

ACTIVITEITENRAPPORT 2025

# BOUWMEESTER MAITREARCHITECTE

The image shows a large, modern building with a prominent green steel frame and extensive glass panels. The view is from inside the building, looking out through the glass walls. Outside, a red construction crane is visible against a cloudy sky. The foreground is filled with lush green trees and foliage, partially obscuring the lower part of the building's frame. The overall scene suggests a connection between nature and urban architecture.

## **INHOUD**

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>VOORWOORD .....</b>                                      | <b>03</b> |
| <b>DE OPDRACHT EN DE CENTRALE WAARDEN VAN BMA .....</b>     | <b>04</b> |
| OPDRACHT .....                                              | 04        |
| KWALITEIT .....                                             | 05        |
| TRANSVERSALITEIT .....                                      | 06        |
| TRANSPARANTIE .....                                         | 07        |
| <b>DE VIER PIJLERS IN DE WERKING VAN HET TEAM BMA .....</b> | <b>08</b> |
| WEDSTRIJDEN .....                                           | 09        |
| ONTWERPEND ONDERZOEK .....                                  | 13        |
| ADVIES .....                                                | 15        |
| BMA LABEL .....                                             | 20        |
| <b>PERSONEEL EN ORGANISATIE .....</b>                       | <b>21</b> |
| <b>COMMUNICATIE .....</b>                                   | <b>25</b> |
| PUBLICATIES, CONFERENTIES, JURY'S .....                     | 28        |
| <b>PORTFOLIO .....</b>                                      | <b>29</b> |
| <b>COLOFON .....</b>                                        | <b>41</b> |

## **VOORWOORD**

2025 was een bijzonder jaar voor BMA. Na het officiële einde van de tweede ambtstermijn van Kristiaan Borret in december 2024 werd deze tweemaal verlengd tot het einde van de zomer 2025, in een poging om een vlotte overgang met de nieuwe bouwmeester te verzekeren. Deze tussenperiode, tegelijk onzeker en open, speelde zich af binnen een Brusselse institutionele context die eveneens gekenmerkt werd door onduidelijkheid. Door het uitblijven van een nieuwe regering voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gedurende meerdere maanden, vertraagden tal van processen, wat leidde tot een sfeer van wachten en onzekerheid.

Vanaf september werd het BMA-team geconfronteerd met een ongeziene situatie: het werk voortzetten zonder officieel aangestelde directie. Verre van een stilstand te betekenen, bood deze periode de gelegenheid om collectief de fundamenteën van onze praktijk te herbevestigen. We kozen ervoor om projecten te blijven begeleiden, de architecturale en stedelijke kwaliteit te blijven verdedigen, en een actieve dialoog te onderhouden met alle actoren op het terrein.

In deze bijzondere context hebben bepaalde initiatieven een nieuwe dimensie gekregen. Het team heeft daarom een bewust kortere, spontanere en vrijere versie voorbereid van de tentoonstelling "Soft Power: The Brussels Way of Making the City", die in 2024 in Bazel werd gepresenteerd. Deze versie, getiteld "Soft Power Sauvage", getuigt van onze wens om dit werk toegankelijk te maken in Brussel, waar het zijn volle betekenis krijgt. Ze werd in februari 2026 gepresenteerd in Tour&Taxis.

Het jaar werd uiteindelijk afgesloten met de aanstelling van Lisa De Visscher als nieuwe bouwmeester maître architecte. Deze benoeming markeert een belangrijke stap en opent nieuwe perspectieven voor de rol van BMA in Brussel. Wij verheugen ons hierover en staan klaar om deze nieuwe fase met engagement en continuïteit te begeleiden.

Dit bijzondere jaar herinnert ons eraan dat, los van mandaten en institutionele context, het werk van BMA in de eerste plaats steunt op een collectieve dynamiek, een projectcultuur en een voortdurende aandacht voor de kwaliteit van onze leefomgeving.

En om Kristiaan te parafraseren: Leve de continuïteit! Leve Brussel!

Het BMA-team

## **DE OPDRACHT EN DE CENTRALE WAARDEN VAN BMA**

### **OPDRACHT**

De bouwmeester maître architecte **bevordert** de ruimtelijke kwaliteit van **stadsontwikkelingsprojecten** in **Brussel** vanuit een **onafhankelijke** positie.

**Bevordert:** Bevorderen, maar ook bewaken, initiëren, overtuigen, een katalysator zijn, sensibiliseren voor meer kwaliteit zo vroeg mogelijk in de loop van een ontwerp. BMA zit het liefst vanaf de aanzet van een project mee aan tafel.

**Stadsontwikkelingsprojecten:** De opdracht van BMA omvat zowel architectuur als projecten op het vlak van stedenbouw, infrastructuur, openbare ruimte en landschap. Ruimtelijke kwaliteit is overal te vinden.

**Brussel:** BMA werkt aan allerlei projecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zowel publieke als private opdrachtgevers zijn welkom. BMA werkt aan heel Brussel.

**Onafhankelijk:** BMA behoort niet tot één bepaalde administratie en heeft geen politieke kleur. Wij hebben een neutrale positie.

**Kwaliteit, transversaliteit, transparantie, drie woorden die voor BMA belangrijke waarden zijn in het uitvoeren van zijn opdracht. Wat dekken ze? Hoe definiëren we kwaliteit? Wat wordt bedoeld met “transversaal werken”? Waarom is transparantie zo belangrijk binnen BMA?**

## **KWALITEIT**

### **Kwaliteit vergt altijd een goed gesprek.**

De hoofdpdracht van BMA is om de ruimtelijke kwaliteit in het Brussels Gewest te verhogen. Maar wat betekent "kwaliteit"? Vandaag kan men zeggen dat kwaliteit niet meer bepaald wordt vanuit een klassiek canon, het dictaat van de machthebber of de geest van een zogenaamde 'geniale ontwerper'. Ruimtelijke kwaliteit is geen vooraf gegeven, geen universele waarheid, maar krijgt betekenis vanuit de context. In wisselende contexten is ruimtelijke kwaliteit dus telkens verschillend.

Onder context is in de eerste plaats de stedelijke omgeving te verstaan. Een gebouw is niet 'goed' op zich. Een gebouw kan 'goed' staan op die ene plek, terwijl hetzelfde gebouw op een andere plek een miskleun kan zijn. Maar context heeft ook een bredere draagwijdte dan de fysieke werkelijkheid van de ruimtelijke omgeving. Onder context horen ook de maatschappelijke waarden waarmee over ruimtelijke kwaliteit gesproken wordt. Ruimtelijke kwaliteit betreft dus niet simpelweg een "mooi plaatje" maar BMA pleit voor een geïntegreerde opvatting van ruimtelijke kwaliteit. Dat wil zeggen dat ruimtelijke kwaliteit het resultaat is van het samengaan van heel verschillende zaken: de inpassing in het stedelijk weefsel, de functionaliteit en gebruiksvriendelijkheid van het gebouw of de plek, de sociale interactie die het project teweegbrengt, de duurzaamheid van het project, de betekeniswaarde van het project voor verschillende doelgroepen en de economie van middelen. Al deze facetten van een geïntegreerde opvatting van kwaliteit komen terug als beoordelingscriteria in de wedstrijden die BMA ondersteunt.

Ook het procesverloop dat samengaat met het project en het draagvlak dat het project geniet bij de gebruikers en de bevolking, zijn belangrijke ingrediënten voor ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is met het denken over stedelijke leefbaarheid verbonden en daardoor is het niet zonder maatschappelijke relevantie. Goede architectuur moet een goede stedelijke samenleving bevorderen. Daarom verdient ruimtelijke kwaliteit altijd een goed gesprek. Regelgeving zorgt voor een minimumniveau, maar volstaat niet. Regelgeving kan normen stellen, excessen vermijden of blunders uitsluiten, maar ze kan ons niet verzekeren van de bijzondere kwaliteit waar we naar op zoek zijn.

Een essentiële rol van een bouwmeester is ervoor te zorgen dat dit gesprek over kwaliteit überhaupt plaats vindt en dat het vervolgens op een behoorlijke manier gebeurt. Het gesprek vraagt om structurering, motivering en engagement. Om het gesprek te structureren, is een transparante organisatie nodig. Om het gesprek te motiveren, zijn onderbouwde argumenten nodig die het impulsieve oordeel overstijgen. Om engagement in het gesprek te leggen, moeten de gesprekspartners hun verantwoordelijkheid opnemen en standvastig blijven, zodat de besluiten blijven duren. Dan wordt het een interessant gesprek. Het gesprek verwerft legitimiteit en gezag. In het gesprek ontstaat een draagvlak en wordt ruimtelijke kwaliteit een gedeelde waarde.

## **TRANSVERSALITEIT**

**Omdat we voor niemand werken, kunnen we met iedereen werken.**

Transversaal werken is een modewoord, maar daarom niet minder noodzakelijk. Zeker in een stad zoals Brussel die bijzonder complex is, zowel ruimtelijk en sociaal als bestuurlijk. Het is een stedelijk gebied dat bestaat uit zeer diverse buurten, met een toenemend aantal verschillende demografische groepen, en wordt bestuurd door een overlapping van machtsniveaus. Zoals in elke grote bestuursorganisatie bestaat er een verticale opdeling in diensten, agentschappen en maatschappijen, wat soms leidt tot silo-werking. Tegelijkertijd zien we hoe de burger meer een actor wordt in het stadsontwikkelingsbeleid. Hij/zij bepaalt mee hoe de stad er in de toekomst moet uitzien. Er is niet alleen de traditie van de Brusselse wijkcomités en hun koepelverenigingen maar er zijn ook diverse nieuwe burgerbewegingen opgekomen die zich (semi-)professioneel organiseren, de druk op de politiek opvoeren en zo de toekomst van de stad beïnvloeden.

Als samenleving staan we oog in oog met complexe problemen die we niet meer vanuit één beleidsdomein kunnen benaderen maar waar we moeten zoeken naar gezamenlijke duurzame oplossingen. We hebben daarom nood aan een ander type van publiek opdrachtgeverschap. Een publiek opdrachtgeverschap dat minder werkt vanuit een opgebouwde expertise in een gespecialiseerd beleidsdomein maar dat gericht is op samenwerkingsverbanden die voorbij de eigen hiërarchie en de opdeling in silo's gaat om te durven zoeken en zelfs te experimenteren.

Voor de transformatie van de Brusselse kanaalzone is er op voorstel van BMA in 2015 een speciaal Kanaalteam aangesteld, waarin verschillende Brusselse overheidsinstanties verenigd zijn. De kanaalgemeenten zijn eveneens in deze werking betrokken. De werkwijze is horizontaal door de diverse instellingen heen en het Kanaalteam werkt volgens een voor Brussel originele methode op basis van co-constructie en projectstedenbouw. Op die manier is het Kanaalteam exemplarisch voor de ontwikkeling van een transversale planningscultuur in Brussel.

