



Gandhi: pilootproject voor de inclusieve renovatie van twee sociale woontorens

Kristel Rodaro, Cristina Dantas, Gaëtane Lemaire Vittorio Degli Innocenti
Logement Molenbeekois / Karbon'



Karbon' architecture
et urbanisme

PRESENTATIE VAN DE SPREKERS

Krystel Rodaro is architect, afgestudeerd aan de ULB in 2016. Na een eerste ervaring in een studiebureau trad ze in 2019 in dienst bij Le Logement Molenbeekois als projectbeheerder, waar ze renovatieprojecten van sociale wooncomplexen leidt. Vandaag is ze coördinator van de investeringsdienst van Le Logement Molenbeekois en staat ze in voor de opvolging en ontwikkeling van strategische projecten rond renovatie en modernisering van het patrimonium.

Cristina Dantas is architect, afgestudeerd aan het Institut Supérieur d'Architecture Saint-Luc (vandaag LOCI, 2004). Na ervaringen in stedenbouw en architectuur werkte ze vanaf 2009 bij de vzw Habitat et Rénovation (vandaag So Hab), waar ze meer dan tien jaar lang projecten ontwikkelde. In 2021 trad ze in dienst bij Le Logement Molenbeekois binnen de sociale dienst als projectverantwoordelijke voor sociale en stedelijke projecten, en in 2025 werd ze coördinator van de sociale dienst. Ze zet zich in om de brug te versterken tussen technische uitdagingen en sociale dimensie.

Gaëtane Lemaire is architect, afgestudeerd aan UCL-LOCI (2022), en is sinds 2022 actief bij Karbon'.

Vittorio Degli Innocenti is architect bij Karbon' sinds 2018 en sinds 2025 coöperant. Hij is afgestudeerd aan de KU Leuven (2018).

Karbon' is een Brusselse coöperatie die architecten en stedenbouwkundigen samenbrengt rond een geëngageerde praktijk, met aandacht voor bestaande contexten en hedendaagse uitdagingen. Hun werk vertrekt vanuit een langetermijnaanpak van territoriale transformatie, waarbij duurzaamheid, gebruikskwaliteit en aandacht voor sociale en culturele dimensies van architectuur worden verzoend.

De presentatie gaat over de ingrijpende renovatie van de torens Gandhi 2 en 4, gelegen aan de gelijknamige laan in Sint-Jans-Molenbeek, binnen de stedelijke en sociale context van de gemeente en Le Logement Molenbeekois.

Ze heeft tot doel de randvoorwaarden van de projectopstart te belichten, de rol van de OVM te verduidelijken en te tonen hoe de geïdentificeerde uitdagingen werden vertaald naar concrete doelstellingen.

Het Gandhi-project wordt zo benaderd als een pilootproject voor renovatie, vanuit een lezing die zich richt op de ontstaansgeschiedenis, de afbakening en de structurele keuzes die hebben toegelaten om technische en sociale dimensies met elkaar te verbinden, met aandacht voor inclusiviteit die al in het programma is geïntegreerd (participatie, toegankelijkheid, kwaliteit van de ruimtes en functiemenging, genderkwesties, enz.). Vervolgens worden de belangrijkste gehanteerde hefbomen voorgesteld, de knelpunten die werden ondervonden en de lessen die uit de opvolging van het project zijn getrokken, van de haalbaarheidsstudie tot de eerste fasen van het project.

Deze inleidende lezing gaat vooraf aan de interventie van het ontwerpbureau, dat het project verder zal uitdiepen vanuit architecturaal en operationeel standpunt.



INHOUD VAN DE PRESENTATIE

- I. Context van Sint-Jans-Molenbeek
- II. De Logement Molenbeekse Woningen
- III. Vertaling van de uitdagingen naar doelstellingen
- IV. Project: Gandhi, pilootproject voor de inclusieve renovatie van sociale woningen
- V. Hefbomen & knelpunten
- VI. Conclusies



I. CONTEXT van SINT-JANS-MOLENBEEK

In enkele kerncijfers



I. CONTEXT VAN SINT-JANS-MOLENBEEK

De gemeente

6 km²

4% van het gewestelijk
grondgebied

2de

De armste gemeente van het
Gewest

**Een van de meest dichtbevolkte
gemeenten**

ST-Jans_Molenbeek : 16.241
inwoners/km²
vs
Gewest: 7.528 inwoners/km²

3de

Gemeente met de hoogste dichtheid
aan sociale woningen



I. CONTEXT VAN SINT-JANS-MOLENBEEK

De inwoners

1

Jonge bevolking — gemiddelde leeftijd: 35 jaar (tegenover 38 jaar voor het Gewest) | Min-18-jarigen oververtegenwoordigd en min-65-jarigen ondervertegenwoordigd

2

Vaak eenoudergezinnen — Eenoudergezinnen: 15% van de huishoudens (tegenover 12% in het Gewest) | Koppels met kinderen: 30% (tegenover 23%)

3

Sociaal-economisch kwetsbaar profiel — meer dan 50% van de bevolking met een maandelijks inkomen onder 1.250 €/maand



II. DE MOLENMBEEKSE WONINGEN



II. DE MOLENMBEEKSE WONINGEN

Opgericht in 1899: een van de oudste en grootste openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

2019: keerpuntjaar

Scenario van een herstructurering met een nieuwe directie



LOGEMENT
MOLENBEEKOIS
MOLENBEEKSE
WONINGEN

1. Verouderde gebouwen

2. Structurele reorganisatie

> Audit: 18 aanbevelingen

3. Financiële uitdaging

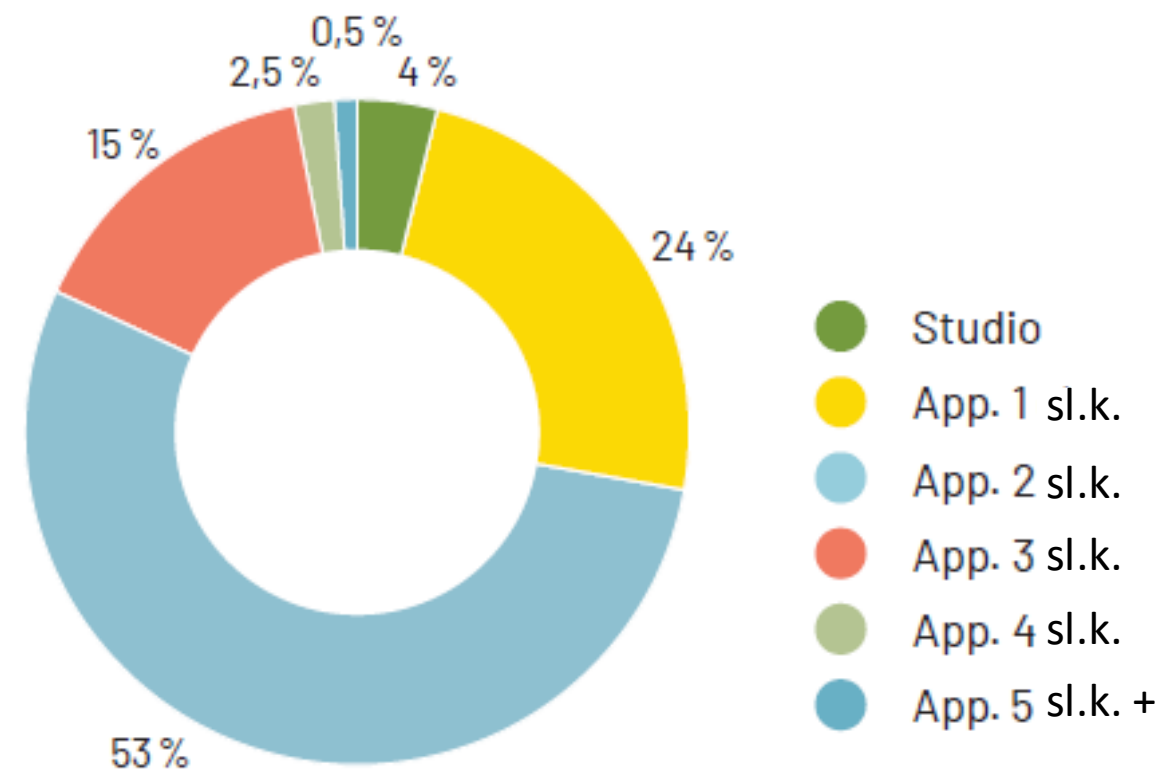


© Antoine Horenbeek



II. DE MOLENMBEEKSE WONINGEN

DE WONINGEN



© Logement Molenbeekois / Médiane



II. DE MOLENMBEEKSE WONINGEN

DE HUURDERS

MEER DAN 50% VAN DE
GEZINSHOOFDEN IS OUDER
DAN 60 JAAR

Nombre de chefs de ménages âgés de :	
18 ans au plus	0
19 à 24 ans	3
25 à 34 ans	39
35 à 44 ans	232
45 à 54 ans	618
55 à 59 ans	408
60 à 70 ans	850
71 ans et plus	604
Total	2.754

BIJNA 50% VAN ONZE HUURDERS
(GEZINSHOOFDEN) HEEFT
VERVANGINGSINKOMEN

Origine des revenus		
	<i>Chef de ménage</i>	<i>Autres membres du ménage</i>
Pas de revenus	52	1.036
Salarié	459	273
Indépendant	24	10
Pension	958	107
Chômage	400	136
Mutualité	428	109
Handicapé	138	79
RIS/CPAS	287	153
Autres	8	0
Total	2.754	1.903



II. DE MOLENMBEEKSE WONINGEN

OVERBEWONING EN ONDERBEZETTING

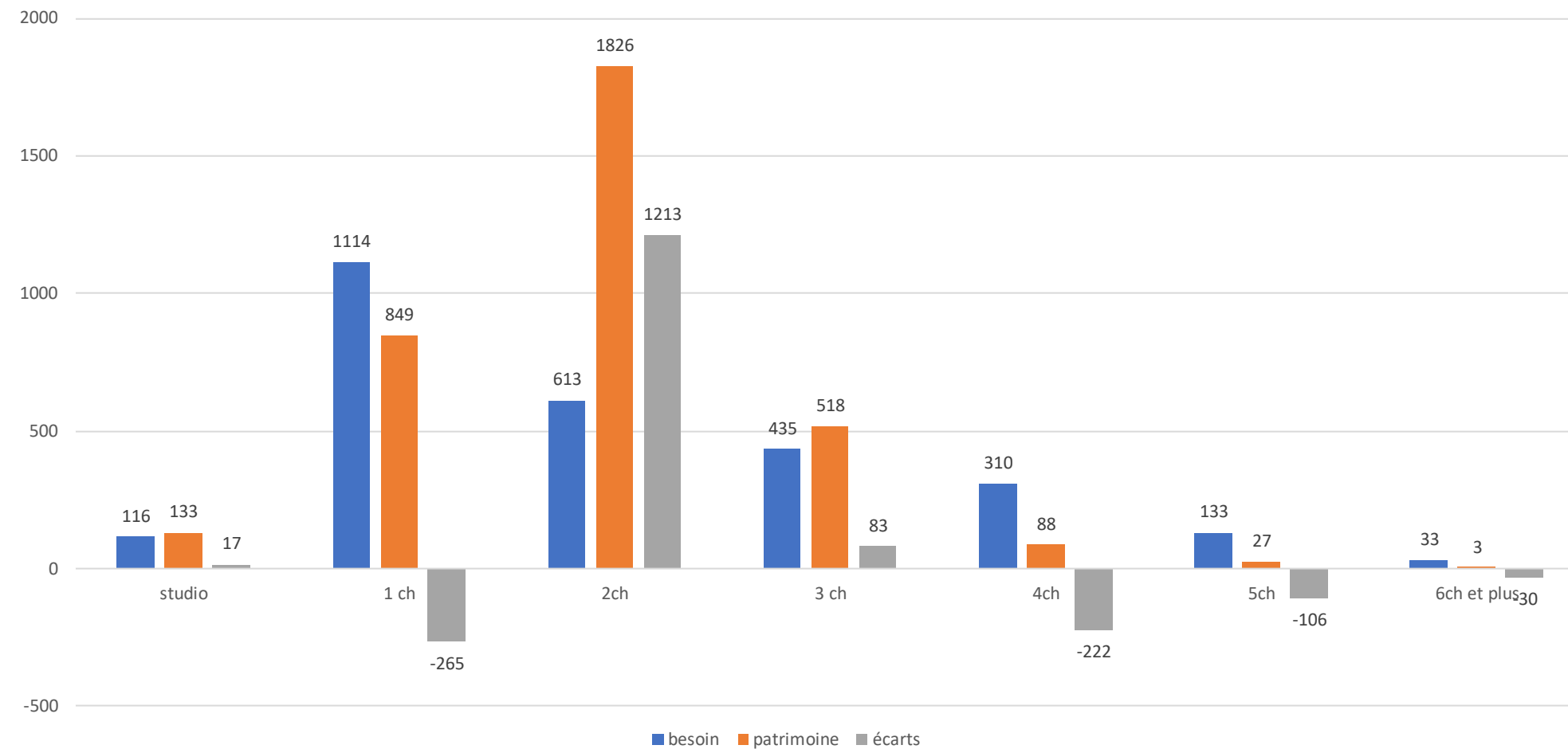
Situation au 31/12/2025	Nombre total de logements	SUR-OCCUPÉS (SOUS-ADAPTÉS)							ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS (SUR-ADAPTÉS)							Total patrimoine occupé
Nombre de chambres		-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		1	2	3	4	5	6	7	
Studio	133	0	0	0	0	0	0	2	116	0	0	0	0	0	0	0	118
1 chambre	849	0	0	0	0	0	1	10	650	0	0	0	0	0	0	0	661
2 chambres	1826	0	0	1	6	36	139	257	550	443	0	0	0	0	0	0	1432
3 chambres	518	0	0	1	2	14	70	123	159	50	21	0	0	0	0	0	440
4 chambres	88	0	0	0	0	0	4	16	40	18	1	0	0	0	0	0	79
5 chambres	27	0	0	0	0	0	0	4	11	8	0	0	0	0	0	0	23
6 chambres	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Total par type de chambre				2	4	47	212	413		519	22						
Total par catégorie	3444	687							1526	541							2754

25% van de huishoudens in overbewoning, waarvan 9,6% van de huishoudens minstens 2 slaapkamers tekortkomt



