



ANALYSE VAN NICHE-INITIATIEVEN INZAKE KLIMAATVRIENDELIJK WONEN IN DE 20ste EEUWSE GENTSE RAND

THOMAS BLOCK & MICHIEL DEHAENE (REDS.)

Inhoudstafel

Analyse van niches: een discussiekader voor duurzaamheidsinitiatieven	4
Inleiding: achtergrond van de analyse.....	4
Inschatten van het duurzaam en stedelijk karakter.....	6
Welk transitiepad draagt het initiatief in zich?	9
Samenvatting van de concrete opdracht	10
Cohousing Bijgaardehof	11
Algemeen opzet	11
Schets ambities.....	13
Situering binnen de transitiepaden.....	15
Kracht van het initiatief	16
Zwaktes en valkuilen	17
Conclusie.....	18
Wooncoop	20
Algemene opzet	20
Ambities van Wooncoop	22
Transitiepaden van Wooncoop	24
Krachten.....	25
Valkuilen	25
Slot	26
Kasteel Potuit	28
Beschrijving van het niche-initiatief	28
Schets van de geuite ambities.....	30
Reflectie over het politieke transitiepad	31
Kracht van het initiatief	32
Zwaktes en valkuilen	33
Besluit	34
Ducoop	36
Algemeen opzet	36
Geuite ambities	37
Transitiepaden van het initiatief	39

Kracht van het initiatief	40
Zwakten en valkuilen van het initiatief	41
Knooppunten Wondelgem	43
Beschrijving van het initiatief.....	43
Specifieke situering van het niche-initiatief.....	46
Visie, discours en ambities.....	49
Politieke transitiepaden.....	51
Kracht van het initiatief	51
Zwaktes en valkuilen	52
Conclusie.....	53
Buurzame Stroom	55
Algemeen opzet	55
Geuite ambities op vlak van duurzaamheid en transformatie	57
Situering van initiatief binnen transitiepaden	59
Reflectie over de kracht van het initiatief	60
Reflectie over de zwakten en valkuilen van het initiatief.....	60
Conclusie en terugkoppeling naar het jaarthema.....	61
Tijdelijke invulling van Arsenaalsite	63
Context.....	63
De ambities van Revive voor het gebied.....	64
Reflectie over het politieke transitiepad	65
Transformatief	66
De Landgenoten	70
Algemeen opzet	70
Geuite ambities	72
Politieke transitiepaden.....	73
Sterktes.....	74
Zwaktes	76
Opportunities.....	78
Conclusie.....	81

Samenvatting

In het vak 'Duurzame steden' werden in het academiejaar 2021-2022 verschillende zogenaamde niche-initiatieven verkend rond het jaarthema 'Wonen in een klimaatvriendelijke Gentse rand'. Studenten analyseerden Cohousing Bijgaardehof; Wooncoop; Kasteel Potuit; DuCoop; Knooppunten Wondelgem; Buurzame stroom; Tijdelijke invulling van de Arsenaalsite; en De Landgenoten. Naast een beschrijving van het algemeen opzet, werden telkens de ambities op vlak van duurzaamheid en stedelijke transformatie geschetst. De docenten reikten hiervoor een discussiekader aan dat focust op ecologische duurzaamheid, sociale rechtvaardigheid en het transformatief karakter van het initiatief. Daarnaast reflecteerden de studenten ook kritisch over het 'politieke' transitiepad dat het onderzochte initiatief in zich draagt. In deze paper gaan de docenten eerst in op de context van deze opdracht alsook op de aangereikte analysekaders, waarna de analyses van de 8 initiatieven door de studenten volgen.

Dank aan Hilde Reynvoet (Stad Gent), Indra Van Sande (Stad Gent) en Sylvianne Van Butsele (Sogent) voor hun begeleiding onderweg en advies aan de studenten.

Analyse van niches: een discussiekader voor duurzaamheidsinitiatieven

Thomas Block en Michiel Dehaene

Inleiding: achtergrond van de analyse

In het vak 'Duurzame steden' gaan we elk jaar in op een complex duurzaamheidsvraagstukken en voortbouwend op de logica van de Stadsacademie¹ betrekken we de kwestie op de Gentse context. Het jaarthema kan wisselen. Voorgaande academiejaren focusten we op het stedelijke voedselvraagstuk (2018-2019), korte keten (2019-2020), lokale duurzaamheidsstrategieën in Gentbrugge (2020-2021) en in het academiejaar 2021-2022 stond wonen in een klimaatvriendelijke 20^{ste}-eeuwse Gentse rand centraal.

Gent groeit maar heeft het moeilijk om plaats te maken voor wie in de stad wil wonen. Dat leidt vooralsnog tot een oververdichting van de binnenstad en van de 19^{de}-eeuwse gordel. In de 20^{ste}-eeuwse Gentse rand is er potentieel ruimte om dicht bij de centrumfuncties te wonen. Ook al is de dichtheid er minder hoog dan in de binnenstad, toch is het niet zo makkelijk om hier plaats te ruimen voor nieuwe Gentenaars. Het terrein is bezet met morsige bedrijventerreinen en villawijken. Een boeiend spanningsveld dient zich echter aan: co-housers steken er hun neus aan het venster en bouwaanvragen liggen bij de gemeente om twee ruimte- en energieverblindende villa's te vervangen door een appartement. Ook vinden we er zowel de erfenis van de koolstofstad als fragmenten van de post-koolstofstad naast elkaar. Op Michelin-kaarten, niet toevallig gesponsord door een bandenfabrikant, is dit de ruimte waarop de lijnen van de snelweg het dikst zijn aangezet. Koning auto staat nog steeds centraal, maar vandaag worden in diezelfde ruimte ook fietssnelwegen aangelegd en wordt op oude steenwegen een rijvak opgegeven voor een vrije busbaan of tram.

De 20^{ste}-eeuwse rand is meer en meer een plek waar verschillende visies op de stad botsen. In academische en beleidskringen wordt stilaan duidelijk dat een sterke, brede en duurzame visie nodig is inzake de (her)ontwikkeling van de 20^{ste}-eeuwse rand rond onze steden. Waar de focus tot voor kort lag op stadsvernieuwing in de 19^{de}-eeuwse gordel (bv. Ledeberg, Brugse Poort, Rabot, Dampoort, etc.), ontstaan de voorbije jaren heel wat processen en instrumenten die ook focussen op de Gentse rand (bv. Gentbrugge, Zwijnaarde, Sint-Denijs-Westrem, Drongen, Mariakerke, etc.). De 20^{ste}-eeuwse rand dwingt de stad en haar burgers om de stap naar de 21^{ste}-eeuw te zetten, afscheid te nemen van de dromen van onze ouders en grootouders, en een post-suburbane toekomst te bedenken die breekt met de koolstofstad, met inname van open ruimte, met autoafhankelijkheid, met onnodige verharding etc.

Kortom, de 20^{ste}-eeuwse wijken in de Gentse stadsrand zijn een potentieel laboratorium om over verschillende duurzaamheidsuitdagingen en -transities tegelijk na te denken: kwaliteitsvol en betaalbaar wonen, verdichting en open ruimte, sociale uitsluiting en diversiteit, migratie en integratie, bereikbaarheid en mobiliteit, milieu en gezondheid, groen en biodiversiteit, etc. Om vanuit een voldoende scherpe en reële invalshoek deze verweven uitdagingen te verkennen, enkele analyses uit te voeren en kritisch te reflecteren, focusten we in dit vak niet alleen op wonen in de 20^{ste}-eeuwse rand, maar ook op de cruciale, maar brede klimaatuitdagingen.

¹ Zie destadsacademie.be



Uit: Klimaatplan 2020-2025 van de Stad Gent (2020)

Zowel op internationaal niveau (bv. het klimaatakkoord van Parijs) als op lokaal niveau (bv. het klimaatplan 2020-2025 van de Stad Gent) worden streefdoelen naar voor geschoven om de opwarming van het klimaat te beperken tot 2°C of liefst 1,5°C. Gegeven de huidige emissietrends is volgens het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) reeds over 10 jaar ons zogenaamd koolstofbudget om beneden 1,5°C opwarming te blijven volledig opgesoupeerd. Streven naar klimaatneutraliteit in 2050 doet bijgevolg vragen oproepen. Het IPCC pleit alvast voor snelle en radicale 'systeemtransities' op vlak van o.a. elektriciteit, landgebruik, infrastructuur, mobiliteit en industrie om de opwarming onder controle te houden.

In het academiejaar 2021-2022 dachten we specifiek na over de dominante framing van het klimaatprobleem (dat zich ent op een globaal CO₂-beheer), over de Gentse klimaatambities en strategieën op vlak van wonen en stadsontwikkeling, en over bestaande en noodzakelijke vertalingen in de praktijk binnen de 20^{ste}-eeuwse Gentse stadsrand. Of nog concreter: welke stappen worden wel en niet gezet in de Gentse stadsrand op vlak van wonen en stadsontwikkeling? Wie moet of kan wat doen? Wat waar en wanneer wel of niet? En wat is bijvoorbeeld de zin en onzin van bepaalde lokale benaderingen om het klimaatvraagstuk aan te pakken? Etc.

We vertrokken niet bij de antwoorden, maar wel bij deze vragen en trachtten te achterhalen welke sleutelonzekerheden het vraagstuk bepalen. Aan de hand van aangereikte kaders namen we enkele stadsprojecten, woonexperimenten en andere niche-initiatieven in de 20^{ste}-eeuwse Gentse rand onder de loep, ontwikkelden we mogelijke toekomstscenario's 2), om tot slot te landen met normatieve stellingnames en oplossingsstrategieën voor deze Gentse rand gegeven de klimaatuitdagingen. Met dit geheel van opdrachten hopen we samen een beter zicht te krijgen op hoe klimaatvriendelijk wonen en duurzame stadsontwikkeling er wel en niet kan uitzien in de 20^{ste}-eeuwse rand, welke transitie zinvol kunnen zijn en hoe we op adequate wijze meerdere klimaatuitdagingen kunnen vertalen in robuust beleid. Deze bijdrage bevat de analysekaders en kritische analyses van 8 niche-initiatieven.

In de wetenschappelijke literatuur is er in het domein van innovatiestudies en transitiestudies de laatste jaren veel gepubliceerd over het belang van niches en experimenten. Ze worden gezien als essentieel om doorbraken te initiëren naar duurzamere maatschappelijke systemen in bijvoorbeeld energie, wonen, mobiliteit, voeding of zorg. Een niche wordt gedefinieerd als een afgeschermd gebied dat fungeert als broedkamers voor technologische vernieuwing en voor nieuwe sociale praktijken. Niches kunnen opgezet worden door ondernemers, overheden, sociale bewegingen of individuele burgers. Doorgaans wordt een onderscheid gemaakt tussen niches (bv. autodelen) en niche-initiatieven daarin (bv. Cambio of Dégage).

Samen met onze 34 studenten stelden we ons de concrete vraag in welke mate en hoe het niche-initiatief kan bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van de Gentse rand. En wanneer is dergelijke verandering wel en niet wenselijk? Na een brede screening beslisten we om een verscheidenheid aan Gentse initiatieven te verkennen en te analyseren: soms wordt gefocust op fysiek-ruimtelijke stadsprojecten en technologische vernieuwing dan weer op nieuwe sociale praktijken, soms is het initiatief opgezet door burgers of sociale bewegingen, dan weer door overheden of bedrijven, etc.

Met deze verkenning trachtten we de studenten snel voeling te laten krijgen met het jaarthema 'Wonen in een klimaatvriendelijke Gentse rand'. 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; Stedenbouw & Ruimtelijke Planning; Architectuurontwerp en bouwtechniek; Geografie en geomatica; Biologie; Bio-Ingenieurs Land, water en klimaat; Moraalwetenschappen; en Politieke Wetenschappen.

Per 3 à 5 studenten werd één (Gents) initiatief grondig bestudeerd, in totaal acht:

- 1) Cohousing Bijgaardehof
- 2) Wooncoop
- 3) Kasteel Potuit
- 4) DuCoop
- 5) Knooppunten Wondelgem
- 6) Buurzame stroom
- 7) Tijdelijke invulling van de Arsenaalsite
- 8) De Landgenoten

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.

Telkens dienden de ambities op vlak van duurzaamheid en stedelijkheid kritisch te worden beschreven, alsook wensten we evaluerende reflecties over de 'politieke' transitiepaden die de onderzochte initiatieven in zich dragen. Waar de beschrijving zo neutraal mogelijk diende te gebeuren, vroegen we de studenten 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 interviews met betrokken actoren. Alle studenten kregen een deskundige inleiding en uitstekend advies van Hilde Reynvoet (Stad Gent), Indra Van Sande (Stad Gent) en Sylvianne Van Butsele (Sogent) tijdens een werkcollege (29 okt. 2021) en aparte, specifieke contacten. Als docenten reikten we de studenten enkele analysekaders aan die voortbouwden op de leerstof uit de hoorcolleges rond duurzaamheid, transities en stedelijkheid. Deze kaders lichten we hieronder summier toe.

Inschatten van het duurzaam en stedelijk karakter

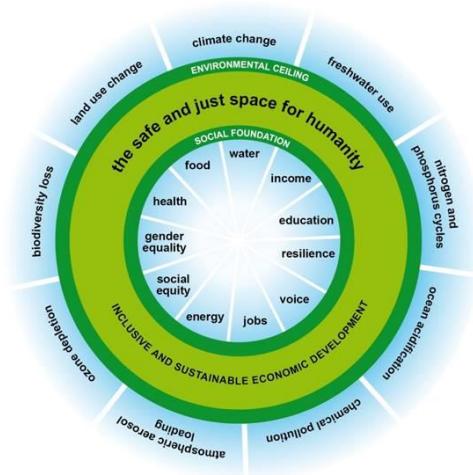
Er mogen dan wel heel wat discussies bestaan over zowel het kaderen van een specifiek duurzaamheidsprobleem als over de beste oplossingsstrategie, duurzaamheid is geen louter arbitrair of relativistisch concept. We kunnen immers niet omheen enkele vrij algemeen aanvaarde basisprincipes, met name intra- en intergenerationele 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 blijft².

Het is op basis van deze brede contouren dat een meer verfijnd kader werd ontwikkeld dat kan gebruikt worden om nieuwe of lopende initiatieven te verkennen op vlak van duurzaamheid. Dit kader, vertaald in onderstaande 3*5-tabel, is sterk gebaseerd op een actie-onderzoek uitgevoerd door Devolder en Block³ 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 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 het eerste hoorcollege, onder meer door te verwijzen naar het invloedrijke idee van de donuteconomie, een economisch model van Kate Raworth⁴. Duurzame samenlevingen floreren in de donuteconomie tussen een ecologisch plafond, dat gebaseerd is op de planetaire grenzen van Rockström e.a.⁵, en een sociale basis die stelt dat iedereen toegang moet hebben tot basisbehoeften 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 doorgaans 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.



² 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.

³ 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.

⁴ Raworth K. (2017) *Doughnut economics: seven ways to think like a 21st-century economist*. Random House, London.

⁵ 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	LEVENSQUALITEIT	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 welvaartsontwikkeling en verdeling, economische betrokkenheid en jobcreatie? Ondersteund 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?

De derde rij van de tabel, 'transformatie', heeft betrekking 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 energiesysteem, maar zeker ook ons voedsel- en landbouwsysteem. 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 zijn. 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 daarvan⁶. Nieuwe of lopende duurzaamheidsinitiatieven kunnen deze innoverende rol vervullen en bijgevolg de ambitie hebben om systemen te transformeren.

Omdat we in het vak 'Duurzame Steden' focussen op stedelijke vraagstukken, en in dit geval specifiek op wonen in een klimaatvriendelijke Gentse rand, hebben we in de 3*5-tabel enkele noodzakelijke verfijningen aangebracht. De zoektocht naar transformatieve initiatieven hangt hier immers ook sterk samen met de rol van lokale actoren (en bij uitstek stedelijke overheden). Hoe krijgen zij terug greep op bepaalde socio-technische systemen en/of maatschappelijke vraagstukken? In welke mate laten deze zich stedelijk behandelen? In de bespreking van het niche-initiatief vroegen we dan ook aan onze studenten om expliciet stil te staan bij de wijze waarop het initiatief de lokale/stedelijke context mobiliseert. Dat kan gaan van 'helemaal niet' tot 'zeer sterk': sommige initiatieven zijn niet eigen aan de stedelijke context en bestaan ook buiten de stedelijke politieke arena, andere initiatieven zijn juist nadrukkelijk op de stedelijke context betrokken, zowel op vlak van de partners die het initiatief schragen (gericht op stedelijke consumenten, geïnitieerd door een stedelijke schepen van leefmilieu, verankerd in een stedelijk armoedebeleid, aansluitend bij stedelijke 'alternative networks',...) als in de ruimtelijke oriëntatie (typisch buurtgericht, vooral aanwezig in de negentiende eeuwse wijken, gekoppeld aan een stadsregionaal label, de bevestiging van de stad land tweedeling of juist patroon doorbrekend, etc.). Die stedelijke kleuring kan ook zitten in de aard van de strategie die de aansluiting zoekt bij de organisatie van het stedelijk samenleven in brede zin. Dit kan gaan over de koppeling aan kerntaken van stedelijke overheden, zoals het ontwikkelen en onderhouden van publieke infrastructuur, de verzorging van stedelijke diensten op vlak van zorg, onderwijs, huisvesting, tewerkstelling, etc. Hier zien we de articulatie van het spanningsveld tussen publieke rollen, private diensten en de ruimte die wordt ingevuld door een meer of minder georganiseerd middenveld.

Welk transitiepad draagt het initiatief in zich?

We vroegen onze studenten ook om in het normatieve luik van deze opdracht 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

⁶ 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.

we hier meegaven was het inleidend hoofdstuk van het boek *The Politics of Green Transformations*⁷ waarin vier transformatiepaden ideaaltypisch worden toegelicht: 'techno-centrische transformatie', 'marktgedreven transformatie', 'staatsgeleide transformatie' en 'burgergedreven transformatie'. De studenten situeerden hun onderzocht initiatief 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 'grassroots innovation'.

We vroegen ook weer te geven wat de kracht van dit initiatief en de (bewust of onbewust) gevolgde transitiepaden kan zijn. Wat is de politieke positionering van dit initiatief? Welke groepen worden erdoor gemobiliseerd of bij welke reeds gemobiliseerde groepen vindt het initiatief aansluiting? Is die positionering specifiek stedelijk? Waarom en op welke manier kan dit initiatief bepaalde systemen in de Gentse regio verduurzamen? En reflecteer tot slot grondig over zwakten en valkuilen van het initiatief. Waarom versterkt dit (helemaal) niet het duurzaamheids-, transformatief en stedelijk denken (tegelijk)?

Samenvatting van de concrete opdracht

Acht niche-initiatieven werden kritisch geanalyseerd. Dit gebeurde in groepjes van 3 à 5 studenten. Volgende concrete vragen werden door ons aan de studenten meegegeven.

Luik 1
- Algemeen opzet (min. 1 en max. 2 pagina's): visie en discours, achtergrond en context, betrokken actoren, ruimtelijke context, etc. - Twee beelden (bv. foto's of figuren), incl. enkele regels waarom deze beelden zijn geselecteerd. - Een schets van de geuite ambities op vlak van stedelijke duurzaamheid en stedelijke transformatie (min. 1 en max. 2 pagina's), gebaseerd op de 3*5-tabel.
Luik 2
- Situering van initiatief binnen transitiepaden van Scoones et al. (min. ½ en max. 1 pagina) - Reflectie over de kracht van het initiatief, de positionering (incl. ruimtelijke verankering) en de transitiepaden (min. ½ en max. 1 pagina) - Reflectie over de zwakten en valkuilen van het initiatief, de positionering en de transitiepaden (min. ½ en max. 1 pagina)

⁷ 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.

Cohousing Bijgaardehof

Pieter Beirens, Seppe De Wit, Hannelore Fossaert en Wannes Van de Weghe

Algemeen opzet

In deze paper wordt het niche-initiatief Cohousing Bijgaardehof geanalyseerd en gesitueerd in de 20e eeuwse gordel in Gent. Dit gebeurt aan de hand van twee verschillende luiken. In het eerste luik wordt de algemene opzet van het initiatief beschreven, waarna de geuite ambities op vlak van duurzaamheid en transformatie worden toegelicht. Op dit beschrijvende deel, volgt luik 2, dat eerder reflectief is. In het tweede luik wordt eerst het niche-initiatief gesitueerd binnen de transitiepaden van Scoones et al. (2015). Vervolgens wordt de kracht van het cohousingproject beschreven gevolgd van een aantal zwaktes en valkuilen.

“Een woonconcept waarbij een groep mensen samen een aantal private wooneenheden bouwt of renoveert. De wooneenheden beschikken over gemeenschappelijke voorzieningen. Dit met voldoende aandacht voor de omgeving en het gemeenschapsgevoel.” Op deze manier beschrijft Stad Gent (z.d.-a) cohousing. Hier wordt het concept ook expliciet onderscheiden van de engere betekenis die cohousing soms krijgt, namelijk verschillende personen of gezinnen die samenwonen binnen eenzelfde huis. De gemeenschappelijke voorzieningen van een cohousing kunnen variëren van een gedeelde tuin tot het systematisch delen van auto's en huishoudapparaten, en verder. Deze definitie van Stad Gent kan aangevuld worden door Cohousing Projects, die groepen cohousers over heel Vlaanderen begeleidt. Zij vermelden dat het fenomeen cohousing ook een antwoord biedt aan stedenbouwkundige aandachtspunten als ruimtegebruik, rust, compactheid van bouwen en groenbehoud (Cohousing Projects, 2020). Dat cohousingprojecten een antwoord kunnen bieden aan deze vraagstukken, en het algemene vraagstuk van wonen, zorgt ervoor dat zij een duidelijke rol kunnen spelen als niche-initiatieven rond wonen in een klimaatvriendelijke 20e eeuwse rand.

Via het autonoom gemeentebedrijf sogent, dat instaat voor stadsontwikkeling, staat de Stad Gent zelf ook aan de wieg van enkele cohousingprojecten. Een van deze projecten is Cohousing Bijgaardehof, dat met 59 woonunits momenteel het grootste collectieve woonproject van Vlaanderen is. Naast Bijgaardehof opende sogent ook cohousingprojecten in de Tolhuislaan en in de Jean Béthunestraat. Naast deze drie projecten van sogent bestaan er in Gent nog talloze andere initiatieven van cohousing, waaronder bijvoorbeeld GECCO in Gentbrugge en WoestGoed in Wondelgem (Cohousing Projects, 2021). Hoeveel van deze projecten er precies zijn in Gent, of Vlaanderen, is moeilijk vast te stellen. Er kan echter gesteld worden dat er toch wel een trend van cohousing is in Vlaanderen.

De oorsprong van Cohousing Bijgaardehof ligt in de site van de Malmarfabriek. Malmar is een metaalverwerkings-bedrijf dat opgericht werd in 1947 op een site in Sint-Amandsberg, tussen de Nijverheidsstraat en de Dendermondse steenweg. Dit is dicht bij station Gent-Dampoort, waardoor het terrein aan een spoorweg grenst. Door het nabije Bijgaardepark is de omgeving groen, maar de grond ligt voor de rest in een sterk verstedelijkt gebied in de Gentse rand. De nabijheid bij het handelsdok wijst ook op de historische geïndustrialiseerde aard van de omgeving. Op de plaats van hun fabriek lagen historisch gezien ook een tuin van de Sint-Baafsabdij voor het houden van bijen, en later een katoenspinnerij en weverij. Na 50 jaar op de site verhuisde Malmar haar activiteiten van Sint-Amandsberg naar de Gentse kanaalzone. Sinds 1997 is het terrein van de fabriek, op enkele buurtgerichte moestuintjes na, ongebruikt (Persblog.be, z.d.). Hier kwam verandering in toen sogent de site aankocht en het domein opsplijste in een deel dat zou dienen als een uitbreiding voor het

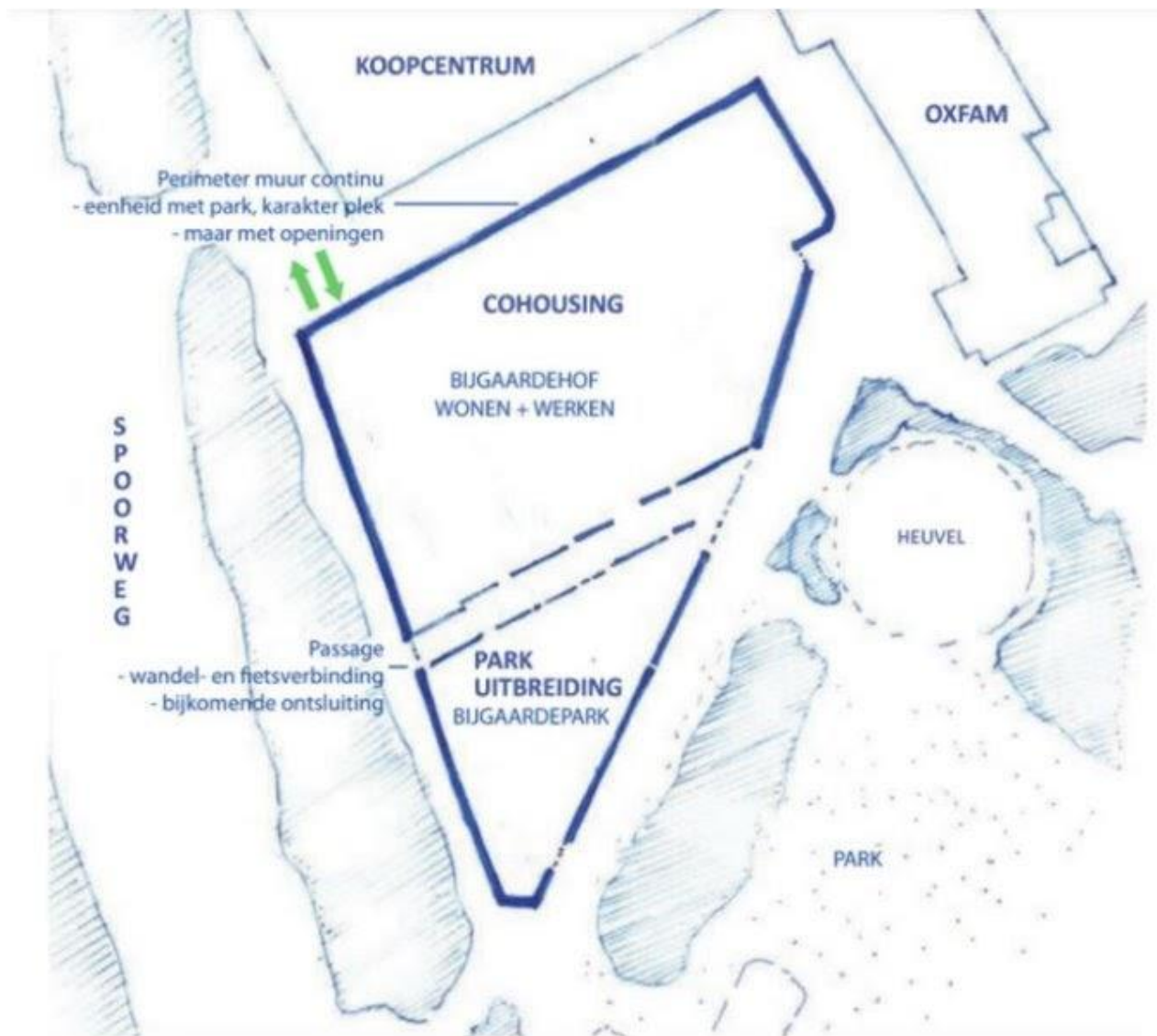
aangelegen Bijgaardepark, en een deel dat beschikbaar gemaakt zou worden voor een collectief woonproject (figuur 1).

In 2015 ging het gemeentebedrijf hiervoor op zoek naar geïnteresseerde bewoners en organisaties, en selecteerde drie groepen uit de meer dan 70 kandiderende personen, gezinnen of buurtorganisaties (sogent, 2021). Cohousing Bijgaardehof zou vanaf dat moment bestaan uit cohousinggroepen De Spore, Wijgaard en BioTope, aangevuld door wijkgezondheidscentrum Kapellenberg (sogent, 2021). Na de sloop van de fabrieksgebouwen is de aanbouw van de nieuwe wooneenheden op de site begonnen in 2019, de intrek van de bewoners is gepland in de loop van 2022. De drie cohousinggroepen raken in hun visies ook sterk de aandacht voor omgeving en het creëren van een gemeenschapsgevoel aan, dat Stad Gent in zijn definitie aanhaalt. Wijgaard ziet bijvoorbeeld een nood aan een duurzaam project met een goede relatie tussen wonen en werken en gedeelde activiteiten zoals koken en eten. BioTope hanteert volgens henzelf een ecologische visie met aandacht voor onder meer betaalbaar wonen en een project die ze zelf kunnen ontwikkelen. De Spore spreekt dan weer over een gemeenschappelijke droom van een cohousing met gedeelde activiteiten in een groene omgeving (Cohousing Bijgaardehof, z.d.).

Naast deze drie groepen, het wijkgezondheidscentrum en sogent zijn ook architectenbureau BOGDAN & VAN BROECK, structurele ingenieurs NEY & Partners, LAND landschapsarchitecten en VK Engineering betrokken in het project (Cohousing Bijgaardehof, z.d.). De bewoners hebben samengezeten met de ontwerppartners om de bouwplannen op te tekenen. Hierbij werd rekening gehouden met de voorkeur van de cohousinggroepen, en werd gehandeld met respect voor de omgeving en de industriële geschiedenis van het terrein. Een voorbeeld van het respect voor de omgeving is te vinden in de speciale aandacht die gevestigd is aan de aanwezige vleermuizen van het domein. Zo werd de bouw vertraagd om hun winterslaap niet te verstoren en werden ruimtes voorzien als habitat voor de dieren. In het opvragen van de nodige vergunningen werden de bewoners ook bijgestaan door sogent.

De rode draad doorheen verschillende cohousingprojecten is het vraagstuk van wonen, waaruit automatisch vraagstuk van eigendom volgt. Cohousers kunnen er bijvoorbeeld voor kiezen om een coöperatieve op te starten waarbinnen hun cohousing georganiseerd wordt of ze kunnen een apart fonds oprichten dat het gehele project overziet. Er kan ook een fonds zijn dat enkel de gemeenschappelijke delen overziet, terwijl de specifieke woonunits privaat eigendom van de bewoners zijn. Dit zijn maar een paar van de mogelijkheden.

Hieraan gelinkt is de vraag over de financiering en opbouw van cohousingprojecten. Hier kan ook gebruik gemaakt worden van een coöperatieve die het project overziet, of kunnen cohousinggroepen zelf trachten de touwtjes in handen te houden en rechtstreeks in overleg treden met bepaalde partners. Deze laatste methode hanteerde sogent ook bij hun cohousingprojecten, zoals het Bijgaardehof (Totté, 2018). Dit kan ook gelinkt worden aan het concept van collectief particulier opdrachtgeverschap, dat in Duitsland een sterke rol kan spelen. Deze methoden staan dan tegenover een model waar projectontwikkelaars met een winstoogmerk de kosten van het project op zich nemen en aan een zo hoog mogelijk rendement het project door te verkopen.



Figuur 1: Bouwplanning site - Op deze illustratie is een duidelijke schets te zien van de site en de omliggende gebouwen en andere zaken. De half ingekleurde gebieden symboliseren bomen en groene gebieden. De grote hoeveelheid groen, samen met de getekende uitbreiding van het Bijgaardepark en de beschreven "eenheid met park" in verband met de perimeter van de cohousing duiden op een sterke aandacht voor de omgeving en groen. Dit is ook de reden waarom voor deze afbeelding werd gekozen.

Schets ambities

De toekomstige cohousers van het Bijgaardehof zien cohousing om tal van redenen als dé woonvorm van de toekomst. Door hun krachten te bundelen kunnen de cohousers hun ecologische voetafdruk verkleinen, zonder op levenskwaliteit te moeten inboeten.

Een duurzaamheidsinitiatief moet ecologische en sociale uitdagingen met elkaar verbinden (Block en Paredis, 2019). Cohousing Bijgaardehof heeft verschillende ambities op vlak van ecologie en sociaal en rechtvaardig samenleven. Het initiatief tracht duurzaam om te gaan met energie, grondstoffen en water. Zo zijn alle woningen bijna energieneutrale (BEN) woningen en zal er een collectieve opwekking van hernieuwbare energie gebeuren via een BEO-veld. Dit is een vorm van hernieuwbare energie die inzet op geothermie. Ieder gebouw wordt voorzien van een centrale warmtepomp die is aangesloten op het BEO-veld, waardoor energie-uitwisseling

tussen de gebouwen mogelijk is. Er werd bewust gekozen om geen gas te voorzien op de site. Verder wordt er gestreefd om het regenwater maximaal te hergebruiken.

Daarnaast hebben de bewoners zich geëngageerd om een minimaal aantal wagens te gebruiken en te investeren in enkele deelwagens (sogent, 2021). Daarenboven wordt er een gemeenschappelijke werkruimte voorzien om thuiswerken te bevorderen. Via deze initiatieven tracht de cohousing de ecologische voetafdruk zo laag mogelijk te houden en de druk op het klimaat niet te verhogen. Ook is er een sterke focus op de verbinding met de buurt. Zo willen de bewoners samenwerken in de buurtmoestuin 'de Bijgaard' en een gemeenschappelijke compostbak voorzien (Bijgaardehof, z.d.). Op deze manier wordt er ingezet op de korte keten en het hergebruik van grondstoffen. De moestuin heeft een positieve impact op de biodiversiteit (Fisher et al., 2019). Daarnaast zorgt de uitbreiding van het Bijgaardepark voor meer groen in de wijk en geeft het ruimte aan de natuur. Er is ook respect voor de vleermuizen die in de kelders van het oude fabrieksgebouw hun winterslaap houden. Om te verzekeren dat de vleermuizen het naar hun zin hebben op de site werd een ecooloog bij de plannen betrokken. Zo werd er een natte kelder ontwikkeld, windluwe plekjes gecreëerd en aangepaste planten geplant (sogent, 2021). Naast het creëren van een groene buurt is ook de collectiviteit een belangrijke factor in het bevorderen van de levenskwaliteit van de bewoners. Er wordt een gezonde balans gezocht tussen het samenleven en de privacy van een eigen huis. De gemeenschappelijke tuin versterkt de sociale cohesie en laat toe om een buurtgevoel te creëren. De cohousers kunnen er elkaar ontmoeten en kinderen kunnen er samen spelen. Door het samenwonen wordt er ook verwacht dat jonge en oudere burens elkaar kunnen helpen (babysitten, boodschappen doen voor elkaar, ...) om het leven in elke levensfase haalbaar te maken (Bijgaardehof, z.d.). Ook eenzaamheid wordt bestreden door dit initiatief. Dit alles bevordert de mentale gezondheid van de inwoners. Het wijkgezondheidscentrum zal eveneens de gezondheid van de cohousers en de buurtbewoners ten goede komen.

