand (2021-2022), publieke ruimte in de Gentse Bloemekenswijk (2022-2023), duurzame 'collectieve' mobiliteit en de strijd om de publieke ruimte' (2023-2024), Buurtvoedselinfrastructuur (2024-2025) en dit academiejaar staat 'Wijkenergierenovatie' centraal.

Vlaanderen kent een zeer hoog aantal particuliere woningeigenaars. Daaronder vallen zowel eigenaar-bewoners als particuliere verhuurders. Ruimtelijk vertaalt deze situatie zich in een vaak sterk versnipperde eigendomsstructuur. Die sterke versnippering staat vandaag een gestructureerde energierenovatie van het gebouwd patrimonium in de weg. Om hier het hoofd aan te bieden en de transitie naar een klimaatneutrale en duurzame samenleving te versnellen lopen daarom allerlei initiatieven om de energetische renovatie meer collectief aan te pakken. De wijk lijkt daar de gepaste schaal voor. Op die schaal ontstaan niet alleen mogelijkheden om ruimtelijke schaalvoordelen te organiseren, maar ook om de nodige solidariteit te organiseren over de kavelgrenzen heen. Op het niveau van de wijk ontstaan ook koppelkansen tussen meerdere transities die in de vernieuwing van de stad samen hun beslag moeten krijgen, denk maar aan alle maatregelen die nodig zijn om met de gevolgen van meer extreme weersomstandigheden om te gaan.

Hoe logisch de oproep voor een meer collectieve wijkaanpak ook moge klinken, de vraag hoe die best wordt ingevuld is niet duidelijk en bepaalt in belangrijke mate of die aanpak sociaal rechtvaardig is of niet. Hoe krijgen we de energierenovatie in een collectieve en sociaal rechtvaardige slag? Hoe zetten we de wijkrenovatie zo op dat sociale en ecologische doelen met elkaar samen kunnen gaan? Hoe combineren we het nodige lokale maatwerk in de wijk met bovenlokale solidariteit?



Renovatiesteun voor kwetsbare huishouden



Buurtbewoners uit Sint-Amandsberg-Dampoort bundelen krachten

Om in ons vak Duurzame steden een zekere scherpte te bewaren rond dit jaarthema, willen we dit academiejaar focussen op volgende twee zaken:

- 1) De onlosmakelijke, maar soms moeilijke koppeling tussen ecologische duurzaamheid én sociale rechtvaardigheid bij energierenovaties in wijken en buurten, waarbij ook verbindingen worden gezocht tussen technologische uitdagingen en maatschappelijke/sociale kwesties. Of meer concreet: waar liggen de troeven en valkuilen van initiatieven zoals 'Gent Knapt Op' en 'Buurzame Stroom'? Hoe Mattheuseffecten en gentrificatie vermijden bij beleid dat technologische innovaties stimuleert? En hoe sociaal rechtvaardig is de organisatie van de arbeid om deze renovaties te realiseren?
- 2) De noodzakelijke verbinding tussen collectieve organisatie en de individuele lusten en lasten. Biedt de wijk of buurt als geheel hier een effectiever model, voorbij de hyperindividuele en versnipperde renovaties per woning? Wat betekent een wijk- of buurtaanpak op vlak van eigenaarschap, burgerbetrokkenheid en sociale cohesie? Wat overheerst bij collectiviseren: een efficiënter omgaan met middelen en investeringen of een 'belemmerende' complexiteit inzake belangen, capaciteiten en coördinatie tussen alle betrokken actoren? Wat vraagt een collectieve energierenovatie in een wijk: een tijdelijk alternatief verblijf of doorschuifwoningen voor de bewoners, een wijkcoöperatie of andere vormen van ontzorging voor het beheer, etc.?

We vertrekken in ons vak nooit bij de antwoorden, maar wel bij relevante vragen (i.c. rond beide bovenstaande elementen) en trachten steeds te achterhalen welke sleutelonzekerheden het vraagstuk bepalen. Aan de hand van aangereikte kaders nemen we in het vak enkele projecten, experimenten en andere niche-initiatieven inzake wijkenergierenovatie onder de loep, ontwikkelen we mogelijke toekomstscenario's, om tot slot te landen met normatieve stellingnames en oplossingsstrategieën. Met dit geheel van opdrachten hopen we dit academiejaar samen een beter zicht te krijgen op hoe wijkenergierenovaties er wel en niet kunnen uitzien in Gent, welke transitie zinvol kunnen zijn en hoe we op adequate wijze complexe uitdagingen kunnen vertalen in robuust beleid. Deze bijdrage bevat de analysekaders en kritische analyses van 6 niche-initiatieven.

1.2. Opdracht: analyse van Gentse niche-initiatieven

Samen met onze 30 studenten stelden we ons in de tweede helft van 2025 de concrete vraag in welke mate en hoe niche-initiatieven¹ kunnen bijdragen aan een energetische transitie en/of woontransformaties. In de Gentse regio zien we (ruimte voor nieuwe) relevante initiatieven: soms met een focus op effectieve materiële ingrepen,

¹ Doorgaans wordt in de transitieliteratuur een onderscheid gemaakt tussen niches (bv. autodelen en wijkenergierenovatie) en niche-initiatieven daarbinnen (bv. resp. Cambio of Dégage en Gent Knapt op of DuCoop).

dan weer op advies of sociale praktijken; soms opgezet door overheden, dan weer door burgers, sociale bewegingen of bedrijven; soms vergesorderd, dan weer nauwelijks in de kinderschoenen; etc.

In de wetenschappelijke literatuur is er in het domein van transitiestudies de laatste jaren veel gepubliceerd over het belang van niches, niche-initiatieven en experimenten. Ze worden gezien als essentieel om doorbraken te initiëren naar duurzamere maatschappelijke systemen rond bijvoorbeeld voeding, energie, mobiliteit of wonen. Een niche wordt gedefinieerd als een afgeschermd ruimte die fungeert als broedkamer voor technologische vernieuwing en/of voor nieuwe sociale praktijken. Binnen het kader van het multilevelperspectief (MLP) heeft een niche eigenlijk dezelfde configuratie als een regime (Geels, 2024²). Identieke elementen zijn aanwezig in het regime en de niche: technologie, kennis en denkpatronen, industriële structuur, infrastructuur, consumentenvoorkeuren, beleid, etc., maar uiteraard krijgen ze een heel andere invulling. Bovendien is binnen een niche of niche-initiatief de samenhang tussen die elementen nog instabiel, actoren zijn zoekende, er wordt geëxperimenteerd en geleerd. Strategisch Niche Management (SNM) is een analysekader dat wordt gebruikt om in kaart te brengen welke factoren het succes (of het gebrek eraan) van niches en niche-initiatieven meebepalen (Raven, 2024³). SNM vormt dan ook de basis voor de eerste opdracht, weliswaar aangevuld met aspecten vanuit het denken over duurzaamheid en stedelijk.

Met de verkenning van niche-initiatieven trachtten we de studenten snel voeling te laten krijgen met het jaarthema 'Wijkenergierenovatie'. Ook liet deze analyse toe om studenten te laten kennismaken met elkaars perspectieven, aannames, wetenschappelijke logica's, expertises en normatieve voorkeuren. De studenten die het vak 'Duurzame Steden' volgden komen immers uit verschillende (master)opleidingen aan de Universiteit Gent: Ingenieurswetenschappen Stadsontwerp & Architectuur; Bouwtechniek; Stedenbouw & Ruimtelijke Planning; Geografie en Geomatica; Bio-Ingenieurs Bos- en Natuurbeheer; en Politieke Wetenschappen.

Per 3 à 5 studenten werden volgende niche-initiatieven grondig bestudeerd:

- 1) Lokaal Energie-actieplan voor Ekkergem
- 2) Scandinaviëtorens: van VME naar Wooncoöperatie
- 3) DuCoop
- 4) Community Land Trust Gent
- 5) Gent Knapt Op
- 6) KnetterGent

Voor alle duidelijkheid, de selectie van deze initiatieven gebeurde in overleg met de studenten en staat los van het belang of rangorde van elk initiatief.

De opdracht bestond uit 6 luiken:

VEELEER BESCHRIJVEND

- 1) Ten eerste werd gevraagd om (na een korte inleiding en situering) de algemene context en de historiek rond het niche-initiatief te beschrijven;
- 2) Ten tweede dienden de interne processen van het initiatief in kaart te worden gebracht. Concreet gaat dit over de geuite ambities en duurzaamheidsvisie van het initiatief, het huidige netwerk en de leerprocessen;
- 3) Het derde luik betreft de niche-regime interacties en de gevolgde transitiepaden van het niche-initiatief. Welke structuren, culturen en praktijken worden uitgedaagd? Welke niche-regime interacties werken daarbij stimulerend of belemmerend? Welke 'politieke' transitiepaden herkennen jullie?

² Zie Geels (2025): [The Multi-Level Perspective on Sustainability Transitions: Background, overview, and current research topics](#)

³ Zie Raven (2025): [Strategic niche management: past, present and future](#)

VEELEER NORMATIEF EN EVALUEREND

- 4) Het vierde luik kijkt naar de manier waarop het niche-initiatief is ingebed in de stedelijke context. Doel is om via een plaatsgebaseerd perspectief te belichten hoe verschillende stedelijke logica's en schalen op elkaar (kunnen) ingrijpen en hoe het niche-initiatief meerdere stedelijke transitie's (al dan niet) met elkaar kan verbinden.
- 5) Ten vijfde werd gevraagd een inspirerend referentieproject, typevoorbeeld of 'best case' uit een andere Vlaamse stad of uit het buitenland te relateren aan het Gentse initiatief.
- 6) Op basis van alle vorige luiken kunnen tot slot evaluerende slotreflecties over de opschaalbaarheid van het initiatief worden geformuleerd. Wat zijn de sterktes en zwaktes van dit initiatief in het kader van een stedelijke duurzaamheidstransitie? Hoe schatten jullie de slaagkansen en toekomst van het niche-initiatief in?

Waar de beschrijving binnen de eerste drie luiken zo neutraal mogelijk diende te gebeuren, vroegen we de studenten om vanaf het vierde luik, en in het bijzonder bij de reflecties, ook zelf stellingnames te ontwikkelen. De studenten gebruikten kwalitatieve technieken voor deze opdracht, met name een screening van websites en (beleids)documenten en indien mogelijk interviews met betrokken actoren. Als docenten organiseerden we vier werkcolleges en feedbackmomenten voor de studenten en reikten we onderweg meerdere analysekaders aan die voortbouwden op de leerstof uit de hoorcolleges rond duurzaamheid, transitie's en stedelijkheid.

1.3. Toelichting bij de 6 luiken

LUIK 1: BESCHRIJF DE ALGEMENE CONTEXT EN DE HISTORIEK VAN HET NICHE-INITIATIEF

Elke analyse vat aan een beschrijving (al dan niet verweven in de inleiding) van:

- het algemeen opzet van het initiatief
- de initiatiefnemers (kort)
- welke evoluties op regime- en landschapsniveau hebben geleid tot de ontwikkeling van de niche en het specifieke niche-initiatief?
- de concrete ruimtelijke context (locatie, al dan niet aan de hand van een plattegrond of kaart)
- minimum twee veelzeggende beelden (bv. foto's of figuren) m.b.t. het niche-initiatief, incl. enkele regels waarom deze beelden zijn geselecteerd.

LUIK 2: BESCHRIJF DE INTERNE PROCESSEN VAN HET INITIATIEF

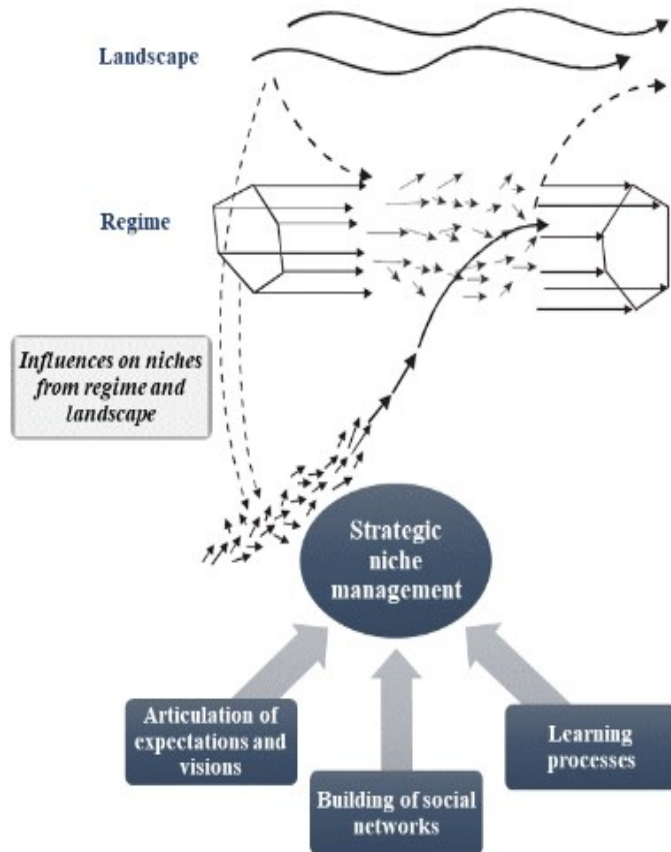
Een analyse via 'strategic niche management' (SNM) beschrijft uitgebreid de zgn. interne niche processen. Dit luik bestaat uit drie onderdelen. Empirisch materiaal kan worden verkregen via een screening van websites en (beleids)documenten, alsook via enkele interviews met betrokken sleutelfiguren.

2A: Schets de geuite visie en duurzaamheidsambities

Wie een niche-initiatief opbouwt doet dat op basis van bepaalde verwachtingen of toekomstvisies. Als die goed en helder worden verwoord kan dat de legitimiteit versterken, middelen genereren, nieuwe actoren interesseren, etc. Daarom wordt in een SNM-analyse gevraagd in kaart te brengen welke ambities, toekomstvisies en/of verwachtingen ten grondslag liggen aan het initiatief? Doel is om niet te oordelen, maar te focussen op de beschrijving van hoe de initiatiefnemers dit zelf alles benoemen en formuleren.

We vroegen ook aan de studenten om in de beschrijving van de visie specifiek aandacht te besteden aan duurzaamheidsambities. Er mag dan wel discussie bestaan over zowel het kaderen van een specifiek duurzaamheidsprobleem als over oplossingsstrategieën, duurzaamheid is geen relativistisch concept. We kunnen immers niet omheen enkele algemeen aanvaarde basisprincipes, met name sociale rechtvaardigheid en respect voor de draagkracht van de aarde. Of om het met wat minder dure woorden te zeggen, het gaat om een goed leven in een samenleving waarin alle mensen rechtvaardig behandeld worden en die binnen ecologische grenzen blijft⁴.

Het is op basis van deze brede contouren dat een meer verfijnd kader werd ontwikkeld dat kan gebruikt worden om ambities en visies van niche-initiatieven te verkennen op vlak van duurzaamheid. Dit kader, vertaald in een 3*5-tabel (zie pag. 11), is sterk gebaseerd op een actie-onderzoek uitgevoerd door Devolder en Block⁵ met als doel het debat over stadsprojecten inhoudelijk te voeden vanuit de centrale duurzaamheidsprincipes en ook te verbreden rekening houdend met inzichten uit het jonge vakgebied 'transitiestudies'.



Dit kader wil in de eerste plaats inspireren en leent zich bij uitstek om een dialoog te starten over een nieuw of bestaand concept, initiatief of project, alsook om gemeenschappelijke betekenissen te zoeken over wat een duurzaam initiatief wel of niet kan zijn. Zo kan deze tabel gebruikers confronteren met zaken waar ze zelf, in eerste instantie, niet aan dachten. Het kader heeft geenszins als doel een score te bepalen over het duurzaamheidsgehalte van een nieuw of lopend initiatief. En evenmin betreft het een afvinklijst waarbij idealiter alle hokjes tegelijkertijd worden afgevinkt met te simpele ja/nee-antwoorden. Liever dan een 'bingo' binnen één rij, wordt gewezen op de meerwaarde van een interessante en relevante spreiding over de 3 rijen. Ook is een genuanceerde inschatting wenselijk. Omdat het niet mogelijk is om te voorspellen welke verandering nieuwe of lopende niche-initiatieven vandaag of in de toekomst effectief zullen realiseren, wordt voorgesteld om zo veel als mogelijk te focussen op de gestelde of de te stellen ambities.

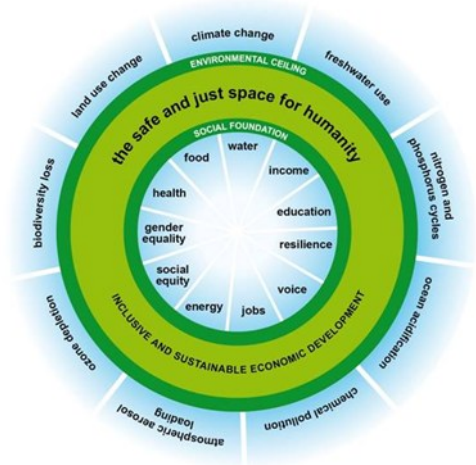
De ecologische en sociale uitdagingen worden respectievelijk vertaald in een rij met dimensies onder de hoofding 'ecologisch en goed leven' en een rij met dimensies rond 'rechtvaardig en samen'. Uiteraard hebben beide rijen elk afzonderlijke prioriteiten en doelstellingen, maar er is ook heel wat overlap. Het creëren van

⁴ Block T. & Paredis E. (2019) Het politieke karakter van duurzaamheidsvraagstukken. In: Coene J., Raeymaeckers P., Hubeau B., Marchal S., Remmen R. & Van Haarlem A. (red.) *Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2019*, Acco: Leuven/Den Haag, pp.47-66.

⁵ Devolder S. & Block T. (2015), Transition Thinking Incorporated: Towards a New Discussion Framework on Sustainable Urban Projects. *Sustainability*, 7(3), 3269-3289. Block, T. (2020) *Discussiekader voor duurzaamheidsinitiatieven, louter ter inspiratie*. Blogtekst www.CDO.UGent.be, 4p.

synergiën tussen beiden, zowel bij het aanduiden van de problematiek als bij het zoeken naar mogelijke oplossingen, is wat voorop moet staan.

Het belang van deze verwevenheid werd uitgebreid toegelicht aan de studenten tijdens een inleidend hoorcollege, onder meer door te verwijzen naar het invloedrijke idee van de donuteconomie, een economisch model van Kate Raworth⁶ (zie figuur hiernaast). Duurzame samenlevingen floreren in de donuteconomie tussen een ecologisch plafond, dat gebaseerd is op de planetaire grenzen van Rockström e.a.⁷, en een sociale basis die stelt dat iedereen toegang moet hebben tot basisbenodigdheden zoals voeding en water, gezondheidzorg, onderwijs, werk en inkomen, energie. De koppeling tussen ecologische en sociale bekommernissen wordt echter niet altijd gemaakt. Zo wordt het concept 'duurzaamheid' in geïndustrialiseerde landen vaak te eng ingevuld, en ligt de focus veelal op (technologische oplossingen voor) milieuproblemen. Voorliggend discussiekader stimuleert net om binnen een discussie over de ambities van een duurzaamheidsinitiatief sterk in te zetten op zowel sociale als ecologische uitdagingen. De derde rij van de tabel rond 'transformatie' komt later aan bod.



2B: Breng het (sociale) netwerk in kaart

Transitie-experimenten en niche-initiatieven vergen een nieuwe combinatie van actoren. Zeker in het begin is het netwerk kwetsbaar. Als het netwerk zich uitbreidt (bv. met ondernemers, sociale organisaties, beleidsmakers, academici, gebruikers) en als de interactie tussen de deelnemers groeit, versterkt het alternatief en neemt de maturiteit toe.

Gevraagd werd om het sociale netwerk rond dit niche-initiatief te beschrijven? Op welke markt, consumenten, burgers, enz. richt deze richt dit experiment zich? Hoe vonden actoren elkaar? Hoe stabiel en sterk is het netwerk?

⁶ Raworth K. (2017) Doughnut economics: seven ways to think like a 21st-century economist. Random House, London.

⁷ Rockström J., Steffen W., Noone K., Persson Å., Chapin F.S. et al. (2009) A safe operating space for humanity. Nature 461, 472-475

	ECOLOGISCHE GRENZEN	GESLOTEN KRINGLOOP	NATUUR EN CULTUUR	LEVENS KWALITEIT	GEZONDHEID
ECOLOGISCH & GOED LEVEN	In welke mate tracht het initiatief de ecologische voetafdruk zo laag mogelijk te houden en zo de druk op het milieu (dus incl. grond en lucht), het klimaat, de biodiversiteit,... niet te verhogen? In hoeverre draagt het initiatief bij aan hernieuwde controle over het duurzaam gebruik van lokale resources (bv. bodem, kennis, infrastructuur,...)?	In welke mate tracht het initiatief uitgaande stromen zoals water, afval en materialen tot het minimum te herleiden? Hoe wordt ingezet op korte ketens en lokale kennis van materialen en technologieën, alsook op delen, hergebruik en recycleren.	In welke mate gaat het initiatief in dialoog met de natuur en overstijgt het de traditionele benadering waar stad en land tegenpolen zijn? In welke mate is er ruimte voor meer biodiversiteit, voor het toevoegen of opnemen van natuurlijke elementen en het herstel van de natuur. Welke plaats is er voor metabolische processen (water, energie, ...)?	Zet het initiatief in op 'het goede leven' binnen zowel een rechtvaardige samenleving als ecologische grenzen: in welke mate is er aandacht voor efficiëntie en comfort, alsook voor een goede balans tussen welzijn en welvaart?	In welke mate wordt ingezet op een gezonde levensstijl voor iedereen? Hoe wordt aandacht besteed aan zowel de mentale als de fysieke gezondheid (bv. via sport en lichaamsbeweging, gezonde voeding, hygiëne, ontspanning, vitaliteit, welbevinden,...)?
RECHTVAARDIG & SAMEN	SOCIALE RECHTVAARDIGHEID Komt het initiatief iedereen ten goede? Worden er acties ondernomen om exclusieve toe-eigening, segregatie en sociale verdringing tegen te gaan? Gebeurt de verdeling van kosten en baten op een rechtvaardige manier, zowel voor hier en elders, als voor nu en later? Op welk niveau wordt sociale rechtvaardigheid in rekening gebracht? Lokaal en/of bovenlokaal?	EMANCIPATIE Zet het initiatief in op sociale emancipatie van individuen en groepen uit kwetsbare milieus? Hoe wordt werk gemaakt van samenlevingsopbouw, sociale cohesie, kindgerichtheid, duurzame welvaarts-ontwikkeling en verdeling, economische betrokkenheid en jobcreatie? Ondersteunt het initiatief sociale mobiliteit of sluit het mensen op in doelgroepen elk met hun eigen beleid?	COLLECTIEF BELANG Overstijgt het initiatief de individuele belangen van de betrokken actoren en wordt het collectief belang voorop geplaatst? Hoe wordt rekening gehouden met de noden en behoeften van de gemeenschap en met het sociaal en cultureel kapitaal uit de buurt of de stad? Hoe en waar is dat collectief belang ruimtelijk geterritorialiseerd: straat, buurt, stad, regio,...?	PARTICIPATIE In welke mate kunnen alle betrokken actoren, ongeacht hun herkomst, inkomen, geslacht en geaardheid, deelnemen aan (politieke) besluitvormingsprocessen en zelf (zonder beroep te doen op overheden) activiteiten ondernemen rond dit initiatief? Is de participatie ook ruimtelijk gelokaliseerd? Betrokken op de buurt, een lokale munt, een nieuwe gebiedsomschrijving...?	COPRODUCTIE In welke mate krijgt het initiatief vorm en inhoud door en voor iedereen? Hoe verloopt de samenwerking tussen verschillende stakeholders: stad, buurt, middenveld, ondernemers,...? Hoe worden de lasten, lusten en verantwoordelijkheden gedeeld? Speelt wederzijdse betrokkenheid op de plaats en plaatsgebonden solidariteit een mobiliserende rol?
TRANSFORMATIE	STRUCTUREN Zet het initiatief druk op de dominante institutionele en sociale structuren en op de aanwezige fysiek-ruimtelijke infrastructuren? Wordt gericht getracht om deze (infra)structuren te wijzigen?	CULTUREN Speelt het initiatief in op bestaande normen en waarden? Wordt gestreefd naar een verandering van beleving en van de ruimere maatschappelijke en culturele betekenis?	PRAKTIJKEN Zorgt het initiatief voor wijzigend gedrag en andere routines (bv. inzake het gebruik van materialen, diensten, ruimte,...) en voor veranderende behoeften van gebruikers en bewoners?	WISSELWERKING Zoekt het initiatief een zinvolle wisselwerking met zijn omgeving en andere initiatieven? Werkt het initiatief 'besmettelijk' (kan zowel inhoudelijk, praktisch als procesmatig zijn)?	ONDERNEMERSCHAP Getuigt het initiatief van gezond ondernemerschap? Is het in staat om relatief zelfstandig te overleven? Zijn er voldoende allianties die in geval van nood betekenisvol zijn?

2C: Ga na hoe wordt geleerd

Leren laat toe om technologie, diensten of producten te verbeteren en aan te passen. Hoe oplossingen voor barrières of lock-ins vinden? Een goed leerproces is breed en focust niet enkel op technisch-economische optimalisatie, maar ook op hoe technische elementen verbonden kunnen worden met sociale (zoals gebruikers-voorkeuren of culturele betekenis) en beleidsmatige elementen (i.c. 'first-order learning'). Het is ook reflexief in de zin dat vooronderstellingen in vraag gesteld kunnen worden en dat er bereidheid is om van koers te veranderen als de innovatie niet klopt met de veronderstellingen (i.c. 'second-order learning').

In de analyse diende beschreven te worden op welke vlakken er leerprocessen hebben plaatsgevonden binnen het niche-initiatief? Welke kennis is nodig en wordt opgebouwd? Wat en waarover werd er geleerd? Hoe verloopt dat? Is er uitwisseling tussen soortgelijke initiatieven binnen de niche? Is er ook ruimte voor 'second order learning'?

LUIK 3: REFLECTEER OVER DE NICHE-REGIME INTERACTIES EN DE GEVOLGDE TRANSITIEPADEN

Ook dit luik omvat drie geïntegreerde en verweven. Een analyse van de niche-regime interacties (cf. 3B) is daarbij een klassiek onderdeel van Strategic Niche Management.

3A: Welke structuren, culturen en praktijken van het regime worden door het niche-initiatief uitgedaagd?

De 3*5-tabel op voorgaande pagina bevat een derde rij die betrekking heeft op het transformatieve karakter van het initiatief. Een transformatie of transitie raakt aan de fundamenteën van socio-technische systemen. Voorbeelden van dergelijke systemen zijn ons mobiliteitssysteem, ons systeem van bouwen en wonen, ons voedsel- en landbouwsysteem, maar zeker ook ons energiesysteem. Een nieuwe wet of een technologische aanpassing wordt niet zomaar als een transitie gezien. Een transitie impliceert een verandering van de dominante structuren (institutionele, technologische, economische en/of fysieke aspecten), culturen (dominante denkbeelden, waarden en paradigma's) en werkwijzen of praktijken (routines, regels en gedrag) van een socio-technisch systeem. Een transitie verloopt niet lineair, maar is een gevolg van een grillig samenspel van allerlei processen in vele domeinen tegelijkertijd (onder meer in technologie, wetgeving, normen en waarden, maatschappelijke omgangsvormen). Een systeem kan verstoord raken onder druk van grote maatschappelijke trends, door interne contradicties binnen het systeem en door innovatieve niches die tonen dat alternatieven mogelijk zijn⁸. Op momenten dat deze drie vormen van druk samen opduiken, vormt er zich een 'window of opportunity' en is het gemakkelijker voor niches om door te breken en het socio-technische systeem ingrijpend te wijzigen. In deze co-evolutie spelen (mature) niches dus een noodzakelijke rol: ze fungeren als broedkamers voor technologische vernieuwing en nieuwe socio-culturele praktijken of combinaties daarvan⁹. Nieuwe of lopende duurzaamheidsinitiatieven kunnen deze innoverende rol vervullen en bijgevolg de ambitie hebben om systemen te transformeren.

De analyses van de niche-initiatieven gaan dan ook in op hoe, waar en in welke mate het niche-initiatief de ambitie heeft om dominante regimes te transformeren gegeven deze 3^{de} rij. Waarop wil het niche-initiatief ingrijpen?

⁸ Geels (2024), Ibidem.

⁹ Paredis E. (2018). Governance van transitie. In G. Bouckaert, A. Van Hondeghe, J. Voets, S. Op de Beeck, K. Verhoest, & M. Ruebens (Eds.), *Handboek overheidsmanagement. Samen werken aan een overheid in beweging*. (pp. 457–484). Brugge: Vanden Broele.

3B: Welke niche-regime interacties werken stimulerend of belemmerend?

Uit de transitieliteratuur, en dan in het bijzonder binnen Strategic Niche Management (SNM), is bekend dat het succes van niches en experimenten niet alleen afhangt van interne processen (zie luik 2). De niche-regime interactie (en de interactie met het zogenaamde landschap) is de andere grote factor.

Omdat een niche(-initiatief) altijd (meer of minder) afwijkt van een regime, komen ze in botsing met de dimensies die het regime stabiliteit en lock-ins geven. Daarom werd gevraagd te onderzoeken welke regimekenmerken de uitbouw van het niche-initiatief kunnen belemmeren? Op welke manier? Zoals in 3A aangegeven kan dit gaan over weerbarstige institutionele structuren en regels (gaand van formele wetten, regelgeving of procedures, tot informele routines en taakverdelingen), dominante actoren en netwerken (vertegenwoordigen geïnstitutionaliseerde macht en kapitaal), technologieën en infrastructuur (geven een zekere "hardheid" aan het regime en zijn vaak verbonden met de belangen van gevestigde actoren) en denkwijzen en discoursen (dominante opvattingen en interpretaties van problemen en oplossingen in een systeem).

Daarnaast diende te worden onderzocht welke actoren, regels, technologieën, denkwijzen op regimeniveau de uitbouw van het niche-initiatief (kunnen) stimuleren en/of vereenvoudigen? Op welke manier?

3C: Welke 'politieke' transitiepaden herkennen jullie?

We vroegen onze studenten ook om kritisch te reflecteren over de 'politieke' transitiepaden die de onderzochte initiatieven in zich dragen. Met andere woorden, de studenten dienden aan te geven binnen welke dominante logica een transitie werd nagestreefd. De algemene leidraad die we hier meegaven was het inleidend hoofdstuk van het boek *The Politics of Green Transformations*¹⁰ waarin vier transformatiepaden ideaaltypisch worden toegelicht: 'techno-centrische transformatie', 'marktgedreven transformatie', 'staatsgeleide transformatie' en 'burgergedreven transformatie'. De studenten dienden op een onderbouwde manier hun onderzocht initiatief te positioneren in één van deze paden of in een combinatie van paden. Ook kon er sprake zijn van een evolutie en kon de situering van de studenten afwijken van de visie en ambitie die bij de betrokken actoren leven. Misschien herkende de studenten een marktgedreven logica binnen het initiatief, terwijl de betrokken actoren zelf aangeven vooral in te zetten op een burgergedreven verhaal (bv. 'grassroots innovation').

LUIK 4: GA NA HOE HET INITIATIEF VERSCHILLENDE TRANSFORMATIES KAN VERBINDEN

Voor dit luik werd gebruik gemaakt van de paper die we als verplichte lectuur meegaven, met name een artikel van Sonnino en Milbourne (2022)¹¹ over een 'place-based approach' (plaatsgebaseerd perspectief). In dit artikel wordt de kracht beschreven van een plaatsgebaseerd perspectief om sociale discussies en ecologische discussie met elkaar te verbinden door te tonen hoe sociale en ecologische uitdagingen interafhankelijk op elkaar ingrijpen. Ze hanteren daarvoor een relationeel perspectief op plaats, wat een multi-actor, inclusieve en sectoroverschrijdende aanpak kan stimuleren. Plaats kan immers beschouwd worden als een "actieve bemiddelaar" (active mediator) die op dynamische wijze verschillende fysieke, sociale en culturele elementen verzamelt en verbindt. 'Place making' processen doorkruisen verschillende schalen en kunnen verandering stimuleren. Daarom wordt gepleit om de empirische focus te verbreden tot voorbij individuele en geïsoleerde

¹⁰ Scoones I., Newell P., Leach M. (2015), *The Politics of Green Transformations*. In: Scoones I., Leach M. & Newell P., *The Politics of Green Transformations*, pp.1-24.

¹¹ Sonnino R. & Milbourne P. (2022), Food system transformation: a progressive place-based approach. *Local Environment*, 27, 7, pp.915-956. Zie Ufora.

casestudies en om te focussen op de verticale relaties en de ruimtelijke complexiteit tussen schalen (bv. gaande van straat en buurt, over stad en stadsregio, tot nationaal en globaal). Daarbij dient niet alleen aandacht te gaan naar het dominante, alomtegenwoordige en zichtbare, maar ook naar het alternatieve, marginale en verborgene.

Concreet dienden de studenten voor dit luik na te gaan hoe het niche-initiatief niet alleen het energie- of woonsysteem uitdaagt, maar ook hoe al dan niet de stad- of buurtgerichte ruimtelijke transformatie wordt meegenomen. En hoe positieve interacties en verbindingen met andere plaatsen kunnen worden gelegd (bv. naast een buurtperspectief ook een breder stadsregionaal perspectief). De vloeibaarheid van een plaats wordt immers ook geassocieerd met zijn interacties met andere plaatsen (bv. tussen 'het stedelijke' en 'het landelijke'). In die zin kan worden duidelijk hoe tal van stromen (bv. ideeën, materialen, mensen en middelen) de plaats (kunnen) doorkruisen. De nadruk op co-benefits, verbanden en inclusie dient niet alleen om de connectie met andere socio-technische systemen te beklemtonen, maar ook om transdisciplinariteit of de coproductie van gezamenlijke kennis te stimuleren.

LUIK 5: LEREN VAN EEN INSPIREREND REFERENTIEPROJECT

Om de analyse te versterken en te verdiepen werd aan de studenten ook gevraagd om een inspirerend typevoorbeeld of 'best case' uit een andere Gentse wijk, uit een andere Vlaamse stad of uit het buitenland te relateren aan het Gentse niche-initiatief rond wijkenergierenovatie. Waarom is dit een best case (gegeven alle voorgaande luiken) en wat kan idealiter worden meegenomen naar de Gentse case?

LUIK 6: EVALUERENDE SLOTREFLECTIES OVER DE OPSCHAALBAARHEID VAN HET INITIATIEF

Tenslotte verwachtten we **evaluerende slotreflecties over de opschaalbaarheid van het niche-initiatief** gebruik makend van de analyse en de resultaten uit alle voorgaande luiken.

Concreet werd dit gedaan door:

- de kracht van het niche-initiatief toe te lichten (i.c. sterke punten die naar voor komen in de beschrijving en analyse),
- te reflecteren over de zwakten en valkuilen van het initiatief (i.c. de kwetsbaarheid die zichtbaar wordt door de beschrijving en analyse),
- en aan te geven hoe de toekomst van dit niche-initiatief in te schatten. Kan het voor een doorbraak zorgen? Zal het initiatief overleven? Is het gedoemd om een 'nice to have' te blijven? Waarom versterkt dit wel of niet het duurzaamheids-, transformatief en stedelijk denken (tegelijk)?

De volgende hoofdstukken bevatten de eindpapers die de studenten indienden eind december 2025. Steeds werden de hierboven vermelde 6 luiken gebruikt als leidraad om de geselecteerde niche-initiatieven te analyseren. Deze luiken werden door de docenten naar voor geschoven als hulpmiddel, niet als keurslijf. Studenten kregen dus de nodige vrijheidsgraden om hun onderzoek uit te voeren en hun bevindingen te structureren.

2. Lokaal Energie-ActiePlan voor Ekkergerm

Anaïs Gentile, Fien Lippens, Maartje Masschaele, Clayton Tarri, Achiel Wydooghe

2.1. Inleiding

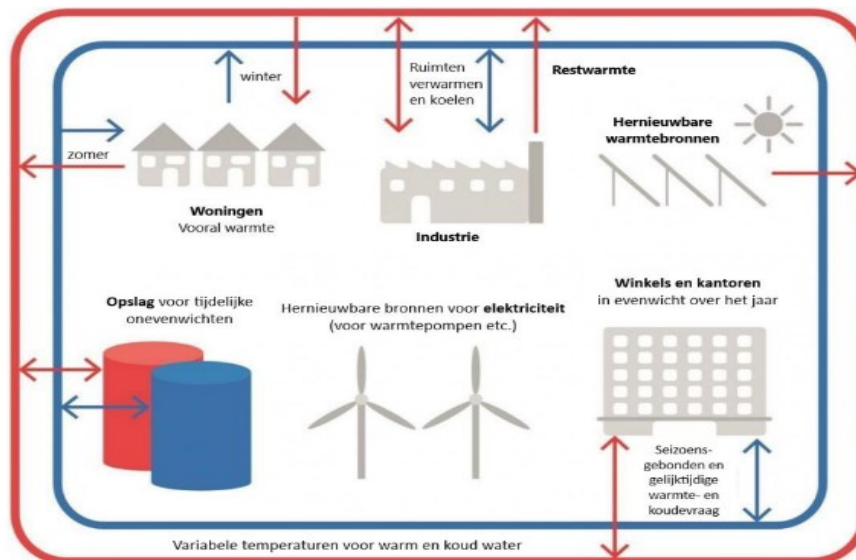
In het vak Duurzame steden staat de vraag centraal hoe lokale niche-initiatieven kunnen bijdragen aan een rechtvaardige energietransitie. Als groep focussen wij ons in deze opdracht op het lokaal energieactieplan (LEAP) van Ekkergerm dat uitgewerkt wordt door de buurtgroep 'Energie in Ekkergerm'. Ekkergerm is één van de meest sociale en dynamische wijken van Gent (Themagroep Energie in Ekkergerm, 2023), gelegen tussen de Watersportbaan en de Coupure (Figuur 1). Ekkergerm wordt gekenmerkt door zijn diversiteit, dichtbebouwde structuur en nabijheid tot de binnenstad. De wijk huisvest zowel vaste bewoners als een groot aantal studenten en telt talrijke voorzieningen en buurtorganisaties. Ondanks deze stedelijke dichtheid heerst er op verschillende plekken nog steeds een opvallend dorpsgevoel, waarin bewoners elkaar kennen én actief mee de schouders zetten onder lokale projecten (Themagroep Energie in Ekkergerm, 2023).



Figuur 1 – De wijk Ekkergerm ligt tussen de Watersportbaan en de Coupure, bestaande uit ongeveer 2500 woningen, de gevangenis “De Nieuwewandeling”, Campus Coupure en Dunant en het hoofdkantoor van de politie (Themagroep Energie in Ekkergerm, 2023).

Precies dat bottom-up karakter maakt het lokaal energieactieplan van Ekkergerm bijzonder relevant als casus binnen het thema wijk+energie+renovatie. Het initiatief vertrekt niet vanuit een overheidsstructuur, maar vanuit de bewoners zelf, die eerder al succesvolle buurtprojecten realiseerden, zoals ‘Groenblauwe Parels in Ekkergerm’ met geveltuintjes, het openbreken van parkeerplaatsen, groene herinrichting van pleintjes,... (Ekkergerm, z.d.). Omdat dit project aantoonde dat collectieve actie in de wijk effectief tot duurzame veranderingen kan leiden, vormt het een belangrijke voedingsbodem voor het huidige energie-initiatief. In deze opdracht beschouwen we

het lokaal energie actieplan van de buurtgroep 'Energie in Ekkerghem' expliciet als een niche-ontwikkeling, waarbij het geplande warmtenet (Figuur 2) de centrale actie vormt om deze niche te realiseren en tegelijkertijd fungeert als hefboom voor collectieve renovatie in de wijk.



Figuur 2 – Het lokaal energie actieplan stelt een warmtenet van de 5e generatie voor als stap naar een duurzamere toekomst (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023).

In deze opdracht wordt het initiatief bestudeerd aan de hand van de kaders rond duurzaamheid, transitie en stedelijkheid die in de eerste hoorcolleges aan bod kwamen. Er wordt geanalyseerd vanuit het perspectief van Strategic Niche Management, waarbij nagegaan wordt hoe deze lokale niche zich ontwikkelt, welke actoren betrokken zijn en hoe de interactie met het stedelijk regime verloopt. De historiek en context van het lokaal energieactieplan in Ekkerghem wordt gereconstrueerd, de interne processen en ambities worden geanalyseerd, en er wordt onderzocht hoe het project zich verhoudt tot bestaande stedelijke structuren en regimes. Daarnaast wordt het initiatief naast een inspirerend referentievoorbeeld geplaatst en wordt er kritisch gereflecteerd over de opschaalbaarheid en toekomstkansen binnen de bredere Gentse duurzaamheidsagenda.

Met deze analyse willen we inzicht krijgen in hoe een bewonersgedragen project zoals het lokaal energieactieplan in Ekkerghem kan fungeren als experimenteerruimte voor verandering, en welke rol dergelijke initiatieven kunnen spelen in de transitie naar een rechtvaardige en duurzame stad. Onze methodologische aanpak bestaat uit het bijwonen van een buurtmeeting (2 november 2025), een vergadering voor procesbegeleiding (3 november 2025), persoonlijke communicatie met buurtbewoner Lander Cnudde (14 november 2025) en een documentanalyse van o.a. het projectvoorstel voor het wijkbudget, verslagen van vergaderingen voor het Lokaal energie actieplan van Ekkerghem.

De buurtgroep 'Energie in Ekkerghem' is een bewonersgedragen initiatief dat ontstond binnen de lokale buurtgroep en wordt getrokken door twaalf gemotiveerde buurtbewoners (Figuur 3). Vanuit de overtuiging dat een collectieve, duurzame en sociaal rechtvaardige energietoekomst vanuit de wijk zelf moet worden opgebouwd, werken zij aan een gezamenlijk actieplan dat de buurt op een inclusieve manier ondersteunt in energierenovatie, duurzame warmte en koeling. Hoewel deskundigen worden ingeschakeld om technische kennis te versterken via een aanvraag voor het wijkbudget, blijft de kern van het initiatief nadrukkelijk bottom-up: bewoners bepalen mee de richting, prioriteiten en ambities (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023).



Figuur 3 - Het project wordt getrokken vanuit een buurtcomité (Themagroep Energie in Ekkergerm, 2023).

Binnen dit traject nemen de initiatiefnemers het voortouw in het organiseren van participatiemomenten, het betrekken van de bredere buurt en het vertalen van gezamenlijke ideeën naar concrete acties (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Een belangrijke stap daarin is het verkennen van een mogelijk warmtenet, dat niet alleen een duurzaam alternatief kan bieden voor individuele installaties, maar ook kan functioneren als hefboom voor gezamenlijke renovatie-ingrepen in de wijk.

De ontwikkeling van het lokaal energieactieplan in Ekkergerm kan niet los gezien worden van bredere veranderingen op zowel regime- als landschapsniveau. Op landschapsniveau spelen stijgende temperaturen, toenemende hittestress en de impact van het stedelijk hitte-eilandeffect een belangrijke rol. De groeiende trend waarbij huishoudens individueel investeren in warmtepompen en airco's dreigt deze problemen te versterken. Individuele toestellen stoten warmte af naar buiten, wat in dichtbebouwde wijken zoals Ekkergerm de buitentemperatuur nog verder verhoogt (Hudson-Bushart & Riegler, 2024). Deze evolutie creëert bovendien ongelijkheid: bewoners met minder middelen kunnen vaak niet investeren in koeling en zijn daardoor extra kwetsbaar.

Tegelijk verschuiven op regime-niveau de verwachtingen richting collectieve en duurzame energiesystemen. Overheden en energie-actoren zoeken naar wijkgerichte oplossingen, zoals warmtenetten en gedeelde renovatiestrategieën, die zowel ecologisch als sociaal robuuster zijn dan versnipperde individuele maatregelen (Equans, z.d.). Energie in Ekkergerm sluit nauw aan bij deze ontwikkelingen door te onderzoeken hoe een collectief verwarmings- en koelingssysteem een alternatief kan bieden voor de ongecoördineerde toename van individuele installaties.

Daarnaast bouwt het initiatief voort op eerdere succesvolle buurtprojecten, zoals 'Groenblauwe Parels in Ekkergerm'. Waar dit project vooral inzet op vergroening en ontharding, biedt 'Energie in Ekkergerm' een volgende, complementaire stap richting een collectieve energietransitie. De positieve ervaring met deze wijkvergroening creëerde vertrouwen en netwerkvorming als basis voor volgende projecten.