Daarom is het dus belangrijk dat BMA altijd transversaal kan werken. De sleutel hiervoor is de onafhankelijke positie die BMA inneemt. Ze laat BMA toe om met iedereen samen te werken en banden te leggen tussen de verschillende actoren, van gewestelijke en gemeentelijke overheden tot privéactoren en het maatschappelijk middenveld. BMA wil voeling houden met de collectieve intelligentie buiten de muren van de instellingen van de overheid en zoekt die regelmatig op om tot betere inzichten te komen. Deze connectiviteit is één van de troeven van de positie van BMA als hybride die tegelijk binnen en buiten het systeem staat.

## **TRANSPARANTIE**

### **Stedenbouw publiekelijk maken zit in het DNA van de oprichting van het Brusselse Gewest.**

Stedenbouw publiekelijk maken zit in het DNA van het Brusselse Gewest, zoals blijkt uit het stedelijk activisme of uit de invoering in 1979 van de openbare bespreking van vergunningsprojecten in de Overlegcommissie. In dezelfde lijn wil BMA zijn werking ook zo publiekelijk mogelijk maken.

Transparant allereerst vanwege zijn onafhankelijke positie. BMA is niet gebonden aan een bepaalde politieke kleur, administratie of andere actoren. Deze onafhankelijkheid is een conditio sine qua non voor BMA om zijn opdracht naar behoren te kunnen vervullen en onafhankelijke adviezen te kunnen uitbrengen over de projecten in de Brusselse stadsontwikkeling.

De aanbevelingen van BMA zijn niet bindend en dat is een goede zaak. Het dwingt BMA om telkens opnieuw relevante analyses te maken, inhoudelijke argumenten te ontwikkelen en deze helder te communiceren, om daardoor geloofwaardig en overtuigend te zijn. Men spreekt in dit verband van soft power, namelijk een vorm van urban design governance waarbij de overheid optreedt op een semi-formele manier, en invloed beoogt op een andere manier dan door middel van haar regelgevende macht. Natuurlijk is het gehele corpus van wetgeving, reglementering, vastgestelde plannen en afdwingbare normen van belang. Ze zorgen voor een minimumniveau van kwaliteit, maar ze volstaan niet. Om excellentie te bereiken, moeten alternatieve en doorgaans meer informele mechanismes in gang gezet worden. Met BMA geloven we in deze principes van soft power en passen we ze toe in onze werking.

Transparantie speelt ook een rol in de communicatie, vooreerst met betrekking tot de wedstrijden. Daarom worden alle wedstrijden die BMA begeleidt, altijd via publieke oproepen aangekondigd zodat niet alleen alle eventuele kandidaat-ontwerpers maar ook het geïnteresseerde publiek op de hoogte is van in het begin. Vervolgens publiceert BMA ook de wedstrijdresultaten op de website, met enkele afbeeldingen van zowel de laureaat als van de andere kandidaten. Tenslotte, BMA pleit voor de openstelling van wedstrijdjury's voor het publiek, zodat belangstellenden kennis kunnen nemen van de projecten en de manier waarop ze worden beoordeeld. De volgende stap is inderdaad om de civil society vroeger en opener te betrekken bij het lanceren van nieuwe plannen en projecten.

BMA ijvert voor een relax klimaat van openheid waardoor iedereen overtuigd geraakt van de integriteit van de aanpak. Transparantie gaat samen met open communicatie, doorgaans leidt dat tot meer vertrouwen en draagvlak, en zo gaat stadsontwikkeling beter vooruit.

## **DE VIER PIJLERS IN ACTIE BINNEN HET BMA-TEAM**

Hoe kan de kwaliteit van stedelijke projecten worden gewaarborgd in een onzekere context? In 2025 steunde BMA op de instrumenten die haar werking structureren en kon zij de continuïteit van de begeleiding van bouwheren verzekeren, van de formulering van ambities tot en met de realisatie.

Wedstrijden, Research by design, het BMA-label, evenals de adviezen (via de projectvergaderingen en de projectlines) vormen de belangrijkste hefbomen om de ruimtelijke kwaliteit in Brussel te stimuleren. In een overgangsjaar maakten deze pijlers het mogelijk een veeleisend en gedeeld werkkader te behouden.

Tegelijkertijd bleef het team betrokken bij verschillende stedelijke processen en werd de opvolging van geselecteerde projecten na wedstrijdphase verzekerd, met het oog op het waarborgen van kwaliteit op lange termijn.



## LIJST VAN WEDSTRIJDEN

Projecttitel: Usquare - Studentenhuisvesting  
Gemeente: 1050  
Omschrijving: Renovatie, verbouwing of nieuwbouw voor studentenhuisvesting  
Opdrachtgever: MSI - Maatschappij voor Stedelijke Inrichting  
Uitvoeringsbudget: € 39 000 000  
Adviescomité: 2025-01-17  
Aantal kandidaten: 52  
Geselecteerde kandidaten: AgwA ; Cobe ; Conix RDBM ; Korteknie Stuhlmacher  
Laureaat: Conix RDBM

Projecttitel: Les écuries van de tram  
Gemeente: 1030  
Omschrijving: Volledige renovatie  
Opdrachtgever: Beliris  
Uitvoeringsbudget: € 7 015 000  
Adviescomité: 2025-01-23  
Aantal kandidaten: 39  
Geselecteerde kandidaten: BC / FTI flow / SEA / Louise Kiekens / Bureau De Fonseca ; adg / Buro Kiss / STir / Daidalos Peutz bouwfysisch ; ATAMA / Labeau / MK ; OUEST / JZH / MK / Gevelinzicht  
Laureaat: BC / FTI flow / SEA / Louise Kiekens / Bureau De Fonseca

Projecttitel: Cityforward - Belliard-Froissart  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: Renovatie van twee kantoorgebouwen  
Opdrachtgever: Whitewood  
Uitvoeringsbudget: € 37 500 000  
Adviescomité: 2025-01-28  
Aantal kandidaten: 25  
Geselecteerde kandidaten: OFFICE KGDVS ; A2RC / A Practice ; Ono ; Hub ; ATAMA  
Laureaat: Hub

Projecttitel: Evers 2  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: Herbestemming van het kantoorgebouw Evers 2 tot studentenresidentie  
Opdrachtgever: Eaglestone, Foresite  
Uitvoeringsbudget: € 16 000 000  
Adviescomité: 2025-01-29  
Aantal kandidaten: 49  
Geselecteerde kandidaten: Studio Muoto / Laboratoire ; Baumans-Deffet / POLO ; Niall McLaughlin ; 51N4E / Plant en Houtgoed  
Laureaat: Baumans-Deffet / POLO

Projecttitel: Waterloo 115  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: Reconversie van een kantoorgebouw tot woningen, een hotel en diensten (horeca, coworking, retail, sportzaal)  
Opdrachtgever: Watever SA  
Uitvoeringsbudget: € 36 000 000  
Adviescomité: 2025-01-30  
Aantal kandidaten: 32  
Geselecteerde kandidaten: Altstadt / Dierendonckblancke ; BC / Tuckey ; Dorte Mandrup ; ATAMA / Ecoworks / Carmody Groarke  
Laureaat: Dorte Mandrup

Projecttitel: Masui 111  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: 11 intergenerationele woningen, 1 gemeenschappelijke ruimte en 1 gedeelde tuin  
Opdrachtgever: OCMW Brussel  
Uitvoeringsbudget: € 3 863 000  
Adviescomité: 2025-02-10  
Aantal kandidaten: 41  
Geselecteerde kandidaten: VERS.A ; Vanden Eeckhoudt-Creyf ; Générale ; Kaderstudio / BETA ; Fallow / Agmen  
Laureaat: Kaderstudio / BETA

Projecttitel: Cityforward - Lux 46  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: Verbouwing van een kantoorgebouw tot wooneenheden  
Opdrachtgever: Whitewood  
Uitvoeringsbudget: € 30 200 000  
Adviescomité: 2025-02-18  
Aantal kandidaten: 22  
Geselecteerde kandidaten: A2RC / Karbon' ; Archipelago / &Bogdan ; FBAA / MDW ; eld / Elmes Agency / Dogma  
Laureaat: FBAA / MDW

Projecttitel: Beaulieu Triangles  
Gemeente: 1160  
Omschrijving: Reconversie van 4 kantoorgebouwen naar woningen, kantoorruimtes en voorzieningen  
Opdrachtgever: Matexi  
Uitvoeringsbudget: € 50 000 000  
Adviescomité: 2025-02-21  
Aantal kandidaten: 31  
Geselecteerde kandidaten: ATAMA / RE-ST / Bureau Bouwtechniek / ORO ; A2RC / Barrault Pressacco / A Practice ; URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck / Multiple / ELD Partnership / Studio Basta ; B2Ai / BC / SuReal / Buro ; Bruther / Origin / Jo Taillieu  
Laureaat: A2RC / Barrault Pressacco / A Practice

Projecttitel: Usquare - Autismehuis  
Gemeente: 1050  
Omschrijving: Renovatie van een geheel van gebouwen om het Huis van Autisme te huisvesten  
Opdrachtgever: MSI - Maatschappij voor Stedelijke Inrichting  
Uitvoeringsbudget: € 3 600 000  
Adviescomité: 2025-02-21  
Aantal kandidaten: 37  
Geselecteerde kandidaten: Label / Raamwerk ; GPA - Goffart Polomé ; Karbon' ; Carton123 / Murmuur ; 51N4E  
Laureaat: Karbon'

Projecttitel: Schapenweg  
Gemeente: 1120  
Omschrijving: Intergenerationele woningen en collectieve voorziening  
Opdrachtgever: OCMW Brussel  
Uitvoeringsbudget: € 6 287 357  
Adviescomité: 2025-03-14  
Aantal kandidaten: 39  
Geselecteerde kandidaten: Urban Platform ; LAB705 / Atelier Desmichelle ; Maricq-Delpierre ; dmvA / P&P ; Kaderstudio  
Laureaat: Urban Platform

Projecttitel: KANAL Culture Market  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: Ontwerp en uitvoering van het interieur van een concept-store in KANAL  
Opdrachtgever: Fondation KANAL Stichting  
Uitvoeringsbudget: € 120 000  
Adviescomité: 2025-03-21  
Aantal kandidaten: 54  
Geselecteerde kandidaten: Mamout / Marie Douel / Haracina ; a multitude / Casablanca / Bazart ; Bauclub / Maju Bois ; Bento / Action Service / Georgi Stanihev / Denis Romainville / Baptiste Chatenet ; Erased / Hier / ncbham / Bathome / Servais  
Laureaat: Bauclub / Maju Bois

Projecttitel: Agrosesedas  
Gemeente: 1070  
Omschrijving: Centrum voor stedelijke landbouw  
Opdrachtgever: Gemeente Anderlecht  
Uitvoeringsbudget: € 1 840 000  
Adviescomité: 2025-03-24  
Aantal kandidaten: 13  
Geselecteerde kandidaten: Yann Gueguen / Benoit Lanon ; Modern Atelier / SI - Synergy International / Les Marneurs ; Générale ; VERS.A  
Laureaat: Yann Gueguen / Benoit Lanon

