

Muide-Meulestede Gent: wijkwarmte als collectieve operatie

HANNE MANGELSCHOTS · Architecture Workroom Brussels & onderzoeker UGent

JOACHIM DECLERCK · Architecture Workroom Brussels & gastprofessor UGent

In het Living Lab Muide Meulestede Fossielvrij testen we of collectieve infrastructures om 'wijkwarmte' op te wekken en te verdelen niet alleen efficiënter, goedkoper en integraler, maar ook inclusiever kunnen zijn.

Muide-Meulestede ontwikkelde zich in de 19^e eeuw als arbeiderswijk rond de toenmalige Gentse haven. Ondertussen vinden steeds meer jonge, hoogopgeleide gezinnen hun weg naar de wijk, die centraal gelegen, groen en toch nog (relatief) betaalbaar is. De stad Gent schoof deze wijk naar voren als één van de twee pilotgebieden die 'fossielvrij worden'. Dat betekent voor Muide-Meulestede dat ongeveer 3.000 woningen voor hun warmtevoorziening moeten omschakelen van een gasketel op een groen alternatief. Daarvoor worden renovatiebegeleiding en premies aangeboden, maar desondanks gaat het renovatieritme te traag en wordt er te weinig omgeschakeld op fossielvrij verwarmingssystemen. In Muide-Meulestede worden in theorie elk jaar ongeveer 30 woningen gerenoveerd (1%), terwijl dat er 90 zouden moeten zijn (3%) om in 2050 onze energiedoelen te halen. Bovendien blijkt het

huidige aanbod niet toegankelijk voor een grote groep inwoners. Slechts de helft van de Vlaamse woningeigenaars kan de nodige energetische renovatie betalen, waardoor 65% van de premies terechtkomt bij gezinnen die deze steun niet nodig hebben. Door de hoge renovatie-eisen en -kosten stijgen de huurprijzen of verkopen verhuurders hun panden, waardoor ook de huurmarkt steeds krappere wordt. Onder druk van de fossielvrije ambitie voelen gezinnen voor wie deze wijk ooit een plek was om betaalbaar en dicht bij werkgelegenheid een thuis uit te bouwen en zo op te klimmen zich genoodzaakt om verder uit te wijken uit de stad.

Zijn er scenario's denkbaar waarbij de 'vergeten verbinding' hersteld wordt tussen de infrastructuur die we aanleggen om ons te verwarmen en de sociale arrangementen die we installeren om toegang tot wonen en de stad voor iedereen te garanderen? Met de huis-per-huisaanpak van vandaag lopen we vast. In het Living Lab Muide Meulestede Fossielvrij testen we of collectieve infrastructures om 'wijkwarmte' op te wekken en te verdelen niet alleen efficiënter, goedkoper en integraler, maar ook inclusiever kunnen zijn.

Eén van de scenario's die worden verkend, is of geothermische boringen onder het lokale voetbalveld van Standaard Muide een hon-

dertal woningen tegelijk van warmte kunnen voorzien. Aangevuld met thermische zonnepanelen op het dak van de Weba ernaast ontstaat een geoptimaliseerd energiesysteem dat efficiënter en goedkoper is dan 100 individuele warmtepompen.

Het werk met experts, waar we bewoners evenwaardig bij rekenen, rond Muide-Meulesteden leert ons drie dingen.

Een. Dit scenario laat ons toe om verspreide kansen in de wijk te herverdelen: bewoners zonder een (grote) tuin of dak krijgen toch toegang tot grond- en zonnepanelen. En maatschappelijke neveneffecten (zoals geluidsoverlast of warmeluchtuitstoot bij koeling) worden niet zomaar op de burens afgewenteld. Grotere spelers met meerdere ontwikkelingen in de wijk, zoals Thuispunt of Ghelamco, kunnen de eerste, gegarandeerde afnemers worden, wat de ontwikkelrisico's verkleint. Bewoners zouden mee eigenaar van het systeem kunnen worden. En wanneer zulke collectieve systemen in de hele wijk worden opgezet, kan een gelijke warmteprijs voor de hele wijk vastgelegd worden, onafhankelijk van of die warmte nu met een luchtwaterwarmtepomp of via een geothermisch boorveld wordt gegenereerd.

Twee. Het terreinwerk in de straten rond het voetbalveld van Standaard Muide maakt ook duidelijk dat een collectief warmtesysteem aanleiding wordt om met een veel diversere groep bewoners proactief mede-eigenaarschap over het vraagstuk te organiseren. Het laat toe om beroep te doen op bestaande sociale netwerken, zoals het Turkse gebedshuis op de hoek van de straat, om ook moeilijker te bereiken groepen te betrekken. En we kunnen in kaart brengen welke oplossingen nodig zijn op maat van zij die nu achterblijven: van financiële instrumenten zoals een rollend fonds, tot aandeelhouderschap voor huurders, tot sociale ondersteuningsprogramma's zoals een zolderopruimactie met burens.

Drie. We stellen vast dat iedereen in de wijk houden ook een koppeling met woonbeleid vergt. Hier stellen zich nog veel vragen, omdat het raakt aan het sterk verankerde individueel eigenaarschap van wonen in Vlaanderen. De renovatiemaatregelen die nodig zijn om te kunnen aansluiten op een collectief warmtesysteem, vergen van woningeigenaars een serieuze investering. Die kan door investeerders als 'vastgoedmeerwaarde' verantwoord worden. Maar wat betekent het voor de betaalbaarheid van wonen in deze wijk? Moeten renovatiepremies voorwaardelijk gekoppeld worden aan huurregulering? Moet er belasting geheven worden op collectief geproduceerde meerwaarde? Moet eigenaarschap herdacht worden via coöperatieve of Community Land Trust-modellen om speculatie te verhinderen?

Conclusie? Op het terrein blijkt de lokale bereidheid en de noodzaak om inclusieve, geïntegreerde, collectieve projecten op te zetten. Maar ook: dat voor een écht sociaal-rechtvaardige energietransitie een duidelijk signaal en ondernemerschap nodig is van een lokale overheid. Die nieuwe rol en projecten vereisen dan weer een ondersteunend kader op Vlaams niveau. Een geïntegreerde wijkaanpak zoals we hier voorstellen, is nog nergens in Vlaanderen op een coherente manier tot uitvoering gebracht. Dit Living Lab en andere wijkprojecten in Vlaanderen moeten de komende jaren verder kunnen inzetten op praktijkinnovatie, met echte investeringen en gedurfde beleidskeuzes op lokaal en bovenlokaal niveau. Verschillende wijken in Vlaamse steden en gemeenten staan klaar om in dit testprogramma te stappen en al doende lessen met elkaar uit te wisselen. Onderzoek rond belangrijke bouwstenen, zoals een aangepast woonbeleid, moeten hen helpen om voorbij de vandaag dominante cultuur, kaders en instrumenten te denken. Nieuwe warmte-infrastructuur in functie van gelijkheid vergt een collectieve operatie!