2.2. Interne processen

Ambities en visie

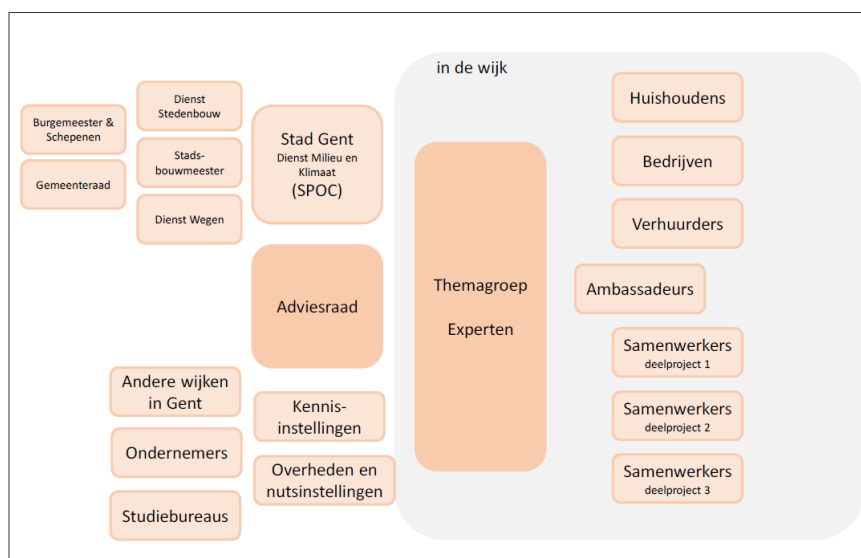
De ambitie van het initiatief is om snel lokaal opgewekte, hernieuwbare en betaalbare energie te leveren aan alle bewoners en bedrijven, met als doel Ekkergerm te transformeren tot een energiepositieve en CO₂-neutrale wijk zonder aardgas of aardolie. De wijk wil niet alleen zelfvoorzienend worden, maar op termijn ook energie

kunnen leveren aan andere wijken. Om dit te realiseren onderzoekt de buurtgroep 'Energie in Ekkerghem' verschillende technieken, zoals BEO-velden voor seizoensopslag, riothermie, PVT-installaties en geothermie, gekoppeld in een collectief warmtenet. Deze lokale, collectieve aanpak moet de energietransitie technisch haalbaar, betaalbaar en sociaal rechtvaardig maken (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023). Het initiatief combineert ecologische en sociale doelstellingen. Ecologisch richt het zich op CO₂-reductie, het verbeteren van de luchtkwaliteit, het bestrijden van hitte-eilanden, vergroening en biodiversiteit. Sociaal ligt de nadruk op betaalbaarheid, inclusiviteit en bewonersparticipatie via een *bottom-up* aanpak en *deep cocreation*. Een voorbeeld van hoe ze het project voor iedereen betaalbaar willen maken is dat het warmtenet water van 60°C zal gebruiken (in tegenstelling tot de andere optie van 40°C), waardoor er weinig aanpassingen in de woningen nodig zijn. Dit betekent dat er geen nieuwe warmtepomp nodig is, wat de instapkosten flink verlaagt. Daarom heeft het warmtenet met water van 60°C de voorkeur, omdat de lagere instapkosten de deelname van bewoners stimuleert. Het nadeel van 60°C is echter dat er meer energieverlies optreedt in de bodem (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Het initiatief verenigt zo ecologische en sociale ambities met klimaat, betaalbaarheid en participatie als kernpijlers. De globale ambities voor het lokaal energie actieplan in Ekkerghem zijn duidelijk, maar hoe ze deze willen bereiken is nog de vraag, hiervoor is de buurtgroep nog aan het werk om een duidelijke aanpak vorm te geven.

Het (sociale) netwerk

Het project vertrekt vanuit een buurtgroep (themagroep) die bestaat uit twaalf betrokken bewoners. Zij beschikken over technische kennis op het gebied van energie of hebben een actief netwerk. Wanneer aanvullende expertise nodig is, of wanneer ze hun ideeën willen toetsen doen ze beroep op experts. Het plan is bedoeld voor iedereen in de wijk. Economisch en sociaal kwetsbare huishoudens krijgen extra aandacht, omdat zij sterk afhankelijk zijn van betaalbare en stabiele energievoorzieningen. Ook bedrijven en organisaties in de wijk worden aangesproken: van winkels, scholen, kantoren en werkplaatsen tot grotere instellingen zoals de gevangenis en de UGent-campus Coupure. Deze grotere spelers zijn belangrijk om het project economisch stabiel te houden, aangezien zij kunnen optreden als grotere afnemers. Dit vraagt echter inzet van beide kanten, maar dit verloopt moeizaam. De UGent-campus is daarbij goed betrokken, al vormt de onzekere toekomst van de campus een uitdaging. Bij de gevangenis is er daarentegen weinig draagvlak, waardoor het moeilijker is om hen te bereiken. De buurtgroep heeft dit inmiddels losgelaten, omdat het te veel werk vergde en de gevangenis zelf met grote interne problemen kampt. Ook het politiekantoor in de wijk blijkt moeilijk te benaderen, want het is niet eenvoudig om zicht te krijgen op wie precies bevoegd is voor besluitvorming (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Deze doelgroepen worden uitgenodigd om mee te werken aan een transitie die zowel haalbaar als betaalbaar is. Daarmee biedt het project een alternatief voor de toenemende individualisering en het overlaten van de energietransitie aan de markt, door in te zetten op een collectief en wijkgericht energiemodel. In de kern steunt het lokaal energieactieplan op cocreatie tussen alle eigenaren en actoren in de wijk, zowel publieke als private. Deze samenwerking wordt gedragen door vier parallelle sporen: burgers, techniek, overheid en ondernemers. De Stad Gent en haar diensten vormen een belangrijke partner in dit proces. Het stadsbestuur, in het bijzonder de Dienst Milieu en Klimaat als aanspreekpunt, maar ook Stedenbouw, Wegen en de Stadsbouwmeester, zoeken mee naar manieren om de energietransitie concreet en uitvoerbaar te maken. Het project beoogt daarnaast een bredere samenwerking met onder andere de UGent, via de milieucoördinator en milieuadviseurs om te onderzoeken of warmte uit afvalwater (riothermie) een haalbare bron is. TU Delft, VUB (EVERGi) en het Gents MilieuFront (GMF) tonen interesse of zijn betrokken. De buurtgroep doet bovendien beroep op technische en sociale deskundigen om het plan inhoudelijk te versterken en kritisch te bevragen (Themagroep energie in Ekkerghem, 2023).

Het netwerk is organisch gegroeid vanuit een groep buurtbewoners die elkaar vonden binnen het buurtcomité en eerdere klimaatinitiatieven. In de buurtgroep komen persoonlijke motivatie en professionele expertise samen. De wijkregisseur speelde een sleutelrol in de uitbreiding van het netwerk. Als brug tussen bewoners en Stad Gent hielp zij hen rechtstreeks in contact te komen met relevante stadsdiensten, zoals de Dienst Milieu en Klimaat (buurtmeeting, 26 maart 2023). Parallel bouwde de buurtgroep doelgericht een breder netwerk uit via een adviesraad en een systematische contactenlijst met partners zoals UGent, Fluvius, politie en diverse bedrijven (buurtmeeting, 7 mei 2023 & 25 juni 2023). Het netwerk verdiepte zich verder door concrete deelprojecten, onder andere in de Raas van Gaverestraat (buurtmeeting, 26 mei 2024 & 29 september 2024). Het pilootproject in de Raas van Gaverestraat had als doel om inzicht te krijgen in de technische haalbaarheid van het inpassen van het warmtenet, kosten en bewonersbereidheid. Deze pilootprojecten brachten bewoners, eigenaars, de Energiecentrale en studiebureaus zoals Van Marcke samen rond gedeelde casussen (buurtmeeting, 7 juli 2024). Ook communicatie- en publieksmomenten versterkten de betrokkenheid. Via studiedagen, Europese projecten en onderzoekssamenwerkingen sloten ook academici en experts aan (Urban Doers et al., 2024). Zo groeide een gelaagd netwerk van bewoners, organisaties, stadsdiensten, bedrijven en kennisinstellingen.



Figuur 4 - Organigram van de partijen betrokken bij de ontwikkeling van het Lokaal Energie Actie Plan voor de wijk Ekkerghem (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023). Opmerking. De aanstelling van ambassadeurs per straat of stratencomplex wordt niet meer toegepast (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025)

De buurtgroep haalde via hun engagement het wijkbudget, van 45 000 euro, van de Stad Gent binnen, ter ondersteuning van hun project (buurtmeeting, 2 november 2025). Daarnaast hebben ze ook een Europese subsidie ontvangen van *Driving Urban Transitions*. Met deze middelen bouwen ze duurzaam verder, samen met partners zoals Stad Gent, UGent en GMF. Toch blijft de brede verankering in de wijk kwetsbaar. Het vraagt veel tijd om bewoners te bereiken en nieuwe vrijwilligers langdurig te engageren. De vele huurwoningen en studentenkamers bemoeilijken dit doordat eigenaars of verhuurders vaak elders wonen. Ook grote spelers zoals scholen en instellingen zijn moeilijk te betrekken, onder meer door interne onzekerheden of andere prioriteiten, terwijl zij net belangrijk zijn om het economische aspect van het project stabiel te houden. Daarnaast zorgt de technische en beleidsmatige onzekerheid in België voor uitstelgedrag bij renovaties en terughoudendheid tegenover collectieve warmteoplossingen. Bewoners missen perspectief en duidelijkheid. Ook financiële en organisatorische drempels spelen hierin mee: banken zijn voorzichtig en collectieve projecten vragen instemming van vele individuele eigenaars. De financiële haalbaarheid is afhankelijk van verdere subsidies en de bereidheid van banken om dit te financieren. Grote spelers kunnen hierbij helpen om de bal aan het rollen te

krijgen, maar hun betrokkenheid is niet vanzelfsprekend (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025).

Leerproces

Binnen het niche-initiatief vinden op verschillende niveaus leerprocessen plaats. Eerst is er het leren tussen buurtbewoners en ingehuurde experts: bewoners bepalen de vragen en experts brengen technische en sociale kennis aan. Hierdoor ontstaat een traject waarin de buurtgroep stap voor stap inzicht krijgt in warmtenetten, riothermie en mogelijke organisatievormen (Themagroep energie in Ekkerger, 2023). Daarnaast leert de buurtgroep door vergelijking met andere projecten, zoals Ketelhuis-Westergas (KetelhuisWG) in Amsterdam, en wordt gekeken naar mogelijke financieringsmodellen (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Ook wordt geleerd door intervisie met andere Gentse wijken zoals Warm9050 in Gentbrugge en Muide-Meulestede, ondersteund door procesbegeleiders van Endeavour die aangesteld zijn door Stad Gent. Ook inhoudelijk wordt veel kennis opgebouwd. Via technische studies leren bewoners over vijfde-generatie-warmtenetten, databehoeften, businessmodellen en de samenwerking met marktpartijen. Parallel loopt een sociaal leerproces via bewonersvergaderingen, pilootstraten, huisbezoeken en communicatiecampagnes. Daarnaast groeit beleidsmatige kennis door overleg met de Stad Gent over kosten per huishouden, fasering, regelgeving en de plaats van collectieve warmte in de Gentse warmtevisie. Zo worden technische inzichten continu verbonden met sociale voorkeuren en beleidskaders (Themagroep energie in Ekkerger, 2023).

Wat *second-order learning* betreft, blijft het uitgangspunt voor de uitwerking van een lokaal energie actieplan onaangeroerd en is er geen sprake van een alternatief plan B. Dat is logisch, omdat er tot nu toe geen structurele problemen zijn opgedoken die een fundamentele koerswijziging zouden vereisen. Het leerproces richt zich daarom vooral op het verfijnen en optimaliseren van de bestaande richting.

2.3. Niche-regime interacties en transitiepaden

Niche-regime interacties

Het idee voor een lokaal energie actieplan in Ekkerger ontstond mede als reactie op de energiecrisis en geopolitieke spanningen. De buurtgroep wil met dit plan onafhankelijk worden van andere landen. We blijven maar gas importeren van landen zoals Rusland. Het geldt dat de EU uitgaf aan Russische fossiele brandstoffen overtreft zo nog altijd de financiële steun die we gaven aan Oekraïne. Daarnaast is aardgas duur, zeker als het geïmporteerd wordt uit andere regio's. Alleen door onze gasafhankelijkheid te verminderen, maken we onze energie betaalbaarder en betrouwbaarder (Koutsis, 2025). De buurtgroep Energie in Ekkerger (2023) kadert hun motivatie voor het lokaal energie actieplan in hun projectvoorstel als volgt: "Wanneer de energie afkomstig is uit Ekkerger in plaats van een (corrupte) overzeese natie, draagt dit bij aan meer rechtvaardige wereldorde en een betere verdeling van de rijkdom." Om fossiel gas op een strategische manier te kunnen uitfasen, is een hervorming van de Europese gasmarkt aan de orde (Koutsis, 2025). Aangezien er in België nog geen afschakelplan is voor aardgas, daagt de buurtgroep Energie in Ekkerger de dominante structuur uit door zelf aan de slag te gaan om van gas af te schakelen.

Daarnaast daagt het niche-initiatief het toenemende individualiserende westen uit. Individualisme bemoedigt het idee van persoonlijke verwerkelijking en onafhankelijkheid, waardoor de belangen van het individu voorrang krijgen op de gemeenschap (Denys, 2022). De buurtgroep ziet in dat op vlak van energietransitie de individuele aanpak geen oplossing biedt. De energietransitie is immers niet alleen een technisch, maar ook een sociaal vraagstuk, wat samenwerking tussen buurtbewoners vergt (Themagroep Energie in Ekkerger, 2023).

Op Europees niveau werkt het regime stimulerend, aangezien ze de 'Urban Doers grant' van Driving Urban Transitions hebben ontvangen, wat gefinancierd wordt door de EU. De Urban Doers Community helpt lokale buurtgroepen die nieuwe ideeën hebben om hun buurt te transformeren (DUT, z.d.). Met dit geld kan de buurtgroep een deel van hun werkingskosten betalen (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Op Belgisch niveau werkt de regelgeving belemmerend. Aangezien België geen gas afschakelplan heeft, worden burgers en gemeenten niet verplicht om zich te richten op mogelijke alternatieven. Bewoners zijn zich er niet van bewust dat gas een eindig verhaal is, het is aan de overheid om dit verhaal te brengen en zo mensen te overtuigen dat het een belangrijk thema is. Als de bewoners niet mee zijn in dit verhaal is het moeilijk hen te overtuigen om deel te nemen aan het buurtcomité in Ekkerghem. Om deze reden proberen de bewoners van Ekkerghem toch infomomenten, lezingen en presentaties te organiseren over het thema energietransitie om zo de andere buurtbewoners in te lichten over het thema (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Een recente ontwikkeling met betrekking tot het begrotingsakkoord van 2025 kan echter wel stimulerend werken om meer buurtbewoners te overtuigen om zich te betrekken bij het lokaal energie actieplan van Ekkerghem. Vanaf 2026 komt er een accijnsverhoging op gas, waardoor de gasfactuur voor een gemiddeld huishouden in Vlaanderen met 75 euro per jaar zal stijgen als gevolg van het begrotingsakkoord (Pauwels, 2025). Deze extra kosten kunnen bewoners het belang van een energietransitie in Ekkerghem doen inzien en kan een stimulans zijn om zich meer te informeren bij de plannen van de buurtgroep.

Daarnaast heerst er binnen de buurtgroep ook een bezorgdheid voor de uitrol van een plan rond warmtenetten op Vlaams niveau (buurtmeeting, persoonlijke communicatie, 2 november 2025). Deze plannen zouden geïnspireerd zijn op het Antwerps plan rond warmtenetten, waarbij wijken toegekend worden aan grote spelers zoals Fluvius, die de mogelijkheid tot een warmtenet voor die specifieke wijken zullen onderzoeken. Het voordeel van dit plan is dat het duidelijkheid geeft. Toch vraagt de buurtgroep zich hierbij af of de juiste mensen aan de knoppen gezet worden, aangezien grote private spelers ook hun eigen belangen hebben. De belangen van grote infrastructuurbeheerders en private spelers vallen mogelijks niet altijd samen met de snelle, grootschalige uitvoering van de transitie naar warmtenetten. Zo is het logisch te stellen dat bedrijven die momenteel inkomsten halen uit het beheer van bestaande gasnetwerken niet noodzakelijk gebaat zijn bij een grondige en snelle transformatie waarbij gasverbruik substantieel daalt. Dus zijn de buurtbewoners bezorgd dat de uitrol van dit Antwerps model over heel Vlaanderen warmtenetten kan tegenhouden, aangezien bepaalde spelers mogelijks meer gebaat zijn bij een status quo (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025).

Op het niveau van Gent werkt het regime tegelijkertijd stimulerend en belemmerend. Met het wijkbudget dat de buurtgroep van de Stad Gent ontvangen heeft, kan het niche-initiatief de studies betalen om hun lokaal energie actieplan vorm te geven (buurtmeeting, persoonlijke communicatie, 2 november 2025). Via deze studies krijgen de buurtbewoners hulp van experts. De buurtgroep staat open voor nieuwe technologieën die hun project kunnen ondersteunen. De toenemende kennis rond warmtenetten werkt stimulerend voor het niche-initiatief. Alhoewel dit wijkbudget de mogelijkheid tot een warmtenet in Ekkerghem stimuleert, is het niet voldoende om het plan effectief uit te rollen. Op dit vlak werkt de Stad Gent belemmerend, aangezien er nog geen duidelijkheid is over hoe het project uiteindelijk gefinancierd zal worden. Stad Gent is ook aandeelhouder van Fluvius en is afhankelijk van inkomsten door dividenden. Fluvius investeert nog steeds in gas door het aanleggen van nieuwe gasleidingen en het uitvoeren van herstellingen. Hierbij kan de vraag gesteld worden of deze investeringen rendabel zullen zijn op lange termijn als er in de toekomst van gas afgestapt wordt (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Deze investeringen en inkomsten van Fluvius kunnen dus een belemmering vormen voor het overschakelen op warmtenetten in Gent. En kan dus voor het niche-initiatief in Ekkerghem een uitdaging vormen om de financiering van het project mogelijk te maken.

Gevolgte 'politieke' transitiepaden

Dit project is in de eerste plaats een 'burgergedreven transformatie'. De burgergroep neemt van onderuit controle over de transformatie en wil het systeem radicaal in vraag stellen. Wanneer de overheid geen initiatief neemt om een gas afschakelplan op te stellen, neemt Energie in Ekkerghem zelf de controle om dit voor hun buurt mogelijk te maken en de mensen in te lichten over het onderwerp.

Daarnaast steunt het buurtcomité op dit moment sterk op technologie. Aan de basis van hun plan ligt de uitrol van een warmtenet, door het uittesten van verschillende (nieuwe) technologieën wil men een energetische transformatie in de wijk op gang zetten. Zoals beschreven door Scoones et al. (2015) ligt bij technocentrische transformaties de uitdaging voor duurzame veranderingen in het vinden van de juiste technologie, en wordt geïmpliceerd dat innovaties starten bij hi-tech uitvindingen. In de case Ekkerghem is technologie niet de aanleiding voor de transformatie, maar wel een sterke sturende factor.

2.4. Inbedding in de stedelijke context

In de paper "Food system transformation: a progressive place-based approach" van Sonnino R. en Melbourne P. (2022) wordt de nadruk gelegd op het belang van een place-based approach bij niche-initiatieven. Hiervoor baseren ze zich op Doreen Massey's idee van een "progressive sense of place": een dynamische, relationele visie op plaats die steeds in verandering is en gevormd wordt door mensen, natuur en hun interacties. Dit is sterk terug te vinden in het lokaal energie actieplan van Ekkerghem. Dit initiatief is namelijk gestart door buurtbewoners uit eigen nood aan meer bewustzijn voor het klimaat in hun wijk, hier specifiek gericht op het stedelijk hitte-eiland effect dat ze willen tegengaan a.d.h.v. onder meer een warmtenet.

In Ekkerghem is er vanuit de buurtbewoners zelf een grote vraag naar wijkgerichte, ruimtelijke transformaties, voornamelijk klimaatadaptieve en duurzame wijkveranderingen. Dit blijkt ook uit de eerder gerealiseerde projecten van de 'Groenblauwe parels in Ekkerghem'. Dit toont al dat er een sterke groep in deze buurt aanwezig is voor het realiseren van niche-projecten. Het lokaal energie actieplan richt zich niet zozeer op vergroenen, maar wel op het afstappen van het gebruik van gas en overschakelen naar een collectieve, meer duurzame, energieopwekker in de buurt. Op deze manier ligt het in lijn met de collectieve vraag naar wijktransformaties in Ekkerghem. Dit spreekt al een deel van de buurtbewoners aan, maar nog niet iedereen. Daarom is het belangrijk dat dit betaalbaar blijft.

Een lokaal energieactieplan, waarvan het warmtenet dat de buurtgroep onderzoekt een belangrijk onderdeel vormt, biedt net in deze wijk grote voordelen. De vele aaneensluitende rijwoningen maken dat warmte en isolatie ingrepen efficiënter kunnen worden gedeeld, waardoor woningen onderling meeprofiten van collectieve renovatie en verwarming (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Dit is een goede manier om mensen mee te krijgen en het idee van renoveren op wijkschaal aantrekkelijker te maken voor iedereen. Zo kan de kost dalen voor individuen, door gezamenlijk van dit netwerk te profiteren en gezamenlijk te renoveren, ook voor mensen met minder budget om zelf grote renovaties uit te voeren. Op deze manier kan dit lokaal energieactieplan helpen om de last van renoveren van individuele schouders te halen. Het actieplan biedt namelijk een context, die ervoor zorgt dat mensen weten in welk soort renovatiescenario ze zullen belanden.

Het is ook belangrijk rekening te houden met het geheel van interacties met andere plaatsen en schalen. De veronderstelling is namelijk dat het huidige regime in de ruimtelijke structuur van de stad is ingebouwd en dat een transitie niet mogelijk is zonder de transformatie van die stedelijke structuur. In dit project wordt dan ook

geprobeerd om samen te werken met andere wijken van de stad Gent. Zo is er bv. interactie met Gentbrugge, die zelf ook bezig is met een soortgelijk project (Warm9050). Deze interactie blijft momenteel wel voornamelijk uitwisselen van ideeën en is nog geen samenwerking op een grotere schaal. Wel proberen ze in de wijk zelf hun schaal te vergroten. Dit door te proberen de campus Coupure, de gevangenis en het politiekantoor in het project te betrekken. Hier stoten ze echter op enkele problemen. Zo heeft de gevangenis nog geen interesse getoond om mee te werken aan het project en de toekomstplannen van de campus Coupure zijn momenteel nog heel onzeker, waardoor er ook hier geen zekerheid is of deze zullen meewerken.

Sociale processen, machtsdynamieken en empowerment spelen hier een belangrijke rol. Bij wijkrenovaties en energietransities is het belangrijk om bewoners inspraak te geven en lokale kennis te erkennen. Dit leidt tot meer empowerment van de buurt en meer sociaal rechtvaardige oplossingen. Aangezien dit een bottom-up project is, is hier veel inspraak van de bewoners. Zij willen dit project ook graag zelf in handen houden, zoals ook eerder besproken in de *niche-regime interacties*. Van de lokale kennis kan, naar onze mening, nog iets meer gebruik gemaakt worden in dit project. Eventueel door oproepen op facebook en flyers te zetten, waarin mensen meer specifiek aangesproken worden, door op zoek te gaan naar hulp in bepaalde vakgebieden. Zo krijgen ze mensen waarschijnlijk sneller mee om te helpen bij het project. Als ze bv. laten weten dat ze voor een bepaald deel meer nood hebben aan mensen die in de sociale sector werken om te helpen denken aan het inclusiever maken van het project, of net op zoek zijn naar mensen met meer technische kennis, zullen mensen zich sneller aangesproken voelen. Maar ook de kennis van de UGent Campus Coupure kan hier nog meer meegenomen worden, door ook op vlak van kennis te proberen samenwerken met hen.

Als laatste factor is hier nog de nadruk op de vele stromen die de plek doorkruisen. Hier gaat het over subsidies, energie, informatie, expertise, onderzoek... In het project zijn ze nog volop bezig met het onderzoeken wat de beste manier is om het warmtenetwerk aan te sluiten, hoe de warmte te verkrijgen, enzovoort. Dit doen ze met hulp van een heleboel experts. De buurtgroep krijgt ook hulp van procesbegeleiders, aangesteld door de Stad Gent. Zij helpen op groter vlak met de planning, hoe te communiceren naar de mensen van de buurt... Ook zijn er stromen van kennisinstellingen zoals de UGent en TUDelft die het niche-initiatief doorkruisen. Een aantal deelnemers van de buurtgroep hebben connecties met de academische wereld en proberen daar ook samenwerkingen tot stand te brengen. Daarnaast zijn er in de wijk ook stromen aan water, aardgas, riolering... waarbij de buurtgroep rekening moet houden met grote bedrijven zoals Fluvis en Aquafin om hun plannen overeen te stemmen. Wanneer ze bijvoorbeeld nagaan of riothermie een optie is voor het warmtenet in Ekkergerm is ook de stem van Aquafin van belang, zij kunnen immers beperkingen opleggen over hoeveel warmte er uit het rioolwater genomen mag worden (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Hoe de buurtgroep alle verschillende stromen van kennis, participatie en onderzoek kan samenbrengen in één lokaal energie actieplan wordt nog volop onderzocht.

2.5. Referentieproject: KetelhuisWG (Amsterdam)

Voor het warmtenetproject van Energie in Ekkergerm geldt KetelhuisWG als een belangrijk referentieproject. KetelhuisWG is een wijkgedreven energiecoöperatie in de Wilhelmina Gasthuis (WG)-buurt in Amsterdam Oud-West (Figuur 5). Het voormalige ziekenhuisterrein omvat ongeveer dertig gebouwen, waarin rond de 1 500 eigenaars en huurders wonen en werken (KetelhuisWG, z.d.; Hier, 2023). De coöperatie werkt aan een transformatie van deze buurt naar een duurzaam, fossielvrij en aardgasvrij woon- en werkgebied (Hier, 2023). Net als in Ekkergerm is het warmtenetproject dus volledig bottom-up georganiseerd, waarbij bewoners en ondernemers zelf het initiatief nemen om hun warmtevoorziening te verduurzamen.



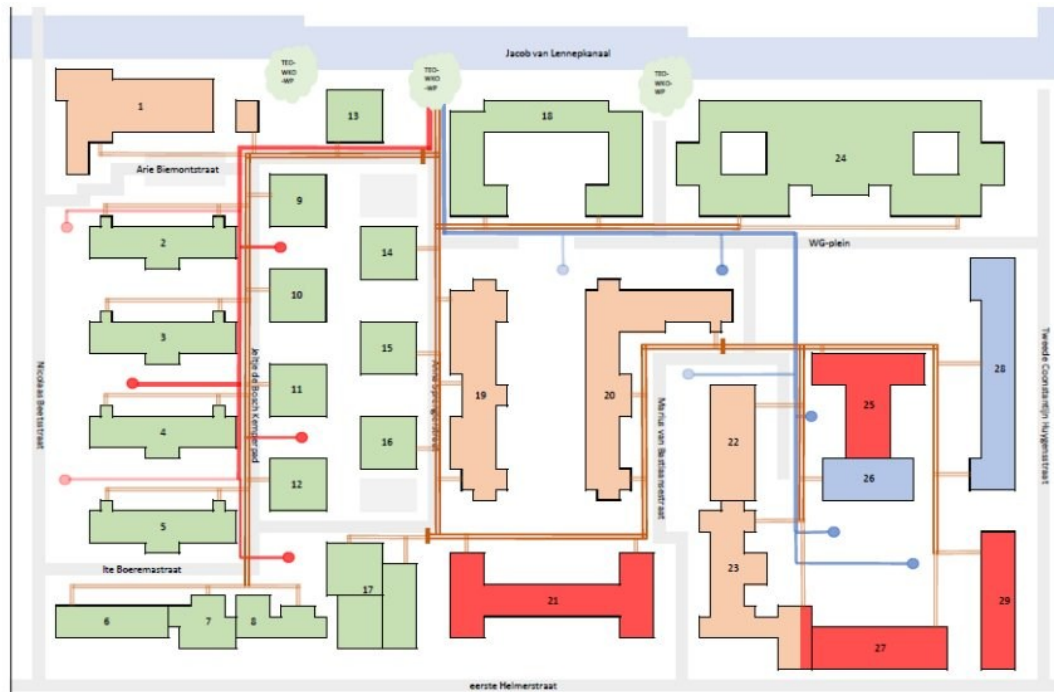
Figuur 5 - Luchtfoto van de Wilhelmina Gasthuis-buurt (Hier, 2023)

KetelhuisWG bouwt een warmtenet dat warmte levert via aquathermie, waarbij warmte wordt gewonnen uit het Jacob van Lennepkanaal en in de bodem wordt opgeslagen (KetelhuisWG, z.d.). Dit systeem vervangt de individuele centrale verwarmingsketels en kan de CO₂-uitstoot significant verminderen ten opzichte van ketels die werken op aardgas, terwijl het ook efficiënter en vaak goedkoper is dan individuele warmtepompen (KetelhuisWG, z.d.). De warmtevoorziening is gericht op betaalbaarheid met een laag vastrecht en een groot aandeel verbruikstarief, zodat besparen op het warmteverbruik loont en het verdere isolatiemaatregelen stimuleert (KetelhuisWG, z.d.). Ekkergerm streeft eveneens naar een dergelijk financieel model, met de nadruk op betaalbaarheid (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025).

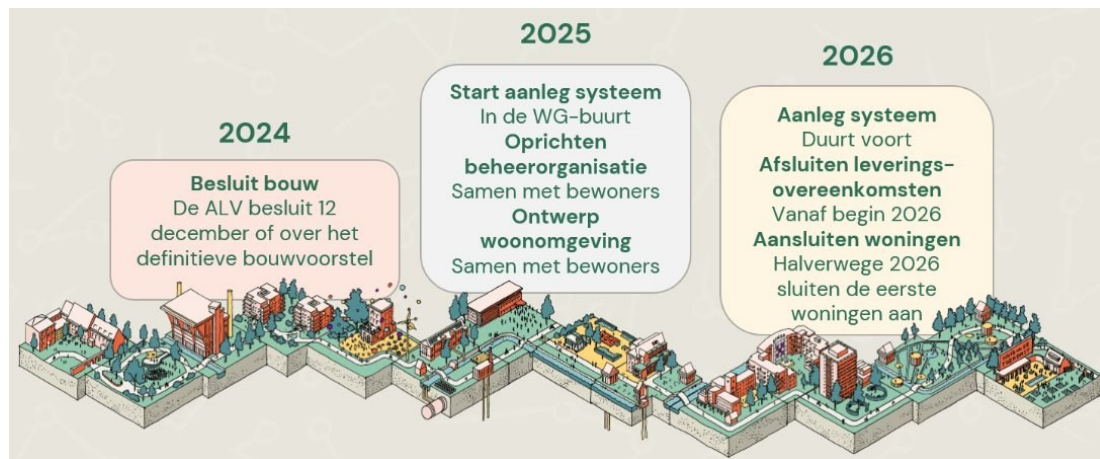
Figuur 6 toont een overzicht van het WG-terrein, met de verschillende gebouwen en de geplande warmteleidingen, die het verwarmde water van 70 °C naar alle aangesloten gebouwen zou transporteren (DVP Smart Concepts, 2020). Figuur 7 geeft dan weer de tijdslijn weer van de implementatie van het warmtenet van KetelhuisWG. De aanleg begon begin 2025, met de eerste aansluitingen gepland vanaf 2026 (KetelhuisWG, z.d.). Het project zou voltooid zijn tegen 2028 (Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, 2025). Dit toont aan dat KetelhuisWG verder gevorderd is dan Energie in Ekkergerm, dat nog in een studiefase verkeert. Daarom wordt dit Amsterdamse project door Ekkergerm als voorbeeld gezien, omdat het laat zien dat een bottom-up georganiseerd warmtenet kan worden gerealiseerd.

Toch zijn er belangrijke verschillen tussen beide projecten. In Nederland bestaan sinds enkele jaren wettelijke kaders die gemeenten verplichten plannen te maken voor de afschakeling van het aardgasnet in woonwijken, wat de ontwikkeling van alternatieve warmtevoorzieningen stimuleert (Rijksoverheid, z.d.; Vereniging Eigen Huis, z.d.; L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Bovendien liggen de gasprijzen in Nederland gemiddeld hoger dan in België, waardoor er een grotere financiële prikkel is om over te stappen op duurzame warmte (Koenraadt, 2025; L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). De gemeente Amsterdam speelt een cruciale rol in de financiering van het warmtenet door subsidies en leningen beschikbaar te stellen (Van Vlerken, 2024). In Gent is de financiële situatie uitdagender door de hoge schuldenlast van de stad, waardoor middelen voor duurzame energie-initiatieven schaarser zijn (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Dit toont aan dat voor Ekkergerm de kernuitdaging niet enkel technisch is, maar dat ook de afwezigheid van een gunstig wettelijk kader en lagere gasprijzen de overgang minder urgent maken. Een

toekomstig Vlaams of federaal plan voor 'gasloze' wijken, vergelijkbaar met Nederland, kan hierbij een belangrijke hefboom vormen. Een mogelijke eerste stap is het recente federale begrotingsakkoord, dat de accijnzen op gas verhoogt en elektriciteit goedkoper maakt, waardoor duurzame warmte relatief aantrekkelijker wordt (ODE, 2025).



Figuur 6 - Illustratie van het geplande warmtenet onder de WG-buurt (DVP Smart Concepts, 2020)



Figuur 7 - Illustratie van het geplande warmtenet onder de WG-buurt (DVP Smart Concepts, 2020)

KetelhuisWG investeert ook in communicatie richting bewoners om meer participatie te stimuleren, aangezien zonder betrokken bewoners geen lokaal warmte-initiatief mogelijk is (KetelhuisWG, 2025; Buurtwarmte, 2025). Dit benadrukt dat het niet alleen om technische of financiële haalbaarheid gaat, maar ook om inclusiviteit van alle bewoners in de WG-buurt. In Ekkergerm zal dit eveneens cruciaal zijn om iedereen in de wijk mee te betrekken, wat vaak een uitdaging is (Buurtwarmte, 2025). Het voorbeeld van KetelhuisWG toont dus aan dat een wijkgedreven warmtenet haalbaar is, op voorwaarde dat de nodige randvoorwaarden aanwezig zijn.

2.6. Slotreflecties

Sterktes

In dit laatste deel van de paper wordt het niche-initiatief geëvalueerd en wordt er gekeken naar de opschaalbaarheid. Het lokaal energie actieplan in Ekkerghem heeft veel sterke punten. Het is een bottom-up, wijkgedreven initiatief waarbij het beleid volledig wordt bepaald door de bewoners, sociale inclusiviteit en transparantie zijn hierbij essentieel. Iedereen in de wijk moet betrokken zijn en actief meewerken om het project te laten slagen (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023). Energie in Ekkerghem wil de transitie naar hernieuwbare energie voor de hele wijk gemakkelijk en betaalbaar maken. Het streeft ernaar Ekkerghem volledig CO₂-neutraal te maken en het gebruik van aardolie en aardgas binnen de wijk te stoppen (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023). Het initiatief wil af van individuele koelsystemen per woning, omdat deze bijdragen aan het hitte-eilandeffect. Een collectief warmtenet kan woningen zowel verwarmen als verkoelen, waardoor dit effect wordt verminderd. Uit de Van Marcke studie blijkt bovendien dat een collectief warmtenet een goedkoper alternatief is voor de individuele gasketel (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2025). De overgang naar hernieuwbare energie zal ook de luchtkwaliteit verbeteren, wat positief bijdraagt aan de gezondheid van de buurtbewoners (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023).

Een sterkte van het project is dat ze het toegankelijk willen maken voor alle buurtbewoners door rekening te houden met betaalbaarheid. Een voorbeeld van hoe ze dit willen bereiken is door te gaan kiezen voor een warmtenet op 60°C, waardoor de instapkosten lager zijn voor de individuele gebruiker. Inclusiviteit weegt bij deze keuze meer door dan de performantie van het systeem, waarbij er bij een warmtenet op 60°C meer energieverlies is dan op 40°C (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Wat bewoners uitgeven aan warmte en verkoeling blijft binnen Ekkerghem en wordt opnieuw in de wijk geïnvesteerd. Bovendien zijn de energieprijzen minder afhankelijk van externe factoren (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023). Net als KetelhuisWG richt Ekkerghem zich op betaalbaarheid met een laag vastrecht voor het onderhoud van het warmtenet en een hoog verbruikstarief. Dit stimuleert energiebesparing en verdere isolatiemaatregelen (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Het Energie in Ekkerghem-initiatief werkt via co-creatie. Er is intensieve samenwerking met bewoners, externe experts, de stad Gent en soortgelijke Genste wijkprojecten zoals Warm9050. Deze partnerschappen versterken het netwerk en bevorderen de uitwisseling van waardevolle kennis (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023).

Valkuilen

Naast de sterke punten zijn er ook uitdagingen. De werkgroep telt momenteel ongeveer 12 actieve leden, maar het aantal moet groeien om de werkdruk beter te verdelen (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023). Het is moeilijk om nieuwe deelnemers te overtuigen om deel te nemen aan de vergaderingen, omdat energietransitie een complex thema is om aan de man te brengen, zeker in vergelijking met een toegankelijker project zoals 'Groenblauwe Parels in Ekkerghem'. Daarnaast is het project nog niet concreet genoeg. Energie in Ekkerghem heeft nog geen duidelijke keuze gemaakt over de aanpak, bijvoorbeeld of het eerst een pilootproject wilt uitvoeren of een andere richting wilt volgen. Dit bemoeilijkt het aantrekken van nieuwe leden (Themagroep Energie in Ekkerghem, 2023; procesbegeleiding, persoonlijke communicatie, 3 november 2025).

Voor het uitvoeren van het collectieve warmtenet moeten de eigenaars van woningen individueel hun toestemming geven, wat het proces op wijkniveau complex maakt. Dit geldt ook voor grotere spelers die zich bevinden in de wijk. Het betrekken van de belangrijke spelers zoals de gevangenis en het politiekantoor verloopt moeizaam, terwijl zij cruciaal zijn voor het opzetten van een stabiel project (L. Cnudde, persoonlijke

communicatie, 14 november 2025). Campus Coupure is wel betrokken, maar de onzekere toekomst ervan brengt risico's met zich mee. Daarnaast is het moeilijk om de eigenaars van studentenkoten actief te betrekken (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025).

Subsidies zijn cruciaal voor het warmtenet-initiatief, zonder financiële ondersteuning kan het project niet doorgaan. Momenteel komt het geld vooral uit het wijkbudget voor de voorbereidende studies, zoals die van Van Marcke. Het is daarom belangrijk dat deze steun behouden blijft (Themagroep Energie in Ekkergerm, 2023). Er is echter nog geen concrete aanpak voor de verdere financiering. De hoge instapkosten voor de implementatie van een warmtenet bemoeilijken de financiering door banken, omdat zij de risico's te groot inschatten (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Grote energiespelers geven dan weer de voorkeur aan een status quo, omdat zij dan minder concurrentie ondervinden van wijkinitiatieven zoals een warmtenet.

Toekomstperspectief

Het toekomstperspectief van het Energie in Ekkergerm-initiatief is veelbelovend, vooral als er snel grote stappen worden gezet richting de aanleg van het warmtenet, en dus de wijkgerichte energietransitie. De recente federale maatregelen, waarbij de accijnzen op gas duurder worden en elektriciteit goedkoper, maken duurzame warmte relatief aantrekkelijker, wat de haalbaarheid van het project kan vergroten (ODE, 2025). Er blijven echter nog vele uitdagingen die moeten worden overwonnen. Het project zet sterk in op een collectief en duurzaam warmtenet, maar opschaling blijft een grote moeilijkheid, omdat het uitbreiden binnen de wijk complex is (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Mocht het project mislukken, kan dat laten zien dat dit soort bottom-up warmtenetprojecten nu eenmaal moeilijk te realiseren zijn in Vlaanderen. Dit geeft belangrijke lessen voor toekomstige initiatieven (L. Cnudde, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Het succes van het niche-initiatief hangt dus sterk af van de betrokkenheid van bewoners, het toekomstige energiebeleid en voldoende financiering.

Bibliografie

- Denys, D. (27 december 2022). *Van mij naar ons en terug*. De Standaard. <https://www.standaard.be/nieuws/van-mij-naar-ons-en-terug/47520610.html>
- Driving Urban Transitions. (z.d.). *Urban Doers Community*. <https://dutpartnership.eu/urban-doers-community>
- DVP Smart Concepts. (2020, 25 februari). *Fossielvrij Wilhelmina Gasthuisterrein*. Plankenzondergas. <https://plankenzondergas.nl/wpcontent/uploads/2022/01/Uitvraag-partnerselectie-Ketelhuis-WG-25022020.pdf>
- Ekkergerm. (z.d.). *Groen-blauw*. Geraadpleegd op 17 november 2025, van <https://ekkergerm.net/category/groen-blauw/>
- Equans. (z.d.). *Warmte- en koudenetten*. Geraadpleegd op 1 december 2025, van <https://www.equans.be/nl/onze-expertise/hernieuwbare-energie-en-energie-efficientie/warmte-en-koudenetten>
- Hier. (2023, 15 juni). *KetelhuisWG: samen lokale, duurzame en betaalbare energie realiseren*. <https://www.hier.nu/voorbeeldprojecten-van-samen-van-het-gas-af/ketelhuiswg-samen-lokale-duurzame-en-betaalbare-energie>
- Hudson-Bushart, L., & Riegler, J. (Eds.). (2024). *Energy in Ekkergerm*. Driving Urban Transitions Partnership.
- KetelhuisWG. (z.d.). *Zo werkt het buurtwarmtesysteem*. <https://www.ketelhuiswg.nl/zo-werkt-het/>

- Koenraadt, B. (2025, 9 januari). *Nederlandse gasprijs een van de hoogste in Europa: belastingen drijven kosten op*. Energievergelijk.nl. <https://www.energievergelijk.nl/nieuws/nederlandse-gasprijs-een-van-de-hoogste-in-europa-belastingen-drijven-kosten-op>
- Koutsis, A. (25 maart 2025). *De EU blijft maar fossiel gas kopen, we delven ons eigen graf*. Bond Beter Leefmilieu. <https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/de-eu-blijft-maar-fossiel-gas-kopen-we-delven-ons-eigen-graf>
- ODE. (2025, 26 november). *Federale regering keurt accijnsverschuiving goed in begrotingsakkoord*. <https://www.ode.be/nl/artikel/1926/federale-regering-keurt-accijnsverschuiving-goed-in-begrotingsakkoord>
- Pauwels, L. (24 november 2025). *Bedrijven ontsnappen aan hogere accijnzen voor aardgas: factuur voor huishoudens stijgt met 75 euro in plaats van 45 euro*. VRT-nieuws. <https://www.vrt.be/vrtnews/nl/2025/11/24/aardgas-45-euro-duurder-elektriciteit-34-euro-goedkoper-ook-dij/>
- Rijksoverheid. (z.d.). *Overstap naar duurzame warmtebronnen*. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-energie/duurzame-warmtebronnen>
- Themagroep Energie in Ekkergerm. (2023, 30 april). *Lokaal energie actie plan voor Ekkergerm*.
- Themagroep Energie in Ekkergerm. (2025, 21 oktober). *Verwarmen en koelen in onze wijk in de toekomst* [PowerPoint-presentatie].
- Urban Doers, Community, FFG, & FFG. (2024). *Energie in Ekkergerm*.
- Scoones, I, Leach, M, Newell, P. (2015). *The politics of green transformations*. Routledge.
- Van Bezeij, A. (2025, 9 juli). *Hoe krijg je je burens mee in een warmteplan?* Buurtwarmte. <https://www.buurtwarmte.nu/hoe-krijg-je-je-burens-mee-in-een-warmteplan/>
- Van Vlerken, J. (2024, 27 november). *Subsidie en lening maken warmtenet KetelhuisWG Amsterdam mogelijk*. Stichting Warmtenetwerk. <https://warmtenetwerk.nl/nieuws/item/subsidie-en-lening-maken-warmtenet-ketelhuiswg-amsterdam-mogelijk/>
- Vereniging Eigen Huis. (z.d.). *Wijkaanpak gasvrij wonen*. <https://www.eigenhuis.nl/verduurzamen/verwarmen/wijkaanpak>
- Waterschap Amstel Gooi en Vecht. (2025, 9 oktober). *Start bouw van warmtenet bij Wilhelmina Gasthuis*. <https://www.agv.nl/nieuws/2025/oktober/start-bouw-van-warmtenet-bij-wilhelmina-gasthuis/>

3. Scandinaviëtorens: van VME naar Wooncoöperatie

Sarah Jaques, Linde Rogiers, Lukas Van Lishout en Alexandra Stephan

3.1. Inleiding

Stel je een vergadering voor waar meer dan tweehonderd mensen moeten beslissen over één grote opgave: een collectieve renovatie. Sommigen willen het aanpakken (en hebben de middelen hiervoor), anderen willen wachten. Enkeligen horen het probleem niet omdat ze de taal niet spreken en een grote groep verschijnt gewoon niet. Toch moet er beslist worden, de situatie wordt steeds dringender. Dit is de realiteit van de Scandinaviëtorens in Gent: een appartementsgebouw in mede-eigendom die niet alleen technisch, maar vooral bestuurlijk vastloopt in het project wijkrenovatie.