II. DE MOLENMBEEKSE WONINGEN

BEHOEFTE VAN DE HUURDEURS VS. WONINGPATRIMONIUM



III. VERTALING VAN DE UITDAGINGEN NAAR DOELSTELLINGEN



III. DOELSTELLINGEN

Onze visie : «met en voor onze huurders»

- **Typologie van de woningen**
typologische mix, aanpasbaarheid voor PBM
- **Gemeenschappelijke ruimtes**
omgeving en voorzieningen die inclusief zijn en aandacht hebben voor gendergevoeligheid
- **Begeleiding**
“*verbinding creëren*” – begeleiding bij het gebruik, collectieve evenementen, burenccontact

NOTRE MISSION

« Mettre à disposition des personnes et des familles des logements sociaux de qualité, ainsi que garantir la bonne gestion et le développement du patrimoine du Logement Molenbeekois. »



NOTRE VISION

« Construire un meilleur confort de vie pour et avec nos locataires, grâce à une équipe professionnelle, bienveillante et socialement impliquée. »



© Antoine Horenbeek



III. DOELSTELLINGEN

Typologische doelstellingen van de woningen

- **Minstens 30 % woningen met 3 slaapkamers of meer** — inspelen op grote huishoudens en overbewoning verminderen (25% momenteel)
- **+/- 30 % woningen met 1 slaapkamer** — aangepast aanbod voor alleenstaanden en senioren
- **Aanpasbare woningen** — toegankelijkheid voor PBM en anticipatie op vergrijzing (+50% van de gezinshoofden is ouder dan 60 jaar)
- **Kerndoelstelling: flexibiliteit op lange termijn**
 - Typologische diversiteit = veerkracht tegenover de evolutie van huishoudens
 - Aanpassen aan de financiële en demografische context van Molenbeek



III. DOELSTELLINGEN

Gemeenschappelijke ruimtes / publieke ruimte

Vaststelling: een reëel potentieel, maar gebrekkig gebruik

- **Gebouwen en omgeving met monofunctioneel gebruik** — weinig kwalitatieve invulling → onveiligheidsgevoel, vandalisme, rest- en niet-toegeëigende ruimte
- **Gebrek aan intergenerationele ontmoetingsruimtes** — sommige burens in hetzelfde gebouw kennen elkaar niet
- **Vrouwen en meisjes zijn ondervertegenwoordigd** — participatieresultaten tonen duidelijk: weinig ruimtes en activiteiten die op hen afgestemd zijn
- **Sterke verankering in gewestelijke beleidskaders** — Vision d'Avenir 2050, CQD Etangs Noirs, CRU 6,... : gender in de publieke ruimte is een erkende uitdaging

► Kernuitdagingen

- **Herwaardering van de gemeenschappelijke ruimtes** — de omgeving en gelijkvloerse verdiepingen omvormen tot leefbare, veilige en inclusieve plekken
- **Ontwikkelen van sociale functies in de gebouwen** — diversifiëren van actoren via partnerschappen (verenigingen, buurtvoorzieningen, sociale economie)
- **Inclusie van alle doelgroepen** — diverse gebruiksvormen en profielen mogelijk maken — met begeleiding



III. DOELSTELLINGEN

Gemeenschappelijke ruimtes / publieke ruimte

► Ontwerpen voor iedereen – aandacht voor ondervertegenwoordigde groepen

- **Aandacht voor meisjes en vrouwen** — ruimtes en activiteiten specifiek voor hen, als antwoord op vastgestelde tekorten
- **Alle generaties en hun onderlinge verbindingen** — bv. speelruimte voor jonge kinderen in directe relatie met een ontmoetingsplek voor ouders
- **Veiligheid en comfort voor iedereen** — aangepaste verlichting, duidelijke en leesbare circulatiepaden, natuurlijke sociale controle via de inrichting

► Activeren en diversifiëren

- **Actieve gelijkvloerse verdiepingen** — collectieve voorzieningen, handelszaken, buurtvoorzieningen, verenigingsruimtes
- **Begeleiding bij het gebruik** — huurders betrekken bij de toe-eigening en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes

► Consulteren en representeren

- **Representativiteit in consultaties** — samen met onze partners waken over een diversiteit aan profielen: gender, leeftijd, gezinssituatie
- **Participatie doorheen het volledige project** — van ontwerp tot beheer, bewoners als actieve mede-bouwers van hun leefomgeving



III. DOELSTELLINGEN

Begeleiding

► Begeleiding bij het gebruik is dus essentieel omdat ze het mogelijk maakt om:

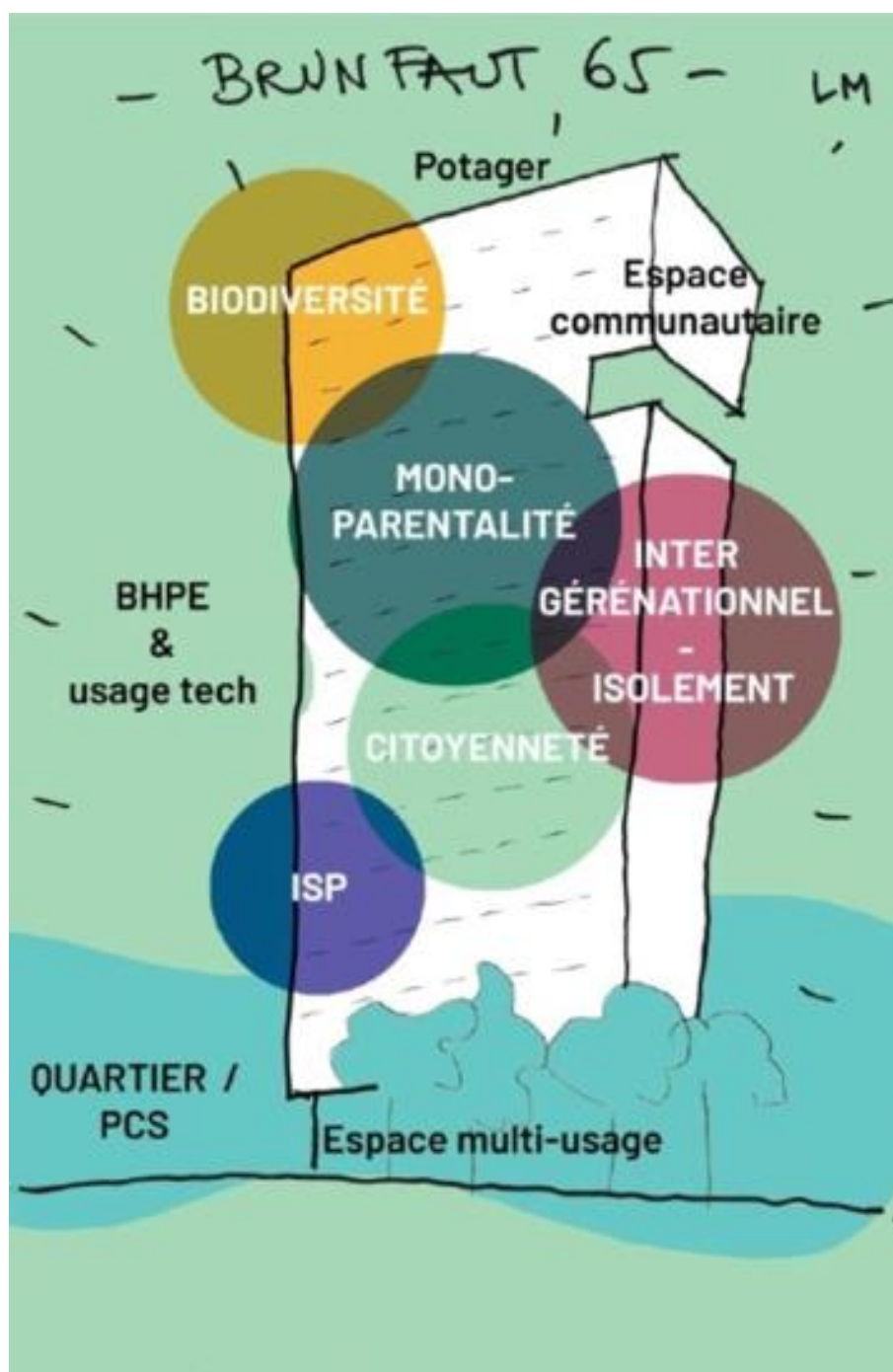
- **De rechten effectief te maken:** informeren, uitleg geven, indien nodig vertalen, en huurders ondersteunen in hun procedures.
- **Machtsverhoudingen te herijken:** door iedereen de middelen te geven om zich de ruimtes en diensten eigen te maken, en niet enkel degenen die al over de nodige codes beschikken.
- **Rekening te houden met genderrealiteiten:** bijvoorbeeld door activiteitenuren aan te passen, veilige ruimtes te voorzien of de participatie van vrouwen te versterken.
- **Duurzame autonomie te bevorderen:** in plaats van louter terbeschikkingstelling gaat het om het mogelijk maken van echte handelingsbekwaamheid.

Zonder begeleiding bij het gebruik blijft inclusiviteit louter theoretisch..



IV. PROJECTEN





© Cristina Dantas – Logement Molenbeekoïis

BRUNFAUT 65 - MIMOSA

► **Uitdaging:** Ondersteunen van eenoudergezinnen in het omgaan met isolement, precarisering en de hoge opvoedingsdruk.

EENOUDERGEZINNEN

15% van de huishoudens in Molenbeek vaak in een situatie van cumulatieve kwetsbaarheid

GEÏDENTIFICEERDE UITDAGINGEN

Sociale isolatie, financiële moeilijkheden, hoge opvoedingsdruk, gebrek aan autonomie

GEVOERDE ACTIES

Praatgroepen, toegang tot rechten, doorverwijzing naar lokale hulpbronnen, ondersteuning bij ouderschap

DOELSTELLING: EMPOWERMENT

De autonomie van vrouwen, gezinshoofden, in hun buurt versterken

PARTNERSCHAPPEN

Scholen, OCMW, buurtverenigingen

+ GHEP - BEGELEIDING

Empowerment via huisvesting

► Resultaten & impact

- Gezinnen beter uitgerust om toegang te krijgen tot bestaande voorzieningen
- Versterkte band tussen huurders, MW (sociaal/moreel wonen) en lokale partners
- Erkende aanpak — projectoproep BGHM, september 2023





© Projet réalisé à Taiyuan, Shanxi, par le cabinet People's Architecture PAO

So.Gandhi !

► **Uitdaging:** Een tijdelijke, modulaire en verplaatsbare structuur op de Gandhi-site creëren om sociale functies te testen, de sociale cohesie te versterken en een band met de bewoners te behouden tijdens de renovatiewerken.

MOBIEL STRUCTUUR (70M²)

hoofdruimte die modulair is, toegankelijk voor PBM en kindvriendelijk

INCLUSIVITEIT EN GENDER

ruimtes ontworpen voor iedereen: aandacht voor vrouwen en meisjes, intergenerationele ruimte, universele toegankelijkheid

CIRCULAIR & DEMONTEERBAAR

hergebruikmaterialen met prioriteit, droge verbindingen, lichte funderingen (verontreinigde bodem), montage-/demontagekit voor de gebruikers

DESIGN & BUILD-OPDRACHT

Ontwerp en uitvoering toevertrouwd aan een architect- en aannemerscombinatie

VAST BUDGET

150.000 €

PARTICIPATIE VAN BURGERS

gedeeltelijke begeleide zelfbouw, externe vzw voor animatie en beheer, mede-bepaling van het gebruik samen met de bewoners

► Resultaten & impact

- Plaats voor informatie, ontmoeting en participatie, geopend tijdens de werken
- Vooruitbeelding van het toekomstige gebruik van de gelijkvloerse verdiepingen van de torens
- Repliceerbaar model in andere wijken van Molenbeek





© Karbon'

Gandhi 2-4

► **Uitdaging:** 2 verouderde woongebouwen renoveren en tegelijk beantwoorden aan de reële noden: overbewoning, vergrijzing, toegankelijkheid en een sociaal gespannen context.

ZWARE RENOVATIE

100 sociale woningen

WONINGTYPOLOGIE

15% PBM-woningen

30% grote woningen

aanpasbare 1-slaapkamerwoningen

INCLUSIVITEIT VANAF DE ONTWERPFASE

Gangzones als ontmoetingsruimtes, veilige en gendergevoelige buitenruimtes

VOORBIJ “HUISVESTING”

Inrichting van de omgeving rond de gebouwen, de plinten van de gebouwen en de parking om het gebruik van de collectieve ruimtes te herdenken.

RAMING VOORONTWERP

Gebouwen: 14 miljoen € per toren (woningen + voorzieningen)

Parking: 1,9 miljoen €

Omgeving: 1,8 miljoen €

PARTICIPATIE VAN BURGERS

Workshops doorheen het volledige project

Begeleiding bij het gebruik

► Resultaten & impact

- vermindering van overbewoning dankzij een typologische mix
- flexibele woningen, ontworpen om op lange termijn mee te evolueren met de huishoudens
- buitenruimtes als hefboom voor samenleven en zorg dragen



Projectspecificaties die de genderdimensie in de huisvesting aangeven, waarmee rekening moet worden gehouden

2. Bewoonbaarheid (25%)

Alle elementen van het project die van aard zijn dat ze de levenskwaliteit en het comfort van bewoners en gebruikers verbeteren. Dit heeft betrekking op de functionele en relationele kwaliteiten die het project genereert en op de ruimtelijke kwaliteiten die het mogelijk maken dat een plek « bewoond » wordt, sociale relaties genereert en comfort en welzijn biedt.

Bij de bewoonbaarheidsbeoordeling wordt gekeken naar het ontwerp van de woningen, voorzieningen, de gemeenschappelijke ruimtes en open ruimtes in termen van toegevoegde waarde voor bewoners en gebruikers.

De volgende niet-restrictieve thema's zullen onder dit criterium worden geanalyseerd:

- De ruimtelijke kwaliteiten (typologie, indeling, oriëntatie en grootte van kamers, onderlinge relaties, aanwezigheid van buitenruimtes, natuurlijke verlichting, enz.)
- Flexibiliteit in gebruik
- Rekening houden met en beheren van natuurlijke elementen in het project
- Het thermisch en akoestisch comfort
- De omkeerbaarheid en aanpasbaarheid van het project
- Gendermainstreaming in woningontwerp
- Inclusie van alle gebruikers, inclusief personen met beperkte mobiliteit
- De gebruiksvriendelijkheid van de ruimtes
- Het gevoel van veiligheid (zichtbaarheid, verlichting, enz.)