Diversiteit en inclusiviteit is ook een belangrijk punt voor de cohousers. Zo zijn er zowel units voor singles als voor gezinnen en zijn er inwoners van alle generaties. In cohousing de Wijgaard zijn er twee flex-studio's beschikbaar. Die flex-studio's bevinden zich tussen twee appartementen zodat men bij een gewijzigde gezinssituaties de studio's kan huren en de aanpalende appartementen kan uitbreiden (Cohousing Projects, 2021). Ook wordt er gestreefd naar betaalbaarheid voor alle inwoners van de cohousinggroep. Er wordt ook één woonunit voorbehouden voor verhuur aan erkende vluchtelingen. Hierbij werken ze samen met Vluchtelingenwerk Vlaanderen, HEIM-collectief en wooncoop. Ze streven naar een huurprijs die overeenkomt met één derde van het inkomen dat het vluchtelingengezin ontvangt. Hun doel is om nieuwkomers een betaalbare thuis te bieden in een kleine gemeenschap. Cohousing kan zo op een organische manier een hecht netwerk bieden aan een vluchtelingengezin. Ze hopen hiermee een voorbeeld-project te zijn en een signaal te sturen naar het beleid dat er een breed maatschappelijk draagvlak is voor inclusief wonen (BioTope, z.d.).

Zoals eerder vermeld was het cohousingproject eigenlijk een project van sogent dat de kandidaten selecteerde op basis van hun visie voor de site en de meerwaarde voor de buurt. Participatie was een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van het project. De geselecteerde kandidaten werkten onder begeleiding van sogent en een externe coördinator (Trizone i.s.m. Space-Lab) een plan uit voor de site (sogent, 2021). Zo konden de toekomstige bewoners zelf hun project mee vormgeven. Hiervoor werden meer dan vijftig vergaderingen georganiseerd.

De cohousers willen niet losstaan van de buurt, maar openstaan voor alle buurtbewoners en nadenken over en vooral luisteren naar wat ze aan de buurt kunnen bijdragen. Hiervoor richtten ze een werkgroep Buurt op waarmee ze in dialoog gaan met bestaande buurtinitiatieven, zoals het buurtcomité rond het Bijgaardepark en de Pastory. Verder zijn ze actief in het buurtatelier, het participatief traject rond de Wasserij en het Heilig-Hartplein. Ten slotte werd er bij de inrichting van de site besloten om ruimte te houden voor een 'Wild card'. Dit

is een open ruimte die ze op gezette tijden open zullen stellen voor de buurt en waar ze buurtinitiatieven zullen ontwikkelen (Bijgaardehof, z.d.).

De cohousers zetten zich af tegen de individualistische levensstijl die tegenwoordig de norm is. Zo vermelden ze op hun site het volgende: *"Wij willen niet in een asociale, doodse verkaveling wonen, waar elk perceel begrensd is met hagen of hekkens en de auto regeert in de straat."*

Enerzijds willen ze een echt sociaal project uitbouwen waarin samenleven synoniem is met een rijker en boeiender leven. Anderzijds vinden ze het essentieel om na te denken over hun milieu-impact, consuminderen en delen. Dit alles komt voort vanuit hun ecologische visie op wonen en leven in de stad. Hierin kan cohousing Bijgaardehof een voorbeeld zijn voor andere cohousingprojecten. De interesse in deze projecten neemt namelijk sterk toe. Zo zou volgens Poppe (2012) de interesse in Vlaanderen gegarandeerd zijn voor gemiddeld 25 projecten per gemeente. Ook sogent en Stad Gent willen inzetten op cohousingprojecten als oplossing voor de stijgende vastgoedprijzen (sogent, 2018). Bovendien wijzen veel bestaande projecten op een goede kans op het overleven van het niche-initiatief.

Situering binnen de transitiepaden

Het is niet eenvoudig om het cohousingproject Bijgaardehof te situeren binnen een enkel transitiepad van Scoones et al. (2015), dit is ook niet noodzakelijk aangezien een niche-initiatief kan behoren tot verschillende transitiepaden. Verschillende soorten transformaties kunnen namelijk worden gecombineerd binnen een project. Het Bijgaardehof is, zoals reeds besproken, een initiatief van onder andere sogent. Op basis hiervan past het initiatief het best binnen het staatsgedreven transitiepad. De transformatie wordt namelijk gestuurd van bovenaf. Het project Bijgaardehof maakt bovendien ook deel uit van een ruimer stadsvernieuwingsproject 'En Route', dat zich focust op stadsvernieuwing in Dampoort en Sint-Amandsberg (Stad Gent, z.d.-b) en een initiatief is van zowel sogent als Stad Gent. Het tweede transitiepad waarbinnen het niche-initiatief zou kunnen gesitueerd worden is het burgergedreven transitiepad. Dit kan worden gestaafd op basis van de inspraak die de verschillende cohousinggroepen hebben in het project. Er werd namelijk enorm ingezet op participatie, de vijftig vergaderingen die aan het initiatief vooraf gingen zijn hier een goede representatie van. Hierdoor hebben de toekomstige bewoners de kans om invloed uit te oefenen op de realisatie van het project. Ook al werden de vergaderingen met de toekomstige bewoners georganiseerd door sogent, toch wordt de kans gegeven aan de burgers om een stem te hebben in het project. Zo kan er toch gesproken worden van invloed of veranderingen van beneden af, wat typisch is voor het burgergedreven transitiepad (Scoones et al., 2015). De burgers die deel uitmaken van de cohousinggroepen geloven ook echt in sociale veranderingen en hebben elk hun eigen visie op het initiatief. Deze visies werden dan ook uitgewerkt met toestemming van sogent (sogent, 2021).

Het cohousingproject Bijgaardehof situeert zich het best in de hierboven besproken transitiepaden. Dit wil echter niet zeggen dat er geen kenmerken zijn terug te vinden die gelinkt kunnen worden aan een van de andere transformaties. Het initiatief zou bijvoorbeeld ook vanuit het perspectief van een marktgedreven transformatie kunnen bekeken worden. Cohousing wordt namelijk steeds populairder, waardoor er eigenlijk kan gesteld worden dat het project toch in een zekere mate de markt volgt. Daarnaast is er ook de manier waarop met energie zal worden omgegaan, er zal bijvoorbeeld warmte uit de grond worden gehaald om zo de gebouwen te verwarmen en af te koelen (Sogent, 2021). Deze karakteristieken kunnen gesitueerd worden binnen het technocentrische transitiepad.

Het niche-initiatief bevat dus elementen van alle vier de transitiepaden van Scoones et al. (2015). Maar de kenmerken van de burgergedreven en staatsgedreven transformatie lijken het meest overeen te komen met de karakteristieken van het project en bovendien ook met de visie en de ambities die worden vooropgesteld.



Figuur 2: Actueel zicht op het project - In bovenstaande foto zien we een beeld van hoe het Bijgaardehof er recentelijk uitziet. Alhoewel er projecties beschikbaar zijn van hoe het project er definitief zou moeten uitzien, werd gekozen voor een foto die de huidige realiteit van het project in kaart brengt. Deze keuze ligt er ook in om duidelijk te maken dat het project al zeer ver staat: de gebouwen zijn zo goed als af. Cohousing Bijgaardehof is dus duidelijk geen grote ambitie die uiteindelijk geen werkelijkheid zal worden. In de loop van 2022 zullen de bewoners in deze gebouwen kunnen intrekken om hun cohousing in te vullen.

Kracht van het initiatief

Cohousing kan een oplossing bieden voor verschillende maatschappelijke uitdagingen. Allereerst heeft cohousing een belangrijke ruimtelijke meerwaarde en kan het een oplossing zijn voor verschillende stedenbouwkundige knelpunten (Cohousing Projects, 2020). Met 59 wooneenheden op 5.000 vierkante meter, is het een mooi voorbeeld van hoe er tegelijkertijd verdicht- en meer groen gecreëerd kan worden (sogent, 2021). Doordat er bepaalde collectieve delen zijn, kunnen de wooneenheden kleiner gebouwd worden. Bovendien heeft niet iedereen een afgesloten tuin, waardoor er meer ruimte gecreëerd kan worden voor groen (Jonckheere *et al*, 2010). Dit kan een aantrekkelijk alternatief vormen voor de individualistische wooncultuur in Vlaanderen en past binnen het verhaal van de bouwshift die de Vlaamse regering wil doorvoeren (De Boeck & Debusschere, 2020). Daarnaast heeft cohousing enkele belangrijke ecologische voordelen. Het is namelijk efficiënter om de verschillende stromen op de site (zoals water, afval en energie) samen te beheren. Sommige duurzame ingrepen (zoals zonnepanelen, warmtepompen, ...) zijn ook betaalbaarder als ze in groep geïnstalleerd kunnen worden. Ook kunnen bepaalde apparaten gemeenschappelijk aangekocht worden en dient niet iedereen zijn eigen wasmachine of grasmaaier aan te kopen. De ruimtelijke organisatie van het project creëert ook ecologische voordelen. Zo hebben cohousingprojecten vaak een lager energieverbruik, aangezien de woningen over het

algemeen kleiner zijn (De Bruyn & Mallier, 2014). Zoals aangehaald in de schets van de ambities neemt cohousing Bijgaardehof verschillende maatregelen om de site op een ecologische manier te ontwikkelen. Ook de locatie dicht bij het Dampoortstation en de aankoop van enkele deelwagens zorgt voor een modal shift naar een duurzamere manier van verplaatsen.

Het project biedt ook een bepaalde maatschappelijke meerwaarde (Jacobs *et al*, 2020). Collectief wonen kan een oplossing bieden voor de betaalbaarheid van woningen. Aangezien er geen projectontwikkelaars zijn die een bepaalde winstmarge moeten halen, kunnen er bepaalde kosten uitgespaard worden en kan er voor een lager budget een hogere kwaliteit gerealiseerd worden (De Bruyn en Malliet, 2014). De waarde van een unit met drie slaapkamers in de BioTope wordt geschat op €297.500 (BioTope, z.d.). Dit ligt in de lijn met de gemiddelde verkoopprijs van €300.000 in Gent, maar de kwaliteit van de woning ligt dan wel veel hoger (Stad Gent, 2021). Ook bouwen mensen via cohousing een sterker sociaal weefsel op en kan er sneller hulp gevonden worden bij problemen. Naast deze maatschappelijke meerwaarde kan cohousing ook praktische voordelen bieden voor de inwoners. Zo kan kinderopvang gemeenschappelijk georganiseerd worden en is een systeem met beurtrollen voor het koken tijdsbesparend. Het project heeft bij de uitwerking van het plan ook aandacht besteed aan de verbinding met de buurt. De uitbreiding van het Bijgaardepark creëert een nieuwe groenzone die toegankelijk is voor de hele buurt en via de werkgroep Buurt willen ze in verbinding staan met andere initiatieven in de buurt. Hierdoor is dit project een voorbeeld voor andere cohousing projecten.

Eén van de grootste problemen in Gent blijft de woningmarkt. Steeds meer mensen vinden moeilijk een plaats in de stad om te wonen. In de 20ste eeuwse rand is er in theorie veel ruimte beschikbaar die nog ontwikkeld kan worden (villawijken, oude fabrieksgebouwen ...). Toch blijft het moeilijk om deze ruimte ook effectief te vinden. Voor dit probleem lijkt cohousing geen oplossing te bieden, aangezien de niche zelf problemen heeft met het vinden van geschikte gronden. Nadelig is dat cohousers moeten concurreren met private ontwikkelaars. Deze hebben vaak meer kapitaal en kunnen sneller reageren als er een grond vrijkomt. Aangezien het aantal ontwikkelbare gronden schaars is en de prijs vaak hoog ligt, verliezen cohousers daarom vaak van projectontwikkelaars (Jonckheere *et al*, 2010). Een andere kracht van dit initiatief is dan ook de samenwerking met het bedrijf sogent, die beter kan concurreren met andere projectontwikkelaars dan afzonderlijke groepen burgers. Via het recht van voorkoop kan de stad interessant gelegen gronden opkopen. Via sogent kan het dan de ontwikkeling van de site in een bepaalde richting sturen. Dit betekent wel dat als het project niet staatsgedreven zou zijn, het waarschijnlijk niet ontwikkeld had kunnen worden zoals nu het geval is.

De kracht van dit initiatief is dat het een oplossing probeert te zoeken voor de ruimtelijke problematiek en het woon vraagstuk in de 20ste eeuwse Gentse rand en tegelijkertijd de ecologische en sociale uitdagingen met elkaar probeert te verbinden. Het initiatief kan daarom als transformatief bestempeld worden en kan als een voorbeeld dienen voor toekomstige cohousingprojecten. Aangezien dit niche-initiatief het grootste cohousingproject van Vlaanderen is tot nu toe, kan het een belangrijk voorbeeld vormen voor toekomstige cohousingprojecten.

Zwaktes en valkuilen

Toch moeten er enkele nuances gemaakt worden bij het transformatieve karakter van het initiatief. Zo is het sociale aspect van het project betwistbaar. Desondanks er verschillende doelen vooropgesteld zijn omtrent betaalbaarheid en diversiteit, bestaat de uiteindelijke groep van inwoners voornamelijk uit witte middenklassers. De gemiddelde kostprijs van een wooneenheid mag dan wel relatief laag zijn voor de kwaliteit die daar tegenover staat, voor veel mensen uit een lagere sociale klasse blijft dit toch een grote som geld. Bovendien is het participatieve proces zeer tijdrovend. Het project is opgestart in 2015. In het begin van 2022

kunnen de eerste bewoners hun intrek nemen. Tijdens deze periode zijn er een vijftigtal vergaderingen geweest met de toekomstige bewoners. Het is niet voor iedereen mogelijk om zoveel tijd vrij te maken. Vooral voor mensen uit een lagere sociale klasse kan dit ervoor zorgen dat het project te hoogdrempelig is om er mee in te stappen. Dit is jammer aangezien het verhaal van cohousing net voor deze groep mensen een positief verhaal zou kunnen zijn.

Er kunnen zich ook vragen gesteld worden bij de financiering van het project en de eigendomspositie van de cohousers. Allereerst is er geen duidelijkheid over hoe het project gefinancierd is. Is de volledige financiering gebeurd door de cohousers, of is er een bepaalde vorm van financiële ondersteuning gekomen? Eens het project klaar is, verkoopt sogent de eigendommen door aan de cohousers. Ook hierbij zijn er enkele belangrijke zaken onduidelijk. Op welke manier zijn de cohousers eigendom van de gemeenschappelijke delen en zijn er afspraken gemaakt over het beheer ervan? En wat met bewoners die later de eenheid willen verkopen? Ze hebben de eigendom op een relatief goedkope manier kunnen verwerven, mogen ze die wel verkopen met veel winst? Door de woningen te verkopen geeft sogent de controle over de verdere ontwikkeling van de site uit handen, terwijl de stad Gent sogent net opgericht heeft om controle te kunnen uitoefenen. Ook is het idee van cohousing an sich niks nieuws. Al kort na de eerste wereldoorlog werden coöperatieven voorgesteld als oplossing voor het tekort aan woningen (Jacobs *et al*, 2020). Wat de transformativiteit van cohousing ook in het gedrang brengt zijn de beperkingen door bepaalde wetgeving. Ook het opzetten van een juiste juridische structuur is niet eenvoudig (Jonckheere *et al*, 2010). De vraag kan zich daarom gesteld worden of het concept wel echt transformatief is, aangezien het toch al redelijk lang bestaat maar toch nog steeds van beperkte omvang is. Ook is het proces van samenleven niet voor iedereen weggelegd en blijft de haalbaarheid van alle vooropgestelde ambities afhankelijk van de uiteindelijke bewoners.

Conclusie

Het project biedt geen oplossing voor de woonproblematiek voor de lagere inkomensklassen en er is veel onduidelijkheid omtrent de financiering van het project en de eigendomspositie van de cohousers. Toch kan cohousing dienen als een interessante alternatieve manier van wonen. Het bijgaardenhof combineert ecologische en sociale uitdagingen en gaat in tegen de huidige individualistische manier van wonen. Daarom kan dit niche-initiatief toch als transformatief bestempeld worden. Wat alleszins zeker is, is dat cohousing de grenzen opzoekt van wat er mogelijk is binnen het huidige planningssysteem en het debat opent of er niet meer mogelijk gemaakt moet worden.

BIBLIOGRAFIE

BioTope. (z.d.). *Cohousing met vluchtelingen bij BioTope. Maak het mee mogelijk!* Geraadpleegd op 14 november 2021, van <https://biotopecohousing.be/wp-content/uploads/2018/06/Cohousing-met-vluchtelingen-bij-BioTope-info-juli.pdf>.

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

Cohousing Bijgaardenhof. (z.d.). *De toekomstige bewoners*. Bijgaardenhof. Geraadpleegd op 14 november 2021, van <https://bijgaardenhof.be>.

Cohousing Projects. (2020). *Wat is Cohousing?* Geraadpleegd op 14 november 2021, van <https://www.cohousingprojects.com/cohousing/>.

Cohousing Projects. (2021). *Projecten*. Geraadpleegd op 17 november 2021, van <https://www.cohousingprojects.com/cohousing-projecten/>.

De Boeck, A. & Debusschere, B. (2020). *Vlaanderen heeft een akkoord over de bouwshift*. De Morgen. Geraadpleegd op 25 november 2021, van <https://www.demorgen.be/nieuws/vlaanderen-heeft-een-akkoord-over-de-bouwshift~b4de55ad/>.

De Bruyn, J., & Malliet, A. (2014). *Pilootprojecten Collectief Wonen*.

Fischer, L. K., Brinkmeyer, D., Karle, S. J., Cremer, K., Huttner, E., Seebauer, M., Nowikow, U., Schütze, B., Voigt, P., Völker, S., & Kowarik, I. (2019). *Biodiverse edible schools: Linking healthy food, school gardens and local urban biodiversity*. Urban Forestry & Urban Greening, 40, 35–43.

Jacobs, L., Totté, P., Denoo, J., Devos, T. & Van Balen, M. (2020). *Coöperatief wonen in Vlaanderen*. Cera CV: Leuven.

Jonckheere, L., Kums, R., Maelstaf, H. & Maes, T. (2010). *Samenhuizen in België: 'waar staan we, waar gaan we?'*. Samenhuizen vzw: Vilvoorde.

Persblog.be. (z.d.). *ENTREPRENEUR – Fabriek wacht op cohousing*. Geraadpleegd op 14 november 2021, van <https://persblog.be/entrepreneur-fabriek-wacht-op-cohousing/>.

Poppe, J. (2012). *Op zoek naar duurzaamheid aan de hand van de transitieorie. De invloed en beperkingen van de niche cohousing binnen het regime wonen en bouwen in Vlaanderen*. [Ongepubliceerde masterscriptie]. Universiteit Gent.

Sogent. (2018). *Eerste door sogent gestart cohousingproject is af!*. Geraadpleegd op 15 november 2021, van <https://sogent.be/nieuws/eerste-door-sogent-gestart-cohousingproject-af>.

Sogent. (2021). *Cohousing Bijgaardehof*. Geraadpleegd op 8 november 2021, van <https://sogent.be/projecten/cohousing-bijgaardehof>.

Stad Gent. (z.d.-a). *Cohousing*. Geraadpleegd op 14 november 2021, van <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/alternatieve-woonvormen/cohousing>.

Stad Gent. (z.d.-b) *En Route: Stadsvernieuwing in Dampoort en Sint-Amandsberg*. Geraadpleegd op 17 november 2021, van <https://stad.gent/nl/en-route-stadsvernieuwing-dampoort-en-sint-amandsberg>.

Stad Gent. (2021). *Rapport wonen*. Geraadpleegd op 23 november 2021, van https://gent.buurtmonitor.be/jive/report?id=rap_wonen.

Totté, P. (2018, 16 april). *Gent, pionier collectief en coöperatief wonen*. Architectuurwijzer. Geraadpleegd op 25 november 2021, van <https://architectuurwijzer.be/gent-pionier-van-collectief-en-cooperatief-wonen/>.

Wooncoop

Kobe Van Vooren, Willem Reyntjes en Klara Vanstraelen

Algemene opzet

In Gent en andere centrumsteden kennen we momenteel een wooncrisis. Een steeds groter wordende groep mensen slaagt er niet in een betaalbare woning te kopen of te huren. De woningmarkt is verzadigd waardoor mensen noodgedwongen moeten leven in ongeschikte, vaak te kleine woningen. Laat staan dat deze woningen voldoen aan de normen die gesteld worden om de klimaatcrisis tegen te gaan.

Er zijn enkele grote spanningsvelden aanwezig binnen de woningmarkt:

- Een spanningsveld dat zich in heel Vlaanderen voordoet is het 'eigendomsideaal' dat nagestreefd wordt. Voor vele Vlamingen is eigenaar zijn van een woning het ideale scenario, men zegt dan ook dat de Vlaming met een 'baksteen in de maag' geboren is. Dit ideaal wordt echter onmogelijk om waar te maken. De koopmarkt is verzadigd en de prijzen zijn sterk gestegen, doordat vastgoed als een financiële investering wordt gezien waarop gespeculeerd wordt. Steeds vaker is de financiële hulp van familie nodig om eigendom te kopen. Na het aankopen van een woning blijkt dat 4% van de eigenaars niet meer in staat is te zorgen dat deze woning voldoet aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Overheid (Drooghmans, L. 2021).
- Dit laatste probleem wijst op een tweede belangrijk spanningsveld. Woningen moeten in een korte periode voldoen aan de opgelegde duurzaamheidsnormen. Voor deze 'renovatiegolf' zijn grote investeringen nodig die veel eigenaars niet kunnen ophoesten.

Wooncoop is opgericht in 2017 als een reactie op deze spanningsvelden. Het is een wooncoöperatie die reeds 22 projecten ontwikkelt en beheert over heel Vlaanderen, allemaal rond of in centrumsteden. Deze projecten zijn bijna allemaal vormen van cohousing, maar verschillen in de mate waarin er materiaal of ruimte gedeeld wordt: van enkel een collectieve tuin tot het delen van badkamer, keuken en auto. Wooncoop vertrekt vanuit het idee dat wonen een basisrecht is, iedereen moet in een kwalitatieve en duurzame woning kunnen wonen. Ze zijn ervan overtuigd dat er iets moet veranderen aan het huidige model en dat Wooncoop kan inspelen op duurzame en sociale uitdagingen.

Binnen het kader van het vak 'Duurzame steden' richt deze paper zich op de 20e eeuwse gordel rond Gent. Terwijl de binnenstad en 19e eeuwse gordel dichtslibben en er sprake is van extreme verdichting, is er in de 20e eeuwse gordel nog ruimte en potentieel om in de nabijheid van centrumfuncties te wonen en te verdichten. Momenteel zijn ze vooral actief in of net buiten de stad. Enkele projecten (Voormalige Drukkerij, de Volle Aflaat, Zandlopers, Biotope) tonen aan dat hun manier van werken ook in de 20e eeuwse rand levensvatbaar is.

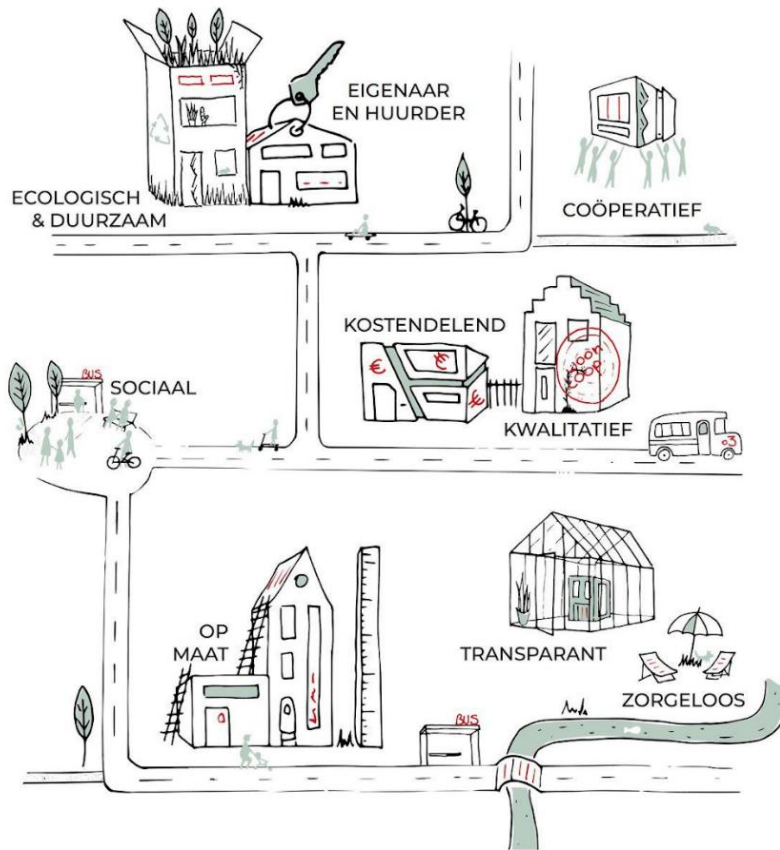
In Vlaanderen zijn de formules waarbij men als inwoner eigenaar is van het huis én de grond, of een vastliggend bedrag betaalt aan de eigenaar van het huis, nog steeds de dominante woonvorm. Wooncoop heeft een formule gecreëerd die het beste van huren en kopen combineert: "Huren bij jezelf". Wooncoop richt zich op groepen die uit de boot vallen op de huur- of koopmarkt. Individuen en gezinnen die bijvoorbeeld een te hoog inkomen hebben om recht te hebben op een plek op de lijst voor sociale woningen of een te laag vermogen om te kopen of bouwen. Ook andere mensen die op de koopmarkt geen woning vinden door tekort aan kapitaal of mensen die meer wooncomfort willen, zijn welkom.

Wooncoop vertrekt veelal uit een vraag van een aantal burgers. Als de beslissing is genomen om mee te gaan in het verhaal volgen er vier stappen:

- Ten eerste kiest een nieuwe bewoner een woning. In de meeste projecten zijn er verschillende opties, die gaan van een studio tot een appartement / unit met vier slaapkamers. Een andere mogelijkheid is dat een nieuwe bewonersgroep naar Wooncoop stapt en zij samen een nieuw project opstarten.
- Vervolgens bepaalt de toekomstige bewoner/bewonersgroep hoeveel eigen kapitaal hij zal inbrengen. Dit is veelal geld dat gespaard is. Wooncoop voorziet ook een manier waarop ouders of andere kennissen de nieuwe bewoner kunnen steunen. Deze 'achterban' brengt in het begin ook een bepaald bedrag in. Hoe hoger dit eigen kapitaal en kapitaal van de achterban, hoe lager de maandlast of huur zal zijn.
- Ten derde kan de bewoner de keuze maken om naast het betalen van diens maandlasten ook kapitaal op te bouwen. De vooropgestelde kapitaalopbouw wordt verdeeld over 25 jaar, hierdoor betaalt de bewoner maandelijks een kleine 'aflossing' bovenop de maandlast. Wanneer de bewoner niet meer bij Wooncoop wil wonen, betaalt Wooncoop deze kapitaalopbouw uit.
- Ten slotte komt uit dit hele verhaal een maandlast, die afhankelijk is van alle hierboven genoemde factoren. Deze maandlast kan het best vergeleken worden met de maandelijksse huur.

Net als bij een conventioneel huurmodel komen er naast het betalen van de maandlasten bij Wooncoop nog extra kosten bij. De meest opvallende extra kosten zijn de elektriciteit en water van eigen woning en van de collectieve ruimtes. Doordat Wooncoop enkel laag-energie-woningen heeft, is deze factuur doorgaans niet zo hoog. De schoonmaak van collectieve ruimtes en het onderhoud van de tuin zijn ook bijkomende kosten. Verder kan een parkeerplaats bijgehuurd worden. Sommige zaken zijn wel in de maandlast berekend, zoals kleine onderhoudswerken, een brandverzekering en gebruik van de collectieve ruimtes.

Investeren in Wooncoop kan door aandelen te kopen. Dit kan vanaf 250 euro en een beoogd rendement van 2% bij uittreding. Het is niet de bedoeling om 'snel' winst te maken maar het is een vorm van ethisch beleggen. Investeren in Wooncoop is een alternatief voor spaargeld op een spaarboekje laten staan waar er geen of negatieve rente is. Een andere manier om Wooncoop te steunen is door een lening te verstrekken. Dit kan vanaf 5000 euro met een rente van 2% bruto en een looptijd van minstens 12 maanden. Deze investeringen zijn echter niet genoeg om projecten te onderhouden en nieuwe op te starten, waardoor Wooncoop ook genoodzaakt is om een lening aan te gaan bij bank.



Deze figuur geeft weer op welke manier men financieel betrokken kan zijn bij Wooncoop.

Ambities van Wooncoop

Rechtvaardigheid

Het transformatieve karakter van Wooncoop zit hem voornamelijk in het rechtvaardigheidsidee. Ervan uitgaande dat wonen een basisrecht is, wil Wooncoop voor iedereen een kwaliteitsvolle woning voorzien, los van of men al dan niet kapitaalkrchtig is en van de positie die men binnen de maatschappij bekleedt. Bovendien heeft iedere bewoner evenveel zeggenschap over de toekomstplannen, ongeacht het bedrag dat geïnvesteerd werd in Wooncoop.

Binnen de projecten wordt voor een groot deel afgestapt van het individuele karakter van wonen. Via een sociaal en democratisch proces wordt ervoor gezorgd dat iedereen zich kan vinden in de keuzes die genomen worden.

Een grote meerwaarde van Wooncoop is te vinden in de flexibiliteit die deze biedt aan de inwoners. Dit vertaalt zich enerzijds in de aanpasbare maandlast, waarbij ingespeeld kan worden op de financiële toestand van de inwoners op dat moment. Anderzijds is er 'woonmobiliteit'. Dit wil zeggen dat men binnen Wooncoop kan verhuizen wanneer er een nieuwe behoefte ontstaat, bijvoorbeeld door gezinsuitbreiding. Beide onderdelen zorgen voor een aangename zekerheid op een kwalitatieve woning op maat, ondanks financiële of gezinsmatige veranderingen.

Wooncoop neemt eveneens kwetsbare groepen onder zijn hoede, waarbij ze vooral een juridische en administratieve rol spelen. Een gezin met een migratieachtergrond wordt zo ondersteund in de 'Woongenoten'. Een groep mensen met een beperking leeft dan weer samen in de 'Binnenwereld'.

Ecologisch

'Wooncoop verkoopt niet.' Hierdoor zijn ze ook in staat om duurzaam te bouwen voor de toekomst. Voldoende isoleren tot een Bijna Energie Neutrale woning, innovatieve technieken gebruiken om energiezuinige technische installaties te voorzien, enzovoort. Bovendien zet Wooncoop in op het delen van ruimtes en toestellen om de sociale cohesie nog meer te versterken en onnodig materiaalverbruik te vermijden. Zo zijn er in de meeste projecten gemeenschappelijke ruimtes aanwezig, waaronder tuin en erf, en is er de mogelijkheid om wasmachines en auto's te delen.

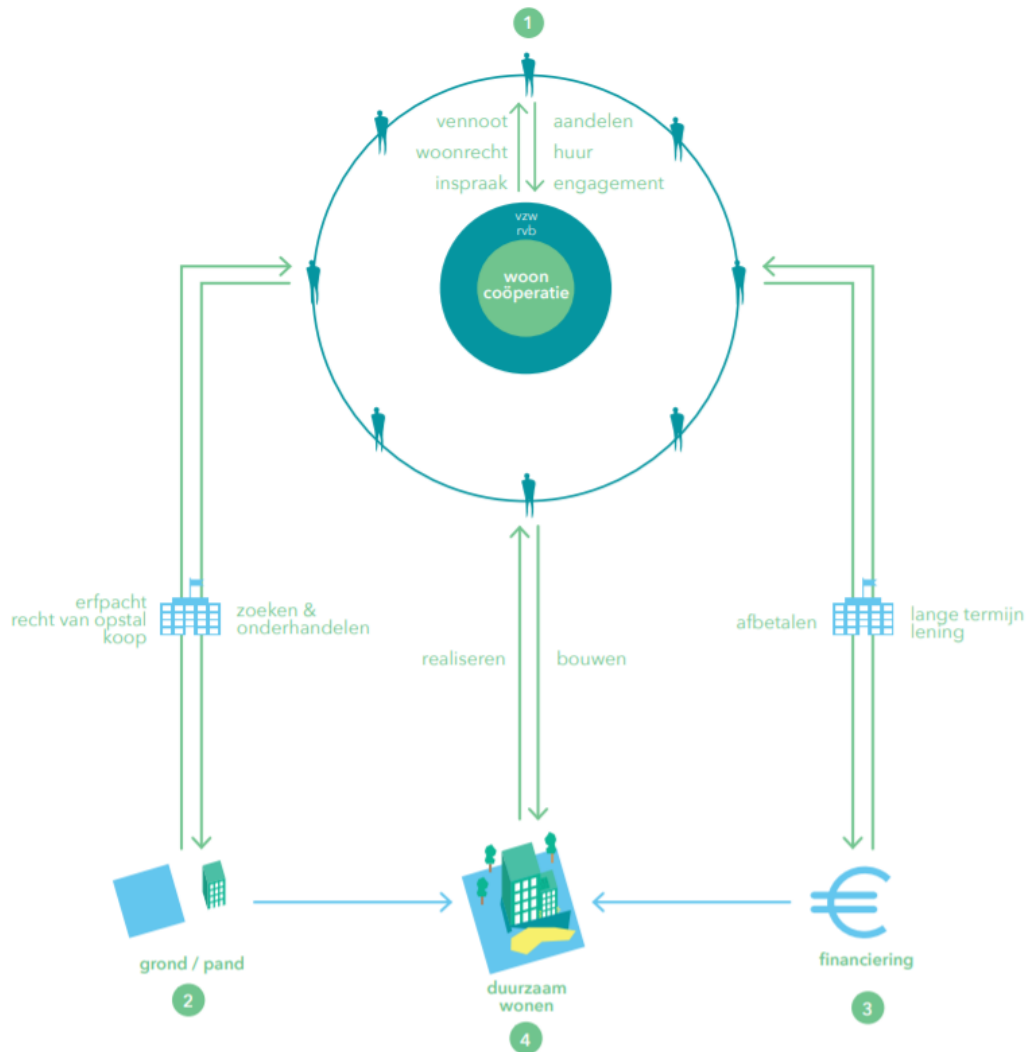
Wooncoop hecht veel belang aan een geschikte locatie. Zo zijn hun projecten veelal gelegen in kernen en stadsranden, waardoor de bewoners zich duurzaam kunnen verplaatsen. In hun vuistregels voor nieuwe projecten staat dat de Mobiscore minstens 7/10 moet zijn. Bovendien moet het gelegen zijn in een stad of gemeente met minstens 23.000 inwoners en mag het 'geen toevoeging aan lintbebouwing' teweegbrengen.

Transformatie

Wooncoop streeft naar een verandering in het maatschappelijk en individueel denken: een shift van eigenaarschap naar wonen in een wooncoöperatie. Het functioneren in groep wordt naar voren geschoven, waarbij bewoners uitgedaagd worden om overeen te komen over de gemeenschappelijke ruimtes en materiaal.

In het project 'Biotope' gaat Wooncoop samenwerkingen aan met onder andere Stad Gent om niet enkel kwalitatieve woningen aan te bieden maar ook een wijkgezondheidscentrum te verwezenlijken, wat een meerwaarde biedt voor de buurt. Hierbij richten ze zich dus niet enkel tot de bewoners, maar stellen zich open voor alle omwonenden.

Op bovenstaande wijzen gaat Wooncoop verder dan enkel huisvesting. Ze doorbreken de dominante normen en kiezen resoluut voor rechtvaardigheid en duurzaamheid.