Deze paper onderzoekt de niche die een mogelijk antwoord biedt op die impasse: de transitie van de huidige Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) in de Scandinaviëblokken naar een wooncoöperatie. Binnen het jaarthema 'wijk + energie + transformatie' biedt de casus een inkijk in de renovatie van een 'verticale wijk' (Block & Dehaene, 2025-2026). Appartementsgebouwen vertegenwoordigen 29% van het woningbestand in Vlaanderen en 52% van dat in Gent. Maar ondanks deze omvang blijven ze vaak buiten beeld in het beleid. De eigendomsstructuur bemoeilijkt de renovatie, maar de gebouwen kunnen tegelijk grootschalige collectieve renovatie mogelijk maken, en zo potentieel bijzonder impactvol zijn (Mangelschots, 2025).

Dit onderzoek heeft tot doel te onderzoeken of een wooncoöperatie een haalbare organisatievorm kan zijn voor de Scandinaviëtorens, en in hoeverre dit model ook als referentiekader kan dienen voor gelijkaardige gebouwen in België die voor een vergelijkbare uitdaging staan. De methodologie van de paper brengt verschillende perspectieven samen. Het vertrekt uit een kritische analyse van de conceptstudie, die door de stad Gent is opgestart als basis van het initiatief (Gent, 2024_CBS_02169 - Conceptstudie Scandinaviëblokken en omgeving - Kennisneming, 2024). Op basis van inzichten van bewoners en academici worden de belangrijkste knelpunten binnen deze niche in kaart gebracht. Tot slot wordt een vergelijkende beleidsstudie uitgevoerd van wooncoöperatie modellen in Zürich en Genève, respectievelijk een stad waar coöperatief wonen reeds ingeburgerd is en een recenter en vergelijkbaar voorbeeld. Deze methode maakt het mogelijk om zowel contextspecifieke als schaalbare inzichten te formuleren.

De paper start in het eerste luik met een korte beschrijving van de historiek en de huidige toestand van de Scandinaviëtorens. Daarbij wordt de eigendomsstructuur en de bijhorende problematieken, die het gebouw vandaag kenmerken, uitgelegd. Het volgende luik kadert de sterke sociale ambitie van het project (behoud van bewoners, leefbaarheid en duurzaamheid), gestuurd door de conceptstudie, binnen een zwak netwerk van actoren dat gekenmerkt wordt door een beperkte kennisdeling. Vervolgens behandelt het derde luik de uitdaging van de omvorming van de dominante VME-structuur, die verankerd is in het Belgische woonbeleid, naar een wooncoöperatie. Daarbij wordt het initiatief belemmerd door een tekort aan burgerinitiatieven en door het huidige juridische kader. Het vierde luik beschrijft de geïsoleerde ligging van de torens binnen Gent en analyseert tegelijk de ruimtelijke potenties voor transitie. In het vijfde luik worden de cases van Zürich en Genève besproken als voorbeelden van opschaling naar een meer coöperatief woningbeleid, ondersteund door de overheid. Ten slotte wordt in het laatste luik gereflecteerd over de opschaalbaarheid en toekomst van het initiatief.

3.2. Context en historiek



Figuur 1 & 2: Foto's van Scandinaviëblokken met Zweden op de voorgrond

Bron: (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert)

Het initiatief om de Scandinaviëtorens om te vormen van VME naar wooncoöperatie ontstond in 2020, toen het stadsbestuur van Stad Gent besloot een aanvraag in te dienen voor een conceptsubsiëring binnen de Vlaamse oproep Stadsvernieuwing. Met deze aanvraag wilde de stad een studie starten om de uitdagingen en kansen te verkennen van gebouwen in mede-eigendom zoals de Scandinaviëtorens (Gent, 2024_CBS_02169 - Conceptstudie Scandinaviëblokken en omgeving - Kennisneming, 2024). Het modernistisch woonensemble Scandinavië dateert ondertussen al uit de jaren '60 en is aan dringende renovatie toe, maar wordt geconfronteerd met sociale en organisatorische uitdagingen (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert).

De Vlaamse Regering kende eind 2020 de subsidie toe voor de opmaak van de studie, waarna de opdracht werd gegund aan Studio Tuin en Wereld, AgwA en Domus Mundi (Rots vzw). De conceptstudie vertrekt van de centrale vraag: op welke manier kan een hoogbouw in mede-eigendom, zoals woonblok Zweden, op een sociaal rechtvaardige, ecologisch verantwoorde én financieel haalbare manier gerenoveerd worden, mét behoud van de huidige bewoners (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert)?

De Scandinaviëblokken maken deel uit van een ensemble van 3 gebouwen. "Zweden" is een hoogbouw met in totaal 224 entiteiten, "Finland" een hoogbouw van 75 (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert). Recht tegenover de torens staat ook een laagbouw met daarin een supermarkt. Het ensemble is gelegen langs de Afrikalaan, op de grens tussen havengebied en stad. De torens zijn omringd door industriële activiteiten, druk verkeer, grote schaalverschillen en versnipperde publieke ruimte (Mangelschots, 2025). De torens vormen daardoor een enclave binnen de stad, fysiek én sociaal uitgesloten. Tegelijk is de omgeving sterk in transformatie: de nieuwe Verapazbrug, de hertekening van verkeersstructuren en de nabijheid van de Oude Dokken zorgen voor een veranderende context (Gent,

2024_CBS_02169 - Conceptstudie Scandinaviëblokken en omgeving - Kennisneming, 2024).

De bewonerspopulatie van de gebouwen is bijzonder divers en enorm precair. In de torens bevinden zich meer dan 72 nationaliteiten en die diverse leefomgeving zorgt voor verschillende taalbarrières. Hun woningen maken deel uit van een structuur van mede-eigendom, beheerd door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME). In theorie vormt de VME een democratisch beslissingsorgaan, maar in praktijk brengt zij aanzienlijke moeilijkheden met zich mee. De opkomst tijdens vergaderingen is laag, besluitvorming vereist hoge meerderheden; en conflicterende individuele belangen en financiën bemoeilijken collectieve besluitvorming. Bovendien lopen verantwoordelijkheden tussen privé- en gemeenschappelijke delen vaak door elkaar, wat leidt tot vertraging, frustratie en in sommige gevallen zelfs tot verwaarlozing van infrastructuur. De torens zijn daardoor niet alleen een bouwtechnische, maar vooral een bestuurlijke en sociale uitdaging (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert).



*Figuur 3: Orthofoto van de omgeving van de Scandinaviëblokken, Gent
Bron: Agentschap Digitaal Vlaanderen, Orthofotomozaïek Vlaanderen (meest recente opname)*

Als antwoord op deze organisatorische uitdaging onderzoekt het initiatief in hoeverre een alternatieve eigendomsstructuur, met name de wooncoöperatie, een oplossing kan bieden voor de beperkingen van de huidige VME-werking. Binnen dit model is de coöperatie de enige eigenaar van het gebouw, waardoor beheer, verantwoordelijkheid en besluitvorming niet langer versnipperd zijn over individuele eigenaars, maar collectief en centraal georganiseerd worden. Dit creëert de mogelijkheid om renovatie, beheer en sociale afspraken geïntegreerd aan te pakken, en kan bijdragen aan een efficiëntere besluitvorming (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert).

Hoewel het initiatief zich toespitst op één concrete casus, benadrukken zowel de stad als de betrokken onderzoekers dat de Scandinaviëtorens representatief zijn voor een bredere Vlaamse uitdaging. Hoogbouw in mede-eigendom uit de jaren '60 is wijdverspreid en vertoont gelijkaardige spanningen. De Scandinaviëtorens fungeren in die zin als een testcase om de wooncoöperatie te evalueren als alternatief bestuurs- en eigendomsmodel voor appartementsgebouwen in VME-bezit (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert).

3.3. Behoud binnen een kwetsbaar netwerk

Behoud van bewoners

De ambitie van de niche om de VME van de Scandinaviëtorens om te vormen tot wooncoöperatie werd, toen het nog in zijn kinderschoenen stond, sterk gestuurd door de gesubsidieerde conceptstudie. Daarbij vertrekt hij vanuit de uitgangspositie die vastgelegd werd in de opdrachtformulering van Stad Gent: het gebouw moet worden gerenoveerd met behoud van zowel de fysieke structuur als de huidige bewoners (Gent, 2024_CBS_02169 - Conceptstudie Scandinaviëblokken en omgeving - Kennisneming, 2024). Deze formulering sluit vanaf het begin expliciet trajecten zoals onteigening uit, vanuit het standpunt rechtvaardig te zijn voor alle, erg uiteenlopende, bewoners in het gebouw.

Volgens Studio Tuin en Wereld, één van de betrokken ontwerpteams, vertrekt de ambitie niet primair vanuit een overwegend duurzaamheidsideaal, maar vanuit leefbaarheid. De wooncoöperatie moet vooral als een middel dienen om betere woon- en leefomstandigheden te realiseren. Duurzaamheid is daarbij niet afwezig, maar volgt eerder uit die leefbaarheid: wooncoöperaties worden gezien als potentiële motoren voor verduurzaming, omdat gedeeld eigenaarschap ook gedeelde energiesystemen en collectieve besluitvorming mogelijk maakt. Het wooncollectief en het energiecollectief worden in die visie elkaars versterkers (Mangelschots, 2025).

De sociale ambitie komt het scherpst naar voren. Betaalbaarheid, participatie, het vermijden van verdringing en het behoud van de huidige bewoners staan centraal als kernvoorwaarde. Er wordt hierbij een poging gedaan om de renovatie los te koppelen uit de klassieke marlogica en beleid, door de omvorming van VME naar wooncoöperatie (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert).

Een kwetsbaar netwerk

Het sociale netwerk rond dit niche-initiatief is van bij de start bijzonder kwetsbaar. Het bestaat uit een wisselende groep actoren: onderzoekers, bewoners, sociale organisaties, Stad Gent en de syndicus. Veel van deze actoren hebben uiteenlopende belangen en beperkte onderlinge vertrouwensrelaties. Bovendien richt het initiatief zich op een complexe doelgroep: een gebouw met zeer diverse bewoners, variërend in nationaliteit, sociaaleconomische positie en woonzekerheid (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert). Actoren vonden elkaar voor het eerst via de conceptstudie die door de stad werd gelanceerd, maar het netwerk blijft instabiel omdat sommige sleutelspelers (zoals de syndicus) het initiatief actief tegenwerken en andere cruciale actoren (zoals veel bewoners) moeilijk bereikt worden. Binnen Strategic Niche Management betekent dit dat de maturiteit van het netwerk laag blijft: de interactie neemt niet toe en er is onvoldoende gedeeld perspectief om het initiatief te verankeren.

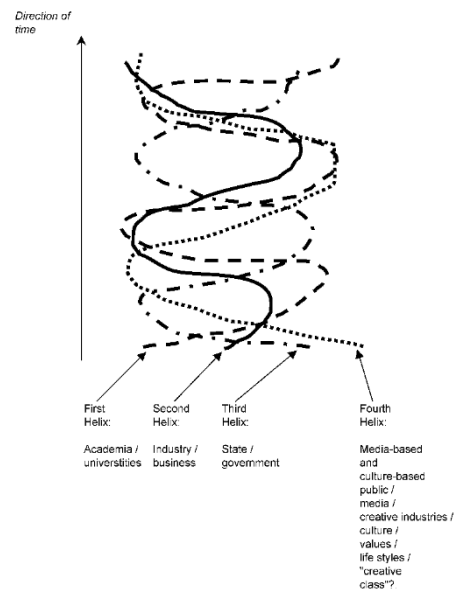
De initiële kern van het netwerk werd gevormd door het multidisciplinaire onderzoeksteam van de conceptstudie. Deze “viervoudige helix” bestond uit AgwA en Studio Tuin en Wereld (sociaal-ruimtelijk ontwerp), Domus Mundi/Rots vzw (sociaal-technische begeleiding), Idea Consult (procesanalyse en economische haalbaarheid) en Wim Rasschaert advocaten (juridische expertise). Deze actoren bouwden kennis op rond de juridische, financiële en organisatorische voorwaarden voor een mogelijke wooncoöperatie als alternatief voor de bestaande VME-structuur (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi, IdeaConsult, & Rasschaert).

De bewoners vormen een centrale maar moeilijk mobiliseerbare actor binnen het netwerk van het niche-initiatief. Taalbarrières en grote verschillen in financiële draagkracht beperken de betrokkenheid en leiden tot uiteenlopende belangen. Voor een deel van de bewoners fungeert het appartement bovendien als een tijdelijke woonoplossing, waardoor langetermijninvesteringen in renovatie weinig draagvlak vinden. De lage opkomst op algemene vergaderingen en de vereiste hoge meerderheden zorgen ervoor dat beslissingen rond renovatie en transitie steeds worden uitgesteld. Hierdoor functioneert de VME eerder als een procedurele drempel dan als een verbindend netwerkpunt (Coremans, 2025).

De syndicus speelt een sleutelrol in het traject van VME naar wooncoöperatie, aangezien hij het beheer van het gebouw en de VME-agenda controleert. Na problemen met de vorige syndicus omtrent fraude, werd enkele jaren geleden een nieuwe syndicus aangesteld. Deze neemt zelf een hele duidelijke, negatieve positie in tegenover de wooncoöperatie (Coremans, 2025). Het is echter belangrijk te weten dat de informatie en de aanpak voor renovaties niet tot zijn takenpakket hoort, omdat deze een specifieke expertise vereisen (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi, IdeaConsult, & Rasschaert). De syndicus voert gesprekken vooral achter gesloten deuren, negeert de coöperatieve piste en deelt informatie niet met bewoners. Daarbij verspreidt hij angst en desinformatie, onder andere dat Stad Gent bewoners uit hun woningen zou willen zetten, waardoor het vertrouwen in het initiatief verder ondermijnd wordt (Coremans, 2025).

Sociale organisaties zoals Rots vzw en SAAMO vervullen een brugfunctie tussen bewoners en professionele actoren. Rots vzw blijft betrokken als sociaal-technisch begeleider, vooral gericht op kwetsbare bewoners. SAAMO ondersteunt bewoners via informele ontmoetingsmomenten in de inkomhal en helpt noden te formuleren. Hun bereik blijft echter beperkt: vooral Nederlandstalige en meer mondige bewoners participeren, waardoor een groot deel van het gebouw buiten beeld blijft (Coremans, 2025).

Stad Gent treedt op als opdrachtgever van de conceptstudie en volgt het verdere traject op afstand, onder meer via overleg met de syndicus. Tegelijk ervaren bewoners de stad als afwezig en weinig verantwoordelijk voor de leefbaarheid van het gebouw. Problemen zoals onderverhuur en onleefbare woonunits worden door de stad toegestaan, waardoor huisjesmelkers vrij spel krijgen en wat het wantrouwen tegenover de stad versterkt. Een gemiste kans die dit wantrouwen verder voedt, was de verkoop van de verouderde supermarkt vlak tegenover de Scandinaviëblokken. Deze locatie had kunnen dienen als cruciale bufferzone tegen de verkeersdruk van de Afrikalaan, maar ook als gemeenschappelijke ruimte of mogelijke hefboom voor de ontwikkeling van een wooncoöperatie. Ondanks het strategische potentieel liet de stad deze kans voorbijgaan (Coremans, 2025).



*Figuur 4: Viervoudige helix van actoren
Bron: Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi, IdeaConsult, & Rasschaert*

Van beoogde participatie naar gesloten bilaterale gesprekken

Tijdens de conceptstudie werd leren georganiseerd via workshops, overlegmomenten en expertsessies. Deze fase bracht voornamelijk first-order learning voort: inzichten over renovatiemethoden, financieringsberekeningen en juridische scenario's. Hoewel de studie dit 'cyclisch en interactief' noemt, wijst de feitelijke opbouw eerder op een lineair traject met opeenvolgende thema-workshops, waarbij er een tussentijdse terugkoppeling plaatsvond naar de bewoners (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert). Door taalbarrières, wantrouwen, angst en de aanwezigheid van illegale bewoners kon bovendien een groot deel van de bewoners niet bereikt worden, waardoor het leerproces vooral binnen de kring van professionals plaatsvond.

Na afloop van de conceptstudie verschuift het leerproces volledig naar een ander kader. Het wordt voornamelijk gestuurd door de syndicus en de door hem aangestelde architect, occasioneel aangevuld door ambtenaren van Stad Gent. Rots vzw probeert hierbij een ondersteunende rol te behouden door bewoners technisch en sociaal te begeleiden, maar de ruimte voor open kennisuitwisseling is sterk beperkt. Beslissingen worden achter gesloten deuren genomen en informatie circuleert niet transparant (Coremans, 2025). Daardoor ontstaat een leerproces dat niet collectief of participatief is (zoals geambieerd werd), maar opgesplitst in bilaterale gesprekken.

Second-order learning, waarbij actoren hun aannames, doelstellingen en onderliggende visies herbekijken, krijgt nauwelijks plaats binnen dit traject. De uitgangspunten van de conceptstudie, zoals het behoud van huidige bewoners, worden niet actief bevraagd. De syndicus en de betrokken architect houden vast aan hun eigen koers en tonen weinig bereidheid om aannames ter discussie te stellen. Zo reageerde architect Nys defensief op vragen over haar mandaat en weigert zij transparantie te geven over de inhoud en het proces van de renovatieontwerpen.

3.4. Juridische en sociale grenzen aan de coöperatieve transitie binnen verticale woningbouw

Het juridische eigendomsregime: de VME en de Wooncoöperatie

Binnen het Belgische woonregime fungeert de VME-structuur als een geïnstitutionaliseerde vertaling van het dominante ideaal van individueel privé-eigendom naar de schaal van de verticale woningbouw. De vereniging van mede-eigenaars functioneert binnen een juridisch kader dat de organisatie van een gebouw structureert via appartementsrechten. Dit betekent dat elke eigenaar een privé-eigendom heeft, namelijk zijn appartement, en daarbij een aandeel bezit in de gemeenschappelijke delen. Deze dominante structuur wordt in het onderzoek gekaderd als een sterk belemmerende factor voor de renovatie van de Scandinaviëblokken. Dit komt onder andere door het grote aantal eigenaars met een zeer diverse achtergrond, waardoor renovatiekosten niet door iedereen kunnen worden gedragen. Daarbij is het appartementsrecht van dwingend recht; hierdoor verloopt besluitvorming moeilijk, zeker bij de investeringsbeslissing voor de noodzakelijke verduurzaming van het gebouw (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert).

Bij een wooncoöperatie wordt het privé-eigendom uitgedaagd doordat niet langer het individu privé-eigenaar is van een woonunit, maar de wooncoöperatie eigendom verwerft over het volledige gebouw. Hieronder valt zowel het privébezit als de gemeenschappelijke delen. Bewoners beschikken enkel over aandelen uit het kapitaal van de vennootschap en krijgen zo woonrecht (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert). De niche daagt op deze manier het culturele belang van het privé-eigendom uit door een denken in andere eigendomsstructuren open te zetten. Daarbij houdt ze ook het ontzorgen van bewoners in onderhoud en

herstel in. En doordat er via het coöperatieve model winst kan worden gegenereerd, zou er op die manier een oplossing ontstaan voor de wederkerende investeringskosten van renovatie (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert). Zo kan een betere woonkwaliteit tot stand worden gebracht en ook op een duurzame manier worden behouden.

Transitiepaden en vastlopende staats-, burger- en marktgedreven transformaties

Drie manieren worden voorgesteld in de conceptstudie om de transitie van VME tot wooncoöperatie te realiseren: via vrije mededeling, voorkooprecht of onteigening, waarbij het laatste scenario onwenselijk wordt geacht vanwege de vraag van de stad om zoveel mogelijk behoud van bewoners te garanderen (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert). Echter botst het niche steeds op de onmogelijkheid om deze transitie te verwezenlijken door de inherente belemmeringen van het huidige juridische kader van het dwingend appartementsrecht. Er is namelijk een grote hoeveelheid weerstand tegen verkoop bij de bewoners, waardoor de twee wenselijke transitiepaden onmogelijk worden (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert). Deze beperkingen ontstaan doordat oplossingen voor de problematiek worden gezocht binnen een VME, op de schaal van het appartement en in kader van de conceptstudie. In feite dagen ze in het onderzoek te weinig de structurele randvoorwaarden uit en zou er een verschaling van het onderzoeksniveau moeten plaatsvinden, waarbij de marktgedreven transformatie wordt aangevuld met een sterkere staatsgeleide transformatie buiten de kaders van de VME. En waarbij een burgergedreven transformatie aanstootgevend kan zijn.

Bovendien sluiten ze ook door de formulering van de conceptstudie, met een focus op het behoud van zowel gebouw als bewoners, het onderzoekspad richting onteigening uit (Gent, 2024_CBS_02169 - Conceptstudie Scandinaviëblokken en omgeving - Kennisneming, 2024). Terwijl dit scenario net zou kunnen zorgen voor een grotere sturing door de overheid. In de conceptstudie wordt onteigening slechts aangehaald na een ongeschiktheidsverklaring en onbewoonbaarheidsverklaring. Dit is evenwel een zeer passief traject dat meerdere jaren in beslag neemt, afhankelijk is van de staat van de woningen en pas wordt opgestart wanneer de woonkwaliteit reeds in zodanig slechte staat verkeert (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert).

We kunnen hieruit afleiden dat de staatsgeleide transformatie bij de niche sterk belemmerd wordt door de terughoudende rol van de Vlaamse overheid en stad Gent. Zij zouden een grotere voorbeeldfunctie moeten opnemen, iets wat in de conceptstudie wel wordt gesuggereerd maar onvoldoende wordt uitgewerkt (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert). De VME is te kapitaalzwak om tot een oplossing te komen; hier zou de stad meer in kredietverlening moeten voorzien. Er is een noodzakelijke visieverandering nodig, waarbij net zoals bij horizontale wijken moet worden geïnvesteerd in deze verticale wijk.

Daarbij mist er ook een gedrevenheid bij de bewoners zelf. Door de grote diversiteit en de grote anderstaligheid, is de opkomst bij de algemene vergaderingen van de VME nogal beperkt. Er is geen mogelijkheid om te kunnen stemmen voor een andere eigendomsstructuur, want er is zelfs geen mogelijkheid om alle eigenaars te kunnen informeren. Momenteel wordt enkel beslist over de uiterst dringende renovaties. Deze worden uit angst uitgevoerd, ook door minder kapitaalkrachtige bewoners, maar zonder dat er op een duurzame manier wordt nagedacht. De ingrepen gebeuren fragmentarisch, worden zo goedkoop mogelijk uitgevoerd en zonder collectieve visie. Hierdoor blijven dezelfde gebreken terugkeren en vergroot dit enkel het wederkerend probleem van de renovatie nog meer. Bij deze uitgevoerde renovaties is bovendien niet nagedacht over de collectieve ruimtes. Bijvoorbeeld werden de liften in twee gesplitst en stoppen ze enkel om het verdiep, is de luifel op het dak dat veel potentieel had voor een gemeenschappelijke ruimte bedekt met roofing en bleef het blok voor de

torens bij de verkoop in privéhanden in plaats van door de stad te worden opgekocht (Coremans, 2025). Door dit gebrek aan collectieve ruimte wordt de burger gedreven transformatie verder verhinderd.

Ook bij de meer kapitaalkrachtige bewoners stokt de transitie. Enerzijds is er een grote doorstroom van jonge gezinnen in het gebouw, hoewel zij kapitaalkrchtig genoeg zouden zijn om te investeren in renovatie of om mee te stappen in het coöperatieve verhaal, doen ze dit niet omdat hun verblijf te kort is om daadwerkelijk een rendement op lange termijn te realiseren. Anderzijds zijn er ook gezinnen die wél hebben geïnvesteerd in de renovatie van hun private delen en die daarom niet dubbel willen betalen voor een collectieve renovatie of willen investeren in een coöperatie aangezien zij hier onvoldoende voordeel uit zouden halen (Coremans, 2025). Opnieuw schiet ook hier het juridisch kader tekort: de huidige wetgeving rond de EPC-normen is ontworpen voor het privé-eigendom dat van toepassing is op de alleenstaande woning, maar niet op een appartementsblok. De appartementen worden als geïsoleerde units behandeld, terwijl ze werkelijk deel uitmaken van een groter geheel (art. 9.2.1, §2, Vlaamse Codex Wonen van 2021). De renovatieverplichting van woningen aangekocht vanaf 2023, geldt enkel voor een wooneenheid en niet voor het volledige appartement (Vlaamse overheid, 2023). In de Visienota EPC-beleid 2024–2030 formuleert VEKA wel de ambitie om te komen tot een gebouwlabel voor appartementsgebouwen, maar dit is voorlopig niet opgenomen in het wetboek (Collectieve renovaties van appartementsgebouwen, 2023–2024). Daarnaast werkt de ruimtelijke positie van de torens ook ongunstig om de transitiepaden door te voeren. Dit wordt in het volgende deel uitvoerig besproken.

De transitie staat onder druk van een veelvoud van belemmeringen, echter heerst er ook nog tijdsdruk om de renovatie te realiseren. Hoewel de structuur van het gebouw nu nog in redelijk goede staat verkeert, begint betonrot een steeds dringender probleem te worden (Coremans, 2025). Daarmee wordt ook de vraag wie deze kosten zal opnemen steeds urgenter.



*Figuur 5: Reeds uitgevoerde buitenschrijnwerk in 2022
Bron: (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi, IdeaConsult, & Rasschaert*

3.5. Stedelijke context van het niche-initiatief

De Scandinaviëblokken situeren zich ten noordoosten van Gent in de wijk Muide-Meulestede-Afrikalaan. Waar de Muide en Meulestede organisch gegroeid zijn vanuit de parochiekerk, is de Afrikalaan als wijk veel moeilijker te kaderen. De gebouwen liggen bovendien omsloten tussen spoorwegen, magazijnen, industrie, enzovoort. Ondanks de relatief dichte ligging in vogelvlucht bij het centrum ontbreekt een logische verbinding. De verklaring kan volgens Studio Tuin en Wereld gezocht worden in het oorspronkelijke plan dat een tiental gelijkaardige gebouwen gerealiseerd zou worden, zodat de bewoners konden rekenen op heel wat faciliteiten zoals scholen en winkels. Uiteindelijk werden enkel de Scandinaviëtorens gerealiseerd, waardoor de bewoners zich bevinden in een faciliteitenwoestijn. De woningen worden erg gewaardeerd door de bewoners, velen van hen zijn immers

noodkopers en hebben dus weinig andere opties. Helaas hangt er een sfeer van marginalisatie rond de site in de ogen van de rest van Gent. De Stad richt zijn aandacht vooral op twee andere wijken in de buurt: Muide en Dampoort, die steeds beter verbonden worden met het centrum. Een rode draad door het stedelijk beleid is de neiging om eerder in te zetten op aantrekkelijke nieuwbouw, zoals De Nieuwe Dokken, dan het structureel aanpakken van oudere projecten die dringend gemoderniseerd moeten worden. Zowel qua leefbaarheid als duurzaamheid laten de gebouwen te wensen over.



Figuur 6: Zoals zichtbaar op bovenstaand dronebeeld steken de appartementsblokken schril af tegen hun omgeving en is er weinig open ruimte die ten dienste staat van de bewoners

Tot voor kort bevond de sociale woonwijk Lübeck zich nog in de directe omgeving, maar deze laagbouw werd recent gesloopt. Afgezien van enkele woningen direct naast de Afrikalaan verderop, is de versnippering totaal en bevinden de blokken zich geïsoleerd tussen een verscheidenheid aan landgebruik. De meest nabije voorbeelden hiervan zijn de supermarkt aan de straatkant van de Afrikalaan (laagbouw) en chemiebedrijf Christeyns. De plek tussen het gebouw Zweden en de supermarkt is te smal om met de brandweerwagen tussen te kunnen en de veiligheidstrap omhoog te laten. Indien dit niet opgelost wordt dreigt het gebouw onbewoonbaar verklaard te worden door de brandweer. De supermarkt stond enkele jaren geleden te koop en kende wisselende eigenaars. De stad had dit moment kunnen aangrijpen om de leefbaarheid te verbeteren door het stuk grond in te richten als buffer tegen de drukke Afrikalaan. Daarbij was ook het probleem met de brandveiligheid meteen opgelost.

Dit is slechts één symptoom van de ruimtelijke verwaarlozing van de appartementsgebouwen. Een ander voorbeeld van het isolement is zichtbaar in het busnetwerk van De Lijn. Een wijziging in dienstregeling zorgde ervoor dat bus 6 in de Afrikalaan werd geschrapt. Weinige bewoners hebben een alternatief om zich te verplaatsen en dankzij aanhoudend protest en een petitie van de inwoners rijdt de bus opnieuw. Ook de bouw van de nieuwe Verapazbrug hielp het herstel van de buslijn in de hand. De komst van deze brug is tegelijkertijd goed en slecht nieuws voor de connectiviteit van dit stadsdeel: in theorie maakt het de verbinding met de binnenstad makkelijker. Helaas krijgt nu ook de Afrikalaan een nieuwe rol, de rijweg werd er verbreed en moet

als nieuwe verkeersas de Dampoort vlotter bedienen. Zweden en Finland liggen aan de 'foute' kant van de baan waardoor zwakke weggebruikers nog altijd moeite hebben met oversteken.



Figuur 7: Satellietbeeld waarop de potentiële grondruil staat aangeduid. De percelen in rood kunnen worden opgegeven voor die in groen. De SEVESO-zone met bijhorende bouwbeperkingen, is gearceerd.

Daarnaast heeft de nabije industrie rechtstreeks een impact op de inrichting van de buurt door de SEVESO-zone. Omdat chemiebedrijf Christeyns potentieel gevaarlijke stoffen verwerkt, mag er in een bepaalde zone niet gebouwd worden. Deze zone palmt een aanzienlijk deel in van het domein rondom de woontorens die mogelijke nieuwbouw verhindert. Het bouwen van nieuwe wooneenheden rondom de bestaande blokken zou nochtans een oplossing zijn om nieuwe fondsen te werven voor de oprichting van een wooncoöperatieve. Om dit toch te realiseren is een grondruil een mogelijke oplossing (Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi , IdeaConsult, & Rasschaert). Door delen van de percelen te ruilen met de Mercedesgarage Hedin Automotive enerzijds, en anderzijds de supermarkt aan de straatkant van de blokken in handen te krijgen in ruil voor grondgebied tegen de spoorlijn (deel met de huidige speeltuin), kan de bestaande ruimte logischer worden ingericht. Deze grondruil is potentieel een win-winsituatie. Hedin Automotive overweegt al langer een uitbreiding van hun onderhoudsruimten. Vervolgens is de supermarkt opgekocht door een ontwikkelaar (Urban ID) die bij een nieuw handelspand vooral de zichtbaarheid prioriteit wil geven. Door rekening te houden met deze eisen van de verschillende stakeholders moet er een akkoord gevonden worden. De stookruimte van de Scandinaviëblokken die zich nu vlak naast de garage bevindt, zou hierbij wel moeten worden verplaatst. Een finale piste is dat de stad Gent aangrenzende percelen schenkt aan de coöperatieve en hiermee hun eigen aandeel vergroot. Tenslotte kan er gekeken worden om de open ruimte van de SEVESO-zone te gebruiken als energieveld, BEO-veld (geothermische warmtepomp) of om een installatie in te richten die restwarmte van Christeyns omzet naar een warmtenet. Deze initiatieven hebben hun eigen beperkingen en moeten aanvullend onderzocht worden. Het belangrijkste

bezwaar tegen het BEO-veld nu is dat het individueel eigenaarschap de wettelijke basis vormt van mogelijke vergunningen. De VME mag simpelweg niet optreden bij dergelijke grote projecten.

Als men naar de huidige aanvraag van de conceptstudie kijkt, wordt duidelijk dat er binnen de contour van het RUP geen oplossingen te vinden zijn. Doordat het studiegebied geprangd zit tussen chemische industrie, commerciële panden, de spoorlijn Gent-Antwerpen én een verkeersas met toenemend belang blijft het eilandeffect overheersen. Aan de ene kant werkt het stadsbestuur aan een masterplan in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham die de leefbaarheid ervan moet verhogen en ook de Nieuwe Dokken trekken veel kapitaalkrachtige bewoners. Echter is er weinig connectie tussen deze wijken onderling. Bewoners moeten vanuit de stad een keuzemenu krijgen met verschillende opties. Herhuisvesting lijkt voorlopig de meest efficiënte oplossing om de appartementen integraal te renoveren. Het potentieel van VME's kan op deze manier niet worden gerealiseerd. Daarom moet een coöperatie stedelijk georganiseerd worden en ook de herhuisvesting voorzien elders, al dan niet buiten de imaginaire grenzen van het RUP.

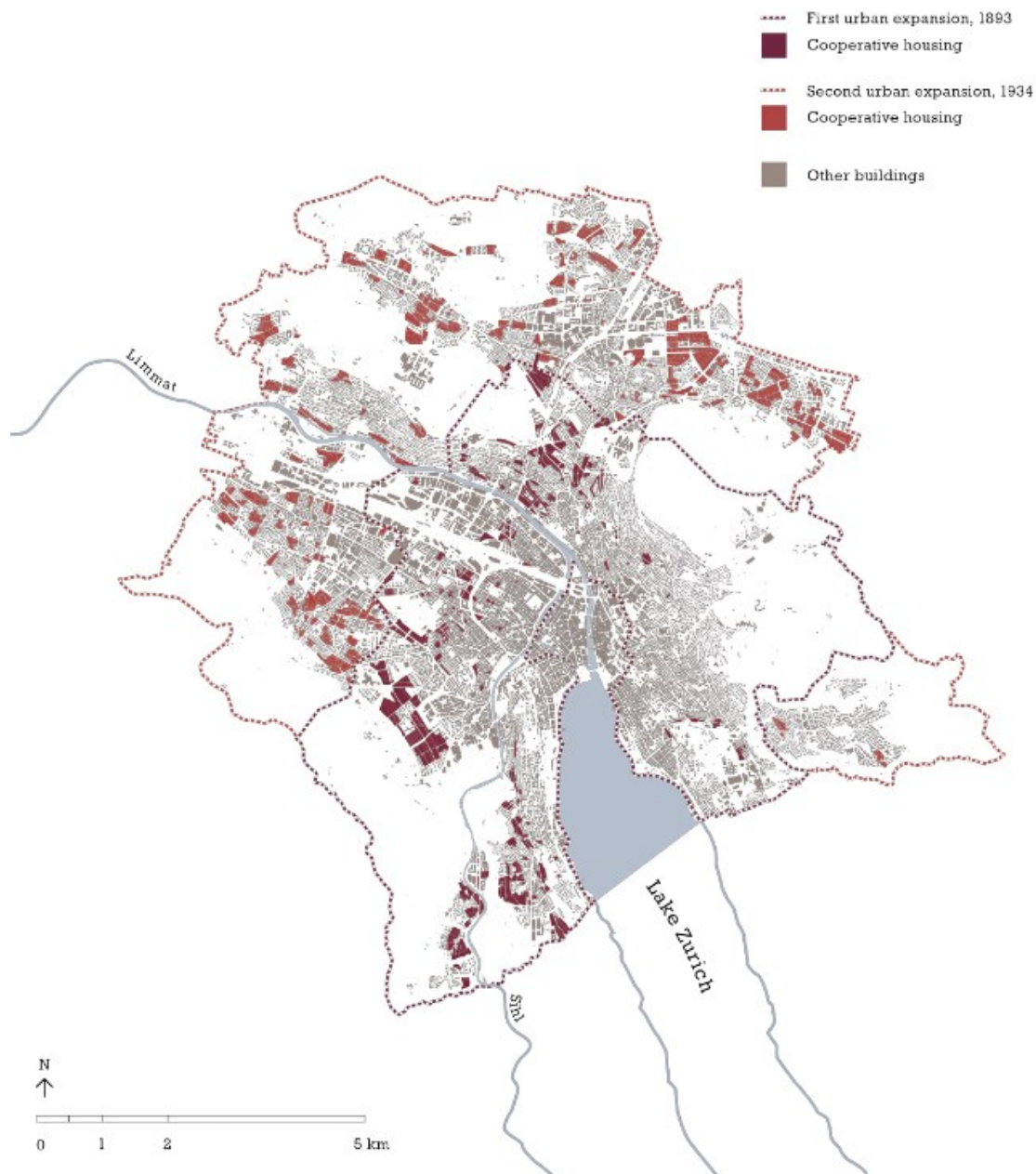
Vanuit het progressieve plaatsbegrip van Sonnino en Milbourne (2022) kan de energierenovatie van de Scandinaviëtorens worden begrepen als een niche-initiatief dat enkel betekenisvol is wanneer het sociale en ecologische onlosmakelijk samen worden bekeken. Een gecombineerde sociale en natuurlens maakt duidelijk dat energie hier niet louter een technische kwestie is, maar rechtstreeks ingrijpt op woonkwaliteit, betaalbaarheid en gezondheid, en dus op de dagelijkse leefpraktijken van bewoners. Tegelijk is de site sterk afhankelijk van interacties met andere schalen en plaatsen, onder meer via regelgeving, stedelijk mobiliteits- en industriebeleid en mogelijke koppelingen met externe energiebronnen, wat aantoont dat lokale transitie niet los kan staan van bredere stedelijke structuren. Essentieel is ook de aandacht voor sociale processen en machtsdynamieken: het beperkte handelingsvermogen van bewoners en VME's toont aan dat zonder aangepaste eigendoms- en bestuursvormen duurzame renovatie moeilijk realiseerbaar blijft. (Sonnino & Milbourne, 2022)

3.6. Leren over coöperatieve systemen in Zürich en Genève

Het beleid van Zürich als referentie voor de stad Gent

We kunnen van de stad Zürich leren als voorbeeld van een verschaling in het denken over eigendomsstructuren om de energietransitie te vereenvoudigen. Negen procent van het bebouwbare land in Zürich wordt beheerd door coöperatieven, die volgens cijfers uit 2020 achttien procent van de woningen in de stad voorzien (Derriks & Kattenbeck, n.d.). Coöperatieve woningbouw is daar uitgegroeid tot een populaire institutionele structuur, waarbij een sterke samenwerking bestaat met de lokale overheden. Het systeem steunt op non-speculatie en kostprijsverhuur, waardoor een continue zorgvuldige omgang ontstaat met zowel de architecturale als de sociale structuren. Zelfs bij veranderende normen of regelgeving kunnen renovaties worden uitgevoerd waarbij de huurprijzen voldoende laag blijven, aangezien prijzen niet langer van de marktwaaarde afhangen (Geyer & Hirschberg). Hoewel Zwitserland een heel ander politiek systeem heeft, waarin burgerinspraak een dominante rol speelt, blijft Zürich een interessant referentiepunt voor hoe de stad Gent in haar beleid andere eigendomsmodellen zou kunnen organiseren, ook al is de coöperatieve cultuur in Zürich al uitzonderlijk matuur. In 1897 richtte de Zürcher Mietverein (huurdersvereniging) de eerste wooncoöperatie in Zürich op. De economische crisis rond 1900 leidde er echter toe dat veel coöperaties failliet gingen, doordat financiering moeilijk te verkrijgen was. Maar de gemeentelijke code van 1907 die de stad verantwoordelijk maakte voor het stimuleren van gezonde en betaalbare huisvesting, vormde een belangrijk startpunt in de coöperatieve beweging. Hieruit volgde in 1910 de ambitie van de stad om huisvestingscoöperatieven uit te breiden door leningen te verschaffen en zelf aandelen in de coöperaties aan te kopen. Tussen 1910 en 1945 werden 15.000 wooncoöperatieven opgericht (Jacobs, Totté, Denoo, Devos, & Van Balen, 2020). De opschaalbaarheid van deze

coöperatieve woningmarkt is in een tweede golf nog sterker tot stand gekomen. Als een gevolg van de bevolkingsgroei in de stad en een huizentekort na de Tweede Wereldoorlog werden er nieuwe beleidsmaatregelen door het gemeentebestuur ingevoerd vanaf de jaren '50. De stad Zürich stopte in die periode met de verkoop van gemeentelijke gronden en schakelde over op een systeem gebaseerd op erfpacht (Baurecht). Erfpacht op gemeentegronden houdt in dat de grondeigenaar de grond langdurig ter beschikking stelt zonder verkoop, waardoor enkel het gebruiksrecht wordt overgedragen. Dit zorgt ervoor dat de gemeente controle behoudt over stedelijke ontwikkelingen en dat grondprijzen, zelfs onder speculatieve druk, betaalbaar blijven. Coöperatieven krijgen bovendien een voorkeurspositie in de toegang tot deze gronden (Derriks & Kattenbeck, n.d.).



Figuur 9: Stedelijke uitbreiding van coöperatieven in Zürich in 2020. 25% van de woningen in Zürich vallen buiten privé-bezit, 18% hiervan is in bezit van coöperatieven, dit komt overeen met 9% van het bebouwbare land.

Bron: Visualization: Sanna Kattenbeck van <https://cooperativeconditions.net/home/6-land>

Deze voorkeurspositie is ook verankerd in het zoneringsbeleid van de stad. Dankzij de appreciatietaks (*Mehrwertabgabe*) genereert de gemeente inkomsten. Deze taks wordt geheven op de waardestijging van grond die ontstaat door bestemmingswijzigingen of publieke investeringen. In combinatie met het *Gestaltungsplan* wordt een kader gecreëerd waarbij deze belasting door de privémarkt wordt betaald door een deel van de grond toe te wijzen aan coöperatieve huisvesting (Hummel & Rausch). Een dergelijk systeem zou ook in Gent de grondruil ten gunste van coöperatieven aanzienlijk kunnen vereenvoudigen.

In het coöperatieve systeem in Zürich bestaat ook een ander begrip van schulden. De waarde van coöperaties bestaat voor tachtig procent uit schulden; dit maakt hen betrouwbare leners met aantrekkelijke investeringsmogelijkheden. Schulden worden geherdefinieerd van een kortetermijn- en hoogrisicoconcept naar een langetermijnverbintenis. Door deze andere visie op schulden wordt een zekere woningkwaliteit behouden, waardoor ook renovatiekosten kunnen worden gefinancierd. Het wonen en de architectuur verplaatsen zich zo naar een langetermijnlogica (Baisch & Matzek). Woonkwaliteit is hier de motor van de energietransitie (Ooms & Studio Tuin en Wereld, 2025). Tegelijk past deze schuldenbenadering zich in in de bestaande marktstructuren, waardoor niet enkel bewoners maar ook investeerders voordeel halen uit een dergelijk model (Baisch & Matzek). Als we een andere visie op schulden aannemen, zou dan ook een model zoals de Scandinaviëblokken, waarbij het kapitaal ontoereikend is, kunnen worden herzien?

Daarbij zijn sinds de jaren '80 architectuurwedstrijden ook verplicht in Zürich, wanneer wooncoöperaties bouwen op publiek gepachte gronden. Hierdoor wordt een woonkwaliteit verzekerd en kunnen sociale, economische en culturele ambities voor de architectuur op de voorgrond komen (Jacobs, Dennoo, Devos, Van Balen, & Totté). Een duurzame kwalitatieve langetermijnsarchitectuur vult zo de stad.

Het beleid van Genève als een meer representatieve referentie voor de stad Gent

Zürich steunt op een oude traditie van coöperatieve huisvesting; in Genève is deze opmars pas de afgelopen tien jaar begonnen. Genève zou op die manier kunnen dienen als een meer representatieve referentie voor Gent. De bevolkingsboom van de jaren '50 en de hiermee gepaard gaande overheidsmaatregelen hadden in Genève een omgekeerd effect op de huizenmarkt dan in Zürich. Grondprijzen stegen te veel, waardoor coöperaties niet in staat waren om nieuwe projecten te realiseren. In de periode 1990–2000 ontstond echter een groot aantal kraakbewegingen als reactie op het gebrek aan betaalbare woningen. Dit burgerinitiatief werd niet tegengehouden door de stad, maar vertaald in beleid (Berliner, Totté, & Jacobs, 2023).



Figuur 10: Spandoek van de kraakbeweging in Genève, rue du Fort-Barreau 21. In 1990 had Genève de meeste kraakpanden in Europa per inwoner (Squatting Geneva, n.d.)