## LIJST VAN WEDSTRIJDEN

---

Projecttitel: Buurthuis Millénaire  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: Een nieuwe locatie voor het buurthuis Millénaire  
Opdrachtgever: Brussel Stad  
Uitvoeringsbudget: € 4 000 000  
Adviescomité: 2025-04-23  
Aantal kandidaten: 25  
Geselecteerde kandidaten: 51N4E / Bureau Greisch / Plant en Houtgoed / Meow / Sophia Holst ; Agmen / Raamwerk / Studio Thomas Willemse / JZH & Partners / Robuust ; V+ / Générale / Servais / Energ-Ir ; Label / Util / JZH / Karbon' ; Tom Thys / JZH / FORS  
Laureaat: V+ / Générale / Servais / Energ-Ir

---

Projecttitel: Parking Bizet  
Gemeente: 1070  
Omschrijving: Masterplan voor de definitieve herinrichting van de parking Bizet  
Opdrachtgever: Gemeente Anderlecht  
Uitvoeringsbudget: € 2 995 000  
Adviescomité: 2025-04-24  
Aantal kandidaten: 15  
Geselecteerde kandidaten: Karbon' / Plant en Houtgoed ; Czvek Rigby / Kollektif Landscape ; DEV-Space / Label ; Elmès / Atelier Julien Boidot  
Laureaat: Karbon' / Plant en Houtgoed

---

Projecttitel: SVC6 - Voorziening Simonis 11-13  
Gemeente: 1081  
Omschrijving: Bouw van een sociaal-culturele voorziening  
Opdrachtgever: Gemeente Koekelberg  
Uitvoeringsbudget: € 1 743 350  
Adviescomité: 2025-05-12  
Aantal kandidaten: 31  
Geselecteerde kandidaten: L'EQUIPE ; dmvA ; Fallow / SKOPE ; Vanden Eeckhoudt-Creyf ; Générale  
Laureaat: Générale

---

Projecttitel: GGB 4 - View  
Gemeente: 1120  
Omschrijving: Woningen met casco ruimtes voor commerciële en productieve activiteiten als onderdeel van de ontwikkeling van GGB nr.4  
Opdrachtgever: Grond regie - Brussel Stad  
Uitvoeringsbudget: € 28 833 369,02  
Adviescomité: 2025-05-13  
Aantal kandidaten: 14  
Geselecteerde kandidaten: ATAMA / DDS+ / Louis De Waele Immo ; Vanderstraeten / &Bogdan / Skyfhalles ; Wyckaert / Veld. / B-architecten ; Bouwbedrijf Dethier / Bulk / Zampone ; In Advance / B612  
Laureaat: Vanderstraeten / &Bogdan / Skyfhalles

---

---

Projecttitel: Kinderdagverblijf Schweitzer  
Gemeente: 1082  
Omschrijving: Gemengd project, met een Franstalig kinderdagverblijf, een winkelruimte en landschapsinrichting  
Opdrachtgever: Gemeente Sint-Agatha-Berchem  
Uitvoeringsbudget: € 3 677 500  
Adviescomité: 2025-05-15  
Aantal kandidaten: 26  
Geselecteerde kandidaten: Agmen / Carton123 ; Fallow / MADAM ; Czvek Rigby / Atelier Julien Boidot  
Laureaat: Fallow / MADAM

---

Projecttitel: DWC Villa's van Ganshoren - Open ruimten  
Gemeente: 1083  
Omschrijving: Herinrichting van open ruimtes binnen de perimeter van het Duurzaam Wijkcontract "Villas de Ganshoren"  
Opdrachtgever: Gemeente Ganshoren  
Uitvoeringsbudget: € 4 511 100  
Adviescomité: 2025-05-27  
Aantal kandidaten: 13  
Geselecteerde kandidaten: Suède 36 ; CENTRAL / Wagon ; Baumans-Deffet ; 51N4E Acte / Plant en Houtgoed ; VVV / BIOS / BRAT / Osmos Network  
Laureaat: VVV / BIOS / BRAT / Osmos Network

---

Projecttitel: Joseph 70  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: Renovatie van een kantoorcomplex  
Opdrachtgever: Whitewood  
Uitvoeringsbudget: € 36 000 000  
Adviescomité: 2025-06-13  
Aantal kandidaten: 43  
Geselecteerde kandidaten: Elmes / Atelier Kempe Thill ; Omgeving / POLO ; ATAMA ; Plant en Houtgoed / Gevelinzicht / Plusoffice ; DDS+ / Meraki  
Laureaat: ATAMA

---

Projecttitel: Crelan HQ  
Gemeente: 1070  
Omschrijving: Reconversie van een kantoorgebouw tot een hoofdzakelijk residentieel project  
Opdrachtgever: GML ESTATE  
Uitvoeringsbudget: € 22 975 000  
Adviescomité: 2025-07-11  
Aantal kandidaten: 54  
Geselecteerde kandidaten: 51N4E ; &Bogdan ; MSA / Anyoji Beltrando ; Atelier Kempe Thill / Elmes ; Agwa / Büro Juliane Greb  
Laureaat: 51N4E

---

---

Projecttitel: VGC - Vastgoedstrategie  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: Ontwikkeling van een vastgoedstrategie  
Opdrachtgever: VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie  
Studiebudget: € 190 000  
Adviescomité: 2025-09-23  
Aantal kandidaten: 14  
Geselecteerde kandidaten: 51N4E Acte / Idea Consult / Mondea ; LVR / PTArchitecten ; Miss Miyagi / Bureau Bouwtechniek / Pepijn Kennis / Ingenium ; Plusoffice / Leidsman / Gevelinzicht / Peter Vanden Abeele ; Sweco Belgium / Rebel  
Laureaat: 51N4E Acte / Idea Consult / Mondea

---

Projecttitel: Dubrucq 184-198  
Gemeente: 1080  
Omschrijving: Ingrijpende renovatie van alle sociale woningen  
Opdrachtgever: Beliris  
Uitvoeringsbudget: € 14 000 000  
Adviescomité: 2025-10-07  
Aantal kandidaten: 9  
Geselecteerde kandidaten: Czvek Rigby / Label / Barbara Van Der Wee ; Matador ; BEAU ; HCVA  
Laureaat: Czvek Rigby / Label / Barbara Van Der Wee

---

Projecttitel: Jean Dubrucq 172-178  
Gemeente: 1080  
Omschrijving: Oprichting van een gebouw voor gemengd gebruik  
Opdrachtgever: Gemeente Sint-Jans-Molenbeek  
Uitvoeringsbudget: € 4 417 900  
Studiebudget: € 185 551,80 (tranche ferme) + € 344 596,20 (tranches conditionnelles)  
Adviescomité: 2025-10-15  
Aantal kandidaten: 23  
Geselecteerde kandidaten: Générale / Elmès ; Zampone / L'Escaut ; LLP  
Laureaat: LLP

---

Projecttitel: Ruimtelijk kwaliteitsplan Site Brugmann  
Gemeente: 1020  
Omschrijving: Opstellen van een Ruimtelijk Kwaliteitsplan voor de site "Brugmann" aan de hand van ontwerpend onderzoek en een geïntegreerde analyse van de milieu-effecten  
Opdrachtgever: Brussel Stad  
Studiebudget: € 139 000  
Adviescomité: 2025-10-20  
Aantal kandidaten: 29  
Geselecteerde kandidaten: Xavier Houben / MDP / Une fabrique de la ville / MATRIciel / Oteis / Advista ; Karbon' / Latitude / Ecorce ; ORG / Altstadt / Les Marneurs / Aries ; collectif act. / Uses&Spaces / KALK / TER-consult ; B-city / Basil Descheemaeker / MATRIciel / Mint  
Laureaat: collectif act. / Uses&Spaces / KALK / TER-consult

---

**ACTIVITEITENRAPPORT 2025**  
bouwmeester maître architecte

---

Projecttitel: Rotor  
Gemeente: 1140  
Omschrijving: Rotor zet zijn expertise in het kader van het EFRO-programma in om circulaire bouwpraktijken aan te moedigen met de ontwikkeling van een Circular Hub op de Bordet-site  
Opdrachtgever: Rotor DC  
Uitvoeringsbudget: € 2 904 549  
Adviescomité: 2025-11-12  
Aantal kandidaten: 29  
Geselecteerde kandidaten: Czvek Rigby ; Assemble Design / Bauclub ; Karbon' ; Plant en houtgoed / Générale ; Les Marneurs / Evr ; 1010 / B-ILD ; Encore Heureux ; Taktyk  
Laureaat: Générale / Les Marneurs

---

Projecttitel: Roland  
Gemeente: 1030  
Omschrijving: Volledige renovatie van twee sociale woongebouwen  
Opdrachtgever: Schaarbeekse Haard  
Uitvoeringsbudget: € 2 000 000  
Adviescomité: 2025-11-18  
Aantal kandidaten: 19  
Geselecteerde kandidaten: Poot / Plusfriends ; V+ ; UP ; A2D ; Monsieur Pascal  
Laureaat: Poot / Plusfriends

---

Projecttitel: Publieke ruimtes Anderlecht (Jorez, De fiennes en Grisar)  
Gemeente: 1070  
Omschrijving: Lichte herinrichting van 3 publieke verblijfruimtes in Kuregem: de ruimtes Jorez, de Fiennes en Grisar  
Opdrachtgever: Gemeente Anderlecht  
Uitvoeringsbudget: € 500 000  
Adviescomité: 2025-11-27  
Aantal kandidaten: 25  
Geselecteerde kandidaten: Plant en Houtgoed / Meow collective ; CENTRAL / collectif yakafokon ; Lokus Landscape ; Laura Muyldermans / Jan Denoo / Générale  
Laureaat: Plant en Houtgoed / Meow collective

---

Projecttitel: GO! Sint-Pieters-Woluwe  
Gemeente: 1150  
Omschrijving: Nieuwbouw van een lagere en kleuterschool  
Opdrachtgever: GO! Scholengroep Brussel  
Uitvoeringsbudget: € 23 996 407,66  
Adviescomité: 2025-11-27  
Aantal kandidaten: 24  
Geselecteerde kandidaten: POLO ; B-architecten / B-Juxta ; BURO II & ARCHI+I / Patine  
Laureaat: B-architecten / B-Juxta

---

---

Projecttitel: Beta  
Gemeente: 300081 (Roemenie)  
Omschrijving: Proces van wederzijds leren en het uitwisselen van goede praktijken tussen Europese publieke instellingen die betrokken zijn bij de transformatie van de gebouwde omgeving  
Opdrachtgever: Beta - The Timișoara Architecture Biennale  
Studiebudget: € 5 000  
Adviescomité: 2025-12-09  
Aantal kandidaten: 214  
Geselecteerde kandidaten: 83  
Laureaat: 83

---

Projecttitel: Vander Putten Stadium  
Gemeente: 1000  
Omschrijving: Gemengd project met woningen, binnen- en buitensportvoorzieningen en de omgeving  
Opdrachtgever: Grond regie - Brussel Stad  
Uitvoeringsbudget: € 62 633 150  
Adviescomité: 2025-12-16  
Aantal kandidaten: 50  
Geselecteerde kandidaten: Baukunst / Arrhov Frick / Altitude 35 ; OFFICE KGDVS / Bruther / MDP Office ; New South / NOMOS / Atelier Florent Clier ; MVRDV / Open A ; Baumans-Deffet / Avenier Cornejo / Suède 36  
Laureaat: Nog niet gegund

---

## **ONTWERPEND ONDERZOEK**

De tekening is de kern van ontwerpend onderzoek. Dit instrument, dat bij BMA sinds 2016 bestaat, komt zo vroeg mogelijk tussen in het ontwerpproces en draagt op een eigen manier bij aan de kwaliteit van de projecten. Of het nu gaat om het helpen definiëren van de juiste vragen, de opmaak van het stedenbouwkundig kader voor een wedstrijd of het verbeteren en optimaliseren van projecten door alternatieven te tonen, of de opmaak van project lines, ontwerpend onderzoek gebruikt de tools van de ontwerper om via tekeningen, schetsen en beelden de discussie te voeden.