Bovenstaand schema geeft de algemene werking van een wooncoöperatie weer. Bron: 'Coöperatief wonen in Vlaanderen', uitgever: Cera CV

Transitiepaden van Wooncoop

Wooncoop is een coöperatie, "een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren" (ICA, 1995). Het gemeenschappelijk doel van de vennoten van Wooncoop is het organiseren van 'wonen'. Wooncoop kiest bewust voor deze vorm van organisatie en geeft hier drie redenen voor:

- Wooncoop is opgericht door drie initiatiefnemers waartussen er geen hiërarchische structuur bestaat en die elk hun talent inzetten.
- Ten tweede leent de organisatievorm zich ertoe om elke aandeelhouder, lees elke bewoner, evenveel stemrecht als bijvoorbeeld de initiatiefnemers te geven. Zo kunnen er zeer horizontaal keuzes gemaakt worden. Een coöperatie is een makkelijke vorm en juridisch niet erg complex, om om te gaan met kapitaal van burgers.
- Ten slotte heeft Wooncoop zeven werkende vennoten, die geen bedienden of consultants zijn, maar samen één taak hebben: Wooncoop draaiende houden.

Binnen de transitiepaden van Scoones valt Wooncoop onder de 'citizen-led transformations', een transitie die van onderuit in gang gezet is, bottom up. Wooncoop is dan wel een burgercoöperatie, volledig geleid door zijn vennoten, ze gaan graag samenwerkingen aan met bijvoorbeeld de stad om hun doelen samen te verwezenlijken.

Wooncoop biedt een interessant en alternatief model om de vele ruimtelijke uitdagingen in de 20e eeuwse rand rond Gent (of andere steden) aan te pakken; waaronder het klimaatvriendelijker en kwalitatiever maken van de woningen. Deze uitdagingen situeren zich in de spanningsvelden die in luik 1 vermeld zijn. Hieronder beschrijven we een aantal krachten die Wooncoop bezit om deze uitdagingen aan te gaan en ook enkele valkuilen.

Krachten

De manier waarop Wooncoop te werk gaat zorgt ervoor dat het kijken naar wonen vanuit het individuele belang deels vervangen wordt door het belang van de groep. Ze richten zich op de behoeften van de inwoner, los van diens oorsprong of culturele achtergrond en zijn inclusief naar vluchtelingen toe. Het model van individueel eigenaarschap wordt in vraag gesteld en beslissingen worden collectief genomen: 'iedereen is eigenaar van het geheel'. Door hun collectieve aanpak kan Wooncoop bijvoorbeeld relatief eenvoudig een gebouw in één keer renoveren. In een gangbaar stelsel waarbij 'iedereen enkel eigenaar is van diens eigen woning' is dit veel moeilijker. Door dit schaalvoordeel kunnen deze transitie op vlak van klimaat op een efficiëntere en vaak ook goedkopere manier verwezenlijkt worden.

Wooncoop kan een aanzienlijke impact hebben op de woonmarkt, aangezien 'Wooncoop niet verkoopt'. In het model van Wooncoop worden alle gronden en panden bebouwd of aangekocht door de coöperatie. Deze manier van werken effent het pad voor langetermijndenken, waardoor ze in staat zijn hun doelen boven de winstmaximalisatie te stellen. De verkregen winst uit huur wordt binnen de coöperatie dus aangewend om het doel van de coöperatie, zijnde duurzaam en kwaliteitsvol wonen, te verzekeren.

Steden zoals Gent werken samen met Wooncoop door hen bijvoorbeeld gronden in erfpacht of recht van opstal te geven. Door hieraan voorwaarden te koppelen kan ook de stad zijn beleid laten doorsijpelen en zo aan stadsvernieuwing doen. Investeren in Wooncoop is ook rendabel voor de stad, doordat hun investering kan terugvloeien in de loop der tijd. Wooncoop gaat op deze manier mee in de doelstellingen van de stad door woningen te verduurzamen, betaalbaar te maken en verdichting te promoten. Dit is een win-win situatie zijn voor beide actoren. Dit soort samenwerkingen met de Stad nog verder uitbreiden kan de grote kracht van Wooncoop worden en een wezenlijk verschil maken op het terrein.

Valkuilen

Wooncoop en andere wooncoöperaties zijn voorlopig nog onbekend bij een breed publiek. Onder andere hierdoor heeft Wooncoop momenteel nog een vrij laag aantal projecten, die vaak kleinschalig zijn. Wooncoöperaties raken nog moeilijk ingebed in het Vlaamse en lokale ruimtelijk beleid, ondanks dat er een wettelijk kader bestaat waarbinnen coöperatieve woonprojecten ontwikkeld kunnen worden. Steden en gemeenten zijn niet goed op de hoogte van wat Wooncoop precies doet. Alhoewel hier wel verandering in aan het komen is. Zo is er de recente publicatie: 'Coöperatief wonen in Vlaanderen' die het resultaat is van een traject van Cera en Architectuurwijzer waar de toepassings-mogelijkheden, de haalbaarheid en de meerwaarde van het coöperatief woonmodel worden onderzocht. Hiermee is een stap genomen om meer bekendheid bij alle stakeholders rond dit thema op te wekken.

Het is niet eenvoudig voor Wooncoop om een lening aan te gaan bij banken, omdat die niet vertrouwd zijn met hun werking en meer zekerheid willen voor terugbetalingen. Toch zijn deze leningen broodnodig, omdat Wooncoop niet voldoende inkomsten heeft via investeerders. Er is echter wel te zien dat steeds meer banken hiervoor openstaan, zo is Wooncoop erin geslaagd om goede leningen af te sluiten bij Hefboom en VDK Spaarbank (bron: podcast Sustainababbels: Hoe kan een sociale onderneming een hefboom zijn voor verandering op de (financiële) markt?).

Particulieren die investeren in Wooncoop doen dit niet voor het grote rendement, 2% rendement kan eigenlijk gelijk gesteld worden aan de inflatie op dit moment. Dit wil zeggen dat na een investering bij Wooncoop je geld vanop je spaarboekje niet minder waard zal worden na x-aantal jaar en het dus interessanter is om te investeren in Wooncoop dan op een spaarboekje te laten staan. Echter is het moeilijk om investeerders aan te trekken doordat het rendement lager ligt dan bij andere investeringen. Wooncoop kan enkel investeerders aantrekken door hen te overtuigen van hun missie.

Wooncoop probeert flexibel te zijn in de mogelijkheid om te verhuizen binnen de projecten naargelang je persoonlijke situatie verandert, gekend onder de term 'woonmobiliteit'. Zolang het aantal projecten beperkt is, lijkt het echter praktisch zeer moeilijk om de puzzel te maken waarbij elke bewoner zo'n woning op maat van de gezinssituatie heeft. In de beginfase lijkt het daarom twijfelachtig of dit wel gegarandeerd kan worden. Voor het absoluut slagen van deze doelstelling zal dus een opschaling nodig zijn van het aantal projecten en wooneenheden.

De maandlast blijft relatief hoog. Deze gaat aanzienlijk naar beneden naarmate de eigen inbreng verhoogt, maar mensen die bij aanvang in een financieel moeilijke situatie zitten dreigen alsnog de problemen van de huidige woonmarkt te ondervinden en uit de boot te vallen.

Om het coöperatief verhaal breder te trekken zou Wooncoop kunnen inzetten op coöperatieve energievoorziening. Een coöperatief warmtenet zoals in Denemarken, waar volgens Huygen *et al.* (2021) reeds 65% van de woningen op aangesloten zijn, zou in het verhaal van Wooncoop en van de klimaattransitie passen.

Slot

Wooncoop situeert zich in het spanningsveld zoals in luik 1 beschreven en kan een hefboom zijn voor verandering in de huidige markt (die met veel problemen kampt). De 20e eeuwse rand rond Gent leent zich ertoe om verder te ontwikkelen en kan het speelveld van Wooncoop worden, juist omdat hier nog 'plaats' is voor stadsvernieuwings-projecten. Door nog betere samenwerkingen aan te gaan met de stad en mee hun beleid van duurzame ontwikkeling uit te voeren kan Wooncoop groeien. Deze groei zal noodzakelijk zijn om hun 'valkuilen' te overwinnen en een wezenlijke impact te hebben op de markt. Wooncoop heeft op 3 jaar tijd al 22 projecten uit de grond gestampt en onder meer door de groeiende aandacht vanuit de steden, fondsen, de architectuurwereld ect. zullen zij waarschijnlijk alleen maar aan belang winnen. Wooncoop heeft een zeer transformatief karakter en heeft potentieel om weldegelijk een verschil te maken.

BIBLIOGRAFIE

Coöperatief wonen in Vlaanderen', uitgever: Cera CV, Muntstraat 1, 3000 Leuven, auteurs: Lieve Jacobs (Cera), Peggy Totté (Architectuurwijzer), Jan Denoo & Tim Devos (endeavour), Michiel Van Balen (Miss Miyagi), augustus 2020

Coöperatief ondernemen, wasda? december 2020, Nationale Raad voor de Coöperatie, Coop international co-operative Alliance

The Politics of green transformations, Edited by Ian Soones, Melissa Leach and Peter Newell, 2015

Beleidsaanbevelingen Financiering coöperatieve warmte, Huygen, A.E.H., Verschuur, G., Winters, E., Maas, N. (2021)

Drooghmans, L. (2021, 20 juli). Wooncoöperatie als nieuw woonmodel voor Vlaanderen. architectuurwijzer. Geraadpleegd op 26 november 2021, van <https://architectuurwijzer.be/wooncooperatie/>

Nadine, S. (2020). Wooncoöperatie. © 2021. Geraadpleegd op 26 november 2021, van <https://www.limburg.be/wooncooperatie>

Debeukelaer, D. (2021, 28 oktober). wooncoop te gast bij Sustainababbels. wooncoop. Geraadpleegd op 26 november 2021, van <https://www.wooncoop.be/2021/10/28/wooncoop-te-gast-bij-sustainababbels/>

Kasteel Potuit

Rune Borremans, Aimé Steen, Evert Van Bever, Lucas Van den Meersschaut en Robbe Viville

In de 20^{ste}-eeuwse Gentse rand waar de bedrijventerreinen, rustige villawijken en rijhuizen naast drukke wegen elkaar afwisselen, doet er zich een spanningsveld voor tussen enerzijds het conservatieve gedachtegoed van de koolstofstad met gerelateerde infrastructuur, en anderzijds nieuwe (niche-)initiatieven en visies met een focus op klimaatvriendelijkheid en duurzaamheid. Zo wordt er in Sint-Amandsberg, in het noordoosten van de gemeente Gent, geëxperimenteerd met nieuwe woonprojecten die ingrijpen op de klimaatuitdagingen. Een van deze 'vernieuwende' woonprojecten vindt plaats op de site van kasteel Potuit.

Beschrijving van het niche-initiatief

Algemeen

Het 19^{de}-eeuwse kasteel bevindt zich aan de Antwerpsesteenweg in Sint-Amandsberg, in een park dat doorheen de jaren een variabele oppervlakte heeft gehad (inventaris.onroerendergoed.be, 5 november 2021). In september 2021 begon projectontwikkelaar Istoir aan de herontwikkeling van de site. Het huidige project bedraagt 27 appartementen, drie penthouses en vijf kasteelappartementen. Op termijn komen er achttien woningen bij (architectura.be, 5 november 2021). Projectontwikkelaar Istoir heeft als doel 'bouwen aan een toekomst met een visie vanuit een rijke geschiedenis'. Dit betekent dat het kasteel zoveel mogelijk in zijn glorie bewaard blijft. Daarnaast wordt er gebouwd in het groen, zonder het kappen van oude bomen. Dit zal zorgen voor een unieke woonbeleving dicht in de buurt van de Gentse stad. Ondanks dat deze ontwikkeling bijdraagt aan het verlichten van de druk op de Gentse woningmarkt, zal in deze casestudy de woonvorm niet als niche geanalyseerd worden. Deze is namelijk weinig innovatief, in tegenstelling tot de energiestrategie. De focus zal dus liggen op de energiestrategie, die een primeur is in Gent.

De grootste troef van dit project is het vernieuwende CO₂-neutraal verwarmen. Dit zal ervoor zorgen dat dit de eerste gasloze wijk in Vlaanderen wordt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een warmtenet. Meer specifiek is de keuze gevallen op geothermie, ook wel aardwarmte genoemd. Hierbij zorgt de aarde voor verwarming in de winter en verkoeling in de zomer. In de bodem worden verticale buizen gestoken, tot wel 150m diepte. Deze fijne buizen bevatten water en vormen een gesloten systeem. Het water neemt de warmte van de bodem op en vervolgens wordt dit water naar een hogere temperatuur gebracht met behulp van een warmtepomp (stad.gent, 5 november 2021). Dit kadert allemaal in de context van de klimaatplannen van Vlaamse regering (2050) en het project Gent Klimaatneutraal in 2050. De kosten van het verbruik voor de bewoners wordt bepaald aan de hand van een calorimeter die het verbruik van warmte en passieve koeling zal meten (Meskens, persoonlijke mededeling, 22 november 2021).

Uiteraard zijn er verschillende actoren betrokken bij dit project. Ten eerste is er projectontwikkelaar Istoir, die historische sites en panden, zoals kasteel Potuit, omvormt tot moderne woonprojecten. Daarbij vindt Istoir het belangrijk om originele elementen te bewaren, zodat het karakter van het oude gebouw aanwezig blijft in het nieuwe woonproject (istoir.be, 5 november 2021). Voor het energiebeheer van het project is er een samenwerking aan met Energient (woneninpotuit.be, 10 november 2021), een lokale burgercoöperatie voor hernieuwbare energie (energient.be, 5 november 2021). Daarnaast wordt samengewerkt met architectenbureau GAFPA, dat instaat voor het ontwerp (architectura.be, 5 november 2021) en worden ook de bewoners bij het project

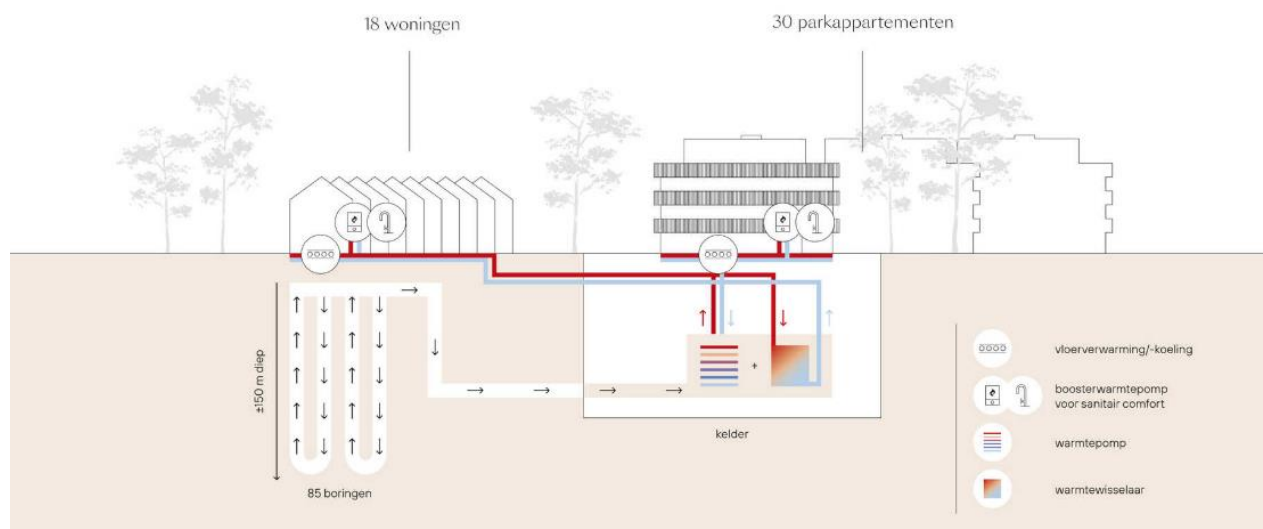
betrokken, aangezien zij het project mee financieren via hun energietoepaak (made-in.be, 5 november 2021). Ten slotte is er ook samenwerking met de stad Gent en de Vlaamse Overheid die 130 000 euro aan subsidies voorziet (Coucke, persoonlijke mededeling, 26 november 2021).

In beeld

Er werden twee afbeeldingen geselecteerd om het beschreven niche-initiatief zo goed mogelijk in beeld te brengen. Het eerste beeld is een vergelijkende foto van de toestand voor de bouw en het voorgestelde project. Voor de ontwikkeling van het project was het een privaat kasteeldomein met een grote (private) tuin. Bij de ontwikkeling zal het kasteel bewaard blijven, maar worden er ook 'klimaatvriendelijke' appartementen en (in een latere fase) rijhuizen voorzien op het domein. Het aanwezige groen blijft zoals te zien op het toekomstbeeld wel een prominente rol spelen, onder andere als tuin voor collectief gebruik voor de bewoners (Istoir, 2021).



Figuur 1: Vergelijkende foto van de toestand voor de bouw en het voorgestelde project (Istoir, 2021).



Figuur 2: Schema van het warmtenet (Istoir, 2021).

Het tweede beeld is een figuur van het warmtenet dat gebruikt zal worden op de site van kasteel Potuit. De verwarming en passieve koeling zal gebeuren aan de hand van een BEO-veld (BEO: boorgaten energieopslag) waarbij boringen en een centraal gelegen warmtepomp en warmtewisselaar aanwezig zijn (Istoir, 2021).

Schets van de geuite ambities

Op ecologisch vlak

Bij de *marketing* van het project rond het Potuit-kasteel wordt de nadruk in sterke mate gelegd op de ecologische ambitie om een gasloze wijk te worden. Zoals eerder vermeld zullen alle wooneenheden worden aangesloten op een CO₂-neutraal warmtenet dat zal instaan voor de vloerverwarming van alle wooneenheden en passieve koeling wanneer nodig (bouwkronek.be, 5 november 2021). De combinatie van verwarming tijdens koele dagen en verkoeling tijdens warme dagen wordt beschouwd als het grote voordeel van dergelijk geothermisch systeem (bouwkronek.be, 5 november 2021).

Aangezien een geothermisch warmtenet enkel naar behoren werkt indien de gebouwen goed geïsoleerd zijn, is het logisch dat ook het uitermate goed isoleren van de bestaande en nieuwe gebouwen een ambitie is. Het kasteel zal het enige oude gebouw zijn en zal een andere aanpak vergen (bouwkronek.be, 5 november 2021). Daarnaast zal de verdere afwerking van de individuele wooneenheden, naar eigen zeggen, gebeuren in 'hoogwaardige, tijdloze en duurzame materialen' (woneninpotuit.be, 5 november 2021).

Gerelateerd aan het ecologische mobiliteitsaspect kiezen de projectontwikkelaars om bepaalde fietsinfrastructuur te voorzien op de site. Zo zouden er voldoende fietsenstallingen worden voorzien en komt er een afgescheiden fietspad achteraan het terrein (bouwkronek.be, 5 november 2021). De aandacht voor de fiets maakt deel uit van een ander focuspunt van het project: zijn ideale ligging. Via de slagzin 'Gent-centrum in uw achtertuin' probeert men duidelijk te maken dat de stad nooit ver weg is, ook al wonen de bewoners in appartementen en penthouses waarbij comfort, luxe en rust centraal staan (woneninpotuit.be, 5 november 2021).

Een laatste ecologische ambitie is aandacht voor het belang van groen op de site. Bij het toekomstige design van het park en de tuinen werd er al in een vroeg stadium bekeken welke groenelementen op het domein bewaard kunnen worden (bv. oude beuken en eiken). Dit lag in de lijn van het proberen zoeken naar een evenwicht tussen het behoud van waardevol groen en nieuwe ontwikkelingen. Een ander voorbeeld is de aandacht voor de veteraanbomen tijdens bouwwerken, waarbij er onder andere op gelet moest worden dat de wortels van de bomen niet beschadigd werden. Naast de aandacht voor het al bestaande groen, wordt ook het pad bewandeld van (ver)nieuwe(nde) groenelementen zoals groendaken en omvangrijke wadi's (bouwkronek.be, 5 november 2021). Deze plannen zouden moeten leiden tot een groene oase voor de buurt. Een deel van het park zal namelijk vrij toegankelijk gemaakt worden voor de buurt. Hierdoor komt de nadruk niet enkel te liggen op de intrinsieke natuurlijke waarde, maar ook op de levenskwaliteit van de bewoners en omwonenden (woneninpotuit.be, 5 november 2021; pzc.nl, 5 november 2021).

Op sociaal vlak

Naast de verschillende ecologische ambities van het niche-initiatief uit het project ook enkele ambities op vlak van rechtvaardigheid en samenleven. De warmtevoorziening voor de wooneenheden op de Potuit-site zal beheerd worden door de burgercoöperatie Energent. Een eerste belangrijke ambitie is dus coproductie, waarbij verschillende actoren samenwerken en er een gedeelde verantwoordelijkheid bestaat. Energent zal verantwoordelijk zijn voor de aanleg, de financiering en het dagelijks beheer van het warmtenet, terwijl de bewoners een vergoeding betalen voor het verbruik van de warmte (bouwkronek.be, 5 november 2021; energent.be, 5 november 2021). Daarnaast zijn er, zoals reeds eerder vermeld, ook andere actoren betrokken, zoals de projectontwikkelaar Istoir en Stad Gent. In samenwerking met Stad Gent zal een fietspad langs de

achterkant van de site aanlegd worden, om een veilige verbinding tussen de buurt en een naburige school te kunnen verwezenlijken (bouwkronek.be, 5 november 2021).

Participatie is een van de belangrijkste ambities van het project. De eigenaars van wooneenheden binnen de Potuit-site zullen naast andere particulieren de mogelijkheid hebben om vennoot te worden van de burgercoöperatie Energent. Op die manier kunnen de eigenaars zelf hun warmtenet mee beheren en wil men het net volledig in handen brengen van particuliere investeerders. Volgens projectontwikkelaar Istoir zal dit het eerste warmtenet in België zijn dat volledig in handen is van burgers. Centraal in het beheer van het warmtenet staat het collectief belang: de warmtevoorziening van de gemeenschap op de Potuit-site (bouwkronek.be, 5 november 2021; vrt.be, 5 november 2021).

Ten slotte ijvert men er ook voor om de warmtevoorziening betaalbaar te houden. Bewoners zullen eenmalig een aansluitingsprijs moeten betalen en daarna een maandelijkse vergoeding voor het verbruik van warmte. Volgens Energent zal die vergoeding lager liggen dan een klassiek energiecontract waarbij een gezin een individueel contract heeft bij een energieleverancier (vrt.be, 5 november 2021).

Transformatieve doelstellingen?

Het initiatief zou tweeledig transformatief kunnen zijn. Ten eerste zet het druk op de aanwezige fysiek-ruimtelijke infrastructuur. Zo is er sprake van het feit dat het privaat domein met een verouderd kasteel omgezet wordt naar 35 wooneenheden, waarbij de verouderde infrastructuur zodanig aangepast wordt om te voldoen aan bepaalde duurzaamheidseisen. Daarenboven worden dominante institutionele en sociale structuren uitgedaagd. Zo wordt er gekozen voor een coöperatief fossielvrij warmtesysteem en niet voor een klassiek warmtevoorzieningssysteem met gas. De term 'coöperatief' is relevant, aangezien dit initiatief hierdoor afwijkt van de bestaande norm van individuele warmtevoorziening. De tweede term 'fossielvrij' conflicteert ook met normen die de dag van vandaag dominant zijn, d.i. gas en andere fossiele brandstoffen als dominante bronnen voor verwarming. Op een meer individueel niveau zullen de bewoners gebruik kunnen maken van collectieve (en geen individueel-private) tuinen. De open ruimte zal behandeld worden als een collectief goed dat voor iedere bewoner ter beschikking gesteld wordt.

Deze uitzonderlijke situatie van het initiatief waarbij verschillende investeerders en partijen met verschillende sociale en economische motieven voor de financiering en plannen zorg(d)en en de keuze voor een zeldzaam verwarmingssysteem, heeft geleid tot een populariteit van het project op verschillende info- en nieuwssites. Het project heeft dus potentieel om een archetype te worden voor projecten van de toekomst in Gent en omstreken. Bovendien wijst de samenwerking tussen verschillende partijen op een geloof in het succes van het project. Verschillende directe (bv. Energent) en indirecte allianties (bv. het moederbedrijf van Istoir, Camino) kunnen gevormd worden indien er toch problemen zouden voordoen.

Reflectie over het politieke transitiepad

In deze paragraaf wordt het niche-initiatief 'Kasteel Potuit' gesitueerd binnen de transitiepaden volgens Scoones *et al.* (2015). Deze transitiepaden reflecteren vier verschillende (brede) visies op groene transformaties en duurzaamheid, elk met hun eigen *framing* rond (en oplossing voor) duurzaamheidsproblemen (Scoones *et al.*, 2015).

Het initiatief 'Kasteel Potuit' kan hoofdzakelijk gesitueerd worden binnen het transitiepad van de '*marketized transformations*'. Bij '*marketized transformations*' is de markt de *key driver* van duurzame ontwikkeling. In deze case is projectontwikkelaar Istoir als initiatiefnemer de belangrijkste actor. Deze private onderneming wil met dit vernieuwingsproject het aanbod aan duurzame woningen binnen de Gentse woonmarkt vergroten. De organisatie koos daarbij voor een marketingstrategie die zeer sterk focust op het ecologische en economische aspect van het project (eigen warmtenetwerk). Op die manier wordt de duurzaamheid van de woningen als uniek verkoopargument naar voor geschoven.

Daarnaast zijn er ook enkele aspecten van het project die dichter aanleunen bij de zogenaamde '*technocentric transformations*'. Zo tracht men door middel van nieuwe technologieën (geothermie, BEO-veld) de ecologische voetafdruk van residenten van Kasteel Potuit zo veel mogelijk te reduceren. Met deze technologische vernieuwing probeert men tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar duurzamere woonvormen. Daarbij worden ideeën rond nieuwe 'groene' technologieën sterk gekoppeld aan assumpties over '*business-led growth*'.

Ten slotte wordt het energiebeheer van Potuit toevertrouwd aan Energent, een plaatselijke burgercoöperatie die gespecialiseerd is in hernieuwbare energie (ESCO-overeenkomst). Dat betekent dat de lokale burgercoöperatie instaat voor zowel de bouw, als de financiering én het beheer van het nieuwe warmtenet. Hoewel Energent geen initiatiefnemer is in dit project, speelt de organisatie dus toch een niet te onderschatten rol binnen het project. Dit aspect van het initiatief leunt duidelijk dichter aan bij het transitiepad '*citizen-led transformations*'.

Kracht van het initiatief

De grote kracht van dit initiatief schuilt voornamelijk in de succesvolle samenwerking tussen verschillende partijen op verschillende niveaus. Algemeen zijn dergelijke coöperaties intrinsiek waardevol, omdat het vaak niet eenvoudig is om de gulden middenweg te vinden in de wensen en eisen van de verschillende partijen. In het geval van kasteel Potuit gaat het over een samenwerking tussen een projectontwikkelaar (Istoir), een burgercoöperatie (Energent) en Stad Gent, waarbij elk hun eigen motieven heeft. Bij projectontwikkelaar Istoir zal men dan ook bekijken als naar de toekomst toe er samenwerkingen met Energent kunnen plaatsvinden (Coucke, persoonlijke mededeling, 26 november 2021). Istoir heeft voornamelijk economische motieven. Specifiek voor de context van kasteel Potuit wordt er vanuit hun visie getracht een evenwicht te zoeken tussen oud (erfgoed) en nieuw (gebruiksgemak en innovatie). Verder is de betrokken burgercoöperatie geïnteresseerd in het energiezuinige en klimaatneutrale aspect van het project, alsook het betrekken van burgers in de huidige energiemarkt onder de vorm van een ESCO-formule (Energy Savings Company) waarbij Energent 'Heat as a service' organiseert en aanbiedt (Meskens, persoonlijke mededeling, 22 november 2021). Tot slot, probeert de Stad Gent zijn rol te vervullen door het maken van warmtezoneringskaarten die gebruikt kunnen worden om CO₂-neutraliteit na te streven (Meskens, persoonlijke mededeling, 22 november 2021). Het uiteindelijke resultaat is een initiatief dat niet alleen voldoet aan de wensen van de projectontwikkelaar, zoals in het verleden vaak het geval was, maar ook in een bepaalde mate de wensen van de burger en de overkoepelende overheid reflecteert.

Het project dat uiteindelijk voortvloeit uit deze waardevolle samenwerking speelt in op twee actuele problematieken: de Gentse huisvestingsproblematiek en de wereldwijde klimaatcrisis. De doelstelling van het initiatief, namelijk 'een duurzaam antwoord bieden op de grote vraag naar kwalitatieve woningen in de stad', is niet nieuw in Gent. Desondanks het initiatief niet expliciet als 'ecowijk' gelabeld wordt, kunnen wel dezelfde voordelen en krachten opgemerkt worden: in een buurt waarbij de gronden al intensief benut worden en waar er al een woonstekort heerst, wordt door de reconversie van een site het aanbod versterkt en wordt er tegelijkertijd getracht om de nieuwe woonvormen zo duurzaam en milieuvriendelijk mogelijk te maken.

Het initiatief is echter verschillend van andere projecten die in de media komen. Zowel op het ecologische als sociale niveau is de herontwikkeling van de site enigszins innovatief te noemen. Zo is de CO₂-neutrale verwarming (met boorgat-energieopslag (BEO)) nog maar weinig toegepast, desondanks de vele gekende voordelen: gunstige milieueffecten, gebruiksvriendelijk, ... (smartgeotherm.be, 6 november 2021). De nieuwe vorm van energie speelt in op de klimaatcrisis die ervoor zorgt dat er naar andere energievoorzieningen moet gezocht worden die ook *future proof* zijn. Er zijn volgens Emergent aanwijzingen dat dergelijke projecten de norm zullen worden, aangezien nieuwe verkavelingen van meer dan 20 woningen sinds dit jaar geen gasaansluiting meer krijgen. Meer specifiek zal verwarming met warmtepompen de norm worden. In grotere projecten (voornamelijk appartementen) is er het geloof dat dit zal gebeuren aan de hand van een centraal georganiseerd warmtenet in plaats van individuele warmtepompen. Het ontwikkelen van een projectgebonden verwarmingssysteem is dus samengevat een innovatieve aanpak die men in de toekomst vaker kan gaan toepassen (Coucke, persoonlijke mededeling, 26 november 2021). Projecten zoals kasteel Potuit kunnen als het ware een 'rode loper' uitrollen voor de keuze voor een centraal georganiseerd warmtenet in andere toekomstige projecten.

Het feit dat een deel van de investering en het beheer gebeurt door een lokale burgercoöperatie geeft het project een extra toegevoegde waarde. Hierdoor komt de verantwoordelijkheid voor het warmtenet in handen van de burgers te liggen, wat afwijkt van het traditionele en nog steeds hegemonische systeem van private energie- en warmteleveranciers.

Zwaktes en valkuilen

De projectontwikkeling op de Potuit-site heeft naast zijn sterke punten ook enkele zwakten en valkuilen. Op vlak van ruimte zorgt het project wel voor een verdichting binnen de 20^{ste}-eeuwse gordel van Gent, maar op kleine schaal wordt een van de weinige groene zones in het centrum van Sint-Amandsberg bebouwd in plaats van in te zetten op de verdichting van reeds bebouwde bouwblokken.

Vooraf op vlak van sociale duurzaamheid kent het project Potuit zwakten en valkuilen. Sociale rechtvaardigheid en emancipatie komen in dit project amper aan bod. Er is helemaal geen sprake van sociale woningen. De wooneenheden zijn te koop voor prijzen die starten vanaf 300 000 euro, wat ver ligt boven de gemiddelde prijs voor appartementen in Sint-Amandsberg van 238 000 euro (homeentrends.be, 6 november 2021). Dit maakt het niche-initiatief allesbehalve betaalbaar en toegankelijk. Belangrijk om hierbij op te merken is dat het ontwikkelen van erfgoedsites wel een hoge prijs teweegbrengt, en die kosten gerecupereerd moeten worden door een hoge aankoop prijs van het vastgoed (Coucke, persoonlijke mededeling, 26 november 2021). Tegelijkertijd wordt geclaimd dat de energiefactuur betaalbaarder zal zijn dan bij een klassiek individueel energiecontract. In welke mate is het echter acceptabel om een lagere energiefactuur aan te bieden aan mensen die toch kapitaalkrchtig zijn als ze in dit project kunnen instappen. Het sociale aspect van de herontwikkeling kan dus als volgt in één zin beschreven worden: van een kasteel voor een kapitaalkrchtige eigenaar naar een site voor meerdere rijke eigenaars.

Het project is in praktijk ook zeer geïsoleerd. Er is weinig tot geen aandacht voor een wisselwerking met de buurt. Het warmtenet kan warmte voorzien voor de gebouwde wooneenheden binnen de Potuit-site, waarbij een mogelijke uitbreiding is voorzien voor geplande rijhuizen die ook op de site zullen komen. Echter wordt er geen aandacht besteed aan de mogelijkheid om bestaande woningen in de buurt te koppelen op het warmtenet met als argument dat er weinig financiële *incentives* zijn voor buurtbewoners om dit nu te doen. Naast randvoorwaarden zoals goede isolatie en hoge graad van densiteit/clustering, zouden woningen in de buurt zelf

een aansluiting moeten betalen en er wordt vermoed dat ze dat enkel zullen doen op het moment dat hun huidige gasketel vervangen moet worden (Meskens, persoonlijke mededeling, 22 november 2021).

Het project zet bovendien amper in op het versterken van sociale cohesie en werkt eerder segregatie in de hand tussen de diverse bevolking van Sint-Amandsberg en de eerder kapitaalkrachtige inwoners van de Potuit-site. Een deel van de site zal omgevormd worden tot publiek park en een veilige fietsverbinding. Dit publiek toegankelijke deel is echter slechts een zeer beperkt oppervlakte van het terrein. Het grootste deel van de groene ruimte zal een collectieve tuin worden enkel toegankelijk voor de inwoners van de wooneenheden op de Potuit-site. In praktijk betekent dit een fysieke scheiding tussen het groen van de inwoners van de Potuit-site en het groene publiek toegankelijke deel. Dit doet zelfs denken aan een soort van *gated community*.

Ten slotte zijn er tijdens de verwezenlijking van het project enkele praktische problemen opgedoken die raken aan het (potentieel) transformatieve karakter van dit nicheproject. Zo is het BEO-veld minder efficiënt dan gehoopt. Door de grote afstand tussen de wooneenheden is er bij het transporteren een groot verlies aan warmte in het netwerk. Het volledige project blijkt ook niet winstgevend te zijn, wat de kansen om een archetype voor toekomstige projecten te worden, doet verminderen. Een belangrijke les die men hier dus uit trekt is het belang van ontwerp van het warmtenet. Deze zwakte kan echter als sterkte gebruikt worden in de toekomst. Het is namelijk een les die men geleerd heeft waardoor warmtenetten in toekomstige projecten efficiënter en winstgevender ontworpen kunnen worden (Coucke, persoonlijke mededeling, 26 november 2021).

Besluit

De geanalyseerde niche bevindt zich duidelijk in het midden van de driehoek wonen-klimaat-rand van de Stadsacademie. In het project wordt een eerder klassieke vorm van wonen gecombineerd met een vernieuwend klimaatvriendelijk warmtenet in Sint-Amandsberg. De geuite ambities van de niche zijn echter vooral duurzaam op ecologisch vlak, terwijl de sociale ambities eerder beperkt zijn. Bovendien zijn bij de praktische uitvoering van het project ook enkele belangrijke kanttekeningen te plaatsen waardoor het transformatieve karakter van dit niche-initiatief beperkt is.

