

# BMA X ACADEMICS

**BMAxAcademics** wil de samenwerking tussen BMA en universiteiten versterken, zodat het werk van studenten kan bijdragen aan de opdrachten van BMA op prioritaire locaties en rond prioritaire thema's voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze samenwerking biedt studenten de kans om te werken binnen een reële context die nauw aansluit bij de actuele stedelijke transformaties in Brussel. Ze stelt hen in staat hun onderzoek te verankeren op een concrete site, hun voorstellen te toetsen aan de institutionele, regelgevende, ecologische en maatschappelijke uitdagingen die de hedendaagse stad vormgeven, en in dialoog te gaan met de betrokken spelers .

Voor docenten en studenten biedt BMAxAcademics een bevoorrechte toegang tot strategische onderwerpen, tot documentatie die vaak moeilijk toegankelijk is. Voor BMA vormen deze samenwerkingen een waardevolle kans om nieuwe perspectieven te verkennen, de kritische en toekomstgerichte inzichten uit de academische wereld te integreren, en haar rol op het vlak van begeleiding, onderzoek en de verkenning van stedelijke toekomsten verder uit te bouwen.

## CONTEXT

BMA ontvangt vele aanvragen voor informatie, begeleiding en deelname aan jury's vanuit opleidingen en ontwerpstudio's in de architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Om zo goed mogelijk aan deze vragen tegemoet te komen én ervoor te zorgen dat het verrichte werk de missie van BMA ondersteunt, publiceert BMA vóór elk academisch semester een overzicht van de thema's en locaties waarvoor een samenwerking met de universiteiten en hogescholen een meerwaarde betekent. De thema's sluiten aan bij de beleidsnota van BMA, en de locaties zijn voornamelijk strategische locaties of gebieden die verband houden met een van deze thema's en die BMA in het kader van haar opdrachten begeleidt.

Concreet kunnen de ontwerpstudio's die rond deze thema's en locaties werken, rekenen op begeleiding door BMA bij de voorbereiding van de opdracht, het verfijnen van de onderzoeksvragen, tussentijdse ondersteuning bij de uitwerking van de projecten en deelname aan de jury's. De voorgestelde onderzoeksvragen zijn bewust open geformuleerd en vertrekken niet vanuit vooraf vastgelegde antwoorden. Ze zijn bedoeld om innovatieve scenario's te verkennen en het debat over de toekomst van Brussel te voeren.

De geselecteerde ontwerpstudio's krijgen :

- een startbriefing door BMA;
- toegang tot beschikbare studies en documentatie;
- tussentijdse overlegmomenten met BMA;
- deelname van BMA aan de jury's;
- een mogelijke valorisatie van de resultaten (tentoonstelling, publicatie of presentatie).

BMA verwacht :

- een kritische reflectie over de locatie of het thema;
- inspirerende ontwerpvoorstellen;
- een eindpresentatie van de resultaten;
- toestemming om de resultaten te benutten in het kader van haar onderzoek en toekomstgerichte werkzaamheden.

De projecten die in het kader van BMAxAcademics worden gerealiseerd, kunnen jaarlijks worden tentoongesteld tijdens een gezamenlijke presentatie in de bureaus van BMA.

Hieronder vindt u de drie thema's en de voorgestelde locaties voor het eerste semester van het academiejaar 2026 – 2027:

### **3 TOPICS (GEBASEERD OP DE ORIENTATIENOTA 2025 - 2030)**

- **KWALITATIEF WONEN BETAALBAAR MAKEN**

Brussel kampt al jaren met lange wachtlijsten voor sociale woningen, terwijl de private huurmarkt tot de duurste van het land behoort. Zoals ook in het regeerakkoord wordt aangegeven, bestaan er wel betaalbare woningen, maar de kwaliteit ervan laat vaak te wensen over. De uitdaging blijft dan ook om voldoende kwaliteitsvolle en betaalbare woningen te voorzien voor alle Brusselaars.

Het is noodzakelijk om het aanbod aan sociale woningen aanzienlijk uit te breiden, zodat de lange wachtlijsten kunnen worden teruggedrongen en ook de meest kwetsbare huishoudens toegang krijgen tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. Sociale huisvestingsmaatschappijen en andere publieke actoren staan voor de uitdaging om een verouderd patrimonium te renoveren, de energieprestaties ervan te verbeteren en tegelijkertijd bijkomende sociale woningen te realiseren, vaak binnen een beperkte budgettaire context.

Daarnaast is er nood aan de ontwikkeling van alternatieve woonvormen die een aanvulling vormen op het bestaande publieke en private aanbod. Aangezien de grondprijs een belangrijke invloed heeft op de woonkost, kunnen modellen die de impact van de grondmarkt beperken, zoals wooncoöperaties en Community Land Trust, bijdragen aan een duurzaam en betaalbaar woonaanbod.