In 2025 werden acht ontwerpend onderzoekstrajecten uitgevoerd. Ze sluiten aan bij de praktijken die de voorbije jaren werden ontwikkeld en bevestigen tegelijk de diversiteit van de interventiecontexten: haalbaarheidsstudies, begeleiding in het kader van projectvergaderingen, de uitwerking van alternatieven binnen reglementaire procedures, en de structurering van een strategisch kader.

### **DE HAALBAARHEID VAN PILOOTPROJECTEN VOOR COÖPERATIEF WONEN ONDERZOEKEN**

Verschillende onderzoeken hadden betrekking op de haalbaarheid van pilootprojecten voor coöperatief wonen. Voor de sites Maalbeek en Haute 351-355 werd de aanpak opgebouwd rond twee luiken — ruimtelijk en financieel — waarbij dit laatste werd uitgevoerd met de steun van externe experts. Deze studies maakten het mogelijk om samen met de partners van de VGC en De Brusselse Woning de voorwaarden voor de implementatie van nieuwe woonmodellen te verkennen, met aandacht voor programmatische, grondgebonden en economische vraagstukken.

### **BIJDRAGEN AAN DE UITWERKING VAN PROJECTLINES**

Het ontwerpend onderzoek werd ook ingezet voor de uitwerking van projectlines, een instrument waarmee voorafgaand aan een verkoop een strategisch en ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van een site kan worden bepaald, door programmatische richtlijnen, inrichtingsprincipes en uitvoeringsvoorwaarden met elkaar te verbinden. In het bijzonder voor de site Aeropolis maakte dit het mogelijk om de uitdagingen van de site te structureren en hun ruimtelijke vertaling te testen, zodat een coherent kader voor de toekomstige ontwikkeling kon worden geformuleerd.

⌘ Ontwerpend onderzoek in 2025: 8

⌘ Haalbaarheidsstudies voor coöperatieve huisvesting: 3

⌘ Bijdrage aan de uitwerking van projectlines: 1

⌘ Alternatief ter ondersteuning van een advies: 1

⌘ In de aanloop naar de wedstrijd: 2

⌘ In het kader van projectvergaderingen: 1

## **REALISTISCHE ALTERNATIEVEN TESTEN VOOR OPNAME IN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Binnen reglementaire procedures maakte deze aanpak het mogelijk om concrete alternatieven uit te werken in het verlengde van het BMA-advies. Voor het project Lake Side, naar aanleiding van de indiening van een gewijzigde stedenbouwkundige vergunning, heeft het ontwerpend onderzoek — uitgevoerd in samenwerking met Urban — verschillende ruimtelijke vertalingen van de door BMA geformuleerde aanbevelingen onderzocht, ter ondersteuning van het advies aan de overlegcommissie.

### **VOORAFGAAND AAN EEN WEDSTRIJD**

In het kader van haalbaarheidsstudies werd het ontwerpend onderzoek ingezet voor de site Marie-Curie, voorafgaand aan een wedstrijd. Het maakte het mogelijk verschillende scenario's voor de herinrichting van de site te verkennen en leidde tot de conclusie dat eerst een haalbaarheidswedstrijd moest worden georganiseerd, alvorens een architectuurwedstrijd op te starten. De opdracht bestaat uit een studie van de ruimtelijke en programmatische potenties van de site en de vijf gebouwen, evenals hun economische haalbaarheid.

### **BINNEN HET PROCES VAN DE PROJECTVERGADERINGEN**

Tot slot kwam het ontwerpend onderzoek ook van pas in projectvergaderingen als begeleidingsinstrument, waar de ontwerpende blik het gesprek stuurde. In het geval van het project Plein 21 nam dit de vorm aan van meerdere workshops tussen de projectvergaderingen, waardoor hypotheses konden worden getest en de stedelijke inpassing en volumetrie van het voorgestelde project konden worden verbeterd.

In een context waarin de activeringsmodaliteiten van dit instrument blijven evolueren, bevestigt het ontwerpend onderzoek in 2025 zijn rol als hefboom voor verkenning en debat, ten dienste van de ruimtelijke kwaliteit van projecten.

## LIJST VAN PROJECTEN “ONTWERPEND ONDERZOEK”

---

Naam project: Huisvesting Hoogstraat 351-355  
Gemeente: 1000  
Initiatiefnemer: BMA  
Onderzoeksvraag: Wat is de haalbaarheid van een wooncoöperatie in het gebouw rue Haute 351-355?

---

Naam project: Marie-Curie  
Gemeente: 1070  
Initiatiefnemer: BMA  
Onderzoeksvraag: Wat zijn de scenario's om de site te herontwikkelen en te verzekeren dat de beschikbare ruimte verhuurd/verkocht kan worden?

---

Naam project: Lake Side  
Gemeente: 1000  
Initiatiefnemer: BMA + Urban  
Onderzoeksvraag: Welke realistische alternatieven beantwoorden aan het advies van de BMA en zouden kunnen worden opgenomen in het advies van de CC?

---

Naam project: VGC Maelbeeksite  
Gemeente: 1040  
Initiatiefnemer: BMA  
Onderzoeksvraag: Wat is de haalbaarheid van een wooncoöperatie en een ankerplek op de Maelbeeksite van de VGC in Etterbeek?

---

Naam project: VGC Maelbeeksite  
Gemeente: 1040  
Initiatiefnemer: BMA  
Onderzoeksvraag: Wat is de haalbaarheid van een wooncoöperatie, een ankerplek en een crèche op de Maelbeeksite van de VGC in Etterbeek?

---

Naam project: Projectlines Aeropolis  
Gemeente: 1030  
Initiatiefnemer: BMA  
Onderzoeksvraag: Welk programma en welke volumes passen op de Aeropolis site, zonder afbraak te doen aan de bestaande bebouwing?

---

Naam project: Plein 21  
Gemeente: 1050  
Initiatiefnemer: Projectvergadering  
Onderzoeksvraag: Hoe kan de stedelijke inpassing en de volumetrie van het project worden verbeterd?

---

Naam project: VZW Sint-Goedele Brussel - Sint-Jozefscollege Woluwe  
Gemeente: 1150  
Initiatiefnemer: BMA  
Onderzoeksvraag: Hoe kan de organisatie van het programma mogelijkheden creëren op het gebied van lichtinval en zichten in de klaslokalen, en van open ruimte op de speelplaats?

## LIJST VAN PROJECTLINES

---

Naam project: Aeropolis  
Gemeente: 1030  
Initiatiefnemer: BMA

## **ADVIES**

Hoe vroeger de dialoog over de kwaliteit van een project op gang komt, hoe meer vruchten ze zal afwerpen. Want advies inwinnen op de vooravond van een vergunningsaanvraag laat immers geen zinvol gesprek over het project meer toe. Het is de bedoeling van het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) om projectdragers aan te sporen op tijd in gesprek te gaan over de ruimtelijke kwaliteit.

### **ADVIES BMA**

*Het BWRO bepaalt, sinds september 2019, in artikel 11/1 dat voor alle vergunningsaanvragen voor projecten met een totale vloeroppervlakte van meer dan 5.000 m² een advies aan BMA moet worden aangevraagd om toe te voegen als onderdeel van het dossier van de vergunningsaanvraag.*

BMA ontving in 2025 57 adviesaanvragen. Dat is een mediaan cijfer, gelegen tussen de 68 aanvragen in 2023 en de 48 aanvragen in 2024. Drie van deze aanvragen hadden betrekking op "fastlane"-projecten, wat vergelijkbaar is met de twee voorgaande jaren waarin jaarlijks telkens 4 fastlane-aanvragen werden ingediend. Fastlane-aanvragen betreffen vastgoedprojecten met minstens 25% sociale huisvesting of publieke voorzieningen. Deze adviezen worden ingediend in het kader van de versnelde vergunningsprocedure.

Het einde van 2025 werd gekenmerkt door de afwezigheid van de bouwmeester-maître architecte. Tijdens de periode van 1 september tot 15 december besliste de Brusselse regering dat het BMA-team geen BMA-adviezen meer mocht uitbrengen in het kader van artikel 11/1 van het BWRO. Projectontwikkelaars die een BMA-advies aanvroegen, werden systematisch geïnformeerd dat hun aanvraag niet behandeld kon worden bij afwezigheid van een BMA.

Buiten de periode zonder BMA werden de BMA-adviezen gemiddeld binnen 28 dagen geleverd, dus twee keer sneller dan de wettelijke termijn van 60 dagen voorzien in het BWRO. Voor adviezen waarvoor een wettelijke termijn van 30 dagen geldt (instantieadviezen, "fastlane"-adviezen) bedroeg de gemiddelde termijn 14 dagen.

Bij haar aantreden op 19 december 2025 heeft Lisa De Visscher zich onmiddellijk toegelegd op het behandelen van de BMA-adviesaanvragen die tijdens de afwezigheid van een bouwmeester niet konden worden verwerkt. Dit betrof 23 aanvragen, waarvan 7 binnen de wettelijke termijn en dus nog tijdig konden worden behandeld.