Projectspecificaties die de genderdimensie in de huisvesting aangeven, waarmee rekening moet worden gehouden

2.11/ De referentiepersoon gender

De referentiepersoon **gender** helpt de architect en/of de aanbesteder bij het integreren van de genderdimensie in het ontwerp. In het bijzonder de integratie van de principes in bijlage **[7]** « Egalitaire sociale huisvesting ».

Hij woont alle vergaderingen bij waarop zijn aanwezigheid vereist is of gevraagd wordt.

De referentiepersoon **gender** moet nauw samenwerken met alle leden van het team.

Tijdens het hele project is het haar taak om documenten bij te werken en de specifieke kwaliteiten van het project op het gebied van gendermainstreaming te benadrukken, evenals mogelijke gebieden voor verbetering met een aanzienlijke budgettaire of dimensionele impact.

2.12/ De adviseur universele toegankelijkheid

De adviseur inzake universele toegankelijkheid helpt de architect en/of de aanbesteder bij het integreren van de dimensie universele toegankelijkheid in het ontwerp. In het bijzonder de integratie van de principes vermeld in bijlage **[6]** « technisch bestek voor de toegankelijkheid en aanpassing van sociale woningen voor gehandicapten of mensen met een beperkte mobiliteit » ;

Hij woont alle vergaderingen bij waarop zijn aanwezigheid vereist is of gevraagd wordt.

De referentiepersoon **gender** moet nauw samenwerken met alle leden van het team.

Tijdens het hele project is het haar/zijn taak om documenten bij te werken en de specifieke kwaliteiten van het project op het gebied van de integratie inzake universele toegankelijkheid te benadrukken, evenals mogelijke gebieden voor verbetering met een aanzienlijke budgettaire of dimensionele impact.



Bijlage bij de specificaties: gids voor het bevorderen van gendergelijkheid in sociale huisvesting

Egalitaire woningen

1) Pedagogische nota: gendergelijkheid in de sociale woningen bevorderen

BENADERING VAN HET DEFINIËREN VAN EEN FEMINISTISCHE OF GENDERINCLUSIEVE WONING

Rekening houden met gender in huisvesting betekent eerst en vooral rekening houden met het feit dat er een genderspecifiek onderscheid is tussen rollen binnen de plaatsen waar we wonen en dat deze verschillende manieren van ruimtegebruik met zich meebrengen. Vandaag de dag vervullen vrouwen nog steeds voornamelijk de rollen die geassocieerd worden met reproductieve taken (huishoudelijke activiteiten, kinderverzorging). Daarom bezetten ze bepaalde ruimtes in huis meer dan mannen. De inrichting van onze leefruimtes en de verdeling van de vertrekken in onze woningen verandert echter niet of nauwelijks en wordt nog steeds voornamelijk ontworpen door mannen, die de woning blijven zien als een plek om uit te rusten in plaats van een plek om te werken, waardoor het huishoudelijke en zorgtakenpakket van vrouwen onzichtbaar wordt. Ruimtes voor reproductieve taken worden als minimaal beschouwd, bijna uitsluitend beperkt tot de keuken en de wasruimte, zonder de vereisten en functionaliteit van andere activiteiten en ruimtes in vraag te stellen, of de grootte of organisatie ervan. De krappe omvang van de keuken of wasruimte in sociale woningen is hier bijvoorbeeld een goede illustratie van.

In de ruimtelijke indeling van huizen of wooncomplexen worden de hiërarchische en rigide structuren van het heteronormatieve kerngezin nog steeds herhaald, vooral in de binaire behandeling van vrouwen binnen en mannen buiten, privé en openbaar, terwijl we in een snel veranderende maatschappij leven (uiteenvallen van de gezinseenheid, explosie van eenoudergezinnen, andere sociale en amoreuze constellaties).

Het doel van feministisch wonen is het vervagen van de grenzen tussen mannelijk en vrouwelijk, productief en reproductief, publiek en privé. Bij het ontwerpen van woningen betekent dit dat de woonruimten getransformeerd moeten worden om rekening te houden met reproductieve arbeid en deze zichtbaar te maken. Dit kan bereikt worden door gemeenschappelijke ruimtes in te bouwen, ergens tussen de publieke en private sfeer, zodat het gemeenschapsleven zich kan ontwikkelen: een gedeelde keuken, gemeenschappelijke eetkamer, speel- en ontmoetingsruimte,

terras/groentetuin of broeikas op het dak, wasruimte, extra ruimte zonder vast schema, waarvan het gebruik in de loop van de tijd kan veranderen. De ontvangst- en distributieruimtes, van de hal tot de overloop op de eerste verdieping, zijn vaak krap en kunnen ook worden ingericht als plekken om te ontspannen en elkaar te ontmoeten. Het inrichten van gemeenschappelijke ruimten heeft een gunstig effect voor vrouwen omdat het hen in staat stelt **zorgtaken te collectiviseren, uit de beslotenheid van thuis te komen** en het moedigt het creëren van een **ondersteunende gemeenschap** aan en **deelname aan beslissingen** over hoe deze ruimten gebruikt zullen worden, door wie, hoe, hoe vaak, enzovoort. Het uitbreiden van gemeenschappelijke ruimten betekent ook dat we **de privésfeer verlaten om de meest kwetsbaren te beschermen tegen geweld** (vergeet niet dat het meeste geweld onder vrouwen plaatsvindt in de huiselijke sfeer). Zien en gezien worden dragen bij aan een gevoel van veiligheid.

De wooncoöperatie La Borda in Barcelona heeft bijvoorbeeld 25% van de bebouwde oppervlakte bestemd voor gemeenschappelijke ruimten, in tegenstelling tot conventionele meergezinsgebouwen waar dit in Spanje meestal rond de 10% ligt en deze beperkt zijn tot circulatieruimten.

Het ontwerpen van feministische woningen zou ook kunnen betekenen dat er een percentage van de oppervlakte per verdieping wordt bestemd voor gemeenschappelijke ruimten.

Deze visie van ontmoetingsplaatsen en levensstijlen die gekenmerkt worden door de dagelijkse tijdelijkheid van het vrouwenleven wordt versterkt door de **modulaire architectuur**, die zich aanpast aan de verschillende mogelijke veranderingen in gezinssituaties en aan de mogelijkheid om aanpasbare en flexibele ruimtes te hebben die de functie van een **"eigen kamer"** zouden hebben (**kantoorruimte, leesruimte, plek voor intimiteit**) waardoor het gemakkelijker wordt om zich in de woning zelf af te zonderen.

Naast het centraal stellen van de gemeenschap in het project, benadrukt feministische huisvesting de gebruikswaarde van woonprojecten door vanaf het begin de specifieke behoeften en expertise van vrouwen op het gebied van huisvesting in vraag te stellen. De actieve participatie van bestaande of toekomstige bewoners is geïntegreerd in alle fasen: ontwerp, bouw en beheer van het gebouw. Van het gezamenlijke ontwerp van het hele gebouw via participatieve workshops tot het opstellen van huurcontracten of contracten in het bezit van de vrouwen.

Bij de bouw of restauratie van sociale woningen ontstaat nu de wens om stroomopwaarts na te denken over hoe de woning wordt gebruikt. De genderproblematiek is een goed medium voor deze reflectie, op voorwaarde dat de stem van de vrouwen gehoord kan worden in de overlegfase. Een diagnose maken van de verdeling van huishoudelijke en zorgtaken, van de tijd die vrouwen



IV. PROJECTEN

Gandhi, pilootproject voor de inclusieve renovatie van sociale woningen



IV. INCLUSIVITEIT - KARBON'

Karbon' architectuur en stedenbouw

Karbon is een coöperatie gevestigd in Brussel die architecten en stedenbouwkundigen samenbrengt met de ambitie om een geëngageerde praktijk te ontwikkelen.



334 Cygne -
intergenerationeel project



337 Le Gué - therapeutisch en cultureel
centrum



192 Goujons - Rénovation de
logements sociaux



417 Maison de l'autisme - opvangcentrum



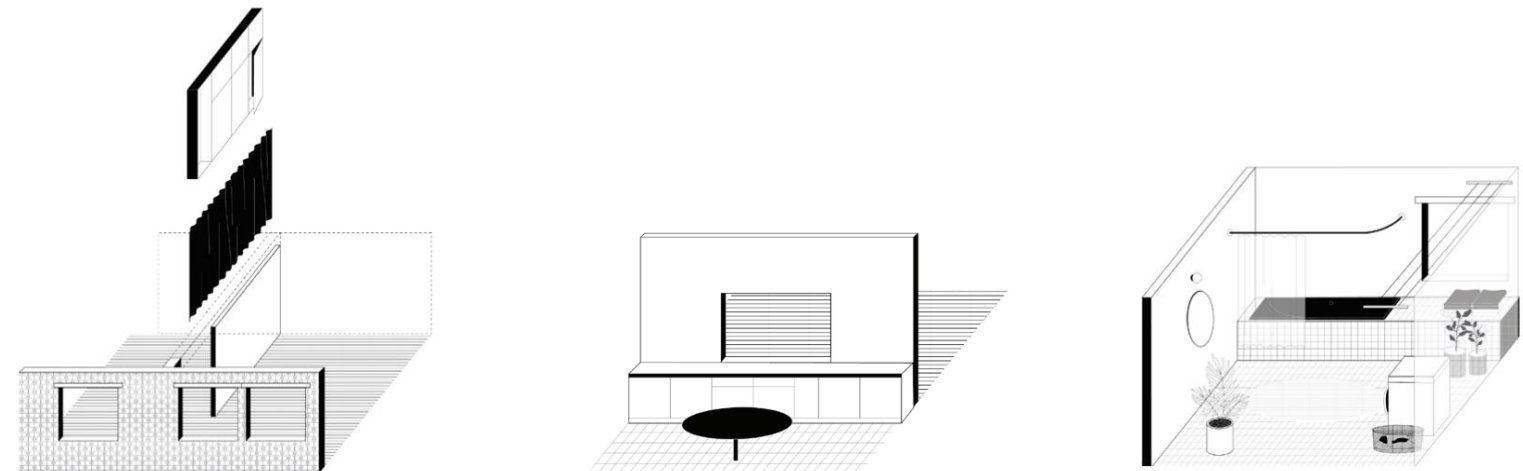
IV. ONDERZOEK

Gender Mainstreaming

Karbon' werkt al twee jaar samen met perspective.brussels om gender te integreren in territoriale planning.



© Karbon'



© Karbon'

Label – Vlaams Bouwmeester

In het kader van het onderzoekslabel van de Vlaams Bouwmeester ontwikkelt **Karbon'** ook een onderzoek "Leefruimtes", waarin de vraag naar collectieve huisvesting wordt onderzocht vanuit de gebruiksvormen, praktijken en behoeften van vrouwen.



IV. INTRODUCTIE

Pilootproject in een unieke context:

- Openbaar project
- Sociale huisvesting
- Renovatie van woontorens

Genderperspectief als insteek om inclusiviteit te benaderen:

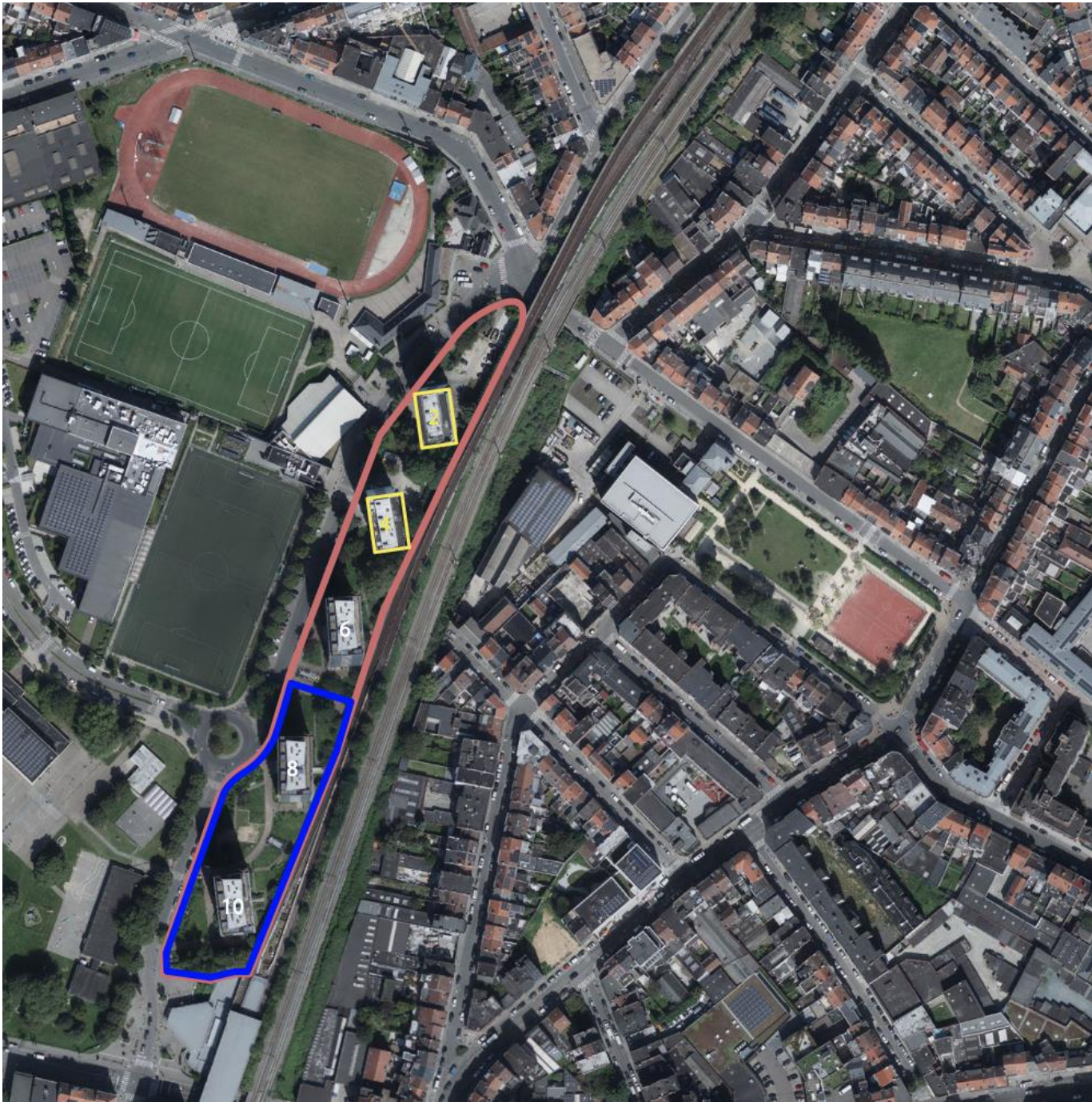
- Toegankelijkheid
- Typologische diversiteit
- Collectieve ruimtes
- Low-tech oplossingen