Het niche-initiatief blijkt daardoor te veel een 'maar'-verhaal te zijn: het verwarmingssysteem is innovatief, maar niet voldoende efficiënt om transformatief te zijn; het initiatief is ecologisch duurzaam, maar niet sociaal duurzaam; er wordt ingezet op verdichting en coöperatie, maar tegelijkertijd blijft de site sterk geïsoleerd; ... Het verhaal rond de herontwikkeling van (de site rond) kasteel Potuit kan dus niet meteen opgevat worden als een revolutionair sprookje voor het 'klimaatvriendelijk wonen in de 20^{ste}-eeuwse Gentse rand'. 'Er was eens' een duurzaam en innovatief coöperatief verwarmingssysteem, maar over het 'lang en gelukkig leven' van dergelijk systeem en zijn invulling in dit project of andere projecten vallen nog veel kritische vragen te stellen.

BIBLIOGRAFIE

- Cromphout, R. (2021, 5 november). Voormalig kasteel Potuit wordt nieuw woonproject.
Geraadpleegd van <https://www.made-in.be/oost-vlaanderen/voormalig-kasteel-potuit-wordt-nieuw-woonproject/>.
- Energent (2021, 5 november). Welkom bij Energent!
Geraadpleegd van <https://energent.be/>.
- Istoir (2021, 5 november). Ons verhaal.
Geraadpleegd van <https://www.istoir.be/nl/ons-verhaal>.

Istoir (2021, 10 november). U woont niet alleen in het groen, u verwarmt ook groen.
Geraadpleegd van <https://www.woneninpotuit.be/duurzaam-wonen>.

Istoir (2021, 10 november). Wonen in Potuit.
Geraadpleegd van <https://www.woneninpotuit.be/>.

Matthys, C. (2021, 5 november). Van 'moordvilla' tot ecowijk: 19de-eeuws kasteel in Sint-Amandsberg krijgt bijzondere renovatie.
Geraadpleegd van <https://www.pzc.nl/gent/van-moordvilla-tot-ecowijk-19de-eeuws-kasteel-in-sint-amandsberg-krijgt-bijzondere-renovatie~aec32c19/>.

N.N. (2021, 5 november). Geothermie.
Geraadpleegd van <https://stad.gent.nl/energiecentrale/renovatieqids/verwarming/geothermie>.

N.N. (2021, 5 november). Kasteel Potuit.
Geraadpleegd van <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/26750>.

N.N. (2021, 5 november). Voormalig kasteel Potuit in Gent wordt nieuw woonproject van GAFPA. Geraadpleegd van <https://architectura.be/nl/nieuws/52722/voormalig-kasteel-potuit-in-gent-wordt-nieuw-woonproject-van-gafpa>.

N.N. (2021, 5 november). Gents kasteel Potuit krijgt nieuwe burens en een eigen warmtenet.
Geraadpleegd van <https://www.bouwkronek.be/article/gents-kasteel-potuit-krijgt-nieuwe-burens-en-een-eigen-warmtenet.42467>.

N.N. (2021, 6 november). De Gentse vastgoedmarkt draait op volle toeren.
Geraadpleegd van <https://www.homeentrends.be/2021/06/11/de-gentse-vastgoedmarkt-draait-op-volle-toeren/>.

Schouppe, W. (2021, 5 november). Bewoners Gents vastgoedproject kunnen instappen in coöperatie om huis te verwarmen: "Primeur in Vlaanderen".

Scoones, I., Newell, P., Leach, M. (2015) "The Politics of Green Transformations". In: Scoones, I., Leach, M., Newell, P. *The politics of Green Transformations*. New York: Routledge, pp. 1-24.
Geraadpleegd van <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/09/20/bewoners-gents-vastgoedproject-stappen-mee-in-een-warmtenet-om-h/>.

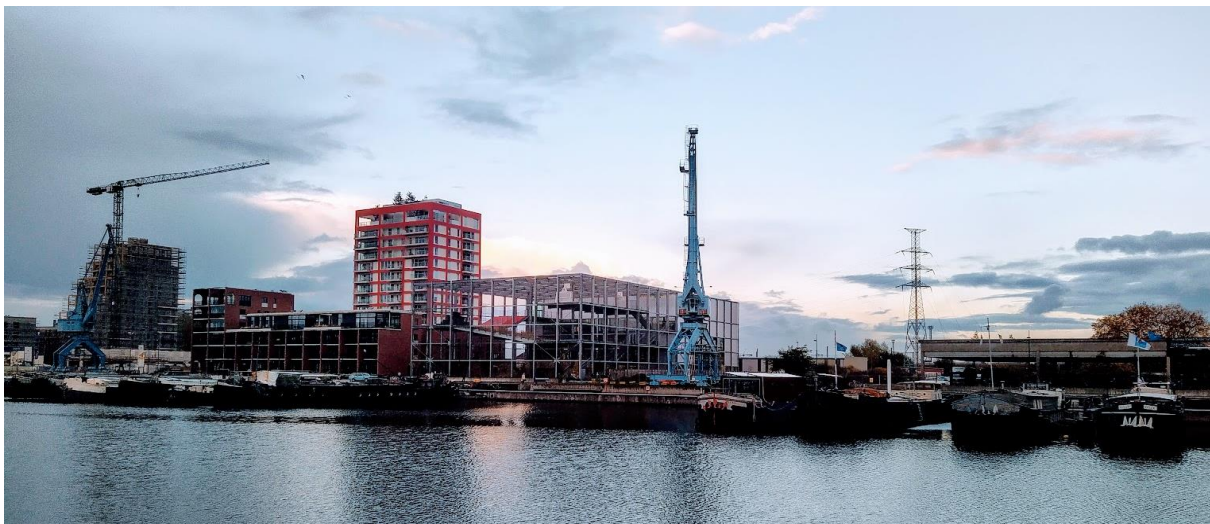
Whenham, V. (2021, 6 november). Smart Geotherm.
Geraadpleegd van <https://www.smartgeotherm.be/documents/2012/12/soa-qlobaal.pdf/>.

Ducoop

Thibault Bouckaert, Zita Demarest en Ferie Verschraegen

Algemeen opzet

Het noorden van Gent onderging de afgelopen jaren een heuse metamorfose. Onder andere het stadsdeel Oude Dokken, een spil in de industriële geschiedenis van de stad, kreeg een nieuwe bestemming dankzij enkele nieuwe projecten en buurten. Het woon- en leefproject De Nieuwe Dokken, aan de oostzijde van het Handelsdok, was een van de eerste realisaties rondom de dokken. De bouw van het project verloopt gefaseerd en zal nog een aantal jaren in beslag nemen (Nieuwe Dokken, z.d.). Op de linkerzijde van Figuur 1 zijn de belangrijkste woongebouwen te zien en centraal op de foto is de Muzische School te zien.



Figuur 1: Woongebouwen en Muzische School waar DuCoop zijn diensten aan levert (Eigen foto van Thibault Bouckaert, genomen bij wijkbezoek).

Niche-initiatief DuCoop is een onderneming die baanbrekende innovaties op het vlak van afvalwaterzuivering, warmte- en water-terugwinning, stadslandbouw en gedeelde parkings combineert om de eerste 'circulaire wijk' in Vlaanderen te realiseren binnen het ruimer kader van het stadsontwikkelingsproject 'De Nieuwe Dokken'. De term DuCoop staat voor Duurzame Coöperatieve. DuCoop cvba is dus een coöperatieve vennootschap, ze werden opgericht om de innoverende duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren die in overleg met de stad Gent zijn uitgewerkt. De basisakte voor de hele wijk voorziet in dienstlevering door DuCoop aan alle bewoners. De eigenaren sluiten een overeenkomst af met DuCoop die dan de levering van warmte garandeert en een correcte werking van de verschillende technieken verzekert (DuCoop, z.d.).

Om dit project gerealiseerd te krijgen waren zeer veel actoren nodig. De organisatie DuCoop is gecreëerd door projectontwikkelaar Schipperskaai Development, watermaatschappij Farys en Innovator Clean Energy Innovative Projects (DuCoop, z.d.). Naast deze drie primaire actoren waren nog een hele rist andere actoren nodig om dit project gerealiseerd te krijgen.

E-Ster deed de concept-engineering van het warmtenet, waarbij Ingenium zorgde voor de detail-engineering van dat warmtenet. Rebel stond in voor de financiële modellering. Callens realiseerde de stookplaatsen en voorzag de installatie voor warmte-aanvoer. Chemische bedrijf Christeyns voert de restwarmte van hun

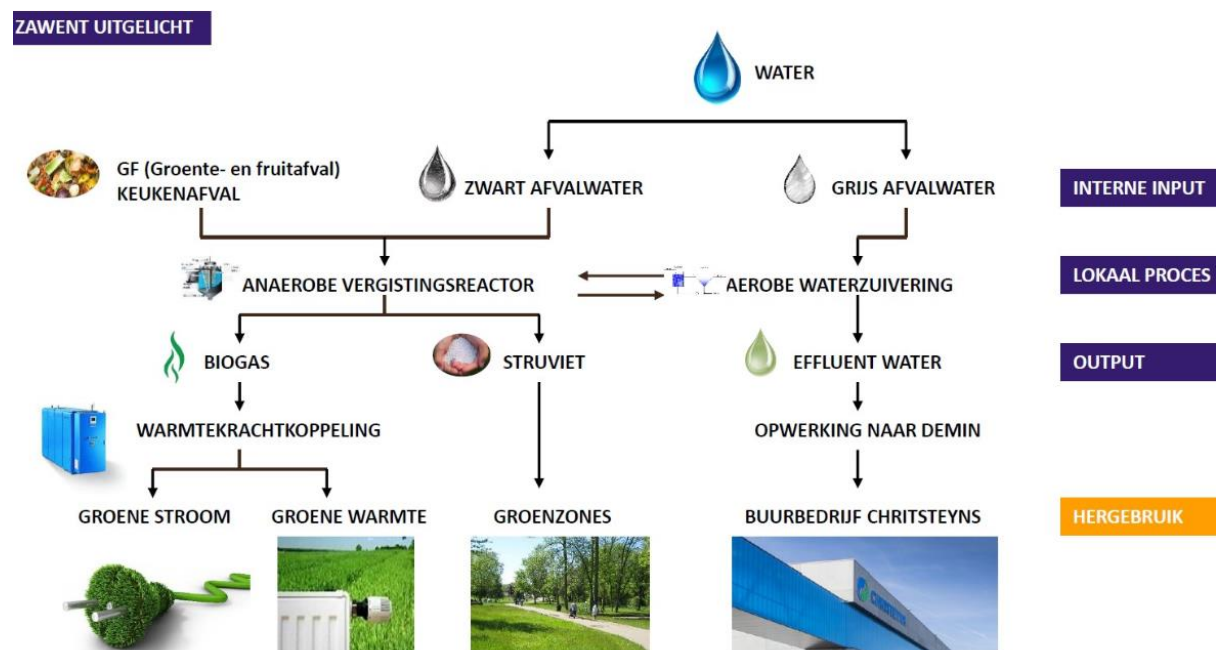
productieprocessen bij DuCoop aan, zij zijn het ook die het afvalwater van DuCoop hergebruiken en gezuiverd in het oppervlaktewater lozen. Die restwarmte is warmte die ontstaat bij de productieprocessen bij Christeys (DuCoop, z.d.).

Het waterzuiveringssysteem werd ontworpen en gerealiseerd door Pantarein, het vacuümnet voor het sanitair werd ontwikkeld en gerealiseerd door Roediger. De bouwfirmas die alle andere inpassende technieken realiseerden waren Van Roey en Artes. En verder waren nog heel wat openbare diensten betrokken om de hele realisatie binnen het regelgevend kader mogelijk te maken, zoals VMM, OVAM, VEA, de brandweer, SoGent en Ivago (DuCoop, z.d.).

Geuite ambities

Ecologische en goed leven

DuCoop wil van de Nieuwe Dikken een toekomstgerichte, circulaire en klimaatneutrale wijk maken. Hun grootste focus lag op het creëren van gesloten kringlopen voor energie (verwarming, elektriciteit en mobiliteit), water en grondstoffen (afvalverwerking). Deze ambitie werd samengevat in het acroniem ZAWENT: Zero Afvalwater met Energie- en Nutriënten Terugwinning (Stad Gent, z.d.). Het ZAWENT-principe wordt schematisch weergegeven in Figuur 2.



Figuur 2: ZAWENT systeem (figuur verkregen via Sylvianne Van Butsele, SoGent).

Het sluiten van de kringloop in warmte werd bereikt door een warmtenet te ontwikkelen waarop alle woningen in de wijk zijn aangesloten. Uit een collectieve leiding wordt door een warmtewisselaar warmte gehaald om de hele wijk te verwarmen. De warmte die wordt verdeeld is restwarmte afkomstig uit de organische afvalstromen van de wijk en van buurtbedrijf Christeys. Deze warmtetoevoer dekt 2/3 van de vraag. De warmte die wordt gerecupereerd uit grijswater dekt 1/3 van de vraag. Door de circulaire kring is er dus geen bijkomende uitstoot van CO₂ of andere schadelijke gassen. Voor dit warmtenet moet je een vaste jaarlijkse kost (toegang tot vermogen en onderhoud) betalen en maandelijks een voorschot op het verbruik dat jaarlijks wordt afgerekend.

Er is ook nog een éénmalige aansluitingskost voor de eigenaar om de woning aan het warmtenet te koppelen (DuCoop, z.d.).

De dominante afvalwaterzuivering in België wordt gekenmerkt door een uitgebreid rioleringsnet dat verdund afvalwater en stedelijke afvoer naar grootschalige zuiveringsinstallaties. Na het zuiveringsproces wordt het water geloosd op het oppervlaktewater. Dit wordt dan vaak gebruikt als influent voor drinkwaterproductie. Regionale rioleringen en zuiveringsinstallaties worden beheerd door de Vlaamse waterzuiveringsmaatschappij (Aquafin), de Vlaamse MilieuMaatschappij (VMM) ziet toe op hun economische prestaties en milieuprestaties. Gemeenten zijn dan weer verantwoordelijk voor de lokale riolering en het transport van afvalwater op hun grondgebied. In Gent werd dit uitbesteed aan Farys (Ampe et al., 2021).

Maar in tegenstelling tot het reguliere afvalwaterregime zoals hierboven beschreven werkt DuCoop met een gedecentraliseerde, kleinschalige zuiveringstechnologie om ook daar hun kringloop te sluiten. Ze legden leidingen aan voor zwart (excrementen en organisch voedselafval) en grijs water (douches, wastafels en wasmachines) om het afvalwater van 400 wooneenheden en een school gescheiden te zuiveren. De zwartwaterstroom is sterk geconcentreerd: de vacuümtoiletten, geïnstalleerd door Roediger, gebruiken ongeveer één liter regenwater per spoeling en het organisch voedselafval van de bewoners wordt tot kleine deeltjes versnipperd voordat het aan deze stroom wordt toegevoegd. Uit deze stroom worden een meststof (struviet) en biogas (dat in 1-2 % van de verwarmingsbehoefte voorziet) teruggewonnen (Ampe et al., 2021). Met dit biogas kan warmte en elektriciteit geproduceerd worden. De nutriënten van deze organische afvalstromen worden in struvietkorrels omgezet, die worden gebruikt om de groenzones in de wijk te bemesten (DuCoop, z.d.).

Daarnaast wil DuCoop dat water in de Nieuwe Dokken exact evenveel kost als elders in Gent. FARYS stuurt elke 3 maanden een tussentijdse factuur en rekent éénmaal per jaar het werkelijke verbruik af, hiermee wordt de kost van het water en van de waterzuivering gedekt (DuCoop, z.d.).

DuCoop wil duurzame mobiliteit stimuleren door een net van elektrische laadpalen voor auto's en fietsen aan te bieden. Een laadpas verrekent de laadbeurten en er worden ook 8 elektrische deelwagens voorzien die je op uurbasis kan huren (DuCoop, z.d.). Via het 'STOP' principe wil DuCoop zoveel mogelijk uitnodigen tot stappen, trappen en gebruik van openbaar vervoer. In alle bouwvelden van het woonproject worden fietsstallingen aangelegd en in het centraal bouwveld zal een bike-repairshop komen, die toelaat om zelf je fiets te herstellen of banden op te pompen. Ondergronds komt er ook een fietswasplaats. Deze ondergrondse plaats zou ook zo worden ingericht dat ze bij een vermindert autogebruik voor andere doeleinden kan gebruikt worden.

De daken van de Nieuwe dokken worden maximaal benut door zonnepanelen, deze lokale energie wordt gebruikt voor de centrale installaties van DuCoop en voor elektrisch laden. DuCoop heeft in het proeftuinproject 'Rolling out of Local Energy Communities' (ROLECS) intelligente software laten ontwikkelen om vraag, aanbod en opslag van hernieuwbare stroom en restwarmte optimaal te beheren in de wijk (DuCoop, z.d.). Overschotten worden opgeslagen in een elektrische batterij, daardoor kan alle zonne-energie gebruikt worden en de afname van het net gebalanceerd worden. Hierdoor is de impact op het net van Fluvius beperkt. Dit technisch vooruitstrevend gegeven kon gerealiseerd worden Vlaamse en Europese subsidies.

Rechtvaardig en samen

In de coöperatie van DuCoop krijgen alle woningeigenaars de kans om in de vennootschap te participeren. Als je een woning in De Nieuwe Dokken koopt, krijg je één symbolisch aandeel en kan je dus naar de algemene vergadering komen (Run4life project, z.d.).

De Nieuwe Dokken heeft nogal een exclusief karakter, Lieven Demolder van DuCoop zegt hier het volgende over: *'Het is nogal exclusief maar dat komt door de ligging. Er worden ook appartementen aangeboden via een budgetformule. Maar de technologie zelf is betaalbaar. Wij gaan uit van het principe "niet meer dan anders". Ons duurzame energiesysteem mag niet meer kosten dan conventionele energiebronnen.'* (Renson, z.d.)

De ambitie van DuCoop is dat de duurzame technieken niet meer kosten dan de conventionele systemen. De projectontwikkelaar kan marktconforme prijzen aanbieden doordat de totale meerinvestering voor de duurzame technieken (ca. 5 miljoen euro) wordt gedragen door DuCoop zelf (Run4life project, z.d.). DuCoop heeft ook als doel dat ongeveer 20 procent van de woningen in de wijk bestaan uit budgetwoningen, waarbij Stad Gent bepaalt wie hiervoor in aanmerking komt. Er is ook een sociaal tarief voorzien voor het warmtenet in De Nieuwe Dokken (DuCoop, z.d.).

De ultieme droom van DuCoop is meer van dit soort projecten realiseren en deze uiteindelijk aan elkaar koppelen. Een uitwisseling op grote schaal genereren. Dat is ook wat zal moeten gebeuren, volgens DuCoop, als de stad het meent met hun ambitie om tegen 2050 CO₂-neutraal te zijn (Renson, z.d.).

Transitiepaden van het initiatief

Het is duidelijk geworden in voorgaande paragrafen dat deze niche streeft naar duurzaamheid op technisch vlak. Maar hoe zijn deze doelstellingen precies tot stand gekomen en waaruit haalt dit coöperatief zijn kracht om transformaties te definiëren en implementeren? Om hier een antwoord op te vinden is het inleidend hoofdstuk van het boek 'The politics of green transformations' door Scoones *et al.* (2015) en de paper 'Incumbents enabling role in niche-innovation: Power dynamics in a wastewater project' van Ampe *et al.* (2021) gebruikt.

Zoals aan het begin van deze tekst werd meegegeven zijn veel verschillende partijen betrokken geweest om het project van De Nieuwe Dokken in z'n totaliteit mogelijk te maken. Elke partij beïnvloedde mee hoe deze wijk tot stand zou komen. De start van dit project werd genomen door Sogent, hierdoor zijn zij de trekkers van dit project. De coöperatie DuCoop wordt vooral gesitueerd binnen het techno-centrische transformatiepad. De uitdaging lag in het zoeken naar combinaties van technologieën om aan de groeiende vraag naar groenere manieren van leven, te beantwoorden. Door het behalen van een duurzaamheidscertificaat konden de projectontwikkelaars hier de nadruk op leggen. De Nieuwe Dokken, waar DuCoop actief is, scoort maar liefst 93,9 op de duurzaamheidsmeter van Stad Gent, een principe dat geïnspireerd is op de bekende BREEAM-score. Het doel is om de ecologische voetafdruk via technologische innovatie te verkleinen, zonder verandering aan het fundamenteel systeem. Dit is een reformistisch perspectief op duurzame transitie.

De intenties van Sogent en DuCoop bij het project verschillen echter wel van elkaar. Als stadsbedrijf heeft Sogent vooral de ambitie om een duurzame wijk neer te zetten die zowel technisch als sociaal gedragen wordt. Zolang de kosten teruggewonnen worden, kunnen zij een project als succesproject beschouwen. DuCoop streeft daarentegen naar technische duurzaamheid. DuCoop bevindt zich echter in een unieke positie, ze situeren zich in het burgergedreven transformatiepad, alsook het marktgedreven én het staatsgeleide transformatiepad. Het niche-initiatief en zijn partners delen een zorg voor zowel het klimaat als voor de sociale betrokkenheid en welzijn. Transformaties zijn onvermijdelijk veelvuldig en omstreden aangezien transitiepaden onderling verbonden zijn en in competitie gaan voor het grootste belang aandeel (Leach *et al.*, 2010). Het burgergedreven transitiepad vloeit voort uit het coöperatief karakter van DuCoop, wat gegrond is op samenwerking tussen burgers, de projectleiders en vele verschillende actoren zonder wie dit niet mogelijk was geweest. Sinds 2019 kunnen ook de bewoners, naast de professionele partijen, aandelen verwerven in de coöperatie en zo delen in

de opbrengsten. Burgers doen aan impact investeren; zij investeren in projecten die volgens hen een positieve impact zou hebben.

“Je bent coöperant: door een ruimte te kopen of huren in De Nieuwe Dokken, verwerf je automatisch 1 A-aandeel met een nominale waarde van 10€. Dit geeft recht op risto's: indien de cvba meer dan 6% winst maakt, kan de Algemene Vergadering beslissen dit uit te keren aan de A-aandeelhouders in de vorm van een korting op je energiefactuur. Je kan ook financieel participeren door de aankoop van B-aandelen: verder in de brochure wordt toegelicht hoe je kan mee investeren in de coöperatieve vennootschap en zo een financieel rendement bekomen.” (DuCoop, 2021)

Verder is DuCoop ook een marktgedreven transformatie. Energie wordt steeds duurder, en bewoners zien niet graag de hoge cijfers op hun factuur staan. DuCoop wil een betaalbaar en duurzaam alternatief bieden aan de bewoners. Ze maken een afweging tussen betaalbare, maar nog steeds innovatieve en duurzame energie productie, -gebruik en -verwerkings methodes. Markten worden benadrukt als de belangrijkste aanjagers van duurzame ontwikkeling, echter wordt wel erkend dat er staatsinterventie nodig is om deze markten efficiënt te laten werken (Scoones *et al.*, 2010). Tijdens de ontwikkeling van DuCoop waren zowel de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) als Stad Gent betrokken als publieke actoren. DuCoop is wegens de verplichte-connectie regel voor huishoudelijk afvalwater verbonden aan de VMM. Van in het begin gebruikte DuCoop deze relationele kracht om stakeholders (bv. bedrijven, departementen en agentschappen zoals de VMM) bij elkaar te krijgen in een discussiegroep, waardoor de relatie met deze actoren werd verbeterd en na verloop van tijd ook haar reputatie en de positie binnen deze groep verbeterd (Ampe *et al.*, 2021). De federale minister voor energie startte het energiemanager platform van de wijk De Nieuwe Dokken, waar DuCoop haar diensten levert. Hieruit blijkt dat DuCoop ook een staatsgedreven transitiepad volgt. Dit transitiepad wordt verder versterkt door de afspraak die DuCoop maakte met de Stad Gent om een warmtenet, waterzuivering en andere technieken te bouwen en exploiteren.

Momenteel is er nog geen evolutie zichtbaar van het ene transitiepad naar een ander, aangezien DuCoop pas sinds 2014 actief is en er dus in deze kortere periode nog niet zoveel plaats was voor evolutie. Onze situering van het initiatief binnen de politieke transitiepaden van Scoones *et al.* (2010) wijkt niet af van de visie en ambitie die bij de betrokken actoren van het Gentse initiatief leven.

In theorie kunnen baanbrekende projecten zoals DuCoop het dominante water/afvalwater regime verstoren en fundamentele transities vormgeven. Wanneer een project als DuCoop druk uitoefent op uitdagingen zoals water-, energie- en hulpbronnenherstel, wordt het doorgaans geconfronteerd met diep verankerde infrastructuur, actoren en regels in de afvalwatersector. Wanneer men naar de rol van de betrokken partijen kijkt, kan worden vastgesteld dat meerdere actoren, zoals vastgoedbedrijven, de gemeente en een financiële instelling, die niet domineren noch deel uitmaken van het afvalwaterregime, een cruciale rol speelden bij de realisatie van dit innovatieve project. Samen kunnen de betrokken partijen een positieve rol spelen in radicale innovatie, ze kunnen hun beperkte interesse in en beperkte vermogen om middelen voor nieuwe technologieën te mobiliseren, overwinnen en kunnen bijgevolg radicale en incrementele innovatiestrategieën nastreven (Ampe *et al.*, 2021).

Kracht van het initiatief

De verschillende aspecten van hoe dit ambitieus project werkt aan duurzaamheid, werden reeds aangehaald in luik 1. Er werd veel aandacht gegeven aan het op wijkniveau zo duurzaam mogelijk te leven door water te recupereren, alternatieve energievormen te gebruiken en om de grondstofkringloop te sluiten. Deze aspecten kunnen gezien worden als één van de belangrijkste krachten die het project voortbrengt.

Daarnaast heeft Gent en zijn 20ste eeuwse stadsrand al een vrij hoge bevolkingsdichtheid en zal deze blijven toenemen. Om te voldoen aan de stijgende vraag naar woningen, is een project als de Nieuwe Dokken met een coöperatie als DuCoop als leverancier voor duurzaamheidsdiensten een zeer goede opzet. DuCoop geeft als het ware een beeld over een nieuwe en duurzamere manier van samenleven in een wijk waar energie, grondstoffen en afval idealiter nooit verloren gaan.

Een van de grootste krachten van DuCoop was hun goede verstandhouding met alle verschillende actoren. Daardoor hebben die actoren openingen gelaten die een project als dit mogelijk hebben gemaakt, om de niche van DuCoop op een goede manier uit te bouwen. In de paper van Ampe et al. (2021) worden vijf moeilijkheden aangekaart, waarbij één of meer betrokken partijen tot op zekere hoogte geholpen hebben om de innovaties van DuCoop mogelijk te maken door het verstrekken van middelen, het verstrekken van een lening, het installeren van specifieke technologie en het omzeilen van gevestigde regels. Om deze betrokken partijen te overtuigen van hun project maakte DuCoop gebruik van zowel dispositionele als relationele macht. Hieruit beschreef Ampe *et al.* (2021) vier patronen in de faciliterende rol van betrokken partijen in het project. Er is een radicale heroriëntatie van het regime mogelijk via de kracht van de innovator alsook via de kracht van de betrokken partijen, maar er is ook een incrementele verandering in het regime mogelijk ook via dezelfde twee krachten. In theorie en over gegeven tijd, kunnen combinaties van baanbrekende projecten zoals DuCoop het (afval)water regime verstoren en fundamentele transities vormgeven (Ampe *et al.*, 2021).

Door de samenwerking met Sogent, heeft de stad enigszins inspraak op wat er gebouwd wordt. Zo komen er op het gebied van SoGent woningen beschikbaar tegen een betaalbare prijs. Het duurzaamheidsproject kon door veel overleg met de betrokken stadsdiensten en andere instanties tot stand komen. Er werd ingezet op (Europese) subsidieprojecten en de private investeerder had een duurzame visie en veel doorzettingsvermogen (Zawent, 2021). De woonwijk haalt ook zijn kracht uit de betrokkenheid van de bewoners via investeringen die zij kunnen doen. Doordat DuCoop erin slaagde om investeringen te splitsen in enerzijds duurzame technologieën en anderzijds wooneenheden leek het voor investeerders veiliger om te investeren in één van de delen, waardoor DuCoop makkelijker financiële middelen kon mobiliseren.

Zwakten en valkuilen van het initiatief

Hoewel het initiatief doorgaans vrij positief beoordeeld en bekeken wordt, zijn er toch een aantal bedenkingen te formuleren. Is dit project betaalbaar, of louter voorzien voor een aantal (zeer) gegoede personen? Er wordt gesteld dat 20% als budgetkoop wordt verkocht en dat 20% als sociale huisvesting verhuurd of verkocht wordt. Maar is dit werkelijk zo? Gaan die percentages over alle wooneenheden van SoGent of gelden deze voor elk project? Is het überhaupt mogelijk om al deze technologieën betaalbaar aan te bieden? Zoals bij het onderdeel 'Kracht van het initiatief' wordt geschreven, stelt DuCoop dat ze handelen volgens het 'Niet Meer Dan Anders-principe', maar kan dit in deze context?

Een andere moeilijkheid bij dit project was de tijd. Het heeft heel veel tijd geleverd om de verschillende betrokken stadsdiensten en andere instanties mee te krijgen in dit project. Dit kwam doordat het op een aantal vlakken (enorm) afwijkt van de regimes (Ampe *et al.*, 2021).

Niet zozeer een negatief punt, als wel een belangrijke bedenking om valkuilen te vermijden bij dit soort projecten is dat er reeds in een vroeg stadium overleg moet zijn tussen de relevante betrokken actoren. Verder bleek dit project financieel niet evident, want er waren weinig of geen subsidies. Op korte termijn lijkt dit een dure investering te zijn, maar op lange termijn zal deze investering meer dan zijn nut bewijzen. Er bleek ook veel overleg nodig in verband met zaken zoals gebruiksrechten (Ampe *et al.*, 2021).

De slaagkans van het project vereist ook een mentaliteitswijziging bij de eventuele bewoners. Zo kwam DuCoop al in een moeilijke situatie nadat ouders hun bezorgdheid over de vacuümtoiletten in de muzische school uitte. De (toekomstige) bewoners mogen niet onderschatten dat wanneer ze in het project meestappen, ook actief moeten bijdragen tot het slagen van het project.

Het blijft een moeilijke vraag of het initiatief elders kan geïmplementeerd worden. Kan een project ook opgestart worden zonder dat het berust op de restwarmte van een bedrijf in de buurt? Twijfels over de toepasbaarheid in andere locaties en niet-nieuwbouwprojecten is een blijvende struikelblok.

BIBLIOGRAFIE

Ampe, K., Paredis, E., Asveld, L., Osseweijer, P., Block, T. (2021) *Incumbents' enabling role in niche-innovation: Power dynamics in a wastewater project*. Environmental Innovation and Societal Transitions. 39. 73-85.

DuCoop. (z.d.). DuCoop. Geraadpleegd op 18 november 2021, van <https://ducoop.be/>

Leach, M., Stirling, A.C., Scoones, I. (2010) *Dynamic sustainabilities: technology, environment, social justice*. London, Routledge.

Nieuwe Dokken,. (z.d.) geraadpleegd op 23/11/2021, van https://www.standaard.be/cnt/dmf20170602_02908807

Renson, I. (z.d.). DuCoop. Radicale Vernieuwers. Geraadpleegd op 18 november 2021, van

<https://www.radicalevernieuwers.be/content/ducoop>

https://www.standaard.be/cnt/dmf20170602_02908807

Run4life project. (z.d.). Circulaire woonwijk. Geraadpleegd op 18 november 2021, van <https://run4life-project.eu/wp-content/uploads/2017/10/20200603-Susanovamagazine-Gent.pdf>

Stad Gent. (z.d.). Warmtenet. Geraadpleegd op 18 november 2021, van

<https://stad.gent/nl/energiecentrale/renovatieqids/verwarming/warmtenet>

Wiersma, L., Meulman, B. (2012) *Quickscan Oude Dokken Gent*. Stad Gent, Gent

Zawent (2021) *Zero AfvalWater met Energie- en Nutriëntenterugwinning (De Nieuwe Dokken)*. Geraadpleegd op 5 november 2021, van <https://www.vvsq.be/kennisitem/vvsq/zawent>

Knooppunten Wondelgem

Maxime Bartholomeus, Lotte Christiaens, Gilles Poilvet en Maarten Verschaffelt

Klimaatverandering, het in snel tempo verdwijnen van de open ruimte en een (te) beperkte sociale cohesie leiden, naast de problemen die deze vandaag reeds veroorzaken, tot vergaande uitdagingen voor de toekomst. Om een antwoord te bieden op al deze zaken lijkt een ingrijpende maatschappelijke transformatie noodzakelijk. Verschillende actoren proberen vandaag, om tegemoet te komen aan de hoge urgentie van deze uitdagingen, antwoorden en oplossingen te formuleren. Deze 'transitie'-voorstellen kunnen door hun innovatief, vernieuwend en eventueel radicaal karakter niches genoemd worden. Dit zijn, meer specifiek, zaken en praktijken die vandaag (nog) niet de norm zijn. Een van deze niches is het verdichten van de twintigste eeuwse verkavelingswijken. Door in te breken op het klassieke verkavelingspatroon, dat de steeds zeldzamer wordende open ruimte opslokt, probeert deze niche op verschillende uitdagingen een antwoord te bieden. De weg naar verdichting is door zijn sterk transformatief en radicaal karakter lang in Vlaanderen. Zo kan het niche-initiatief 'knooppunten Wondelgem', waar de Gentse stadsbouwmeester samen met het team van de Vlaamse Bouwmeester vandaag aan werkt en dat hier in meer detail geanalyseerd zal worden, beschouwd worden als het resultaat van een complexe opeenvolging van projecten en ideeën. Vooraleer met de gedetailleerde analyse van dit initiatief begonnen wordt, wordt eerst een kort overzicht gegeven van de relevante ruimere Vlaamse en lokale context omtrent dit niche-initiatief (Hullebroeck, 2018; Mabilde, 2019; Van Horenbeek & De Boeck, 2016).

Beschrijving van het initiatief

Situering

Het verharderen van de open ruimte gaat snel in Vlaanderen, elke dag gaat het equivalent van minstens twee voetbalvelden verloren aan beton, asfalt en klinkers (Mollen, 2018). De verhardingstendens is de afgelopen veertig jaar verdrievoudigt van initieel vijf procent in de jaren 70 naar 16 procent in 2021 (Mollen, 2018). Deze verhardingsproblematiek was dan ook de aanleiding voor de veelbesproken betonstop in 2020. Deze luidt een geplande stop in 2050 van de uitbreiding van woningen, industriezones en wegen in Vlaanderen (Van Horenbeek & De Boeck, 2016). Dit betekent echter niet dat de bevolkingsgroei stopt en/of dat de vraag naar woningen verwacht wordt af te nemen. Integendeel, voor België wordt tegen 2070 een bevolkingsgroei van 1,3 miljoen inwoners verwacht (Statbel, 2021). Dit impliceert dat, ondanks de betonstop, nog ruimte gecreëerd moet worden voor deze bijkomende inwoners.