**57** adviesaanvragen in 2025

«Fastlane» : 3

Adviezen uitgebracht zonder BMA (september – december 2025): 0

## LIJST VAN ADVIEZEN

Naam project: Lake Side  
Datum van kennisgeving: 2025-01-23  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Project T&T  
Ontwerper: Bureau Bouwtechniek  
Oppervlakte: 140 759 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Realisatie van een gemengd geheel genaamd "Lake Side"

Naam project: Souverain 280  
Datum van kennisgeving: 2025-01-24  
Gemeente: 1160  
Opdrachtgever: Belfius Immo  
Ontwerper: Fast Forward  
Oppervlakte: 9 661 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Gedeeltelijke herbestemming van het kantoorgebouw naar woningen op de verdiepingen

Naam project: Ancien siège Alfa Romeo  
Datum van kennisgeving: 2025-02-05  
Gemeente: 1082  
Opdrachtgever: Eiffage Development  
Ontwerper: A2RC  
Oppervlakte: 31 998 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Sloop en gedeeltelijke verbouwing van een gebouwencomplex met het oog op de heropbouw, waarin woningen, een hotel, een kantoor, een voorziening van collectief belang en open vergroende ruimtes zullen worden ondergebracht

Naam project: PLAZA  
Datum van kennisgeving: 2025-02-06  
Gemeente: 1150  
Opdrachtgever: Immo Resi Woluwe  
Ontwerper: Urban Platform  
Oppervlakte: 8 267 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Transformatie van een kantoorgebouw naar woningen, met voorzieningen, vrije beroepen en een handelsruimte op de eerste niveaus

Naam project: Palais du Midi  
Datum van kennisgeving: 2025-02-10  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: MIVB  
Ontwerper: SumProject  
Oppervlakte: 30 551 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Ontmanteling van het interieur van het Zuidpaleis, heropbouw van handelszaken en school-, sport- en culturele voorzieningen, aanleg van twee openbare ruimtes in de buitenkoeren en renovatie van de bestaande gevels  
wijzigingsvergunning 04/PFD/582158

Naam project: FEBIAC  
Datum van kennisgeving: 2025-02-28  
Gemeente: 1200  
Opdrachtgever: Baltisse Real Estate  
Ontwerper: BUREAU II & ARCHI + I  
Oppervlakte: 7 579 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Transformatie van kantoren naar woningen met een actieve plint en sloop van een secundair gebouw

Naam project: HIS El bloc Q  
Datum van kennisgeving: 2025-03-05  
Gemeente: 1050  
Opdrachtgever: Association hospitalière des Hôpitaux Iris Sud  
Ontwerper: Assar  
Oppervlakte: 5 480 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Volledige renovatie van blok Q, interne verbouwingen waaronder de herinrichting van de spoeddienst en de aanleg van 3 consultatieplateaus

Naam project: NEC  
Datum van kennisgeving: 2025-03-11  
Gemeente: 1040  
Opdrachtgever: U.S. Embassy Brussels  
Ontwerper: Jaspers-Eyers  
Oppervlakte: 34 517 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Sloop van een kantoorgebouw gelegen aan de Sint-Michielswarande en bouw van een openbaar voorzieningengebouw voor de ambassade van de Verenigde Staten, evenals de inrichting van de omgeving

Naam project: Brunfaut 35  
Datum van kennisgeving: 2025-03-13  
Gemeente: 1080  
Opdrachtgever: Le Logement Molenbeekois  
Ontwerper: VELD  
Oppervlakte: 9 312 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Renovatie van de buitenschil van een gebouw met sociale woningen

Naam project: CROWN 145  
Datum van kennisgeving: 2025-03-21  
Gemeente: 1050  
Opdrachtgever: Crown Avenue  
Ontwerper: A2RC  
Oppervlakte: 31 942 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bouw van een geheel van 254 appartementen in het kader van een verkavelingsvergunning

Naam project: projet 50RM  
Datum van kennisgeving: 2025-05-24  
Gemeente: 1050  
Opdrachtgever: D'ieteren Immo  
Ontwerper: Bureau Bouwtechniek  
Oppervlakte: 35 146 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Herstructurering van de D'ieteren-site in de Maliestraat, gelegen op het bouwblok tussen de Amerikaanstraat en de Maliestraat

Naam project: Porte d'Ulysse  
Datum van kennisgeving: 2025-05-28  
Gemeente: 1130  
Opdrachtgever: citydev.brussels  
Ontwerper: Altiplan  
Oppervlakte: 6 787 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Wijziging van de bestemming van kantoorgebouwen naar een onthaal- en oriëntatiecentrum voor migranten

Naam project: Stade RUSG  
Datum van kennisgeving: 2025-06-05  
Gemeente: 1190  
Opdrachtgever: Royale Union Saint-Gilloise  
Ontwerper: AE+  
Oppervlakte: 32 437 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bouw van een nieuw stadion voor de RUSG en de omgeving ervan op de Bempt-site

Naam project: Nerviens  
Datum van kennisgeving: 2025-06-06  
Gemeente: 1040  
Opdrachtgever: Nerviens Development  
Ontwerper: Bureau Bouwtechniek  
Oppervlakte: 10 642 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Herontwikkeling en omvorming van een kantoorgebouw naar appartementen

Naam project: Evers 2  
Datum van kennisgeving: 2025-06-11  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Watever  
Ontwerper: Baumans-Deffet - POLO  
Oppervlakte: 8 100 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Renovatie en herbestemming van een bestaand kantoorgebouw naar een studentenresidentie

Naam project: Lot N Henri Simonet  
Datum van kennisgeving: 2025-06-13  
Gemeente: 1070  
Opdrachtgever: Zabra Real Estate  
Ontwerper: Fast Forward  
Oppervlakte: 5 187 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bouw van een residentieel geheel bestaande uit twee afzonderlijke volumes

Naam project: Verbouwing van kabinetsgebouw  
Datum van kennisgeving: 2025-06-18  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Het facilitair bedrijf (Vlaamse Overheid)  
Ontwerper: Conix RDBM  
Oppervlakte: 5 450 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Een grondige opwaardering van het bestaande kabinetsgebouw, zowel architecturaal, energetisch als qua interieur en planindeling

Naam project: Ferraris  
Datum van kennisgeving: 2025-06-27  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Iret  
Ontwerper: Jaspers-Eyers  
Oppervlakte: 59 240 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Renovatie van een kantoorgebouw met gedeeltelijke sloop

## LIJST VAN ADVIEZEN

Naam project: Bridgecity  
Datum van kennisgeving: 2025-07-02  
Gemeente: 1030  
Opdrachtgever: Bridgecity Development  
Ontwerper: DDS +  
Oppervlakte: 18 260 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Gedeeltelijke sloop en heropbouw van woningen

Naam project: Josaphat 260  
Datum van kennisgeving: 2025-07-02  
Gemeente: 1030  
Opdrachtgever: Kart Invest  
Ontwerper: Nest  
Oppervlakte: 5 581 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Sloop en heropbouw van het gebouw gelegen Kesselsstraat 34 en enkele gebouwen binnen het bouwblok

Naam project: Trilogy  
Datum van kennisgeving: 2025-07-03  
Gemeente: 1040  
Opdrachtgever: Terrebois  
Ontwerper: Archi 2000  
Oppervlakte: 10 589 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Samenvoegen van 3 verouderde kantoorgebouwen tot een coherent geheel

Naam project: Ilot 130 Cityforward  
Datum van kennisgeving: 2025-07-07  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Cityforward Schuman HoldCo  
Ontwerper: Jaspers-Eyers  
Oppervlakte: 110 728 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Grondige renovatie van een bestaand geheel van 10 kantoorgebouwen

Naam project: Imprimeries BNB  
Datum van kennisgeving: 2025-07-07  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Fifty six gardens  
Ontwerper: DDS +  
Oppervlakte: 17 701 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Wijzigingsvergunning. Transformatie en renovatie van de drukkerij van de Nationale Bank tot een gemengd, duurzaam en in de stad verankerd project

Naam project: Acasa Triomf  
Datum van kennisgeving: 2025-07-09  
Gemeente: 1160  
Opdrachtgever: ACASA PROJECTS  
Ontwerper: Silhouet  
Oppervlakte: 7 862 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bouw van een complex met woningen, studentenwoningen, co-livingeenheden, handelszaken en een ondergrondse parking

Naam project: Belliard-Trêve Cityforward  
Datum van kennisgeving: 2025-07-10  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Cityforward  
Ontwerper: Jaspers-Eyers  
Oppervlakte: 13 685 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Grondige renovatie van kantoren

Naam project: Trèfles 3  
Datum van kennisgeving: 2025-07-14  
Gemeente: 1070  
Opdrachtgever: BedRocks  
Ontwerper: DDS+  
Oppervlakte: 6 147 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bouw van een studentenwoongebouw

Naam project: SENA  
Datum van kennisgeving: 2025-07-23  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: BBR Belgique  
Ontwerper: Urban Platform  
Oppervlakte: 7 505 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bouw van een studentenwoongebouw

Naam project: Triomphe 172  
Datum van kennisgeving: 2025-07-24  
Gemeente: 1160  
Opdrachtgever: Triomphe 172  
Ontwerper: 51N4E Cast  
Oppervlakte: 18 337 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Wijziging van de vorm van de toren

Naam project: Boiteux 9  
Datum van kennisgeving: 2025-07-31  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: DERIEF BRUSSELS CARMEN  
Ontwerper: archi 2000  
Oppervlakte: 6 877 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bestemmingswijziging van een kantoorgebouw naar een hotel

Naam project: Molière  
Datum van kennisgeving: 2025-08-18  
Gemeente: 1050  
Opdrachtgever: Besix Real Estate Development  
Ontwerper: B2Ai  
Oppervlakte: 9 713 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Herbestemming van een commerciële hal naar een functioneel gemengd project

Naam project: Volta  
Datum van kennisgeving: 2025-08-20  
Gemeente: 1050  
Opdrachtgever: Collectif Volta XL  
Ontwerper: TWYCE  
Oppervlakte: 12 653 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Wijzigingsvergunning voor de herinrichting van een industriële site (+ kantoren) en de transformatie van 3 gebouwen naar woningen, kantoren, diensten en voorzieningen

Naam project: Stadsatelier de Ville  
Datum van kennisgeving: 2025-08-21  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Democo  
Ontwerper: Schenk Hattori Babini Geysen, BC architecten  
Oppervlakte: 5 499 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Circulaire hub en nieuwe BC Materials-productiesite

Naam project: Waterloo 115  
Datum van kennisgeving: 2025-08-24  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Watever  
Ontwerper: DDS+ / Dorte Mandrup  
Oppervlakte: 19 992 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Renovatie en uitbreiding van de voormalige School voor Geneeskunde en Anatomie van België

Naam project: Lidl  
Datum van kennisgeving: 2025-09-08  
Gemeente: 1030  
Opdrachtgever: Lidl Belgium  
Ontwerper: Atelier de l'arbre d'or  
Oppervlakte: 8 013 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Transformatie van een gebouwencomplex met inplanting van een winkel op het gelijkvloers

Naam project: Lake Side  
Datum van kennisgeving: 2025-09-11  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Project T&T  
Ontwerper: Bureau Bouwtechniek  
Oppervlakte: 140 759 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Realisatie van een gemengd geheel genaamd "Lake Side"

Naam project: Studentenhoe Campus Jette  
Datum van kennisgeving: 2025-09-12  
Gemeente: 1090  
Opdrachtgever: LIFE.BE  
Ontwerper: Archipelago-POLO  
Oppervlakte: 23 364 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Renovatie van de drie onderste bouwlagen van het bestaande gebouw

Naam project: Oaktree  
Datum van kennisgeving: 2025-09-18  
Gemeente: 1160  
Opdrachtgever: ARH Invest  
Ontwerper: Maisin  
Oppervlakte: 5 049 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Transformatie van kantoren naar appartementen

Naam project: Brasseries Atlas  
Datum van kennisgeving: 2025-09-23  
Gemeente: 1030  
Opdrachtgever: B & R Development, LIFE  
Ontwerper: Kempe Thill / RE-ST  
Oppervlakte: 14 246 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Transformatie van de Atlas-brouwerijen om er openbare voorzieningen en woningen in onder te brengen

Naam project: Cailles  
Datum van kennisgeving: 2025-09-23  
Gemeente: 1170  
Opdrachtgever: SLRB  
Ontwerper: Pierre Blondel  
Oppervlakte: 7 489 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bouw van woningen en een collectieve voorziening op de Cailles-site