© TVK



IV. TOESTAND



Orthophoto Urbis 2023



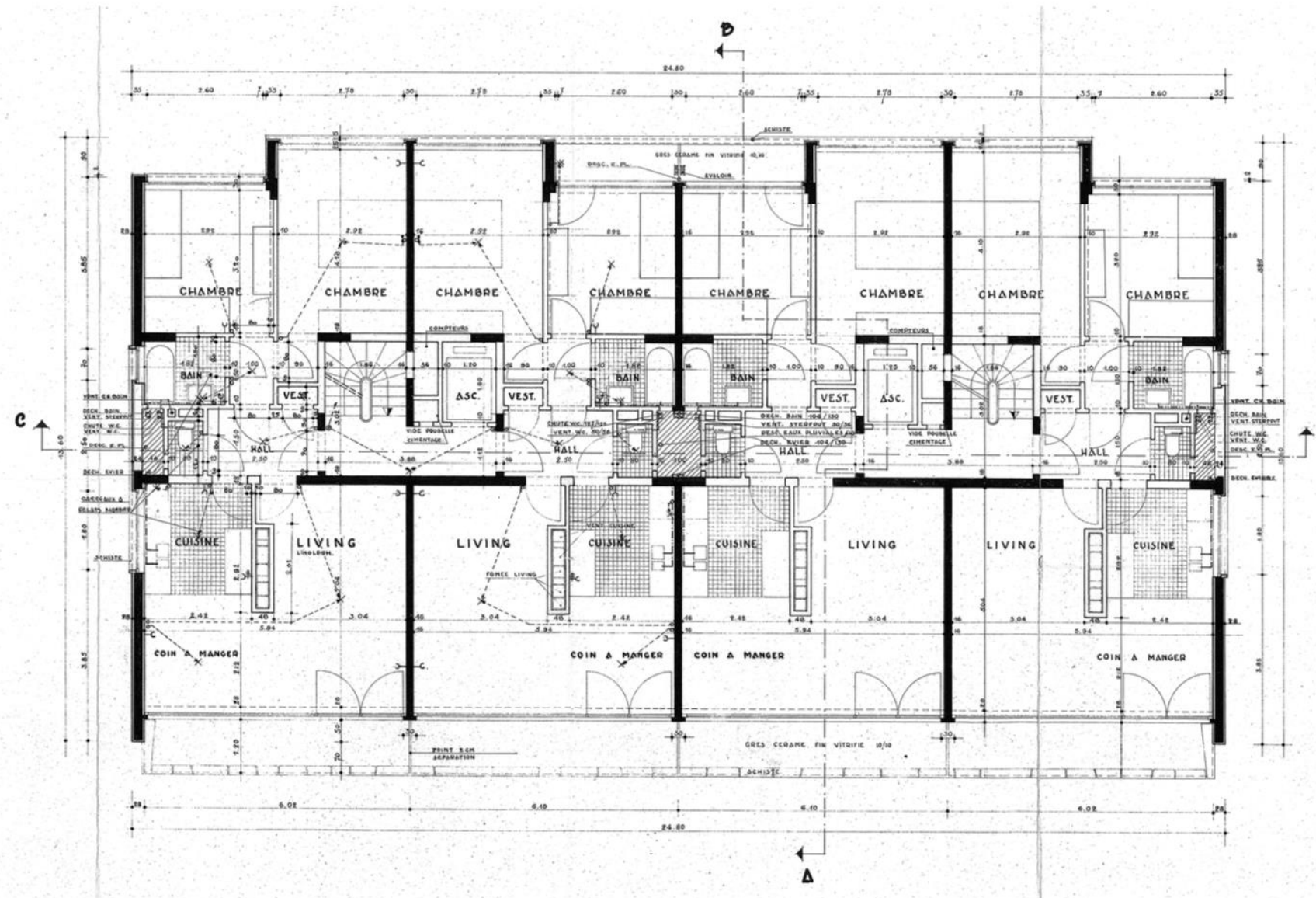
© Karbon'

- Gandhi 2-4
- Omgeving
- Ondergrondse parking



IV. BESTAANDE TOESTAND

RANDVOORWAARDEN



Technische randvoorwaarden

- Circulatiekernen niet conform
- Bestaande structuur niet conform op vlak van brandweerstand
- Bestaande structuur zeer slank
- Isolatie niet conform
- Akoestiek niet conform

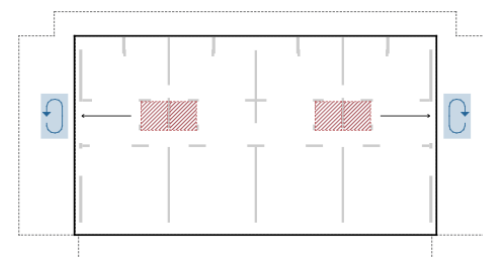
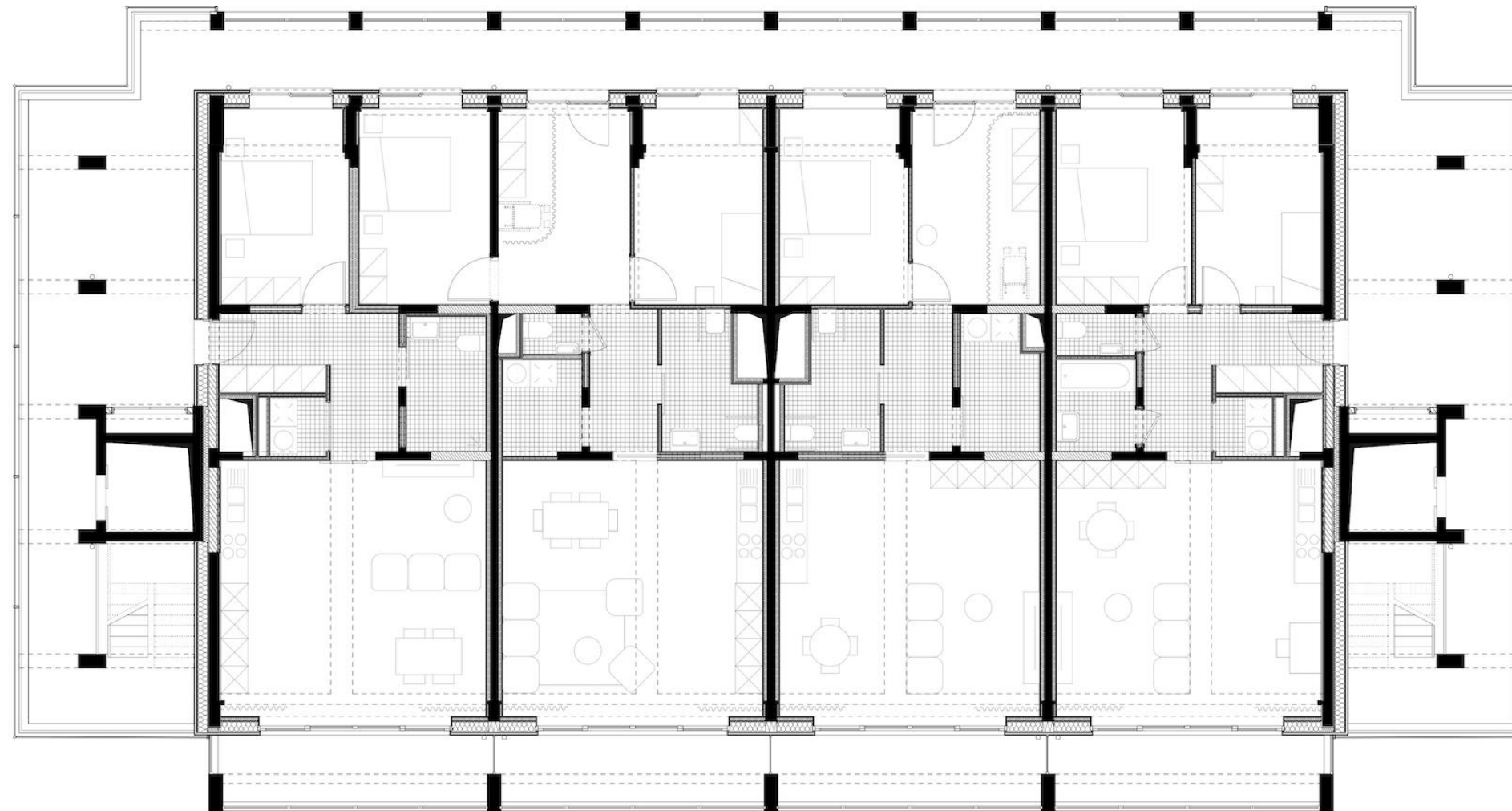
Programmatische randvoorwaarden

- Appartementen niet toegankelijk
- Appartementen niet conform aan de GSV
- Identieke appartementen
- Rigide ruimtelijke organisatie van de appartementen



IV. BEWOONBAARHEID

ORGANISATIE - CIRCULATIE

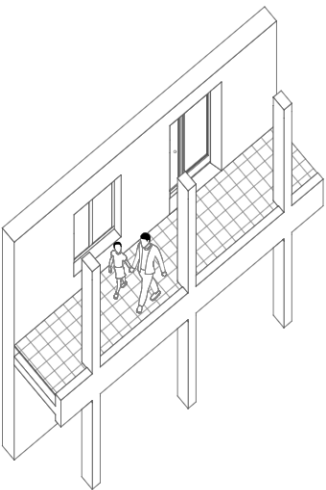
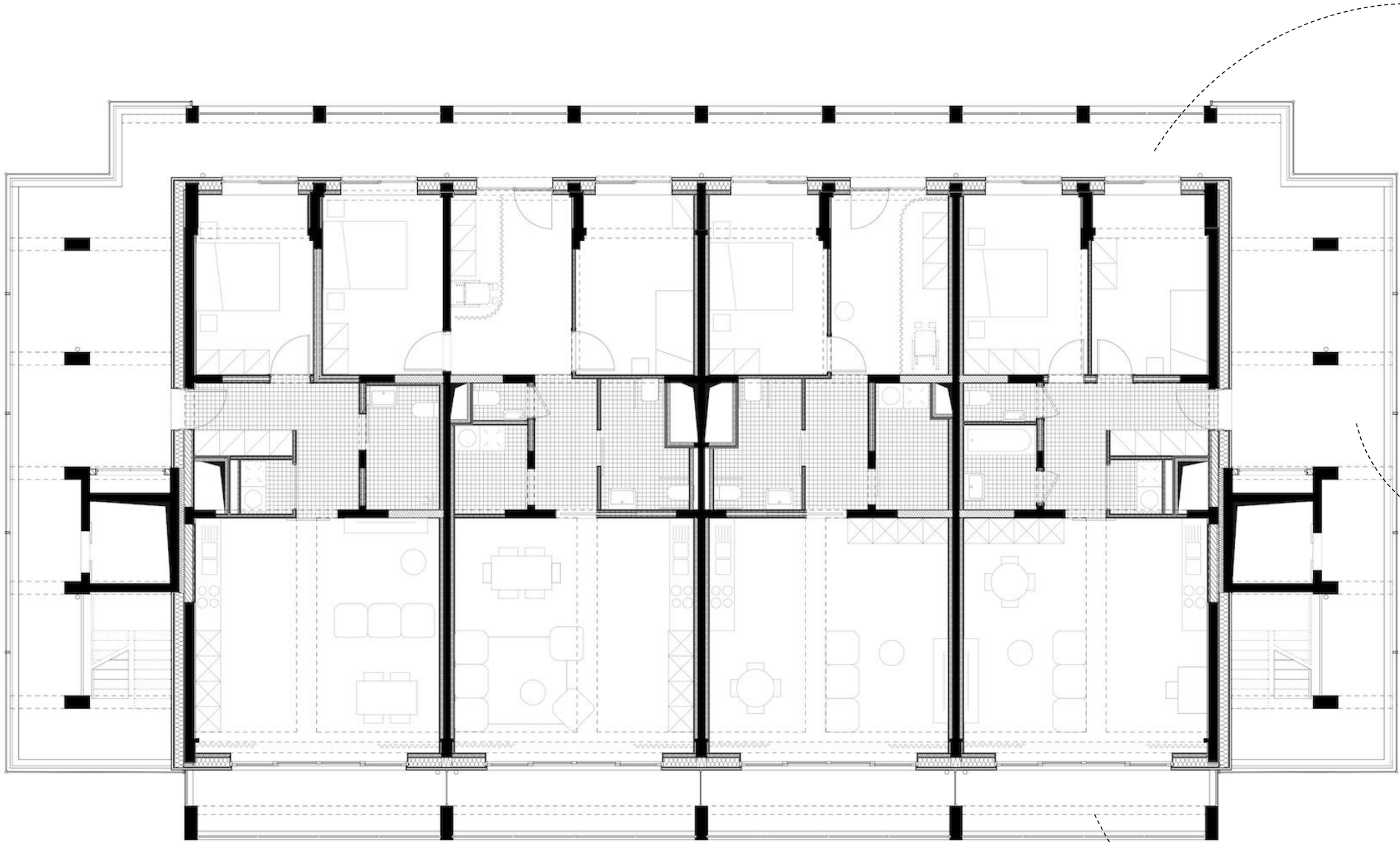