Dit kan op verschillende manieren gebeuren. De twee voornaamste manieren die in "Knooppunten Wondelgem" gebruikt worden, zijn een ruimtelijke verdichting en het gebruik van verschillende woontypologieën. Ruimte die nog niet gebruikt werd, is door de Betonstop niet meer voorhanden. Een belangrijk gevolg hiervan zou het sterk stijgen van de huizenprijzen kunnen zijn (verder versterkt door renovatiekosten, speculatie, het tekort aan studentenhuisvesting in Gent en de groeiende rol van projectontwikkelaars). Een gevolg hiervan is dat er een ongeorganiseerde verdichting optreedt waarbij een bestaand perceel veelal opgesplitst wordt in kleinere percelen met dichter op elkaar staande woningen of dat op het perceel (soms wansmakelijke) appartementen gebouwd worden. Het is op precies deze punten dat het, hier beschouwde, niche-initiatief probeert in te spelen. De verschillende nieuwe woontypologieën (typologieën buiten de klassieke ééngezinswoning) worden onder andere aangeprezen door de Vlaamse Bouwmeester Leo Van Broeck, beschreven in het Meerjarenprogramma (2017-2020). Hierin staat dat cohousing, kangoeroewonen en CLT's hun opwachting maken en interessante

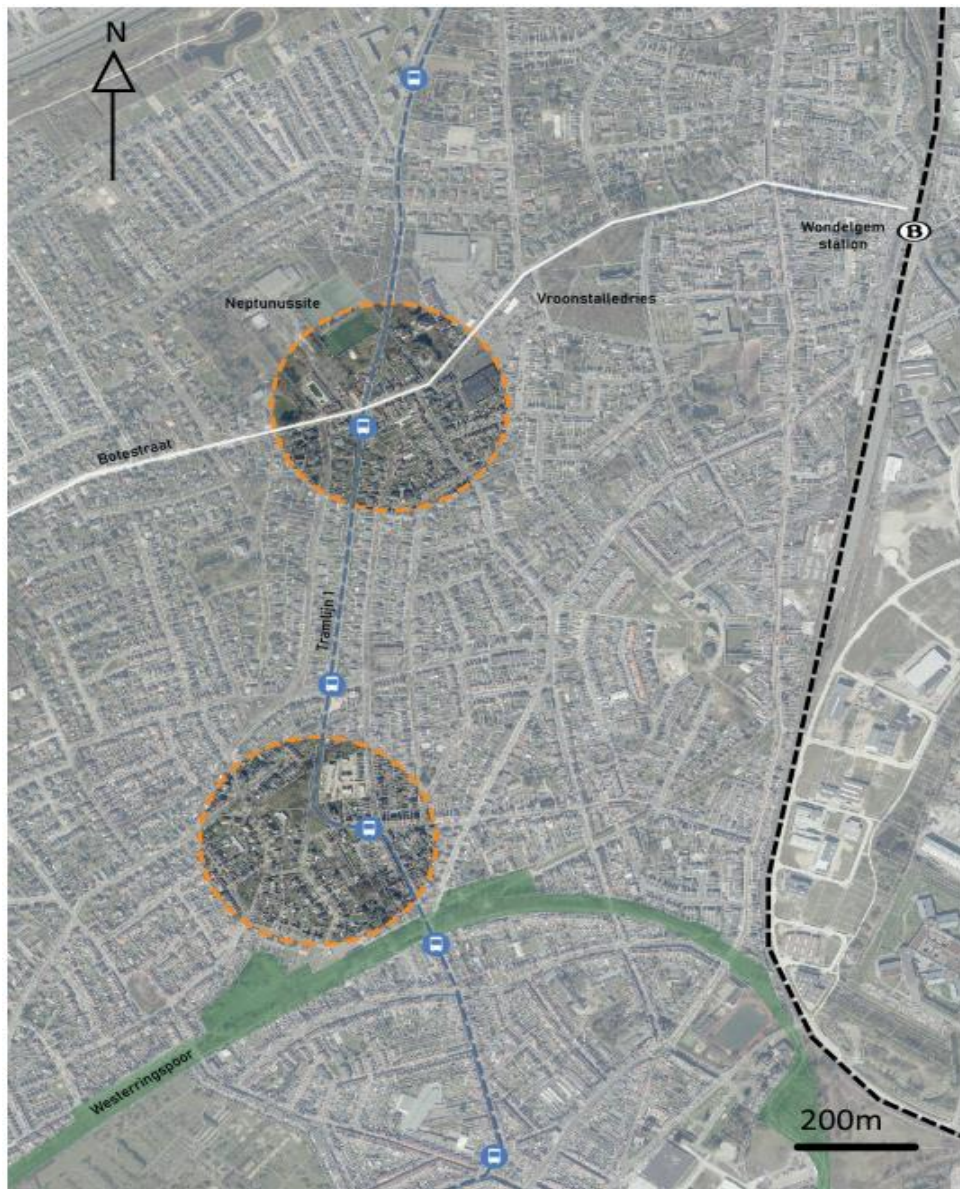
alternatieven zijn in een toekomst waarin minder ruimte, die door meer mensen gebruikt moet worden, voorhanden is (Team Vlaams Bouwmeester, z.d.; Vanden Abeele, 2018).



Figuur 3: Wondelgem op topografische kaart van het Openbaar ministerie (1950-1970) en huidige situatie (geopunt.be).



Figuur 4: Voorbeeld van een recente verkaveling in Wondelgem (Helmkruidstraat) (Google Maps, 2021a).



Figuur 5: Ruimtelijke situering van Knooppunt Wondelgem (Stadsbouwmeester Gent, 2021).

Het projectgebied van 'Knooppunten Wondelgem' is gelegen in de noordelijke, relatief dunbevolkte zone van Gent. Tram 1, de tramlijn die fungeert als noord-zuid as door Gent, verbindt Gent centrum met het station Gent-Sint-Pieters en loopt dwars door Wondelgem. Wondelgem ligt op vier kilometer van de Korenmarkt, ofwel een kwartier fietsen. Daarnaast geniet de wijk van de passage van de F400 fietssnelweg, een fietsring rond de Gentse binnenstad die vlotte fietsbewegingen moet mogelijk maken in en rond de stad. De wijk zelf wordt op heden gekarakteriseerd door een oudere, middenklasse, bevolking die steeds meer plaats maakt voor een divers woonpubliek, een publiek dat zowel demografisch als sociaal divers is. Dit kan ook terug gelinkt worden aan de toenemende onbetaalbaarheid van de woningmarkt in de Gentse binnenstad. Een steeds groter deel van de bevolking kan geen betaalbare (huur)woning vinden en de vraag naar betaalbaar wonen is dan ook immens. Op heden huisvest de wijk een relatief kleine bevolking die gebruik kan maken van deze interessante pendellocatie. Het projectgebied heeft echter ook te kampen met verouderde woningen die niet meer voldoen aan hedendaagse energienormen (zie figuur 2). Dit maakt dat er bij de aankoop van deze woningen kostelijke renovatiewerken, die voor veel nieuwe gezinnen niet betaalbaar zijn, moeten gebeuren (Mabilde, 2019). De huidige, vergrijzende, inwoners van de wijk ondervinden ook problemen omdat hun woningen én de buurt niet langer volledig kunnen instaan voor hun noden (Mabilde, 2019). De Vlaamse bouwmeester en andere partijen

zoals Oriëntes en Stad Gent wensen dan ook om deze wijk kwalitatief te verdichten en om ruimte te creëren voor deze twee doelgroepen.



Figuur 6: Huidige woontypologie van Wondelgem (Willy Maststraat) (Google Maps, 2021b).

Specifieke situering van het niche-initiatief

Aangezien de weg naar verdichting in Vlaanderen lang is, en de oorsprong van het hier geanalyseerde niche-initiatief niet erg rechtlijnig is, wordt in deze paragraaf een kort overzicht van het voortraject, dat aanleiding gaf tot het ontstaan van het specifieke niche-initiatief ("Knooppunten Wondelgem").

Een eerste actor binnen dit traject is de bewonersgroep Wondelgem Swingt. Deze is spontaan ontstaan in 2015, door een groep mensen die dezelfde wensen voor de wijk hadden, namelijk een meer verkeersveilige en levendige wijk. Het burgercollectief diende het project 'Parkstad Wondelgem' in voor het initiatief 'Ruimte voor Gent' in 2015 als antwoord op de vraag 'Op welke manier willen we wonen, werken, ontspannen en ons verplaatsen in 2030?' (Mabilde, 2019).

De initiële doelstellingen van Parkstad waren het versterken van de sociale cohesie, gebundeld met een grotere verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers. Op de voorstelling "Wondergem!" (in het kader van de wijk van de maand) werd het project voorgesteld aan mede Wondelgemnaren en het Gentse stadsbestuur. Het initiatief werd gekozen om een vervolgetraject te krijgen binnen 'Ruimte voor Gent', waarbij aspecten beeldend uitgewerkt en voorgesteld zullen worden (door middel van onder andere maquettes). BUUR werkte dit in 2017 verder uit (zie hieronder) (Hullebroeck, 2018).

Waarschijnlijk is Wondelgem op de agenda van het beleidsniveau gekomen door het bestaan van deze bewonersgroep. Zo brachten zij enerzijds ideeën aan om de wijk te transformeren (Parkstad), en zorgden er anderzijds voor dat deze wijk makkelijker opgenomen kon en kan worden in pilootprojecten of initiatieven net omdat er reeds een actieve burgerbeweging aanwezig was (Mabilde, 2019).

Tegenover deze 'grassroot'-actoren staan op het regionaal beleidsniveau de Vlaamse bouwmeester en op het lokale beleidsniveau de Stad Gent.

Het concept 'verdichting' heeft reeds een lange weg afgelegd op het beleidsniveau. Zo lanceerde het Team Vlaamse Bouwmeester in 2013 een pilootproject rond collectief wonen. Hierbinnen werkte een team ('team_03') rond 'wonen in een collectief landschap' met als concrete casus Kontich, iets dat qua ruimtelijke en fysieke context (gedeeltelijk) overeenkomt met het huidige verdichtingsinitiatief in Wondelgem (Team Vlaamse Bouwmeester, 2013). Tegen 2017 werkte ontwerp bureau BUUR, nu in opdracht van de Stad Gent, een beperkte case (als ruimtepiloot) uit rond de wijk Wondelgem in voorbereiding van het nieuw beleidsplan 'Ruimte voor Gent' (Mabilde, 2019).

Voor de Biënnale van Rotterdam (2018) en meer bepaald voor het Brussels luik ('You are here') hiervan, werkte Labo S (van de UGent) samen met vastgoedconsulent Orientes en Bovenbouw architecten rond de case van Wondelgem. Hiervoor werd toen een concreet transitieplan (bestaande uit vier transitiestappen) voor de verdichting van een wijk als Wondelgem opgesteld. Dit plan voorzag in een meer organische verdichting, waarbij de verdichtingslocatie binnen een wijk (waar het wenselijk kan zijn om te verdichten) niet zozeer uitmaakt, maar het eerder van belang is om de kansen die ontstaan in deze wijk te grijpen en van daaruit verder te verdichten (Mabilde, 2019).

Hierop verder bouwend besloot het Labo Ruimte (een samenwerking van het departement Omgeving (van de Vlaamse overheid) en het Team Vlaamse Bouwmeester) in 2019 om een call rond 'verkevelingswijken in transformatie' op te stellen. Het voornaamste doel hiervan was (en is) om 'concrete cases in steden en gemeenten te ondersteunen in het transformeren van de klassieke verkeveling'. De voorbereiding van deze call werd uitgevoerd door Bovenbouw architecten, Orientes en Labo S (Mabilde, 2019).

Als antwoord op deze call diende Stad Gent (met de Gentse bouwmeester) een dossier in om met Wondelgem deel te nemen aan dit project (Stadsbouwmeester Gent, 2021). Voor Wondelgem specifiek tracht men een case uit te werken rond de verdichting van twee knooppunten, wat een meer gestuurde verdichting zou betekenen. Het woord 'gestuurd' kan in deze begrepen worden als een verdichting die op vooraf vastgelegde plaatsen uitgevoerd wordt binnen een geselecteerde wijk, en niet zozeer op die plaatsen die meer door het toeval vrijkomen en dus eerder waar in de wijk gelegen zijn (zoals het geval is bij een meer organische verdichting) (Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Wat de concrete ambities van de Gentse bouwmeester voor dit project zijn, is vooralsnog relatief onduidelijk. De Gentse bouwmeester zelf gaf aan in het traject van de Vlaamse bouwmeester gestapt te zijn om enerzijds verdichting op de agenda van het Gentse bestuursniveau te krijgen en anderzijds een concrete case (Wondelgem) te kunnen uitwerken (Bregje Provo, persoonlijke mededeling).



Figuur 7: Tijdlijn en overzicht van de opeenvolging van initiatieven en projecten in verband met verdichting en Wondelgem.

Ruimte voor Gent

Wondelgem is aangeduid als groeistad binnen één van de vier zogenaamde Gentse woonlobben die een grote rol spelen in het temperen van de groeipijnen van de Gentse binnenstad. Verschillende wijken en buurten uit de 20^{ste}-eeuwse stadsgordel – zoals Wondelgem – kunnen vergroeiën tot micro-centra waardoor zij verder kunnen verstedelijken. Wondelgem valt samen met een zogenaamd stedelijk knooppunt, waardoor het gezien wordt als een gebied waarin het wenselijk is om verder te verdichten, vandaar ook de naam “Knooppunt(en) Wondelgem”. Deze verstedelijking wordt aangepakt door een transitie in de infrastructuur van verschillende domeinen. Op vlak van mobiliteit wordt bijvoorbeeld het belang van de tramlijn (lijn 1) als vervoeras benadrukt en er wordt verder ingezet op de ontwikkeling en verdere uitbouw van fietsassen. Ook wordt er bijvoorbeeld aandacht besteed aan hoe Wondelgem kan uitgroeien tot een pool voor lokale en bovenlokale sociaal-economische activiteiten (Hullebroeck, 2018).

Op basis van de Ontwikkelingsmatrix worden volgende eisen gesteld voor de wijk:

1. Een mix tussen wonen en activiteiten
2. Extra woningen en activiteiten wenselijk
3. Gebruiksdichtheid publieksruimte licht verhogen
4. Oppervlakte publieksruimte licht verhogen
5. Licht vergroten van groen karakter
6. De plek heeft nood aan herkenbaarheid via architectuur

Het ruimtelijk structuurplan Ruimte voor Gent stelt tenslotte dat het projectgebied mag opschalen naar vier tot zelfs zes bouwlagen (Hullebroeck, 2018).

Visie Gentse bouwmeester

De Gentse bouwmeester zet in op zowel het vrijhouden als verruimen van de stad. Dit betekent enerzijds dat er meer stedelijk verdichting zal komen op allerlei mogelijke architecturale en organisatorische wijzen en

anderzijds dat de nog bestaande open ruimte beschermd zal worden om een overdaad aan verharding te vermijden. Hiervoor is participatie belangrijk, om inwoners namelijk zowel voeling met als zeggenschap over deze stedelijke transitie te geven. In Wondelgem wil men kwalitatief verdichten: verstedelijking maar door rekening te houden met de natuurlijke, fysisch-geografische en maatschappelijke context. Dit moet bewerkstelligd worden door in te zetten op diversere woonvormen, performant stadsvervoer, voorzieningen op maat van de bevolking, kwalitatieve publieke ruimte, meer groen en klimaatadaptatie. Het team van de Gentse bouwmeester ziet dus heil in het verstedelijken van de 20^{ste}-eeuwse rand en gaat hiermee dan ook actief aan de slag (Vanden Abeele, 2018).

Visie, discours en ambities

Zoals reeds vermeld, is “Knooppunt(en) Wondelgem” één van de pilootprojecten voor verdere verdichting van de Vlaamse stadsranden en het doorbreken van het trendscenario van kavel-per-kavel verdichten in deze gebieden. Dit is dus een stedelijk project op macro-niveau: het draait om een algehele transitie van een buurt of wijk waarin verschillende aspecten (zoals milieu, economie, ...) en verscheidene actoren (zoals buurtbewoners, stedelijke diensten, projectontwikkelaars, buurtwerking,...) aan bod komen. Het project “Knooppunt(en) Wondelgem”, in zijn rol als pilootproject voor kwalitatieve verdichting op wijkniveau, vraagt om een holistische benadering waarbij rekening gehouden dient te worden met mens, milieu en economie. Hieronder volgt een uiteenzetting van de visies en ambities van het initiatief (Mabilde, 2019; Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Visie & discours

“Knooppunt(en) Wondelgem” is één van de huidige pilootprojecten in Vlaanderen dat inzet op transformatief verdichten. In deze context wordt slim verdichten door de bouwmeester begrepen als een verdichting nabij sociale voorzieningen, stedelijke groen-blauwe assen en knooppunten voor openbaarvervoer- en fietsnetwerken (Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Om aan de, hieronder beschreven, ambities te beantwoorden, verkiest het team van de Gentse bouwmeester een open methodiek. De herverkaveling is een participatief proces op lange termijn waarbij diverse factoren en actoren in overweging worden genomen. Daardoor worden er geen concrete einddoelen gesteld om te streven naar een specifiek eindproduct, maar probeert men tot herverkavelings- en transitiestrategieën te komen die als voorbeeld kunnen dienen voor gelijkaardige wijken in Vlaanderen. Op deze manier wordt getracht het trendscenario van kavel-per-kavel verdichting te doorbreken en te beantwoorden aan de Vlaamse beleidsinitiatieven omtrent de bouwshift. De stadsrand wordt groeistad: een opwaardering zal leiden tot nieuwe sociale en economische activiteiten mét waarborging van groenblauwe assen doorheen de buurt (Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Een open methode is een methode die in vraag durft stellen, in dit geval bestaande infrastructuur, idealen ('suburbia') en praktijken. Voortuinen, gevels, groen, privacy en parkeren worden herdacht ten voordele van kwalitatieve publieke ruimte en nieuwe woonvormen. Een open methode kan evenzeer een participatieve methode zijn. Zo wordt “Knooppunt(en) Wondelgem” ook gekaderd als een participatief initiatief waarbij met de huidige grondeigenaars overleg gepleegd zal worden (Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Ambities

Het project tracht kapstokken te bieden aan overheden om enerzijds de huidige, mogelijk problematische, verdichting van de 20^{ste}-eeuwse gordel een halt toe te roepen en om, anderzijds, te leren uit de problemen die

spelen in de 19^{de}-eeuwse gordel. Dit dient te gebeuren op een participatieve en strategische wijze (Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Tot op heden wordt Wondelgem gekenmerkt door individuele eigendomspercelen die bezet worden door verouderde gezinswoningen. Indien we kwalitatief wensen te verdichten, dienen we de eigendomsstructuur aan te passen door percelen te hertekenen, m.a.w. door te herverkavelen. Indien succesvol, kan de strategie van Wondelgem model staan voor gelijkaardige projecten in Vlaanderen. Hierbij horend is het bieden van een kwalitatief alternatief voor het klassieke “landelijk-huisje-met-tuintje”-ideaal een factor om van het pilootproject een toonaangevende wijk te maken (Stabel, 2021; Mabilde, 2019; Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Één van de centrale doelstellingen van het zogenaamde ‘verdichten’ is het verminderen van de druk op de fysieke vrije ruimte en het tegemoet komen aan een groeiende bevolking. Op plaatsen die tot op heden door openbaar vervoer of actief vervoer goed ontsloten zijn (of kunnen worden), is er een potentieel voor woonverdichtingen. Verdichting in Wondelgem heeft een strategisch en kwalitatief karakter waarbij kansen ontstaan om dit in dichte synergie met een verduurzaming en verhoging van het wooncomfort uit te voeren. Dit verdichtingsproces gaat immers gepaard met een (her)ontwikkeling van de buurt: buurthuizen of, in bredere zin, meer diverse voorzieningen kunnen mee uitgebouwd worden bij het introduceren van een stedelijk karakter (Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Aan dit herkavelingsproject is dus inherent een, sterk ecologische, component gekoppeld. Verdichting kan namelijk zorgen voor het vrijwaren van ruimte voor natuurontwikkeling en recreatie door het opvangen van een groeiende bevolking. Ook binnen Wondelgem zelf biedt het herkavelen opportuniteiten voor het versterken van het groene karakter van de wijk en het uitrollen van groenblauwe klimaatassen voor het creëren van recreatieve, ecologische en landschappelijke meerwaarden. Het beschermen van de open ruimte in Wondelgem kan zo een natuurlijk infiltratieoppervlak voor regenwater vrijwaren en aansluiten bij ontharding als Vlaams streefdoel (bouwshift). Daardoor zet het initiatief druk op dominante structuren van het trendscenario (verderverkavelen) en de aanwezige ruimtelijke infrastructuur (Team Vlaamse Bouwmeester, 2021).

De open methodiek draagt inherent ook een sterk sociale component. Wondelgem behoort in Ruimte voor Gent tot een breed participatie- en cocreatieproject (één van de acht ruimtepiloten). Hierbij maakte men een brug naar Wondelgem Swingt dat een grote rol speelde in de keuze voor Wondelgem als toonaangevende wijk. Samen met BUUR werden de bewoners bevestigd omtrent hun visie voor de verdichting en verweving van de 20^{ste}-eeuwse stadsrand om zo een visie voor de wijk uit te bouwen alsook te experimenteren met beleidsparticipatie in stadsontwikkeling. Zo zou er o.a. een wijkbudget van 300.000 euro voorzien worden voor de uitvoering van ideeën van huidige bewoners. Dit wijkbudget is bijzonder relevant in relatie tot de “W100-burgertop” waarin burgerideeën met betrekking tot de wijk verzameld werden. Daarnaast is er ook een toenemende problematiek omtrent betaalbaar wonen in Gent. Daarom is het binnen “Knooppunt(en) Wondelgem” ook de ambitie om te experimenteren met verscheidene (collectieve) woontypologieën die een zekere betaalbaarheid voor huidige en nieuwe bewoners garanderen. Zo wordt ook toenadering gezocht tot een meer complexe woningvraag (Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Conclusie

Kort samengevat heeft de visie van het pilootproject Knooppunt Wondelgem veel ambitie om bestaande institutionele en sociale structuren onder druk te zetten, zowel als een transitie teweeg te brengen omtrent ruimtelijke infrastructuur. Ten eerste biedt het initiatief een alternatiefscenario voor de kavel-per-kavel verdichtingstrend waarbij meer ruimte is voor kwalitatieve ecologische, sociale en economische ontwikkelingen.

Ten tweede zet Knooppunt Wondelgem ook in op zijn transformatieve karakter als strevende naar een toonaangevende wijk voor de rest van Vlaanderen.

Politieke transitiepaden

In *The Politics of Green Transformation* van Scoones et al. wordt beschreven op welke manier een samenleving of initiatief een groene transitie kan meemaken. Vier mogelijke transities worden hierbij onderscheiden, namelijk een technocratische transitie, een marktgedreven transitie, een overheid-gedreven transitie en een burger-gedreven transitie. Er zijn twee transitiepaden terug te vinden bij “Knooppunt(en) Wondelgem”: een door de overheid gedreven transitiepad en een burger-gedreven transitie (Scoones et al., 2015).

Het politieke transitiepad dat het best bij “Knooppunt(en) Wondelgem” aansluit, is een overheid-gedreven transitie. Het startpunt van deze transitie (naar een meer duurzame ruimtelijke en stedelijke planning) is vaak de noodzaak om sterke sociale *frameworks* in te sluiten, gecombineerd met de historische erkenning van de centrale rol van de overheid in voorgaande transitiegolven. Dit zien we bij “Knooppunt(en) Wondelgem” terug op verschillende manieren. Eerst en vooral bij de geboorte van het initiatief “Knooppunt(en) Wondelgem”, deze kan namelijk teruggebracht worden tot Wondelgem Swingt. Dit is een burgerinitiatief dat Wondelgem tot een bruisende wijk met een sterk sociaal karakter wil maken. De Gentse Bouwmeester probeert met Wondelgem Swingt en de Vlaamse Bouwmeester in dialoog te gaan over het kwalitatief verdichten van de buurt. Daarnaast speelt de overheid hierin ook een rol om de agenda inzake klimaatadaptatie op te volgen en uit te voeren. Door de betonstop moet de groei van Gent worden opgevangen in bestaande wijken, en het Ruimtelijk Structuurplan van Gent beschrijft vier lobben in de 20e-eeuwse stadsrand waar verdichting wenselijk is. Wondelgem is één van deze vier lobben (Mabilde, 2019; Scoones et al., 2015; Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Het tweede transitiepad dat in mindere mate een stuwende kracht is binnen “Knooppunt(en) Wondelgem” is een burger-gedreven transitie. Dit valt terug te brengen naar het burgerinitiatief Wondelgem Swingt, dat, bottom-up, een bruisende wijk wil verkrijgen. “Ruimte voor Gent” speelt hierop in door het project te beschrijven als één van de pilootprojecten waarin, in samenspraak met burgers, verkend wordt hoe, na de investeringen in de binnenstad en de 19e -eeuwse gordel, ook de 20^{ste}-eeuwse wijken van Gent verdicht kunnen worden. “Ruimte voor Gent” stelt dat de stad inzet op mensgericht plannen door beleidsparticipatie. Hierbij vertrekt de stad vanuit het gebruikersperspectief om projecten beter te maken. Het traject leert Stad Gent wat werkt en wat niet en hoe de stad bewoners, ruimtegebruikers en andere doelgroepen kan betrekken om draagvlak te creëren. Deze participatieve aanpak legt echter weinig initiatief bij de bewoners zelf, ze zijn eerder een middel om de hogere instantie te leren wat wenselijk is (Mabilde, 2019; Scoones et al., 2015; Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Kracht van het initiatief

Uit de bespreking van het gevolgde politieke transitiepad (zie hierboven), blijkt dat het, hier beschouwde initiatief, een duidelijke *government-led* strategie hanteert. Een belangrijke sterkte van dit soort strategie is de grote invloed die het beleidsniveau heeft op de effectieve uitvoering van het initiatief in de praktijk: de fase waarbij overgegaan wordt van iets wat de uitzondering is (de niche) naar iets wat breed toegepast wordt (de norm). Waar citizen-led initiatieven voornamelijk (of bijna uitsluitend) steunen op de ‘aantrekkelijkheid’ van het initiatief voor gewone burgers, is dit voor een government-led initiatief geen absolute voorwaarde. Zolang het initiatief een antwoord tracht te bieden op diepgaande maatschappelijke problemen kan de overheid onderhandelen tussen acute kosten voor de buurt en diffuse baten voor het maatschappelijke belang. Een *government-led* strategie geeft dus de mogelijkheid om een initiatief, dat bij burgers initieel niet zo sterk tot de

verbeelding spreekt, toch verder uit te werken met als doel ervoor te zorgen dat het in de praktijk uitvoerbaar en aantrekkelijk wordt. Daardoor is ook een herkavelingsstrategie mogelijk en kan men voorbij een kavel-per-kavel verdichting kijken op weg naar kwalitatieve verdichting (Scoones et al., 2015; Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Het initiatief steunt verder op verschillende ideeën en praktijken die de kans op slagen en de relevantie ervan kunnen vergroten. Zo garandeert de opzet van het onderzoekstraject een brede toepasbaarheid. De Gentse stadsbouwmeester heeft namelijk de intentie om een set van strategieën te ontwikkelen die in verschillende ruimtelijke situaties toegepast kunnen worden. Verder wordt vanaf de start van het onderzoek een open methodiek gevolgd. Er zijn bij voorbaat geen afgebakende methodes of transitiepaden voorschreven. Dit maakt mogelijk dat alles wat als hefboom zou kunnen dienen, ook effectief in overweging genomen kan worden (Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Daarnaast zijn er intenties aanwezig om voort te bouwen op het initiatief rond 'Wondelgem Swingt'. Het stadsbestuur werkte hier in het verleden reeds succesvol mee samen, bijvoorbeeld door op basis van de input van Wondelgem Swingt een reeks inrichtingsplannen en scenario's te ontwikkelen (de ruimtepiloten binnen ruimte voor Gent) tijdens een burgertop (W100). Het is tenslotte ook zo dat, ondanks een duidelijke *government-led* strategie, het onderzoekstraject van 'Knooppunten Wondelgem' een bottom-up transitie beoogt. Een open stadsplanningmethodiek maakt een synergetische ontwikkeling mogelijk en zorgt ervoor dat de sociale invulling en de ruimtelijke vormgeving met elkaar in dialoog gaan. In welke mate deze, specifieke, doelstelling van het initiatief zal slagen is vooralsnog niet te voorspellen, maar dat deze intentie potentieel de slaagkansen van het initiatief bij bewoners van de wijk zou kunnen vergroten, staat buiten kijf (Mabilde, 2019; Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Zwaktes en valkuilen

Naast de hierboven vermelde sterktes zijn er ook beperkingen verbonden aan het gevolgde transitiepad. Daarnaast zijn aan de opzet van het initiatief, hoe goed de bedoelingen ervan ook mogen zijn, inherent zwakheden verbonden. Deze worden hieronder kort besproken.

Een belangrijke zwakte van het gevolgde (politieke) transitiepad is, ondanks het feit dat het eveneens zijn sterkte kan zijn, het feit dat het initiatief getrokken wordt door die mensen die er in de praktijk anders weinig mee te maken zouden krijgen. Hiermee wordt bedoeld dat de uitwerking van het initiatief vooral gebeurt door die mensen die het initiatief uiteindelijk niet moeten 'dragen'. Draagkracht door de gewone burger (in dit geval de particuliere grondeigenaars in de wijk) is desalniettemin van groot belang voor een initiatief dat reeds ingevulde woonruimte probeert te hertekenen en om te vormen. In deze optiek zou een transitie vanuit de grassroots te verkiezen zijn (ware het niet dat het grootste deel van deze grassroots, door de complexe aard van de problematiek die het initiatief probeert op te lossen, op dit moment geen echte urgentie voelt om deze transitie te initiëren). Als het huidige participatieproces op de 'ladder van Arnstein' wordt uitgezet, situeert het proces zich eerder op de onderste treden van de ladder. Het beleid wil eerder te weten komen wat de buurt denkt van een bepaald thema, om erna een eigen ding mee te doen. Om van een compleet participatietraject te kunnen spreken, zou de burger meer beslissingsvrijheid moeten krijgen. Het is dus, in elk geval, belangrijk om dit niet uit het oog te verliezen en een echte vorm van participatie mogelijk te maken (Martijn, 2018; Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Verder tonen verschillende studies (o.a. Parkstad Wondelgem (2016), Common ground (2016)), gewijd aan verdichting in Gent, aan dat het slagen van een verdichtingsinitiatief in verregaande mate afhangt van de

gebruikte transitie-methodiek (op welke manier de overgang gemaakt wordt van het huidige verkavelen van (nog) open ruimte naar herverkavelen van 20^{ste}-eeuwse percelen) (Team Vlaamse Stadsbouwmeester, 2021). Het is net deze open transitie-methodiek die momenteel veel onzekerheden met zich meedraagt als het neerkomt op 'het slagen' van het initiatief.

Verder is het duidelijk, zoals ook aangegeven in het antwoord van de Gentse Bouwmeester op de call van de Vlaamse Bouwmeester, dat een breed scala aan hefbomen op hetzelfde moment omgebogen dienen te worden. Dit is een belangrijke voorwaarde die niet eenvoudig bereikt zal kunnen worden (Team Vlaams Bouwmeester, 2021; Vanden Abeele, 2018).

Daarnaast zijn er momenteel weinig tot geen operationele voorbeelden van kwalitatieve verdichting in 20^{ste}-eeuwse verkavelingen voorhanden voor een Vlaamse context, wat enerzijds een open aanpak mogelijk maakt, maar ook bepaalde valkuilen onvermijdelijk kan maken (de Gentse Bouwmeester zelf probeert het initiatief uit te werken 'in de hoop op succes'). Zoals hierboven reeds kort aangehaald, is verdichting tot op heden vaak geformuleerd als (deel van de) oplossing voor algemene uitdagingen voor 'de' stad, wat inhoudt dat de voordelen die verdichting voor een stad (en bij uitbreiding regio) met zich meebrengt, niet onmiddellijk zichtbaar zijn voor de eigenlijke bewoners van de wijk waar deze verdichting dient plaats te vinden (accute kosten en diffuse baten). Dit zou op wijkniveau kunnen leiden tot protest en een initieel lage acceptatiegraad (Mabilde, 2019; Scoones et al., 2015; Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Ook is het zo dat op dit moment enkel het beleidsniveau acties onderneemt om de verkavelingsgewoonte in Vlaanderen te hervormen. Als dit niveau zou wegvallen, dan dreigt ook het hele hervormingsgebeuren hieromtrent stil te vallen. Het initiatief is tot op heden dus maar erg oppervlakkig tot bijna niet geïntegreerd in 'dieper-gelegen' maatschappelijke structuren (zoals projectontwikkelaars, particulieren, ...), wat de 'fragiliteit' van dit alles benadrukt (Mabilde, 2019; Scoones et al., 2015; Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Een laatste punt van mogelijke kritiek is het feit dat, ondanks dat de Gentse Stadsbouwmeester een bottom-up transitie voor het initiatief beoogt, men zich kan afvragen in welke mate deze transitie initieel echt bottom-up kan zijn. Het is op dit moment toch echt het beleidsniveau dat deze verdichting beoogt en trekt. Met een bottom-up transitie wordt hier misschien eerder een door de overheid geleide verandering bedoeld, die 'geframed' wordt alsof ze bottom-up uitgevoerd wordt. Voor een groot deel van de concrete uitvoering van het initiatief zullen de zogenaamde *grassroots* namelijk nog steeds afhankelijk zijn van een initiatie (via bijvoorbeeld financiële stimulatie) en sturing (via bijvoorbeeld regelgeving) door het beleidsniveau (Scoones et al., 2015; Team Vlaams Bouwmeester, 2021; Vanden Abeele, 2018).

Conclusie

Wondelgem wordt aangeduid als groeistad binnen één van de vier zogenaamde Gentse woonlobben die een grote rol spelen in het temperen van de groeipijnen van de Gentse binnenstad. Wondelgem valt samen met een, zogenaamd, stedelijk knooppunt waardoor het gezien wordt als een gebied waarbinnen het wenselijk is te verdichten, vandaar ook de naam 'Knooppunt(en) Wondelgem'. Daarnaast leidde ook de aanwezigheid van de burgerbeweging Wondelgem Swingt tot de keuze voor Wondelgem als pilootproject. Door een Government-led transitie-model tracht men met het "Knooppunt(en) Wondelgem" tot stedelijke transitie-strategieën te komen voor het verdichten van de Vlaamse stadsranden. Dit experimentele kader leidde tot een open methode. Deze open stadsplanning-methodiek maakt een synergetische ontwikkeling mogelijk waarbij sociale invulling en de ruimtelijke vormgeving met elkaar in dialoog gaan. Ten tweede kan deze methodiek ook leiden tot een platform voor andere niche-initiatieven en dus een katalysator zijn voor transformatief samenleven in de stad. Doordat

“Knooppunt(en) Wondelgem” een government-led pilootproject is kan deze niche indien wenselijk ook makkelijker geëxtrapoleerd worden naar andere gebieden en initiatieven. Zo kan “Knooppunt(en) Wondelgem” als transformatief platform tot norm verheven worden voor andere (Vlaamse) herkavelingsinitiatieven.

Toch kunnen we ons vragen stellen bij de draagkracht van de burgers voor het initiatief en in welke mate we kunnen spreken van een werkelijk participatief karakter. Een uitdaging van mogelijk initieel accute kosten voor de buurt maar eerder diffuse baten (voor stad Gent en bredere Vlaamse verstedelijking) kan leiden tot een lage acceptatiegraad ten aanzien van bepaalde strategieën. Dan werpt de vraag op in welke mate dit een bottom-up transitie is. Momenteel is het beleid de dominante actor in de verdichting van Wondelgem.