#### **Vragen :**

- Hoe kunnen we de renovatie en uitbreiding van de sociale woningvoorraad structureel versnellen, zodat zowel de bestaande woonkwaliteit verbetert als de groeiende wachtlijsten worden aangepakt? Welke ontwerp-, renovatie- en bouwstrategieën maken sociale woningen toekomstbestendig, betaalbaar en flexibel?
- Welke rol kunnen alternatieve woonmodellen, zoals wooncoöperaties en Community Land Trusts, spelen in het structureel vergroten van het betaalbare woonaanbod? Hoe kan het ontwerp bijdragen aan het succes van alternatieve woonmodellen, met bijzondere aandacht voor betaalbaarheid en gedeeld ruimtegebruik?
- Hoe kunnen we de transformatie van gebouwen inzetten in de realisatie van meer betaalbare woningen?

- **OPEN RUIMTE ALS MOTOR VAN EEN KLIMAATBESTENDIGE STAD**

De klimaatverandering heeft een grote impact op de leefbaarheid van de stad, en Brussel vormt daarop geen uitzondering. In dat opzicht speelt de kwaliteit van de open ruimte een fundamentele rol bij het beperken van de gevolgen van deze veranderingen.

Brussel, gekenmerkt door een dichtbebouwd en sterk verhard stedelijk weefsel, kampt met een tekort aan kwalitatieve open ruimte. Bovendien verloopt de uitvoering van projecten vaak traag, waardoor deze achterstand verder toeneemt. De klimaatcrisis maakt een versnelling noodzakelijk, zodat er op korte termijn nieuwe, toegankelijke open ruimten in de stad kunnen worden gerealiseerd.

Diezelfde stedelijke kenmerken versterken het hitte-eilandeffect en verhogen het risico op overstromingen. Daarom moet de systematische integratie van waterdoorlatende bodems, groen, schaduw en open water een vanzelfsprekend uitgangspunt worden voor elk project rond open ruimte, zowel in de publieke als in de private ruimte.

Om zijn maatschappelijke rol ten volle te kunnen vervullen, moet deze publieke ruimte bovendien ontworpen zijn voor iedereen. Nog al te vaak wordt ze van bovenaf bedacht, zonder voldoende rekening te houden met de noden van de buurt en haar gebruikers, waardoor ze zich moeilijk laten toe-eigenen. Alleen door de diversiteit aan gebruikers en gebruiksvormen centraal te stellen, kunnen we werkelijk gedeelde en inclusieve openbare ruimte creëren.

**Vragen :**

- Hoe kan je meer toegankelijke open ruimte realiseren door zowel publieke als private partners te mobiliseren?
- Hoe kan je de groene en blauwe netwerken versterken en Brussel weerbaarder maken tegen hittegolven en overstromingen?
- Hoe kunnen de generieke straat en de open ruimte actief bijdragen aan het stedelijk klimaat door verblijfsruimten, verkoeling en biodiversiteit te genereren?

• **HERBESTEMMING VAN GEBOUWEN EN HERGEBRUIK VAN MATERIALEN**

De herbestemming van bestaande gebouwen en het hergebruik van materialen zijn nauw met elkaar verbonden in Brusselse architectuur en stedenbouw. Net zoals bepaalde bouwmaterialen, die vroeger als afval werden beschouwd, vandaag als waardevolle grondstoffen worden erkend, worden nu ook tal van gebouwen die ooit als verouderd of architecturaal weinig waardevol werden gezien, opnieuw naar waarde geschat.

Gezien de omvang van de leegstand vormt herbestemming een belangrijke hefboom om tegemoet te komen aan de woonbehoefte, de verdere verharding van de bodem te beperken en de ecologische transitie te versnellen. De uitdagingen verschillen naargelang de context. In de Noordwijk en de Europese Wijk raakt de transformatie van kantoorgebouwen aan thema's zoals programmawijziging en nieuwe vormen van functiemenging. Ook in de tweede kroon is de herbestemming van kantoorgebouwen naar wonen een belangrijke uitdaging. In het Gewest evenaart de leegstand vandaag de oppervlakte van een gemeente. Dat vraagt om een ambitieuze visie die de reconversie van deze gebouwen aanzienlijk kan versnellen.

Deze transformatie moet eveneens inspelen op de klimaatuitdagingen. De herbestemming van kantoren tot woningen biedt de kans om strategieën te ontwikkelen die gebruikscomfort en thermisch comfort combineren met het behoud van het bestaande gebouw en een maximaal gebruik van hergebruikte materialen.