Nieuwe bouwschil

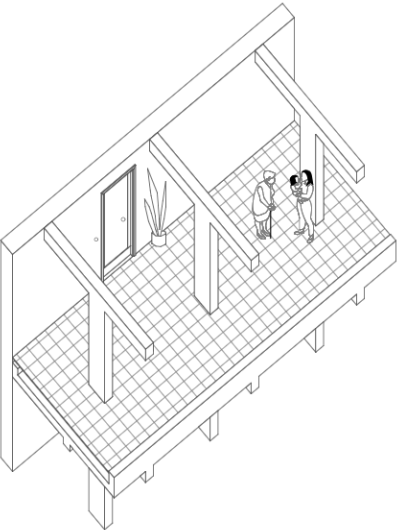
- Externe circulatiekernen
- Buiten circulatie- en verblijfsruimtes (gangzones en bordessen)
- Privéterrassen



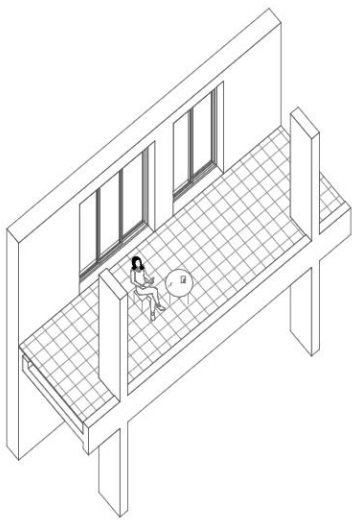
IV. BEWOONBAARHEID ORGANISATIE



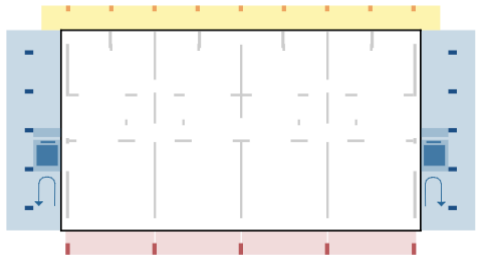
Galerij



Bordes



Terras



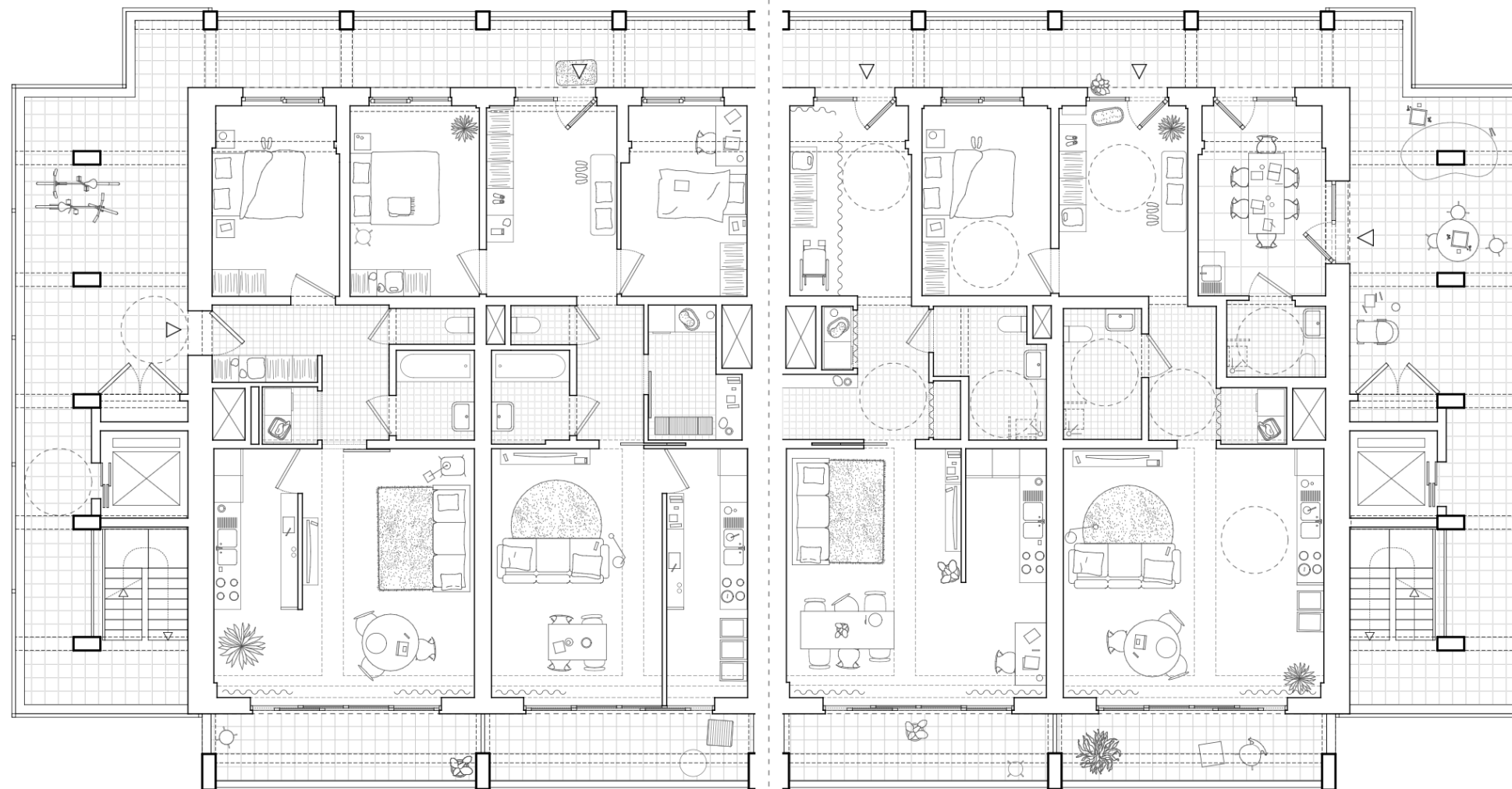
IV. BEWOONBAARHEID

WONINGEN



IV. BEWOONBAARHEID

WONINGEN



Inclusiviteit van de woningen

- Doorzonwoningen en gelijkvloers toegankelijke woningen
- Grote diversiteit aan typologieën die de mix bevorderen
- Aanzienlijk aandeel aangepaste en aanpasbare woningen (PBM)
- Groot aandeel grote woningen

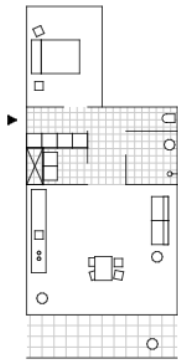
Flexibele en toe-eigenbare woningen

- Opbergruimte
- Slaapkamers en kamers van gelijke grootte (ongeveer 12 m²)
- Wasruimte
- Open of gesloten keukens
- Materialen die makkelijk te reinigen zijn
- Low-tech technische installaties

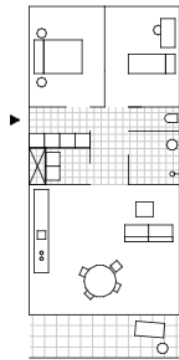


IV. BEWOONBAARHEID

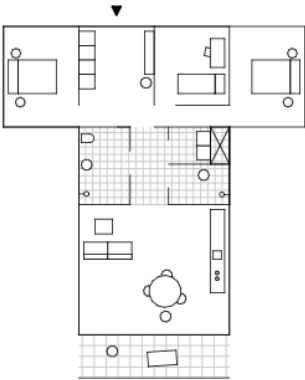
WONINGEN – DIVERSITEIT VAN DE TYPOLOGIEËN



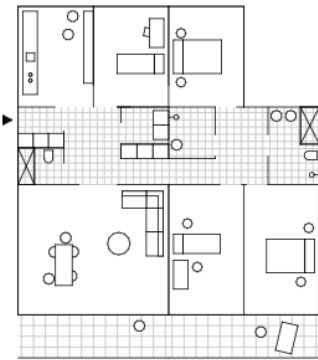
1 sl.kamer
aanpasbaar



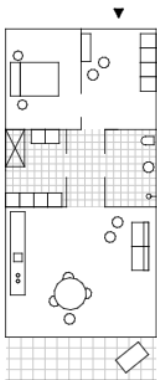
2 sl.kamer
standaard



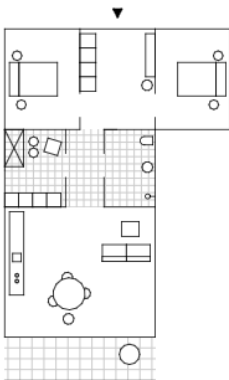
3 sl.kamer
standaard



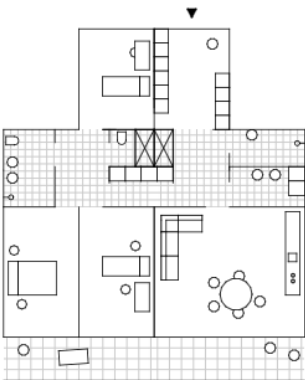
4 sl.kamer
standaard



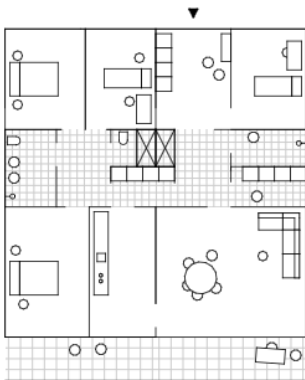
1 sl.kamer
PBM



2 sl.kamer
PBM



3 sl.kamer
PBM

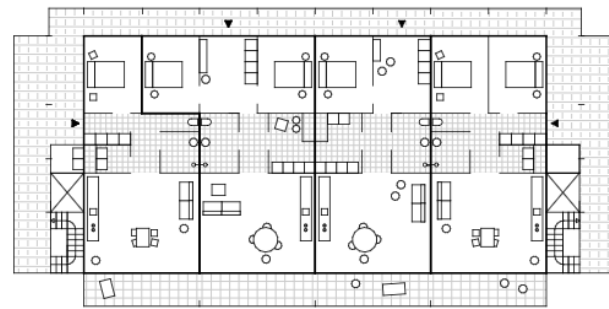
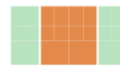
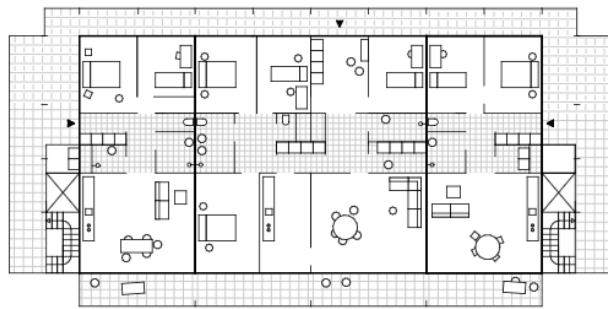
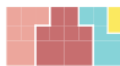
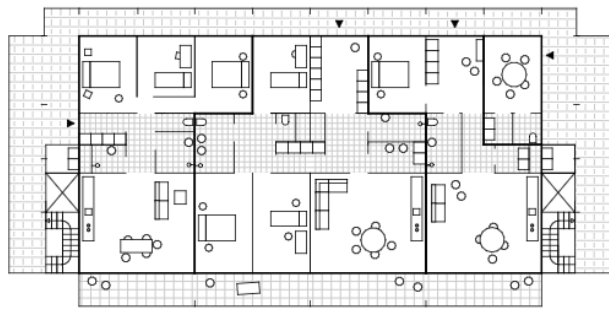
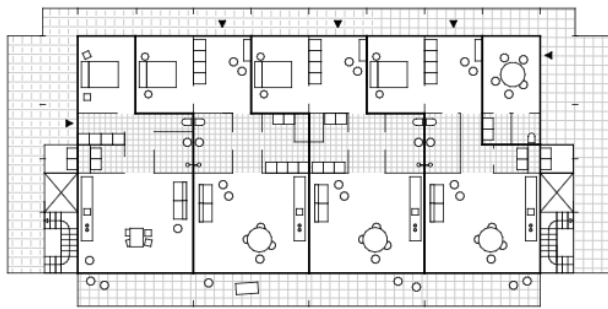
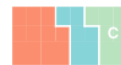
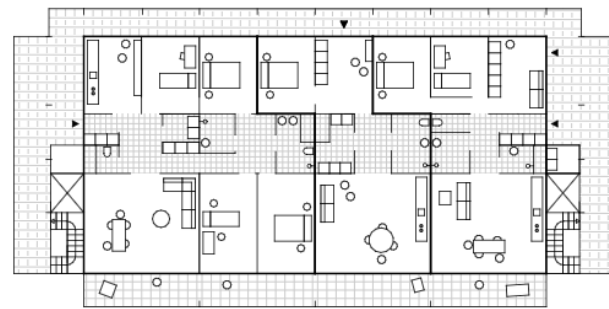
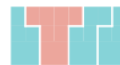
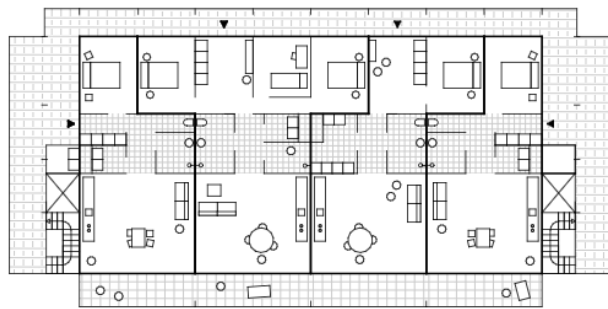
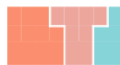
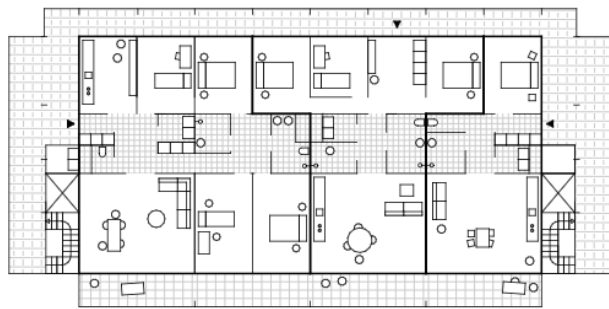
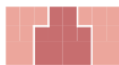
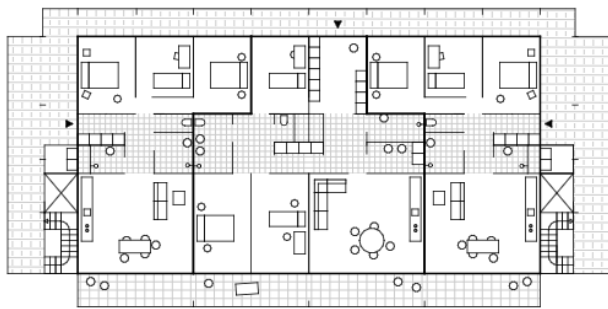