BIBLIOGRAFIE

Geopunt. (z.d.). [Topografische kaart]. *Wondelgem op topografische kaart van het Openbaar ministerie (1950-1970) en huidige situatie*.

Google Maps. (2021a). *Helmkruidstraat 33, Wondelgem Oost-Vlaanderen*.
<https://www.google.com/maps/@51.091402,3.7007436,3a,90y,6.13h,83.66t/data=!3m6!1e1!3m4!1s4YlxcPZLbglwuz7H7dxyg!2e0!7i13312!8i6656>.

Google Maps. (2021b). *Willy Maststraat 37 Wondelgem Oost-Vlaanderen*.
<https://www.google.com/maps/@51.0829854,3.7045028,3a,60y,56.09h,95.81t/data=!3m6!1e1!3m4!1sCNTbWgTfMQWbAAJlHmZpg!2e0!7i13312!8i6656>

Hullebroeck, M. (Red.). (2018). *Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent*. Stad Gent.
<https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Structuurvisie%202030%20Ruimte%20voor%20Gent.pdf>

Mabilde, J. (2019, juli 24). De stadsrand hervakelen. *Juliemabilde.com*. <https://juliemabilde.com/2019/06/24/de-stadsrand-hervakelen/>

Martijn. (2018). *Wat is de participatieladder?* Toponderzoek.
<https://toponderzoek.nl/2018/08/13/wat-is-de-participatieladder/>

Mollen, F. H. (2018). *BETON RAPPORT VAN DE VLAAMSE GEMEENTEN EN PROVINCIES* (p. 64). Natuurpunt vzw.

Oyaert, E. (2015). *Verslag: Wondelgem!* Stad Gent.

Scoones, I., Leach, M., & Newell, P. (Red.). (2015). *The politics of green transformations*. Routledge.

Statbel. (2021). *Bevolkingsvoorzichten. COVID-19: Geringe bevolkingsgroei in 2020 en 2021*.
<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsvoorzichten>

Team Vlaams Bouwmeester. (z.d.). *Verkavelingswijken in transformatie*. OMGEVING.VLAANDEREN.BE.
<https://omgeving.vlaanderen.be/leertraject-verkavelingswijken>

Team Vlaamse Bouwmeester. (2021). *Wondelgem-Westgem. Projectoproep Verkavelingswijken in transformatie*. Departement Omgeving Vlaanderen. <https://issuu.com/vlaanderen-be/docs/e3409ad8-1303-4b53-9984-e1f00b57ee6c>

Van Horenbeek, J., & De Boeck, A. (2016). Vaarwel rommelig Vlaanderen: Schauvliege wil betonstop. *De Morgen*.

Vanden Abeele, P. (2018). *Samen stad bouwen. VISIENOTA MANDAAT STADSBOUWMEESTER 2018—2023* (J. De Bruyn, Red.).

Buurzame Stroom

Mauk Hillewaert, Lennert Devriendt, Emile Roels, Juliet Steffen en Raven Heirman

In welke mate en hoe kunnen niche-initiatieven bijdragen aan een duurzame wijk-of stadsontwikkeling? Dit is de centrale vraag die gesteld wordt in deze paper. Deze vraag vloeit voort uit het jaarthema, wonen in een klimaatvriendelijke en post-suburbane 20ste-eeuwse Gentse rand, waar rond gewerkt wordt in het vak 'Duurzame steden' (academiejaar 2021-2022). Het niche-initiatief 'Buurzame Stroom' werd onder de loep genomen in dit verslag om ons min of meer expert te maken van zo een niche-initiatief. Hierbij wordt er gereikt naar een kader waarbij duurzaamheid, transities en stedelijkheid centraal staan. De analyse van het niche-initiatief zal uit twee luiken bestaan. Ten eerste wordt het initiatief beschreven aan de hand van een algemeen opzet en een beschrijving van de geuite ambities op vlak van duurzaamheid en transities. Luik 2 bevat een meer kritische omvang waarbij evaluerende reflecties over de 'politieke' transitiepaden omschreven worden. Meer specifiek wordt het initiatief gesitueerd binnen de transitiepaden van Scoones *et al.* (2015) en wordt er gereflecteerd over de kracht, zwakten en valkuilen van het initiatief, de positionering en de transitiepaden. Een conclusie en terugkoppeling richting het jaarthema sluiten het verslag af.

Algemeen opzet

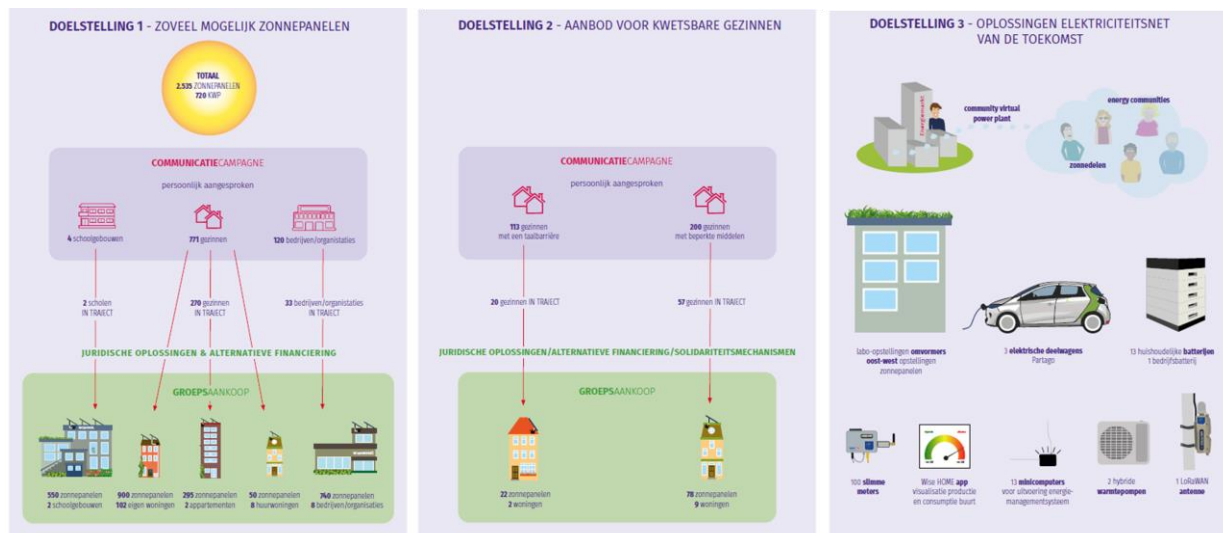
Het duurzaamheidsvraagstuk rond energie blijft ervoor zorgen dat er actief naar niche-alternatieven wordt gezocht in verband met klimaatvriendelijk wonen. Het onderzoeksproject 'Buurzame Stroom' is een goed voorbeeld van zo een niche-alternatief. De kernvraag van dit project werd als volgt omschreven: "Hoe kunnen we op wijkniveau zoveel mogelijk zonne-energie opwekken, iedereen uit de buurt van de opbrengst laten genieten én tegelijkertijd het elektriciteitsnet stabiel houden?". Het centrale doel van dit project is dus om op de schaal van wijkniveau een soort energiecentrale met zonnepanelen te realiseren waar elektriciteit lokaal geproduceerd, opgeslagen en verbruikt wordt (Baets *et al.*, 2020).

Het project Buurzame Stroom liep van maart 2018 tot januari 2020 en focuste zich op Sint-Amandsberg en de regio Dampoort in Gent. Sint-Amandsberg is een deelgemeente van Gent gelegen ten noordoosten van het centrum. De regio Dampoort is vooral gekend van het treinstation 'Gent-Dampoort' en grenst aan Sint-Amandsberg. Hierbij willen we nog eens benadrukken dat er wordt gewerkt rond niche-alternatieven in de 20^e-eeuwse Gentse rand waarbij klimaatvriendelijk wonen centraal komt te staan (jaarthema). Het project ontstond uit een samenwerking van acht partijen: burgercoöperatie EnerGent, Samenlevingsopbouw, Stad Gent, de Energiecentrale, netbeheerder Fluvius, energieleverancier Ecopower, Universiteit Gent en de burgercoöperatie Partago. Verschillende actoren erkennen de energieproblematiek en zoeken bijgevolg samen naar oplossingen (Baets *et al.*, 2020).

De link naar het opgestelde klimaatplan 2020-2025 voor de stad Gent is hierbij niet ver te zoeken. Er is namelijk een doelstelling omtrent hernieuwbare energie waarbij er gestreefd wordt om tegen 2030 de helft van de huishoudelijke energievraag lokaal en hernieuwbaar op te wekken (Stad Gent & Heyse, 2020). Om deze doelstelling te realiseren wordt er onder meer ingezet op de verdubbeling van het aantal zonnepanelen tegen 2025. De resultaten van het project Buurzame Stroom, die later nog besproken zullen worden, tonen aan dat dergelijke initiatieven wel degelijk helpen om klimaatdoelstellingen (zoals die van Stad Gent) te realiseren.

Buurzame Stroom werkte rond drie doelstellingen. Ten eerste werd er een doelstelling opgesteld om zoveel mogelijk zonnepanelen te plaatsen op de daken in de buurt. Via communicatiecampagnes werden de bewoners van Sint-Amandsberg en de regio Dampoort geïnformeerd over het project Buurzame Stroom om ze bewust te maken van het duurzaamheidsvraagstuk rond energie. Verder werden ze begeleid en ontzorgd van alle zaken rond de aankoop en installatie van zonnepanelen. Naast bewoners werden ook bedrijven, overheden en organisaties voorzien van zoveel mogelijk zonnepanelen. Het aanbod voor kwetsbare gezinnen vormt de tweede doelstelling waar Buurzame Stroom rond werkte. Hierbij werd er gefocust op enerzijds gezinnen met beperkte middelen en gezinnen met een taalbarrière anderzijds. De derde en laatste doelstelling betreft de technische oplossingen van het elektriciteitsnet van de toekomst. Optimalisatie van het zonnepaneelontwerp en het uitbouwen van slimme energiesystemen zijn twee centrale werkpunten rond deze doelstelling (Baets *et al.*, 2020).

Na twee jaar spraken de resultaten van Buurzame Stroom boekdelen; maar liefst 2.535 zonnepanelen werden geplaatst in de wijk Sint-Amandsberg-Dampoort. Goed voor 102 gezinswoningen, 2 appartementsgebouwen, 8 huurwoningen, 2 scholen en 8 bedrijfs- of organisatiegebouwen te voorzien van duurzame energie. Verder werden er nog verscheidene aanbevelingen geformuleerd voor Vlaamse, federale en lokale beleidsmakers (Clarysse, 2020).



Figuur 1: Deze driedelige figuur geeft een beknopte samenvatting waar Buurzame Stroom voor staat en wat de belangrijkste doelstellingen zijn. De ambities en realisaties komen aan bod net zoals de juridische oplossingen en alternatieve financiering. De figuur werd gekozen omdat alle belangrijke aspecten rond Buurzame Stroom op een complete schematische manier worden voorgesteld.



Figuur 2: Een belangrijk aspect wat betreft het Buurzame Stroom project is de bereikbaarheid tegenover kwetsbare gezinnen (taalbarrière bijvoorbeeld). Er werd opgemerkt dat gezinnen met een taalbarrière nauwelijks investeerden in zonnepanelen. Daarom werden er verschillende infomomenten voor deze doelgroep georganiseerd om het verhaal rond duurzame energie duidelijk te maken. Deze foto toont een infomoment over Buurzame Stroom dat georganiseerd werd in de moskee, na het vrijdagsgeschied. Ze werd gekozen omdat de zon effectief schijnt voor iedereen, en dus ook kwetsbare gezinnen (zoals gezinnen met een taalbarrière) recht hebben op de voordelen van zonne-energie.

Geuite ambities op vlak van duurzaamheid en transformatie

Het duurzaamheidsinitiatief Buurzame Stroom heeft op vlak van duurzaamheid duidelijke ambities geuit om ecologische en sociale uitdagingen te verbinden. Eerst zal er gefocust worden op de ecologische uitdagingen. Voor de hand liggend, wil Buurzame Stroom de ecologische voetafdruk zo laag mogelijk houden door op wijkniveau zoveel mogelijk zonnepanelen te installeren. Zonne-energie is namelijk een zeer duurzame vorm van energie waar de druk op het klimaat sterk verminderd wordt. Om hierbij een soort van gesloten duurzame kringloop te realiseren zet Buurzame Stroom in op zonnedelen en zogenaamde *energy communities* waarbij burgers voordelen ondervinden in verband met hun elektriciteitsfactuur en burgers samenwerken om samen elektriciteit te produceren. Dit vormt één van de ambities op vlak van duurzaamheid waarbij ecologische, sociale en economische voordelen worden gevormd voor burgers, door de creatie van energiegemeenschappen.

Het initiatief probeert daarnaast in dialoog te gaan met de natuur door een uitbouw van het elektriciteitsnet van de toekomst op grotere schaal in de wijk. Deze uitbouw streeft naar een zo minimaal mogelijke impact op de natuur in de stad en laat voldoende ruimte voor biodiversiteit. Bijkomend, is zonne-energie zeer duurzaam waardoor er meer mogelijkheden komen om natuurlijke elementen toe te voegen of op te nemen in de wijk. Oudere vormen en systemen van energie wijken dan ook voor hernieuwbare zonne-energie waardoor de natuur de kans krijgt op eventueel herstel. Daarnaast zorgen technologische oplossingen van het elektriciteitsnet van de toekomst voor een positieve noot in het ecologisch duurzaamheidsvraagstuk.

Verder zet Buurzame Stroom in op de gezondheid van bewoners op wijkniveau. De installatie van zonnepanelen zorgt namelijk voor een aanzienlijke daling van de ecologische impact waardoor de gezondheid van de bewoners bevorderd zal worden. Ook de verbetering van de levenskwaliteit vormt een ambitie van Buurzame Stroom. De rendabele investering van zonnepanelen waarbij er zelf stroom geproduceerd wordt zorgt er namelijk voor dat er heel wat bespaard wordt tegenover de prijs van de stroom die je afneemt van het elektriciteitsnet. Daarnaast wordt er aandacht besteed voor efficiëntie en comfort door middel van communicatiecampagnes, begeleiding en ontzorging. Op die manier zal ook de levenskwaliteit van de inwoners erop vooruit gaan met behulp van het Buurzame Stroom project.

Sociale uitdagingen zijn minstens even belangrijk in een niche-initiatief inzake wonen in een klimaatvriendelijke omgeving. Buurzame Stroom heeft dan ook duidelijke ambities richting dimensies over rechtvaardigheid en samenleven. De tweede doelstelling die in het algemeen opzet al aangehaald werd, is een mooi voorbeeld van een sociale ambitie. Door kwetsbare groepen te bereiken wil Buurzame Stroom namelijk segregatie en sociale verdringing tegengaan. Emancipatie is bijgevolg een belangrijke troef van het project. Het collectief belang wordt tevens voorop geplaatst door samenwerkingen tussen de bewoners zoals zonnedelen en de *energy communities*. Bij appartementsgebouwen moeten dan ook 2/3 van de bewoners akkoord zijn met de plaatsing van zonnepanelen waardoor er zo gestreefd wordt naar sociale rechtvaardigheid. Deze zaken zorgen ervoor dat alle betrokken actoren in grote mate kunnen participeren aan zelf ondernomen activiteiten en besluitvormingsprocessen.

Doordat Buurzame Stroom door veel verschillende partijen werd gerealiseerd, kon er gerekend worden op een goede coproductie tussen de verschillende stakeholders. Communicatiecampagnes en expertises van onder andere Samenlevensopbouw Gent werden optimaal ingezet om de wisselwerking tussen de burgers en betrokken partijen helder en duidelijk te laten verlopen. Er kan dus geconcludeerd worden dat het sociale aspect rond Buurzame Stroom zeer belangrijk is en er actief rond gewerkt werd.

Als de focus gelegd wordt op het transformatieve karakter van de niche, kunnen er verschillende conclusies genomen worden. Het grote transformatieve aspect van Buurzame Stroom is de nieuwe manier waarop er gebruik gemaakt wordt van elektriciteit in een stadskader. De lokale energievoorziening wordt teruggebracht naar de basis en burgers hebben meer controle over hoe hun eigen verworven elektriciteit gebruikt en verdeeld wordt. Op die manier wordt er druk gelegd op de huidige structuren die in voege zijn op vlak van energievoorziening en door de plaatsing van nieuwe zonnepanelen wordt de bestaande elektriciteitsinfrastructuur fors gewijzigd. Kwetsbare groepen worden betrokken in het duurzaamheidsverhaal waardoor het voor hen ook mogelijk wordt om deel te nemen aan een meer duurzaam elektriciteitsverbruik, ongeacht de kost. Door kwetsbare groepen bij het project te betrekken, verandert hun beleving en gevoel in de wijk drastisch. Er ontstaat een soort van gelijkwaardigheidsgevoel tussen alle deelnemers in de wijk omdat iedereen zijn/ haar elektriciteit (deels) met elkander deelt. Zo zet Buurzame Stroom in op een transformatie naar een ecologisch en sociaal duurzaam alternatief waaraan zoveel mogelijk mensen kunnen deelnemen. De bewoners zullen bewuster omgaan met elektriciteit en nadenken over hun gedrag betreffende elektriciteit in het verleden.

Men kan zich afvragen of Buurzame Stroom wel ver genoeg gaat in die transformatie. Het project Buurzame Stroom is op dit moment al afgerond en vond enkel plaats in de wijk Sint-Amandsberg-Dampoort. Het project was grotendeels een succes, zeker bij eigen woningen. Door de aanwezigheid van gezond ondernemerschap en meerdere actoren die belangrijke allianties smeedden, is het project grotendeels geslaagd. De daaruit volgende vraag stelt dus waarom het niet verder doorgevoerd werd op een grotere schaal of in andere wijken in Gent? De wijze waarop het initiatief de context in de Gentse rand al dan niet mobiliseert wordt dus in vraag gesteld. Deze mogelijke zwakte komt later nog aan bod. Er werd aan EnerGent gevraagd wat de mogelijke toekomstplannen

met de resultaten van het project zijn, maar uit deze hoek kwam geen antwoord. Dit wijst erop dat het project misschien niet zo 'besmettelijk' is als wat men op voorhand had gedacht.

Algemeen kan gesteld worden dat Buurzame Stroom een transformatie van de huidige energiestructuur in de stad voor ogen heeft en dit op ecologisch en sociaal vlak wil uitvoeren. Toch zal dit op een grotere schaal moeten gebeuren om die transformatie te laten plaatsvinden en de slaagkracht van de niche te bewijzen.

Situering van initiatief binnen transitiepaden

Zoals vermeld in de algemene opzet, was het project Buurzame Stroom het resultaat van een samenwerking tussen acht organisaties. Het project bestaat uit twee burgercoöperaties, de stad, energieleveranciers, Samenlevingsopbouw en de Universiteit Gent. Het is duidelijk dat Buurzame Stroom een socio-technische oplossing probeerde te vinden om een grootschalige uitrol van zonne-energie te bewerkstelligen. Het project bevat verschillende doelstellingen waarbij het belangrijk is te ontdekken welke organisaties het voortouw nemen en hoe deze doelstellingen tot stand komen. De transitiepaden van Scoones et al. (2015) worden gebruikt om Buurzame Stroom te situeren.

Het project ontstond in verschillende stappen. Als eerste lag de focus van het project op burgerparticipatie via een communicatiecampagne van burgercoöperatie EnerGent. Hierbij werden er verschillende evenementen georganiseerd om enerzijds de buurtbewoners te informeren en anderzijds hen zelf mee te laten denken over de praktische implementatie van het project. Dit proces resulteerde in de wijkcentrale waar de betrokken bewoners in de eerste fase de richting, de aanpak en de manier van communicatie van het project bepaalden. Achteraf bekeken bleek dit geen interessant platform om de gehele wijk te vertegenwoordigen aangezien deze veel te divers is. Bij de verdere fases van het project werd er dan ook overgegaan naar aparte groepsgesprekken binnen elke doelgroep. Er kan dus geconcludeerd worden dat de oorsprong van Buurzame Stroom zeer hard steunt op de participatie van de burgers in de projectzone en dit tevens past binnen een burgergedreven transitiepad (Baets et al., 2020).

Ten tweede zocht dit project een manier om ook kwetsbare gezinnen te laten genieten van zonnestroom. Aangezien dit project dus ook sociale duurzaamheid probeert te bereiken, past Buurzame Stroom niet binnen een marktgedreven transitiepad. Deze sociale kant van Buurzame Stroom werd vooral opgezet door Samenlevingsopbouw Gent. De gezinnen werden actief opgezocht om hen ook te laten deelnemen aan dit collectief project. Voor allerlei scenario's zoals sociale huurwoningen, gezinnen met beperkte middelen, gezinnen met taalbarrière... werden gerichte oplossingen gezocht om de sociale duurzaamheid van het project te vergroten. De sociale mix in Sint-Amandsberg is tevens zeer divers waardoor sociale duurzaamheid belangrijk is voor het slagen van Buurzame Stroom (Baets et al., 2020).

Als laatste past Buurzame Stroom ook binnen het techno-centrische pad. Om de rendabiliteit van de zonnepaneelinstallatie te optimaliseren was het vooral UGent die de leiding nam. UGent onderzocht onder meer welke positionering op platte daken het meest voordeel opleverde. Daarnaast is Buurzame Stroom in Sint-Amandsberg een testlocatie van een Europees project dat onderzoek doet naar de technische verslimming van het elektriciteitsnet van de toekomst. De technologische implementatie van het project wordt daarnaast dus vooral geleid door de staat (Baets et al., 2020).

Reflectie over de kracht van het initiatief

Dit initiatief bevat volgens ons bepaalde sterktes. Zoals eerder vermeld was één van de doelstellingen om zoveel mogelijk zonnepanelen op zoveel mogelijk daken te installeren. Hiervoor werd een communicatiecampagne opgestart. Die was zeer doordacht en had als doel dat iedere bewoner al van het project gehoord zou hebben en de kans had gekregen om in te stappen. Op het eerste startevenement waren reeds 85 bewoners aanwezig. Verder werd er gericht op zowel algemene communicatiekanalen zoals website, brochures, affiches, brieven, ... als op persoonlijk gerichte communicatie aangezien veel mensen niet antwoorden op algemene communicatie. Dit gebeurde door deel te nemen aan buurt evenementen en deur-aan-deur rondes. Ook werd er een wijkcentrale opgestart en werden er solarware avonden georganiseerd. Al deze voorbeelden geven aan dat er echt gewerkt werd aan zoveel mogelijk communicatie voor zoveel mogelijk doelgroepen. Vooral het gegeven dat dit initiatief geboren werd op een thema-avond “fenomenaal klimaatneutraal wonen” in Dampoort Sint-Amandsberg in mei 2014 waar een buurtbewoner naar de mogelijkheid polste om een project te lanceren ter realisatie van een collectieve zonnepaneelinstallatie en dit werd opgepikt door zoveel verschillende actoren, lijkt ons toch wel indrukwekkend. De tweede sterkte van dit initiatief is dat de prijs-kwaliteitverhouding van de zonnepanelen werd gemaximaliseerd door een groepsaankoop. Daarnaast zorgde een sterke begeleiding tijdens het traject voor het behoud van vertrouwen van de klanten. Ook na de plaatsing bleef de ondersteuning gelden. Verder werd er rekening gehouden met verschillende doelgroepen. Bij gezinnen in een huurwoning werd een oplossing gezocht aan de hand van een split incentive waarbij er een win-win ontstaat voor beide partijen. Bij gezinnen met beperkte middelen werd er gezocht naar een investering via een externe financiering voor iedereen door middel van Vlaamse energieleningen, financiering door middel van private energieleningen, heropname van hypothecaire kredieten, verhuur van zonnepanelen en tot slot solidariteitsmechanismen. Ook werd er door de UGent onderzocht hoe een zonnepaneelinstallatie geoptimaliseerd kan worden om de rendabiliteit van de installatie te maximaliseren en zo nog meer de duurzaamheid te verhogen.

Reflectie over de zwakten en valkuilen van het initiatief

Als laatste gaan we in op de zwakten en valkuilen van dit niche-initiatief. We zullen ingaan op het initiatief, de positionering en de transitiepaden. Ten eerste is er het gevaar van een beperkte doelgroep. Alhoewel er zeker moeite wordt gedaan om ook doelgroepen met bijvoorbeeld beperkte middelen en/of met een taalbarrière aan te spreken bestaat er het gevaar dat wanneer het initiatief verder wordt doorgetrokken deze ambitie verwaarloosd wordt. In het eindrapport (Baets *et al.*, 2020) kunnen we lezen hoe het belang van persoonlijke begeleiding wordt benadrukt. Dit is volgens ons onvoldoende, er zouden tools moeten aangereikt worden om ook deze groepen mee te krijgen. Zelf met deze tools zal het moeilijk worden, dit zien we in de cijfers. Van de 113 gezinnen met een taalbarrière die persoonlijk werden aangesproken gingen er 20 gezinnen in traject, daarvan waren er slechts 2 woningen waar er zonnepanelen werden geplaatst. Daarnaast waren er 200 gezinnen met beperkte middelen die werden aangesproken, daarvan gingen er 57 in traject maar waren er slechts 9 woningen waar er zonnepanelen werden geplaatst.

Ten tweede zijn er de juridische valkuilen, zoals vermeld wordt in het eindrapport verandert de wetgeving continu, dit bemoeilijkt het ontwikkelen van adequate methodes.

Ten derde zien we een valkuil in de locatie waar het niche-initiatief werd uitgevoerd. Alhoewel dit voor het plaatsen van de individuele zonnepanelen weinig verschil maakt met een minder denses gebied, zijn er voor zonnedelen wel een aantal argumenten aan te halen waarom dit wel of niet gemakkelijker is. Voor zonnedelen lijkt ons een gemeenschapsgevoel erg belangrijk, zoals ook duidelijk wordt in de term ‘energy community’. In de

zin dat er zonnepanelen worden geplaatst op bijvoorbeeld 'onze plaatselijke bib'. Daarbij sluit ook aan dat dit project zich focust op wijkniveau, het uitrollen naar een grotere schaal zou valkuilen kunnen inhouden.

Ten vierde is de focus op zonnepanelen niet super vooruitstrevend, focussen op warmtepompen zou bijvoorbeeld vooruitstrevender zijn. Dit wordt op het slot van het einddocument ook aangehaald. Verder plaatsen we vraagtekens bij het 'behoudende' karakter dat het plaatsen van zonnepanelen heeft. Het 'bevriest' de huidige woonvormen en legt een extra drempel om over te gaan op een ander soort woonvorm in deze nog niet zo geconsolideerde 20ste-eeuwse gordel.

Tot slot is er bij ons de twijfel of dit niche-initiatief - door bovenste argumenten - zou kunnen opklimmen naar een landschap in de transitiepaden. Dit mede doordat het plaatsen van de zonnepanelen nog altijd een keuze is van de bewoners zelf.

Conclusie en terugkoppeling naar het jaarthema

Om af te sluiten richten we ons op de toekomstvisie en het transformatief karakter. Wij zijn teleurgesteld in de toekomstvisie, alhoewel er een consortiumovereenkomst werd gesloten door de verschillende partijen werd er geen verder collectief engagement opgezet. De partijen gaan elk hun eigen weg en houden elkaar op de hoogte van hun eigen projecten. Voor het transformatief karakter van het project Buurzame Stroom laten we enkele vragen in het midden. In hoeverre is de geografie belangrijk? Werkt de derde betaler in de 20ste-eeuwse gordel? Slagen ze erin om particulieren nieuwe keuzes te laten maken? Bovenal stuit de transformatie die Buurzame Stroom wil bewerkstelligen op een andere transformatie die volgens ons een groter transformatief karakter heeft. Dit is de herstructurering van het patrimonium zoals al aangehaald werd bij de zwaktes van het initiatief.

Buurzame Stroom kan eenvoudig uitgerold worden in het jaarthema. Een korte opfrissing, het jaarthema bevat drie elementen: 20^e eeuw, wonen en klimaatvriendelijk. Het project vond plaats in de regio Sint-Amandsberg en Dampoort, duidelijk gesitueerd in de 20^e-eeuwse Gentse rand dus. Het aspect wonen komt tevens duidelijk aanbod in de visie van Buurzame Stroom. Zo werd er gefocust op verschillende types woningen in de wijk zoals onder meer privéwoningen, appartementen, huurwoningen, etc. De geuite ambities, besproken in luik 1, bevatten daarnaast verschillende ecologische en sociale elementen om het wooncomfort en de levenskwaliteit van burgers te verbeteren. Tot slot is de link richting een klimaatvriendelijke aanpak niet ver te zoeken in het niche-initiatief. Zonnepanelen zijn zoals eerder al aangegeven een zeer klimaatvriendelijke duurzame oplossing om elektriciteit op te wekken. Daarnaast werd Buurzame Stroom in de loop van het project uitgebreid met andere onderzoeksprojecten die samen ook instaan voor een klimaatvriendelijke toekomst. Buurzame Stroom is bijgevolg een bijna perfect voorbeeld van een niche-initiatief in de 20^e-eeuwse Gentse rand waarbij klimaatvriendelijk wonen centraal komt te staan.

BIBLIOGRAFIE

Baets, J., Gansemans, J., Ghyselen, M., Meskens, L., Vandepitte, F., Van Weverberg, N., & Verhoeven, S. (2020, januari). *Buurzame Stroom Eindrapport*. <https://www.docdroid.com/QvLpEnI/20200121-pu-buurzame-stroom-eindrapport-lr-pdf>

Clarysse, B. (2020, 14 februari). *Zo kan het ook: Buurzame Stroom zorgt voor sociale en gedeelde zonnepanelen*. Bond Beter Leefmilieu. Geraadpleegd op 5 november 2021, van <https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/zo-kan-het-ook-buurzame-stroom-zorgt-voor-sociale-en-gedeelde-zonnepanelen>

Scoones, I., Leach, M., & Newell, P. (2015). *The Politics of Green Transformations*. Taylor & Francis.

Stad Gent, & Heyse, T. (2020, november). *Klimaatplan 2020–2025*.
<https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Klimaatplan%20Gent%202020-2025.pdf>

Tijdelijke invulling van Arsenaalsite

Jasmien De Ryck, Leander Meex, Karel Van Caelenberge



[Beeld uit 'Eindnota conceptstudie: makerswijk Arsenaal', 2021] - Met dit beeld tracht men de immense schaal van het gebied weer te geven met stad gent op de achtergrond. Gelegen in de gentse rand tussen woonwijken en belangrijke regionale transport aders zoals de E17 en het spoornetwerk zorgt voor een uitstekende toegankelijkheid.

Context

De Arsenaalsite is een grootschalige, leegstaande en voormalige herstelplaats van het overheidsbedrijf NMBS in de 20e-eeuwse rand van Gent. Deze site maakt deel uit van de wijk Moscou-Vogelhoek en is onderdeel van een veel ruimer gebied onder handen genomen met een wijkstructuurschets die in opdracht van de Stad Gent wordt opgemaakt.

De site als belangrijk stedelijk knooppunt was reeds het onderwerp van een conceptstudie 'Makerswijk Arsenaal'⁸ die in januari 2021 gepubliceerd werd. Deze conceptstudie werd opgesteld in opdracht van de Stad Gent en NMBS, in samenwerking met het Team Stedenbeleid en het architectenbureau TRANS, in het kader van Oproep 2018 Stadsvernieuwingsprojecten. Het resultaat bevat een strategische richting en visie goedgekeurd door het stadsbestuur. De nieuwe eigenaar van de site zal zich aan deze visie moeten houden.

Na een omstreden proces van opbod viel de site in handen van de West-Vlaamse projectontwikkelaar Danneels, bouw- en vastgoed groep Group Monument en investeringsmaatschappij Quva. Danneels en Group Monument realiseerden eerder al projecten met of op gronden van de NMBS. Met hun motto "Restoring the Glory!"⁹ valt het

⁸ (Makerswijk Arsenaal: Eindnota Conceptstudie, 2021)

⁹ (Arsenaalsite Gent: Danneels, Group Monument En Quva Gaan Voor Breed Gedragen Ontwikkeling, 2021)

nog te gissen wat er van de vooropgestelde visie zal overblijven. De stad als stakeholder en via haar stedenbouwkundige bevoegdheden zal echter betrokken blijven bij de latere ontwikkelingen van de site.¹⁰

Tot 31 december 2025 zal echter Revive de scepter zwaaien op deze site. Verantwoordelijk voor de tijdelijke invulling zal ze verwaarlozing en leegstand de komende jaren tegengaan en volgt deze in zekere lijn de opgemaakte conceptstudie. Deze studie spits toe op het transformatief effect van tijdelijk gebruik en hoe deze permanente bezetting zou kunnen beïnvloeden, de combinatie van economische en sociaal-culturele activiteiten als ecosysteem voor bedrijven en buurt. Revive schrijft¹¹ deze visie te ondersteunen met hun co-creatieve aanpak, verscheidenheid aan actoren en aandacht voor de omliggende buurt. Een aantal van hun partners werden onlangs bekend gemaakt; Urban Waterway Logistics, Siphon Brewing, vzw in de Ruimte, Relife, Labland, enz. Deze verschillende actoren representeren sectoren zoals ondernemen, maatschappij, onderwijs en onderzoek, publieke voorzieningen, etc. De toekomstvisie van de conceptstudie weerspiegelt zich in deze initiatieven en bedrijven.

Een tijdelijk invulling van leegstaande plekken geniet de mogelijkheid om op een positieve manier bij te dragen tot een hedendaagse stedelijke (her)ontwikkeling. Een tijdelijke invulling of gebruik kan als volgt gedefinieerd worden: *“het al dan niet gestuurd of gepland gebruiken van een stedelijke ruimte, vooruitlopend op een “definitief gebruik” van die ruimte op middellange of lange termijn”*¹²

De ambities van Revive voor het gebied

In sociaal-maatschappelijk opzicht heeft Revive in de eerste plaats de ambitie om, door middel van tijdelijk ruimtegebruik, de leegstaande arsenaalsite een nieuwe invulling te geven, met meerwaarde voor de omgeving en de omwoners. Tijdelijke invulling kan hier kwaliteiten genereren voor dit gebied en de omwonenden door in te spelen op maatschappelijke behoeftes, zoals meer groen in de buurt, kunst en cultuur, recreatiemogelijkheden voor kinderen, etc. Revive geeft aan dat de omwonenden een belangrijke partner zijn en hun ambitie erin ligt om deze rechtstreeks te kunnen betrekken op de site.

Dit zou tot uiting komen in de vorm van het aanleggen van pleinen met een “buurtfunctie”. Hierbij wordt gedacht aan een fietsparcours voor kinderen om te leren fietsen, een moestuin waarvan de burens het groenbeheer op zich kunnen nemen en het plein als ruimte voor buurt verbindende activiteiten. De pleinen zelf blijven publiek toegankelijk, maar de burens zouden de invulling ervan bepalen. Op deze manier probeert Revive omwonenden actief te betrekken op de site.

Door de plaatsing van publieke voorzieningen in de vorm van kunst en cultuur en ook sportactiviteiten, ambieert Revive ernaar om dit ook een aantrekkelijke plek te maken op stedelijk niveau.