Bron: (Genève, rue du Fort-Barreau 21: banderole suspendue à la façade du squat, 1976)

Het kanton trok in de 21e eeuw de wet *Habitation à Loyers Modérés*, die in 1957 was ingevoerd, in. Deze wet hield in dat particuliere projectontwikkelaars betaalbare woningen konden bouwen met financiële steun van de overheid. Na 20 of 25 jaar hoefden deze woningen niet meer tegen gereguleerde huurprijzen verhuurd te worden en mochten ze op de vrije markt (Berliner, Totté, & Jacobs, 2023). In plaats hiervan kwam de 3/3/3-regel: elk nieuw woningbouwproject moet een derde sociale huisvesting, een derde betaalbare huisvesting en een resterend derde deel marktwoningen voorzien, en deze regel geldt voor altijd. Daarbij voerde de overheid een groot aantal ondersteunende acties voor coöperatieven door. Dit gebeurde onder andere door gronden in erfpacht uit te geven aan coöperaties, financiële steun te voorzien en een overkoepelende vereniging van alle coöperaties in Genève op te richten. Deze vereniging werkt onafhankelijk van de overheid, maar vormt wel een aanspreekpunt. Ze zorgt voor een eerlijke verdeling van de gronden tussen coöperaties en realiseert samenwerkingen tussen verschillende coöperaties. Een concurrerende markt wordt op die manier een samenwerkende markt (Berliner, Totté, & Jacobs, 2023).

Na ongeveer 35 jaar bestaat 5% van de huurmarkt in Genève uit woningcoöperaties (Berliner, Totté, & Jacobs, 2023). Het toont aan hoe uit een burgergedreven transformatie een overheidsgestuurde transformatie kan ontstaan.

3.7. Slotreflectie

De casus van de Scandinaviëblokken toont hoe beperkt de opschaalbaarheid van het initiatief op die plek vandaag de dag is. Er zijn enkele grote zwaktes die de slaagkansen enorm tegenwerken: een kwetsbaar netwerk, het Vlaams rechtssysteem, de formuleringsfout en de schalfout.

De beperking van bewonersbehoud binnen een fragiel netwerk

De bewonersgroep van de Scandinaviëtorens is vandaag te heterogeen, financieel precair en gekenmerkt door een grote doorstroom. Hierdoor ontbreekt de sociale samenhang die nodig is om een coöperatieve structuur te dragen. De diversiteit en kwetsbaarheid van de bewoners bemoeilijken collectieve besluitvorming, waardoor het initiatief onvoldoende kan steunen op burgergedreven transformatie. Deze situatie wordt verder versterkt door de contraproductieve rol van sleutelactoren, zoals de syndicus. Dit ondermijnt het vertrouwen en bemoeilijkt het ontstaan van een collectief gedragen transitiepad.

Om te slagen zijn ook fysieke ruimtes van coöperatie nodig. Een fysieke en laagdrempelige plek waar bewoners maar ook experts samen kunnen ontmoeten, kan fungeren als ankerpunten voor collectieve actie. Dergelijke ruimtes maken het mogelijk om de transitie weg te trekken van een louter individuele verantwoordelijkheid en te organiseren op collectief niveau. Op dit moment is hier in de Scandinaviëtorens geen ruimte voor. Zichtbare en toegankelijke plekken, zoals de voormalige handelsruimtes in de sokkel van de gebouwen, werden omgevormd tot studio's en kunnen daardoor op dit moment niet makkelijk als collectieve ruimte fungeren. Ook de supermarkt tegenover de Scandinaviëtorens had enkele jaren geleden een uitgelezen kans kunnen zijn om te fungeren als collectieve ontmoetingsplek en experimenteerruimte voor buurtgerichte initiatieven, maar deze mogelijkheid werd niet benut. Nochtans zou een dergelijke plek ook de syndicus en andere institutionele actoren zichtbaarder en aanspreekbaarder kunnen maken binnen het dagelijkse leven van de bewoners.

Eigendomsstructuur en juridische lock-ins

Door de opbouw van het wettelijk rechtssysteem omtrent privé-eigendom ontstaan een heel aantal struikelblokken in de transitie van de VME naar een wooncoöperatie. Zo is het transitiepad via onteigening een

zeer passief traject door de verschillende wettelijke verplichtingen, en wordt dit in de conceptstudie als onwenselijk beschreven. Er zou eventueel gekeken kunnen worden naar een versnelling van dit traject door aanpassingen aan het rechtssysteem. Voor niet-residentiële gebouwen geldt er bijvoorbeeld een renovatieverplichting. Een dergelijke verplichting zou een versnelling in de onteigening van woningen bij kapitaalzwakkere bewoners kunnen veroorzaken. Hierbij zou wel een voldoende sterk sociaal kader moeten worden georganiseerd, dat bewoners met ontoereikend kapitaal kan opvangen, en zouden mogelijkheden tot herhuisvesting moeten worden onderzocht. Op die manier kan de conceptstudie worden geherformuleerd als het waarborgen van het woonrecht en het behoud van de buurt voor de bewoners. Ook zou het EPC-label voor appartementen moeten worden doorgevoerd om zoveel mogelijk een kwaliteitsvolle, duurzame renovatie te verzekeren. Zolang dit niet verplicht wordt, blijft een collectieve renovatie moeilijk en blijven renovaties uitgevoerd worden in een kortetermijnslogica.

De formuleringsfout: behoud van bewoners

Gentrificatie en stedelijke herontwikkeling in de omgeving kunnen op termijn financiële draagkracht brengen in het gebouw en zo motoren vormen voor verandering. Dit staat echter duidelijk in contrast met de ambitie van het initiatief, namelijk behoud van de bewoners. De vraag stelt zich of dit uitgangspunt haalbaar is voor een coöperatief model dat investering vergt, en of “behoud van bewoners” noodzakelijk gelijkgesteld moet worden aan het behoud van elke individuele eigenaar binnen dezelfde eigendomsstructuur.

Om diversiteit te kunnen behouden binnen het gebouw, ligt de toekomst misschien wel in een meer hybride model. Een combinatie van VME, wooncoöperatie en sociale woningbouw zou kunnen helpen zowel renovatie als sociale bescherming voor de zwakste bewoners te organiseren. Maar vanuit dit perspectief zijn nog steeds plekken van collectiviteit en institutionele verankering nodig. Aangezien een volledige omschakeling van VME naar wooncoöperatie unanimititeit vereist, blijkt die zuivere transitie in de huidige context ook weinig realistisch. In Genève werd een gelijkaardige strategie juridisch verankerd via de 3/3/3-regel, die als inspiratie kan dienen voor de stad Gent.

Er bestaat dus een grote ontwerpogave rond het woonrecht en het eigendomsrecht. Het privé-eigendom moet worden herzien; er moeten nieuwe kaders ontstaan voor het denken over woonbezit. Dit kan enkel via beleidsmatige veranderingen, waarbij de lokale overheid een actieve rol moet opnemen. Misschien is dit echter niet enkel een ontwerpogave voor beleidsvoerders, maar ook voor de architect, die mee zou moeten denken over de juridische systemen.

Conclusie: de schaalfout van het niche-initiatief

De verschillende knelpunten van de Scandinaviëtorens roepen de vraag op of de Scandinaviëblokken, met hun extreme sociale diversiteit en hoge technische urgentie, wel een geschikte testcase vormen om de overgang van VME naar wooncoöperatie te demonstreren. De combinatie van extreme sociale diversiteit, hoge renovatiedruk maakt van de Scandinavische blokken eerder een uitzonderlijke dan een representatieve case.

Tegelijk groeit aandacht rond wooncoöperaties, zowel in het algemeen als in Gent, sterk. Architecten, onderzoekers en het stadsbestuur tonen een toenemende interesse, maar het netwerk waarop de niche zelf rust is nog uiterst wankel. De voorbeelden van Zürich en Genève tonen echter aan dat er wel degelijk oplossingen kunnen worden gevonden, zij het op grotere schaal. Ook Gent kan voortbouwen op een rijke coöperatieve traditie. Zo verwees Anne Kockelkorn in de lezing “Cooperative Conditions: Lessen uit Zürich voor Gent al naar de Vooruit, die ooit via buurtwinkels en culturele voorzieningen mee de stad vormgaf (Kockelkorn, 2025). Daarnaast stemde

bij de volksraadpleging in 2023 in Gent 78,38 procent van de deelnemers (dit komt overeen met 11,66 procent van alle stemgerechtigden) vóór de vraag of gemeentelijk publiek vastgoed niet geprivatiseerd mag worden (Gent, Volksraadpleging afgelopen: 12,4 procent van Gentenaars brengt stem uit, 2023).

Nu tussen 2026 en 2031 honderd gebouwen die eigendom zijn van de Stad Gent worden vervreemd, openen zich bovendien mogelijkheden via erfpacht. (Gent, Nieuwe bestemming gebouwen Stad Gent, n.d.). Dit creëert ruimte om, mogelijk naar analogie met Zürich, wooncoöperaties een voorkeurspositie toe te kennen.

Hoewel de niche van de Scandinaviëtorens niet noodzakelijk tot opschaling van de transitie van VME naar wooncoöperatie leidt, functioneert de casus eerder als een leerexperiment. Het initiatief levert inzichten die het denken mee openen over hoe en waar wooncoöperaties wel kansrijk kunnen zijn. Mogelijk ligt de toekomst van coöperatief wonen in Gent dan ook minder in uitzonderlijk complexe sites zoals de Scandinaviëtorens, en meer in een ruimer beleidskader waarin publieke grondposities, erfpacht en institutionele ondersteuning, naar analogie met Zürich en Genève, van bij aanvang worden meegenomen.



Bibliografie

- Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi, IdeaConsult, & Rasschaert, W. (sd). *WONEN IN EEN GESTAPELDE WIJK: Conceptstudie Scandinaviëgebouwen*. Gent.
- Baisch, N., & Matzek, B. (sd). 5. Debt. In *Cooperative Conditions*.
- Berliner, D., Totté, P., & Jacobs, L. (2023). *Verslag Cera Coop Tour Genève*.
- Block, T., & Dehaene, M. (2025-2026). *Infobrochure Duurzame steden*.
- Collectieve renovaties van appartementsgebouwen. (2023-2024). In *Ondernemingsplan Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*. Opgehaald van <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/65806>
- Coremans, K. (2025). Interview bewoner Scandinaviëblokken. (L. Rogiers, A. Stephan, & S. Jaques, Interviewers)
- Derriks, A., & Kattenbeck, S. (sd). 6. Land. Opgehaald van Cooperative Conditions: <https://www.cooperativeconditions.net/home/6-land>
- Genève, rue du Fort-Barreau 21: banderole suspendue à la façade du squat. (1976). Opgehaald van Bibliothèque de Genève: <https://www.bge-geneve.ch/iconographie/oeuvre/cour-055-01-p-019>
- Gent, S. (2023). *Volksraadpleging afgelopen: 12,4 procent van Gentenaars brengt stem uit*. Opgehaald van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/nieuws-evenementen/volksraadpleging-afgelopen-124-procent-van-gentenaars-brengt-stem-uit>
- Gent, S. (2024). *2024_CBS_02169 - Conceptstudie Scandinaviëblokken en omgeving - Kennisneming*. Opgehaald van Stad Gent: <https://ebesluitvorming.gent.be/zittingen/23.1002.7323.3663/agendapunten/24.0229.3711.4407>
- Gent, S. (sd). *Nieuwe bestemming gebouwen Stad Gent*. Opgehaald van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/nieuwe-bestemming-gebouwen-stad-gent>
- Geyer, L., & Hirschberg, R. (sd). 3. Nonspeculation. In *Cooperative Conditions*.
- Hummel, S., & Rausch, O. (sd). 7. Zoning. In *Cooperative Conditions*.
- Jacobs, L., Dennoo, J., Devos, T., Van Balen, M., & Totté, P. (sd). 2.2 Zürich. In *Coöperatief wonen in Vlaanderen*.
- Jacobs, L., Totté, P., Dennoo, J., Devos, T., & Van Balen, M. (2020). 2.2 Zürich. In *Coöperatief wonen in Vlaanderen*. Brussel: Cera & Architectuurwijzer.
- Kockelkorn, A. (2025, november). *LEZING. Anne Kockelkorn: "Cooperative Conditions: Lessen uit Zürich voor Gent"*. Opgehaald van Architectura: <https://www.architectura.be/nl/nieuws/lezing-anne-kockelkorn-cooperative-conditions-lessen-uit-zuerich-voor-gent/>
- Mangelschots, H. (2025, Maart 27). *Een coöperatieve toekomst voor het appartementsgebouw?* Opgehaald van Architectuur Wijzer: <https://architectuurwijzer.be/een-cooperatieve-toekomst-voor-het-appartementsgebouw/>
- Ooms, T., & Studio Tuin en Wereld. (2025). *Een coöperatieve toekomst voor het appartementsgebouw?: Woonkwaliteit als motor naar energietransitie*. Opgehaald van Architectuurwijzer: <https://architectuurwijzer.be/een-cooperatieve-toekomst-voor-het-appartementsgebouw/>
- Sonnino, R. M. (2022). Food system transformation: progressive place-based approach. *Local Environment*, 27:7, pp. 915-926.
- Squatting Geneva*. (sd). Opgehaald van Canal180: <https://www.canal180.pt/story/squattinggeneva/>
- Studio Tuin en Wereld. (sd).
- Vlaamse overheid. (2023). *Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen*. Opgehaald van Vlaanderen: https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen?utm_#informatieverplichting-voor-verkoper-en-notaris

4. DuCoop

Phara De Vleeschauwer, Remi Demeulemeester, Lennart Freriks & Kobe Mikkelsen

4.1. Inleiding

De mondiale klimaatcrisis dwingt ons tot een fundamentele herziening van hoe we in steden samenleven, wonen en energie verbruiken. Waar internationale conferenties zoals de recente COP in Brazilië de globale ambities voor klimaatneutraliteit vastleggen en protestacties het maatschappelijk debat proberen aan te wakkeren, vindt de daadwerkelijke implementatie vaak plaats op lokaal niveau. Het is, zoals Schot en Geels (2008) vermelden, op dit lokaal niveau, dat nichepraktijken ontstaan en kleine experimenten gebeuren waarin alternatieve technologieën, organisatievormen of sociale innovaties getest worden om een mogelijke oplossing te bieden.

In deze paper bestuderen we zo'n niche-initiatief: Ducoop. Dit initiatief is gesitueerd in de Gentse wijk 'De Nieuwe Dokken', een voormalige industriezone aan het handelsdok en sinds de verlegging van de ring sluit de wijk ook mooi aan bij het centrum van Gent (figuur 1, figuur 2). Het project zelf is opgezet als een geïntegreerd circulair energiemodel op wijkniveau, waarin warmte-, water- en elektriciteitsvoorziening op een collectieve en zo gesloten mogelijke manier georganiseerd worden. Uit het interview dat we op 18 november hebben afgenomen met Peter De Smet, gedelegeerd bestuurder van Ducoop halen we dat het systeem verschillende lokale reststromen benut, waaronder restwarmte van het chemisch bedrijf Christeyns, zodat energie- en waterverliezen geminimaliseerd worden en de efficiëntie gemaximaliseerd wordt. Door deze stromen binnen de wijk te houden en op elkaar af te stemmen, ontstaat een duurzame, zelfversterkende infrastructuur die niet alleen ecologisch vooruitstrevend is, maar ook een nieuwe beheersvorm introduceert. De coöperatieve structuur van DuCoop maakt het immers mogelijk dat bewoners op termijn mede-eigenaars en stemgerechtigden worden, wat een vorm van participatie creëert die verder gaat dan klassieke energievoorziening.



Figuur 1: Kaart De Nieuwe Dokken



Figuur 2: Model De Nieuwe Dokken

De totstandkoming van het project moet, zoals vermeld in het interview met Peter De Smet, begrepen worden binnen de bredere evoluties op zowel regime- als landschapsniveau. Sinds het begin van de jaren 2000 bevindt De Nieuwe Dokken zich in een lange transitie waarin economische herstructurering, stedelijke verdichting en duurzaamheidsambities samenkomen. Rond 2011 beschikte de stad Gent nog over belangrijke gronden in deze zone en organiseerde zij een ontwerpwedstrijd voor projectontwikkelaars om de nieuwe wijk vorm te geven (Sogent, 2024). De voorwaarden waren expliciet gekoppeld aan sociale en ecologische doelstellingen: minimaal

20% van de woningen moest bestaan uit budgetwoningen en 20% uit sociale woningen, waarbij eveneens strenge duurzaamheidscriteria werden opgelegd. De stad ambieerde om zich via deze ontwikkeling verder te profileren als een vooruitstrevende, groene en innovatieve stad, waarbij De Nieuwe Dokken zouden fungeren als voorbeeldproject voor duurzame stadsontwikkeling.

De groep initiatiefnemers achter DuCoop weerspiegelt deze combinatie van ecologische, maatschappelijke en economische motieven. Zoals vermeld door de Vlaamse Milieumaatschappij (2018) werd het project namelijk gedragen door Clean Energy Invest, een investeringsfonds dat zich richt op duurzame energieprojecten, en door Schipperskaai Development, een samenwerkingsverband tussen verschillende projectontwikkelaars die instonden voor de realisatie van de nieuwe woonwijk. Deze twee verschillende actoren hadden samen als opzet om de algemene energieproblematiek op wijkniveau aan te pakken en deze zo efficiënt en duurzaam mogelijk te organiseren zodat de energieprijzen in de toekomst betaalbaar blijven, maar tegelijk ook de uitstoot beperkt wordt. Pas in een latere fase is ook beslist om voor de vernieuwende en sociaal rechtvaardige coöperatieve structuur van het bedrijf te kiezen. Naast deze twee actoren stapten ook investeerders met een expliciete interesse in maatschappelijke meerwaarde in het project, zoals Trividend en Human Capital. Ook Farys werd mede-investeerder, onder meer vanwege hun expertise en beleidsmatige interesse in de sluiting van lokale watercycli.

Het doel van de paper is om dit niche-initiatief grondig en kritisch te analyseren en te onderzoeken hoe het kan bijdragen aan een rechtvaardige energietransitie en of het project al dan niet geslaagd is in zijn opzet. Deze analyse kadert binnen het bredere debat over wijkrenovaties en decentrale energie-experimenten, en hoe dergelijke initiatieven kunnen functioneren als opstap naar structurele systeemverandering in stedelijke energievoorziening, zonder daarbij rechtvaardigheid uit het oog te verliezen.

De methodologische basis van dit onderzoek wordt gevormd door het *Strategic Niche Management*, zoals ontwikkeld door Schot en Geels (2008). Dit analysekader is bij uitstek geschikt om te begrijpen hoe nicheprojecten, zoals DuCoop, zich ontwikkelen binnen beschermde omgevingen en interageren met het dominante regime. Binnen dit raamwerk focust de analyse zich enerzijds specifiek op drie interne processen die bepalend zijn voor het succes van een niche: de articulatie van verwachtingen en visies, de opbouw van sociale netwerken en de aanwezige leerprocessen, maar anderzijds ook op de niche regime interacties. Om de specifieke inbedding van het initiatief in de Gentse stedelijke context te duiden, wordt dit SNM-kader aangevuld met de 'progressive place-based approach' van Sonnino en Milbourne. Deze benadering biedt een lens om de sociaal-ecologische transformatieprocessen te bestuderen in relatie tot hun specifieke ruimtelijke omgeving en de interacties die de ruimtelijke identiteit vormgeven. Voor de dataverzameling is gekozen om te putten uit twee types data. Enerzijds is er geput uit online bronnen zoals beleidsrapporten, technische documentatie en online publicaties van de betrokken partners. Anderzijds vormt het eerder vermeldde diepte-interview van 18 november met Peter De Smet een cruciale bron van informatie. Uit het interview volgt essentiële informatie over de ontstaansgeschiedenis, de dagelijkse operationele uitdagingen en de strategische overwegingen die niet publiekelijk beschikbaar zijn.

Tot slot is de structuur van de paper opgedeeld in zes luiken. De eerste drie zijn beschrijvend van aard en behandelen respectievelijk: 1) de algemene context en historiek van het project, 2) de interne processen en organisatie van het niche-initiatief, en 3) de niche-regime interacties en transitiepaden. De drie daaropvolgende hoofdstukken zijn meer normatief en evaluerend: 4) de relatie van Ducoop tot de bredere Gentse stedelijke context, 5) een analyse van relevante internationale referenties waar DuCoop uit kan leren, en 6) een reflectie op de opschaalbaarheid en robuustheid van het model in toekomstige energietransities.

4.2. Interne processen

De ambitie en visie van DuCoop

DuCoop is een coöperatie die duurzaamheidsdiensten levert aan een 400-tal woningen en een school binnen het project 'De Nieuwe Dokken'. DuCoop levert duurzame warmte via een warmtenet, duurzame energie voor elektrische voertuigen en neemt de duurzame verwerking van afvalwater in het projectgebied voor zijn rekening. Zo sluit het lokaal kringlopen en streeft het klimaatambities na. (DuCoop cvba, z.d.; Stad Gent, z.d.). DuCoop investeert in duurzame technieken voor De Nieuwe Dokken en baat deze uit. De basisakte voor alle woningen voorziet in dienstlevering door DuCoop aan alle bewoners. Bewoners sluiten een overeenkomst af met DuCoop die levering van warmte garandeert en de correcte werking van de technieken verzekert. Naast klant zijn bewoners ook coöperant van DuCoop, als winst wordt gemaakt delen ze in de opbrengsten (DuCoop cvba, z.d.).

Warmte in De Nieuwe Dokken wordt verdeeld via een warmtenet: een net van leidingen waardoor warm water tot in de individuele woningen wordt gebracht, waar het dient voor vloerverwarming en sanitair warm water. (DuCoop cvba, z.d.). Als warmtebron gebruikt men in eerste plaats restwarmte van buurbedrijf Christeyns (~2/3 van de warmte), en restwarmte van lokaal gezuiverd afvalwater (~1/3 van de warmte). Wanneer minder restwarmte beschikbaar is stapt men over op de verbranding van lokaal geproduceerd biogas. Als dit onvoldoende is kan men een backup-installatie op aardgas inschakelen die bij Christeyns is opgesteld. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van warmte die anders onbenut in de atmosfeer terecht komt. De woningen in De Nieuwe Dokken zijn ook heel goed geïsoleerd, waardoor de energievraag voor verwarming minder is (Depuydt, 2020; DuCoop cvba, z.d.).

Decentrale energie is een doelstelling van DuCoop, ze proberen zoveel mogelijk hun eigen duurzame energie op te wekken. De energie komt enerzijds van zonnepanelen op de daken van woningen, anderzijds uit de verbranding van lokaal geproduceerd biogas. Bronnen van hernieuwbare energie zet DuCoop op een zo efficiënt mogelijke manier in via een slim energiebeheersysteem waarbij op momenten met een hoog aanbod aan zonne-energie een centrale wijkbatterij wordt opgeladen die op momenten van hoge energievraag duurzame stroom kan leveren. Dit energiebeheersysteem levert energie voor zowel de systemen achter het warmtenet als het opladen van elektrische voertuigen. (DuCoop cvba, z.d.)

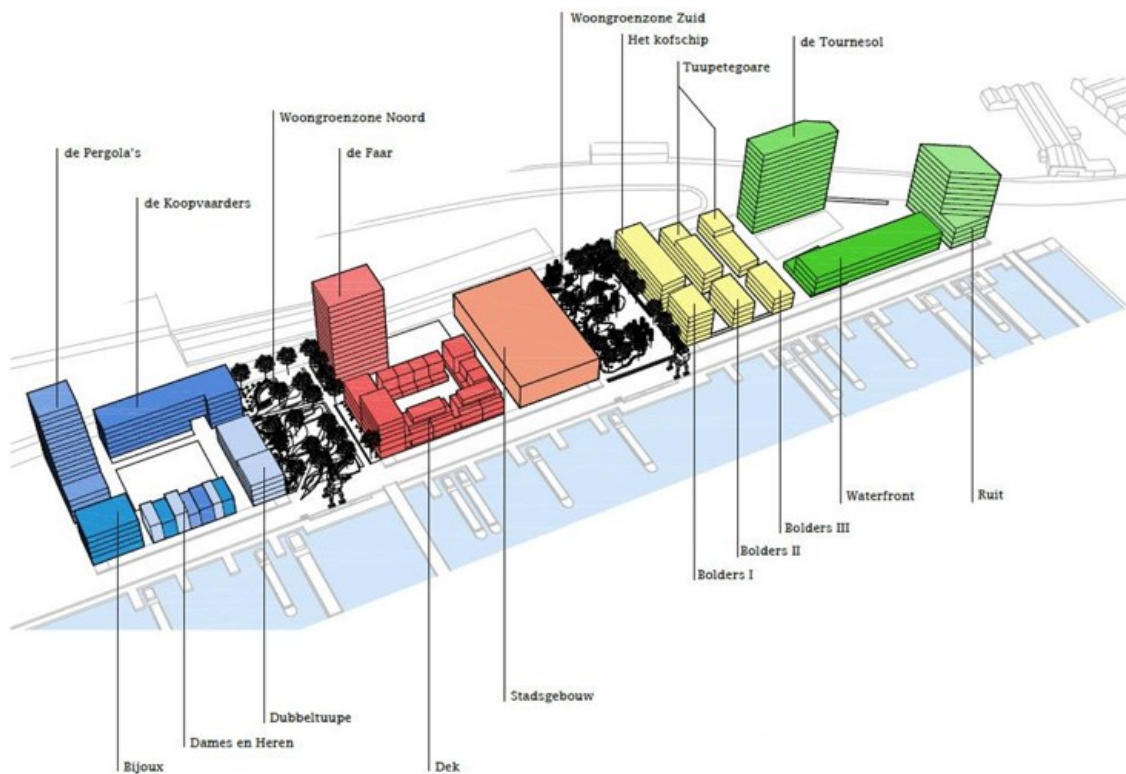
DuCoop stimuleert duurzame mobiliteit door laadplaatsen aan te bieden voor elektrische auto's en fietsen. Er worden ook elektrische deelwagens voorzien. (Depuydt, 2020; DuCoop cvba, z.d.). Er is ook een energiewerkgroep, bestaande uit bewoners, die drie tot vier keer per jaar samenkomt om te bespreken welke ontwikkelingen belangrijk zijn en aan welke zaken DuCoop als leverancier van duurzaamheidsdiensten zeker aandacht moeten besteden (Depuydt, 2020).



Figuur 3: Gedeelde mobiliteit als dienst (DuCoop cvba, z.d.).

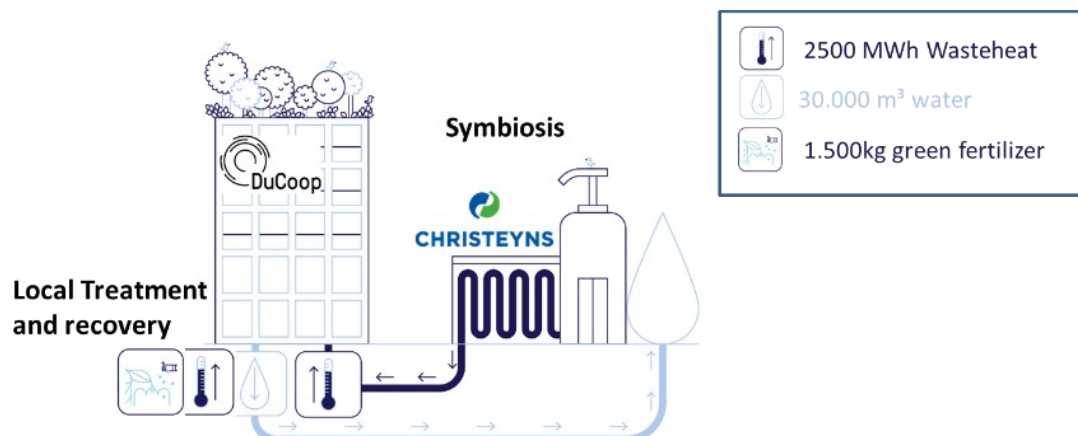
Voor het watergebruik van de bewoners zijn De Nieuwe Dokken aangesloten bij FARYS, drinkwater en douchewater komen van het centrale waternet en kosten evenveel als op andere plaatsen in Gent (Depuydt, 2020; DuCoop cvba, 2016). Na gebruik wordt met het water in de Nieuwe Dokken anders omgegaan. Afvalwater wordt aan de bron gescheiden in stromen. In de kelder van de Faar (zie figuur 4) bevindt zich een installatie die de verschillende waterstromen uit het projectgebied inzamelt en zuivert. Er wordt gewerkt met zowel grijs water, dat uit de douches en wasmachines stroomt, zwart water uit de toiletten en regenwater dat op de daken

wordt opgevangen. Ook organisch keukenafval wordt mee verwerkt. Dat gaat door de vermaler, waarna het bij het zwart water terechtkomt (DuCoop cvba, 2016). DuCoop vat zijn ambitie samen met het acroniem ZAWENT: Zero AfvalWater met Energie en NutriëntenTerugwinning: ze sluiten de kringloop van water, energie en voedingstoffen. Met behulp van micro-organismen wordt in de waterzuiveringsinstallatie uit het zwart water biogas gewonnen dat wordt gebruikt om elektriciteit op te wekken en om warmte te leveren voor het warmtenet. De nutriënten worden in meststof omgezet die worden gebruikt in circulaire landbouwprojecten (Depuydt, 2020). Na zuivering krijgt het zwarte en grijze water een nieuw leven als proceswater in de naburige zeepfabriek Christeyns (DuCoop cvba, z.d.). Het regenwater wordt gebruikt om vacuüm-toiletten mee door te spoelen en om de groenperken in het projectgebied te bewateren (Depuydt, 2020).



Figuur 4: gebouwen van De Nieuwe Docks (DuCoop cvba, 2021).

ZERO WASTEWATER WITH RECOVERY OF ENERGY & NUTRIENTS



Figuur 5: Het ZAWENT-principe en de symbiose met zeeproducent Christeyns (Circular bv, z.d.).

Het (sociale) netwerk van DuCoop

Het netwerk van DuCoop bestaat uit een samenwerking tussen openbare diensten, technologiebedrijven, onderzoeksinstellingen en bewoners. DuCoop heeft met Stad Gent een overeenkomst afgesloten voor de bouw en exploitatie van het warmtenet, de waterzuivering en de afvalverwerking in De Nieuwe Dokken (DuCoop cvba, z.d.). De coöperatie werd opgericht door Schipperskaai Development, Farys en Clean Energy Innovative Projects (CEIP), met bijkomende betrokkenheid van onder meer Trividend, Human Capital, Piet Colruyt, EnerGent en Oya Seed (DuCoop cvba, 2021). Voor het drinkwater zijn de woningen aangesloten op het centrale netwerk van Farys (Depuydt, 2020). Daarnaast levert Christeys restwarmte en hergebruikt het gezuiverd water in zijn productieprocessen (DuCoop cvba, z.d.).

De technische uitwerking van de infrastructuur gebeurde met verschillende gespecialiseerde partners. Voor het warmtenet en het waternet werkte DuCoop samen met onder meer E-Ster, Ingenium en Callens. Roediger en Pantarein stonden in voor respectievelijk de vacuümtoiletten en de lokale waterzuivering. Op vlak van energie waren partners zoals Ingenium, Interconnect, BRiGHT, Rolecs en RENergetic betrokken. Ook publieke instanties zoals de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), OVAM, VEA, de brandweerdiensten en diverse stadsdiensten van Gent speelden een belangrijke rol in het mogelijk maken van het project binnen het regelgevend kader. De bouwfirmas Van Roey en Artes realiseerden de inpandige technieken in de gebouwen. Via het slimme energiebeheersysteem maakt DuCoop bovendien deel uit van nationale en internationale onderzoeksprojecten zoals ROLECS, InterConnect, BRiGHT en RENergetic (DuCoop cvba, z.d.).

Naast professionele partners vormen ook de bewoners een essentieel onderdeel van het netwerk. Door het coöperatieve karakter worden eindgebruikers van bij de aankoop van hun woning betrokken via infomomenten en algemene vergaderingen. Bewoners worden automatisch aandeelhouder en kunnen bijkomend investeren via aandelen (DuCoop cvba, 2021). Daarbij kan worden opgemerkt dat koopwoningen in De Nieuwe Dokken een gemiddeld vraagprijs van 500.000 euro hebben, waardoor ze vooral goeie burgers aantrekken (De Nieuwe Dokken, z.d.; Vastgoed Ongenaet, 2023). Bij winst boven de 6% kan een *ristorno* worden toegekend in de vorm van een korting op de energiefactuur (Circular bv, z.d.; DuCoop cvba, 2021). Zowel betrokken bedrijven als bewoners zijn zo mede-eigenaar van de coöperatie, wat het gedeelde engagement versterkt om de duurzame systemen actief te ondersteunen en te onderhouden (Depuydt, 2020).



Figuur 6: Een gemeenschappelijke moestuin als ontmoetingsplek (DuCoop cvba, z.d.).

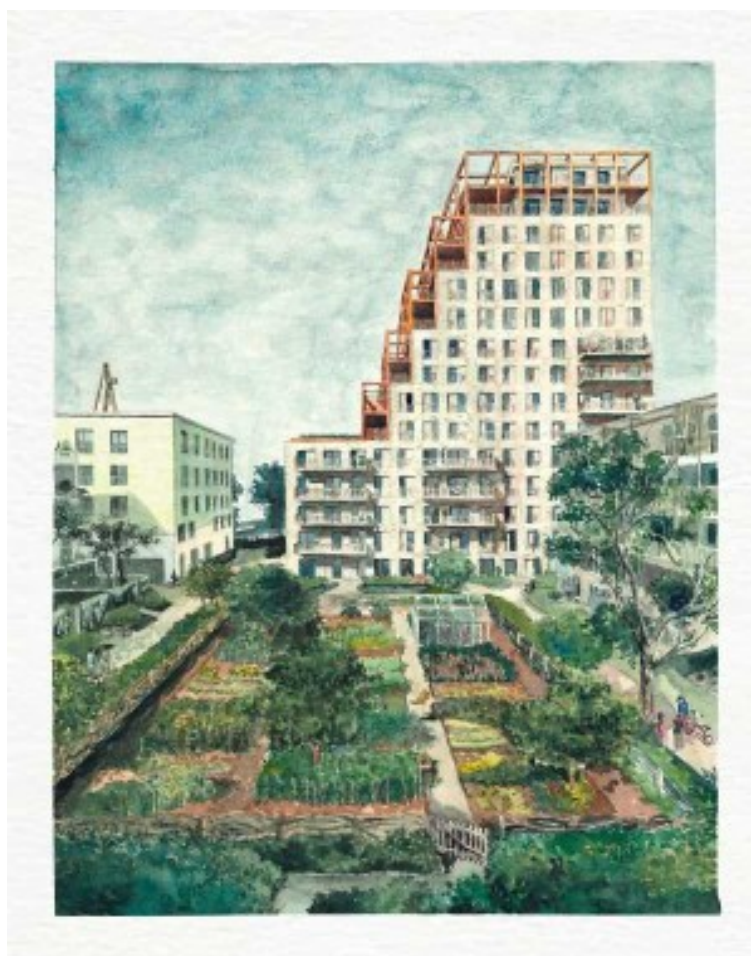
Welke leerprocessen heeft DuCoop doorgemaakt?

Sinds de opstart van DuCoop in De Nieuwe Dokken heeft de coöperatie belangrijke leerprocessen doorgemaakt op technisch, organisatorisch en sociaal vlak. Een concreet voorbeeld hiervan is de evolutie in het aanbod van

elektrische deelwagens. Aanvankelijk werden slechts twee deelauto's voorzien, maar door het intensieve gebruik en de grote vraag vanuit de bewoners werd dit aantal verhoogd naar acht. DuCoop tracht zijn systemen voortdurend te evalueren en bij te sturen op basis van wat in praktijk goed werkt (Circular bv, z.d.; DuCoop cvba, z.d.).

Daarnaast werd in de voorbije vijf jaar een uitgebreide knowhow opgebouwd rond het circulair ontwikkelen van woonwijken en KMO-zones. DuCoop vergaarde technische kennis over duurzame technologieën, maar deed ook ervaring op met de juridische en financiële randvoorwaarden, het op elkaar afstemmen van verschillende stakeholders, werfbegeleiding en het betrekken van eindgebruikers. Peter De Smet vertelde dat hij de voorbije twee jaar bekend is geworden met het landschap van duurzaamheidsgerichte subsidies en hoe deze binnen te halen. DuCoop tracht zijn kennis ook buiten De Nieuwe Dokken toe te passen, maar beperkt zich daarbij tot een begeleidende rol (Seuntjens, 2021).

Ook op sociaal vlak heeft DuCoop leerprocessen doorgemaakt. Door het coöperatieve karakter van hun diensten zijn bewoners bewuster gaan omgaan met hun water- en energieverbruik en is er een gemeenschap ontstaan rond de gedeelde infrastructuur. Bewoners organiseren onderling bijeenkomsten waarin thema's zoals energie en warmte centraal staan. DuCoop had deze participatie niet verwacht en speelde hier oorspronkelijk weinig op in, maar vandaag herkennen ze het als een belangrijke meerwaarde voor de werking van de coöperatie. Hun leerprocessen beperken zich zo niet enkel tot technologische innovatie, maar leiden ook tot gemeenschapsvorming en gedragsverandering (AVS - Regionieuws uit Oost-Vlaanderen, 2021; Depuydt, 2020).



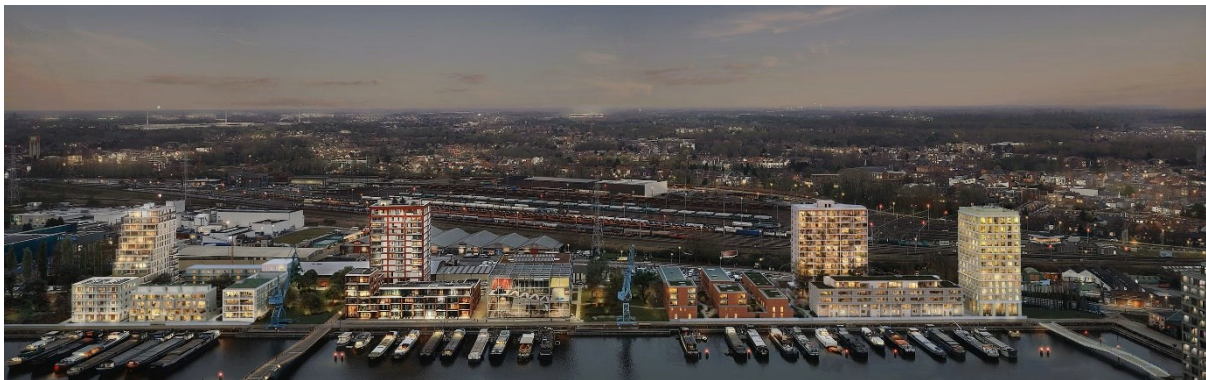
Figuur 7: moestuin en de Pergola's in waterverf (DuCoop cvba, z.d.)

4.3. Niche-regime interacties en transitiepaden

Uitdaging bestaande structuren, culturen en praktijken

DuCoop daagt als niche-initiatief verschillende dominante structuren, culturen en praktijken van het bestaande sociaal-technische energieregime uit. In plaats van individuele verwarmingsinstallaties kiest DuCoop voor een collectief warmtenet op basis van restwarmte uit afvalwater en van het buurbedrijf Christeys. Hierdoor gaat nauwelijks warmte verloren en wordt op een klimaatvriendelijke manier verwarmd (DuCoop cvba, 2016). Onder de gebouwen aan het Kompasplein bevinden zich bovendien een wijkbatterij, warmtepomp, biogasinstallatie en waterzuivering, waardoor lokaal elektriciteit, proceswater en meststoffen worden geproduceerd (AVS - Regionieuws uit Oost-Vlaanderen, 2021).

Door deze decentrale aanpak worden De Nieuwe Dokken minder afhankelijk van centrale energie- en watersystemen, wat de robuustheid verhoogt. Waar het gangbare regime nog sterk inzet op individuele gasketels, kiest DuCoop bewust voor een toekomstgerichte, flexibele infrastructuur waarin fossiele installaties enkel als back-up dienen (Depuydt, 2020). Met de ZAWENT-technologie worden energie, water en nutriënten in interne kringlopen hergebruikt, wat tot 70% minder CO₂-uitstoot leidt dan in het huidige regime (De Nieuwe Dokken, z.d.).



Figuur 8: Nachtzicht op De Nieuwe Dokken (De Nieuwe Dokken, z.d.).

Belemmerende of stimulerende niche-regime interacties

De wisselwerking tussen het nicheproject van DuCoop en het heersende regime is een dynamisch krachtenveld, gekenmerkt door zowel stimulerende als belemmerende interacties. De algemene bewustwording binnen het regime van het klimaat- en energieprobleem fungeert als een belangrijke stimulans, wat zich vertaalt in een open houding ten aanzien van dergelijke vernieuwende initiatieven. Zoals uit het interview bleek resulteert dit in respect en begrip van regimepartners voor de uitdagingen die horen bij de vernieuwende en coöperatieve werkwijze van DuCoop, daardoor krijgt het project de nodige legitimiteit en operationele ruimte. Bovendien wordt de niche direct versterkt door de beschikbaarheid van subsidies vanuit het regime voor dergelijke innovatieve projecten, wat een cruciale financiële impuls geeft aan de implementatie van het project. Verder kan DuCoop ook rekenen op alle hoogtechnologische toepassingen en uitvindingen die voortkomen uit het huidige regime, deze technische snufjes vormen immers het fundament waarop DuCoop gebouwd is.

Tegelijkertijd ervaart DuCoop significante frictie met het regime. De coöperatieve bedrijfsstructuur botst met de markt gebaseerde logica's die door het regime worden opgelegd, meer concreet wordt hier eigenlijk mee bedoelt dat de coöperatieve bedrijfsstructuur geïmplementeerd is vanuit markt-gebaseerde logica's en dus eigenlijk van

bovenaf is ingevoerd, dit in tegenstelling tot de meeste coöperatieven die juist organisch van binnenuit gegroeid zijn en die op deze manier een sterke participatie verkrijgen. Bij Ducoop zorgt de invoering van bovenaf ervoor dat de inherent sociale en gemeenschapsgerichte kracht van de coöperatieve structuur dreigt ondermijnt te worden. Een tweede, structurele belemmering is de vernieuwende aard van het circulaire energie-idee zelf. Dit staat haaks op de bestaande energie-infrastructuur en -voorzieningen van het regime, die volledig zijn uitgerust voor de huidige, lineaire manier van energieconsumptie. De noodzaak om te opereren binnen een infrastructuur die niet is ontworpen voor hun concept, maakt de implementatie complex en vertragend. Zo bevindt Ducoop zich in een constante evenwichtsoefening, waarbij de steun vanuit het regime de niche helpt op te schalen, terwijl de rigide structuur en logica van datzelfde regime de fundamentele vernieuwing in de weg staan.

Transitiepaden

Zoals beschreven in het boek 'The Politics of Green Transformations' van Scoones et al. (2015) zijn er vier 'paden' waaruit een transitie kan ontstaan. Het ontstaan, de ontwikkeling en de toekomst van een project kan gedreven worden door deze vier transitiepaden. Het eerste pad is technocentrische innovatie. Het zegt dat een project ontstaat uit technologische innovatie. In DuCoop ziet men dit duidelijk door hun sterke technologische inspanningen zoals het warmtenet, het waterzuiveringssysteem en de vacuüm toiletten. Een technocentrisch transitiepad steunt op technologie die ervoor zal zorgen dat een project duurzaam is. De economie en de staat zijn minder van belang.

Een tweede pad is marktgedreven transitie. Het probleem van een niet-groene samenleving zou te wijten zijn aan misallocatie en marktfaling. Het project focust vooral op de markt. Het zal marktonderdelen gebruiken of een nieuwe kleine marktvorm oprichten om hun project te laten groeien. In DuCoop komt dit naar voor in hun hergebruik van grondstoffen zodat ze minder moeten aankopen. Het afvalwater wordt gezuiverd via het afvalverwerkingssysteem en etensresten worden als meststof verkocht aan landbouwers. Ze beheren slim hun energie door op basis van de schommeling van de elektriciteitsprijzen te kijken wanneer het goedkoopste moment is om energie aan te kopen. Deze aangekochte energie slaan ze op in batterijen. Een voorbeeld is het aankopen van energie op daluren, deze op te slaan in batterijen en op piekuren deze opgeslagen energie vrij te geven aan hun inwoners (DuCoop cvba, z.d.). Eigenaars van een appartement in DuCoop kunnen ook investeren in het project en zo aandelen aankopen en verkopen om zo zelf bij te verdienen. Dit allemaal wijst op een marktgedreven onderdeel in DuCoop.

Een derde pad volgens Scoones et. al. is een burgergedreven initiatief. Dit zou betekenen dat DuCoop ontstaan is vanuit een burgerbondgenootschap en dat een aantal burgers samen zich hebben verzet tegen overheden en grote bedrijven en zelf iets hebben opgericht. Dit is echter niet het geval bij DuCoop. DuCoop is origineel bedacht door een aantal bedrijven die samen een project hebben voorgesteld aan een wedstrijd van SoGent en daarmee gewonnen hebben (DuCoop cvba, z.d.). Er is ook nog een vierde transitiepad dat eigenlijk minder of helemaal niet naar voor komt in DuCoop en dat is 'staatgedreven'. Een project zou dan voortkomen uit een idee van een overheid, hier bijvoorbeeld stad Gent, en zou zo verder groeien. Dit is niet het geval bij DuCoop en kunnen we concluderen dat er twee transitiepaden sterk in DuCoop zitten, namelijk technocentrische innovatie en marktgedreven transformatie.