4 sl.kamer
PBM



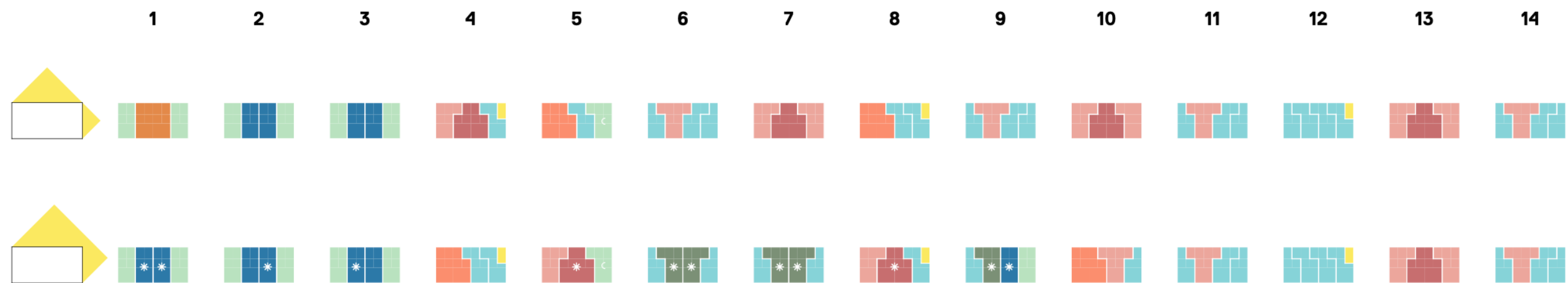
IV. BEWOONBAARHEID

WONINGEN – STANDAARDVERDIEPINGEN



IV. BEWOONBAARHEID

WONINGEN – VERDELING



1sl.k. aanpasbaar	-	39	PBM	-	24%
1sl.k. PBM	-	11	AVJ (*)	-	12
2sl.k. standaard	-	15	Grote app.	-	30%
2sl.k. PBM	-	5	Joker room	-	6
3sl.k. standaard	-	18			
3sl.k. PBM	-	7			
4sl.k. standaard	-	4			
4sl.k. PBM	-	1			
TOTAAL	-	100			



IV. BEWOONBAARHEID

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

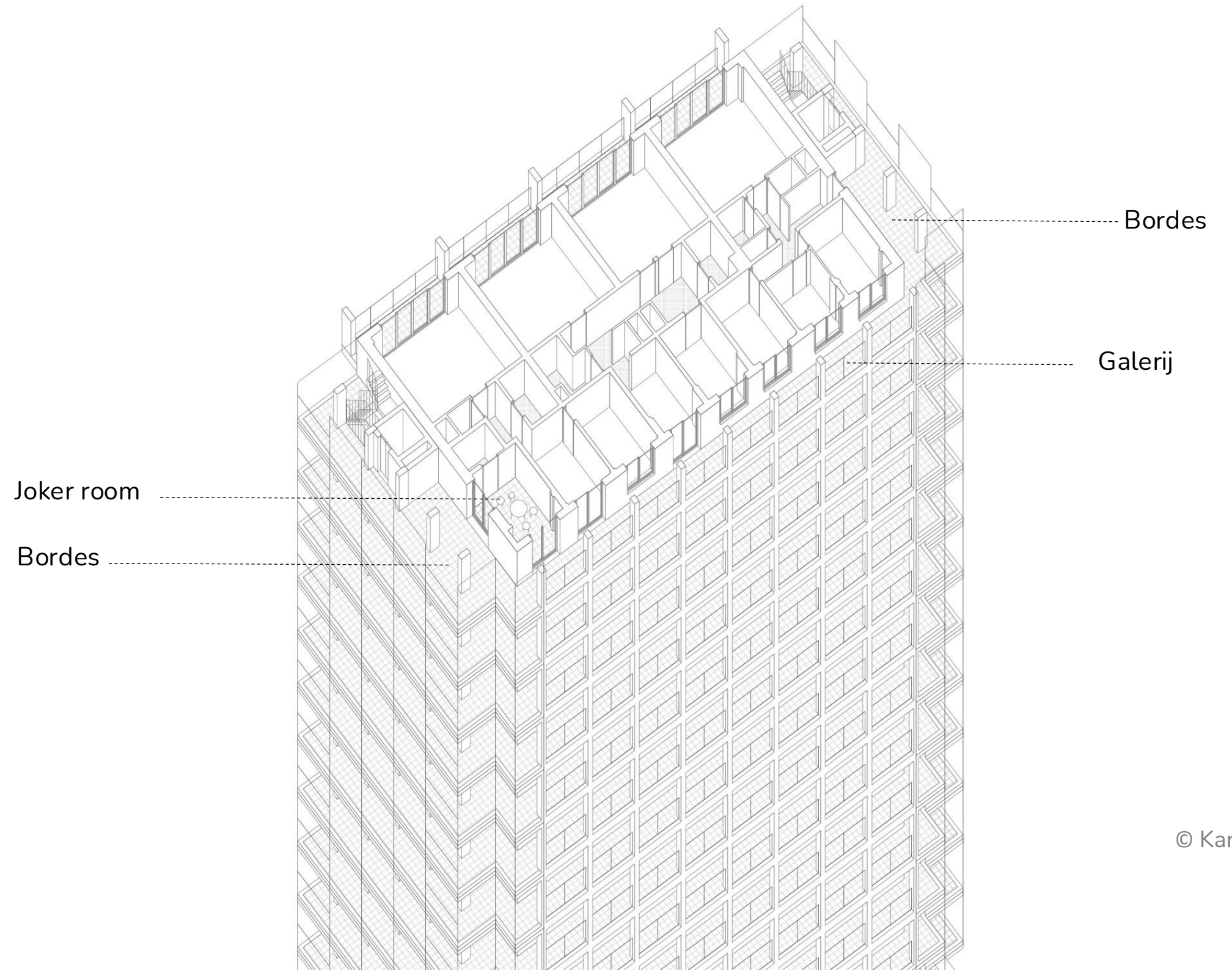


IV. BEWOONBAARHEID

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Gedeelde ruimtes op tussenliggende schaal

- Creëren van gemeenschappelijke ruimtes die toe-eigening en interacties tussen bewoners bevorderen
- Gevarieerde voorzieningen: verbrede bordessen, bewoonde gangzones, multifunctionele ruimtes
- Ruimtes van het dagelijks leven, die informeel en spontaan gebruik ondersteunen
- Versterking van de sociale cohesie op buurniveau



IV. BEWOONBAARHEID

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES – BORDESSEN EN GALERIJEN



Palier

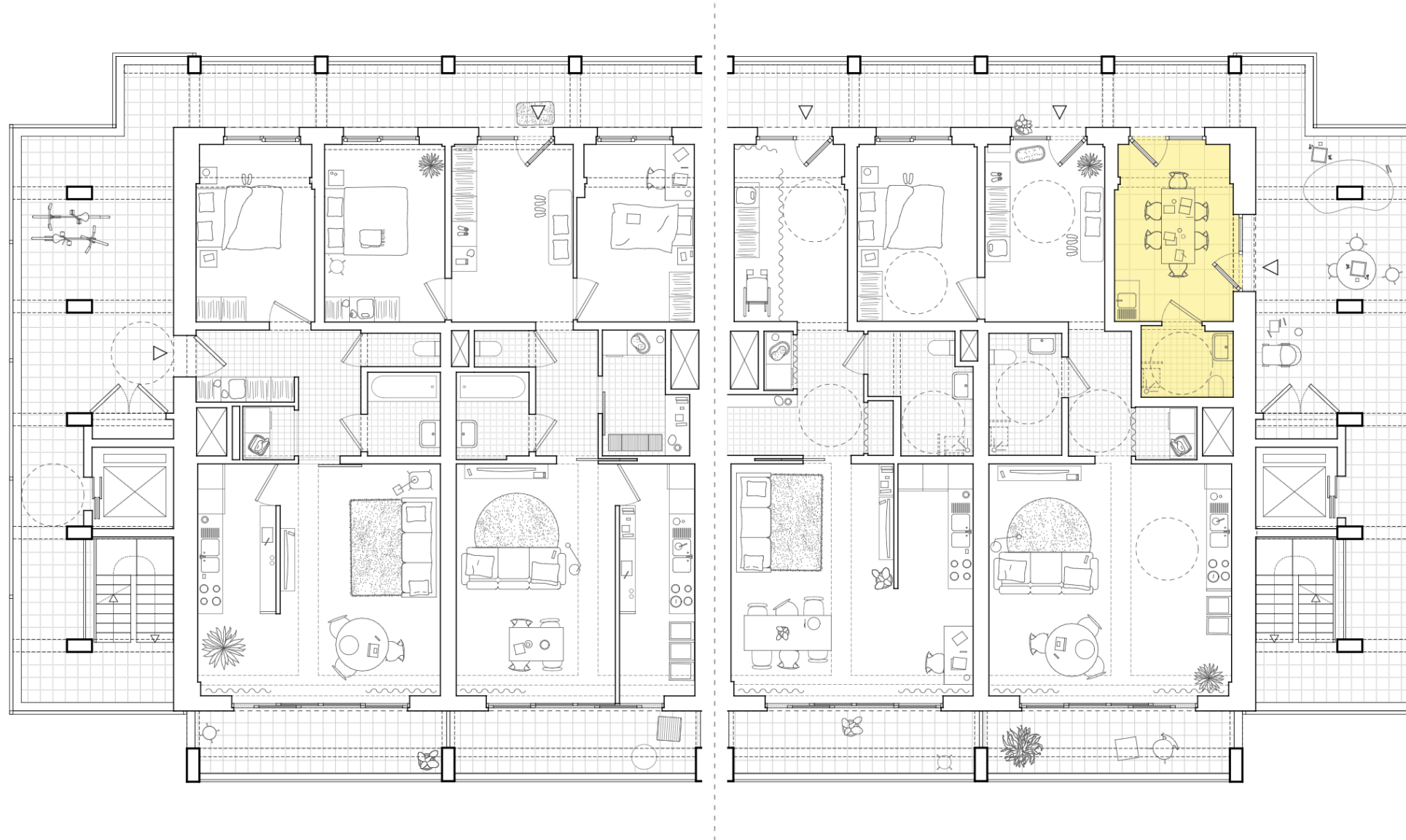


Coursive



IV. BEWOONBAARHEID

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES - JOKER ROOM



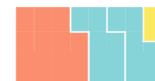
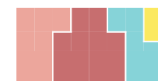
Multifunctionele ruimtes- evolutieve gedeelde ruimtes

- Kleine gemeenschappelijke ruimtes op verdiepniveau ($\approx 16,5 \text{ m}^2$, 3 per toren)
- Meervoudig en omkeerbaar gebruik
- Programmering bepaald samen met de bewoners (via participatie)

- Autonoom beheer door microgemeenschappen

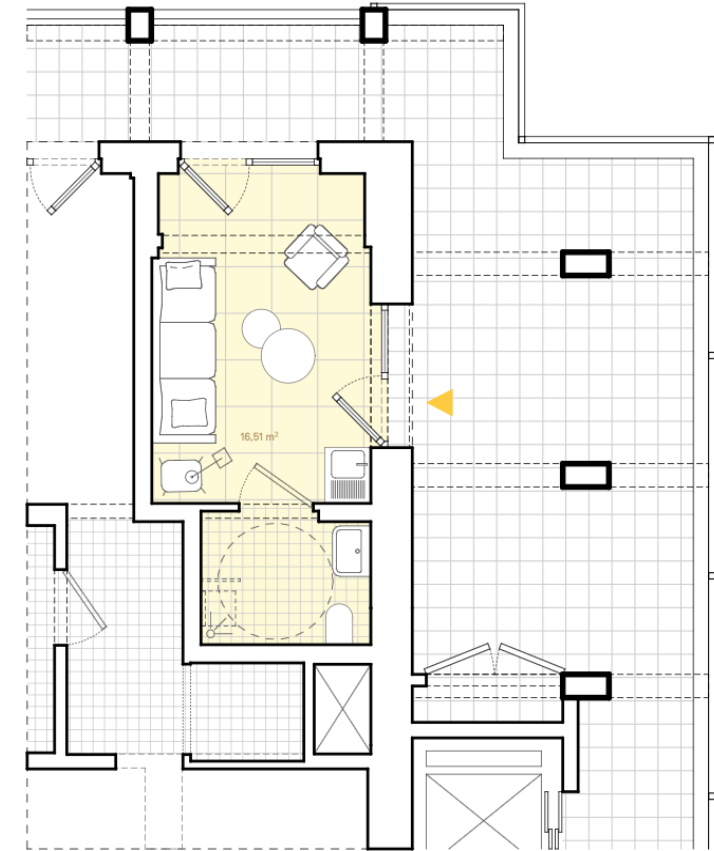
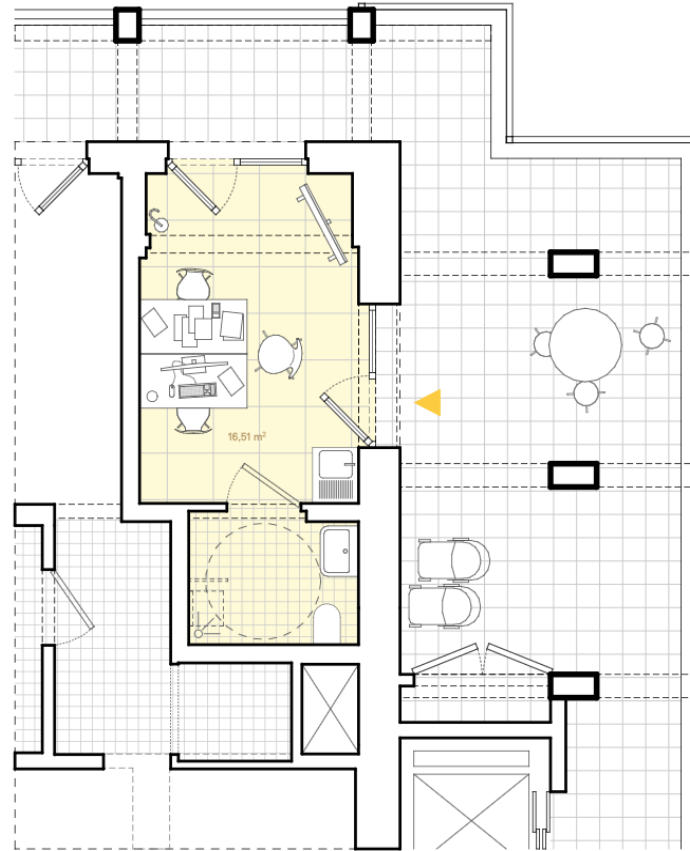
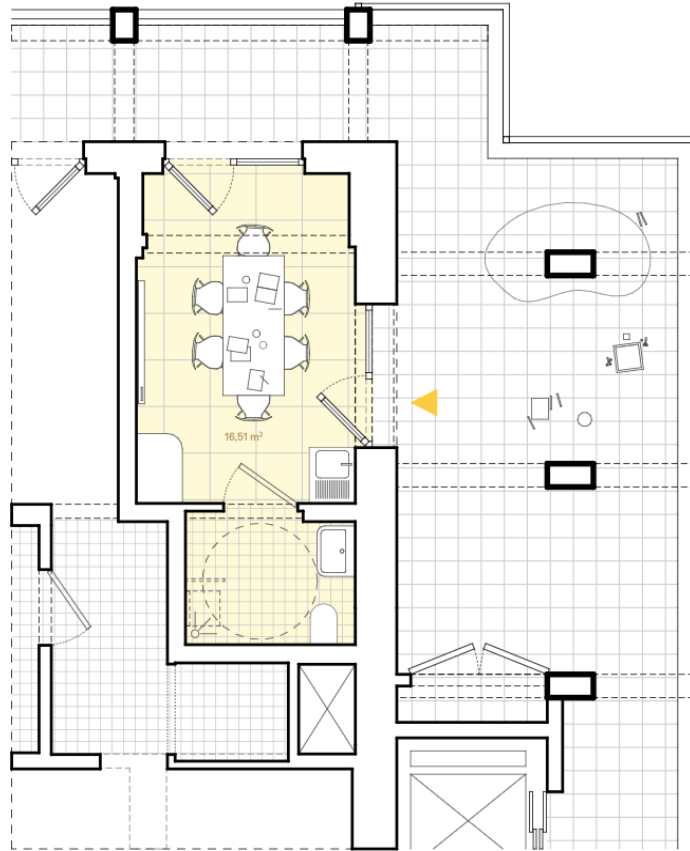
omkeerbaarheid en evolutie