Om het hergebruik van materialen op grote schaal mogelijk te maken en transportstromen te beperken, moet het Gewest bovendien beschikken over een volwaardige infrastructuur voor de opslag, het beheer en de herverdeling van materialen afkomstig uit ontmanteling en sloop. Dat veronderstelt de ontwikkeling van een inventaris van sloopprojecten en materiaalstromen op gewestelijke schaal, evenals de identificatie van tijdelijke of permanente locaties waar deze materialen binnen het Brussels Gewest kunnen worden opgeslagen en verdeeld.

De herbestemming van gebouwen en het hergebruik van materialen moeten zo uitgroeien tot structurele praktijken binnen de architecturale en stedelijke productie in Brussel. Om deze paradigmaverschuiving te ondersteunen, is het noodzakelijk de hefbomen te identificeren die de reconversie van leegstaande gebouwen kunnen versnellen, transformatiestrategieën te ontwikkelen die beantwoorden aan de klimaatuitdagingen en een regionale keten voor materiaalhergebruik uit te bouwen.

**Vragen :**

- Hoe kan Brussel uitgroeien tot een stad die materialen afkomstig uit ontmanteling kan opslaan, beheren en herverdelen?
- Hoe kan de herbestemming van leegstaande gebouwen in Brussel worden versneld?

- Hoe kunnen strategieën worden ontwikkeld voor de herbestemming van kantoren tot woningen die inspelen op de klimaatuitdagingen en tegelijkertijd het gebruiks- en thermisch comfort optimaliseren, met maximaal behoud van het bestaande gebouw en een optimaal gebruik van hergebruikte materialen?

## SITES

### **GEVANGENISSEN VAN SINT-GILLIS EN VORST**

#betaalbaarwonen #openruimte #herbestemminghergebruik

De sites van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst vormen een van de belangrijkste kansen voor stedelijke herontwikkeling in Brussel. De gevangenis van Vorst zal tegen 2028 worden verkocht, terwijl ook de gevangenis van Sint-Gillis naar verwachting in de komende jaren buiten gebruik zal worden gesteld.

Met het oog op deze toekomstige ontwikkelingen werkt BMA momenteel aan *Projectlines* die de strategische uitdagingen en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze sites identificeren en richting geven aan hun verdere ontwikkeling.

Deze uitgestrekte terreinen, die vandaag volledig afgesloten zijn van hun omgeving, bieden een unieke kans om hun relatie met de omliggende wijken te herdenken en plaats te maken voor nieuwe woningen, voorzieningen en open ruimten, met respect voor hun uitzonderlijke erfgoedwaarde.

<https://maps.app.goo.gl/Meb5AuT9byHH2fmK8>

### **VERDONCKSTADION - ANDERLECHT**

#openruimte

Een open ruimte van ongeveer twee hectare in Anderlecht, die al meerdere jaren afgesloten en verlaten is. Het terrein omvat een atletiekpiste en een groenzone. Het vormt een van de zeldzame onbebouwde ruimtes in deze wijk.

Hoe kan een ingesloten site worden opengesteld voor de gemeenschap, en welke ruimtelijke vorm kan die openstelling aannemen?

<https://maps.app.goo.gl/o7xNwDFdWi4wL88X7>

### **QUARTIER MIDI – SAINT-GILLES ANDERLECHT BRUXELLES**

#openruimte

De Zuidwijk is een van de meest strategische en complexe stadswijken van Brussel. Ondanks haar centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid kampt de wijk nog steeds met een negatief imago en een gebrek aan kwalitatieve openbare ruimte.

De voorbije jaren werden talrijke studies, visies en projecten ontwikkeld, zonder dat dit heeft geleid tot een samenhangende en breed gedragen transformatie van de wijk. Dit gebied vormt een bijzonder interessant studieobject om de relatie tussen mobiliteitsinfrastructuur, stedelijke ontwikkeling, leefkwaliteit, open ruimte en functiemenging te onderzoeken.

Hoe kan de Zuidwijk uitgroeien tot een voorbeeldige stationswijk? Hoe kunnen de omliggende wijken beter met elkaar worden verbonden? Hoe kan de kwaliteit van de openbare ruimte worden verbeterd? Hoe kunnen de grootstedelijke

uitdagingen die samenhangen met het station worden verzoend met de dagelijkse behoeften van de bewoners en gebruikers van de wijk?

<https://maps.app.goo.gl/yp2Dy3CbRdgozGKL7>

## **QUADRILATÈRES VAN DE ZUIDWIJK – SINT-GILLIS**

#herbestemminghergebruik

De quadrilatères bevinden zich onder de spoorwegen van de Noord-Zuidverbinding, tussen het Zuidstation en de Kleine Ring. Samen beslaan ze bijna 23.000 m<sup>2</sup> aan vandaag onderbenutte ruimte in het hart van Brussel. Hun heractivering vormt een belangrijk onderdeel van de denkoefening binnen het Richtplan van Aanleg (RPA) Zuid.