4.4. Verhouding t.o.v. Gentse stedelijke context

Systemische en ruimtelijke transitie

Omdat dit niche-initiatief zich bevindt in een nieuwe stadswijk is het vanzelfsprekend dat de systemische transitie kan gekoppeld worden aan de ruimtelijke transformatie. DuCoop zet zich in voor het ontwikkelen en collectief organiseren van verschillende duurzame technieken. Hun focus ligt breder dan de energietransformatie en het aanleggen van een warmtenet. Ze zetten ook in op het hergebruik van afvalstromen. De infrastructuur voor deze technieken worden geïntegreerd in het ontwerp. Ze zijn dus richtinggevend voor het ontwerp, gebruik en beheer van het hele project aan De Nieuwe Dokken. Op deze manier draagt DuCoop bij aan het doorbreken van het bestaande regime waar uitgegaan wordt van gescheiden netwerken voor nutsvoorzieningen. De ruimtelijke structuur wordt zo drager van de systemische transitie.

Gentse context

DuCoop heeft zich gevestigd in De Nieuwe Dokken omdat Sogent op deze plek een wedstrijd had uitgeschreven om er een duurzaam project te lanceren. Dit initiatief is dus eigen aan de stedelijke context in Gent. Door de projectmatige opzet van het initiatief is het onlosmakend verbonden aan de locatie in de stad. Ook zijn ze gebonden aan de verschillende actoren uit de buurt. Voor zowel het warmtenet als voor het gebruik van het afvalwater zijn ze afhankelijk van Christeyns. De nood aan verschillende actoren is een puzzel die precies samenvalt aan De Nieuwe Dokken. Er wordt echter niet uitgesloten dat ook in andere stedelijke wijken binnen Gent, steden in Vlaanderen of Europa op zoek kan gegaan worden naar actoren die bereid zijn om samen te werken. De stedelijke schaal van Gent biedt mogelijkheden voor opschaling en impact op het huidig beleid. Ook de technieken zijn herbruikbaar buiten Gent maar de organisatievorm en samenwerkingen die DuCoop heeft zijn sterk contextgebonden.

Sociale infrastructuur

De opzet van een coöperatie is natuurlijk dat bewoners mede-eigenaar worden van de organisatie dit zorgt voor een sterke lokale betrokkenheid. Echter zijn de wooneenheden die beschikbaar zijn aan de prijzige kant. Dit zorgt ervoor dat de wijk niet geschikt is voor mensen die minder kapitaalkrachtig zijn. De huurders van een sociale woning zijn geen coöperant maar wel klant. Er loopt vanuit DuCoop dus wel communicatie over het betalen van facturen en de werking van het net maar ze worden verder niet betrokken in de coöperatie. Met de sociale huurders is er eerder een moeilijke relatie omdat ze door financiële moeilijkheden hun facturen niet altijd correct of op tijd betalen. Het openstaand saldo wordt wel vereffend door de instelling die de sociale woningen verhuurt.

4.5. Referentieprojecten: MeerEnergie (Amsterdam) en warmtenettenmodel in Denemarken

Hoewel het in de coöperatie van DuCoop relatief goed loopt zijn er toch enkele aspecten uit andere projecten waar ze van kunnen bijleren. Er werd een project uit Nederland gekozen waar ze gebruik maken van een buurtcoöperatie. In tegenstelling tot DuCoop ligt hier het initiatief dus bij de bewoners en niet hogerop. Dit versterkt de sociale structuur van een coöperatie. Verder wordt er ook gekeken naar Denemarken als geheel en hoe zij het aanleggen van warmtenetten aanpakken. Zowel op maatschappelijk als beleidsmatig vlak staan zij veel verder dan België. Dit brengt nuttige inzichten.

MeerEnergie – Amsterdam Noord

In de Amsterdamse wijk Middenmeer is een bewonersinitiatief opgezet dat zich richt op het duurzaam verwarmen van woningen. MeerEnergie, de buurtcoöperatie, zet zich samen met de gemeente Amsterdam en Firan (specialist energie-infrastructuur) in op het ontwikkelen van toekomstbestendige energievoorzieningen voor de buurt. Ze maken hiervoor gebruik van de restwarmte van datacenters op het Amsterdams Science Park. De restwarmte kan potentieel 5.000 woningen voorzien van warmte. De buurtcoöperatie werd opgericht omdat er bij de bewoners een sterke wens is om onafhankelijk te zijn van commerciële energiebedrijven. Wie klant wordt bij het warmtebedrijf wordt automatisch ook lid van de buurtcoöperatie, op die manier krijgt men ook inspraak. Dit valt te vergelijken met de kopers in De Nieuwe Dokken die ook lid worden van de coöperatie (DuCoop). De eerste buizen zijn al gelegd maar het warmtenet is nog niet volledig uitgerold, ook zijn er 42 vrijwilligers actief om andere bewoners te informeren en overtuigen. Van alle bewoners in de Middenmeer wijk moet 85% instemmen voordat het project gerealiseerd kan worden. Vanaf 2028 zullen de eerste woningen kunnen aangesloten worden. Het project wil een voorbeeld zijn voor andere buurtinitiatieven, door samenwerking kunnen duurzaamheid en inspraak perfect samen.

Door de sterke bewonersmobilisatie in MeerEnergie, met 42 actieve vrijwilligers, ontstaat een brede draagkracht voor het project en een hoge mate van bewustzijn bij bewoners over de voordelen van het warmtenet. Een vergelijkbare inzet op structurele participatie zou voor DuCoop waardevol kunnen zijn. Door toekomstige bewoners al voor de instap in het systeem beter te informeren, wordt vermeden dat nieuwe kopers “blind” in het systeem stappen zonder volledig inzicht in de werking en de voordelen ervan. MeerEnergie illustreert hoe een coöperatief warmtenet zich succesvol kan verankeren in een bestaande woonwijk. Het toont aan dat dergelijke systemen niet noodzakelijk beperkt hoeven te blijven tot nieuwbouwprojecten. De ervaringen van MeerEnergie kan DuCoop stimuleren om op lange termijn ook mogelijkheden te verkennen naar bestaande wijken. Andere aspecten die in dit project aanwezig zijn zoals publiek-private partnerschappen zijn reeds aanwezig in DuCoop.

Wat kunnen we leren uit Denemarken?

In Denemarken richten ze zich op een combinatie van meerdere bronnen op één warmtenet en een optimalisatie van deze bronnen. Diversiteit van bronnen binnen het warmtenet bevordert de duurzaamheid en verlaging van kosten. Op deze manier kunnen ze ook stap voor stap verduurzamen. De meest vervuilende bron kan worden uitgeschakeld en vervangen door een duurzamere bron. Bij slechts 1 of 2 bronnen is de geleidelijke overgang veel moeilijker. Bij toekomstige warmtenetten is het dus verstandig om in te zetten op meer brondiversiteit binnen één warmtenet.

Warmtenetten worden in Deense modellen niet gebruikt als verdienmodel, ze draaien dus zonder winstoogmerk. Er mag geen winst gemaakt worden op de levering van warmte, wat ze verdienen gebruiken ze om het systeem te doen draaien en te onderhouden en om de warmte betaalbaar te houden. De kosten van het project die mogen doorgerekend worden is wettelijk vastgelegd. DuCoop is een coöperatie, bij dit type bedrijf is het maximale percentage winst ook vastgelegd in België. Het Deense model toont aan dat duidelijke wettelijke verankering de betaalbaarheid en het vertrouwen van warmtenetten verder kunnen versterken. Dit kan in België een belangrijke stap zijn om warmtenetten maatschappelijk te integreren.

In Denemarken is ook draagvlak een cruciale succesfactor. Warmtenetten maken deel uit van het dagelijks leven, bewoners weten wat ze krijgen, hebben inspraak en zien dat het systeem werkt. Daardoor ontstaat een cultuur van vertrouwen en acceptatie. Draagvlak is geen bijzaak maar een voorwaarde voor elke succesvolle uitrol van

warmtenetten. DuCoop kan sterker inzetten op structurele participatie en informatie zoals het Deense model en ook MeerEnergie in Amsterdam tonen. Voor België betekent dit dat investeringen in communicatie, transparantie en lokale betrokkenheid essentieel zijn om van warmtenetten en echt succes te maken.

4.6. Slotreflecties

Krachten

De krachten van DuCoop zijn natuurlijk vooral hun duurzame aspect van omgaan met energie en afval. Het hergebruiken van al deze zaken is namelijk iets wat een project duurzaam maakt en dat doet DuCoop zeer goed. Door op daluren energie aan te kopen en deze op te slaan in eigen batterijen kunnen ze goedkoper (of stabiel) energie verkopen aan hun bewoners (DuCoop cvba, z.d.). Dit is namelijk zeer handig om zo goed hun eigen energiefactuur te kunnen beheren. Zoals al vaak vermeld is een bewoner van DuCoop klant van de energie die DuCoop levert maar ook beheerder en investeerder. Door de algemene vergaderingen kunnen de bewoners, niet de huurders en dat is juist een valkuil, inspraak hebben in het algemene beheer van DuCoop. Voor inwoners die graag investeren in DuCoop is het ook een extra iets dat deze klanten kunnen krijgen. DuCoop biedt ook een aantal budgetwoningen aan. Ze laten het aan stad Gent over om te beslissen wie er in deze wooneenheden mag komen wonen. Ook op vlak van mobiliteit is DuCoop sterk. Het niet alleen aanbieden van laadpalen maar ook elektrische wagens zorgt ervoor dat mensen met een lager budget en dus geen elektrische wagen kunnen kopen toch gebruik kunnen maken van een groener alternatief voor een gewone benzinewagen (DuCoop cvba, z.d.).

Valkuilen

De grote valkuil van DuCoop is namelijk dat ze niet zo heel sociaal zijn als we kijken naar het bereik van DuCoop naar alle inkomensklassen. Het hebben van een wooneenheid is natuurlijk niet goedkoop en om er investeerder in te zijn moet je sowieso extra geld liggen hebben. Huurders zijn geen eigenaars, dus die zijn geen coöperant in het investeren en beheer in DuCoop en hebben namelijk geen stem in de algemene vergaderingen. Maar ze blijven natuurlijk wel klant zijn van het warmtenet. Daardoor zou DuCoop beslissingen kunnen nemen dat voor bewoners wel positief zou kunnen zijn maar voor huurders eerder negatief. Uit het interview met een medewerker bij DuCoop is gebleken dat DuCoop maar een winstmarge in zijn energieprijzen mag hebben van maximaal 6%. Dit zorgt er wel voor dat DuCoop als monopolist in energie geen misbruik kan maken van zijn bewoners. Andere beslissingen over het project of infrastructuur die voor een prijsstijging in huur kunnen zorgen kunnen niet beïnvloed worden door stemmen van huurders want die zijn er eenmaal niet.

DuCoop biedt ook sociale wooneenheden aan. Deze zijn onderdeel van een sociaal wonen beleid en zijn wel iets meer onafhankelijk van DuCoop. Uit het interview bleek dat openstaande saldo's van huurders die deze niet kunnen betalen, betaald worden door de sociale huisvesting. Omdat we namelijk op zoek zijn naar een sociaal renovatie niche-initiatief is dit een sterke valkuil.

Een tweede valkuil bij DuCoop is dat hun extra warmtepompen om bij onvoldoende temperatuur van de restwarmte uit Christeyns bij te pompen, zelf geplaatst zijn voor DuCoop. Als de restwarmte van Christeyns niet op de juiste temperatuur zit of Christeyns heeft gewoonweg niet genoeg restwarmte voor DuCoop zal Christeyns zelf bijstoken. Hierdoor kan DuCoop blijven zeggen dat het restwarmte is ook al stookt Christeyns bij. De manier waarop Christeyns bijstookt, op gas, is minder duurzaam (DuCoop cvba, z.d.).

Opschaalbaarheid

Om DuCoop op te schalen naar andere wijken moeten er veel aanpassingen gebeuren aan zowel infrastructuur van de woningen in de wijk als de openbare infrastructuur in de wijk. In het interview lieten ze zelf weten dat DuCoop zeker toekomstgericht is. Ze gaven daarentegen wel toe dat de beschikbaarheid van een restwarmtebron uiterst noodzakelijk is. Renoveren daarentegen zou zeer moeilijk zijn omdat er sowieso al collectieve warmtesystemen in externe appartementsgebouwen voorzien moeten zijn. Als dit er is zou je dit gebouw kunnen renoveren naar een DuCoop-model. Maar in een gewone straat waar nog geen collectieve infrastructuur voorzien is, moet er veel aangepast worden om een volledig collectief systeem op te stellen. Het zou ook moeten kunnen aansluiten aan een externe warmtebron zoals het chemiebedrijf voor DuCoop is. Zo een toevallige ligging van een externe warmtebron is automatisch zeer moeilijk voor willekeurige externe locaties. Het verplichten van een project om zich aan te sluiten aan een externe bron is moeilijk. Het niet-fysieke systeem van collectief burgerschap en investering is natuurlijk wel makkelijk toepasbaar op externe gebieden. Het grootste struikelblok hierbij om DuCoop in een gewone wijk of straat te laten werken is dat er een algemeen draagvlak moet zijn bij de bevolking. Iedereen in de wijk die gerenoveerd zal worden moet instappen in die renovatiewerken waarbij voetpaden opritten en nog veel meer volledig uitgebroken moeten worden.

Om DuCoop op te schalen naar andere wijken is er heel wat nodig. In het interview lieten ze zelf weten dat DuCoop zeker toekomstgericht is maar ze gaven toe dat de beschikbaarheid van een restwarmtebron uiterst noodzakelijk is. Renoveren daarentegen zou zeer moeilijk zijn omdat er sowieso al collectieve warmtesystemen in externe appartementsgebouwen voorzien moeten zijn. Als dit er is zou je dit gebouw kunnen renoveren naar een DuCoop model. Maar in een gewone straat waar nog geen collectieve infrastructuur voorzien is, moet er veel aangepast worden om een volledig collectief systeem op te stellen. Het zou ook moeten kunnen aansluiten aan een externe warmtebron zoals het chemiebedrijf voor DuCoop is. Zo een toevallige ligging van een externe warmtebron is automatisch zeer moeilijk voor willekeurige externe locaties. Het verplichten van een project om zich aan te sluiten aan een externe bron is moeilijk. Het niet-fysieke systeem van collectief burgerschap en investering is natuurlijk wel makkelijk toepasbaar op externe gebieden. Het grootste struikelblok hierbij om DuCoop in een gewone wijk of straat te laten werken is dat er een algemeen draagvlak moet zijn bij de bevolking. Iedereen in de wijk die gerenoveerd zal worden moet instappen in die renovatiewerken waarbij voetpaden opritten en nog veel meer volledig uitgebroken moeten worden (DuCoop cvba, z.d.).

Bibliografie

AVS - Regionieuws uit Oost-Vlaanderen (Regisseur). (2021, juni 2). *Virtuele energiecentrale in De Nieuwe Dokken* [Video recording]. <https://www.youtube.com/watch?v=FoQQrcJtYWs>

Circular bv. (z.d.). De Nieuwe Dokken (Gent). *Circular*. Geraadpleegd 30 november 2025, van <https://circular-living.be/case/de-nieuwe-dokken-gent-8/>

De Nieuwe Dokken. (z.d.). *Een stap dichterbij naar een duurzame wereld*. Woonproject De Nieuwe Dokken | Duurzaamheid. Geraadpleegd 30 november 2025, van <https://denieuwedokken.be/duurzaamheid>

Depuydt, V. (2020, juni 15). *Nieuwe Dokken Gent—Futureproof en klimaatneutraal*. <https://blog.vito.be/duurzamesteden/nieuwe-dokken-gent>

DuCoop cvba. (z.d.). *Duurzame initiatieven*. Initiatieven - DuCoop. Geraadpleegd 27 november 2025, van <https://ducoop.be/>

DuCoop cvba. (2016, november 9). *DuCoop investeert in een duurzame toekomst*. DuCoop. file:///C:/Users/kobem/Downloads/A4-fiche_Ducoop_drukbaar.pdf

- DuCoop cvba. (2021, november 22). *Financieel participeren in DuCoop*. DuCoop cvba. file:///C:/Users/kobem/Downloads/Financieel-participeren-in-DuCoop-cvba-211119.pdf
- Schot, J., & Geels, F. W. (2008). Strategic niche management and sustainable innovation journeys: Theory, findings, research agenda, and policy. *Technology Analysis & Strategic Management*, 20(5), 537–554. <https://doi.org/10.1080/09537320802292651>.
- Seuntjens, D. (2021). *Virtuele energiecentrale in de Nieuwe Dokken vormt schakel in de overgang naar 100% hernieuwbare energie*. Ducoop. <https://ducoop.be/nieuws/virtuele-energiecentrale-in-de-nieuwe-dokken-in-gent-vormt-schakel-in-de-overgang-naar-100-hernieuwbare-energie>
- Stad Gent. (z.d.). *Warmtenet*. Warmtenet | Stad Gent. Geraadpleegd 30 november 2025, van <https://stad.gent/nl/de-energiecentrale/renoveren/verwarming/warmtenet>
- Sogent. (2024, 19 oktober). *Tijdslijn Oude Dokken* [PDF-document]. Geraadpleegd op 17 december 2024, van https://sogent.be/uploads/Projecten/Oude-Dokken/20241019_AV_DOKALG_Tijdslijn.pdf
- Vastgoed Ongenaet. (2023). *De Nieuwe Dokken, Gent*. <https://vastgoedongenaet.be/aanbod/de-nieuwe-dokken-gent/>
- Vlaamse Milieumaatschappij. (2018). *Samenwerking voor een duurzame wijk: De casus DuCoop in de Gentse Oude Dokken*. VMM.

5. Community Land Trust Gent: Upcycling Trust Spijkstraat

Cosemans Emiel, Heylen Otje, Reyniers Sander en Vertommen Anton

5.1. Algemene context en historiek

Een prominent vraagstuk in de stad is de zoektocht naar duurzaamheid en rechtvaardigheid. De bestaande woonvraagstukken zijn mogelijks oplosbaar met inzet op sociale rechtvaardige en duurzame renovaties van bestaande woonblokken en weefsels. Welke betekenis kunnen renovatieprojecten hierin spelen en hoe kunnen deze anders aangepakt worden?

In Europa zijn gebouwen verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het totale energieverbruik en meer dan een derde van de CO₂-uitstoot. Van deze gebouwen zijn nog steeds 75% energie-inefficiënt. Dit toont het belang van renovaties aan als deel van de energietransitie om Europa's klimaatdoelstellingen te halen.¹² Via financiële stimuleringsmaatregelen proberen overheden individuele renovaties aan te moedigen om zo aan de opgelegde (Europese) energienormen te voldoen. Tegelijkertijd blijft energiearmoede toenemen: in 2024 had bijna één op de vijf huishoudens in België het risico om in energiearmoede te belanden.¹³ Bestaande beleidsinstrumenten bereiken deze kwetsbare huishoudens vaak niet wegens onvoldoende toegang tot leningen of voorfinanciering. Hierbij worden juist deze kwetsbaarste huishoudens verdrongen, vaak naar woningen in slechte staat, en slaagt het beleid er niet in deze kwetsbare huishoudens te betrekken in de energietransitie. Het gebrek aan inclusieve oplossingen kan leiden tot gentrificatie en 'renovictions' (het uit huis zetten bij renovatie). De sterk versnipperde eigendomsstructuur die Europa, maar ook vooral Vlaanderen, kenmerkt staan grote gestructureerde renovaties in de weg. Terwijl deze grotere renovaties juist het potentieel bezitten om iedereen op straat- bouwblok- of wijkniveau te betrekken. De nood voor alternatieve modellen die loskomen van deze eigendomsstructuur is groot. Deze zoektocht naar een duurzame en rechtvaardige stad vertaalt zich in niche-initiatieven die proberen te landen en binnendringen in de hedendaagse (woon)context.

In de Spijkstraat in Sint-Amandsberg, in een wijk aan het station Gent-Dampoort is CLT Gent bezig met de ontplooiing van zo een niche-initiatief. Een CLT (Community Land Trust) is een alternatieve vorm van grondbeheer waar individuele eigendomsrechten gecombineerd worden met collectief landeigendom. In de meeste gevallen betekent dit de splitsing van het 'grondeigendom' en het eigendom van de woning erop. Bewoners kopen zo concreet de woning maar niet de grond waar het op staat, bijgevolg blijft deze grond eigendom van de 'community'. Met het project 'Upcycling Trust-Spijkstraat' wil CLT Gent een model aanbieden om ondermaatse gebouwen te renoveren tot betaalbare woningen. Upcycling Trust-Spijkstraat is deel van een groter overkoepelend 'Upcycling Trust' project van Interreg-NWE, een Europees programma voor overkoepelende samenwerkingen binnen Noordwest-Europa om evenwichtige ontwikkelingen tussen elkaar te ondersteunen. Het project is ontstaan binnen de tweeledige probleemstelling van de renovatie- en huisvestingscrisis, waar aan de hand van 5 pilootprojecten in Noordwest-Europa onderzocht wordt hoe steden een rechtvaardige energietransitie kunnen realiseren zonder de sociale fundamenten van hun woonbeleid te ondermijnen.¹⁴

¹ *About / Upcycling Trust.* (z.d.). Upcycling Trust. <https://upcyclingtrust.nweurope.eu/about>

¹³ *About / Upcycling Trust.* (z.d.). Upcycling Trust. <https://upcyclingtrust.nweurope.eu/about>

¹⁴ *About / Upcycling Trust.* (z.d.). Upcycling Trust. <https://upcyclingtrust.nweurope.eu/about>

Het onderzoek van Upcycling Trust test of de combinatie van de twee concepten decarbonisatie en decommodificatie van grond en woningen kan leiden tot zowel duurzame als betaalbaar blijvende steden. Dit wordt onderzocht door circulaire energierenovatie van ondermaatse woningen te combineren met permanente betaalbaarheid door middel van het Community Land Trust (CLT) model.¹⁵ Om zo een model te ontwikkelen dat kan bijdragen aan een sociale en inclusieve energietransitie.

De eerste officiële CLT werd in 1969 opgericht in Georgia (Verenigde Staten) om landeigendom te kunnen garanderen aan Afro-Amerikaanse boeren, georganiseerd door de Amerikaanse burgerrechtenbeweging tegen raciale en economische ongelijkheid. Hoewel deze beschouwd wordt als de eerste officiële CLT, is veel inspiratie voortgekomen uit de ethiek en praktijken van verschillende volkeren uit het Zuiden. Meer specifiek uit verschillende postkoloniale hervormingen van landgebruik die zelf inspiratie haalden uit pre-koloniale vormen van gemeenschappelijk grondbezit. Voorbeelden hiervan zijn de Gramdanbeweging in India, Ejido- praktijk in Mexico en de coöperatieve dorpen volgens Ujamaa Vijijini in Tanzania. Sinds de jaren 2000 begon dit CLT-model zich internationaal te verspreiden. In Europa was Brussel één van de pioniers, met de eerste Europese CLT in 2013. Ondertussen heeft Brussel al 127 woningen gerealiseerd, met nog meer in de aanbouw. Ook in Vlaanderen bestaat er ondertussen een CLT-initiatief in Leuven en in Gent. CLT Gent is opgericht in 2014 door enkele enthousiastelingen die het concept reeds kenden van eerder werk binnen CLT Brussel. Zij hoopten om het succesverhaal door te trekken in Vlaanderen en hebben de organisatie CLT Gent uitgerold.

CLT Gent heeft tot op heden één gerealiseerd nieuwbouwproject, genaamd Mykolaiv, met 34 wooneenheden. CLT Gent is de organisatie die het Upcycling Trust project in Gent uitwerkt, gelegen in de Spijckstraat. Het pand Spijckstraat 149 was in het verleden een plek met een grote sociale functie in de buurt, dat *Boer'n Buurthuis* huisvestigde en waar eigenaar Raf Verbeke regelmatig daklozen een slaapplek aanbood. Deze gemeenschapsinvulling eindigde toen er in het gebouw in 2023 een brand ontstond, dat de volledige eerste verdieping trof, waarna het pand onbewoonbaar werd verklaard.¹⁶ Op Figuur 1 is Raf te zien voor het pand, vlak na de brand. Figuur 2 toont de enige foto van het project dat voorlopig is gepubliceerd, dit toont duidelijk dat het project nog in kinderschoentjes staat.



Figuur 1 - Raf Verbeke voor zijn pand in de Spijckstraat, vlak na de brand (HLN, 2023)



Figuur 2 - Upcycling Trust Gent (Conference: Upcycling Trust - An Innovative Solution To Support Energy Renovation While Safeguarding Access To Affordable Housing, 2025)

¹⁵ About / Upcycling Trust. (z.d.). Upcycling Trust. <https://upcyclingtrust.nweurope.eu/about>

¹⁶ Nieuwsblad (18/12/2025), *Vlak voor volksraadpleging...*, https://www.nieuwsblad.be/_/54729586.html

Is het momenteel leegstaande pand in de Spijkstraat een relevante plek om een sociale functie terug in verder te zetten gezien de oorspronkelijke functie dat het gebouw had? Het project in de Spijkstraat zit nog in ontwerpfase en veel werd nog niet gepubliceerd. Via het bredere kader van Interreg-NWE, het gedachtengoed van CLT en enkele reeds gerealiseerde projecten, proberen we dit project te analyseren. In deze paper wordt aan de hand van Strategic Niche Management (SNM) onderzocht wat de CLT-praktijk kan betekenen in een renovatiecontext en in welke mate het initiatief opschaalbaar is om deel uit te maken van een sociaal rechtvaardige(re) energietransitie.

SNM benadert innovatie als een proces dat zich ontwikkelt binnen bepaalde niches, waarin nieuwe praktijken kunnen worden getest buiten het dominante systeem. De methode richt zich op het analyseren van actoren, verwachtingen en leerprocessen, en maakt gebruik van technieken zoals casusanalyse, vergelijking van scenario's en reflectieve evaluatie over de opschaalbaarheid. Op deze manier wordt inzicht verkregen in hoe niche-innovaties kunnen bijdragen aan structurele systeemverandering.

In wat volgt wordt getracht op dit opschaalbaarheidsvraagstuk een antwoord te bieden. In het tweede hoofdstuk worden de interne processen en ambities van CLT Gent toegelicht omdat een niche-initiatief een netwerk nodig heeft om zijn geuite ambities en visies te bewerkstelligen en daardoor continue in een leerproces zit. Welke niche-regime-interacties en transitiepaden aanwezig zijn worden uitgelicht in hoofdstuk drie. Aansluitend landt het niche-initiatief in de Gentse context die wordt beschreven in hoofdstuk vier. Ter inspiratie en als voorbeeld wordt in het vijfde hoofdstuk *Granby 4 Streets Community Land Trust* in Liverpool gebruikt als internationaal voorbeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk zes omschreven wat het opschaalbaarheidspotentieel van CLT Gent in de Vlaamse woningrenovatie is.

5.2. Interne processen binnen CLT Gent

Geuite ambities en visies

Het Community Land Trust principe heeft als doel anders te kijken naar speculatief, individueel grondbezit. Aan de hand van een 'land trust' probeert een CLT grond in een collectief te bezitten, waarbij de bewoners eigenaar zijn van enkel de woning. Hierdoor valt de grond buiten de speculatieve vastgoedmarkt waardoor de woningen 20-25% betaalbaarder zijn.¹⁷ Dit kan gaan over een appartementsblok, rijhuizen, gezinswoningen etc. CLT Gent heeft als centrale ambitie om betaalbaar, ecologisch en sociaal wonen mogelijk te maken voor kansengroepen. Deze visie vertrekt vanuit de idee van ecologisch en goed leven, toegankelijk voor iedereen, altijd.¹⁸ De toekomstvisie van CLT is voornamelijk een trendbreuk in het individueel grondbezit. Het Europese project Upcycling Trust kan fungeren als een hefboom om te werken naar een stip aan de horizon. Het renoveren van een leegstaand of verouderd pand naar kwalitatieve woningen zorgt voor minder aansnijding in de open ruimte door gebruik te maken van bestaande gebouwen en hun structuren, daarnaast geeft het een sociale en noodzakelijke wooninvulling. Ten tweede staat de beschikbaarheid 'voor altijd' centraal: het geeft zekerheid en schakelt speculatie uit. Ten derde worden de Upcycling Trust projecten gekoppeld aan energieneutraliteit, decarbonisatie en decommodificatie; zonder dat dit ten koste gaat aan sociale inclusie.¹⁹ Kort samengevat is het doel dan ook om kwalitatieve en betaalbare woningen te creëren als aanvulling op het bestaande (sociale) woonaanbod.²⁰

¹⁷ CLT Gent. "Meulestede-Muide." <https://www.cltgent.be/uitvoering/meulestede-muide>

¹⁸ *De basisprincipes & voordelen* — CLT Gent (z.d.). CLT Gent. <https://www.cltgent.be/clt-vlaanderen-infotheek/voordelen>

¹⁹ *Upcycling Trust*. (z.d.). CLT Gent. <https://www.cltgent.be/uitvoering/upcycling-trust>

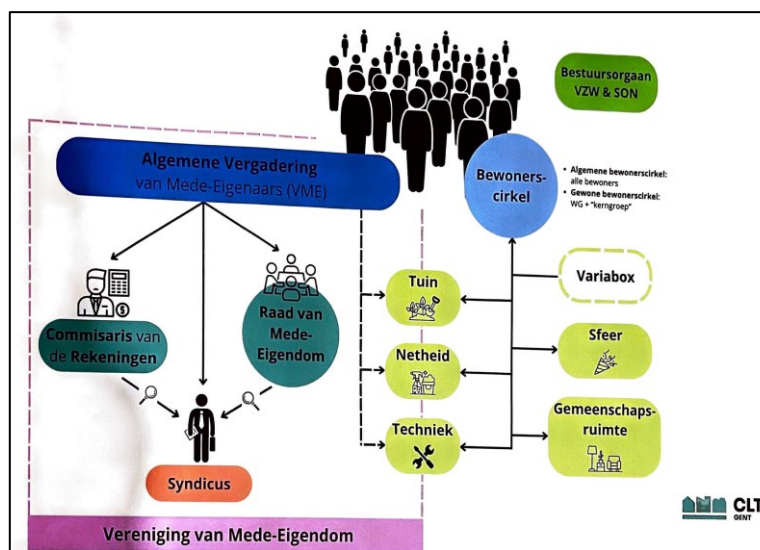
²⁰ *Community Land Trust - SAAMO*. (z.d.). SAAMO. <https://www.saamo.be/gent/muide-meulestede/model/community-land-trust/>

Een CLT biedt een aanvullende en noodzakelijke dimensie binnen het Gentse woonlandschap, naast de bestaande sociale huisvesting. De meerwaarde van een CLT ligt in de breder benadering van duurzaamheid die zowel sociale, ecologische en temporele aspecten omvat. Ten eerste garanderen CLT's toegang tot een betaalbare woning voor specifieke groepen in de maatschappij via een community model. Dit model koppelt het eigendom los van de (speculatieve) grond waardoor betaalbaarheid wordt verzekerd. Daarnaast zetten CLT's in op collectief gestuurde processen van renovatie (of nieuwbouw). Hiermee wordt niet enkel gestreefd naar energie-efficiëntie, maar naar sociale betrokkenheid en co-creatie. Tot slot creëert CLT een duurzaamheid in de tijd voor lange termijn. Door de scheiding wordt betaalbaarheid en financiële toegankelijkheid structureel verankerd, tot in "het einde der tijden".²¹

CLT's in de Belgische context steunen telkens op hetzelfde basisprincipe: het scheiden van grond en de huizen die erop staan in een community-based eigendomsstructuur. Echter ligt de nadruk voor elk CLT initiatief anders. CLT Brussel steunt voornamelijk op een beleidsmatige aanpak vanuit de overheid, CLT Leuven tracht in hun projecten maximaal in te zetten op duurzaamheid, terwijl CLT Gent maximaal inzet op betaalbaarheid, met in tweede instantie inzet op duurzaamheid.

Organisatiestructuren binnen een CLT

Om de democratisch en consensus-gedreven structuur van een CLT toe te lichten wordt de organisatiestructuur van CLT Mykolaiv gebruikt ter illustratie (Figuur 1). Binnen de CLT wordt telkens op basis van triologische afvaardiging en consensus een beslissing genomen: 1/3^e van het bestuur bestaat uit (kandidaat)bewoners, 1/3^e uit experten/middenveld en 1/3^e uit de *sponsors* (SOGent en Stad Gent). Deze structuur zorgt ervoor dat de problemen die groepen ervaren telkens een oplossing krijgen. Een nadeel aan deze beslissingsstructuur is dat het proces telkens intensief en tijdrovend zijn. Een potentieel van deze structuur is dat het telkens een leerproces is en verrijkend kan zijn voor toekomstige situaties. De uitdaging binnen dit proces is het omzetten van een individueel probleem in een collectieve oplossing.



Figuur 1 Organigram CLT Gent Mykolaiv (CLT Gent, 2025).

Na beslissingsprocessen en de realisatie stopt het CLT initiatief niet, het leeft verder gezien er bijkomende opgaven worden gedefinieerd. Zo moet elk CLT initiatief beheerd worden en is de effectieve bouw en realisatie

²¹ About / Upcycling Trust. (z.d.). Upcycling Trust. <https://upcyclingtrust.nweurope.eu/about>

slechts een fase in een breder traject van gemeenschapsvorming. Er worden verschillende werkgroepen opgericht en activiteiten georganiseerd om de community vorming te stimuleren en te onderhouden. Binnen CLT Mykolaiv is het onderhoud van de moestuinen bijvoorbeeld zo een community vormende activiteit. Doordat er een sociale cohesie wordt gecreëerd binnen de community is de kans dat een bewoner in sociale isolatie terecht komt nihil. De community vorming omvat niet enkel de bewoners van het CLT project, maar kunnen verder kijken naar bijvoorbeeld de burens, de straat, de wijk.

Sociale netwerk van CLT Gent

Het sociale netwerk van CLT Gent kan worden ingedeeld op micro-, meso- en macroniveau. Gaande van het lokaal verankerde initiatief tot de internationale context waarin het project kadert.

Het eerst niveau, het microniveau, wordt benaderd vanuit het reeds gerealiseerde project CLT Mykolaiv in Muide-Meulestede (Gent). Enerzijds omvat het micro-netwerk lokale (politieke) partijen, Stad Gent, instanties en dienstverlening zoals Saamo en Thuispunt Gent. Anderzijds de buurt rondom Mykolaiv. De projectloop van CLT Mykolaiv werd vanaf de start in de lokale context ingepast: alvorens het bouwen van het project werd er in participatie met de buurt gezocht naar de meerwaarde van het CLT initiatief. Een eerste wens in de buurt was een openbare buurttuin (of park). Een tweede wens was een toegankelijke supermarkt in de wijk. Hiervoor werd de 'Supermerkade' opgericht, met een Colruyt-partnership en de beschikbaarheid van een standaard en sociaal tarief. In een volgende fase werd de eigenlijke bouw, in een participatief proces met de toekomstige bewoners, ontworpen en werd gekozen voor een modulaire bouw, met maximale plaats benutting.²² Uit het afgenomen interview blijkt dat CLT Gent als organisatie betrokken is bij de middenveldraad²³ in Gent. Deze raad is een bijeenkomst van alle middenveldorganisaties in Gent zoals SO Gent en Thuispunt Gent. In deze raad wordt de actuele sociale agenda van de stad besproken en worden netwerken onderling en met de stad versterkt. Naast afvaardiging in de middenveldraad omslaat het netwerk van CLT Gent het Pandschap²⁴, een organisatie die helpt bij de renovatie van woningen die later een sociale invulling krijgen. Het Pandschap is zo een partner in het renovatieproject Upcycling Trust in de Spijckstraat.

Op meso niveau is CLT Gent de eerste community land trust in Vlaanderen, wat zorgt dat ze het allereerste *proefkonijn* zijn op alle vlakken in het proces: van financieringsmogelijkheden, sociale leningen, tot juridische aspecten en adviezen. In Brussel is al een CLT initiatief actief en zijn er al heel wat uitgevoerde projecten, maar de Brusselse context is anders geschetst dan die in Vlaanderen waardoor deze niet zuiver overneembaar zijn. In Brussel wordt het CLT initiatief volop gesteund door de overheid omdat dit een alternatieve vorm van sociale huisvesting is. In Gent ontstond het CLT initiatief niet vanuit de overheid, maar vanuit bezorgde en gemotiveerde burgers. In het interview wordt aangehaald dat de overheid vandaag nog niet op de hoogte is van de potentie van een CLT, de overheid is in die zin een toekomstige bondgenoot. Centraal in het netwerk van CLT's staat het vergaren van *knowhow* en het verder verspreiden ervan. CLT Gent wil dit ook doen binnen Vlaanderen, zodat er mogelijks zusterinitiatieven kunnen ontstaan.²⁵

Op macroniveau is CLT Gent werkbaar binnen het Europese project Upcycling Trust. Upcycling Trust is een consortium van CLT's en OFS (Organismes de Foncier Solidaire) uit België (in Brussel en Gent), Frankrijk (in Lille

²² CLT Mykolaiv. (z.d.). CLT Gent. <https://www.cltgent.be/uitvoering/meulestede-muide>

²³ Traject middenveld. (z.d.). Stad Gent. <https://stad.gent/nl/samenleven-welzijn-gezondheid/welzijn/aanbod-voor-zorgverstrekkers/traject-middenveld>

²⁴ Het Pandschap. (2025, 11 november). Home - Het pandschap. <https://pandschap.be/>

²⁵ De Smet, G., Rasschaert, W., Rasschaert Advocaten bvba, & Community Land Trust Gent. (z.d.). *Draaiboek Community Land Trust*. <https://static1.squarespace.com/static/6230cca3ec98cc68fa1abab1/t/63fcb5103595d5274c8b8dd6/1677505813485/Draaiboek+Community+Land+Trust.pdf>

en Rennes) en Ierland (in Cork). De vijf projecten hebben verschillende sociale en ruimtelijke contexten: in Brussel gaat het om de renovatie van koopwoningen in kwetsbare buurten met een integratie van het CLT model, in Gent om de renovatie van een afgebrand pand met een voorheen sociale invulling, in Lille zijn dit sociale en particuliere woningen uit de jaren 50 in een achterstandswijk, in Rennes kadert de pilot in de bredere gemeentelijke strategie voor huisvesting en stedelijke veerkracht in buurten die te maken hebben met speculatieve druk en in Cork om onderbenutte of leegstaande panden te heractiveren op een klimaatvriendelijke en door de gemeenschap gedragen manier.

Het Upcycling Trust project wordt voor 60% gefinancierd door Interreg NWE en de overige 40% moeten de projecten zelf zien te financieren. Het Europees project heeft als doel bestaande woningen te moderniseren zodat ze voldoen aan de hedendaagse energie-efficiëntienormen, terwijl de betaalbaarheid van de huisvesting wordt gewaarborgd.

Hoe wordt geleerd?

Bij CLT Gent staat kennis verzamelen en verspreiden centraal. Dit gebeurt zowel extern, in dialoog met vergelijkbare initiatieven, als intern binnen de organisatie. Dit leerproces wordt behandeld met de begrippen 'first order learning' en 'second order learning'.

First order learning is gericht op het verbeteren van technische en organisatorische aspecten waarbij ook sociale en beleidsmatige dimensies worden betrokken. Een eerste voorbeeld hiervan is het gebruik van de rationele bezettingsgraad bij de verkoop van een wooneenheid: de bezettingsgraad wordt in kaart gebracht en enkel kopers die nood hebben aan die bezettingsgraad kunnen de wooneenheid kopen. Met deze manier van werken wordt speculatie uitgesloten en blijven de woningen betaalbaar aan de bouwprijs. Een tweede voorbeeld slaat op het opbouwen en raadplegen van juridische kennis: bij de erfpachtregeling kwamen juridische uitdagingen aan bod die mogelijks hinderlijk kunnen zijn voor een CLT, door deze juridisch te onderzoeken en een oordeel aan de Raad van State te vragen, kan er met zekerheid worden verder gewerkt. Tot slot onderzocht CLT Gent de mogelijkheden voor sociale leningen bij banken en bij het Vlaams Woningfonds om de toekomstige eigenaars ook financieel te ondersteunen, met succes.

Second order learning is eerder reflexief van aard en richt zich op het kritisch bevragen van het CLT-initiatief zelf, het bijsturen van de koers maar ook op de bredere Vlaamse (beleids)context. Netwerkvorming is daarbij een belangrijk aspect: CLT Gent bouwt intensief aan een Vlaams netwerk om initiatieven en projecten te ondersteunen en op te starten, niet enkel in organisatievorm, maar ook bij lokale overheden. In het Belgische CLT landschap is er een contrast tussen CLT Brussel en CLT Gent – CLT Brussel wordt beleidsmatig enorm ondersteunt, CLT Gent steunt voornamelijk op eigen kracht en die van partners. In second order learning speelt ook de overheid een belangrijke rol. Uit het interview blijkt dat een beleidsmatige doorbraak nodig is. De overheden moeten begrijpen dat CLT-projecten geen verlies van gronden betekent, maar dat het een bijdrage is in de gemeenten om aan betaalbare woningen te voorzien en aan continuïteit in het woonvraagstuk. In die zin is het belangrijk dat overheden leren van CLT's en inzien dat deze projecten eerder een versterking zijn van de lokale sociale huisvesting in plaats van een concurrent.

"Moeilijk: de volgende stap op termijn is ervoor zorgen dat men vanuit de overheid beseft dat CLT projecten, projecten zijn waarbij overheden geen gronden verliest, maar juist blijft zorgen voor betaalbaarheid. Het is eeuwigdurend en schraapt mensen van de sociale woninglijsten." (Bert Vandepitte, 2025)

5.3. Niche-regime interacties en gevolgde transitiepaden

Dit niche-initiatief heeft een andere kijk op het sociaal huisvestingsvraagstuk, hierbij tracht het de huidige structuren en culturen van het regerende socio-technische systeem van de sociale huisvestingsmaatschappij uit te dagen met als doel een groter sociaal effect te hebben op hun inwoners. In dit hoofdstuk zal toegelicht worden wat voor CLT Gent de huidige uitdagingen zijn in het regime, wat de relatie is tussen de verscheidene overheden en waar opportunititeiten liggen om door te dringen in het socio-technische systeem.

Hoewel het niche-initiatief met een unieke aanpak komt om het sociale huisvestingsvraagstuk te benaderen, heeft het ook enkele beperkingen die voor CLT Gent een groot obstakel vormen voor het verder uitrollen van hun patrimonium en in hun voortbestaan in de stad. Het voornaamste probleem aan projecten van een CLT-organisatie is de grote hoeveelheid geld die nodig is voor de start van projecten. De CLT-organisatie hangt volledig af van donaties in de vorm van geld, grond en/of gebouwen. Dit zorgt ervoor dat een snelle evolutie uitblijft en zeer moeilijk een uitbreiding gemaakt kan worden. Het is niet alleen moeilijk voor de CLT-organisatie om projecten te financieren, ook de toekomstige bewoners hebben het - ondanks de lagere aankoopprijs - even moeilijk om een lening te krijgen voor de aankoop van hun woning.²⁶

In het interview met Bert Vandepitte²⁷ vertelt hij dat de huidige samenwerking met de stad Gent nogal stroef verloopt. Dit komt door het politieke systeem waarbij om de vijf jaar bij de lokale verkiezingen een nieuwe schepen van wonen wordt aangeduid. Deze heeft met de eigen partij doelstellingen voor ogen. Dit zorgt voor weinig regelmaat en onzekerheden rond de financieringen. Desalniettemin blijft Bert positief over het verdere verloop van CLT Gent en de potentiële impact die de organisatie kan hebben. Hij hoopt op termijn dat de overheid de voordelen ziet van een CLT initiatief: een CLT zorgt niet voor speculatie in de stad en voorziet - in theorie - eeuwige huisvesting. Daarnaast zorgt een CLT voor verdere aanvulling op het bestaande sociale woonbeleid, en is het in die zin dus geen concurrentie. Helaas merkt CLT Gent dat in realiteit Stad Gent weinig vertrouwen heeft en onbewust is van het potentieel, er bestaan namelijk tal van goede voorbeelden waarbij de samenwerking tussen het CLT-initiatief en de lokale overheid gesmeerd verloopt. Hoewel Stad Gent het moeilijk heeft om een synergie te vormen met CLT Gent, komt er steun uit (eerder) onverwachte hoek.

In een recent gepubliceerd krantenartikel van De Standaard²⁸ kaart de Vlaams bouwmeester Véronique Claessens het huidige probleem van de 'huisje-tuintje'-droom aan. Daarbij denkt ze na over alternatieven voor het huidige systeem die kunnen helpen om sociale woondoelstellingen te halen. Eén manier die ze in het artikel aanhaalt is de scheiding van grond en woning. Hoewel CLT niet expliciet benoemd wordt, is er in zekere zin wel een mogelijkheid dat in de toekomst CLT meer naar voren wordt geschoven als één van deze alternatieven. Hoewel deze uitspraak speculatief is, heeft CLT Gent al bewezen een sterke kandidaat te zijn in de sociale woningmarkt, zonder de steun van (lokale) overheden. Zonder deze steun wordt het aanvullen van het patrimonium een uitdaging.