**ACTIVITEITENRAPPORT 2025**  
bouwmeester maître architecte

Naam project: Le parc habité de la vallée de la Woluwe  
Datum van kennisgeving: 2025-09-25  
Gemeente: 1200  
Opdrachtgever: Pacification construction  
Ontwerper: DDS+  
Oppervlakte: 20 011 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bouw van 192 woningen, een gemeenschapszaal en 3 kantoorruimtes met landschappelijke inrichting

Naam project: R2G  
Datum van kennisgeving: 2025-09-30  
Gemeente: 1070  
Opdrachtgever: Belgian Real Estate Finance  
Ontwerper: B2ai  
Oppervlakte: 15 062 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Sloop van een loods, bouw van studentenwoningen

Naam project: Cité Jardins des Dames Blanchés  
Datum van kennisgeving: 2025-10-13  
Gemeente: 1150  
Opdrachtgever: BGHM  
Ontwerper: MSA, Bureau Bas Smet, AKTAA+  
Oppervlakte: 25 706 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Ontwikkeling van een nieuwe voorbeeldige ecowijk

Naam project: Université Saint-Louis Marais  
Datum van kennisgeving: 2025-10-15  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: UCLouvain Saint-Louis Bruxelles  
Ontwerper: Archi 2000  
Oppervlakte: 5 185 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Bestemmingswijziging van een kantoorgebouw naar een voorziening

Naam project: Bureaux SLRB Toison d'or  
Datum van kennisgeving: 2025-10-15  
Gemeente: 1060  
Opdrachtgever: BGHM  
Ontwerper: Matador société d'architecture  
Oppervlakte: 10 846 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Renovatie van een geheel van kantoorgebouwen voor de BGHM-administratie

Naam project: Hotel President  
Datum van kennisgeving: 2025-10-20  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: A&O Hotel President  
Ontwerper: Conix  
Oppervlakte: 17 522 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Herinrichting van meerdere verdiepingen van een hotel

Naam project: Régent-Ducale Opticab  
Datum van kennisgeving: 2025-10-24  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: SPRB  
Ontwerper: R2D2  
Oppervlakte: 10 673 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Grondige renovatie van de site Regent Ducale met het oog op de centralisatie van de 8 ministeriële kabinetten

Naam project: Chip  
Datum van kennisgeving: 2025-10-24  
Gemeente: 1200  
Opdrachtgever: Upgrade Estate  
Ontwerper: Planomatic  
Oppervlakte: 7 291 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Herbepemming van een kantoorgebouw naar een studentenresidentie en een datacenter

Naam project: Joseph 70  
Datum van kennisgeving: 2025-11-21  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Cityforward  
Ontwerper: Jaspers-Eyers  
Oppervlakte: 19 517 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Herkwalificatie van een kantorencomplex

Naam project: LEX 85  
Datum van kennisgeving: 2025-12-02  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Cofinimmo  
Ontwerper: Assar  
Oppervlakte: 6 934 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Gedeeltelijke ontmanteling en heropbouw van een kantoorgebouw

Naam project: Paul Henri Spaak  
Datum van kennisgeving: 2025-12-09  
Gemeente: 1047  
Opdrachtgever: Europees Parlement  
Ontwerper: KLARC (KAAN Architecten; LOW Architecten; ARCADIS)  
Oppervlakte: 81 000 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Renovatie van het SPAAK-gebouw

Naam project: Entrepôts Locko  
Datum van kennisgeving: 2025-12-10  
Gemeente: 1080  
Opdrachtgever: Locko  
Ontwerper: Bloom  
Oppervlakte: 9 989 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Omvorming van koelmagazijnen naar opslagruimtes voor de verhuur van opslagboxen

Naam project: Espace Beaulieu  
Datum van kennisgeving: 2025-12-15  
Gemeente: 1160  
Opdrachtgever: AG real estate / Atenor  
Ontwerper: a2o, VELD  
Oppervlakte: 42 955 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Transformatie van een kantoorcomplex naar een residentieel geheel

Naam project: B11  
Datum van kennisgeving: 2025-12-17  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Promiris  
Ontwerper: B2ai  
Oppervlakte: 5 261 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Sloop van een kantoorgebouw en heropbouw van een studentenwoongebouw in Brussel

Naam project: Loi 56  
Datum van kennisgeving: 2025-12-18  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Cofinimmo Offices  
Ontwerper: DDS+  
Oppervlakte: 8 799 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Renovatie en heropbouw van een kantoorgebouw

Naam project: GB 500  
Datum van kennisgeving: 2025-12-19  
Gemeente: 1082  
Opdrachtgever: Constructiv  
Ontwerper: Fast Forward  
Oppervlakte: 5 253 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Oprichting van een excellentiecentrum voor de bouwsector

Naam project: Colonel Bourg 113  
Datum van kennisgeving: 2025-12-19  
Gemeente: 1140  
Opdrachtgever: BW Promo  
Ontwerper: MDW  
Oppervlakte: 5 236 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Sloop van een gebouw en bouw van een studentenwoongebouw

Naam project: Joseph 54  
Datum van kennisgeving: 2025-12-19  
Gemeente: 1000  
Opdrachtgever: Cityforward  
Ontwerper: Jaspers-Eyers  
Oppervlakte: 17 959 m<sup>2</sup>  
Omschrijving: Renovatie van een kantoorgebouw

## PROJECTVERGADERING

De aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning hebben de mogelijkheid om op eigen initiatief in dialoog te gaan met de betrokken publieke instanties over de kwaliteit van een project, met name door middel van de organisatie van een projectvergadering. Als opvolger van de Kwaliteitskamer die in 2015 door BMA ingevoerd was, heeft de projectvergadering de bedoeling om de kwaliteit van projecten te stimuleren, zoveel mogelijk communicatie transparant en doeltreffend te bundelen, een professionele dialoog te organiseren tussen de architecten/opdrachtgevers en de overheid, en het advies van de verschillende instanties die het nauwst betrokken zijn bij de kwaliteitsbeoordeling te coördineren. Zo winnen we tijd dankzij anticipatief overleg en een gecoördineerde werking.

De projectvergaderingen worden op regelmatige basis georganiseerd en vinden plaats op drie halve dagen per werkweek, onder de verantwoordelijkheid van Urban. BMA neemt deel wanneer zijn advies wordt gevraagd, wat neerkomt op ongeveer 124 deelnames op een totaal van 206 projectvergaderingen in 2025. Dit volume blijft proportioneel vergelijkbaar met dat van de voorgaande jaren.

De vastgestelde tendens van de afgelopen jaren wordt bevestigd: adviesaanvragen bij BMA met betrekking tot een project gebeuren zeer zelden zonder dat er vooraf een projectvergadering heeft plaatsgevonden. Zo wordt de fundamentele doelstelling van het BMA-advies ruimschoots bereikt. Het gaat om het stimuleren van een "vroegtijdige" dialoog, een aanpak die inmiddels stevig verankerd is in de praktijk en breed wordt toegepast door projectontwikkelaars en betrokken instanties.

**124** deelnames aan projectvergaderingen  
van de 206

## **BMA LABEL**

**Een stimulans voor ruimtelijk onderzoek zonder opdrachtgever. De opzet van het BMA Label is om jaarlijks op zoek te gaan naar sterke ruimtelijke concepten en geïntegreerde onderzoeksvragen met een positieve maatschappelijke impact. Met het Label wil BMA ongevraagd onderzoek vanuit burgerinitiatieven of vanuit de onderzoeks- en ontwerppraktijk, dat nog in de prille beginfase zit, vooruit helpen.**

De bedoeling is om vernieuwende en beleidsrelevante ideeën die een verschil kunnen maken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in beeld te brengen en te ondersteunen. Tal van initiatieven steunen immers op sterke intuïties, maar beschikken nog niet over een geïdentificeerde bouwheer, budget, planning of institutionele ondersteuning. Het instrument biedt een kader om deze onderzoeken verder te ontwikkelen en hun verspreiding te verzekeren.

Sinds de eerste drie edities werden negen Labels toegekend. Elk project ontvangt een budget van 7.500 euro ter ondersteuning van het onderzoek en voor de publieke presentatie van de resultaten. De eerste editie, gelanceerd in oktober 2022, wekte grote belangstelling met 54 ingediende voorstellen. Het instrument maakt het mogelijk om vraagstukken naar voren te brengen die worden gedragen door burgers, architecten, onderzoekers en activisten, volgens een bottom-up logica.

Naar aanleiding van de oproep die in 2024 werd gelanceerd, werden drie projecten geselecteerd: *Stadssubstraat* (plant & houtgoed), *Trans-faire: déplacer les gestes et les esthétiques* (l'équipe) en *Territoires du deal et de la consommation: les fours bruxellois* (Romina Cornejo Escudero). Hun incubatiefase loopt verder tot het voorjaar van 2026.

Daarnaast is ook een project uit de editie van 2023 nog steeds lopende: *BARCA: un mélange circulaire pour les chaussées à Bruxelles* (Basil Descheemaeker).

Zoals bij de vorige edities is voor elk van deze projecten een restitutiemoment voorzien. De vormen van restitutie worden vrij gelaten en kunnen de vorm aannemen van publieke evenementen, publicaties, tentoonstellingen, stadswandelingen of oproepen tot opdrachtgevers.

In 2025 werd geen nieuwe projectoproep gelanceerd wegens een gebrek aan budget in een institutionele context die werd gekenmerkt door een overgangsfase. Het jaar werd echter wel gewijd aan de restitutie van verschillende Labels die tijdens eerdere edities werden toegekend.

Het Label *Du Bruxellien au Bruxellois*, geleid door Maxime Jaume en Lucile Pujol, werd afgesloten met een tentoonstelling die eind maart 2025 in KBK werd georganiseerd, vergezeld van een rondleiding op de semi-natuurlijke site van de Kauwberg. Het onderzoek verkent de relaties tussen Brussel en zijn bodems, in het bijzonder de Brusseliaanse zandlagen, en brengt de interacties tussen stedelijke dynamieken, geologische materialen en menselijke praktijken in beeld aan de hand van tekeningen, cartografieën, foto's en teksten.

In mei 2025 presenteerde het collectief Ruimteveldwerk de resultaten van zijn onderzoek naar de oprichting van een toekomstige humanitaire hub en lanceerde het een oproep tot opdrachtgevers voor de voortzetting van het project. In het kader van het BMA Label werkte het team een programma van eisen uit waarin de noden en voorwaarden voor de creatie van deze infrastructuur werden gedefinieerd. De studie steunt op een ruimtelijke analyse die ook sociale en financiële factoren integreert en verkent verschillende pistes voor inplanting en organisatie op stadsniveau.

Tot slot organiseerde BMA in juni 2025 de presentatie van de publicatie *FORM FOLLOWS INSULATION – L'épaisseur pour réhabiliter le patrimoine*, voortgekomen uit het BMA Label 2022, gedragen door het bureau Barrault Pressacco. De publicatie onderzoekt het potentieel van de thermische isolatie-eis als projecthefboom bij de renovatie van erfgoed, met name via het gebruik van een biogebaseerd materiaal, kalkhennep. De publicatie werd voorgesteld tijdens een boeklaunch georganiseerd bij perspective.brussels.