Op sociaal-economisch vlak heeft Revive een duidelijke ambitie om door middel van tijdelijke invulling ruimte te maken voor creatief ondernemerschap. In de conceptnota is duidelijk dat de nadruk komt te liggen op economie, en Revive lijkt deze ambitie te willen volgen; een omgeving waarin nieuwe ondernemingen kunnen proefdraaien en er de mogelijkheid is ruimte te maken voor het experiment. Tijdelijke invulling kan potentiële klanten trekken en zorgt hier voor nieuwe bedrijvigheid op de arsenaalsite. De ambitie voor de arsenaalsite is het creëren van een stedelijke ‘maakbedrijvigheid,’ zoals het door Revive wordt genoemd, waarbij het niet gaat over het enkel en alleen maar invullen van de leegstaande plekken door bedrijven. Het is de bedoeling dat er een soort netwerk

¹⁰ (Briers, 2021)

¹¹ (*Revive Wordt Tijdelijke Beheerder van de Arsenaalsite*, 2021, p.3)

“daarom zal het concept van de tijdelijke invulling ook sterk aansluiten bij de conceptnota die reeds is opgemaakt door Stad Gent”

¹² (de Smet, 2013)

ontstaat tussen de verschillende actoren op de site en er op deze manier nieuwe samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan en ervaringen kunnen worden uitgewisseld.

Qua ecologische ambities wordt er gesteld dat het aanwezige groen intact wordt gelaten. Deze vegetatie heeft zijn weg gevonden tijdens de jaren van leegstand en heeft momenteel waarde voor de biodiversiteit op de site. Verder is het ook de bedoeling dat een substantieel deel van de momenteel verharde infrastructuur wordt onthard. Het is de bedoeling van Revive dat actoren betrokken worden op de site met duurzame ambities, of althans op bepaalde vlakken duurzaam, wat sterk in de verf wordt gezet op de conceptnota. Zo wordt er bij bedrijven als Gedimat (leveren van bouwmaterialen), Siphon brewing (bierbrouwerij) en Urban Waterway logistics, de nadruk gelegd op een lokale afzetmarkt en het gebruik van emissiearm transport. Het meest duurzame initiatief lijkt Relife te zijn, dat inzet op het kweken van hennepplanten op de braakliggende gronden van de Arsenaalsite, die bijdraagt tot bodemuivering en opslag van CO₂. De hennep kan bij oogst gebruikt worden voor textiel of als isolatiemateriaal.

Het valt ons op dat de gestelde ecologische ambities redelijk pover zijn. Waar tijdelijke invulling juist ruimte maakt voor initiatieven zoals bijvoorbeeld stadslandbouw, plaatsen van tijdelijke windmolens en zonnepanelen voor duurzame energie en te experimenteren met duurzame concepten, komt er hier weinig van terug. De kans om te werken rond een gesloten kringloop, waarbij er aandacht wordt besteed aan uitgaande afvalstromen, waterstromen of het hergebruik van materialen, is duidelijk aan de orde op deze site, zeker wanneer er bij Revive wordt gesproken over samenwerkingsverbanden en een netwerk tussen de verschillende ondernemingen. Nochtans wordt er hierover met geen woord gerept.

Reflectie over het politieke transitiepad

Om de Arsenaalsite beter te begrijpen als niche initiatief en het ontstaan ervan te kaderen aan de hand van de voornaamste actoren is het nuttig een inzicht te verwerven naar de politieke transitiepaden en hoe deze vervat zitten in het initiatief. Met het werk van Scoones et al.¹³ worden er een viertal transitiepaden voorgelegd die inzicht kunnen geven naar het transformatief karakter van een 'niche' initiatief. Deze transitiepaden zijn als volgt te onderscheiden: staatsgeleide transitie, burgergedreven transitie, techno-centrische transformatie en marktgedreven transformatie. Deze verschillende transitiepaden sluiten elkaar niet uit, het is zeker mogelijk dat een initiatief een combinatie vervat.

Om het initiatief van de tijdelijke invulling van de Arsenaalsite te gaan koppelen met één of meerdere van deze transitiepaden moet er gekeken worden waar de uitvoerder zijn visie vandaan haalt. Op welke manier wordt de tijdelijke invulling benaderd? Doordat er nog niet zoveel geweten is over de tijdelijke invulling van de site zal er ingegaan worden op onder andere de 'press release'¹⁴ en de info die voorhanden is van de reeds gekende actoren die zich er tijdelijk zouden vestigen. Revive als overkoepelende actor vult de site in met organisaties die volgens hen daar het meest passend zijn. De naar voren geschoven actoren en hun ambities liggen in een zeker lijn met de conceptnota van de stad Gent en NMBS. Deze geeft voor een belangrijk deel weer wat mogelijk en nodig is op de site, wat voornamelijk alludeert op maak bedrijvigheid. Het gewicht van de stad Gent en de NMBS in deze nota getuigt van een sterke drijvende kracht van bovenaf, een Staatsgeleide transformatie lijkt op de tijdelijke invulling dus de best passende. Naast de voornamelijk staatsgeleide transformatie zijn er ook aspecten van techno-centrische transformatie aanwezig. De reeds gekende actoren zoals: 'Relife', 'Labland' en 'Urban Waterway Logistics' geven kennis van manieren om nieuwe duurzame projecten op poten te stellen en doen dit

¹³ (Scoones et al., 2015)

¹⁴ (*Revive Wordt Tijdelijke Beheerder van de Arsenaalsite*, 2021)

door dmv. vernieuwende producten of systemen. Daarnaast zijn er ook marktgedreven initiatieven die op alternatieve wijze hun product naar buiten willen brengen, zoals: Siphon Brewing (bieren) en vzw in de Ruimte (kunst).



[Zelfgenomen beeld] - Vandaag de dag is de site rijk aan graffiti art, via dit medium (kunst) eist 'de creatieveling' op hun manier een deel van de site op.

Om te concluderen merken we op dat deze tijdelijke invulling onder te verdelen valt in staats geleid transformatie voornamelijk met een techno-centrisch en marktgedreven als nevenaspecten. Hoe dat deze eerder staatsgeleide transitie werkelijk transformatief is zal de tijd moeten uitwijzen. Om te voorkomen dat de staatsgeleide transformatie de tijdelijke invulling niet te institutioneel doet overkomen moet de overheid geen regulerende rol aannemen, maar als facilitator te werk gaan¹⁵ (wat hier wel lijkt te gebeuren).

Transformatief

Doordat tijdelijke invulling het mogelijk maakt om te experimenteren met nieuwe concepten, producten en manieren van samenwerken kan het een katalysator zijn voor transformatie in een straat, wijk of stad. De vraag is of dit op de Arsenaalsite voldoende gebeurt.

Oorspronkelijk werd met de invulling van de Arsenaalsite een mogelijkheid gezien tot het ontstaan van een toekomstig stedelijk knooppunt. Hierbij zou het mobiliteitsnetwerk verder ontwikkeld worden en de bestaande infrastructuur getransformeerd worden. Aangezien momenteel een tijdelijke invulling voorzien is, is het moeilijk om de huidige fysieke structuren te gaan veranderen. Wat wel kan transformeren binnen het kader van een tijdelijke invulling is het imago van deze plek, hoe mensen deze plek beleven en hoe deze door mensen wordt "toegeëigend". Door de site op een positieve manier op de kaart te zetten d.m.v. tijdelijke functies, kan dit ook op de lange termijn invloed uitoefenen op de ontwikkeling van het gebied en druk zetten op het toekomstige projectontwikkelingsmodel.

De laatste jaren is er een groeiende interesse -zowel in België als internationaal- voor tijdelijke invullingen als

¹⁵ *A Temporary City: Temporary Use as a Tool for Urban Design in the Creation of Convivial Urban Space*

een medium om ongebruikte stedelijke ruimte terug te activeren.¹⁶ In een wereld waarin een economische onzekerheid heerst en machtsverhoudingen kapitaal prefereren, kan een tijdelijke invulling op een site als deze een alternatief zijn voor een grote financiële investering. Wanneer masterplannen voornamelijk gedreven zijn door lange termijn visies, biedt een tijdelijke invulling een arsenaal aan mogelijkheden in de evolutie van de stad en de creatie van levendige stedelijke ruimtes. Ze verhogen het ruimtelijk rendement en verlagen het ruimtebeslag door niets nieuws te verkavelen. Zonder tijdelijk invullingsproject, zou de Arsenaalsite drie jaar lang "tijdelijk buiten gebruik zijn" of "in transitie." Vooral de locatie van deze site in de 20e eeuwse rand biedt de mogelijkheden om de manifestatie van maatschappelijke veranderingen in deze rand op te vangen. Een lege site met deze omvang en locatie zou vlot een negatieve impact kunnen hebben op de buurt, met eventueel slukstorten en vandalisme tot gevolg. Er is een grote vraag naar publieke ruimte waar mensen kunnen deelnemen aan het stedelijk leven.¹⁷ Met een project van tijdelijke invulling - zeker op de schaal van de Arsenaalsite - kan dit optimaal aangegrepen worden en een voedingsbodem geïnitieerd worden voor stedelijke innovatie met diverse activiteiten en actoren. In het beste geval kunnen tijdelijke invullingen zelf oplossingen bieden waar traditionele planningsstrategieën falen.

Het gedragen worden van deze tijdelijke invulling door de buurt is cruciaal, wil de tijdelijke invulling op een manier transformatief zijn. Een belangrijk gegeven dat hierbij momenteel op de site ontbreekt is het wonen. Volgens de conceptnota heeft Labland, een onderneming die zich richt op verplaatsbare en demonteerbare woningen, een plek gekregen op de Arsenaalsite en onderzoekt of tijdelijke woonvormen hier mogelijk zijn. Dit is echter nog niet goedgekeurd en de vraag is hoe deze woonvormen transformatie kunnen brengen op deze plek of binnen de huidige sociale structuren. Momenteel wordt de doelgroep bestempeld als "een groeiende groep mensen die opzoek zijn naar tijdelijke, flexibele en duurzaam gebouwde woningen". Er wordt hier niet gesproken over mensen die moeilijk een plek vinden op de huizenmarkt en ook niet over mensen die van plan zijn in deze omgeving te blijven wonen en dus belang hebben bij hoe deze omgeving transformeert.

Een voorbeeld om dit te staven is bijvoorbeeld De Site, gelegen aan het Rabot te Gent. Hierbij werd onder de vorm van tijdelijke invulling, publieke ruimte die geen functie had, ingenomen door de bewoners en gebruikt voor buurtinitiatieven, zoals volkstuinten, speelpleinen en ontmoetingsruimtes. Onder dit bottom-up model groeide de tijdelijke invulling uit tot een ruimte die door heel de wijk gedragen wordt en verschillende bevolkingsgroepen verbindt met elkaar en met de plek. Doorheen deze werking is het ook mogelijk geworden voor de deelnemers om inspraak te hebben op de toekomstige invulling van die omgeving, wanneer De Site zal veranderen in een nieuwe woonwijk "De Tondelier" met een 500-tal nieuwe woningen.

Zowel de conceptnota, Revive en de nieuwe eigenaars plaatsen een goede verstandhouding met de buurt hoog in het vaandel. Toch is deze site al meerdere keren onderdeel geweest van een verhit debat tussen buurtbewoners. Kritische burgers die een kist aan de poort van de Arsenaalsite hingen¹⁸ of facebook groepen die schreeuwen om de Arsenaalsite in Gentse handen te houden.¹⁹

Vanuit Revive zelf spreken ze vooral over de burens 'informer', secundair aan de samenwerking met de nieuwe eigenaar.²⁰ Nog dezelfde maand van het indienen van de omgevingsvergunning - in januari 2022 - beogen ze een feedback moment te organiseren met de buurt. De omwonende zijn een belangrijke partner voor Revive

¹⁶ (Shaw & Sivam, 2015)

¹⁷ (de Smet, 2013)

¹⁸ (Dhondt, 2021)

¹⁹ (*Hou de Arsenaalsite in Gentse Handen*, 2021)

²⁰ mail correspondentie met Suzanne Koolhof, Impact Manager van Revive

"Het is niet dat we daar iets "geheims" gaan doen, maar ik vind het belangrijk dat we alle betrokken partijen in de juiste volgorde informeren."

konden we hierboven lezen, toch gaat het hier eerder over communicatie dan participatie met de buurt. Om een participatief ontwerpproces tot stand te brengen is niet enkel een 'institutional driven process' nodig in de vorm van infomomenten, maar ook een 'community-sensitive process' met als resultaat een kruisbestuiving van deze processen.²¹ Revive is echter niet 'institutional driven' en de burger zelf blijkt hier betrokken te zijn met activistische en assertieve reacties die rechtstreeks lijken gegrepen te zijn uit het pleidooi van Hannah Arendt rond burgerlijke ongehoorzaamheid. Een bezetting,²² een blokkade, een veegactie²³, etc. zijn initiatieven waarbij de bewoners letterlijk participatie in eigen handen nemen en hun eigen stem laten horen. Uiteraard valt hier de opmerkingen te maken of deze burgers de grote diversiteit aan bewoners representeren. Maar de krijtlijnen van de conceptnota van Revive zijn al opgesteld zonder de participatie van de buurtbewoners. Dit soort schijnparticipatie werd de laatste maanden hard bekritiseerd in verschillende tijdelijke invullingen in (de 20e eeuwse rand van) Gent.

*"Zodra het over grond en geld gaat, is burgerparticipatie niet meer dan een modewoord.
Ruimtelijke ordening en participatie zijn niet de beste vrienden."*²⁴



[© Wannes Nimmegeers - HLN] - 'Mysterieuze kist met Lam Gods vastgeketend aan hek van Arsenaalsite, actievoerders vragen aandacht voor sociale woningen'.

In het algemeen lijkt de invulling erop voorzien te zijn om vooral tegemoet te komen aan de middenklasse, die een meerwaarde zoekt in zijn omgeving. Een valkuil is dat de tijdelijke invulling ten onder gaat als een pretpark, de plek opleuken voor een periode, maar zonder enige herinnering ook weer te kunnen verdwijnen. Door het plannen van het tijdelijke, verliest het concept tijdelijke invulling een zekere oorsprong waarde. Het organiseren van tijdelijke invulling bij alternatieve en minder evidente gebruikers²⁵ die noch de macht noch financiële middelen hebben om projecten te initialiseren via de courante manier is een uitdaging. Vanuit de eigenschappen van een bepaalde site, ontstaan hun eigen plannen, een regelmaat van adaptatie omdat hun gebruik "tijdelijk"

²¹ lezing Liesbeth Huybrechts 24th of November 2021, in the framework of 'Designing Urbanization' of the course Urban Analysis

²² bezetting van Pandhof II site door jonge activisten of bezetting van landbouwgronden die stad Gent wilde verkopen

²³ 'De VEEGACTIE we effenen het pad op ARSENAALSITE' veroverde het Gents Kunstenoverleg stapsgewijs en gewapend met muzikanten en borstels de Arsenaalsite in Gentbrugge

²⁴ (Aga et al., 2021)

²⁵ (de Smet, 2013)

is. De Arsenaalsite wordt echter in een administratief kader gegoten, waar ieder initiatief zijn aantal vierkante meters krijgt toegewezen. Is er nog opportuniteit voor kruisbestuiving of spontane initiatieven?

Ondanks dat veel initiatieven in bepaalde opzichten transformatief zijn en getuigen van gezond ondernemerschap, is het koppelen van deze initiatieven op deze plek misschien goed om hun eigen draagkracht te versterken, maar onder de mogelijkheid van tijdelijke invulling om het imago van deze site te transformeren, lijken deze tekort te schieten. Het lijkt meer op een top-down expertmodel dan van onderuit draagkracht te genieten.

De werkelijke tijdelijke invulling starten begin Februari 2022 zullen weergeven in hoeverre de info die nu voorhanden is de werkelijkheid weerspiegelt. De kracht van de omwonende zal duidelijk moeten worden in de beginfase van de tijdelijke invulling.

BIBLIOGRAFIE

Aga, N., Van Eenoo, E., & Debruyne, P. (2021, September 2). 'Zodra het over grond en geld gaat, is burgerparticipatie slechts een zoethouder'. Sociaal.Net. <https://sociaal.net/ opinie/burgerparticipatie-als-zoethouder/>

Arsenaalsite Gent: Danneels, Group Monument en Quva gaan voor breed gedragen ontwikkeling. (2021, October 19). Danneels. <https://www.danneels.be/blog/danneels-wordt-medeeigenaar-van-arsenaalsite-gent>

Arsenaalsite wordt een nieuw verweven stadsdeel met de klemtoon op economie. (2021). Stad Gent. <https://stad.gent/nl/moscou-vogelhoek/over-de-wijk-moscou-vogelhoek/arsenaalsite-wordt-een-nieuw-verweven-stadsdeel-met-de-klemtoon-op-economie>

Briers, J. (2021, November 5). Parlementaire vraag: De Arsenaalsite in Gent. Jan Briers. <https://www.janbriers.be/nieuws/parlementaire-vraag-arsenaalsite-gent>

de Smet, A. (2013). De rol van tijdelijk gebruik in de stedelijke (her)ontwikkeling: Brusselse voorbeelden. Brussels Studies, 72. <https://doi.org/10.4000/brussels.1193>

Dhondt, J. (2021, August 24). Activisten die kist aan poort Arsenaalsite hingen, geven inhoud nu zelf vrij. <https://www.hln.be/gent/activisten-die-kist-aan-poort-arsenaalsite-hingen-geven-inhoud-nu-zelf-vrij~a05045ae/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Hou de Arsenaalsite in Gentse handen. (2021). [Social Media]. Facebook. <https://www.facebook.com/Hou-de-Arsenaalsite-in-Gentse-handen-10812296146521/>

Makerswijk Arsenaal: Eindnota conceptstudie (p. 126). (2021). [Conceptstudie]. Stad Gent. https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20210208_NO_eindrapport_conceptstudie_arsenaal_compr.pdf

Revive wordt tijdelijke beheerder van de Arsenaalsite. (2021). Revive. <https://www.revive.be/nl/nieuws/revive-wordt-tijdelijke-beheerder-van-de-arsenaalsite>

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

Shaw, H., & Sivam, A. (2015). A Temporary City: Temporary Use as a Tool for Urban Design in the Creation of Convivial Urban Space. 10. <https://soaconference.com.au/wp-content/uploads/2016/02/Shaw.pdf>

De Landgenoten

Douwe De Vestele, Wouter Coucke en Ziggy Sabbe

Hoewel een gezonde landbouw essentieel is om in lokale voedselnoden te voorzien, moeten boeren²⁶ in Vlaanderen werken met steeds kleiner wordende winstmarges. Ofwel stoppen boeren ermee ofwel stimuleert het hen om mee te gaan in intensieve vormen van landbouw gedreven door economische wetmatigheden, maar met een negatieve impact op leefmilieu en klimaat. Boeren die willen inzetten op biologische en biodynamische landbouwmethodes - die wel rekening houden met de effecten op mens, dier en omgeving - vinden geen betaalbare grond of hebben onvoldoende zekerheid om hun bedrijf te kunnen opstarten of uitbreiden. De Landgenoten komt hieraan tegemoet door de toegang tot landbouwgrond te vrijwaren voor bioboeren in Vlaanderen. Het eerste deel van deze paper schetst een beeld van het niche-initiatief van De Landgenoten en de geuite ambities. Daarna volgt een kritische reflectie met betrekking tot de gevolgde politieke transitiepaden, de sterktes en de zwaktes van het initiatief. Ten slotte worden enkele opportuniteiten besproken die zouden kunnen bijdragen tot de realisatie van de doelstellingen van De Landgenoten.

De analyse van De Landgenoten zoals ze hierna volgt is gebaseerd op hun visienota²⁷, de informatie op hun website²⁸ en inzichten die voortvloeiden uit gesprekken met Petra Tas (coördinator De Landgenoten), Hans Vandermaelen (doctoraatstudent agro-ecologische stedenbouw aan Universiteit Gent en actief binnen De Hongerige Stad), Antoine Legrand (geograaf-stedenbouwkundige, Service Public Wallonie Agriculture) en de lesgevers van dit vak (prof. dr. Thomas Block en prof. dr. Michiel Dehaene).

Algemeen opzet

Binnen de open ruimte in Vlaanderen komt landbouw steeds meer in de verdrukking. Hiervoor zijn verschillende oorzaken. Ten eerste neemt de open ruimte sterk af door toenemende verstedelijking. Het ruimtebeslag in Vlaanderen (i.e. de ruimte die wordt ingenomen door onder andere huisvesting, recreatieve, commerciële en industriële doeleinden en transportinfrastructuur) besloeg in 2019 33%.²⁹ Dit zorgt voor een concurrentie tussen verschillende functies in de open ruimte. Wanneer bijvoorbeeld op één plaats natuurgebieden worden aangetast, moet dit gecompenseerd worden op een andere locatie. Die compensatie vindt dan veelal plaats binnen landbouwgebied. Daarbovenop is er een discrepantie merkbaar tussen de bestemming van de grond en het eigenlijke gebruik ervan. Zo kunnen landbouwgronden gebruikt worden als private tuinen of paardenweiden en worden oude hoeves omgebouwd tot kantoren of woningen. Een derde factor is het groeiende speculatief karakter van de grondmarkt. Door het stijgen van de grondprijzen tonen kapitaalkrachtige investeerders steeds meer interesse in het opkopen van landbouwgronden. Hierdoor wordt de voedselproductie ondergeschikt aan de winsten die gehaald kunnen worden uit de latere verkoop van die gronden. Tot slot neemt het aantal landbouwers door een toenemende vergrijzing af. Vrijgekomen bedrijven en gebieden worden dan overgenomen

²⁶ Doorheen dit verslag wordt steeds de term boer of landbouwer gebruikt, maar hieronder vallen alle mensen die aan landbouw doen: man, vrouw of gelijk welke genderidentiteit.

²⁷ De Landgenoten. (2017). Geef ruimte aan de boeren van de toekomst, visienota. https://www.delandgenoten.be/sites/default/files/2019-06/20171012_visienotaDLG-def_lr.pdf.

²⁸ De Landgenoten. Beschikbaar via <https://www.delandgenoten.be>

²⁹ Statistiek Vlaanderen. (2021). Ruimtebeslag. [Online] Beschikbaar: <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/ruimtebeslag-0>. [Geraadpleegd op 22/11/2021]

door andere boeren, maar kunnen ook in handen vallen van een eigenaar die de grond niet meer voor zijn oorspronkelijke agrarische doelstelling zal gebruiken.

Voorname factoren weerspiegelen hoe de landbouw in Vlaanderen steeds meer wordt gedreven door louter economische wetmatigheden. Om te overleven moeten landbouwers winstmaximalisatie nastreven op hun landbouwgronden door in te zetten op schaalvergroting en intensivering. Hierdoor gaat de band tussen de boer en zijn omgeving echter verloren wat een negatieve impact heeft op de natuurlijke kwaliteit van de grond en bijgevolg ook de eigenlijke landbouwwaarde sterk doet afnemen. Daarnaast verzwakt het huidige landbouwmodel de band tussen de boer en de consument. Aangezien het hele jaar door een uitgebreid aanbod aan voedingsproducten terug te vinden is in de supermarkt, beseft de consument niet meer waar zijn voeding vandaan komt. Dit kan leiden tot een gebrek aan verantwoordelijkheid wat zich op zijn beurt kan uiten in voedselverspilling of in een onderschatting van het belang van landbouw voor de maatschappij.

Volgens De Landgenoten kan Vlaanderen zich geen verlies van open ruimte meer veroorloven. Er moet plaats zijn voor landbouw, bos en natuurontwikkeling om belangrijke ecosysteemdiensten (behoud van biodiversiteit, opslag van koolstof, recreatie, voedselproductie, etc.) te vrijwaren. Zeker in de context van klimaatverandering is het als regio geen overbodige luxe is om voldoende capaciteit te behouden voor duurzame en lokale voedselproductie. De Landgenoten vindt daarom dat Vlaanderen werk moet maken van een eigen voedselstrategie die aangepast is aan de eigenheid van de regio, rekening houdt met de kwaliteit van de grond en de negatieve invloed op het milieu beperkt. Hierbij is er niet enkel nood aan voedselproductie op het platteland, maar ook in en rond de steden.

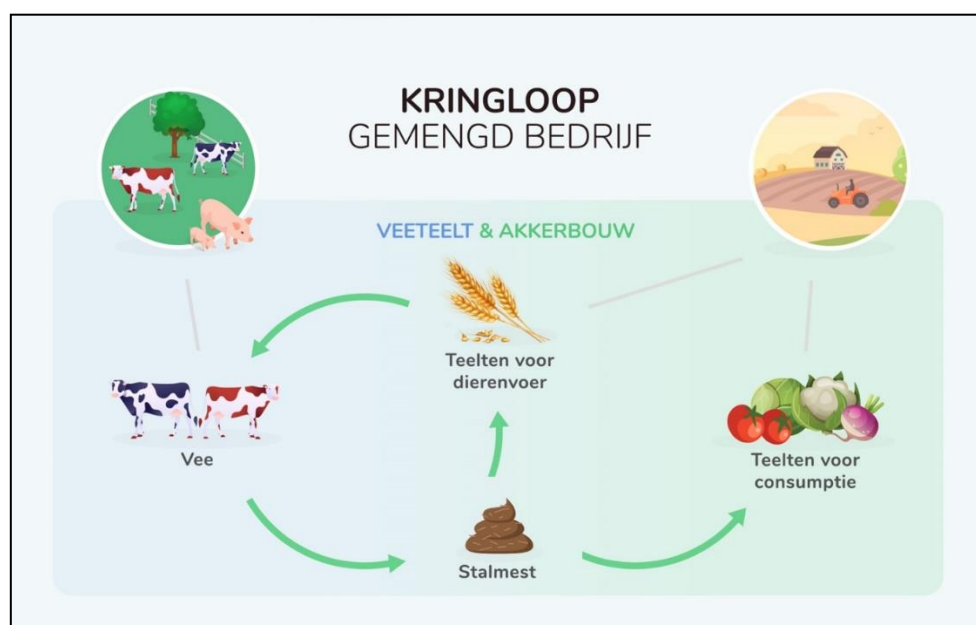
Vanuit deze visie werd De Landgenoten in 2014 opgericht door 17 middenveldorganisaties, waaronder CSA-netwerk, Landwijzer, Bond Beter Leefmilieu en verschillende organisaties voor biolandbouw. Het is een stichting en coöperatieve beweging van burgers en boeren die landbouwgrond aankoopt met het geld van aandelen, giften of legaten. De gronden worden bijgevolg als gemeengoed (*commons*) beheerd en verhuurd aan startende of gevestigde bioboeren via loopbaanlange contracten. Door deze gronden op lange termijn te bestemmen voor biolandbouw verzekeren ze de continuïteit van het landbouwbedrijf en beschermen ze de opgebouwde bodemvruchtbaarheid voor volgende generaties. De coöperatie wil op deze manier dienen als katalysator voor lokale en duurzame landbouwprojecten in Vlaanderen. Momenteel bestaat de coöperatie uit 1 264 aandeelhouders (goed voor 1 239 250 euro aan kapitaal), ontvangt De Landgenoten sinds haar oprichting financiële, administratieve en logistieke ondersteuning van BioForum Vlaanderen en krijgt de stichting Vlaamse subsidies voor sociaal-cultureel volwassenenwerk. Daarnaast maakt ze ook deel uit van het Europese Access-to-Land netwerk dat bestaat uit gelijkgestemde organisaties die de toegang tot grond voor agro-ecologische boeren wil verzekeren en stimuleren. Hierdoor kon De Landgenoten tussen 2018 en 2021 deelnemen aan een Erasmus+ project dat de uitwisseling van kennis en ervaring bevorderde.

De Landgenoten bezit momenteel 43 hectare landbouwgrond waarop 13 boerderijen en 21 bioboeren actief zijn. Van deze totale oppervlakte moet nog ongeveer 14 hectare effectief verworven worden door inkomsten te halen uit giften en de verkoop van aandelen. Aandeelhouders investeren hierbij enkel in de grond die wordt bestemd voor biolandbouw en niet in het landbouwbedrijf dat de grond huurt. Er wordt bijgevolg ook geen meerwaarde of dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders. De Landgenoten hecht daarentegen wel veel belang aan het creëren van een sociale, inclusieve en participatieve gemeenschap rond elk landbouwproject. Hierbij moeten initiatieven niet noodzakelijk Community Supported Agriculture (CSA) bedrijven zijn, maar kan dit de aankoop van gronden en het gemeenschapsvormingsproces wel vergemakkelijken. Dit komt doordat het niet ongebruikelijk is dat aandeelhouders van De Landgenoten ook aandelen hebben bij de CSA-boerderij die de

aangekochte grond beheert.³⁰ Naast geëngageerde burgers en boeren bestaat de coöperatie ook uit enkele vaste werknemers en een vijftigtal vrijwilligers die hun expertise inzetten om de beweging op verschillende manieren te versterken. Hierdoor kan De Landgenoten ook juridisch-technisch advies verlenen aan grondeigenaars die hun grond willen schenken, verkopen of laten beheren door De Landgenoten. Ten slotte wil De Landgenoten als beheerder van landbouwgrond de kwantitatieve en kwalitatieve uitholling van landbouwgronden op de politieke agenda zetten en het maatschappelijk debat over de toegang tot grond voor boeren en het ruimtelijk beleid daarrond aanzwengelen.

Geuite ambities

De Landgenoten heeft duidelijke ambities op vlak van ecologische duurzaamheid. Door operationele criteria op te leggen aan de huurder van hun gronden, probeert De Landgenoten biologische landbouw te verankeren binnen het huidige landbouwlandschap in Vlaanderen. In de biologische landbouw staat de band tussen de boer en de omgeving centraal en is er aandacht voor de effecten van landbouw op mens, dier en omgeving. Biologische landbouwsystemen trachten de nutriëntenkringloop te sluiten door verschillende types landbouw (veeteelt, akkerbouw, tuinbouw...) te integreren en zo organische meststoffen lokaal te hergebruiken (Figuur 1). Daarbij mijdt biologische landbouw het gebruik van pest- en herbiciden, wat de biodiversiteit ten goede komt. De Landgenoten legt de nadruk op het duurzaam beheer van de bodem, aangezien een bodem met een goede textuur en nutriëntenbalans de basis is van productieve landbouw. Een goed beheerde bodem is goed voor de biodiversiteit, slaat meer CO₂ op, is beter bestand tegen erosie en vormt een natuurlijke buffer tegen overstromingen. Biologische landbouw levert, met andere woorden, waardevolle ecosysteemdiensten die een indirecte invloed hebben op de levenskwaliteit van de mens. Door het aanbieden van de loopbaanlange contracten wilt De Landgenoten verzekeren dat de gronden in hetzelfde biologische beheer blijven, waardoor de opgebouwde bodemvruchtbaarheid niet verloren gaat als de grond van eigenaar of gebruik verandert.



Figuur 1: Een schematisch overzicht van de nutriëntenkringloop in een gemengd (biologisch) landbouwbedrijf. Deze figuur illustreert hoe de verschillende types landbouwbedrijven elkaar nodig hebben om de kringloop te sluiten.³¹

³⁰ Volz, P., Harries, R., Rioufol, V., Bîrharla, B., Parot, J. & Iserte, M. (2017). Access to Land and Community Supported Agriculture, stories from Europe. pp. 16-17, https://urgenci.net/wp-content/uploads/2017/06/A2L_Pages.pdf.

³¹ Kringlooplandbouw maakt de cirkel rond. (2020). [Online] Beschikbaar: <https://allesoverbio.be/artikels/kringlooplandbouw-maakt-de-cirkel-rond>. [Geraadpleegd op 25/11/2021]

Verder heeft De Landgenoten ook een duidelijke sociale missie. Het primaire doel van de coöperatie is landbouwgronden toegankelijk en betaalbaar maken voor bioboeren. Hiermee probeert de coöperatie het probleem van sociale onrechtvaardigheid aan te pakken waar bioboeren mee te maken krijgen indien ze landbouwgrond willen aankopen in Vlaanderen. Ook jonge en startende bioboeren met weinig kapitaal hebben volgens De Landgenoten recht op grond en moeten de kans krijgen om hun landbouwbedrijf uit te bouwen. Om dat doel na te streven, doet de organisatie ook beroep op vrijwilligers. Hiermee uit ze zich als een participatieve organisatie die zelfstandigheid, betrokkenheid en creativiteit aanmoedigt en het menselijk kapitaal zo goed mogelijk benut. In het netwerk van werknemers en vrijwilligers is iedereen welkom om zijn of haar steentje bij te dragen, naargelang zijn of haar expertise of kennis. Daarnaast beheert de coöperatie van burgers en boeren de gronden als gemeengoed. Hierbij staat het collectieve belang van de gemeenschap centraal in plaats van de individuele winstmaximalisatie. Wie investeert in aandelen van de coöperatie investeert in het realiseren van de doelstellingen van De Landgenoten, met name het maatschappelijk rendement.

Aan de hand van deze ecologische en sociale doelstellingen streeft De Landgenoten uiteindelijk naar een transformatie van het voedselsysteem. Biologische landbouw is immers in staat om de wereld te voeden, maar moet daarvoor wel vergezeld worden met transitie in het gebruik van voedsel. Kernvoorwaarden zijn het verminderen van voedselverspilling en gebruik van dierlijke eiwitten in ons dieet. Door bioboeren te ondersteunen bij de uitbouw van hun bedrijf, tracht De Landgenoten de biologische landbouw in Vlaanderen te doen groeien. Hierbij wil De Landgenoten ook dat biologische landbouwbedrijven inzetten op een sterk lokaal netwerk en een lokale afzet. Zo kan de band tussen de consument en de producent opnieuw worden versterkt. Ook deze vernieuwde relatie kan zorgen voor een sensibilisering bij burgers en tot een gedragswijziging in voedselgebruik leiden.

Politieke transitiepaden

Duurzame ontwikkeling is geen eenduidig te definiëren concept waarover consensus bestaat. Het is daarentegen een gecontesteerd, normatief begrip dat gepaard gaat met keuzes en politieke strijd. Ook niche-initiatieven nemen deel aan dit politieke debat door te bepalen waarom een transformatie nodig is, wat er moet worden getransformeerd, voor wie deze transformatie noodzakelijk is en hoe deze transformatie moet gebeuren. Door deze politieke vragen expliciet op te werpen wordt duidelijk waarom bepaalde niche-initiatieven slagen in hun opzet en andere niet. Dergelijke vraagstelling mag bijgevolg ook niet ontbreken binnen een analyse van De Landgenoten. Om haar politieke standpunten te bepalen, wordt de coöperatie gesitueerd binnen één of meerdere politieke transitiepaden zoals beschreven door Scoones *et al.* (2015).³² Deze politieke transitiepaden hoeven elkaar niet per se uit te sluiten en weerspiegelen verschillende opvattingen op vlak van duurzaamheid en transformatie. Met behulp van deze politieke bril zullen vervolgens de sterktes en zwaktes van De Landgenoten en haar gevolgde transitiepaden onder de loep worden genomen.

Op basis van De Landgenoten haar visie en ambities is duidelijk dat dit niche-initiatief een burgergedreven transformatie in zich draagt. Door geëngageerde burgers en boeren te mobiliseren binnen een burgerbeweging, wil De Landgenoten opnieuw controle verwerven over natuurlijke hulpbronnen die binnen het huidige politiek-economisch systeem steeds verder worden uitgeput ten behoeve van een minderheid van de samenleving. Ondanks het feit dat De Landgenoten gronden aankoopt via de grondenmarkt, betekent dit niet dat het initiatief een marktgedreven transformatie inhoudt. Integendeel, door landbouwgronden aan te kopen en vervolgens te beheren als gemeengoed, wil de coöperatie deze gronden net onttrekken aan de geïndividualiseerde

³² Scoones, I., Newell, P., & Leach, M. (2015). The politics of green transformations. In Scoones, I., Leach, M., & Newell, P. (Red.), *The politics of green transformations*, pp. 1-24.

marktlogica. Als burgergedreven transformatie zorgt De Landgenoten ook voor de verbintenis tussen andere niche-initiatieven die biolandbouw in Vlaanderen promoten.