Vanuit Europa is er heel wat interesse in het CLT concept (zie voorgaand hoofdstuk 5.1 en hoofdstuk 0), mede dankzij de samenwerkingen via het Interreg-project. Deze samenwerking versterkt CLT Gent niet alleen financieel maar ook intern. De verschillende organisaties komen met elkaar in directe verbinding, in de vorm van

²⁶ Vandenberghe, Eva. Interview op 14/11/2025

²⁷ Vandepitte Vert. Interview op 12/12/2025

²⁸ Vlaams Bouwmeester over 1 miljoen Vlaamse appartementen: "Ook in een appartement moet je het comfort genieten van een alleenstaande woning". (2025, 12 december). *standaard.be*. https://www.standaard.be/binnenland/vlaams-bouwmeester-over-1-miljoen-vlaamse-appartementen-ook-in-een-appartement-moet-je-het-comfort-genieten-van-een-alleenstaande-woning/112797254.html?utm_medium=referral&utm_campaign=share

een maandelijks meeting. Regelmatig bezoeken ze elkaar ter plaatsen waardoor praktische informatie onderling gedeeld kan worden. Bert vertelde dat CLT Gent recent in zo'n meeting informatie heeft gekregen over de gebruikte ramen in de gemeenschapsruimte van Mykolaiv. Deze zouden naar verluid 'achter slag' geplaatst zijn waarbij na slijtage van de raamkaders een deel van de muur uitgebroken moet worden. De samenwerking tussen de verschillende CLT's in Noordwest-Europa zorgt voor vernieuwende inzichten en een vorm van interne feedback op de huidige werking van ieder CLT project. Ook voor nieuwe CLT-organisaties heeft dit een groot voordeel: het wordt gemakkelijker om te vestigen op andere locaties door het aanbod aan informatie opdat ze niet over dezelfde opstartproblemen zouden struikelen. Hierdoor wordt de opstart vergemakkelijkt, wat zou moeten leiden tot een versnelde groei in CLT-organisaties in Noordwest-Europa.

CLT Gent is een state-led initiatief op twee vlakken, zowel continentaal als regionaal. Bij het project Mykolaiv werkte CLT Gent samen met SO Gent die 60% van de grond heeft geschonken en Stad Gent die voor de andere 40% subsidies voorzag om de rest van de grond aan te kopen. In ruil voor de geleverde ondersteuning heeft Stad Gent een alternatieve vorm van betaalbare woningen ter beschikking en krijgt het beperkte inspraak in het bestuur van het CLT project.

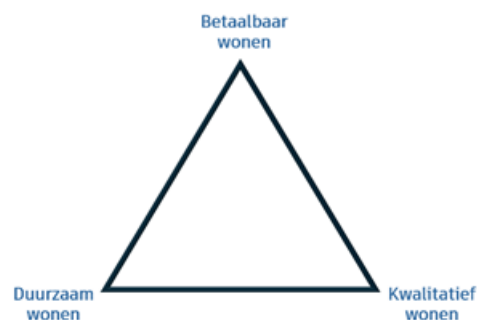
Een samenwerking met andere CLT's in diverse Europese steden is mogelijk gemaakt en gefinancierd door het *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities* (SHICC-programma) van Interreg NWE. Het doel is om informatie en ervaringen te delen met partnerorganisaties, het CLT-concept verder te verspreiden, het regionaal makkelijker te maken voor CLT organisaties op zowel financieel als politiek vlak en helpen bij het opstarten van nieuwe CLT's.

5.4. De niche en de invloed op de Gentse stedelijke context

Een bredere kijk

De Belg wordt geboren met de baksteen in de maag. De leuze van tuintje, boompje, beestje wordt al generatie na generatie doorgegeven aan elkaar. Maar als samen met de leuze geen grote som geld van ouder op kind valt, komt die droom in gevaar. Steeds vaker zorgt onze huidige economische situatie ervoor dat deze droom niet enkel wordt doorprikt voor de mensen die geen financiële ondersteuning krijgen van hun voorgangers, maar voor iedereen. De traditionele Vlaamse droom van de alleenstaande villa omringd door fluitend groen is al lang niet meer te ramen. Maar als alternatieven hiervoor jaar na jaar verminderen wie trekt er dan aan de alarmbel? Is eigenaar zijn gewoon *'a thing of the past'* of zou je inkomensklasse geen invloed mogen hebben op het eigenaar zijn. Het woonvraagstuk is niet nieuw maar een CLT zou een nodige kritische blik kunnen werpen op dit vastgeroest probleem. Het loskoppelen van het gebouw, van de grond waar het op staat ontkoppelt tegelijk de eigenaar van het gebouw van een hoop extra kosten. Op deze manier brengt het perspectief aan mensen die gebruik maken van sociale huisvesting om misschien toch hun eigenaarsdroom te kunnen vervullen. Een nieuwe aanpak kent ook zijn grenzen en het CLT concept is geen magische oplossing voor al onze problemen. Voor mensen die zich bevinden in Q1 (het eerste kwintiel, de laagste 20% van inkomens) zal het in de meeste gevallen nog altijd onhaalbaar blijken om zelf volledig eigenaar te zijn van de woning. Als we de eigenaars aspiraties aan de kant zetten geldt er wel één ding over de hele lijn bij CLT's. Een woning gecreëerd, is en blijft er één voor altijd, wat dus permanent het sociale woonvraagstuk verlicht voor de stad waarin het project zich bevindt. Dit maakt dit type wonen uniek duurzaam ten opzichte van de tijd. Maar is duurzaamheid een peiler die we kunnen meenemen in het sociale huisvestings vraagstuk?

In de loop van een project wordt de afweging gemaakt tussen kwalitatief, duurzaam, en betaalbaar wonen. Een interview met Eva Vandenberghe, een voormalige werknemer bij CLT Gent, duidde op de moeilijke driehoek (zie Figuur 2) die dit soort projecten vaak met zich meebrengen. Zelfs als het initiatief aan alle drie de pijlers wil voldoen, wat het geval is bij CLT Gent, stuiten ze toch op een muur. Om dit probleem concreter te maken: de technische investeringen om een woning energetisch duurzaam te maken zijn vaak te duur en zonder toegankelijke alternatieven. Hierdoor komen mensen in de laagste inkomensklasse voor een schijnbare keuze te staan die in werkelijkheid geen keuze is. Omdat onderdak een basisbehoefte is, zijn ze genoodzaakt een woning aan te schaffen die binnen hun beperkte budget past. Dit is dan ook een van de redenen dat in het vorige project van CLT Gent Q1 uit de boot viel. Het redelijk duurzame karakter van het Mykolaiv-project en het feit dat er enkel koopwoningen in het project zaten, zorgde “jammer genoeg voor ontoegankelijke prijzen voor mensen uit Q1”, aldus Eva.²⁹



Figuur 2 - Diagram belangstelling wonen
(Eigen werk, 2025)

Hoe kan ervoor gezorgd worden dat mensen in de meest financieel precare situaties toch een oplossing vinden binnen een CLT? Ondanks dat het kopen van een CLT woning al een aanzienlijke financiële ontlasting geeft ten opzichte van de private markt blijkt het toch voor mensen in de Q1 groep onhaalbaar een woning te kopen, zelfs met een sociale lening. Huurmodellen binnenin de CLT logica zouden dit al kunnen verhelpen. De verwachting aan participatie die een CLT met zich meebrengt zijn ook een reële horde waar mensen met een meer bescheiden inkomen moeilijk aan kunnen beantwoorden, de kostbare vrije tijd die deze groep bezit gaat dan minder gemakkelijk naar een gemeenschapsvormende activiteit van bijvoorbeeld een CLT.

Case in de Spijkstraat

Zoals eerder vermeld is het opkomend project van CLT Gent te vinden in de Spijkstraat. Het gebouw had twee sociale functies in het verleden: een thuis voor migranten zonder verblijfsvergunning en het gebouw stelde zijn hal open voor de lokale boerenmarkt.³⁰ Buren konden gebruik maken van de hal als stockageplaats voor bijvoorbeeld *reuzen*. Toen het gebouw afbrandde en daarmee zijn sociale functies verloor, ontstond er een ‘gat’ in de wijk. Het CLT-initiatief in de Spijkstraat kan de letterlijke herinvulling van het sociale niet bewerkstelligen, maar kan wel de poort terug openzetten voor community-vorming rond het project en de wijk.

Zo is het project niet enkel een uitdaging maar ook een opportuniteit om aan de wijk van morgen te werken. Door een interne screening van CLT Gent is het zeker dat de mensen die deelnemen aan het project altijd met de juiste mentaliteit erin stappen en zorgt het voor een sociale mix in de wijk. Het gerenoveerde gebouw en de inwoners zullen een katalyserende rol moeten innemen voor de wijk, om de transitie te doen slagen. Of dit het geval zal zijn, kan enkel de toekomst uitwijzen.

Het gebouw zit reeds in de ontwerpfase waarbij de organisatie ‘Het Pandschap’ zal ondersteunen bij de renovatie. Deze organisatie zoekt, begeleidt en helpt mensen hun woning te verbouwen om deze dan aan te bieden als sociale huurwoning. In het nieuwe gebouw zullen vier woningen aanwezig zijn gelinkt aan een gemeenschappelijke ruimte. Net als in het vorige project van CLT Gent zal deze plek niet enkel ter beschikking staan van de inwoners van het gebouw maar zal ook de buurt toegang kunnen krijgen. Zo is deze zaal niet enkel

²⁹ Vandenberghe, Eva. Interview op 14/11/2015

³⁰ Vandenberghe, Eva. Interview op 14/11/2015

een ruimte voor de gemeenschap in zijn titel, maar ook in zijn invulling. De ambitie is om een plaats te maken die zowel mensen binnen als buiten het pand verbindt.

Het project wordt gedeeltelijk gefinancierd met een subsidie van Stad Gent voor bijzonder kwetsbare groepen en gemeenschapsvoorzieningen. Eén van de criteria waar het project aan moet voldoen voor de subsidie is energiezuinigheid. Dit gebeurt onder andere door het implementeren van een warmtepomp. Daarnaast worden de zonnepanelen op het dak gerecupereerd. Tot slot wordt voldaan aan de isolatie-eisen voor een EPC-label A en een E-waarde onder 30. We zien dus dat CLT Gent er alles aan doet om in dit nieuwe project de driehoek met woonwaarden helemaal probeert in te kleuren: een kwalitatieve woning die niet alleen betaalbaar is maar ook duurzaam.

5.5. Leren van een inspirerend referentieproject: Granby 4 Streets (Liverpool)

Als we onze aandacht afwenden van Gent en over het water kijken naar onze Westerburen vinden we op net geen 700 km van Gent een inspirerend project. *“Granby 4 Streets CLT”* is een baanbrekend project uit Liverpool dat het bijna 60 jarige idee³¹ van de community land trust nieuw leven inblaast. Dit project dat overigens in 2016 de Turner Prize won (een prijs die de meest opwindende nieuwe ontwikkeling van Britse kunst viert³²), slaagt er in verschillende lastige thema's zoals verval, sociale huisvesting en gemeenschapsvorming te combineren en een oplossing voor aan te rijken.



Figuur 3 - Granby 4 Streets CLT, Liverpool (Taylor-Foster, 2017)

Het project renoveerde 13 huizen op de Cairns Street in Liverpool. Het project omvat zes noodkoopwoningen, vijf woningen met betaalbare huur en twee woningen die gerenoveerd werden tot wintertuin.³³ De elf bewoonbare huizen zijn totaal gerenoveerd en met de meest recente isolatie-eisen geïsoleerd. Ze beschikken elk over twee slaapkamers en een badkamer en herwaarden hiermee belangrijk patrimonium die de geschiedenis van Toxteth verteld. Het CLT project bevindt zich in een groep huizen die door de jaren heen verwaarloosd zijn.³⁴ Wat ooit een levendige Victoriaanse buurt was met diverse bewoners en winkels, raakte vanaf de jaren 1970 in verval door economische achteruitgang, werkloosheid en spanningen tussen politie en gemeenschap. Na de Toxteth-rellen van 1981 leidde leegstand tot verdere verloedering, maar in 1993 werd de *Granby Residents Association* opgericht om sloop te voorkomen en de wijk te doen herleven³⁵. Toen de stad Liverpool in 2002 een nieuwe sloop van een deel van de wijk aankondigde bleven standvastige inwoners hun huizen verdedigen door de wijk te herwaarden via muurschilderingen, groen, op te ruimen... en zo de wijk nieuw leven in te blazen.³⁶

³¹ Davis, J. E. & John Emmeus Davis. (2014). Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States.

³² Tate. (2025). "Turner Prize 2025 | Cartwright Hall Art Gallery."

³³ Our vision — Granby 4 Streets Community Land Trust. (z.d.). Granby 4 Streets Community Land Trust. <https://www.granby4streetsclt.co.uk/read-me>

³⁴ Higgins, C. (2022, 19 oktober). Turner prize winners Assemble: "Art? We're more interested in plumbing". The Guardian. <https://www.theguardian.com/artanddesign/2015/dec/08/assemble-turner-prize-architects-are-we-artists>

³⁵ History — Granby 4 Streets Community Land Trust. (z.d.). Granby 4 Streets Community Land Trust. <https://www.granby4streetsclt.co.uk/history-of-the-four-streets>

³⁶ Higgins, C. (2022, 19 oktober). Turner prize winners Assemble: "Art? We're more interested in plumbing". The Guardian. <https://www.theguardian.com/artanddesign/2015/dec/08/assemble-turner-prize-architects-are-we-artists>

Dit project kan als een schoolvoorbeeld gezien worden hoe we het lastige vraagstuk van wijk- energie-renovaties kunnen benaderen met een CLT aanpak. De 'community' die zo ingebakken zit in het CLT project zorgt voor het automatisch verweven van mensen die deelnemen aan het project. Bij andere vormen van wijk-energie-renovaties is dit meestal een lastige horde. Ook de 'grassroots'-aanpak hielp hier voor een groot deel aan mee. Een inwoner van de wijk vat de gedachte achter het project als volgt samen: *"We didn't start of wanting to be landlords, we started of wanting to change and make it a good place to live. But unfortunately, if you're gonna have any say over what happens then you need to start to own some of it. And that's the beauty of community land trust because it is land in trust for the community."*

Een CLT zorgde er in deze wijk voor dat de mensen die de wijk maakte tot wie ze was konden blijven. Het nieuwe eigenaarsmodel zorgt ervoor dat een financiële ruimte wordt gemaakt voor kwetsbare groepen om patrimonium te kopen en te renoveren. Dit principe zou CLT Gent rechtstreeks kunnen implementeren in hun projecten om ook ons land verder te helpen met deze moeilijke opgave. Ook al is de "grassroots movement" minder aanwezig in het Gentse project proberen de eigenaars en werknemers van het initiatief toch elke beslissing te laten leiden vanuit de bewoners. Het startpunt verschilt van de originele opzet van een CLT maar de geest van het project is hier zeker aanwezig.



Figuur 4 - Granby 4 Streets CLT, Liverpool
(History — Granby 4 Streets Community
Land Trust, z.d.-b)

5.6. Opschaalbaarheid?

Het CLT-model biedt een innovatief kader waardoor woningen teruggebracht worden tot een betaalbaar kostenniveau, los van marktspeculatie. Door eigendom van grond en woning te scheiden, blijft de woning op lange termijn betaalbaar. De vraag blijft in hoeverre dit model structureel kan bijdragen aan het oplossen van de woonproblematiek, of eerder functioneert als een complementair instrument naast sociale en coöperatieve huisvesting.

De structuur van een CLT is nog steeds een soort eigendomsstructuur, maar anders dan de reguliere eigendomsstructuur is deze vrij van speculatie. In die zin blijft het eigenaarschap binnen een CLT dicht bij de Vlaamse woonmentaliteit. Tegelijk roept het model fundamentele vragen op. CLT's lijken zich vooral te richten op de lage inkomensgroepen, terwijl het eigenaarsmodel traditioneel net werkt voor huishoudens met voldoende middelen zoals starters. Hierdoor ontstaat spanning tussen sociale doelstellingen en de bredere toepasbaarheid van het model.

Naast een kritisch alternatief op de gangbare eigendomsstructuur en -cultuur, functioneert een CLT niet volgens klassieke economische logica's: winst maken is geen doel, en financiële duurzaamheid/zekerheid wordt pas op de lange termijn (ca 50 jaar) verwacht. Dit maakt CLT's sterk afhankelijk van publieke steun en coalities met steden en overheden, zowel qua grondinbreng als financiering.

Door de verschillende Interreg-pilootprojecten wordt het CLT-concept in renovatietoepassingen heel concreet onderzocht in verschillende stedelijke contexten binnen Europa. Via internationale samenwerking wordt technische, juridische en organisatorische kennis versneld opgebouwd en gedeeld. Het leerproces van CLT Gent komt in een stroomversnelling om nieuwe projecten in verschillende omgevingen efficiënt te kunnen uitvoeren.

Naast het Europese Interreg-project heeft CLT Gent al kunnen bewijzen dat het CLT principe een valabel alternatief vormt voor het sociale huisvestingsvraagstuk, dit door sterke samenwerkingen met middenveldorganisaties, telkens een participatieve betrekking op te zetten van de omgeving in de community-vorming en het reeds gerealiseerde project Mykolaiv.

Het sterk participatieve en consensus gedreven karakter van CLT-projecten vertraagt vaak het ontwikkelingsproces. Hoewel dit een meerwaarde vormt op sociaal vlak, botst het met klassieke logica's van efficiëntie en rendement die overheden vaak hanteren. Dit kan de bereidheid tot investeren beperken, maar benadrukt tegelijk het transformatief karakter van CLT's.

Een belangrijke belemmering voor opschaalbaarheid is de financiële afhankelijkheid van CLT Gent. Nieuwe projecten zijn vandaag grotendeels afhankelijk van giften, subsidies en occasionele grondschenken. Dit maakt een snelle of grootschalige uitbreiding moeilijk en onzeker. In tegenstelling tot CLT Brussel, dat structureel beleidsmatig wordt ondersteund, opereert CLT Gent grotendeels vanuit het middenveld. Hierdoor blijft het initiatief kwetsbaar, ondanks de opgebouwde expertise en het bewezen maatschappelijke rendement. De opschaalbaarheid van CLT Gent hangt dan ook sterk af van een beleidsmatige doorbraak waarbij lokale en Vlaamse overheden CLT's erkennen als een volwaardige en complementaire pijler binnen het woonbeleid.

CLT Gent en het Upcycling Trust project is zeker geen alomvattende oplossing voor het betaalbaar woonvraagstuk, maar wel een transformatief niche-initiatief dat via Interreg en Mykolaiv heeft getoond dat het een initiatief is dat werkt, zowel op Europees, Belgisch, als op wijkniveau. Naast deze projecten en schalen, zijn ook (lokale) samenwerkingen met middenveldorganisaties zoals het Pandschap en SO Gent belangrijke partners in het creëren van draagvlak bij het bredere middenveld. Dit netwerk aan partners toont de maatschappelijke relevantie en het geloof in dit niche-initiatief. Toch blijft de overtuiging van de overheid voorlopig achterwege, deze beleidsmatige verankering blijft noodzakelijk voor CLT Gent en het Upcycling Trust project om bij te dragen aan sociaal rechtvaardige renovaties.

Bibliografie

About | Upcycling Trust. (z.d.). Upcycling Trust. <https://upcyclingtrust.nweurope.eu/about>

CLT Gent. "Meulestede–Muide." <https://www.cltgent.be/uitvoering/meulestede-muide>

CLT Mykolaiv. (z.d.). CLT Gent. <https://www.cltgent.be/uitvoering/meulestede-muide>

Community Land Trust – SAAMO. (z.d.). SAAMO. <https://www.saamo.be/gent/muide-meulestede/model/community-land-trust/>

Conference: Upcycling Trust - An innovative solution to support energy renovation while safeguarding access to affordable housing. (2025, 18 maart). Upcycling Trust. <https://upcyclingtrust.nweurope.eu/blog/upcycling-trust-news-70/conference-upcycling-trust-an-innovative-solution-to-support-energy-renovation-while-safeguarding-access-to-affordable-housing-868>

Davis, J. E., & Davis, J. E. (2014). *Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States.*

De basisprincipes & voordelen — CLT Gent. (z.d.). CLT Gent. <https://www.cltgent.be/clt-vlaanderen-infotheek/voordelen>

De Smet, G., Rasschaert, W., Rasschaert Advocaten bvba, & Community Land Trust Gent. (z.d.). *Draaiboek Community Land Trust.* <https://static1.squarespace.com/.../Draaiboek+Community+Land+Trust.pdf>

Granby 4 Streets Community Land Trust. (z.d.). History. <https://www.granby4streetsclt.co.uk/history-of-the-four-streets>

Granby 4 Streets Community Land Trust. (z.d.). Our vision. <https://www.granby4streetsclt.co.uk/read-me>

- Het Pandschap. (2025, 11 november). Home – Het Pandschap. <https://pandschap.be/>
- Higgins, C. (2022, 19 oktober). Turner prize winners Assemble: "Art? We're more interested in plumbing." The Guardian. <https://www.theguardian.com/.../assemble-turner-prize-architects-are-we-artists>
- Nieuwsblad. (2025, 18 december). Vlak voor volksraadpleging... <https://www.nieuwsblad.be/.../54729586.html>
- Tate. (2025). "Turner Prize 2025 | Cartwright Hall Art Gallery."
- Taylor-Foster, J. (2017, 14 september). *Assemble Awarded the 2015 Turner Prize for Granby Four Streets*. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/778435/assemble-awarded-the-2015-turner-prize-for-granby-four-streets>
- Traject middenveld. (z.d.). Stad Gent. <https://stad.gent/.../traject-middenveld>
- Upcycling Trust. (z.d.). CLT Gent. <https://www.cltgent.be/uitvoering/upcycling-trust>
- Vandenberghe, E. Interview op 14/11/2015
- Vandepitte, B. Interview op 12/12/2025
- Vermeulen, D. (2025, 6 januari). "Heb nog maar één onderbroek, voor de rest ben ik alles kwijt": Raf (68) biedt dakloze onderdak, maar die steekt zijn huis in brand. *HLN*. <https://www.hln.be/gent/heb-nog-maar-een-onderbroek-voor-de-rest-ben-ik-alles-kwijt-raf-68-biedt-dakloze-onderdak-maar-die-steekt-zijn-huis-in-brand~aba5a3b0?referrer=https%3A%2F%2Fwww.ecosia.org%2F>
- Vlaams Bouwmeester. (2025, 12 december). Over 1 miljoen Vlaamse appartementen: "Ook in een appartement moet je het comfort genieten van een alleenstaande woning." De Standaard. <https://www.standaard.be/.../112797254.html>

6. Gent Knapt Op!

Manon Claeys, Ruth De Greef, Lore De Leeuw, Elenor Lefebvre & Jelle Marginet

6.1. Inleiding

Vlaanderen staat voor een enorme renovatieopgave en het huidige beleid blijkt ontoereikend. Ook in Gent is die uitdaging groot. Verschillende indicatoren zoals leegstand, onbewoonbaarheidsverklaringen en energieprestatie tonen aan dat een aanzienlijk deel van het Gents woningbestand onvoldoende kwalitatief is (Stad Gent Dienst Wonen, 2023, p. 58-60). Die problemen concentreren zich voornamelijk op de private huurmarkt: in 2013 zou de helft van de private huurwoningen in Gent niet voldoen aan de kwaliteitseisen vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen (Stad Gent Dienst Wonen, 2023, p. 61). Ook onder eigenaars zijn er uitdagingen, in het bijzonder bij de groep 'noodkopers'. Dit zijn huishoudens die wél in staat zijn om een woning in eigendom te verwerven, maar niet over de middelen beschikken om deze woning te renoveren om aan minimale woonkwaliteit te voldoen. In Gent zou dat gaan over ongeveer 6.000 woningen (Van Den Broeck et al., 2022, p. 13).

Het huidige beleid dat renoveren zou moeten ondersteunen en stimuleren blijkt onvoldoende om de huishoudens te bereiken die deze ondersteuning het meest nodig hebben. Individuele premies zijn enkel in staat om de mensen die reeds een renovatie kunnen betalen te subsidiëren, of een klein segment dat door die premie net over de drempel wordt geduwd. Maar de meest kwetsbare groepen op de woonmarkt - zoals noodkopers - zijn niet geholpen met (enkel) zo een premie (Architecture Workroom Brussels, 2024; Van Den Broeck et al., 2022, p. 13).

Het verhogen van de algemene woonkwaliteit is een gelaagde uitdaging. Hierin komen ook verschillende objectieven samen rondom betaalbaarheid, duurzaamheid, gezondheid, etc. Die uitdaging wordt in de woonstudie van Gent opgedeeld in drie fronten: het verzekeren van kwaliteit bij nieuwbouw, het opkrikken van de kwaliteit van bestaande woningen, en het afdwingen van minimale woonkwaliteit voor de woningen in de ergste staat (Stad Gent Dienst Wonen, 2023, p. 260). We interpreteren dat die eerste twee fronten voor een groot deel kaderen binnen de duurzaamheidsdoelstellingen, terwijl die laatste hoofdzakelijk een sociale as is. Gent Knapt Op, het initiatief dat we in deze paper gaan analyseren, kadert volgens ons het beste in dat laatste front. Dit initiatief analyseren we via het kader 'strategic niche management'. Daarmee onderzoeken we hoe dit initiatief als niche interageert met het bredere regime en landschap, om zo tot een inzicht te komen welke uitdagingen en kansen het project heeft. Het materiaal voor deze analyse werd vergaard aan de hand van bronnenonderzoek: brochures, magazines, visienota's, evaluatierapporten, etc. die online beschikbaar zijn over dit project. Om een beter begrip te krijgen, is er ook gesproken met Jeroen Persyn, die voor de Stad Gent in dit project betrokken is.

We stellen kort het initiatief en haar algemene opzet voor. Daaropvolgend belichten we de interne werking van het proces. Vervolgens verkennen we de interacties van dit niche-initiatief met het regime en welke potenties of drempels daar te vinden zijn voor een verdere doorgroei. Dan bespreken we de mate waarin het initiatief bijdraagt aan een ruimtelijke transformatie. Daaropvolgend bespreken we een referentieproject uit Duitsland om daaruit lessen te kunnen trekken. We sluiten af met een algemene evaluatie met SWOT-analyse.



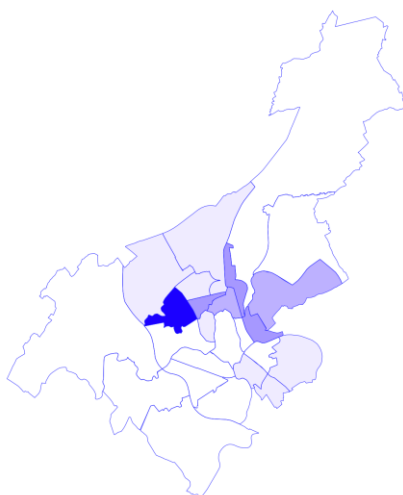
Figuur 1. Een concrete ingreep binnen GKO (Giannakopoulou, 2022)

6.2. Gent Knap Op!

Gent Knap Op! (GKO) is een initiatief van de publieke sector samen met verschillende middenveld-actoren dat een antwoord wil bieden op de uitdagingen omtrent woonkwaliteit. Het is gericht op het sociaal, technisch, en financieel ondersteunen van noodkopers bij het renoveren van hun woning, en mobiliseert daarvoor een rollend fonds (Stad Gent, 2022, p. 4-7). Het doel is niet zozeer een totale renovatie, maar wel om de woning *nét* conform te maken aan de basisvereisten inzake woonkwaliteit. Hierbij kunnen noodkopers aanspraak maken tot een budget van minimaal €15.000 tot maximaal €45.000, dat pas dient terugbetaald te worden bij verkoop van de woning, plus een deel van de meerwaarde (Stad Gent, 2022, p. 7 & 14). Wanneer dat bedrag dan terugvloeit naar het fonds kan het ingezet worden voor andere woningen (Stad Gent, 2022, p. 5).

Het project van renovaties aan de hand van een rollend fonds kent al enkele iteraties. Het is in begin 2014 begonnen met Dampoort KnapT OP!, en kende een tweede ronde met ook woningen in Rabot, tezamen goed voor 25 woningen (SAAMO, n.d.). In 2019 werd het initiatief opgeschaald naar heel Gent, en werd het aantal woningen dat men onder handen neemt ook verhoogd. Dit bleef een soort 'piloot', maar in 2022 werd het omgezet tot een vaste dienst (Giannakopoulou, 2022). Het oorspronkelijke doel van GKO was om 100 woningen aan te pakken (Van Den Broeck et al., 2022, p. 13), en in 2023 werden al zeker 175 woningen binnen het project behandeld (Stad Gent, 2023). Er is zeker ook vraag naar, want de 'open call' voor het project trok al meer dan 600 kandidaten aan (Urban Innovative Actions, 2022).

Het project bouwt verder op Dampoort KnapT OP!, dat uiteraard focust op de wijk Dampoort. Maar vandaag is GKO een stadsbreed project dat zich ruimtelijk niet meer exclusief focust op één wijk. Wel werd initieel prioriteit gemaakt van de wijken Muide-Meulestede, Dampoort, Rabot, en Brugse Poort (Belga, 2019). Onderstaande kaart geeft data over de spreiding van renovaties per wijk uit Van Den Broeck et al. (2022) ruimtelijk weer, maar biedt geen volledig beeld: voor de lichtst gekleurde wijken is de informatie beperkt tot het feit dat er daar ook woningen zijn aangepakt, maar geen concreet aantal. Tussen 2019 en 2020 lag één derde van de woningen binnen het project in de wijk Brugse Poort-Rooigem. Deze cijfers zijn niet erg recent, dus biedt het ook geen correct beeld van GKO vandaag.

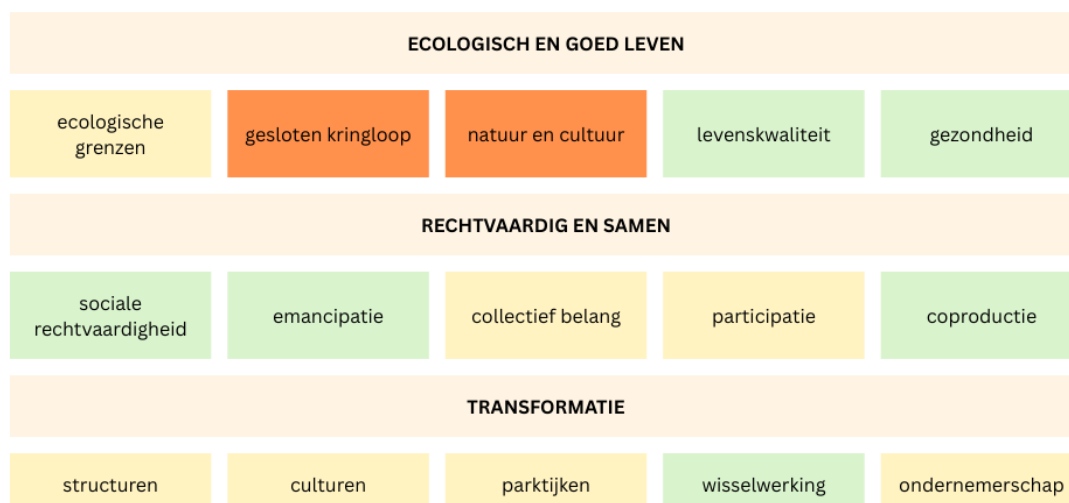


Figuur 2. Concentratie woningen binnen GKO in 2019-2020 per wijk op basis van Van Den Broeck et al. (2022)

6.3. Interne processen

Ambities en visie

Gent Knap Op richt zich op noodkopers. De centrale ambitie van het project is om hen te ondersteunen bij het realiseren van een menswaardige woonkwaliteit, aan de hand van intensieve sociale en technische begeleiding en het rollend fonds. In hoofdzaak is het project georiënteerd op sociale doelstellingen, namelijk door de bewoners controle te geven over hun woonomgeving en hun welzijn te versterken. Dit doen ze concreet met gerichte ingrepen om de woonkwaliteit te verhogen, zoals het verbeteren van de isolatie, het vervangen van verouderde installaties, en het bestrijden van vocht- en schimmelproblemen. Het streefdoel is om de woning tot het niveau te krijgen dat voldoet aan de minimale kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen (Bielen et al., 2022). Hierbij worden de noodkopers intensief begeleid op verschillende vlakken, zoals het interpreteren van offertes, het omgaan met aannemers, het maken van bepaalde keuzes. De ecologische dimensie is eerder een gevolg van de ingrepen dan een doelstelling op zich. Vaak zijn de meest noodzakelijke ingrepen om de woning comfortabel te maken ook gelinkt aan energieprestatie van de woning, en kunnen dus grote energieverliezen van deze woningen aangepakt worden. Het drukken van de kostprijs van de renovatie primeert dan ook op het gebruik van bijvoorbeeld circulaire bouwprincipes (Urban Innovative Actions, 2022).



Bij een duurzaamheidsinitiatief dienen ecologische en sociale uitdagingen met elkaar verbonden te worden. Beide uitdagingen kunnen worden vertaald in een aantal dimensies die onder de volgende categorieën vallen: 'ecologisch en goed leven', 'rechtvaardig en samen' en 'transformatie'. Bovenstaande tabel geeft weer welke uitdagingen er voor GKO centraal staan en welke minder prioritair zijn. De groene cellen geven aan welke aspecten al sterk aanwezig zijn binnen het project, de gele waar er enigszins rekening mee wordt gehouden, en de rode cellen zijn zaken die momenteel nagenoeg niet betrokken worden. Uit de tabel blijkt dat GKO voornamelijk een sociaal gericht niche-initiatief is. Hoewel renovaties individueel plaatsvinden, verwacht GKO positieve effecten op stadsniveau. De verbetering van woonkwaliteit bij kwetsbare eigenaars kan leiden tot bredere voordelen, zoals een vermindering van energiearmoede en gezondere woningen. Participatie verloopt vooral op huishoudniveau via gesprekken, co-design en begeleiding, terwijl het project als coproductie functioneert tussen de stad Gent, OCMW, SAAMO, onderzoekers en aannemers.

Het sociale netwerk

Het initiatief functioneert binnen een complex stedelijk netwerk van beleidsmakers, sociale organisaties, technische partners en burgers. Dit netwerk is essentieel voor de werking van het project en bepaalt in hoge mate de impact, schaalbaarheid en duurzaamheid ervan. De kandidaat-gebruiker dient te voldoen aan een aantal voorwaarden, zoals o.a. dat de gebruiker maar een beperkt besteedbaar inkomen heeft, en slechts eigenaar is van één woning (Bielen et al., 2022). Deze groep bevindt zich tussen bestaande woonmarkten: te "rijk" voor sociale woningbouw, te "arm" voor reguliere renovatiepremies en bankleningen, te kwetsbaar voor volledige zelfredzaamheid. GKO creëert daarom een eigen nichemarkt binnen het woonlandschap: een sociaal-ecologische renovatiemarkt voor lage-inkomenseigenaars.

De combinatie van woningverbetering en welzijnsverbetering zorgt ervoor dat samenwerking tussen verschillende partners nodig is (Bielen et al., 2022). Het netwerk van GKO is ontstaan via een combinatie van beleidsinitiatieven, bestaande samenwerkingen en opportuniteiten die Europese financiering mogelijk maakten. Stad Gent en OCMW brachten actoren samen en dienden het project in binnen het EU-programma UIA (ICCARus) voor financiële ondersteuning. Er werd een formele structuur gecreëerd waarbinnen partners konden instappen. Sociale organisaties die al lang met kwetsbare bewoners werken, zoals Sivi vzw en SAAMO Gent sloten aan. Zij hebben expertise omtrent sociale begeleiding, zijn bekend met de doelgroep en hebben reeds een vertrouwensband opgebouwd. Het netwerk rond GKO bouwt dus deels verder op bestaande sociale contacten. Andere actoren kwamen erbij om lacunes strategisch te vullen, zoals technische, juridische, en financiële

experten. Onderzoeksinstellingen zoals de UGent, KU Leuven en AP Hogeschool staan voornamelijk in voor monitoring en het formuleren van aanbevelingen. Hierdoor werd GKO ingebed in een “lerend netwerk”.

Alle deelnemers hebben een sociale en technische mentor die hen doorheen het hele traject begeleidt. De technische begeleiding werd door Domus Mundi en de Energiecentrale op zich genomen (Van Den Broeck et al., 2022, p. 94). Zij maken per deelnemer een renovatieplan op met bijhorende kostenraming, zoeken aannemers voor het uitvoeren van de werken en doen werfbezoeken van de renovatiewerken (Cromphout, 2021). Stad Gent ziet de bewoner als bindende factor en sterkte binnen het sociaal netwerk. Ze willen de eigenaars activeren binnen dit systeem als medebeslissers, coproductanten en kennishouders. Dit uit zich in één van de criteria die stelt dat de kandidaat-gebruiker over de nodige motivatie en draagkracht moet beschikken om deel te nemen aan het intensieve traject (Stad Gent, 2022). De vraag kan worden gesteld hoe betrokken de bewoners kunnen zijn wanneer de technische mentor het volledige beslissingsrecht heeft omtrent het renovatieplan. Het is belangrijk dat er rekening gehouden wordt met het gevoel van eigenaarschap bij de bewoner (Bielen et al., 2022, p.23 e.v.).

Er werd een sociale laag toegevoegd aan het project d.m.v. een sociale mentor (Stad Gent, 2022). De sociale mentor zorgt voor sociale, financiële en praktische ondersteuning gedurende het project. Hij zoekt naar tijdelijke huisvesting indien nodig, helpt de huizen leegmaken en mentale voorbereiding van het gezin. Bij problemen tijdens de renovatie, staat de sociale mentor steeds klaar voor het gezin. Het project dient als springplank naar het verbeteren van andere domeinen zoals onderwijs, gezondheidszorg, een inkomen e.d. Het doel is om het sociale netwerk van de deelnemers uit te breiden om zo hun zelfvertrouwen en zelfredzaamheid te verbeteren. Het huis dient als aanknopingspunt om de eigenaars een diepgaande begeleiding te geven (Stad Gent, 2022). Begeleiders van PCSW kijken naar de sociale rechten waar de deelnemers recht op hebben die een groot verschil kunnen maken voor kwetsbare huiseigenaren. Hieronder vallen o.a. minimumloon, schuldenbeheer, kinderopvang e.d. (Van Den Broeck et al., 2022, p. 62). Uit een impactmeting bleek dat de deelnemers de sociale en technische begeleiding van groot belang vonden (Bielen et al., 2022).

De sociale begeleiding onderzoekt of de kandidaat-inschrijver voldoet aan de voorwaarden en laat de kandidaat een inschrijvingsformulier invullen dat wordt voorgelegd aan het selectiecomité. Het selectiecomité geeft advies aan de maatschappelijk werker van het OCMW. Een aanvraag met een negatief advies wordt voorgelegd aan het BCSD (Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst) die fungeert als het uitvoerend orgaan van het OCMW. Indien er een positief advies wordt gegeven, wordt er overgegaan tot onderzoek van de voorwaarden m.b.t. de woning:

- De woning is in slechte staat (volgens de GKO criteria)
- De grootte van de woning staat in redelijke verhouding tot de gezins- en sociale situatie van de kandidaat-gebruiker (geen manifeste onderbezetting)
- Er is een budget van minimum 15.000 euro en maximum 45.000 nodig voor de prioritaire werken aan de woning

Leerprocessen

GKO is een evoluerend project waarin technologische, sociale, en beleidsmatige elementen voortdurend worden bijgestuurd op basis van ervaringen uit de praktijk. Elke renovatie dient als case waarin problemen in communicatie, uitvoering of administratie worden blootgelegd en vervolgens aangepast. Leren betekent hier vooral fricties ontmijnen, zoals afspraken met aannemers stroomlijnen, betere informatiekanalen creëren, en procedures aanpassen zodat ze haalbaar worden voor mensen in armoede. Een voorbeeld hiervan is de kandidatuurstelling. Veel kandidaten durven zich niet aanmelden voor het project omdat ze dan moeten toegeven en publiek maken dat ze een laag inkomen hebben en hulp nodig hebben (Urban Innovative Actions,

2022). Sociale ondersteuning en community building is dus een essentiële pijler in zulke projecten om mensen te enthousiasmeren en aan te moedigen om zich aan te melden voor het project.

Naast praktische adaptaties omvat GKO first-order learning, waarbij technische oplossingen gekoppeld worden aan sociale en beleidsmatige inzichten. Het gaat hier niet enkel om beter isolatiemateriaal of efficiëntere verwarmingsinstallaties, maar vooral om het begrijpen hoe dergelijke technieken functioneren binnen het leven, gedrag en de cultuur van bewoners. Tijdens het project bleek bijvoorbeeld dat verbeterde isolatie en nieuwe verwarmingssystemen niet automatisch leiden tot energiebesparing als bewoners hun verwarmingsgedrag aanpassen (rebound-effect) (Van Den Broeck et al., 2022, p. 78 e.v.). Dit vereiste dat technische interventies werden verbonden met gebruikerservaringen, comfortbehoeften en inzichten uit sociale begeleiding. Zo evolueerde het project van puur technische renovatie naar een geïntegreerde aanpak waarin woonpraktijken, energiegedrag en culturele routines een volwaardige plaats kregen.

Ook op beleidsmatig vlak vindt er first-order learning plaats. De actoren leerden beter begrijpen welke administratieve drempels kwetsbare eigenaars ervaren, welke communicatievormen werken, en welke beleidsvoorwaarden renovaties mogelijk of onmogelijk maken. Hierdoor werd reglementering aangepast, en ontstond een nauwere afstemming tussen sociale diensten, woonbeleid en technische uitvoerders. Kortom, first-order learning binnen GKO betekent dat technische ingrepen niet langer als losstaande oplossingen worden gezien, maar steeds in verband worden gebracht met menselijke, huishoudelijke en institutionele contexten.

Het leerproces binnen GKO wordt voornamelijk gedomineerd door second-order learning, waarbij de onderliggende veronderstellingen van het project zelf ter discussie worden gesteld. Deze reflexieve laag gaat verder dan het optimaliseren van processen en omvat het vermogen om fundamenteel te herdenken waarom men iets doet, voor wie, en onder welke voorwaarden. In navolging van de evaluatie werd een bundel met aanbevelingen opgemaakt voor Stad Gent met als doel GKO te optimaliseren voor de volgende renovatiegolf én het opmaken van een beleidskader zodat gelijkaardige projecten kunnen worden opgesteld. Er is kwalitatief en kwantitatief onderzoek gedaan door gegevens te verzamelen over de deelnemers en hun woningen in combinatie met praktijkinzichten door interviews met projectpartners (Bielen et al., 2022).

In GKO manifesteert second-order learning zich bijvoorbeeld wanneer blijkt dat initiële aannames over energieverbruik, renovatie-impact of bewonersgedrag niet overeenkomen met de realiteit. De vaststelling dat energiebesparing niet altijd optreedt, ook na ingrijpende renovatie, leidde tot een kritische reflectie over het idee van “energie-efficiëntie” als louter technische uitkomst. Hierdoor begon het project sterker in te zetten op gedragsbegeleiding, leefbaarheid en comfort, in plaats van te veronderstellen dat technische prestaties automatisch leiden tot duurzame effecten.

Daarnaast werd kritisch nagedacht over de oorspronkelijke focus op specifieke wijken, toen uit participatie en dataverzameling bleek dat de noden verspreid lagen over de stad. De veronderstelling dat wijkgerichte concentratie het meest efficiënt zou zijn, werd losgelaten en maakte plaats voor een stadsbrede aanpak die beter aansloot bij de realiteit van kwetsbare eigenaars.

Het rollend fonds — aanvankelijk vooral gezien als financieel instrument — werd door second-order learning herkend als structurele beleidsinnovatie die ook het denken over eigenaarschap, terugbetaling en solidariteit verandert. Zo werden diepere vragen gesteld over wat “betaalbaarheid” betekent, hoe risico gedeeld kan worden, en hoe eigenaarschap kan functioneren bij mensen met financiële kwetsbaarheid (Verbeke, 2022).

De leerprocessen binnen Gent Knap Op situeren zich op meerdere niveaus. Enerzijds is er het praktische leren door technologie, diensten en procedures steeds verder te verbeteren en obstakels in het renovatieproces weg te werken. Anderzijds is er het bredere first-order learning waarbij technische, sociale en beleidsmatige elementen worden geïntegreerd tot een menselijke aanpak van woonkwaliteit. Ten slotte toont GKO een opmerkelijke capaciteit tot second-order learning: het in vraag stellen van fundamentele aannames en het durven heroriënteren van het project wanneer realiteit en veronderstellingen niet overeenstemmen. Door deze lagen van leren combineert GKO niet alleen technische renovatie met sociale begeleiding, maar wordt het ook een reflexieve innovatiepraktijk die voortdurend evolueert.