Via deze restituties zet het BMA Label zijn doel voort om onderzoek rond de ruimtelijke, sociale en milieukwesties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ondersteunen en te verspreiden.

## **PERSONEEL EN ORGANISATIE**

### **DE BOUWMEESTER MAÎTRE ARCHITECTE**

De bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt voor een periode van vijf jaar aangesteld via een dienstenopdracht. Het tweede mandaat van Kristiaan Borret liep eind december 2024 af. Bij gebrek aan een aangeduide opvolger werd zijn mandaat tweemaal verlengd tot 31 augustus 2025. De functie bleef vervolgens vacant tot 19 december 2025, datum waarop Lisa De Visscher in functie trad.

### **OPVOLGING VAN DE MANDAATOPDRACHT**

Om de goede uitvoering van de dienstenopdracht van de bouwmeester te waarborgen, voorziet het bestek in de oprichting van een technische begeleidingscommissie bestaande uit vertegenwoordigers van de regeringsleden. Het bestek bepaalt dat deze commissie om de drie maanden samenkomt. Om een te groot aantal vergaderingen te vermijden, werd overeengekomen dat de commissie formeel om de zes maanden samenkomt, terwijl de tussentijdse comités via e-mail verlopen.

Jaarlijks stelt de bouwmeester zijn jaarverslag voor aan de regering en het parlement, wat traditioneel aanleiding geeft tot een gedachtewisseling met de leden van de Commissie Territoriale Ontwikkeling.

### **HET BMA-TEAM**

Hoewel de functie van bouwmeester-maître architecte momenteel onder een dienstencontract valt, maakt het volledige team administratief deel uit van het Brussels Planningsbureau ([perspective.brussels](https://perspective.brussels)) en is het gehuisvest in de kantoren aan de Naamsestraat 59.





Situatie eind 2025

| <b>Naam</b>              | <b>Functie</b>                    | <b>Statuut</b>  | <b>VTE</b> |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------|
| Theodoor Brackx          | Secretariaat                      | Statutair       | 100%       |
| Julie Collet             | Coördinatie en Research by design | Statutair       | 90%        |
| Lola Durt                | Communicatie                      | Onbepaalde duur | 100%       |
| Jérôme Kockerols         | Projectbegeleiding                | Statutair       | 100%       |
| Géraldine Lacasse Weber  | Research by design                | Statutair       | 50%        |
| Elsa Marchal             | Projectbegeleiding                | Onbepaalde duur | 100%       |
| Audrey Moulou            | Projectbegeleiding                | Onbepaalde duur | 100%       |
| Guénaëlle Navez          | Projectbegeleiding                | Statutair       | 80%        |
| Jean-Guy Pecher Chapeaux | Projectbegeleiding                | Statutair       | 80%        |
| Lydie Pirson             | Projectbegeleiding                | Statutair       | 100%       |
| Frederik Serroen         | Coördinatie en Projectbegeleiding | Statutair       | 100%       |
| Tine Vandepaer           | Projectbegeleiding                | Statutair       | 80%        |
| Sietse Van Doorslaer     | Research by design                | Onbepaalde duur | 100%       |
| Jasmien Wouters          | Research by design                | Onbepaalde duur | 80%        |

Davide Cauciello: aan het werk sinds 22/04/2024, einde samenwerking op 18/04/2025

Tania Vandenbroucke: einde samenwerking op 27/01/2025

Elsa Marchal: moederschapsverlof van 12/08/2025 tot 16/02/2026

Jean-Guy Pecher Chapeaux: vaderschapsverlof van 22/04/2025 tot 18/07/2025

Carl Kvanta: stagiair juni -juli 2025

## COMMUNICATIE

Het jaar 2025 vormde een keerpunt voor de bouwmeester maître architecte en markeerde de daadwerkelijke afsluiting van de tienjarige ambtstermijn van Kristiaan Borret aan het hoofd van de instelling. Zijn mandaat, dat tweemaal werd verlengd, liep af eind augustus 2025 en sloot daarmee een decennium af dat het denken over Brussel — en het maken ervan — grondig heeft veranderd.

Naast deze symbolische afsluiting werd het jaar ook gekenmerkt door een ongeziene overgangperiode. Gedurende drieënhalve maand zette het team zijn opdrachten voort zonder leiding, in een vorm van institutionele onzekerheid die niettemin een vruchtbaar moment bleek om de autonomie en de collectieve dynamiek van BMA opnieuw te bevestigen. Deze context gaf onder meer de aanzet tot de presentatie van de tentoonstelling *Soft Power – The Brussels Way of Making the City* in Brussel, in een vrijer, experimenteler en wilder format. Hoewel dit evenement uiteindelijk pas in januari 2026 plaatsvond in de Brasserie de la Senne, werden de communicatie, de redactionele voorbereiding en de mobilisatie van partners reeds op het einde van 2025 opgestart.

Deze overgangperiode werd afgesloten met de benoeming van Lisa De Visscher als nieuwe BMA, die op 19 december 2025 in functie trad. Deze aankondiging vormde een belangrijk moment in de eindejaarscommunicatie en sloeg een nieuwe bladzijde open voor de instelling, terwijl tegelijk de continuïteit van het reeds ingezette werk werd verzekerd.

Parallel met deze institutionele evoluties bleven de traditionele communicatie-instrumenten van de BMA een centrale rol spelen in de verspreiding van de projecten, oproepen en reflecties die door het team werden gedragen. In 2025 werden 33 nieuwsbrieven verstuurd en 40 factsheets gepubliceerd, die getuigen van de diversiteit en de rijkdom van de projecten die door BMA werden begeleid.

Ook de aanwezigheid van BMA op sociale netwerken werd verder versterkt, waarmee hun plaats als essentiële communicatielais werd bevestigd. Eind 2025 telden de accounts van de BMA 3.737 volgers op Facebook, 9.180 op Instagram en 4.401 op LinkedIn. Deze verschillende kanalen maakten het mogelijk een breed en divers publiek te bereiken.

Zo was 2025 tegelijk een jaar van afsluiting, overgang en vooruitkijken: de afsluiting van een cyclus van tien jaar, de overgang naar een nieuwe governance, en de vooruitkijken naar nieuwe vormen van communicatie.

### CIJFERS

33 verstuurd nieuwsbrieven

40 gepubliceerde factsheets

3 737 volgers op Facebook

9 180 volgers op Instagram

4 401 volgers op LinkedIn

53 deelnames aan externe debatten en jury's

## **PUBLICATIES, CONFERENTIES, JURY'S**

### **CONFERENTIES EN JURY'S**

---

15/01/2025  
Begeleiding studentenjury UHasselt  
Sietse Van Doorslaer

---

15/01/2025  
Tussentijdse studetenjury Universität Bremen:  
Beekant: From Alphonse Vandenpeerboom  
to LionCity, from Edmond Machtens to De  
Roovere  
Sietse Van Doorslaer

---

21/01/2025  
Town Architect Touchdown Session 1:  
introductions and identifying shared  
challenges  
Kristiaan Borret, Frederik Serroen

---

22/01/2025  
A Playbook for Hospitality - Booklaunch -  
Atelier Vlaams Bouwmeester  
Tine Vandepaer

---

24/01/2025  
Lezing The future of Swiss architecture  
competitions, Swiss Architecture Museum  
Kristiaan Borret

---

4/02/2025  
Introduction Atelier Reconversion - ULiège  
Jérôme Kockerols, Frederik Serroen

---

5/02/2025  
The Cooperative City\_VUB  
Elsa Marchal

---

6/02/2025  
Studienamiddag Herbestemming  
Gevangenissen Brussel  
Frederik Serroen

---

6/02/2025  
RES Awards  
Tine Vandepaer

---

6/02/2025  
Conférence\_Studienamiddag Herbestemming  
Gevangenissen Brussel  
Géraldine Lacasse, Sietse Van Doorslaer, Elsa  
Marchal

---

7/02/2025  
Conférence\_Feminist Architecture Assembly  
Elsa Marchal

---

---

6/02/2025  
Lezing Architecture on Stage, The Architecture  
Foundation & Barbican  
Kristiaan Borret

---

12/02/2025  
Bezoek en presentatie Kingston School of Arts  
London  
Sietse Van Doorslaer, Jérôme Kockerols

---

25/2/2025  
Finale studentenjury Universität Bremen:  
Beekant: From Alphonse Vandenpeerboom  
to LionCity, from Edmond Machtens to De  
Roovere (ter plaatse in Bremen)  
Kristiaan Borret, Sietse Van Doorslaer

---

25/02/2025  
General Exchange Brussels - Bremen  
(in Bremen)  
Sietse Van Doorslaer, Kristiaan Borret

---

26/02/2025  
Lecture BDA Bremen (in Bremen)  
Kristiaan Borret

---

26/02/2025  
Lezing Soft Power, Bund der Deutschen  
Architektinnen und Architekten (BDA)  
Kristiaan Borret

---

27/02/2025  
Booklaunch Brussels Housing - Atlas of  
Residential Building Types, Swiss Architecture  
Museum  
Kristiaan Borret

---

11/03/2025  
Participation à la Journée des Métiers de  
l'Architecture - ULiège  
Lydie Pirson

---

27/03/2025  
Booklaunch Cooperative Conditions  
Davide Cauciello, Frederik Serroen

---

27/03/2025  
Bezoek en presentatie Royal Institut of Art  
Stockholm  
Sietse Van Doorslaer, Elsa Marchal

---

3/04/2025  
Keynote Radical Thinking, Architecture Matters  
Kristiaan Borret

---

---

4/04/2025  
Bezoek en presentatie Universität Siegen  
Städtebau  
Sietse Van Doorslaer, Elsa Marchal

---

7/04/2025  
BMA Presentation\_Basel  
Elsa Marchal, Jasmien Wouters

---

10/04/2025  
Booklaunch Brussels Housing - Atlas of  
Residential Building Types  
Kristiaan Borret

---

22/04/2025  
BMA Presentation\_NEB  
Elsa Marchal, Frederik Serroen

---

6/05/2025  
Lezing Mooi Mokum, Gemeente Amsterdam  
Kristiaan Borret

---

9/05/2025  
BMA Presentation\_Bremen  
Jasmien Wouters

---

14/05/2025  
Bezoek en presentatie TU-Berlin  
Frederik Serroen

---

14/05/2025  
BMA Presentation\_Aachen  
Elsa Marchal

---

14/05/2025  
Lezing Brussels, Embracing Complexity, Hub.  
brussels mission  
Kristiaan Borret

---

16/05/2025  
Lezing Brussels, Embracing Complexity, Hub.  
brussels mission  
Kristiaan Borret

---

30/05/2025  
Lezing Soft Power: Competitions as a method,  
Association of Serbian Architectural Practices  
Kristiaan Borret

---

4/06/2025  
Lezing Soft Power: met creatieve bureaucratie  
naar een goede stad?, Gemeente Rotterdam  
Kristiaan Borret

