

**'Betaalbaar wonen in Brussel'**  
**stekke+fraas**, Brutopia, Vorst Brussel  
door *Peggy Totté*

**Met het oog op betaalbaar en kwalitatief wonen in Brussel, besloten 29 gezinnen om samen een woonproject te realiseren. Na een intensieve zoektocht kochten ze enkele oude hangars binnen een gesloten bouwblok. Ze stelden stekke fraas aan als architect, en gaven het project Brutopia vorm zonder tussenkomst van een ontwikkelaar.**

Brutopia bestaat uit twee appartementsgebouwen aan weerszijden van het bouwblok. De gemeenschappelijke tuin in het binnengebied - met boomhut, speelheuvel en glijbaan - vormt een eerste belangrijke troef voor het project. Alle appartementen kijken uit op de tuin of hebben hier een privaat terras. Dwars door de tuin kunnen de bewoners van het ene gebouw naar het andere lopen, van de parking naar hun appartement, of omgekeerd naar de gedeelde wasserette of leefruimte. Het is de plek waar bewoners elkaar vaak ontmoeten en waar ze op een zomerse avond samenkomen voor aperitief en barbecue.

Alle woonunits zijn ontworpen op maat van hun bewoners. Ze variëren tussen 71 m<sup>2</sup> en 165 m<sup>2</sup> netto oppervlakte. De casco oplevering en de zelfbouw maakten het project betaalbaar. Elk gezin kon zijn woonoppervlakte inrichten volgens eigen smaak en budget, wat uitzonderlijk is voor een appartement in Brussel. Zelfs de grootte van hun ramen, en de omvang en ligging van hun privé-terras hebben de bewoners zelf gekozen. Via een buitentrap aan hun terras hebben de onderste appartementen rechtstreeks toegang tot de tuin, wat ideaal is voor gezinnen met kinderen. De gevelafwerking met aluminiumbeplating en betonsokkel is gekozen vanuit duurzaamheidsoverwegingen, maar zorgt er tegelijk voor dat de gebouwen hun eenheid behouden, ondanks de diversiteit aan ramen en terrassen.

Om de circulatie binnen de gebouwen zo efficiënt mogelijk in te richten, hebben de architecten gekozen voor een indeling met duplex-appartementen. Zo is er enkel op de eerste en vierde verdieping een lange gang nodig om alle appartementen te ontsluiten. De gang is opgevat als een buitengalerij van 2 meter breed, aan de straatzijde, wat zorgt voor een extra buitenruimte. Door de huiselijke inrichting met stoelen, tafeltjes, planten, ... vormen deze galerijen een waardevolle toevoeging aan de gebouwen. Andere 'simplex' appartementen worden direct ontsloten via de verticale hal aan trap en liftkoker. Ook qua bouwkosten was dit zeer efficiënt, want zo was er slechts één lift per gebouw nodig.

Wat gemeenschappelijke ruimtes betreft, is er naast de tuin ook een gedeelde wasruimte met professionele machines, een leefruimte van 80 m<sup>2</sup> met keuken en een ondergrondse garage voor fietsen en auto's. Een gemeenschappelijk dakterras is nog in aanbouw. De gedeelde leefruimte, de Sardien genaamd, is te klein om alle bewoners te ontvangen. Deze ruimte is erg sober ingericht en dient vooral voor kleinschalige activiteiten, zoals gitaarlessen, vergaderingen, etentjes voor kleinere groepen van bewoners, en soms zelfs als slaapzaal voor transmigranten. Voor het onderhoud van het gebouw organiseren de bewoners klusdagen.

Voor het gelijkvloers zijn de bewoners op zoek gegaan naar aanvullende functies. Dit zijn immers geen ideale plekken om te wonen. Zo zijn er drie architectenbureaus die op hun beurt samen een werkruimte delen. Een tweede, kleinere ruimte is verhuurd aan de bemiddelingsdienst van het OCMW. Aan de andere straatzijde is het gelijkvloers – een multifunctionele ruimte annex keuken – eigendom van het dienstencentrum van de vzw LDR- MIRO, die zich sterk op de buurt richt. Tijdens de werkuren mag de vzw ook gebruik maken van de tuin, en omgekeerd kunnen de bewoners op andere momenten gebruik maken van de zaal. De keuze om het gelijkvloers zo in te richten is een meerwaarde voor de straat. Dit zorgt voor een open straatgevel met grote ramen en meerdere voordeuren waar je makkelijk naar binnen kan kijken. Ook de gedeelde leefruimte heeft hier rechtstreeks toegang tot de straat.

In Brussel was Brutopia niet het eerste cohousingproject, maar het is zeker wel een pioniersproject op vlak van duurzaamheid. Ondanks het beperkte budget hebben de bewoners hier gekozen voor een volledige passiefbouw. Er worden ook auto's gedeeld. Vanuit het Brussels Gewest kreeg het project de titel 'Voorbeeldgebouw', plus 700.000 euro aan subsidies.