6.4. Niche-regime interacties en transitiepaden

Structuren, culturen en praktijken – hoe daagt het niche-initiatief het systeem uit?

'Iedereen heeft het recht om een menswaardig leven te leiden en het recht op een behoorlijke huisvesting maakt hiervan essentieel deel uit.' (Belgische grondwet, artikel 23,3°)

Naast de grondwet is dit recht ook opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen 2021. Het toont, net zoals reeds vaak benadrukt, dat wonen een basisbehoefte is. Toch blijft de woonproblematiek groot. Een actueel knelpunt is dat het woonaanbod moet inspelen op de demografische evoluties. Dit gaat niet enkel over bevolkingsgroei, maar vooral over wijzigingen in de samenstelling van huishoudens. Trends zoals vergrijzing en gezinsverdunding brengen nieuwe woonbehoeften en noodzakelijke aanpassingen in voorzieningen met zich mee. Het huidige aanbod moet hier beter op inspelen. Daarnaast moeten woningen beantwoorden aan de toenemende eisen rond klimaatadaptatie en energiezuinigheid, zoals hierboven al aangegeven. Tot slot en overkoepelend, moeten woningen betaalbaar zijn voor elk gezin. (SERV & Lamote, 2024, p. 6-15)

Hiervoor werden drie segmenten binnen het woonaanbod gekarakteriseerd: koopwoning, private huurwoningen en sociale huurwoningen. Het segment waarbinnen Gent knapt Op actief is, situeert zich binnen de koopsector. De vraag kan gesteld worden waarom gezinnen met een relatief laag inkomen zich op deze koopmarkt begeven? Het eigendomsstatuut binnen de Vlaamse woningmarkt ligt vrij hoog. Voor Oost-Vlaanderen bedraagt dit volgens de woonsurvey 2023 68%. Dit is met 4% gedaald tegenover 2018, maar over een significante daling kunnen we niet spreken. (Steunpunt Wonen et al., 2025, p. 45) In vergelijking met buurlanden blijft België, en vooral Vlaanderen, koploper wat betreft het aandeel eigenaars. (SERV & Lamote, 2024, p. 16) De woningprijzen, zowel voor koop als huur, zijn het afgelopen decennium sterk gestegen. De aantrekkingskracht van grote steden, waaronder Gent, zorgt voor een hogere vraag en dus hogere prijzen. Daarnaast hangt de prijsstijging samen met een onvoldoende aanbod aan betaalbare woningen in bepaalde regio's. (NBB, 2024)

Hoewel het huishoudinkomen sterk bepalend is voor eigenaarschap, blijkt dat toch de helft van de laagste inkomens (inkomenskwintiel 1) eigenaar is. (Steunpunt Wonen et al., 2025, p. 45) Een mogelijke verklaring hiervoor is het grote tekort aan sociale woningen. Er staan meer unieke kandidaten op de wachtlijst dan er huishoudens in sociale woningen wonen. De wachttijd voor een sociale huurwoning loopt gemiddeld op tot vier jaar. De uitbreiding van het sociale woningbestand gaat te traag om aan de grote vraag te voldoen, waardoor de kloof tussen beschikbare woningen en kandidaat-huurders steeds groter wordt. (SERV & Lamote, 2024, p. 8)

Door dit tekort op de sociale huurmarkt zijn gezinnen in armoede, ondanks hun laag inkomen, vaak aangewezen op noodkoop. Het SERV-rapport van 2024 toont dat ongeveer 30% van de Vlaamse huishoudens in woonnood verkeert. Het initiatief GKO pakt deze kern van de problematiek echter niet aan: ze behouden het

eigendomsmodel en focussen op individuele ondersteuning per woning. Het systeem dat leidt tot noodkoop wordt dus niet doorbroken; men probeert vooral de gevolgen ervan op te vangen.

Om wonen betaalbaarder te maken, onderzoekt de Vlaamse overheid alternatieve financieringsvormen zoals erfpacht, opstalrecht, huur met aankoopoptie, geconventioneerde verhuur, budgethuren en coöperatief wonen. Bij deze laatste vorm wordt afgestapt van het individueel eigendomsdenken. Zoals eerder aangegeven, doorbreekt GKO de bestaande woonstructuren niet en werkt het niet aan een collectieve aanpak; de focus ligt op individuele woningen.

Enerzijds verkeren veel noodkoopwoningen in slechte staat, en anderzijds worden de renovatie-eisen steeds strenger. Zo moeten woningen met energielabel E of F binnen vijf jaar na aankoop naar minstens label D gebracht worden. Dit legt een grote financiële druk op gezinnen die een noodkoopwoning bezitten.

Het beleidsveld Wonen wordt aangestuurd door het agentschap “Wonen in Vlaanderen”. Daarnaast spelen twee grote instellingen een rol: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF). De uitgaven voor woonkwaliteit zijn de laatste jaren sterk gestegen, vooral voor renovatiesteun aan eigenaars. Sinds 2023 valt dit onder de verbouwpremie en de renovatielening. Voor noodwoningen is 11 miljoen euro voorzien. Noodkopers komen hier echter vaak niet voor in aanmerking, waardoor GKO tussenkomt via een rollend fonds. Later werd dit ook beleidsmatig verankerd met de oprichting van het ‘noodkoopfonds’ in 2019, geïnspireerd door het pilootproject “Dampoort Knapt Op”. (De Vuyst, 2023)

Op dit punt probeert het initiatief een transitie te creëren door binnen de dominante driedeling van het woonaanbod noodkopers als een vierde categorie zichtbaar te maken. Ze brengen een vergeten groep onder de aandacht, zowel op budgettair vlak als in maatschappelijke ondersteuning.

Welke niche-regime interacties werken stimulerend of belemmerend?

Zoals de cijfers in de inleiding aantonen, heeft GKO ongeveer 175 woningen vernieuwd, terwijl er meer dan 600 aanvragen binnenkwamen. Dit illustreert duidelijk dat de vraag naar ondersteuning groter is dan de beschikbare capaciteit. Dit beperkte bereik hangt samen met een structurele moeilijkheid, namelijk de complexiteit van de projectwerking. De werking is zeer arbeidsintensief en moeilijk te standaardiseren, mede omdat elke woning een sterk individuele aanpak vergt.

Daarnaast zorgt het systeem van het rollend fonds ervoor dat de terugstroom van terugbetalingen op zich kan laten wachten, waardoor het vaak niet mogelijk is om extra dossiers op te nemen. Het Vlaams Noodkoopfonds werkt, in tegenstelling tot het rollend fonds, met een traditioneel leensysteem waarbij noodkopers een renteloze lening verkrijgen. Binnen het Noodkoopfonds ontvangt de gemeente per dossier 3.000 euro werkingsmiddelen voor begeleiding. (De Vuyst, 2023) Zowel GKO als het Vlaams Noodkoopfonds dekken echter niet het volledige grondgebied, waardoor niet alle noodkopers bereikt worden.

Welke ‘politieke’ transitiepaden zijn er?

Gent Knapt Op positioneert zich binnen meerdere transitiepaden, beschreven in de tekst ‘The politics of green transformations’. (Scoones et al., 2015) Binnen het initiatief staan de sociale kwaliteiten en noden van de noodkopers centraal. GKO ontstond als onderdeel van een pilootproject op wijkniveau en zet sterk in op sociale mobilisatie. De betrokkenheid van maatschappelijke organisaties illustreert dat het welzijn van burgers een kerncomponent vormt binnen dit programma. Bovendien wordt de onderlinge participatie tussen bewoners

aangemoedigd. Hoewel het initiatief niet in strikte zin een burgerinitiatief is, kan het in deze context wel gedeeltelijk worden gelinkt aan burgergedreven transformatie.

Daarnaast is duidelijk dat GKO niet zou bestaan zonder de structurele ondersteuning van het OCMW en andere maatschappelijke organisaties. De verschuiving van individuele verantwoordelijkheid naar een gedeelde zorg voor bewoners zou zonder deze institutionele begeleiding moeilijk te realiseren zijn. Ook de financiële en praktische ondersteuning van de Vlaamse overheid is essentieel voor de werking van het programma. In die zin is het transitiepad van staatsgeleide transformatie hier eveneens duidelijk aanwezig.

6.5. Stedelijke en/of wijkgerichte ruimtelijke transformatie

Gent knapt op bouwt voort op eerdere project Dampoort Knapt Op, dat wijkgericht en lokaal werd opgezet. GKO is dus geen startpunt maar een vervolg waarbij een matuur model breder wordt uitgerold. De inbedding in de Gentse context is sterk, samenwerking met verschillende lokale partners en universiteiten zoals behandeld in Luik 2 duidt op sterke verbindingen op verschillende niveaus zowel sociaal als beleidsmatig.

Vanuit de place-based approach van Sonnino & Milbourne (2022) kunnen we dit niche-initiatief bekijken als een initiatief waarbij plaats fungeert als een dynamisch knooppunt van stromen, machtsverhoudingen en schaaloverschrijdende relaties (Sonnino & Milbourne, 2022). De wijk is hierbij geen decor maar een actor. Bij GKO blijft die activering echter beperkt. De renovatiepraktijk zelf is momenteel nog sterk individueel. Woningen worden aangepakt maar zonder collectieve renovatiestrategie, gedeelde energievoorziening of wijkgerichte infrastructuur. De sociale begeleiding is intensief maar blijft dossiergebonden. Het project richt zich op noodkopers die anders uitgesloten blijven van renovatiehulp. Zo proberen zij in te zetten op inclusie.

De projecten realiseren wel duidelijk co-benefits op woningniveau, namelijk betere woonkwaliteit, energie-efficiëntie, gezondheid en veiligheid. Hoewel co-benefits op woningniveau gerealiseerd worden, ontbreekt de benadering van de wijk als sociaal-ruimtelijk netwerk waar wonen, energie, mobiliteit en zorg structureel met elkaar verweven zijn. De verbindingen tussen sectoren en schalen worden niet systematisch ontwikkeld. De aanbevelingen uit het GKO-beleidsrapport bevestigen dit ook, community building werd nauwelijks gerealiseerd en het clusteren van renovaties bleek onhaalbaar door de verspreiding van de woningen en verscheidenheid in renovatienoden. Er is dus wel nog een mogelijkheid om de stromen van mensen, middelen en kennis verder te versterken (Bielen et al., 2022).

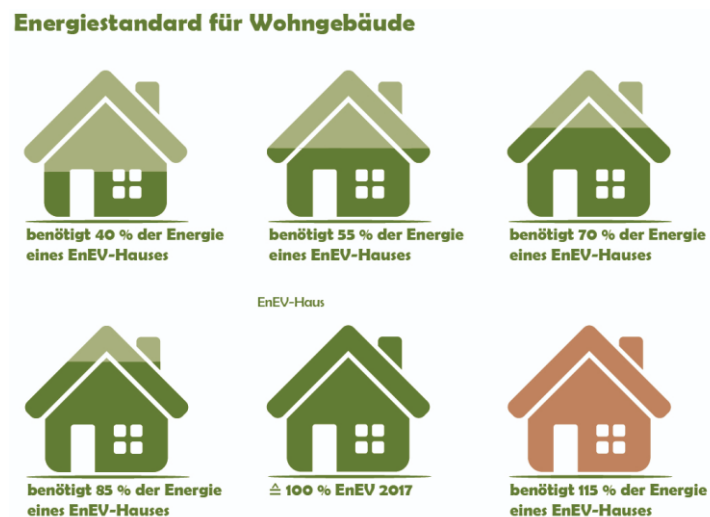
Het beleid legt de focus op eigenaren zoals eerder besproken in Luik 3. Dit is een bewuste beleidskeuze die zich ook uit in het rollend fonds. In de praktijk blijkt het fonds niet echt te rollen. De terugbetaling gebeurt pas bij verkoop waardoor het budget slechts traag hergebruikt kan worden (Stad Gent, 2022). Dit vertraagt de doorstroom en bemoeilijkt opschaling. Doordat het initiatief enkel toegankelijk is voor eigenaars, bevestigt het ook het bestaande regime van verkaveling en private eigendom in plaats van deze te doorbreken. Hierdoor blijft de ruimtelijke transformatie versnipperd en individueel eerder dan collectief en wijkgericht. Vanuit place-based approach kan er ingezet worden op gedeeld eigenaarschap, collectieve renovatiepraktijken en buurtgericht beleid zodat de wijk niet alleen gerenoveerd maar ook getransformeerd wordt.

GKO toont potentieel, het initiatief mobiliseert de Gentse context op meerdere niveaus. De samenwerking tussen stadsdiensten en middenveld is sterk en de erkenning via de RegioStars Award van de Europese Commissie toont dat het project ook op Europees niveau wordt gepositioneerd als voorbeeld van sociaal-ecologische transformatie (Stad Gent Newsroom, 2021). De uitdaging ligt in het overstijgen van individuele renovatie naar collectieve ruimtelijke transformatie en in het activeren van plaats als actor binnen een breder transitieproces.

6.6.Referentiecaser: het Duitse 'Energieeffizienzhaus'-model

Een andere uitdaging van het project is de trage terugstroom van financiële middelen naar het fonds. De investeringen in de panden worden pas gerecupereerd bij de verkoop van die woning. Dit bemoeilijkt het proces aangezien er maar ruimte is voor een kleine rotatie van middelen. Dit zorgt voor het zeer langzaam groeien van het initiatief (*Gent Knapt Op*, n.d.). Om te leren hoe het financiële model beter aangepakt kan worden, kijken we naar het Duitse model 'Energieeffizienzhaus' dit structureel anders organiseert (KfW, n.d.).

In Duitsland speelt de publieke investeringsbank KfW al jaren een centrale rol in de financiering van energie-efficiënte renovaties. Via het programma 'Energieeffizienzhaus' kunnen eigenaars en verhuurders goedkope leningen of subsidies krijgen voor renovaties die hun woning energiezuiniger maken. Hiervoor gebruiken ze de energienormen gebaseerd op de EnEV, later vervangen door het GEG. Dit is het basisoniveau van 100% waarmee verschillende bouwstandaarden vergeleken kunnen worden. Hoe lager het percentage, hoe energiezuiniger het gebouw is en hoe hoger de financiële steun van de KfW zal zijn. In het schema wordt duidelijk dat een gebouw met KfW-Effizienzhaus 40 een zeer energiezuinig gebouw is aangezien dit gebouw slechts 40% van de energie gebruikt in vergelijking met een EnEV-referentiehuus, en dus ook de hoogste KfW-subsidies zal krijgen (KfW, n.d.).



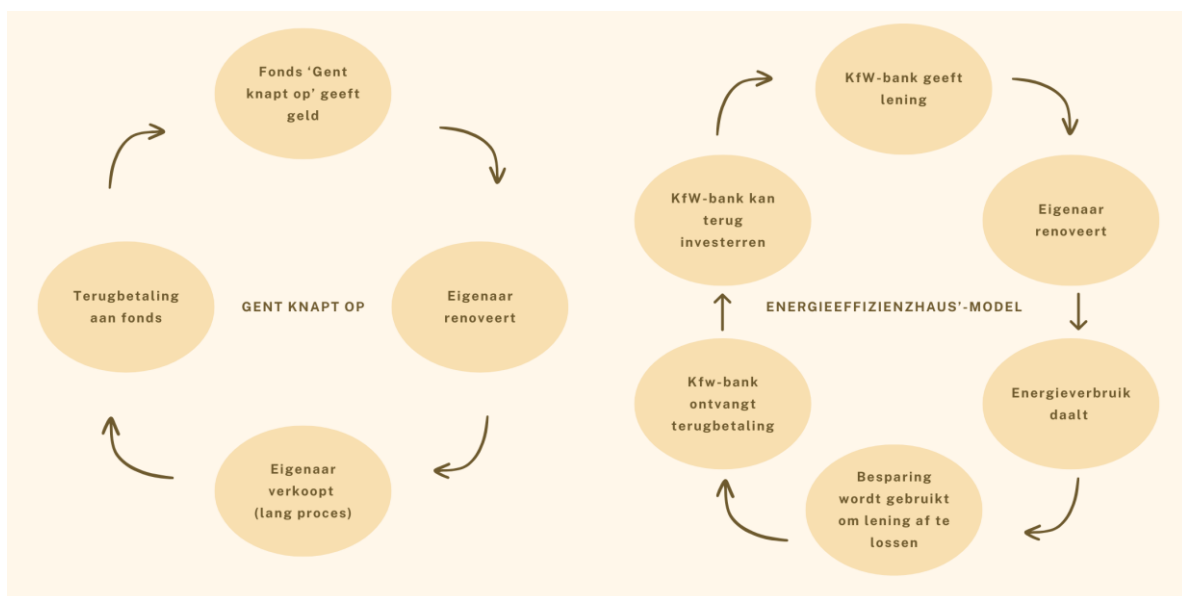
Figuur 3 - [Bhkw-Infozentrum.de/glossar-Lexikon/kfw-Effizienzhaus](https://www.bhkw-Infozentrum.de/glossar-Lexikon/kfw-Effizienzhaus) (2025)

Een belangrijk kenmerk en grootste verschil ten opzichte van "Gent knapt op" is de koppeling van de terugbetaling van de renovaties aan de besparing op de energiefactuur in tegenstelling tot de verkoop van het huis. Zo worden de investeringen sneller terugbetaald, zonder dat bewoners financieel overbelast worden met kosten.

Hoewel het KfW-model vaak wordt geprezen voor zijn schaalbaarheid en efficiënte financieringsstructuur, kent het ook belangrijke beperkingen wanneer het wordt toegepast op kwetsbare huishoudens. Een eerste kritiekpunt is dat het systeem in hoofdzaak werkt met leningen die via de energiebesparing worden afbetaald. Voor gezinnen met een zeer laag inkomen kan dit problematisch zijn: zelfs wanneer de besparing theoretisch voldoende is om de lening te dragen, blijft de maandelijkse energiefactuur voor velen al te hoog. In de praktijk ontstaan dergelijke situaties waarbij huishoudens hun energiefactuur zien stijgen door de bijkomende afbetaling, en net die groep die men wil helpen dreigt financieel nog verder onder druk te staan. Voor de allerarmste bewoners is het dus geen garantie op effectieve ondersteuning, aangezien zij beperkt zijn in hun afbetalingscapaciteit en vaak al kampen met schulden of inkomensonzekerheid (KfW, n.d.).

Daarnaast veronderstelt het Duitse model dat eigenaars de administratieve last, technische kennis en voorafgaande investeringsbereidheid hebben om een renovatietraject op te starten. Voor kwetsbare eigenaars – de kern van de doelgroep van GKO – is deze drempel aanzienlijk. Zonder intensieve begeleiding vallen deze huishoudens vaak uit de boot, waardoor het model minder inclusief is dan het op papier lijkt. Bovendien bestaat het risico dat renovaties vooral terechtkomen bij beter gesitueerde bewoners die al toegang hadden tot krediet en renovatiemogelijkheden, wat de sociale impact van het programma beperkt (KfW, n.d.).

Het KfW-model is een interessante vergelijking door de haalbare terugbetalingsstructuur en de schijnbare ondersteuning van sociale doelstellingen. De focus op energie-armoedebestrijding en circulaire financiering loopt parallel aan die van GKO, maar in het Duitse model werken ze met een snellere herinvesteringscyclus waardoor het initiatief ook sneller terug middelen heeft om te groeien. Toch toont de kritiek aan dat de Duitse aanpak niet zomaar één-op-één overdraagbaar is: een systeem dat sterk op leningen steunt, zonder voldoende waarborgen voor de laagste inkomens, kan de ongelijkheid juist vergroten. Dit onderstreept het belang om circulaire financiering steeds te koppelen aan sociale bescherming, zoals dit in GKO wel centraal staat (KfW, n.d.).



6.7. Evaluatie, opschaalbaarheid, en toekomst

Sterktes

Sterktes duiden op de kracht van het niche-initiatief, het zijn interne factoren die de succesvolle werking en invloed van *Gent Knapt Op* ondersteunen. Dit initiatief richt zich specifiek op noodkopers en vult daarmee een leegte op in het klassieke woonbeleid in Vlaanderen. De noodkopers ontvangen intensieve sociale en technische begeleiding bij de complexe aspecten die bij deze renovaties komen kijken. Deze begeleiding is essentieel, aangezien renovaties leiden tot nieuwe dagelijkse routines (zoals anders ventileren, zuiniger verwarmen en beter onderhouden), waarbij de ondersteuning gedragsverandering stimuleert. De praktijkdimensie van deze veranderingen wordt beschouwd als een van de meest tastbare en meetbare transformatieve effecten van GKO. GKO demonstreert sociaal ondernemerschap. Hoewel het initiatief niet commercieel van aard is, is het wel gedeeltelijk innovatief en systeemvernieuwend. Dit blijkt onder meer uit het innovatieve financiële ontwerp, dat werkt met een rollend fonds, en de intersectorale samenwerking met diverse partijen. Het initiatief draait op leerprocessen, waarbij GKO gebruikmaakt van *second-order learning*. Het project blinkt uit in sociale rechtvaardigheid en hanteert een integrale en sociale aanpak, waarbij sociale inclusie dient als hefboom voor

duurzame woningrenovatie. Hoewel de renovaties individueel zijn, creëert GKO collectieve baten op stadsniveau. Deze omvatten het verminderen van energiearmoede, het zorgen voor gezondere woningen en het verbeteren van de algehele woonkwaliteit. Tegelijkertijd ontwikkelt het initiatief schaalbare beleidsaanbevelingen.

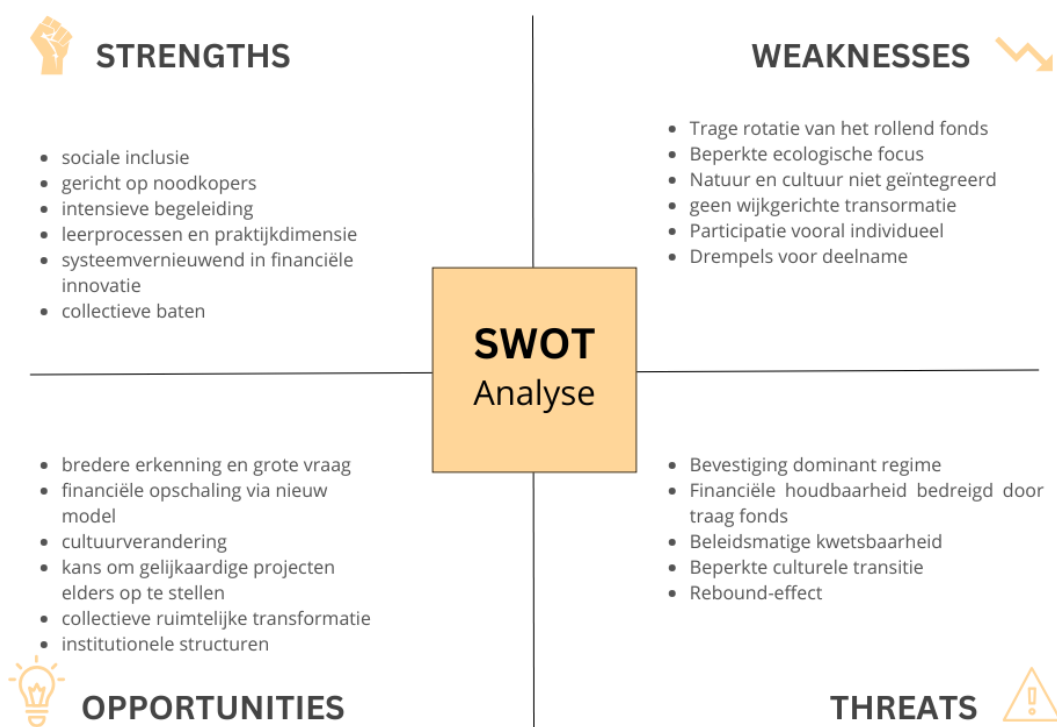
Zwaktes

Een eerste zwakte die de opschaalbaarheid van GKO beperkt is de trage rotatie van het rollend fonds. Omdat de terugbetaling pas gebeurt bij verkoop, vloeien middelen slechts langzaam terug. Dit vertraagt de doorstroom en de mogelijkheid om op hetzelfde moment op grote schaal te renoveren. Ook hebben de renovaties een beperkte ecologische focus. Energie-efficiëntie is een bijkomend onderdeel, maar de focus ligt niet op expliciete CO₂-doelstellingen, biodiversiteit of groene energie. De ecologische grenzen worden gedeeltelijk bewaakt doordat een renovatie een beperkte ecologische voetafdruk heeft. Er is weinig materiaalgebruik en quasi geen extra ruimtebeslag in vergelijking met een nieuwbouw. De renovaties omvatten werken zoals isoleren voor een betere energie-efficiëntie. Toch ligt de focus voornamelijk op sociale nood en woonkwaliteit en dus lage kosten, niet op expliciete ecologische grensbewaking. Daarnaast dienen de renovaties rekening te houden met de woningkwaliteitseisen zoals beschreven in de regelgeving over het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen). Natuur en cultuur worden niet expliciet geïntegreerd in het initiatief. Het project richt zich op de woning als menselijke leefruimte, niet op natuurverbinding of cultureel erfgoed. Wel speelt de buurtcontext (stedelijke woonkwaliteit) een rol, maar niet in termen van ecologische integratie. Hoewel een gesloten kringloop binnen GKO impliciet wordt bevorderd door hergebruik van bestaande woningen, is er weinig systematische aandacht voor hergebruik van materialen, afvalscheiding of circulaire bouwprincipes. Het initiatief richt zich op betaalbare basisrenovaties, niet op innovatieve circulaire technieken. De renovatiepraktijk blijft individueel en versnipperd en er worden geen wijkinfrastructuren aangepakt. Hoewel er collectieve voordelen zijn op stadsniveau ontbreken wijkgerichte strategieën en gedeelde wijkinfrastructuur. Dit verhindert deactivatie van de wijk als actor binnen het transitieproces. Ook de participatie en begeleiding is voornamelijk individueel, er zijn in mindere mate collectieve organisatievormen of buurtgerichte participatieprocessen. Bewoners zijn structureel betrokken: via co-design, individuele gesprekken, sociale begeleiding en kindparticipatie-sessies. De participatie is diepgaand maar sterk individueel; er is beperkte groeps- of buurtgerichte participatie. Als laatste zijn er ook bepaalde drempels voor deelname aan het initiatief. Sommige kwetsbare huishoudens vallen net buiten de selectiecriteria. Er heerst schaamte, wat het toegeven en accepteren van hulp bemoeilijkt en kandidaten tegenhoudt om zich aan te melden. Hierdoor bereikt GKO een deel van de doelgroep niet.

Kansen

Gent Knap Op is een structureel beleidsinstrument dat in 2022 is geëvolueerd van een pilot naar een vaste dienst en ondertussen werd ingebed in de Gentse woonstrategie. De erkenning via de RegioStars Award van de Europese Commissie positioneert het project als een Europees voorbeeld van sociaal-ecologische transformatie. Het initiatief geniet een grote vraag, getuige de meer dan 600 kandidaten. Het project werkt aan een cultuurverandering omtrent "waardig wonen" en energiezuinigheid bij kwetsbare groepen. Hierdoor ervaren bewoners hun woning opnieuw als iets waar ze trots op kunnen zijn. GKO doorbreekt bestaande institutionele structuren waarin het voor lage-inkomens-eigenaars zelden mogelijk was om te renoveren. Dit wordt mogelijk gemaakt door een vernieuwend financieringsmodel te ontwikkelen, aangezien klassieke banken en subsidies niet volstaan. Op deze manier stelt GKO alternatieve, meer inclusieve woonbeleidsstructuren voor. De verandering blijft echter zeer individueel en woninggericht; er is geen bredere culturele transitie naar bijvoorbeeld milieubewust leven of collectieve woonculturen. Bovendien houdt GKO vast aan de dominante institutionele en sociale structuren en worden de aanwezige fysiek-ruimtelijke infrastructuren niet aangepakt.

De grootste kans voor GKO om te groeien en een doorbraak te realiseren ligt in het aanpassen van het financieringsmodel, wat cruciaal is voor opschaalbaarheid en toekomstpotentieel. Door te leren van referentieprojecten, zoals het Duitse Energieeffizienzhaus-model, kan de terugbetaling gekoppeld worden aan de besparing op de energiefactuur. Dit zorgt voor een snellere investeringscyclus, waardoor het fonds sneller kan groeien. De output en ervaringen van GKO kan tevens gebruikt worden om het projectontwerp te optimaliseren en gelijkaardige projecten elders op te stellen. Een volgende stap zou kunnen zijn dat het project evolueert van individuele renovaties naar collectieve ruimtelijke transformatie. Dit kan bereikt worden door in te zetten op gedeeld eigenaarschap, collectieve renovatiepraktijken en buurtgericht beleid, met als doel de hele wijk te transformeren in plaats van alleen een bepaalde woning te renoveren.



Bedreigingen

Naast interne beperkingen zijn er ook structurele uitdagingen die een risico vormen voor de opschaling van GKO. Een eerste bedreiging is de bevestiging van het huidige dominante stedelijke regime. Het project focust op noodkopers en werkt binnen het bestaande model van individuele renovatie. Hierdoor wordt het regime van private eigendom en verkaveling bevestigd in plaats van doorbroken. Daarnaast vormt de financiële houdbaarheid ook een risico. Indien de terugbetalingsscyclus van het rollend fonds niet versnelt, heeft het initiatief een trage groeikans waardoor de renovatieopgave in Gent niet structureel aangepakt kan worden. Het initiatief vult een leemte in het Vlaamse woonbeleid, maar is afhankelijk van het uitblijven van structurele hervormingen. Indien het beleid rond sociale woningen of renovatiepremies grondig hervormd wordt kan het initiatief verdrongen raken. Dit zou enerzijds een bedreiging zijn voor de continuïteit van GKO, maar anderzijds een verbetering van het woonbeleid zelf. De doelgroep wordt dan bereikt zonder nood aan een niche-initiatief. Ten slotte is er het risico van beperkte culturele transitie en rebound-effecten. Hoewel bewoners hun woning opnieuw ervaren als iets om trots op te zijn, ontstaat er geen bredere cultuur van milieubewust leven. Bovendien

leiden technische renovaties niet automatisch tot energiebesparing. Zonder blijvende gedragsverandering kan een rebound-effect ontstaan, wat de ecologische impact vermindert en de nood aan intensieve begeleiding net vergroot.

Bibliografie

- Architecture Workroom Brussels. (2024). *Operation Energy Neighbourhoods*.
- Belga. (2019, Maart 21). Gent knapt jaarlijks 50 huizen van kwetsbare gezinnen op. *VRT NWS*.
<https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2019/03/21/gent-knapt-jaarlijks-50-huizen-van-kwetsbare-gezinnen-op/>
- bhkw-infozentrum.de/glossar-lexikon/kfw-effizienzhaus. (2025). BHKW. <https://www.bhkw-infozentrum.de/glossar-lexikon/kfw-effizienzhaus.html>
- Bielen, L., Ferny, L., Maelstaf, H., Maeschaelck, B., Sagaert, V., Van den Broeck, K., Van Roy, K., Verbeke, T., Versele, A., & Willems, S. (2022, 06). *ICCARUS/GENT KNAPT OP Aanbevelingen* [Onderzoek in opdracht van EC Urban Innovative Actions].
<https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/D4.5.2%20GK0%20Aanbevelingen%20%28Policy%20recomendations%29.pdf>
- Cromphout, R. (2021, november 09). Gent Knapt Op zoekt aannemers en architecten met een sociaal hart. *Made in*.
<https://www.made-in.be/oost-vlaanderen/gent-knapt-op-zoekt-aannemers-en-architecten-met-een-sociaal-hart/>
- De Vuyst, L. (2023). *Vlaams Noodkoopfonds*.
- Gent knapt op*. (n.d.). Stad Gent. Retrieved December 7, 2025, from <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/betaalbaar-wonen/gent-knapt-op#evaluatierapporten>
- Giannakopoulou, M. (2022, November 08). *"Ghent knapt op": An end and a new beginning!* Urban Innovative Actions. Retrieved December 5, 2025, from www.uia-initiative.eu/en/news/ghent-knapt-op-end-and-new-beginning
- KfW. (n.d.). *Was ist ein Effizienzhaus? Sanieren und Förderung nutzen*. KfW. Retrieved December 5, 2025, from <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Energieeffizient-sanieren/Das-Effizienzhaus/>
- NBB. (2024, maart 21). *De Belgische Woningmarkt: trends en recent verloop* [Presentatie Commissie Wonen Vlaams Parlement].
- SAAMO. (n.d.). *Gent Knapt Op*. SAAMO. Retrieved December 5, 2025, from <https://www.saamo.be/gent/model/gent-knapt-op/>
- Scoones, I., Newell, P., & Leach, M. (2015). The politics of green transformation. In (pp. 1-24).
- SERV & Lamote, A. (2024, April 29). *WONEN IN VLAANDEREN UITDAGINGEN VANUIT SOCIAAL-ECONOMISCH PERSPECTIEF*.
- Sonnino, R., & Milbourne, P. (2022, 06 10). Food system transformation: a progressive place-based approach. 915-926.
<https://doi.org/10.1080/13549839.2022.2084723>
- Stad Gent. (2022). *Gent Knapt Op Minimagazine*.
- Stad Gent. (2022). *Reglement Gent knapt op (GK0) 2022-2026*.
- Stad Gent. (2022, October 31). *Reglement Gent knapt op (GK0) voor periode 2022-2026 (31/10/2022 - 31/12/2026)*. Stad Gent. Retrieved December 5, 2025, from <https://stad.gent/nl/reglementen/reglement-gent-knapt-op-gko-voor-periode-2022-2026-31102022-31122026>
- Stad Gent. (2023, November 29). *Al 175 renovaties dankzij 'Gent knapt op', nog 60-tal woningen gezocht*. Persruimte Stad Gent. Retrieved December 5, 2025, from *Al 175 renovaties dankzij 'Gent knapt op', nog 60-tal woningen gezocht*
- Stad Gent Dienst Wonen. (2023). *Woonstudie Gent*.

- Stad Gent Newsroom. (2021, 12 3). Renovatieproject 'Gent knapt op' wint Europese award.
<https://persruimte.stad.gent/202630-renovatieproject-gent-knapt-op-wint-europese-award/>
- Steunpunt Wonen, Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). *Wonen in Vlaanderen anno 2023*.
- Urban Innovative Actions. (2022, December 8). *ICCARus*. Portico. Retrieved December 5, 2025, from <https://portico.urban-initiative.eu/uia/making-transitions-affordable-all/iccarus>
- Van Den Broeck, K., Bielen, L., Ferny, L., Maelstaf, H., Van Roy, K., & Versele, A. (2022). GENT KNAPT OP: Sociale impact voor de deelnemers.
- Verbeke, T. (2022, juni). *Gent Knapt Op D4.5.1 Report on cost-effectiveness including D4.5.1 Cash-flow simulations*. Research on behalf of EC Urban Innovative Actions. Retrieved november 11, 2025, from <https://iccarusghent.wordpress.com/2022/12/15/evaluation-reports/>
- Was ist ein Effizienzhaus? Sanieren und Förderung nutzen*. (n.d.). KfW. Retrieved December 7, 2025, from <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Energieeffizient-sanieren/Das-Effizienzhaus/>
- Was ist ein Effizienzhaus? Sanieren und Förderung nutzen*. (n.d.). KfW. Retrieved December 7, 2025, from <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Energieeffizient-sanieren/Das-Effizienzhaus>

7. KnetterGent

Marie Vandepitte, Sara Vereecke, Laurien Vetsuypens & Bas Peeters

7.1. Inleiding

In de zoektocht naar meer duurzaamheid wordt in verschillende Gentse wijken ingezet op uiteenlopende initiatieven, die werken met verschillende technologieën en methodes. Binnen deze stedelijke context vormt de transitie naar hernieuwbare energie een belangrijk en vooruitstrevend vertrekpunt. Dit sluit nauw aan bij het jaarthema van het vak *Duurzame Steden*, namelijk *Wijk + Energie + Renovatie*, waarin wordt onderzocht hoe energietransities op wijkniveau kunnen worden ingebed en hoe bestaande infrastructuur op een rechtvaardige en inclusieve manier kunnen worden verduurzaamd (Block & Dehaene, 2025).

Stadsrenovatie kan zich uiten in verschillende aspecten, gaande van concrete materiële ingrepen tot het bieden van advies of het stimuleren van sociale praktijken (Block & Dehaene, 2025). Op wijkniveau zijn zonnepanelen een veelgebruikte maatregel voor de omschakeling naar groene energie (Stadsbestuur Gent, 2023; VVSG, 2024), onder meer omdat ze op bestaande daken kunnen worden geplaatst en geen ingrijpende ruimtelijke aanpassingen vergen. Tegelijk roept deze ogenschijnlijke eenvoud vragen op. In welke mate blijven dergelijke ingrepen beperkt tot individuele gebouwen, en wanneer kunnen ze bijdragen aan bredere wijkgerichte energierenovaties? Wie investeert, wie profiteert en hoe wordt eigenaarschap georganiseerd binnen dergelijke projecten?

Vanuit deze vragen werd op zoek gegaan naar een specifiek niche-initiatief dat rond het thema '*zonnepanelen voor de wijk*' werkt. KnetterGent, een Gentse burgercoöperatie die zonnepanelen plaatst op daken van jeugdverenigingen, vormt daarbij de centrale casus in deze paper (KnetterGent CV, 2023a; Stadsbestuur Gent, 2023). Op die manier wordt niet alleen aangesloten bij het jaarthema, maar kan ook worden onderzocht in welke mate niches en niche-initiatieven kunnen bijdragen aan rechtvaardige wijkenergierenovaties in Gent. Door de coöperatieve opzet maakt KnetterGent het mogelijk dat jeugdverenigingen met beperkte middelen toch kunnen investeren in zonnepanelen, wat hen als groep mee kan nemen in de energietransitie terwijl zij dit individueel moeilijker zouden realiseren (KnetterGent CV, 2023a). Een niche kan, in de context van het analysekader van het vak *Duurzame Steden*, worden beschouwd als 'een afgeschermd ruimte die fungeert als broedkamer voor technologische vernieuwing en/of voor nieuwe sociale praktijken' (Block en Dehaene, 2025, p. 1) op basis van het multilevelperspectief van Geels (2024). Niche-initiatieven spelen daarbij een fundamentele rol in het aansturen van transformatieve processen richting duurzamere maatschappelijke systemen (Block & Dehaene, 2025). Binnen een niche of niche-initiatief vormen verschillende elementen, zoals technologie, kennis en denkpatronen, industriële structuren, infrastructuur, consumentenvoorkeuren en beleid, nog geen stabiele samenhang; actoren bevinden zich in een zoekproces waarin wordt geëxperimenteerd en geleerd (Schot & Geels, 2008; Raven, 2024; Block & Dehaene, 2025). Dit creëert ruimte voor experiment en leren. Niche-initiatieven kunnen bovendien worden opgezet door uiteenlopende actoren, waaronder overheden, ondernemers, sociale bewegingen en individuele burgers, die zich vaak in een zoekproces bevinden (Block & Dehaene, 2025).

Het initiatief KnetterGent lijkt op het eerste gezicht een vrij evidente invulling van het jaarthema, zonnepanelen op onderbenutte daken (KnetterGent CV, 2023a), maar roept net daardoor vragen op over wat er precies op het spel staat. In welke mate gaat KnetterGent verder dan het simpelweg plaatsen van zonnepanelen, en houdt het

rekening met zaken als eigenaarschap, prijszetting en de rol van jeugdverenigingen binnen de energietransitie? Bovendien stelt zich de vraag in welke mate dit initiatief het individuele gebouwniveau overstijgt en effectief kan worden gezien als een wijkgericht energieproject. Juist omdat het project vertrekt van een relatief eenvoudige ingreep, daken ter beschikking stellen voor zonnepanelen, is het een interessante casus om te onderzoeken of en hoe zulke initiatieven kunnen uitgroeien tot meer dan technische verduurzamingsinitiatieven. In deze paper wordt KnetterGent geanalyseerd aan de hand van het analysekader van Strategic Niche Management (SNM), dat in kaart brengt welke factoren het succes, of het uitblijven ervan, van niches en niche-initiatieven mee bepalen (Schot & Geels, 2008; Raven, 2024). De paper is opgebouwd uit zes luiken. Na deze inleiding volgt eerst een toelichting over KnetterGent, waarbij de algemene context en historiek van het project worden geschetst. Vervolgens wordt ingegaan op de interne processen ervan. Het empirische materiaal werd hoofdzakelijk verzameld via één verdiepend, semigestructureerd interview met Jeroen Persyn, een beleidsmedewerker bij Stad Gent en medeoprichter van KnetterGent (J. Persyn, persoonlijke communicatie, 14 november 2025), aangevuld met documentanalyse van onder meer de website en statuten van KnetterGent, stedelijke beleidsdocumenten en publicaties van betrokken partners. Daarna volgt een reflectie op de interactie met het bredere energiesysteem, een bespreking van de verhouding tot de Gentse stedelijke en wijkgerichte context, een vergelijking met een inspirerend referentieproject en, tot slot, een kritische reflectie over de opschaalbaarheid en toekomst van het initiatief. Op die manier wordt getracht een volledig en genuanceerd beeld te vormen van dit niche-initiatief.

7.2. Algemene context en historiek

De energiecrisis van 2022 bracht vele uitdagingen met zich mee. Toch vormde de crisis ook een stimulans voor de zoektocht naar betaalbare energie, wat onder andere leidde tot initiatieven zoals KnetterGent. Uit eerdere energiescans, uitgevoerd door Stad Gent, bleek immers dat jeugdlokalen zelden zonnepanelen hadden door gebrek aan tijd, kennis en middelen bij de verenigingen. In combinatie met de stijgende energieprijzen, gaf dit aanleiding tot verder onderzoek naar het potentieel van zonnepanelen (VSG, 2024).

Begin 2023 werd de Gentse coöperatieve vennootschap KnetterGent opgericht door verschillende jeugd- en jongerenwerkingen, waaronder JOC Gentbrugge, Zeescouts De Wilde Eend en Circusplaneet. Ondanks hun moeilijke opstart kunnen de initiatiefnemers de vraag vanaf het voorjaar van 2023 nog amper bijhouden (Stadsbestuur Gent, 2023). Het hoofddoel is simpel: Gentse jeugdverenigingen voorzien van goedkope hernieuwbare energie door te investeren in zonnepanelen zodat hun gebouwen van groene stroom kunnen gebruiken aan een vaste prijs (VSG, 2024). De coöperatie werd van onderuit opgebouwd, vanuit een netwerk van personen actief in het jeugdwerk, met steun van de Stad Gent via de Jeugddienst en de Dienst Milieu en Klimaat, die expertise, infrastructuur en contacten ter beschikking stelde.

De coöperatie vertrekt vanuit het idee dat veel Gentse jeugdlokalen onbenut dakoppervlak hebben dat perfect geschikt is voor zonne-energie en wil dat potentieel inzetten om jeugdorganisaties op een betaalbare manier van groene stroom te voorzien (KnetterGent CV, 2023a). Concreet stellen jeugdverenigingen hun daken open voor KnetterGent, die er zonnepanelen op installeert en instaat voor de plaatsing en levering van energie. De geproduceerde energie wordt geleverd aan de betrokken organisaties tegen een vast en voordelig tarief, waardoor zij beschermd blijven tegen prijsschommelingen op de energiemarkt. Op die manier 'ontzorgt' KnetterGent jeugdverenigingen zowel financieel als organisatorisch en verlaagt het de drempel om deel te nemen aan de energietransitie (KnetterGent CV, 2023a; Stadsbestuur Gent, 2023). De stabiele energieprijz wordt mogelijk gemaakt doordat KnetterGent niet werkt met klassieke, variabele energiecontracten. In plaast daarvan investeert de organisatie in zonnepanelen en levert zij de geproduceerde stroom aan jeugdverenigingen via langlopende overeenkomsten aan een vooraf vastgelegd tarief. Hierdoor is de prijs vooral gebaseerd op de

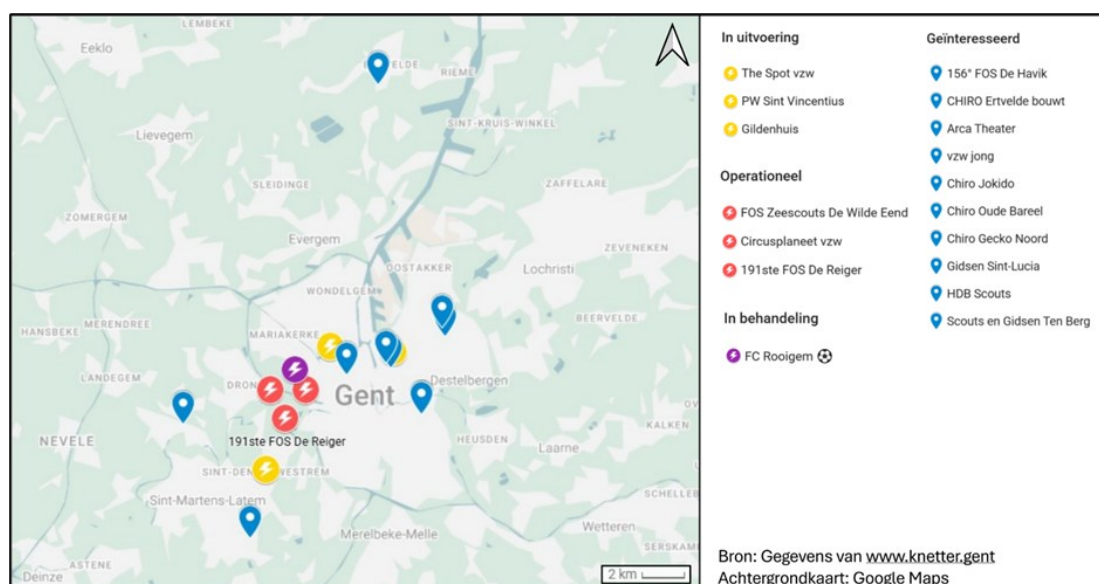
investerings- en onderhoudskosten van de installatie over de volledige looptijd en niet op kortetermijnschommelingen van de groothandelsmarkt.