---

## CONFÉRENCES EN JURY'S

---

5/06/2025

Echange sur l'urbanisme transitoire entre partenaires de Lille, Wallonie et Bruxelles  
Frederik Serroen

---

12/06/2025

Présentation BMA avec focus sur le réemploi - CAUE 92  
Guénaëlle Navez, Julie Collet

---

12/06/2025

Keynote Soft Power in Architectural Policy, European Conference on Architectural Policies  
Kristiaan Borret

---

17/06/2025

Booklaunch Form Follows Insulation - Barrault Pressacco  
Audrey Moulu, Tine Vandepaer, Kristiaan Borret

---

19/06/2025

«Invited Jury for Master's Thesis: 'Architecture & Typology', Faculty of Faculty of UCLouvain - LOCI, Brussels»  
Elsa Marchal

---

26/06/2025

Jury étudiants BAC 3 Loci Bruxelles : masterplan et logements  
Guénaëlle Navez

---

3/07/2025

Lezing De identiteit van de stad van vrede en recht, Dag van de Ontwerpkraft  
Kristiaan Borret

---

4/07/2025

BMA Presentation\_Erlangen Nurnberg  
Jasmien Wouters

---

12/09/2025

Presentatie BMA aan gemeente Delft, Ruimte en Economie  
Tine Vandepaer

---

15/09/2025

Presentatie BMA aan TUDelft + plaatsbezoek Heyvaertwijk in functie van studentenbegeleiding  
Sietse Van Doorslaer

---

16/09/2025

Présentation BMA - Etudiants ULB ingénieurs architectes  
Guénaëlle Navez

---

24/09/2025

Keynote talk «ADAPTIVE REUSE in Brussels» at Architecture Days in Malmö, Sweden - together with Michael Ghoot (Rotor) & indy Johar (Dart Matter Lab)  
Sietse Van Doorslaer

---

25/09/2025

Lunch BM Malmö (Finn Williams): Third Places and culture in urban development  
Sietse Van Doorslaer

---

29/09/2025

BMA Presentation\_Royal Danish Academy School of Architecture  
Jasmien Wouters

---

2/10/2025

Presentatie BMA aan City of Helsinki, Urban Environment Division  
Jasmien Wouters, Tine Vandepaer

---

7/10/2025

Présentation BMA - Chaire Perspective - Etudiants ULB master urbanisme et ingénieurs architectes  
Guénaëlle Navez

---

9/10/2025

Bezoek en presentatie AG Vespa Antwerpen  
Tine Vandepaer, Frederik Serroen

---

16/10/2025

New Urban Landscapes - The Bouwmeester: A Concept, a Role, a Vision  
Jérôme Kockerols

---

21/10/2025

Présentation BMA - Etudiants M2 Urbanisme Paris 1  
Géraldine Lacasse, Lydie Pirson

---

22/10/2025

Soft City Calling - Softstorm - Muntpunt  
Tine Vandepaer

---

23/10/2025

Présentation BMA et Meet & Greet - Etudiants VUB - Project Seminar in Applied Urban Research  
Tine Vandepaer, Guénaëlle Navez

---

30/10/2025

Round Table Discussion\_October School - scaling up sustainable practices  
Elsa Marchal

---

5/11/2025

Bezoek en presentatie Universität Kassel  
Tine Vandepaer, Frederik Serroen

---

12/11/2025

Universit  Paris 8 Cours M2 VE 'Journées th matiques professionnelles'  
Frederik Serroen

---

17/11/2025

Studio Access To housing and social infrastructure for people with precarious residence status in Brussels - International Center for Urbanism - KU Leuven  
Tine Vandepaer

---

27/11/2025

Bezoek en presentatie Senatsbaudirektorin Berlin  
Sietse Van Doorslaer, Frederik Serroen, Kristiaan Borret

---

28/11/2025

Booklaunch 'Bruxelles Patrimoine n  39'  
Jérôme Kockerols, Frederik Serroen, Kristiaan Borret

---

28/11/2025

Présentation BMA - Etudiants Urbanistes Hauts de France  
Lydie Pirson, Frederik Serroen

---

2/12/2025

Studio for Constructive Criticism - Nothing to Lose! TH Köln Campus Deutz  
Tine Vandepaer

---

5/12/2025

Bezoek en presentatie Maison de l'urbanit  Liège - Approche institutionnelle de l'urbanisme transitoire   Bruxelles  
Frederik Serroen

---

15/12/2025

Studentenjury MIRA KULeuven «Cityscapes in Transformation: a cultural hub for Molenbeek»  
Sietse Van Doorslaer

## PUBLICATIES

---

Dudal, R., Vilain, J., Borret, K., "Een balans van tien jaar Brussels bouwmeesterschap", Ruimte, nr.64, 2025, pp.70-75

---

Borret, K., "Epaisseur/Dikte", in Barrault Pressacco (ed.), Form Follows Insulation, Editions New Moon, Paris, 2025, pp. 7-8

---

Ledent, G., Porotto, A., Borret, K., Brussels Housing. Atlas of Residential Building Types, Birkhäuser, Basel, 2025

---

Borret, K., "Budowanie lepszej Brukseli", in Wantoch-Rekowski, M. (ed.), Elastyczne Planowanie (conference proceedings "Flexible Planning. In search for innovative planning instruments"), City of Gdansk, Gdansk, 2025, pp.180-184

---

Borret, K., "Duurzame bedrijventerreinen: een onoplosbare paradox", Ruimte, nr.65, 2025, pp.41-45

---

Borret, K., Kockerols, J., "From pioneer to mainstream", in Starkova, A. (ed.), Resources for a Future, Eesti Arhitektuurikeskus, Tallinn, 2025, pp. 143-157

---

Opsomer, A., Van Tilborg, M., Borret, K., "In Brussel kunnen we van onderuit een nieuwe stad opbouwen", cOM Vakblad voor overheidscommunicatie, editie 3, jaargang 2, 06/2025, pp.16-19

---

Geipel, K., Gutiérrez, N., de la Fuente, J., Borret, K., "A European Encounter Cabinet-The Conference", in Gutiérrez-de-laFuente Arquitectos. Shaping the Unbuilt Environment, Aedes, Berlin, 2025, pp.12-19

---

---

Kockerols, J., Borret, K., "Bouwshift zonder bouw", in Ruimte, nr.67, 2025, pp.66-69

---

Borret, K., De Cannière, A., Pecher, J-G, Serroen, F., "It's the finance, stupid! De grond(prijs) onder de wooncrisis, in Meijer, M., Van Sande, H. (eds.), Pleidooi voor méér wonen, Archipel, Gent, 2025, pp. 98-103

---

Jonckheere, E., Borret, K., "Herbestemming is geen keuze, maar noodzaak", Bouwkroniek, 25/08/2025

---

Jonckheere, E., Borret, K., "La réaffectation n'est pas un choix mais une nécessité", Bati Chronique, 29/10/2025

---

Borret, K., Kockerols, J., Serroen, F., "Real estate architecture: vloek of zegen?", in Erfgoed Brussel, nr. 39, 2025, pp. 100-105

---

Borret, K., Kockerols, J., Serroen, F., "Architecture immobilière: malédiction ou bénédiction?", in Bruxelles Patrimoines, nr. 39, 2025, pp. 100-105

---

Borret, K., Tshiyembi Kayoka, J., Ostojic, I., "Playdate", in Voce.A Magazine - USI Mendrisio, issue 8, 2025, pp.183-188

---

Dehullu, E., Borret, K., "Entre marché et société", in A+, nr. 315, 2025, pp. 2-9.

---

Dehullu, E., Borret, K., "Tussen markt en maatschappij", in A+, nr. 315, 2025, pp. 2-9.

---

## **PORTFOLIO**

Dit portfolio belicht een selectie van projecten die voortkomen uit BMA-procedures en die in de loop van 2025 werden opgeleverd, met als doel de realisaties waaraan de Bouwmeester Maître Architecte heeft bijgedragen concreet in de kijker te zetten.

---

Wedstrijd  
Projectnaam: Citydox  
Opdrachtgever: Atenor  
Architect: XDGA



↑ © Maxime Delvaux

---

Wedstrijd  
Projectnaam: CLTB Transvaal  
Opdrachtgever: CLTB  
Architect: PTArchitecten\*



↑ © Tim Van de Velde

---

Wedstrijd

Projectnaam: Speelplaats Jacques Brel

Opdrachtgever: Gemeente Jette

Landschapsarchitect-stedenbouwkundige: Les Marneurs / Roxane van Ginneken



↑ © Jan De Wilde

---

Wedstrijd

Projectnaam: SKA - Cultureel Centrum Schaarbeek

Opdrachtgever: Gemeente Schaarbeek

Architect: OUEST Architecture



↑ © Corentin Haubruge

---

Wedstrijd

Projectnaam: Frame

Opdrachtgever: MSI - Maatschappij voor Stedelijke Inrichting

Architect: BAUKUNST / Bruther



↑ © BAUKUNST – Maxime Delvaux

---

Wedstrijd

Projectnaam: Magasin 4

Opdrachtgever: Stad Brussel - Delegation van projectbeheer aan de MSI

Architect: CENTRAL office for architecture and urbanism



↑ © Maxime Delvaux

---

Wedstrijd  
Projectnaam: RITCS  
Opdrachtgever: Erasmushogeschool Brussel  
Architect: V+ - Vers plus de bien-être / ATAMA Atelier for Transformative Architecture and Masterplanning



↑ © Stijn Bollaert

---

Wedstrijd

Projectnaam: P.A.R.T.S. - Ictus - Rosas

Opdrachtgever: Rosas

Architect: OUEST / VERS.A



↑ © Corentin Haubruge

---

Wedstrijd  
Projectnaam: Condor  
Opdrachtgever: BGHM  
Architect: Dierendonckblancke architecten



↑ © Filip Dujardin

---

Wedstrijd  
Projectnaam: Waterloo  
Opdrachtgever: BGHM  
Architecte: Urban Platform



↑ © Gaten Baron

---

Wedstrijd  
Projectnaam: Tous ensemble  
Opdrachtgever: Tous ensemble  
Architect: 51N4E



↑ © Sepideh Farvardin

---

Wedstrijd  
Projectnaam: Sportcomplex Vroege Groenten  
Opdrachtgever: Beliris  
Architect: AgwA



↑ Séverin Malaud © urban.brussels

## **COLOFON**

**BMA werkt nooit alleen. Daarom dankt BMA onze talrijke partners voor de samenwerking in 2025, in het bijzonder de andere overheidsdiensten en de opdrachtgevers.**

**Verantwoordelijke uitgever**

bouwmeester maitre architecte

**Grafisch ontwerp**

Trinôme

**Cover**

© BMA

**Contact**

bouwmeester maitre architecte

Naamsestraat 59

1000 – Brussel

België

+32 2 435 43 70

[info@bma.brussels](mailto:info@bma.brussels)

<https://bma.brussels>

Ieder jaar kiezen we een beeld van de Noordwijk om ons activiteitenverslag te illustreren. Om een uniek perspectief te tonen, kiezen we elke keer voor een andere auteur zodat zij hun eigen interpretatie kunnen geven van de ontwikkelingen die gaande zijn in de wijk.