



## BRUTOPIA [097] PARTICIPATIEVE GROEPSWONING VAN 27 WONINGEN, 4 WINKELS EN EEN PARKING

Collectieve huisvesting – nieuwbouw

28

Van Volxemlaan 381-383, 1190 Vorst

Bouwheer: BRUTOPIA asbl

Architect: **Stekke + fraas, architectes + AAAA architectes**

Studiebureau: **Daidalos Peutz, Flow Transfert International sa**

kWh/m<sup>2</sup>jaar

Brussels gemiddelde

106

$U_{vloer} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 $U_{muren} = 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 $U_{daken} = 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$



$n_{50} = 0,6 \text{ vol/h,}$   
rendement 82 %



Free-cooling



Toegankelijk voor  
PBM, metro, tram en  
trein op 5 min.,  
stalling 75 fietsen  
Gesaneerde site,  
gemeenschappelijke  
moestuin en  
compostzone



RW-tank 30 m<sup>2</sup>,  
rationeel  
watergebruik



Resolschuim,  
houten ramen



Hergebruik ter  
plaatse



Ontmoetingsruimte,  
participatieve  
woning, toegankelijk  
voor PBM



Het Brutopia-project is ontstaan uit de gemeenschappelijke droom van een dertigtal mensen, van wie sommigen van buiten de stad komen, namelijk om duurzaam, in groep en op een verantwoordelijke en milieuvriendelijke manier in Brussel te wonen.

Samen kopen om minder te betalen: dat is één van de ideeën die aan de basis van dit project liggen. Bouwgrond kopen, gezamenlijk bouwen zonder projectontwikkelaar, persoonlijke afwerkingsmaterialen (voor ondermeer keuken en badkamer) in groep aankopen, en zoveel mogelijk zelf doen, zo verminder je de kosten en wordt dit woonproject mogelijk.

De meeste 'Brutopisten' hadden er niet aan moeten denken om tegen de huidige vastgoedprijzen een vergelijkbaar appartement in de stad te kunnen kopen. Het bouwterrein voor dit project ligt in Vorst, tussen de Van Volxemlaan en de De Mérodestraat, midden in de Saint-Antoine-wijk. Er zijn crèches, scholen, winkels, enz. vlakbij, zodat de bewoners heel wat onnodige verplaatsingen kunnen vermijden. Ze vinden er in de onmiddellijke omgeving ook verscheidene groene ruimten, zoals het park van Vorst of het Dudenpark.

### IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	5.001 m <sup>2</sup>
Oplevering van de werken	febr. 2012
Bouwkosten excl. BTW, excl. premies	1.158 €/m <sup>2</sup>
Subsidie voorbeeldgebouw	100 €/m <sup>2</sup>



## HET VOORBEELDIG KARAKTER VAN EEN GROEPSWONING

'Er moet niet alleen in de technische innovaties naar modellen gezocht worden om onze toekomst te verzekeren, maar ook in nieuwe menselijke relaties, die stoelen op vertrouwen, solidariteit en deling', aldus Dominique Gauzin-Müller, commissaris van de tentoonstelling Habiter Ecologique. Brutopia sluit zich bij die woorden aan. Brutopia is een vastgoedproject dat niet ten koste van het collectieve en het sociale maar juist in volle synergie daarmee tot stand wordt gebracht. Elk van de verschillende stappen – het vinden van een geschikte bouwgrond, de aankoop ervan, het opstellen van de plannen, de 'casco'-constructie en de toekomstige bezetting van het gebouw – is hier in groep genomen. Om die nieuwe manier van in de stad wonen echt gestalte te geven, moesten werkwijzen en een interne organisatie bedacht worden waarbij iedereen zich voor heel het project verantwoordelijk voelt, maar dan zonder aan doeltreffendheid en soepelheid in te boeten. Brutopia werkt om te beginnen als een gewone vzw: de leden komen geregeld samen in een algemene vergadering, en er is een raad van bestuur gekozen, met vijf gewone leden en vijf plaatsvervangers.



## EEN GESANEERD EN GROEN TERREIN

De site is vervuild. De verkoper is (wettelijk en contractueel) verplicht de grond op zijn kosten te laten saneren. Er hebben verscheidene risicoactiviteiten plaatsgevonden op het perceel: de opslag van nafta, het ontvetten en verven van textiel (tot in 1969), het parkeren en onderhouden van auto's en autobussen (tot in 1989), de opslag van benzine, stookolie, afvalolie, en Brico Cash stockeerde er tot in 2007 chemische producten en verven. De verkoper had al alle asbest laten verwijderen. Sinds de ondertekening van de koopoptie op 2 april 2009 gebeurde er al een bodemanalyse door een erkende instelling, met zestien boringen en bodemanalyses plus zes wateranalyses, en ook een risicoanalyse, waaruit bleek dat op verschillende plekken de normen overschreden waren.

De tuin is 757 m<sup>2</sup> groot (dat is 44 % van het stuk grond) en bestaat uit een stuk met volle grond en een stuk op de vloerplaat van het parkeerterrein. Op die plaat komt 50 à 100 cm aarde. Die aarde zal zodanig worden aangelegd dat die dicht bij de tuin van de eerste verdieping komt, en een doorsteek en ook wat intiemere zones creëert. De toekomstige bewoners willen er hoogstammen planten in het stuk met de volle grond, en ze willen ook een bloemenweide, een composteringszone, enz.

### KNIPOOG

Elke koper krijgt een 'groenboekje', een soort van handleiding, met kopieën van de administratieve documenten, de *as built*-plannen, de technische fiches van de verschillende geïnstalleerde toestellen, een technische beschrijving van het gebouw. En ook met informatie (gezondheid, kwaliteit van het leven, milieu-impact, enz.), tips (hoeveelheid en soort van schoonmaakmiddelen bijvoorbeeld) en verplichtingen (mengkranen met debietbeperking, zuinige speelbakken).