Doordat de coöperatie de elektriciteit rechtstreeks levert aan de verenigingen en eventuele prijsrisico's grotendeels intern beheert, onder meer doordat zij zelf in staat is om de verkoop van eventuele overschotten op de markt te organiseren, blijven de aangesloten organisaties beschermd tegen plotse marktgerelateerde prijsstijgingen. Het coöperatieve model, dat gebaseerd is op een transparante verdeling van kosten en opbrengsten, vormt de basis voor dit vaste tarief (KnetterGent CV, 2023a). Bovendien wordt de eventuele overtollige energie verkocht op de privémarkt (Stadsbestuur Gent, 2023). Figuur 1 toont de installatie van zonnepanelen op de lokalen van de Gentse jeugdorganisaties Circusplaneet en FOS De Reiger in februari 2024.



Figuur 1: Plaatsing zonnepanelen bij Circusplaneet en FOS De Reiger

Het kapitaal dat nodig is voor deze investeringen wordt hoofdzakelijk verzameld bij jeugdverenigingen zelf en hun achterban. Burgers kunnen vanaf 50 euro deelnemen als coöperant. Dit is een laagdrempelige instap, die ook jongeren en kleinere organisaties de mogelijkheid biedt om mee te doen. In ruil ontvangen coöperanten aandelen en hebben zij één stem in de algemene vergadering (VMSG, 2024; Stadsbestuur Gent, 2023). Deelnemers investeren zo in een duurzaam project met een sociale insteek. Bovendien profiteren particuliere investeerders dankzij de federale regeling *'tax shelter voor startende ondernemingen'* van een eenmalige belastingvermindering van 45% op hun inleg (KnetterGent CV, 2023a). Ook op lange termijn biedt dit model voordelen: na ongeveer twintig jaar gaan de zonnepanelen op de daken over in eigendom van de dakeigenaar, waardoor het gebouw blijvend kan rekenen op lokaal geproduceerde, relatief betaalbare groene energie (VMSG, 2024).



Figuur 2: Locaties (jeugd)verenigingen die aangesloten zijn bij KnetterGent

Hoewel de projecten van KnetterGent momenteel gericht zijn op Gentse jeugdorganisaties en hun daken (KnetterGent CV, 2023a), wil de coöperatie op termijn uitbreiden naar jeugdorganisaties buiten Gent en ook de socio-culturele sector betrekken (VMSG, 2024). Figuur 2 toont een kaart waarop alle leden zijn weergegeven, ingedeeld naar hun mate van betrokkenheid bij KnetterGent. Op deze manier wordt duidelijk dat er een aanzienlijke toename is van geïnteresseerde organisaties, ook buiten het centrum van Gent.

7.3. Interne processen

Ambities en visies

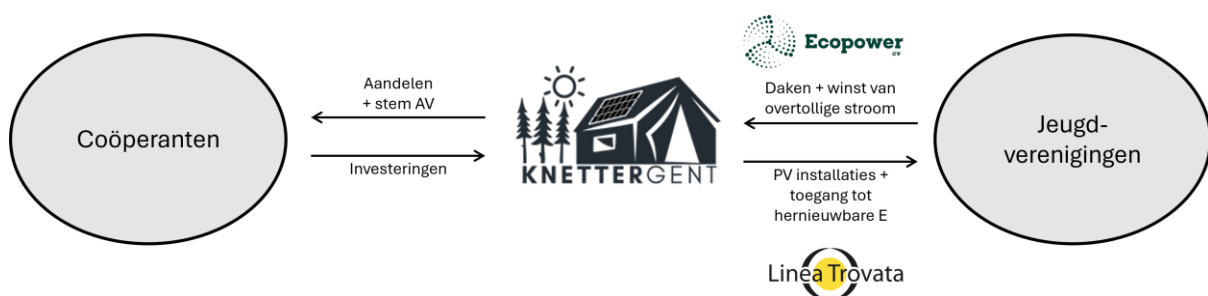
KnetterGent vertrekt vanuit de ambitie om jeugdverenigingen een actieve rol te laten spelen in de energietransitie. Door de daken van Gentse jeugdverenigingen in te zetten voor de productie van hernieuwbare energie, wil het project bijdragen aan een lokaal energiesysteem en de gezamenlijke ambitie om Gent een klimaatneutrale stad te maken tegen 2050 (Stad Gent, 2020).

Volgens het Stadsbestuur en KnetterGent (2023) benadrukken de initiatiefnemers een dubbele ambitie, ze streven zowel ecologische als sociale ambities na. Enerzijds willen ze de CO₂-uitstoot beperken door lokaal zonne-energie te produceren. Deze focus op hernieuwbare energieproductie met een lagere ecologische voetafdruk toont concrete inzet voor klimaatmitigatie. Anderzijds wil het initiatief vanuit sociaal oogpunt de toegang tot betaalbare duurzame energie voor jeugdverenigingen bevorderen. Het initiatief kan zo de financiële autonomie van organisaties met beperkte middelen vergroten, alsook de jongeren en jeugdverenigingen activeren als actieve partners in de energietransitie (Kenniscentrum Vlaamse Steden, 2023) (De Ambrassade, 2025). Waar voordien het investeren in zonnepanelen voor vele jeugdverenigingen te hoog gegrepen was en ook de energiekosten daarbij erg hoog bleven, maakt KnetterGent dit mogelijk en betaalbaar. Het geld dat zo bespaard wordt kan gebruikt worden voor de werking. (Circus planeet, 2023).

Deze visie overbrengen aan jeugdverenigingen blijkt echter niet zo eenvoudig. De manier waarop vele jeugdverenigingen zijn opgebouwd overschaduwde vaak de mogelijkheden om aan lange-termijnprojecten te doen. De snel wisselende beheerders en beperkte (financiële) middelen zorgen er vaak voor dat verenigingen eerder voor goedkope en snelle oplossingen kiezen, waardoor duurzame investeringen geen evidentie zijn (J. Persyn, persoonlijke communicatie, 14 november 2025).

Het (sociale) netwerk

Het netwerk van KnetterGent, geïnitieerd door stad Gent, bestaat uit een kern van coöperanten, bestuursleden, technische partners en een uitgebreide kring van jeugdverenigingen die deelnemen aan het project (Stad Gent, 2025). In Figuur 3 wordt op een vereenvoudigde wijze weergegeven hoe dit netwerk is opgebouwd.



Figuur 3: Netwerk van partners binnen KnetterGent

Burgers, vaak ouders of kennissen van leden van de betrokken jeugdverenigingen, kunnen investeren door aandelen te kopen. Op die manier worden ze coöperant. Met die investeringen financiert KnetterGent de installatie van de zonnepanelen. De energie die wordt opgewekt, komt in eerste instantie rechtstreeks bij de jeugdverenigingen terecht. Zij kunnen zo hun energiekosten verlagen en bijdragen aan de stedelijke klimaatdoelstellingen (KnetterGent CV, 2025a).

In het oorspronkelijke businessmodel wordt de overige elektriciteit verkocht op de markt ten voordele van de coöperatie (KnetterGent CV, 2023a). In de huidige energiemarkt is het echter minder aantrekkelijk om terug stroom op het net te plaatsen. De financiële voordelen voor verenigingen die enkel in het weekend verbruiken zijn niet meer even gunstig als toen het project startte (J. Persyn, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Daarom is het van belang om voldoende verenigingen te betrekken die gedurende de week ook actief elektriciteit verbruiken.

Omdat KnetterGent een cvso (Coöperatieve Vennootschap met Sociaal Oogmerk) is, ligt het rendement sowieso niet hoog, maar kan het wel een duurzame en stabiele investering zijn. De aandelen kunnen na minimum vijf jaar terug worden verkocht aan de coöperatie (KnetterGent CV, 2023a). Het gaat dus niet om snelle winst, maar wel om een betrouwbare, ethische investering.

Bovendien zijn de coöperanten mede-eigenaar van de organisatie. Bezitters van één of meer aandelen krijgen een stem in de algemene vergadering (KnetterGent CV, 2023a). Zo kunnen ze mee beslissen over het beleid en nieuwe projecten. Dat creëert een gevoel van zeggenschap en verbondenheid met de lokale energietransitie. Coöperanten zijn dus niet alleen financiers, maar ook mede-beslissers. Zo wordt ook het gevoel gecreëerd dat zij ook actief bijdragen aan de werking van de jeugdvereniging. Verder organiseert KnetterGent infosessies en zichtbare acties, waardoor investeerders zien wat hun investering teweegbrengt (KnetterGent CV, 2023a). Zo wordt het collectieve leerproces en de bewustwording rond duurzame energie in de stad versterkt. Voor de coöperanten ligt de meerwaarde niet enkel in het financieel rendement, maar vooral in de mogelijkheid om via hun investering een zichtbare maatschappelijke impact te realiseren binnen hun eigen stad en de jeugdverenigingen.

Volgens KnetterGent CV (2025b) werkt de coöperatie samen met Linea Trovata en Ecopower als technische partners. Linea Trovata is een lokale installateur die zorgt voor de uitvoering van de zonneprojecten. Ecopower, een Belgische burgercoöperatie voor hernieuwbare energie, is de afnemer van de opgewekte stroom.

Het bestuur van KnetterGent bestaat uit een groep geëngageerde Gentenaars met ervaring in jeugdwerk en energieprojecten (KnetterGent CV, 2023a). Het bestuur bepaalt de strategische richting van de coöperatie, keurt nieuwe projecten goed en onderhoudt de relaties met de Stad Gent en de leden.

Verder zijn er nog de jeugdverenigingen die hun daken ter beschikking stellen. FOS Zeescouts De Wilde Eend en FOS De Reiger waren de eersten die de overeenkomst om hun dak ter beschikking te stellen ondertekenden. In oktober van 2023 werd de eerste PV installatie op het dak van FOS Zeescouts De Wilde Eend geplaatst. De betrokken verenigingen die zich engageren binnen KnetterGent kiezen voor hun deelname vanuit een duurzaam standpunt. Door in te zetten op hernieuwbare energie hebben ze een lager energieverbruik, een kleinere ecologische voetafdruk en een toekomstgerichte werking waarin duurzaamheid deel wordt van de organisatiecultuur.

Het netwerk van KnetterGent is relatief jong maar groeit gestaag door de eerste succesvolle installaties. De samenwerking tussen burgercoöperanten, jeugdverenigingen en stedelijke actoren zorgt voor lokale

verankering. Naarmate meer jeugdverenigingen toetreden, vergroot het maatschappelijk draagvlak en de zichtbaarheid van het initiatief. Aan de basis van de relatie tussen de coöperatie en haar partners ligt een wederzijds vertrouwen en gedeelde waarden: duurzaamheid, participatie en lokale verbondenheid. Het netwerk blijft nog afhankelijk van vrijwilligers en kleinschalige financiering (KnetterGent CV, 2023a). Het toekomstige succes zal afhangen van de mate waarin KnetterGent erin slaagt om nieuwe partnerschappen aan te gaan, installaties te realiseren en een stabiele groei te combineren met hun sociale missie.

Leerprocessen

Binnen het kader van duurzame wijkenergierenovaties is het essentieel dat KnetterGent zowel op technisch, sociaal als organisatorisch vlak voortdurend bijleert. De coöperatie is nog vrij nieuw, waardoor veel processen zich nog in een experimentele fase bevinden. De groei en verdere professionalisering van de coöperatie hangen dan ook nauw samen met deze leerprocessen.

In de beginfase werkte KnetterGent met slechts enkele jeugdverenigingen, in wat vooral kleinschalige, verkennende projecten waren. Naarmate het aantal deelnemende verenigingen groeit, tot ondertussen een zevental, wordt duidelijk dat de technische voorbereiding en begeleiding goed moet opgevolgd worden (J. Persyn, persoonlijke communicatie, 14 november 2025).

Het is van belang om jeugdverenigingen vóór hun engagement met KnetterGent voldoende te informeren over cruciale randvoorwaarden zoals dakstabiliteit, bekabeling en schaduworiëntatie. Door deze aspecten vroeg in het proces te onderzoeken, kan vermeden worden dat jeugdverenigingen tijdens verdere fases in hun deelname op onverwachte technische obstakels stuiten. Ook na de plaatsing van de zonnepanelen blijft technische kennisdeling belangrijk. KnetterGent kan er baat bij hebben om jeugdverenigingen periodiek te informeren over basisonderhoud en de opvolging van hun energieproductie. Door actief inzicht te bieden in de verhouding tussen energieproductie en verbruik, kunnen zowel KnetterGent als de jeugdverenigingen leren hoe verbruik en opbrengsten geoptimaliseerd kunnen worden. Deze datagedreven feedback kan een waardevolle bron vormen voor het verfijnen van toekomstige installaties.

Sociaal leren manifesteert zich vooral in de manier waarop jeugdverenigingen en coöperanten worden betrokken. In de eerste jaren was vooral het ophalen van kapitaal en het vinden van geïnteresseerde coöperanten de focus. Volgens Jeroen Persyn vormt kapitaal echter geen grote uitdaging meer. Het sociaal draagvlak bij burgers is voorlopig sterk genoeg (J. Persyn, persoonlijke communicatie, 14 november 2025).

Waar de nadruk aanvankelijk lag op het financiële, verschuift deze nu naar communicatie, betrokkenheid en bewustwording. Omdat jeugdverenigingen vaak kampen met beperkte middelen, wisselende vrijwilligers en een sterke focus op hun eigen werking, is het niet vanzelfsprekend om duurzaamheid hoog op de agenda te zetten. Door zichtbaarheid en het betrekken van jongeren bij het energievraagstuk, versterkt KnetterGent zowel het draagvlak als het maatschappelijke leereffect binnen de deelnemende organisaties. Deze vormen van leren binnen de bestaande visie en werkwijze, die zich richten op het verfijnen en het efficiënter maken van het systeem vormen de first-order learningprocessen voor het niche-initiatief.

Het grootste leerproces vindt plaats op organisatorisch vlak. Terwijl KnetterGent aan het begin vooral een kleinschalig initiatief was, wordt nu duidelijk dat opschaling veel complexer is dan verwacht. De stap van 'een paar installaties' naar een bredere uitrol vraagt een ander soort organisatie.

Het grootste knelpunt is het tot uitvoering brengen van projecten. Niet het warm maken van verenigingen of het werven van kapitaal, maar het daadwerkelijk realiseren van installaties blijft moeilijk. De opdrachtgeversrol, offertes opvragen, afspraken maken met installateurs, vergunningen opvolgen, financiering structureren en planning bewaken vraagt veel tijd en expertise. Voor een coöperatie die volledig draait op vrijwilligers vormt dit een serieuze uitdaging. Hierdoor duren nieuwe projecten vaak veel langer dan gepland (J. Persyn, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Het initiatief leert hieruit dat schaalvergroting vraagt om meer structurele coördinatie en mogelijks een gedeeltelijke professionalisering. Met andere woorden, op een lange termijn zal het opgezette systeem moeten worden herdacht (second-order learning), in plaats van enkel het verbeteren ervan.

Tot slot worden de leerprocessen bij KnetterGent sterk gestuurd door learning-by-doing: elke nieuwe installatie levert inzichten op over planning, technische expertise en interne organisatie. Daarnaast kan KnetterGent veel voordeel halen uit samenwerking en kennisuitwisseling met gelijkaardige burgercoöperaties. Referentieprojecten en externe expertise kunnen bijdragen aan een beter begrip van organisatorische modellen, juridische structuren en technische optimalisatie.

7.4. Niche-regime interacties en gevolgde transitiepaden

Structuren

KnetterGent zet in beperkte mate druk op het huidige dominante energiesysteem. Waar de energievoorziening van jeugdlokalen traditioneel georganiseerd is via een gecentraliseerd elektriciteitsnet en commerciële energieleveranciers, introduceert KnetterGent een vorm van gedecentraliseerde, lokale energieproductie. Zo ontstaat een alternatieve manier van energieopwekking voor deze doelgroep.

Wat de fysiek-ruimtelijke infrastructuur betreft, is er geen intentie om deze radicaal te herstructureren. Het initiatief vertrekt expliciet vanuit de bestaande dakstructuren. Voorafgaand aan de installatie van zonnepanelen wordt wel een technische evaluatie uitgevoerd. Enkel daken die geschikt en veilig bevonden worden komen in aanmerking (KnetterGent CV, 2023b). Het project mikt dus op een minimale ingreep in de ruimtelijke omgeving, met respect voor de bestaande infrastructuur.

Doordat structurele renovaties van daken en gebouwen niet in het project zelf worden opgenomen, blijven bestaande infrastructurele tekortkomingen buiten beschouwing. De verantwoordelijkheid voor renovatie ligt bij de jeugdbewegingen zelf, wat kan leiden tot ongelijkheden tussen organisaties met verschillende financiële draagkracht. KnetterGent functioneert dus minder als een volwaardig energierenovatieproject en meer als een aanvullend energie-initiatief dat enkel kan ingrijpen waar de bestaande infrastructuur optimaal is.

Culturen

KnetterGent speelt duidelijk in op de bestaande maatschappelijke normen en waarden rond duurzaamheid en hernieuwbare energie. Hernieuwbare energie wordt steeds vaker beschouwd als de moreel juiste keuze. Zonne-energie en andere duurzame bronnen worden beschouwd als een ethische verantwoordelijkheid tegenover het milieu en de toekomstige generaties. Het initiatief sluit aan bij deze duurzaamheidsnorm en vertaalt ze naar de lokale praktijk.

Tegelijkertijd tracht KnetterGent de beleving van energie te veranderen. Energie werd traditioneel opgevat als een individueel of commercieel goed, waarbij burgers voornamelijk fungeren als consumenten van elektriciteit

die wordt geleverd door marktactoren. Dit initiatief doorbreekt deze logica door een collectieve benadering te hanteren, waarbij vennoten via financiële participatie bijdragen aan duurzame energie voor jeugdbewegingen. Op deze manier wordt elektriciteit gepositioneerd als een gedeelde verantwoordelijkheid en een collectief gedragen goed.

Praktijken

KnetterGent draagt daarnaast ook bij aan veranderend gedrag en nieuwe routines bij de betrokken jeugdbewegingen. Een groot deel van de elektriciteitsbehoefte voortaan wordt ingevuld via hernieuwbare energiebronnen, in plaats van uitsluitend via het reguliere elektriciteitsnet. Op deze manier ontstaat er potentieel meer bewustwording ontstaan rond energieverbruik, al blijft de mate van gedragsverandering relatief beperkt. De focus ligt namelijk vooral op de productie van duurzame energie, terwijl het daadwerkelijke energieverbruik slechts indirect worden beïnvloed. Zonder aanvullende begeleiding, zoals energiebesparingsstrategieën leidt dit niet automatisch tot fundamenteel andere gebruikspatronen.

Desalniettemin krijgen jeugdbewegingen door de zichtbare aanwezigheid van zonnepanelen meer inzicht in de haalbaarheid van duurzaamheid op kleine schaal. Hernieuwbare energie wordt hierdoor niet langer ervaren als een abstract concept, maar als een praktisch en toepasbaar onderdeel van lokale organisaties. Er is dus wel sprake van een educatief effect.

Wisselwerking

Binnen KnetterGent is er zoals gezegd veel interactie tussen verschillende jeugdbewegingen, het stadsbestuur, coöperanten en technische partners. Deze samenwerking maakt het mogelijk om lokale kennis en middelen te bundelen. Op dit moment zoekt KnetterGent echter geen actieve samenwerking met andere initiatieven rond zonnepanelen of burgercoöperaties, zoals Energent. Dit betekent dat het initiatief functioneert als een zelfstandig netwerk, wat haar autonomie en lokale karakter versterkt. Tegelijkertijd brengt dit ook beperkingen met zich mee op vlak van schaalvergroting, kennisdeling en toegang tot expertise, die grotere en meer gevestigde energiecoöperaties wél kunnen bieden.

Stimulerende en belemmerende interacties

Er is ook sprake van enkele struikelblokken. Een eerste uitdaging is de beperkte financiële draagkracht van de betrokken jeugdbewegingen. Dit wordt verder bemoeilijkt doordat veel jeugdlokalen geen eigendom zijn van de verenigingen zelf. Investerings in infrastructuur zijn daardoor afhankelijk van de toestemming en bereidwilligheid van de eigenaars van de gebouwen.

Daarnaast is de organisatorische werking van KnetterGent volledig gebaseerd op vrijwilligerswerk. Hoewel dit model bijdraagt aan het sociale en gemeenschapsgerichte karakter van het initiatief, gaat dit ook gepaard met belangrijke beperkingen. Vrijwilligers zijn vaak beperkte en onregelmatige beschikbaarheid, waardoor overlegmomenten tussen de betrokken partners minder frequent plaatsvinden. Deze beperkte organisatorische capaciteit vertaalt zich bovendien in de trage omzettingen van beschikbare financiële middelen naar effectief gerealiseerde projecten (J. Persyn, persoonlijke communicatie, 14 november 2025).

Tot slot is ook de stabiliteit van de energiemarkt een belemmerende factor. In tegenstelling tot periodes van energiecrisis, waarin de urgentie voor alternatieve energieoplossingen sterk toeneemt, vermindert een stabiele

markt het gevoel van noodzaak bij potentiële deelnemers. Hierdoor wordt het mobiliseren van engagement en middelen voor dit soort initiatieven minder vanzelfsprekend.

Tegelijkertijd zijn er ook veel stimulerende interacties die de werking en voortzetting van KnetterGent ondersteunen en versterken. De Stad Gent speelde, zoals eerder vermeld, een cruciale rol bij de initiële opstart van het project door zowel financiële middelen te voorzien als organisatorische ondersteuning te bieden. In de huidige fase fungeert de stad voornamelijk als adviserende partner, wat het initiatief nog steeds toegang geeft tot relevante expertise en beleidskaders, zonder dat de stad rechtstreeks financieel tussenkomt.

De betrokkenheid van Stad Gent sluit bovendien nauw aan bij het bredere stedelijke duurzaamheidsbeleid. De stad streeft ernaar om tegen 2050 volledig klimaatneutraal te zijn (Stad Gent, 2020). Initiatieven zoals KnetterGent fungeren binnen dit beleidskader als experimentele niches die bijdragen aan de realisatie van deze lange-termijndoelstelling.

Tot slot spelen ook technische partners, zoals de lokale installateur Linea Trovata, een stimulerende rol. Hun expertise verhoogt niet alleen de technische betrouwbaarheid van de installaties, maar vermindert ook de operationele en organisatorische druk op de vrijwilligers. Hierdoor wordt de uitvoerbaarheid van het project vergroot.

Politieke transitiepaden

Scoones et al. (2015) onderscheiden in het inleidende hoofdstuk van hun boek *'The Politics of Green Transformations'* vier verschillende politieke transitiepaden. Deze paden omschrijven verschillende manieren waarop een duurzame overgang of groene transformatie in de samenleving vorm kan krijgen. Vier politieke transitiepaden kunnen worden onderscheiden: techno-centrische transformatie, marktgedreven transformatie, staatsgeleide transformatie en burgergedreven transformatie.

Aangezien Stad Gent een initiërende en ondersteunende rol speelt in het opzetten van het initiatief, kan KnetterGent deels worden beschouwd als een voorbeeld van staatsgeleide transformatie. Zoals eerder aangegeven, vervult Stad Gent momenteel enkel nog een ondersteunende rol en is zij niet langer financieel betrokken.

Tegelijkertijd werd het initiatief mee gedragen door verschillende jeugdbewegingen. Deze sterke betrokkenheid van lokale actoren wijst op een burgergedreven transitie, waarbij burgers als actieve deelnemers mee vormgeven aan de energietransitie.

KnetterGent sluit daarentegen minder aan bij een marktgedreven transformatie, aangezien winstmaximalisatie en commerciële belangen niet centraal staan. Evenmin is er sprake van een uitgesproken techno-centrische transformatie. Hoewel technologische oplossingen zoals zonnepanelen een belangrijke rol spelen binnen het initiatief, staan deze technologie niet op zichzelf centraal. De nadruk ligt eerder op de sociale organisatie en participatie.

7.5. Stedelijke en/of wijkgerichte ruimtelijke transformatie

Deze sectie omvat een korte analyse van KnetterGent aan de hand van Sonnino & Milbourne (2022). In deze paper wordt een *place-based approach* gepresenteerd als een analytisch kader dat sociale en ecologische processen verzoent via de specifieke dynamieken van een plaats. Hierbij gaat aandacht uit naar haar socio-

natuur, de lokale interacties die ze kent, de machtsverhoudingen die haar kenmerken en de verschillende stromen die er samenkomen. Wanneer deze benadering op KnetterGent wordt toegepast, blijkt dat het initiatief slechts gedeeltelijk als 'place-based' kan worden gezien. Niet omdat het project niet lokaal ingebed is, maar omdat de 'plaats', de wijk, buurt of sociale ruimte, nauwelijks richtinggevend is voor het initiatief zelf. Voor KnetterGent geldt eerder: *het initiatief kiest zijn plaats*, niet omgekeerd. Dat heeft gevolgen voor hoe sociaal-ecologische transformatie wel of niet tot stand komt in het geval van dit niche-initiatief.

Bij een *place-based* benadering staan de verwevenheid van sociale praktijken, infrastructuur en natuurlijke processen centraal. Bij KnetterGent is die verwevenheid wel aanwezig, maar eerder impliciet en maar in beperkte mate. De keuze voor jeugdlokalen is hoofdzakelijk functioneel. Deze selectie is echter niet het resultaat van een analyse van de specifieke sociaal-ecologische noden of kansen in een bepaalde buurt. Een jeugdlokaal in Sint-Amandsberg vervult bijvoorbeeld een andere sociale rol dan één in de Brugse Poort, maar het project werkt met beide leden wel op dezelfde manier. De socio-natuur van die plaatsen (energiearmoede, lokale ecologie, specifieke demografie) blijft grotendeels buiten beeld en de interactie ermee beperkt. Echte kansen voor socio-ecologische co-benefits blijven onderbenut.

Op vlak van ruimtelijke identiteit en lokale netwerken zit het gelijkaardig. De interacties die het initiatief genereert, situeren zich vooral binnen de jeugdlokalen zelf (bestuur en achterban), en veel minder tussen plekken of in de bredere wijkcontext. Doordat investeringen vooral intern worden gezocht, ontstaat weinig verbinding met buurtwerkingen, lokale energie-initiatieven of andere actoren die de ruimtelijke dynamiek van de wijk mee bepalen. *De plek* wordt bij KnetterGent dus eerder gedefinieerd door de aanwezigheid van een jeugdvereniging en haar beschikbare dakoppervlakte, dan door bestaande sociale relaties of wijk-eigen netwerken. De ruimtelijke verankering blijft zo eerder instrumenteel: jeugdlokalen functioneren als platformen voor energieproductie en minder als sociaal-ruimtelijke knooppunten waar *positive spatial interactions* kunnen ontstaan.

Ten derde is de implementatie van de place-based benadering op vlak van sociale processen en machtsverhoudingen niet volledig. Empowerment binnen jeugdverenigingen is aanwezig via coöperatief aandeelhouderschap en inspraak, maar blijft functioneel van aard. De vraag in welke mate deze verenigingen daadwerkelijk invloed krijgen op het energielandschap van hun eigen wijk, bijvoorbeeld via wijkgerichte energiegemeenschappen, blijft open. Bovendien is het initiatief ontstaan op niveau van de stad en niet vanuit de jeugdverenigingen zelf, wat enerzijds de mate van lokale betrokkenheid beperkt, maar er ook voor zorgt dat bestaande machtsrelaties intact blijven en niet worden uitgedaagd. Het pakt ook de ongelijkheid tussen organisaties (bijvoorbeeld met of zonder eigen infrastructuur) nauwelijks aan. Hierdoor ontstaat eerder een vorm van "technische empowerment" (lagere facturen, medezeggenschap als aandeelhouder) dan een structurele verschuiving in stedelijke machtsverhoudingen.

Tot slot tonen de stromen van middelen en kennis dat KnetterGent vooral beweging genereert binnen het project zelf, en minder in de bredere wijkcontext. De financiële en energetische stromen zijn gekoppeld aan de gebouwen, maar niet noodzakelijk aan de buurt die eromheen ligt. De achterban die investeert is niet per se lokaal of sociaal divers, en kennisuitwisseling blijft voornamelijk binnen het partnerschap van Stad Gent en de coöperatieve. Tegelijk slagen de huidige activiteiten er maar in beperkte mate in de alledaagse praktijken van wijkbewoners te beïnvloeden. De transformatiekracht blijft daardoor grotendeels intern aan de verenigingen, zonder sterk door te sijpelen naar de buurt.

KnetterGent mobiliseert daarnaast vooral op beleids- en organisatieniveau en minder op wijkniveau. De transformatiekracht blijft daardoor beperkt tot technische verduurzaming van bestaande infrastructuur. Vanuit

een place-based benadering kan het project gezien worden als een waardevolle maar duidelijk onvolledige poging om sociaal-ecologische transitie te koppelen aan stedelijke ruimte.

Toch bevat het initiatief duidelijk de bouwstenen voor een meer place-based benadering, zoals de koppeling tussen sociale infrastructuur en energieproductie, de lage financiële instap en het coöperatieve model dat lichte vormen van empowerment mogelijk maakt. De uitdaging ligt erin deze elementen sterker ruimtelijk en sociaal te verankeren. Meer aandacht voor kenniscocreatie en -uitwisseling, wijkcontexten, meer samenwerking met lokale actoren en een explicietere aandacht voor ongelijkheid en machtsrelaties zouden het project kunnen versterken. KnetterGent kan zo uitgroeien van een technisch geïnspireerde verduurzamingspraktijk tot een initiatief dat daadwerkelijk bijdraagt aan plaatsgebonden sociaal-ecologische transformatie in de stad.

7.6. Inspirerend referentieproject: Buurzame Stroom

Voor deze sectie werd een interessant referentieproject gekozen dat als inspiratie kan dienen voor Knettergent. Buurzame Stroom was een meerjarig project rond wijkenergie in Gent (2018–2020) dat in Sint-Amandsberg-Dampoort experimenten opzette rond lokale, betaalbare en collectief georganiseerde energie. Het project vertrok vanuit wijkanalyses, werkte intensief samen met bewonersgroepen en lokale organisaties, en onderzocht hoe energieproductie, renovatie en gedragsverandering kunnen worden verbonden met sociale doelstellingen. In plaats van zonnepanelen louter technisch te benaderen, gebruikte Buurzame Stroom energie als hefboom om buurten te versterken en bewoners actief te betrekken bij het energievraagstuk.

Bij Buurzame Stroom is de place-based approach veel meer aanwezig. In de betrokken wijk werd eerst gekeken naar de sociale dynamieken, de aanwezige infrastructuur, energiearmoede, lokale ecologie en bestaande buurtwerking. Pas daarna werden technische ingrepen ontworpen. Energie werd zo geen ingreep op één gebouw, maar een onderdeel van een breder sociaal-ecologisch geheel. De wijk fungeerde als referentiekader, waardoor activiteiten zich niet beperkten tot individuele panden maar ingebed raakten in dagelijkse praktijken, routines en lokale netwerken.

Deze manier van werken toont hoe een energietraject sterker kan worden verankerd wanneer het aansluit op de leefwereld van bewoners en de identiteit van een wijk. Buurzame Stroom illustreert dat betrokkenheid niet enkel ontstaat via financiële participatie, maar ook via participatieve trajecten rond renovatieadvies, collectieve energiemomenten en gezamenlijke monitoring van verbruik. Het project maakte gebruik van bestaande sociale infrastructuur zoals buurthuizen, scholen en verenigingen, als knooppunten voor ontmoeting en kennisdeling. Zo konden uiteenlopende groepen deelnemen, ook wanneer zij niet beschikten over eigen gebouwen of financiële middelen.

Een tweede waardevol element is de manier waarop Buurzame Stroom experimenteerde met meerlagige vormen van gedeeld beheer. Bewoners, lokale partners en technische experts namen elk een rol op in de ontwikkeling en opvolging van de projecten. Governance werd daarmee breder dan de klassieke coöperatieve structuur: niet enkel aandeelhouderschap, maar ook inhoudelijke sturing, wijkgebonden prioriteiten en sociale noden kregen een plaats. Deze aanpak creëerde een gevoel van gedeelde verantwoordelijkheid en maakte de energietransitie tastbaar in het dagelijkse leven van de wijk.

Tot slot laat Buurzame Stroom zien hoe lokale netwerken een motor kunnen vormen voor sociaal-ecologische verandering. Omdat het project voortdurend schakelde tussen professionele expertise en informele kennis van bewoners, ontstond een levendig uitwisselingsproces. Informatie circuleerde niet enkel top-down, maar ook horizontaal tussen buurtwerkingen, gezinnen, jeugdorganisaties en scholen. Energie werd zo een aanleiding om

bruggen te slaan tussen verschillende domeinen (welzijn, klimaat, wonen) waardoor de wijk als geheel sterker betrokken werd.

De inzichten uit Buurzame Stroom bieden geen universele blauwdruk voor dit soort initiatieven, maar tonen wel mogelijkheden om bestaande sterktes, van in dit geval KnetterGent, verder te verdiepen. Een sterkere afstemming op wijkcontexten, meer systematische samenwerking met lokale actoren buiten het jeugdwerk en het verkennen van bredere vormen van gedeeld beheer zouden het potentieel van KnetterGent kunnen vergroten.

7.7. Evaluatie opschaalbaarheid en toekomst van KnetterGent

Kracht van dit niche-initiatief

KnetterGent positioneert zich zeker als een waardevol niche-initiatief binnen de Gentse energietransitie. De grootste kracht ligt in het coöperatieve karakter, dat toelaat om relatief eenvoudig kapitaal op te halen. De lage instapdrempel en de sociale doelstelling zorgt voor een sterk draagvlak, waardoor het initiatief erin slaagt om investeringen te activeren zonder afhankelijk te zijn van klassieke marktmechanismen. Het coöperatieve model versterkt bovendien het mede-eigenaarschap en zorgt ervoor dat coöperanten zich actief verbonden voelen met de energietransitie en de jeugdverenigingen die zij ondersteunen.

Daarnaast maakt KnetterGent gebruik van onderbenutte stedelijke ruimte: de lege daken van (jeugd)verenigingen. Zo creëert KnetterGent nieuwe energie-infrastructuur zonder bijkomende ruimtelijke ingrepen. Het initiatief koppelt zo een educatief-sociaal ecosysteem (jeugdwerk) aan een technisch-ecologische innovatie, wat precies het type geïntegreerde benadering is dat niche-initiatieven kenmerkt.

Tegelijkertijd ontstaan uit deze sterktes ook opportuniteiten voor de toekomst. De coöperatieve structuur maakt het mogelijk om verder kapitaal op te halen tot de huidige investeringslimiet bereikt is, en het groeiende netwerk zorgt ervoor dat steeds meer daken in aanmerking kunnen komen. Bovendien creëert het initiatief een platform voor bredere samenwerking: met andere burgercoöperaties zoals EnerGent, met stedelijke diensten of met sectoren buiten het jeugdwerk. Het feit dat KnetterGent al lokaal verankerd is, maakt dat het potentieel heeft om uit te groeien tot een blijvende speler binnen de Gentse decentrale energieproductie, hetzij zelfstandig, hetzij in samenwerking met grotere actoren.

Zwaktes en valkuilen

Ondanks de duidelijke meerwaarde van KnetterGent kent het initiatief ook een aantal structurele zwaktes die de verdere opschaling en duurzaamheid van het model beperken. Een eerste kwetsbaarheid ligt in de financiële groeicapaciteit. Hoewel het huidige coöperatieve systeem efficiënt kapitaal ophaalt, bereikt het initiatief op termijn een natuurlijke grens: zodra het maximale investeringsvolume van ongeveer 500.000 euro is bereikt, wordt bijkomende financiering moeilijker te verantwoorden binnen het huidige model. In die zin hoeft KnetterGent niet noodzakelijk verder door te groeien, maar blijft de vraag hoe het initiatief na deze investeringslimiet operationeel relevant kan blijven.

Daarnaast steunt KnetterGent op vrijwilligers, wat een tweede belangrijke valkuil vormt binnen de organisatie. Deze geëngageerde vrijwilligers hebben vaak slechts beperkte tijd, een onregelmatige beschikbaarheid en kunnen weinig frequent samenkomen, wat de vooruitgang van het project vaak aanzienlijk belemmert. Hoewel het werken met vrijwilligers de slagkracht beperkt, zorgt het er wél voor dat het businessmodel eenvoudiger

blijft, omdat er geen personeelskosten zijn. Bovendien hebben jeugdverenigingen zelf te maken met snel wisselende besturen, waardoor continuïteit en opvolging niet altijd vanzelfsprekend zijn.

Ook op technisch vlak zijn er uitdagingen. Niet alle daken van jeugdlokalen voldoen qua fysieke draagkracht of isolatie, waardoor sommige projecten financieel of energetisch weinig rendabel blijken. Bovendien vormt de sterk gedaalde terugleververgoeding voor zonnestroom een externe bedreiging: waar in 2022 nog 30 cent per kWh werd verkregen, blijft vandaag slechts 2 à 3 cent over, wat de businesscase onder druk zet.

Toekomst van het niche-initiatief

De toekomst van KnetterGent wordt gekenmerkt door meerdere mogelijke scenario's. Elk ontwikkelingspad heeft een andere mate van opschaling, samenwerking en financiële ondersteuning.

Het initiatief is sterk afhankelijk van vrijwilligerswerk, waardoor het structureel aannemen van personeel beperkt is. Hierdoor blijft de organisatorische draagkracht van KnetterGent relatief klein en is verdere opschaling binnen het huidige model in beperkte mate haalbaar. Een mogelijk toekomstscenario situeert zich dan ook eerder in een geografische uitbreiding dan in een organisatorische verdieping. Zo zou het initiatief kunnen worden uitgebreid naar randgemeenten van Gent of andere gemeenten in Oost-Vlaanderen, waar bijkomende daken van (jeugd)organisaties kunnen worden benut voor de productie van hernieuwbare energie. Deze vorm van uitbreiding laat toe om het bestaande concept te repliceren zonder ingrijpende veranderingen aan de interne werking.

Een tweede mogelijkheid is dat KnetterGent erin slaagt om meer externe investeerders aan te trekken. Deze groeistrategie blijft echter begrensd door het maximale investeringsvolume van ongeveer 500.000 euro. Zodra deze investeringslimiet is bereikt, vallen bepaalde fiscale stimuli, zoals het voordeel via de tax shelter voor coöperanten weg. Dit kan het aantrekken van nieuw kapitaal aanzienlijk bemoeilijken. Zonder bijkomende structurele verankering bestaat het risico dat het initiatief op termijn uitdooft.

Een derde, en meer waarschijnlijke, toekomstoptie is dat KnetterGent op termijn wordt geïntegreerd in een grotere energiecoöperatie, zoals EnerGent. Bij dit scenario zouden de bestaande projecten worden overgenomen en verder beheerd worden door de nieuwe organisatie die reeds beschikt over professionele structuren, gespecialiseerde kennis en betaald personeel. EnerGent is immers zelf geëvolueerd van een kleinschalig vrijwilligersinitiatief naar een professioneel georganiseerde energiecoöperatie (J. Persyn, persoonlijke communicatie, 14 november 2025). Deze integratie biedt de mogelijkheid om de bestaande projecten van KnetterGent duurzaam te verankeren, terwijl de structurele beperkingen van het huidige organisatiemodel met vrijwilligers worden gecompenseerd.

Bij een laatste toekomstscenario zou KnetterGent zelfstandig verder uitgroeien en beginnen concurreren met bestaande energiecoöperaties zoals EnerGent. Gezien de beperkte financiële middelen, het ontbreken van structureel personeel en de sterke focus op sociale meerwaarde, past een competitief marktmodel niet binnen de doelstellingen van het initiatief.

Bibliografie

Block, T., & Dehaene, M. (2025). *Analysekader niche-initiatieven inzake wijkenergierenovaties* [Ongepubliceerde syllabus]. Universiteit Gent.

- Circus planeet. (2023). *KnetterGent is een feit, en wij doen mee! Jij ook?* Circusplaneet. <https://www.circusplaneet.be/KnetterGent-is-een-feit-en-wij-doen-mee-iii-ook>
- De Ambrassade. (2025). *KnetterGent!* De Ambrassade. <https://www.ambrassade.be/themas/jeugdinfrastructuur/duurzaamheid/KnetterGent>
- EnerGent, SAAMO Gent, Stad Gent, De Energiecentrale, Fluvius, Ecopower, Universiteit Gent & Partago. (2020). *Buurzame Stroom: Eindrapport* (Eindrapport Buurzame Stroom). EnerGent & partners. Beschikbaar via <https://www.docdroid.net/QvLpEnl/20200121-pu-buurzame-stroom-eindrapport-lr-pdf>
- Geels, F. (2024). *The Multi-Level Perspective on Sustainability Transitions: Background, overview, and current research topics*. In: Wesche, J. & Hendriks, A. (eds.) *Introduction to Sustainability Transitions Research*. Cambridge University Press.
- Kenniscentrum Vlaamse Steden. (2023). *KnetterGent zorgt voor goedkope zonnestroom voor jeugdverenigingen*. Kenniscentrumvlaamsesteden.be. <https://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/Paginas/KnetterGent-zorgt-voor-goedkope-zonnestroom-voor-jeugdverenigingen.aspx>
- KnetterGent CV. (2023a). *KnetterGent CV - Voor coöperanten*. Knetter.gent. <https://www.knetter.gent/voor-co%C3%B6peranten>
- KnetterGent CV. (2023b). *KnetterGent CV - Voor verenigingen*. Knetter.gent. <https://www.knetter.gent/voor-verenigingen>
- KnetterGent CV. (2024). *Presentatie Algemene Vergadering KnetterGent 2024* [Presentatie]. https://docs.google.com/presentation/d/e/2PACX-1vS48_9dG3UryHmTt4H_C-8GV4yKvklEb8HRFlvG1snp8duSffyVT_KiRAUswX-vqsGvtolb0xW3B-h/pub?start=false&loop=false&delayms=3000&slide=id.g21b25532cef_0_14
- KnetterGent CV. (2025a). *Home - KnetterGent*. Knetter.gent. <https://www.knetter.gent/>
- KnetterGent CV. (2025b). *KnetterGent CV - Onze realisaties*. Knetter.gent. <https://www.knetter.gent/onze-realisaties>
- Raven, R. (2024). Strategic niche management: Past, present, and future. In *Sustainability transitions* (Hoofdstuk 5). Monash Sustainable Development Institute.
- Stad Gent. (2020). *Klimaatneutraal tegen 2050: een gezamenlijke ambitie*. Stad Gent. <https://stad.gent/nl/groen-milieu/klimaat/klimaatneutraal-tegen-2050-een-gezamenlijke-ambitie>
- Stad Gent. (2025). *Fossielvrij en samenwerken is de toekomst*. Stad Gent. <https://stad.gent/nl/groen-milieu/nieuws-evenementen/fossielvrij-en-samenwerken-de-toekomst#218623>
- Stadsbestuur Gent. (2023). *Coöperatie "KnetterGent" investeert in zonnepanelen op jeugdlokalen*. Stad Gent Newsroom; Stad Gent. <https://persruimte.stad.gent/224154-cooperatie-KnetterGent-investeert-in-zonnepanelen-op-jeugdlokalen/>
- Schot, J., & Geels, F. W. (2008). Strategic niche management and sustainable innovation journeys: Theory, findings, research agenda, and policy. *Technology Analysis & Strategic Management*, 20(5), 537- 554. <https://doi.org/10.1080/09537320802292651>
- vvsg. (2024). *Opstart KnetterGent*. Vvsg.be. <https://www.vvsg.be/kennis/praktijken/praktijkendatabank/opstart-KnetterGent>
- Sonnino, R., & Milbourne, P. (2022). Food system transformation: a progressive place-based approach. *Local Environment*, 27(7), 915-926. <https://doi.org/10.1080/13549839.2022.2084723>