Daarnaast is ook een evolutie merkbaar binnen de gevolgde transitiepaden. Doordat de coöperatie qua grondbezit minder snel groeide dan verwacht, werd beslist om op zoek te gaan naar strategieën die de verwervingsstrategie konden aanvullen. Initieel wou De Landgenoten vanuit haar visie en werking de overheid stimuleren om via het beleid een kader te scheppen waarin gemeenschappelijk en ecologisch beheer van landbouwgrond aangemoedigd wordt. Vandaag zien we echter dat de coöperatie ook inzet op samenwerkingen met particulieren en grote organisaties, zoals bijvoorbeeld lokale besturen, sociale huisvestingsmaatschappijen of kerkfabrieken, die gronden ter beschikking hebben en deze bewust willen inzetten voor landbouwprojecten met lokale meerwaarde. Hierbij neemt De Landgenoten eerder een intermediaire rol op door advies te verlenen aan lokale besturen en door gronden in erfpacht te nemen. Door deze strategie toe te passen kan De Landgenoten ook gesitueerd worden binnen een staatsgeleide transformatie. Aangezien deze strategie echter relatief traag blijkt te verlopen omwille van de trage beslissingsstructuur van grote organisaties, ligt de voornaamste focus van De Landgenoten nog steeds voornamelijk op de verwervingsstrategie. Door verschillende transitiepaden, in dit geval burgergedreven en staatsgeleide transformaties, aan elkaar te koppelen toont het niche-initiatief dat verschillende politieke strategieën nodig zullen zijn om een transformatie te verwezenlijken.

Met Werve Hoef in Wijnegem (gelegen in de 20^e-eeuwse gordel rond Antwerpen) is er reeds een eerste project waarbij De Landgenoten geen eigenaar is van de landbouwgrond, maar wel landeigenaars koppelt aan boeren en een link vormt tussen alle betrokken partners.³³ Deze case is niet enkel interessant voor de analyse van gedeelde eigendomsrechten, gezamenlijk beheer en collectief gebruik van landbouwgronden, maar toont ook op welke manier De Landgenoten in de toekomst een belangrijke bijdrage zou kunnen leveren aan duurzame wijk- of stadsontwikkeling in de stedelijke rand. De Landgenoten is dan ook uitdrukkelijk voorstander van landbouw in de nabijheid van steden of gemeenten. Niet enkel omdat er op deze locaties een grotere afzetmarkt is voor de boer, maar ook omdat de kans op het vormen van een gemeenschap rond de gronden veel groter is. Stedelijke randen zijn volgens De Landgenoten enorm interessante locaties om boeren en burgers opnieuw te verbinden met elkaar.

Sterktes

De Landgenoten heeft een zeer duidelijke visie op het gewenst landbouwbeleid. Volgens De Landgenoten draagt de huidige Vlaamse landbouw te weinig bij aan biodiversiteit, aan proper water en bodembescherming. De sector blijft kampen met te hoge stikstof- en fosforwaarden ondanks de herhaaldelijke Mestactieplannen (MAP) en ze scoort slecht op het vlak van behoud van het organisch stofgehalte en milieu-impact (vermesting, eutrofiëring).³⁴ Vanuit de evaluatie dat kleinschalige, lokale en biologische landbouw een positief effect heeft op mens, dier, natuur en klimaat wil De Landgenoten bioboeren toegang verzekeren tot betaalbare grond. Ze zet deze visie ook in de praktijk om door zelf een grondbank op te richten. In die zin gaat ze verder dan de visie van de Vlaamse Overheid³⁵, die eveneens de toegang tot grond aanmerkt als knelpunt voor het duurzaam voortbestaan van de landbouwbedrijven, maar vooral aandacht blijkt te hebben voor het verduurzamen van bestaande verdienmodellen. Daarbij vermeldt de beleidsvisie uitdrukkelijk dat de Vlaamse Overheid kansen wil bieden voor

³³ Kuhn, A., Beyens, A., & Segers, K. (2018) Land zkt boer, Werve Hoef: een opstap naar collectief landgebruik. https://www.vrp.be/wp-content/uploads/2018/10/R39_13_Land-zkt-Boer.pdf.

³⁴ De Landgenoten. (2021). Knelpunten voor toegang tot grond voor agro-ecologische boeren. p. 10, https://www.delandgenoten.be/sites/default/files/2021-09/dossier%20knelpunten%20toegang%20tot%20grond_20210831_def.pdf.

³⁵ Crevits, H. (2019). Beleidsnota 2019-2024, Landbouw en Visserij. pp. 16-19, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/32237>.

alle verdienmodellen, d.w.z. zonder uitspraken te doen omtrent de gewenste verdienmodellen. De Landgenoten werkte in het kader van de Europese projectsubsidie Erasmus+ een waardevol rapport uit met een opsomming van de knelpunten in beleid en wetgeving voor toegang tot grond voor bioboeren.³⁶ Op deze manier maakt ze de verworven kennis en inzichten ruimer beschikbaar voor de verschillende overheidsniveaus.

Het initiatief van De Landgenoten voorziet een eigen systeem van loopbaanlange huur gekoppeld aan operationele doelstellingen en legt zo de tekortkomingen van de huidige pachtwetgeving bloot. Hoewel de pachtwetgeving voorziet in een minimumduur van 9 jaar, blijkt de gangbare praktijk een systeem van kortlopende of mondelinge verhuringen (seizoenspacht, teelt-pacht, eenjarige pacht) te zijn, die de eigenaar meer opbrengsten geeft maar die de landbouwers niet de nodige zekerheid en stimulansen geven om te investeren in de bodem. Ook dit probleem staat op de radar van de Vlaamse Overheid en in maart 2021 werd een voorstel tot hervorming van de pachtwetgeving een eerste keer besproken in het Vlaams parlement.^{37,38} Daarbij is nog geen overeenstemming bekomen met betrekking tot elementen als teeltvrijheid en ecologische randvoorwaarden, die De Landgenoten wel in hun huurovereenkomsten opneemt. Vlaanderen loopt wat dat betreft ook achter op Wallonië, dat in april 2019 al zijn pachtwetgeving hervormde en waar de ecologische randvoorwaarden mogelijk zijn in bepaalde gebieden, voor bepaalde huurders of opgelegd door bepaalde organisaties.³⁹

Eén van de aanbevelingen van De Landgenoten aan de lokale en gewestelijke overheden is echter ook het creëren van meer transparantie met betrekking tot de prijzen van landbouwgronden en een regulering van de grondenmarkt, via het opleggen van maximumprijzen, het toekennen van fiscale voordelen of bijzondere zakelijke rechten. Deze aanbeveling sluit aan bij de visie van De Landgenoten dat landbouwgrond een gemeengoed is dat niet enkel door landbouwers of landbouworganisaties beheerd kan worden. Door eveneens aandacht te schenken aan de waarde van de grond voor boeren ligt de focus zowel op de beschikbaarheid van landbouwgrond voor voedselproductie als de intrinsieke gebruikswaarde van het landbouwperceel. Daarom wil De Landgenoten ook de door landbouwers opgebouwde bodemvruchtbaarheid beschermen en hen percelen ter beschikking stellen die qua ligging, grootte, waterhuishouding en vruchtbaarheid voldoen aan bepaalde vereisten, net omdat voor biolandbouw de intrinsieke waarde van de grond belangrijk is.

De coöperatie maakt lokale voedselproductie mogelijk en vindt dat overheidsgronden in de eerste plaats daarvoor ingezet dienen te worden. Het landbouwbedrijf heeft enerzijds een sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid, maar ook de burgers worden best betrokken bij het beheer van de open ruimte. Landbouwgrond heeft een maatschappelijke functie, voor het produceren van voedsel en andere grondstoffen, maar ook voor het verlenen van essentiële lokale ecosystemediensten zoals waterberging, waterzuivering, koolstofopslag, scheppen van cultuurlandschappen en recreatieruimte. De Landgenoten denkt hierover na en werkte hierover een aantal standpunten uit. Hun visie sluit aan bij het concept van de stedelijke landbouwparken, waarbij de open ruimte rond de steden wordt beschermd en multifunctioneel ingevuld en waarbij landbouw als

³⁶ De Landgenoten. (2020). Landbouwgrond? Wensen en noden van agro-ecologische boeren. https://www.delandgenoten.be/sites/default/files/2021-09/E%2B%20country%20pack_wensen%20en%20noden%20van%20AE%20boeren_gecomprimeerd.pdf.

³⁷ N-VA lanceert voorstel over hervorming pachtwet. (2021). Vilt.be. [Online] Beschikbaar: <https://vilt.be/nl/nieuws/n-va-lanceert-voorstel-over-hervorming-pachtwet>. [Geraadpleegd op 21/11/2021]

³⁸ Contouren van nieuwe pachtwet worden steeds duidelijker. (2021). Vilt.be. [Online] Beschikbaar: <https://vilt.be/nl/nieuws/contouren-van-nieuwe-pachtwet-worden-steeds-duidelijker>. [Geraadpleegd op 21/11/2021]

³⁹ Waals pachtcontract krijgt een meer tijdelijk karakter. (2019). Vilt.be. [Online] Beschikbaar: <https://vilt.be/nl/nieuws/waals-pachtcontract-krijgt-een-meer-tijdelijk-karakter>. [Geraadpleegd op 21/11/2021]

belangrijkste maar niet als exclusieve beheerder naar voor wordt geschoven.⁴⁰ De Landgenoten hekelt het feit dat slechts zeer weinig publieke grondeigenaren zich bewust zijn van het beleidspotentieel van hun publieke gronden en deze systematisch aan de hoogstbiedende verkopen en ze probeert hier de bewustwording te vergroten.⁴¹ Via de verankering in een coöperatieve vennootschapsstructuur en door samen te werken met andere lokale voedselinitiatieven geeft De Landgenoten ineens een concrete invulling aan de gewenste verbinding tussen boeren en burgers.

Zwaktes

Eén van de grootste zwaktes in het model van De Landgenoten is de financiële haalbaarheid ervan. De Landgenoten koopt hun gronden aan op de grondenmarkt en staat daarbij rechtstreeks in concurrentie met agro-industriële bedrijven, andere (gevestigde) landbouwers, investeerders en particulieren. Die kunnen vaak een hogere prijs betalen, doordat zij een hogere opportuniteitswaarde in de landbouwgrond zien of gewoon omdat ze meer financiële middelen ter beschikking hebben of bereid zijn om te speculeren op een waardestijging op langere termijn. Het komt daarom ook vaker voor dat een boer die komt aankloppen bij De Landgenoten reeds een grond in gedachten heeft en in contact staat met de eigenaar van deze grond. In dat geval moet De Landgenoten enkel zorgen voor de financiële middelen die de boer tekortschiet in plaats van ook actief op zoek te gaan naar beschikbare en betaalbare grond. Voor de financiering van haar activiteiten doet De Landgenoten een beroep op schenkingen van organisaties (o.a. de Nationale Loterij en de Koning Boudewijnstichting) of particulieren, de verkoop van coöperatieve aandelen, de gegenereerde huurinkomsten, en Europese en Vlaamse subsidies.⁴² Daarbij dient de organisatie voortdurend op zoek te gaan naar nieuwe financiële middelen en inkomstenbronnen en is de huur die ze kan vragen voor de verworven gronden begrensd door de ambitie om deze gronden betaalbaar te houden voor de landbouwer. Indien de verwervingsstrategie van De Landgenoten onderworpen blijft aan de bestaande marktmechanismen is dit financieringsmodel wellicht onhoudbaar op langere termijn.

Het initiatief van De Landgenoten is mede door dit financieringsmodel relatief beperkt gebleven qua ruimtelijke impact. Sinds de oprichting in 2014, heeft de organisatie slechts 43 hectare grond aangekocht, terwijl de ambitie 100 hectare was om een rendabel businessmodel te realiseren. Ter vergelijking, het Gentse OCMW verkocht in diezelfde periode liefst 600 hectare grond (hoofdzakelijk landbouwgrond).⁴³ Bovendien is de grondenportefeuille van De Landgenoten sterk verspreid. Aan de ene kant laat dit hen toe om mensen aan te spreken in heel Vlaanderen. Aan de andere kant heeft deze verspreiding ervoor gezorgd dat De Landgenoten zelden een aaneengesloten gebied of een volledig landbouwbedrijf onder controle heeft, waardoor de waarde van de verworven gronden op langere termijn in vraag gesteld kan worden. Het is echter geen ambitie van De Landgenoten om volledige landbouwbedrijven onder controle te hebben, maar wel om de autonomie van het bedrijf te respecteren. Daarbovenop is het tegenwoordig gebruikelijk voor landbouwbedrijven om gronden te huren bij verschillende spelers, waarvan De Landgenoten slechts één is. Ook al zou een meer geclusterd

⁴⁰ Vanempten, E., Crivits, M., Nevens, F., & Rogge, E. (2018). Stedelijke landbouwparken in Vlaanderen, een systeeminnovatie met ongekend potentieel, expertenopdracht uitgevoerd in opdracht van de afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning (BJO). p. 12.

⁴¹ De Landgenoten. (2021). Knelpunten voor toegang tot grond voor agro-ecologische boeren. p. 15, https://www.delandgenoten.be/sites/default/files/2021-09/dossier%20knelpunten%20toegang%20tot%20grond_20210831_def.pdf.

⁴² In 2020 ontvingen De Landgenoten een werkingssubsidie voor de periode 2021-2025 voor sociaal-cultureel volwassenenwerk en in de periode 2018-2021 ontving ze ook een Europese projectsubsidie: Erasmus+ *Setting up a Learning Platform for Farmers's Access to Land*.

⁴³ Sogent. (2019). Beheer en verkoop patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent, periode 2020-2025. p. 10.

grondaankoopbeleid een strategie kunnen zijn, is dit geen doelstelling van De Landgenoten. Figuur 2 toont waar de verschillende gronden van De Landgenoten gesitueerd zijn.



Figuur 2: Overzicht van de verschillende gronden van de Landgenoten ter illustratie van de verspreiding in Vlaanderen. (Bron: De Landgenoten)

De Landgenoten geeft zelf ook aan dat de ruimtelijke impact die de coöperatie kon realiseren in het verleden te beperkt is geweest en dat dit aanleiding gegeven heeft tot een zelfreflectie, waarbij het model in vraag werd gesteld, andere inkomstenbronnen gezocht werden en waarbij ook de boeren bevroegd werden. De resultaten van deze bevraging leidden tot de aanpassing van de strategie op een aantal punten en sinds eind 2020 is de organisatie, na een snelle groei in de beginperiode, opnieuw sterk gegroeid. Hierdoor focust De Landgenoten zich nu weer volop op de verwerving van de nodige fondsen om toekomstige aankopen te kunnen financieren. Hierbij probeert De Landgenoten niet enkel burgers te overtuigen via campagnes, maar wordt het relationele netwerk van de boer ook geactiveerd.

Doordat De Landgenoten vaak gronden aankoopt op vraag van boeren is hun verwervingsstrategie hoofdzakelijk vraag-gestuurd. De organisatie beoordeelt de aankopen project per project en stelt als minimum een oppervlakte van één hectare voorop, liefst met uitbreidingsmogelijkheden. Volgens De Landgenoten is het vanaf één hectare mogelijk om via tuinbouwactiviteiten, zoals bijvoorbeeld groenteteelt in korte keten, een inkomen voor één boer te voorzien. Dit heeft er echter ook toe geleid dat het aandeel van kleinschalige, niet-gemengde landbouwbedrijven relatief groot is binnen de grondenportefeuille van De Landgenoten. De keerzijde van deze aanpak is bijgevolg dat het nastreven van een gesloten nutriëntenkringloop binnen eenzelfde bedrijf moeilijker wordt (bijvoorbeeld door mest van veetelers te gebruiken om gronden van tuinbouwers te bemesten en overschotten uit de tuinbouw te gebruiken om varkens of kippen eten te geven). De Landgenoten ziet daar minder een probleem in, aangezien ernaar gestreefd wordt om tot een dergelijk evenwicht te komen binnen een bepaalde regio. Veel starters die de grond financieren via De Landgenoten hebben ook hun opleiding genoten bij Landwijzer, die de nadruk legt op het nastreven van een gesloten kringloop.

Ondanks de appreciatie van verschillende instanties voor het initiatief van De Landgenoten, de sterke inhoudelijke visie en de realisatie van het rapport met knelpunten om de toegang van bioboeren tot grond te verbeteren, heeft De Landgenoten tot op heden een eerder beperkte impact op het bestaande beleid gehad. Ze probeert wel om de banden met de lokale besturen aan te halen, om hier de bewustwording te vergroten en zo via deze kanalen ook bijkomende gronden te kunnen verwerven. De bestaande institutionele en sociale structuren (waarbij banken, boerenbond en boerensyndicaat als lobbyorganisaties sterk wegen op het beleid) worden daarbij niet expliciet in vraag gesteld. De Landgenoten lijkt het debat niet aan te gaan met deze

organisaties, maar kiest voor de beslotenheid van het niche-initiatief om haar doelstellingen in de praktijk te kunnen omzetten, als een soort proeftuin voorafgaand aan een systeemtransformatie.

Opportunities

De inzichten en ervaringen van De Landgenoten enerzijds en de systeemgrenzen waarop zij botst anderzijds, maken duidelijk welke systeemtransformaties noodzakelijk zijn om te komen tot een duurzamer alternatief voor de hedendaagse landbouw. Hieronder worden alvast een aantal denkspistes aangereikt.

Regulering van de landbouwgrondenmarkt

Zoals hierboven aangegeven is een hervorming van de pachtwetgeving noodzakelijk. Zoals aangegeven door De Landgenoten biedt het huidige systeem onvoldoende waarborgen voor het uitbouwen van een volwaardig landbouwbedrijf en worden de inspanningen van de boer onvoldoende beloond. De noodzaak om deze hervorming door te voeren staat op het netvlies van de Vlaamse overheid en het is de bedoeling om de hervorming nog in deze legislatuur (2024) te realiseren, maar in snelheid laat zij zich alvast voorafgaan door Wallonië, die ondertussen de hervorming van de pachtwet aan een eerste evaluatie wil onderwerpen.⁴⁴ De voorstellen die binnen de Commissie Landbouw besproken worden lijken breed gedragen te worden, maar het is een open vraag of het parlementair werk uiteindelijk ook zal leiden tot betaalbare prijzen en meer zekerheden voor de landbouwer enerzijds en de toepassing van ecologische en maatschappelijke randvoorwaarden anderzijds. In dat verband loont het wellicht de moeite om de toepasbaarheid van een vernieuwd prijzistelsysteem, waarbij de boer aan het einde van de pacht ook vergoed wordt voor de aangebrachte grondverbeteringen en ecosysteemdiensten, zoals voorgesteld door Vandermaelen & Dhoore (2021).⁴⁵ Dit zou alvast het pachtsysteem bijsturen naar een gewenste landbouwontwikkeling die op langere termijn houdbaar is.

Een volgende stap is ongetwijfeld het verhogen van de transparantie over en de voorwaarden waartegen de gronden verpacht worden. Een dergelijk 'observatorium' wordt als waardevol aangeduid in zowel meer (Frankrijk, Wallonië) als minder (Nederland, Duitsland) gereguleerde beleidscontexten.⁴⁶ Ondertussen publiceerde het 'Observatoire du Foncier Agricole' reeds voor de vierde maal haar rapport met betrekking tot landbouwgrondtransacties in Wallonië en werd ook de dataset uitgebreid. Sinds 2017 wordt de verkoop van landbouwgrond geregistreerd en geanalyseerd (prijs, aantal percelen, grootte, verschillen per regio, identiteit verkoper, identiteit koper) in samenwerking met de Belgische notarissen. Sinds 2020 wordt het register bovendien aangevuld met onder meer schenkingen en grondenruil, schriftelijke pachtovereenkomsten en plaatsbeschrijvingen.⁴⁷

Hoewel een grondobservatorium een meerwaarde kan hebben om de marktwerking te bevorderen en beleidsbeslissingen te nemen op basis van correcte gegevens, is er van een echte ingreep in de grondenmarkt geen sprake en is er geen evidentie dat dit ook de druk op de prijzen vermindert of speculatie tegengaat. Het

⁴⁴ Observatoire du Foncier Agricole Wallon. (2021). Rapport 2021. https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/38860/2021+06+10_Rapport-OFA_2021_FINAL.pdf/8942ed50-4722-464e-9139-1dea0341b3c2.

⁴⁵ Vandermaelen, H., & Dhoore, K. (2021). Tijd voor een verrijzenis van het prijzistelsel? OIKOS (BRUSSEL), 98(2), 36–48.

⁴⁶ Rogge, E., Verhoeve, A., Kerselaers, E., & Van Lancker, J. (2018). SAFER in beeld. Een model dat toegang tot landbouwgronden sterk reguleert. pp. 20-21, https://staging.ilvo.vlaanderen.be/uploads/documents/2018_09_13_RapportSAFER_ILVOFedagrim.pdf.

⁴⁷ De Landgenoten. (2021). Knelpunten voor toegang tot grond voor agro-ecologische boeren. p. 9, https://www.delandgenoten.be/sites/default/files/2021-09/dossier%20knelpunten%20toegang%20tot%20grond_20210831_def.pdf.

model van SAFER (*Société d'aménagement foncier et d'établissement rural*) dat in Frankrijk reeds meer dan 50 jaar toegepast wordt, blijkt wel een meer vergaande impact te hebben om de grondprijs onder controle te houden, om jonge landbouwers toegang te geven tot landbouwgrond, om landbouwgrond in landbouwgebruik te houden en de landbouwbedrijven op familiale schaal te ondersteunen.⁴⁸ Dat is De Landgenoten niet ontgaan en ook zij pleit voor een hernieuwde rol van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), die in Vlaanderen voorkooprecht bezit in specifieke gebieden. Dankzij dit recht kan de VLM meer natuur of bos creëren, landbouwbedrijven verplaatsen naar de agrarische structuur of naar gebieden waar het landbouwbedrijf de natuurdoelen niet belemmert. De VLM kan in specifieke gebieden individuele boeren stimuleren tot milieuvriendelijke praktijken door met hen beheersovereenkomsten af te sluiten om natuurdoelstellingen en betere waterkwaliteit te realiseren, al bieden deze beheersovereenkomsten niet voor elke boer kansen. Ze kan haar voorkooprecht echter niet uitoefenen om agro-ecologische landbouwpraktijken te bevorderen die gericht zijn op lokale afzet of ondersteund worden door de lokale gemeenschap.⁴⁹ Gezien de VLM reeds over de nodige instrumenten beschikt en ervaring heeft in grondtransacties - in tegenstelling tot veel OCMW's waar deze competentie verloren gegaan is, wat o.i. mee aan de basis ligt van een gebrek aan inzicht in de waarde van de landbouweigendommen - is het de moeite waard om te onderzoeken hoe de VLM deze nieuwe rol zou kunnen opnemen. Een mooi voorbeeld van hoe dat zou kunnen is het Poolse *National Support Centre for Agriculture*, dat als extern verzelfstandigde overheidsorganisatie maar liefst 1,4 miljoen ha landbouwgrond en 65.000 pachtcontracten beheert.⁵⁰ Een niet onbelangrijk verschil is natuurlijk wel dat het Poolse agentschap een aanzienlijke portefeuille gronden van de staat in beheer kreeg, daar waar een hernieuwde rol van de VLM een bijkomende grondverwerving zou vereisen. Dit brengt onmiddellijk de vraag met zich mee wat de compensatie zal zijn voor de verkopende partij en hoe deze verwerving gefinancierd kan worden.

Een meer verregaande interventie van de Vlaamse overheid in de landbouwgrondenmarkt vereist ongetwijfeld een wijziging van de dominante (systeem)visie op landbouw. Ook De Landgenoten stelt zich die vraag en samen met Voedsel Anders heeft ze daarover een aantal standpunten uitgewerkt. Interventies in de huidige systeemvisie vereisen echter beleidskeuzes met betrekking tot het gewenste landbouwmodel, terwijl de huidige beleidsvisie alle types bedrijfsvoering ondersteunt. Deze noodzakelijke wijziging zal in Vlaanderen groter zijn dan in Wallonië, waar in de *Code Wallon d'Agriculture* centraal de visie geformuleerd is dat landbouw moet instaan voor familiale, lokale en kwaliteitsvolle lokale voedselproductie voor eigen inwoners en waar de *Code du Développement Territorial* duidelijk vermeldt dat de agrarische gebieden dienen bij te dragen aan de vorming of het behoud van het landschap en het bewaren van het ecologisch evenwicht.^{51,52} Dit verschil komt ook aan bod bij het bespreken van de succesfactoren om het SAFER-model in te voeren België.⁵³ Ook De Landgenoten is een voorstander van een kleinere geografische afstand tussen de productie en consumptie van voedsel en van een nauw contact tussen burger en boer.

Met de intensivering van de landbouw in Vlaanderen is ook een zekere commodificatie van landbouwgrond tot stand gekomen, waarbij de gebruikswaarde – de waarde die de gemeenschap eraan hecht vanuit een collectieve

⁴⁸ Rogge, E., Verhoeve, A., Kerselaers, E., & Van Lancker, J. (2018). SAFER in beeld. Een model dat toegang tot landbouwgronden sterk reguleert. p. 16, https://staging.ilvo.vlaanderen.be/uploads/documents/2018_09_13_RapportSAFER_ILVOFedagrim.pdf.

⁴⁹ Rogge, E., Verhoeve, A., Kerselaers, E., & Van Lancker, J. (2018). SAFER in beeld. Een model dat toegang tot landbouwgronden sterk reguleert. p. 9, https://staging.ilvo.vlaanderen.be/uploads/documents/2018_09_13_RapportSAFER_ILVOFedagrim.pdf.

⁵⁰ National Agricultural Support Center. [Online] Beschikbaar: <https://www.kowr.gov.pl/#>. [Geraadpleegd op 21/11/2021]

⁵¹ Rogge, E., Verhoeve, A., Kerselaers, E., & Van Lancker, J. (2018). SAFER in beeld. Een model dat toegang tot landbouwgronden sterk reguleert. p. 4, https://staging.ilvo.vlaanderen.be/uploads/documents/2018_09_13_RapportSAFER_ILVOFedagrim.pdf.

⁵² Vraag en antwoord aan de heer Antoine Legrand, SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement

⁵³ Rogge, E., Verhoeve, A., Kerselaers, E., & Van Lancker, J. (2018). SAFER in beeld. Een model dat toegang tot landbouwgronden sterk reguleert. p. 21, https://staging.ilvo.vlaanderen.be/uploads/documents/2018_09_13_RapportSAFER_ILVOFedagrim.pdf.

en gereguleerde meerwaarde van de lokale natuurlijke rijkdommen - op de achtergrond geraakt is.⁵⁴ Prof. Marjolein Visser duidt in haar lezingen vaak de evolutie van een boerenlandbouw, over een ondernemerslandbouw naar een rentelandbouw.⁵⁵ Ze wijst ook op het verschil met Wallonië, waar een sterke lobbyorganisatie als de Boerenbond ontbreekt, wat volgens haar ook maakt dat agro-ecologie een pak verder staat over de taalgrens. De Boerenbond zelf probeert hier kanttekeningen bij te maken, maar in de studie '*Boer Ruimt Veld*', die door haar mee aangestuurd werd, komt toch vooral een monopolisering van het landbouwareaal en het alleenrecht van de landbouwers om erover te beslissen naar voor: in landbouwgebied maakt iedereen zich uit de voeten voor de boer, zodat die zijn zin kan doen. Er wordt zelfs gewag gemaakt van een *right to farm* wetgeving naar Amerikaans model, waarbij niet-landbouwactiviteiten in agrarisch gebied er zich toe verbinden geen procedures op te starten tegen normale bedrijven.⁵⁶ Dit staat uiteraard haaks op een tussen boer en burger gedeelde maatschappelijke verantwoordelijkheid, zoals bedoeld in de stedelijke landbouwparken en de verweving van functies in voedsellandschappen.

Voorstellen voor aanpassingen in stedenbouwkundige regelgeving

Zowel voor De Landgenoten, als kleine *citizen-led* organisatie, als voor een Vlaamse Landsmaatschappij met de hernieuwde opdracht om actief tussen te komen in de landbouwgrondenmarkt, blijft de marktwaarde en de mogelijke verwerving ervan door partijen die er een hogere opportuniteitswaarde aan kunnen geven een probleem. Nochtans kunnen een aantal eenvoudige ingrepen in de stedenbouwkundige regelgeving ervoor zorgen dat zowel de bestemming, het gebruik en het beheer op transparante wijze geregeld worden in het algemeen ruimtelijk belang.

Naast een afbakening van de gronden als herbevestigd landbouwgebied en het op peil houden van het landbouwareaal, door een oneigenlijk gebruik tegen te gaan of te compenseren, is vooral een differentiatie van het landbouwgebied zelf een belangrijke stap. Vruchtbare grond wordt ook ingenomen door de bijkomende verharding onder de vorm van steeds groter wordende veestapelstallen (soms in de letterlijke zin van het woord). Momenteel wordt naast de bestemming '*Agrarische gebiedert*' slechts in enkele bestemmingsplannen de bestemming verder gedifferentieerd naar '*Agrarische gebieden met ecologisch belang*'. In de *nevelstad*⁵⁷ Vlaanderen is het bovendien een illusie om te denken dat grootschalige intensieve landbouw nog mogelijk is zonder een directe impact op mens en milieu. Als het initiatief van De Landgenoten ons iets leert, is het dat landbouw in de eerste plaats dient in te staan voor familiale, lokale en kwaliteitsvolle voedselproductie. In Wallonië hebben ze dat al begrepen en koppelen ze dat ook aan een voedselvoorziening voor eigen inwoners. Er is in Vlaanderen dus nood aan een verdere opdeling van de bestemming 'landbouw' in de verschillende planologische instrumenten, op basis van objectieve criteria zoals de intrinsieke kwaliteiten van de landbouwgrond, de wenselijkheid van de landbouwactiviteit (als lokale voedselproducten voor de lokale inwoners), de bedrijfseconomische complementariteit van de activiteiten (bijvoorbeeld gemengde landbouwbedrijven versus monoculturen), de logistieke ontsluitingsmogelijkheden en de impact op mens en milieu. Een dergelijke differentiatie in bestemming en gebruik, gekoppeld aan een toegang tot landbouwgrond beperkt tot professionele landbouwers, zal de marktwaarde beperken. Het verschil met de gebruikswaarde

⁵⁴ Vandermaelen, H., Beeckaert, E., Hiergens, I., & Deruyter, L. (2020). Publieke Landbouwgronden: marktwaarde of gebruikswaarde? Uitverkoop verdringt noodzakelijk debat over de potentiële gebruikswaarde. *BODEM (ALPHEN AAN DEN RIJN)*, 30(1), pp. 6-8.

⁵⁵ Visser, M. (2018). Agroecologie als kompas voor eerlijker voedsel in tijden van crisis. [Presentatie] Beschikbaar: <https://www.turnhoutswetenschapscafe.be/home/seizoen-2017-2018/prof-marjolein-visser/>. [Geraadpleegd op 21/11/2021]

⁵⁶ Verhoeve, A., Christiaens, A., Vanempten, E., Leinfelder, H., Boussaert, J., Van Herck, K., Claeys, M., Jacob, M., & Claus, T. Boer Ruimt Veld, Ontharding als middel om open ruimte te realiseren. pp. 36, https://www.dropbox.com/s/opwzww5t7yuex4b/211029_BoerRuimtVeld_eindrapport.pdf?dl=0.

⁵⁷ De nevelstad is de vrije vertaling van de '*citta diffusa*'. Het woord verwijst naar het beeld van een dunne uitgebreide nevelwolk die tussen de steden in hangt en symboliseert de verspreiding van de stedelijke gebieden in Vlaanderen: de steden dijen uit, maar ook het platteland verandert en krijgt een stelijker uitzicht.

wordt dan groter (en de lokale overheden meer geneigd zijn om niet langer aan de hoogstbiedende te verkopen) en speculatie met landbouwgrond (waarbij landbouwgrond met een lokale invulling herontwikkeld wordt als productiefactor in een agro-industriële onderneming) onmogelijk gemaakt. Op regionaal niveau koppelt de provincie Antwerpen in haar Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen ook voor agrarische bestemmingen ruimtegebruik aan mobiliteit. Een ander voorbeeld is de vaststelling van de *Visie Landelijk Gebied*, door de gemeente Enschede waarbij criteria zoals kringlooplandbouw, een verbrede bedrijfsvoering en een regionale afzet gekoppeld worden aan ruimtelijke invulling.⁵⁸ De differentiatie van de landbouwbestemming is echter de olifant in de kamer in veel studies die gemaakt worden over landbouw in Vlaanderen, wellicht omdat de betrokken landbouworganisaties vrezen voor een verdere afkalving van het landbouwareaal en/of de vermindering van de marktwaarde van de landbouwpercelen.

Conclusie

De werking van De Landgenoten is een waardevol niche-initiatief dat vertrekt vanuit geëngageerde burgers en boeren. Via de aankoop van landbouwgrond voor bioboeren met een sterk lokaal netwerk wil de coöperatie biolandbouw in het Vlaamse landbouwlandschap verankeren. De stedelijke rand biedt hiervoor een interessante ruimte, aangezien de betrokkenheid van de bevolking aan de basis ligt van haar werking en de biologisch beheerde gebieden op hun beurt waardevolle ecosysteemdiensten leveren aan de omwonenden. Vertrekkend vanuit een sterke visie kon de organisatie sedert 2014 evenwel slechts 43 ha verwerven, o.a. doordat zij deze gronden aan marktprijzen dient te kopen. Sinds eind 2020 kon een nieuwe groeigolf ingezet worden, maar het valt nog te bezien of het model op lange termijn houdbaar is. Het niche-initiatief van De Landgenoten maakt wel duidelijk dat een hervorming van de pachtwetgeving zich opdringt en dat een lokaal verankerde, maatschappelijk verantwoorde voedselproductie een gebruikswaarde heeft die de marktwaarde overstijgt. Daarnaast legt De Landgenoten in een rapport ook een aantal pijnpunten van het huidige Vlaamse landbouwbeleid bloot, niet in het minst over de wijze waarop ons voedsel geproduceerd wordt. Daarin geven ze ook de kiemen mee om tot een transformatie te komen: een regulering van de landbouwgrondmarkt via een meer actieve interventie van de VLM, een bijsturing van het landbouwbeleid naar een duidelijke keuze voor lokale voedselproductie en evenwichtige verdienmodellen van de landbouw en ten slotte een ruimtelijke differentiatie van de bestemming landbouw, enerzijds als materialisatie van een hernieuwde landbouwbeleidsvisie en anderzijds als de inbedding van de functie landbouw in het ruimer geheel van de open ruimte, de stedelijke rand en de verstedelijkte context op het platteland.

⁵⁸ Visie landelijk gebied Enschede. (2021). [Online] Beschikbaar: <https://www.enschede.nl/openbare-ruimte/beleid/visie-landelijk-gebied>. [Geraadpleegd op 21/11/2021]