Deze ruimtes bieden een unieke kans om nieuwe voorzieningen, diensten, openbare ruimten of mobiliteitsgerelateerde functies te creëren, terwijl tegelijkertijd de verbindingen tussen Sint-Gillis en Anderlecht worden versterkt.

Hoe kunnen deze restruimten opnieuw worden geactiveerd ten voordele van bewoners en gebruikers? Welke programma's en functies kunnen een plaats krijgen onder de spoorweginfrastructuur? Hoe kunnen de verbindingen tussen de quadrilatères en de wijken aan weerszijden van de spoorlijn worden versterkt? Hoe kunnen deze ruimtes uitgroeien tot aantrekkelijke, inclusieve en veilige plekken?

<https://maps.app.goo.gl/R4wrA7HWhDha6Fr17>

## **PETIT CHEMIN VERT – BRUSSEL**

#betaalbaarwonen #openruimte

Een site van ongeveer 100 hectare in Neder-Over-Heembeek wordt ontwikkeld met ruimte voor 80 à 100 woningen, een sportsite en landbouwactiviteiten.

Hoe kunnen (alternatieve) woonvormen op een kwalitatieve manier worden gecombineerd met landbouwactiviteiten, zodat een duurzame wisselwerking ontstaat tussen wonen, voedselproductie, landschap en gemeenschapsvorming?

<https://maps.app.goo.gl/CsV42yXaGmCJEgHk7>

## **DE GROTE WOONCOMPLEXEN DE ROOVERE – MACHTENS – GANDHI – MOLENBEEK**

#betaalbaarwonen #herbestemminghergebruik

De grote 20ste eeuwse sociale wooncomplexen zijn dringend aan renovatie toe die hen aanpast aan de uitdagingen van de 21ste eeuw, zoals de energietransitie en de aanpassing aan de klimaatverandering. Ook sluit dit patrimonium nauwelijks aan bij de behoeften van de huidige bewoners. Bovendien roepen de inplanting en het monofunctionele karakter van deze grote wooncomplexen specifieke technische en stedenbouwkundige vragen op.

In een context van toenemende budgettaire beperkingen bieden grootschalige renovatieplannen vaak alleen oplossingen op lange termijn, terwijl de wachtlijst voor een sociale woning jaar na jaar blijft groeien. Hoe kunnen snellere oplossingen worden ontwikkeld, zodat bewoners in hun woning kunnen blijven tijdens de transformatie? Kunnen andere renovatiemodellen worden uitgewerkt die de bewoners centraal stellen en hun kennis en vaardigheden valoriseren? Hoe kunnen sociale huurders en sociale huisvestingsmaatschappijen samenwerken om deze uitdagingen aan te pakken?

De wooncomplexen De Roovere, Machtens en Gandhi in Molenbeek brengen al deze uitdagingen in geconcentreerde vorm samen. Tal van andere gelijkaardige sites in Brussel worden met dezelfde vraagstukken geconfronteerd.

Hoe kunnen renovaties sneller worden uitgevoerd zonder dat bewoners hun woning moeten verlaten? Welke participatieve renovatiemodellen kunnen worden ontwikkeld die de kennis en vaardigheden van bewoners benutten? Hoe kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen en huurders samenwerken aan een duurzame en toekomstgerichte vernieuwing van deze wooncomplexen?

- [De Rooverelaan 22, 1080 Sint-Jans-Molenbeek](#)
- [Edmond Machtenslaan 3, 1080 Sint-Jans-Molenbeek](#)
- [Mahatma Gandhilaan 2, 1080 Sint-Jans-Molenbeek](#)

## **MARIE-CURIE – ANDERLECHT**

#betaalbaarwonen #openruimte #herbestemminghergebruik

Steeds meer kantoorruimtes komen leeg te staan en vragen om een gedeeltelijke of volledige herbestemming. Het Business Park Marie-Curie vormt hierop geen uitzondering. Gelegen aan de rand van Brussel, nabij de vijvers van Neerpede en de Ring, bevindt de site zich in een strategische en veelzijdige omgeving. Momenteel loopt een haalbaarheidsstudie die de mogelijkheden voor een duurzame en toekomstbestendige herontwikkeling van de site onderzoekt.

Welke ruimtelijke ingrepen maken het mogelijk om een kwalitatieve functiemix te realiseren, met bijzondere aandacht voor de integratie van betaalbare woningen? Op welke manier kan de herinrichting van de open ruimte de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de site versterken?

<https://maps.app.goo.gl/6hVqYf7HikjW7Hd9>