- Mogelijkheid tot integratie in aangrenzende woningen
- Aanpassing van het gebruik doorheen de tijd



IV. BEWOONBAARHEID

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES - JOKER ROOM



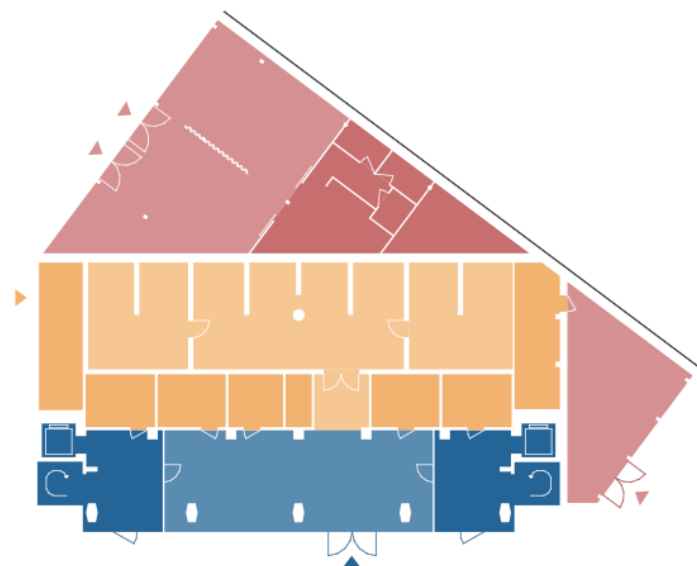
IV. BEWOONBAARHEID

GELIJKVLOERS

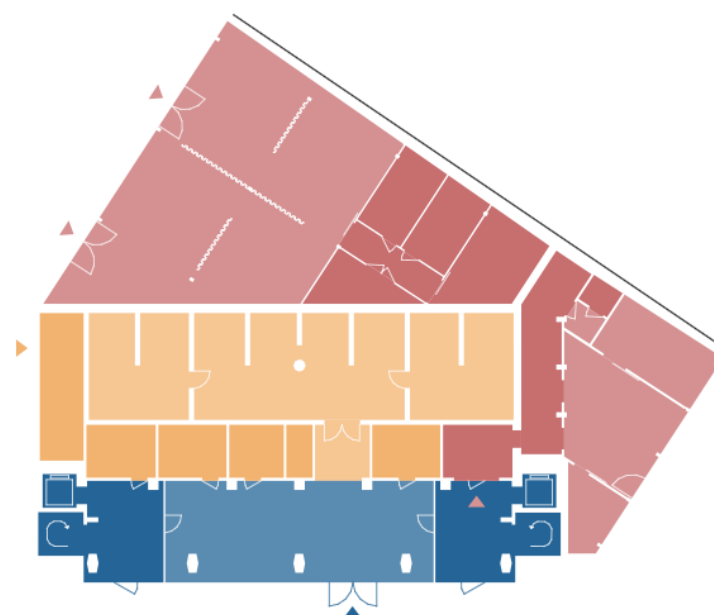


IV. BEWOONBAARHEID

GELIJKVLOERS - ORGANISATIE



- Inkomhal
- Fietsenparking + technische lokalen
- Voorzieningen



Actieve en gedeelde plint

- Ruime, zichtbare en doorlopende inkomhal
- Gedeelde gemeenschappelijke ruimtes: wasruimte, fietsenlokalen en opslagruimtes
- Plekken die dagelijks gebruik en ontmoetingen stimuleren

Buurtvoorzieningen

- Sociaal steunpunt geïntegreerd op het gelijkvloers
- ADL (Assistentie bij het Dagelijks Leven)-steunpunt voor de begeleiding van PBM-bewoners
- Buurtwinkels in interactie met de publieke ruimte

Actieve uitbreidingen

- Inplanting van voorzieningen tegenover elkaar om de omgeving te activeren
- Transformatie van tussenruimtes tot leefplekken
- Creatie van actieve gevels en nieuwe publieke sokkels



IV. BEWOONBAARHEID

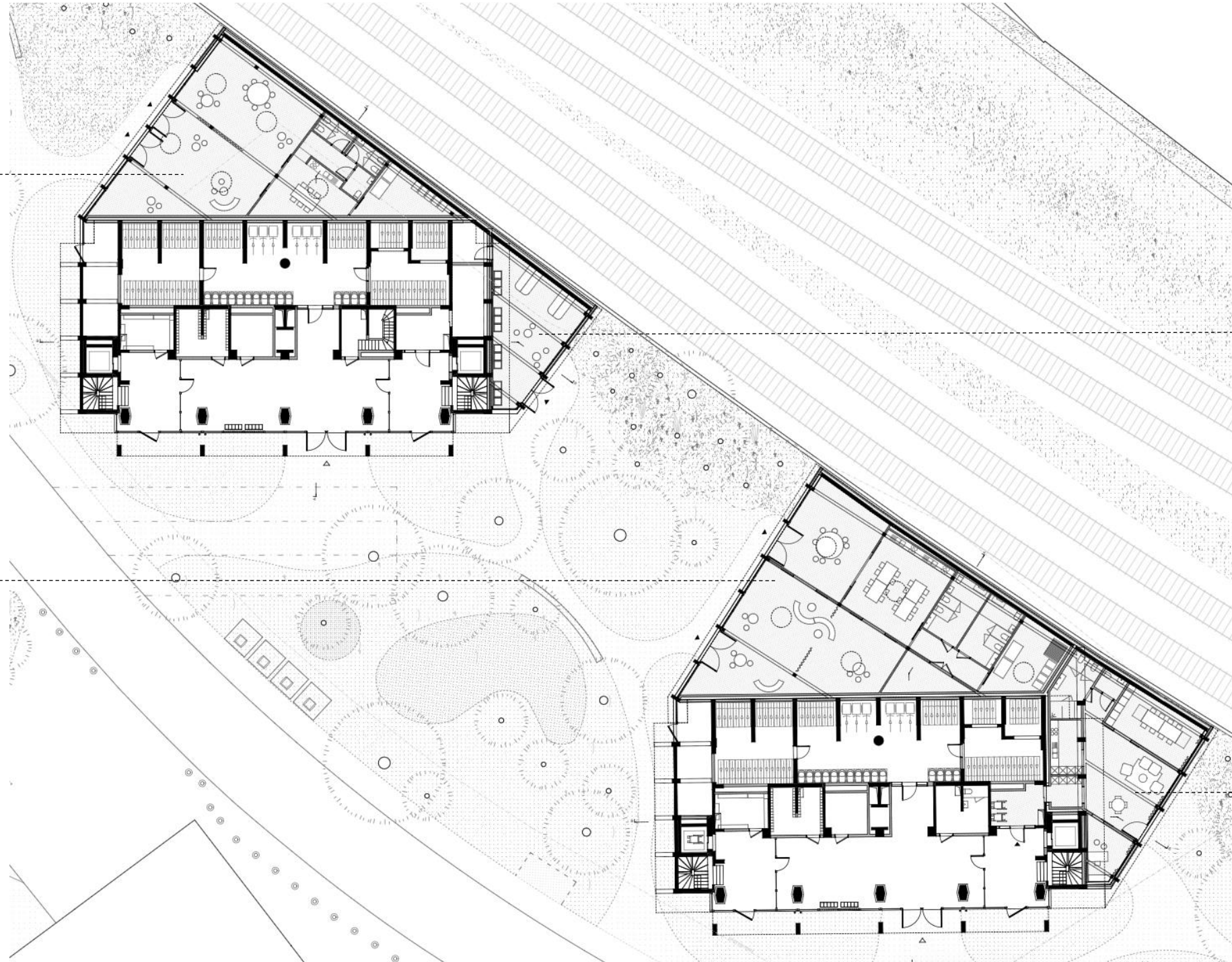
GELIJKVLOERS - VOORZIENINGEN

Handel

Gemeenschappelijke
wasruimte

Sociaal steunpunt

ADL



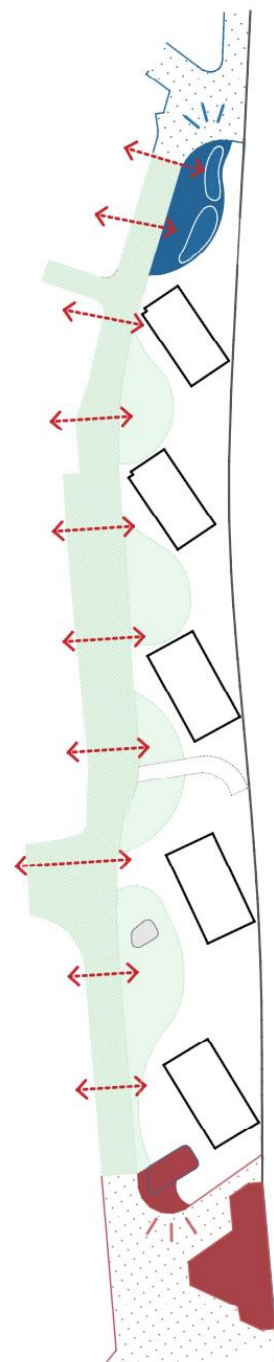
IV. LANDSCHAP OMGEVING



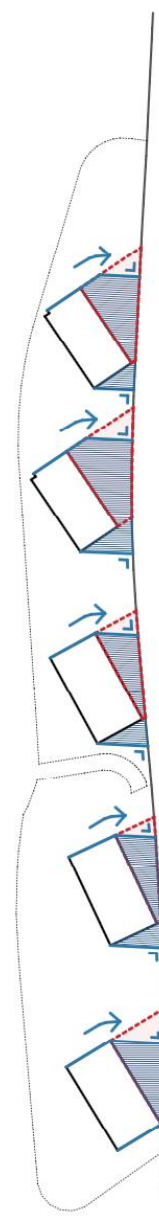
IV. LANDSCHAP OMGEVING

Landschapsstrategieën

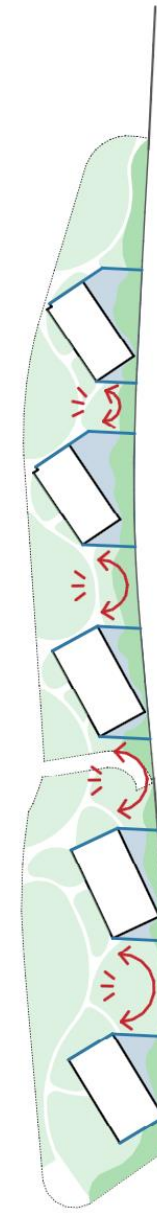
- Versterking van het “groene tapijt” als verbindende landschappelijke structuur
- Activering van de omgeving en de gelijkvloerse verdiepingen om levendige ruimtes te creëren
- Transformatie van rest- en tussenruimtes tot kwalitatieve en toe-eigenbare plekken
- Ontwikkeling van inclusieve, flexibele gebruiksvormen die sociale interacties bevorderen



stedelijke
aanknopingspunten



uitbreidingen
loodrecht op de
spoorlijnen



Groene
kamers



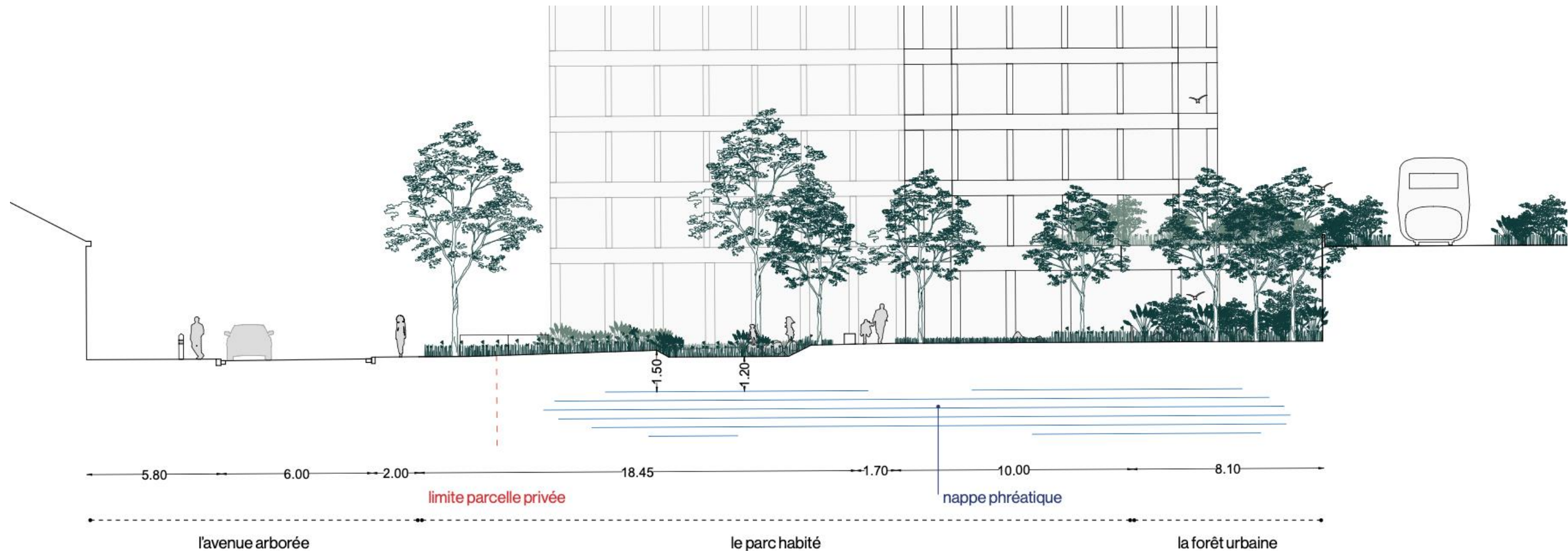
IV. LANDSCHAP OMGEVING



IV. LANDSCHAP OMGEVING

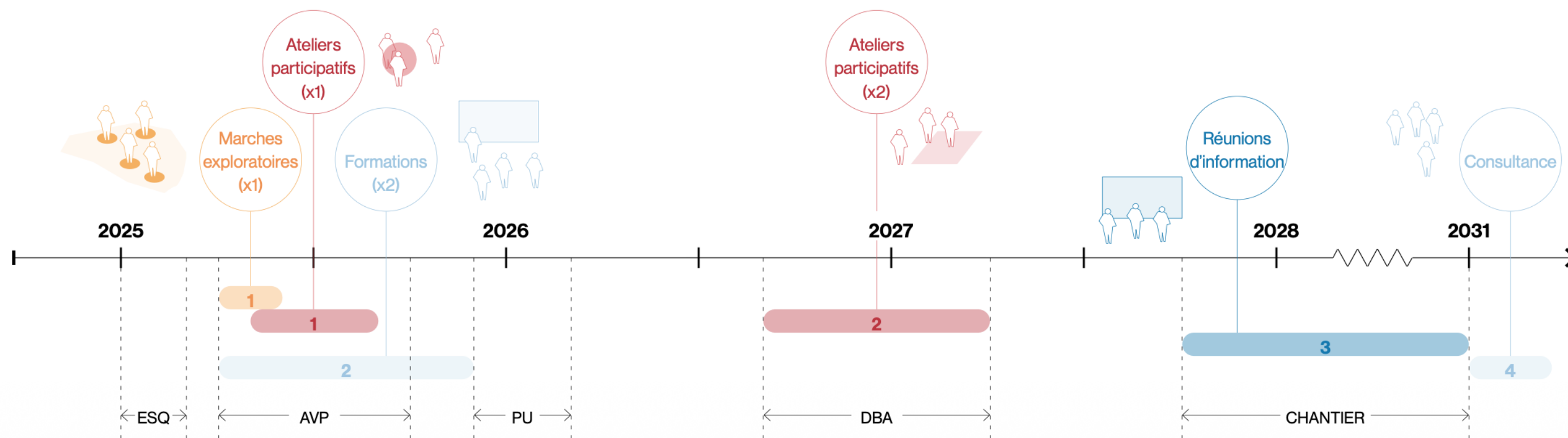
landschappelijke lagen

- Superpositie van landschapslagen (bodem, vegetatie, gebruik) om de site te structureren
- Differentiatie van de niveaus van toe-eigening, van publiek tot intiem
- Vegetatieve dichtheid als filter, drager van gebruik en ruimtelijke kwaliteit
- Articulatie van de lagen om gevarieerde en evoluerende sferen te creëren
- Beheer van de zichtbaarheid om toe-eigening en een gevoel van veiligheid te bevorderen



IV. PARTICIPATIE

- Continu participatief proces gedurende het hele project
- Actieve betrokkenheid van bewoners bij gebruik en beheer
- Gedeelde ruimtes als hefboom voor sociale cohesie
- Begeleiding van verandering (verhuis, werf, toe-eigening)



V. HEFBOMEN & BELEMMERINGEN



V. HEFBOMEN & BELEMMERINGEN

De hefbomen

Menselijke voorwaarden — de motor

- **Projectdragers** — persoonlijke betrokkenheid als vertrekpunt
- **Bedrijfscultuur** — inclusiviteit tot norm maken

Institutionele tools — het kader

- **Nieuw type bestek BGHM** (+bMa/FBD/FDW) — gender en inclusiviteit vanaf de ontwerpfase
 - Gunningscriterium:
 - genderbenadering van gemeenschappelijke ruimtes en de omgeving
 - integratie van de genderdimensie in het ontwerp van de woningen
 - Gender-referent
 - Bijlage “gelijke sociale huisvesting”
- **Gewestelijk beleid** — institutionele ondersteuning rond eenoudergezinnen, gender en inclusie

Het veldwerk — de materie

- **De voorafgaande studies** (haalbaarheid, diagnose) — de potenties van de site en de sociale context in kaart brengen en de behoeften vertalen naar een realistisch programma
- **Stedelijke programma's** (Duurzame Wijkcontracten, Stadsvernieuwingscontracten) — de diagnose ondersteunen en de noden op het terrein zichtbaar maken



V. HEFBOMEN & BELEMMERINGEN

De hefbomen

Menselijke voorwaarden — de motor

- **Projectdragers** — persoonlijke betrokkenheid als vertrekpunt
- **Bedrijfscultuur** — inclusiviteit tot norm maken

Institutionele tools — het kader

- **Nieuw type bestek BGHM** (+bMa/FBD/FDW) — gender en inclusiviteit vanaf de ontwerpfase
 - Gunningscriterium:
 - genderbenadering van gemeenschappelijke ruimtes en de omgeving
 - integratie van de genderdimensie in het ontwerp van de woningen
 - Gender-referent
 - Bijlage “gelijke sociale huisvesting”
- **Gewestelijk beleid** — institutionele ondersteuning rond eenoudergezinnen, gender en inclusie



Gandhi : pilootproject

Het veldwerk — de materie

- **De voorafgaande studies** (haalbaarheid, diagnose) — de potenties van de site en de sociale context in kaart brengen en de behoeften vertalen naar een realistisch programma
- **Stedelijke programma's** (Duurzame Wijkcontracten, Stadsvernieuwingscontracten) — de diagnose ondersteunen en de noden op het terrein zichtbaar maken



V. HEFBOMEN & BELEMMERINGEN

De hefbomen

Inclusieve communicatie – een transversaal aandachtspunt in elk project

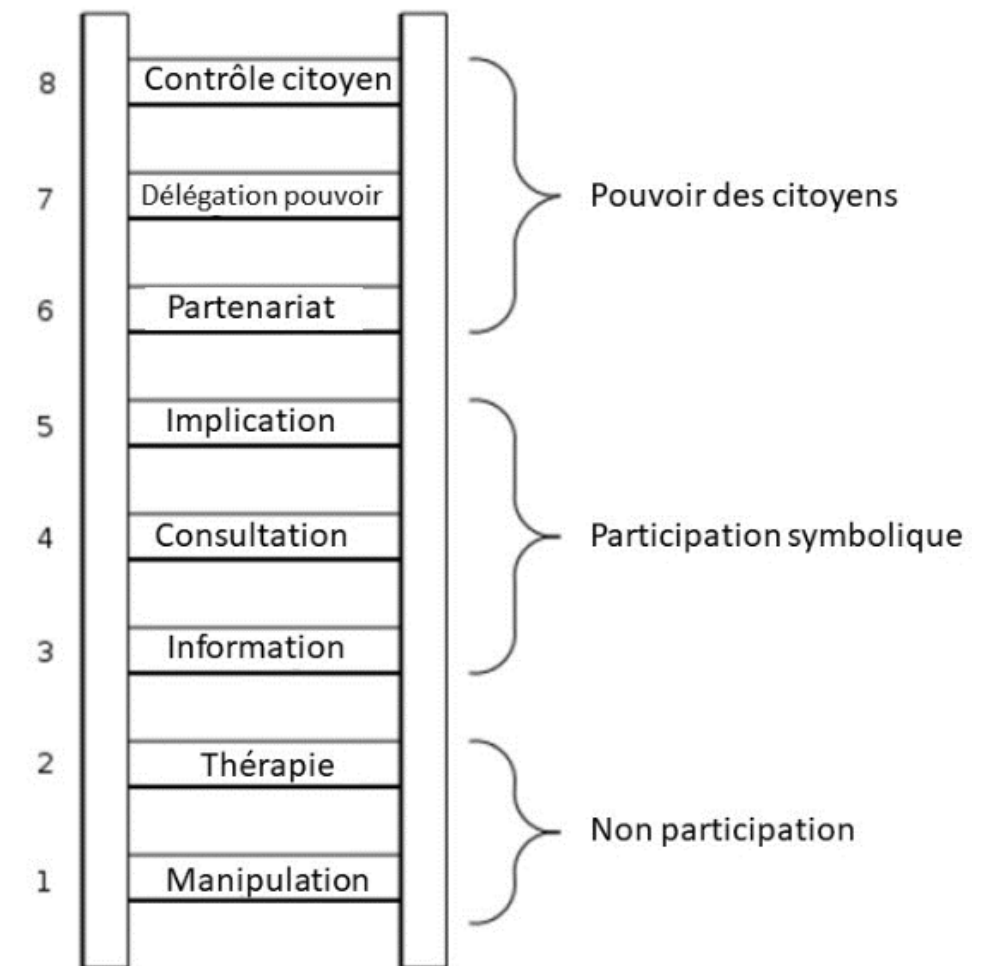
- **Meer beeld, minder tekst** — informatie toegankelijk maken ongeacht leesniveau of taal
- **De juiste vragen stellen** — wie wordt uitgesloten door dit format? Wat moet er veranderen om ook deze persoon te bereiken?
- **Een mentaliteit, geen budget** — inclusieve communicatie kost niet meer, maar vraagt aandacht en bewustzijn



V. HEFBOMEN & BELEMMERINGEN

De belemmeringen

- Gebrek aan verankering van sociale projecten op lange termijn
- Gebrek aan referentiekaders en terugkoppeling van ervaringen
- Het kader van de sociale huisvesting in Brussel: weinig ruimte voor co-constructie > participatie blijft vaak beperkt tot consultatie = SYMBOLISCHE PARTICIPATIE
- Functionele mix op wijkniveau, door verschillende actoren (gelijkvloers): moeilijk toepasbaar in de praktijk > verschillende tijdslijnen, financieringsmodellen, enz.



De participatieladder van Arnstein en de verschillende graden van participatie



VI. Conclusies

maximale flexibiliteit en wendbaarheid op lange termijn



VI. CONCLUSIES

Architectuur

Woningen

Die zich aanpassen

Typologische mix

Aanpasbaar PBM

lange termijn veerkracht

Gender & collectief

Ruimtes

Voor iedereen

Inclusief

Intergenerationeel

belevingsruimtes

gelijkvloers = buurtleven

Sociale begeleiding

**luisteren, verbinding creëren,
zorg dragen**

Zonder begeleiding blijft inclusiviteit theoretisch

Effectieve rechten

Genderrealiteiten

duurzame autonomie

Herbalanceren

Inclusieve communicatie

**Minder jargon,
meer beeldtaal**

Wie wordt uitgesloten?

Wie praat?

Welk reëel gebruik ?



KERNBOODSCHAPPEN

- Voorstel Molenbeekse Woningen
 - Integratie van de genderkwestie vanaf het bestek
 - Geleidelijke aanpak, nog in ontwikkeling
 - Experimentele benaderingVoortdurende bijsturing op basis van het terrein en de realiteit van de OVM's (SISP).
- Karbon'
 - Het belang van samenwerking met bouwheren
 - Gender als insteek voor transversale inclusiviteit
 - Onderzoek via het project
 - Belang van multidisciplinaire teams



TOOLS, WEBSITES, BRONNEN

- Typebestek
<https://environnement.brussels/media/19973/download?inline>
Nouveau CSC type SLRB (+bMa/FBD/FQD) — genre et inclusivité dès la conception
- Bijlage « Gelijke sociale huisvesting »
<https://environnement.brussels/media/19980/download?inline>
- Guide pratique - Une approche féministe du logement – Angela.D
<https://angela-d.be/fr/guide.html>
- Le Printemps de l'hiver - Étude sur l'habitat et le vieillissement en ville
<https://leprintempsdelhiver.fr/>
- Platform voor architectuur & feminisme
<https://www.paf.community/>
- CARE. - Projet de recherche et pédagogique portant sur le soin et l'architecture
<https://c-a-r-e.xyz/>



CONTACT

Kristel RODARO

*Coördinator van de
Investeringsdienst*

02 414 03 72

info@ilm.brussels

Molenbeekse Woningen svba

<https://ilm.be/> (Molenbeekse Woningen)

Cristina DANTAS

*Coördinator van de
Sociale dienst*



CONTACT

Gaëtane LEMAIRE

Architect

+32(0)2 649 75 02
info@karbon.be

Karbon'

<https://karbon.be/> (karbon' architecture et urbanisme)

Vittorio DEGLI INNOCENTI

Architect

Karbon' architecture
et urbanisme