

TROEF DUURZAAM



Het Kasterhuis:
duurzaam,
inclusief en coöperatief

In de schilderachtige Scheldevallei in Wetteren verrijst op vraag van zorgorganisatie Fiola en met de hulp van de sociale coöperatieve Macropus een duurzame ontmoetingsplek voor de medewerkers, de cliënten en bij uitbreiding iedereen. De financiering is coöperatief, de bouw duurzaam, de invulling inclusief. “Het Kasterhuis opent zijn deuren in april 2024 en wordt een plek van velen voor velen”, vertelt Brecht De Schepper, algemeen directeur van Fiola.

“Doen we het interview in dit bosje in plaats van in de werfkeet?” vraagt Brecht De Schepper bijna retorisch. Sinds januari 2023 is hij algemeen directeur van Fiola, een organisatie die mensen met een beperking ondersteunt om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen, werken en leven. “We tellen 222 werknemers en begeleiden ruim 2.500 cliënten. In onze veertien vestigingen doen onze tien lokale teams ambulante en mobiele een-op-eenbegeleiding en groepswerking. Daarnaast hebben we twee inclusieve kinderdagverblijven die dus ook kinderen met een beperking ondersteunen. In leeftijden gaan we van prematuur tot heel matuur in onze werking. Bij de minder-jarigen focussen we vooral op motorische en verstandelijke beperking.”

We posteren ons op een bank, vlak naast de werf van Het Kasterhuis, een duurzaam en inclusief project in de steigers. De graafwerken zijn achter de rug, de kelder-verdieping met traphal en liftkoker is klaar en de houten kolommen en balken zijn net geleverd voor de opbouw van de bovengrondse constructie in houtskelet. “We hebben een basisstructuur met open ruimtes die doorheen de tijd modulair kunnen omgevormd worden voor andere functies. Om de densiteit van auto’s bovengronds te verminderen, hebben we een ondergrondse parking gebouwd. Zo belasten we deze mooie, natuurlijke omgeving veel minder.”

MACROPUS ALS ‘MEGENAS’

Fiola is een nog jonge organisatie die vijf jaar geleden ontstond uit een fusie van zes kleinere diensten voor begeleid wonen, waaronder Kangoeroe. De grotere organisatie was op zoek naar een plek voor hun

centrale administratie en zo viel hun oog op Wetteren en deze locatie, waar voorheen een gebouw stond van Kangoeroe dat niet meer aan de normen voldeed.

De coöperatieve organisatie Macropus, opgericht in 2007, beheerde het vroegere Kangoeroegebouw en bouwt er nu Het Kasterhuis voor Fiola. “In 2022 veranderde Macropus van een gewone CVBA naar een coöperatieve met sociaal oogmerk, een CVSO dus. De coöperatie heeft dan ook een sociaal doel, ze wil bijdragen aan een inclusieve samenleving door financiën te verzamelen om vastgoed te kunnen realiseren om te verhuren aan sociaal rechtvaardige huurprijzen. Vanaf één aandeel van 360 euro kan je aandeelhouder worden, vertelt Katrien Dewitte, bestuurder bij Macropus. “Dankzij de inbreng van vele privépersonen, bedrijven en Fiola zelf kan dit gebouw gerealiseerd worden. We zijn nog steeds op zoek naar extra ethische investeerders. Momenteel hebben we 980.000 euro opgehaald via onze aandeelhouders, we mikken op 1,3 miljoen euro. Ze krijgen een beperkt rendement van één tot anderhalf procent, het houdt de afwaardering van hun kapitaal dus een beetje tegen. Er staan zoveel miljarden op onze spaarboekjes, het zou toch leuk zijn als er nog meer spaargeld wordt geactiveerd voor sociaal ondernemerschap? De overheid zou daar ook een sturende rol in kunnen spelen. Wie tien aandelen koopt, zal hier

gratis mogen overnachten en deelnemen aan onze activiteiten. Je kan maximaal tien procent van het stemrecht hebben binnen een CVSO.”

Brecht: “Omdat we met Fiola geen residentiële setting aanbieden voor mensen met een beperking en het financieringssysteem van de Vlaamse overheid daarop gebaseerd is, kwamen we voor deze bouw in aanmerking voor nul euro subsidies. Zonder de samenwerking met Macropus zouden we met eigen middelen moeten bouwen aan 21 procent btw en zaten we ook in de wetgeving rond overheidsopdrachten. Maar wij wilden in een hecht bouwteam werken, waarbij de bouwheer (Macropus), de huurders (Fiola en Coddiwomple), de architect en de aannemers G-Build (verantwoordelijk voor de ruwbouw en algemene coördinatie) en Lab15 (specialist in passieve houtskeletbouw) van bij de start samen nadachten hoe we dit gebouw zo duurzaam en betaalbaar mogelijk kunnen maken. De uitdaging is dan ook niet min: we concipiëren een gebouw dat én administratie én verblijf én polyvalente ruimtes én spreekkamers moet huisvesten.”

EEN PLEK VOOR IEDEREEN

Op het gelijkvloers van Het Kasterhuis komen vooraan consultruimtes die Fiola zal gebruiken voor een-op-eengesprekken met

“We willen enkel verhuren aan sociaal rechtvaardige huurprijzen, en dus niet om maximaal rendement te behalen”

Bestuurder Katrien Dewitte



cliënten en ouders. Brecht: “In die gesprekken zit echt onze expertise. Daarnaast komen er een polyvalente ruimte met ingewerkte keuken en twee ateliers. Op de eerste verdieping komen de bureaus voor de medewerkers van Fiola en de tweede verdieping wordt ingericht als een hotel voor mensen met én zonder beperking. Er zullen ruimtes zijn voor een midweek voor mensen met bijvoorbeeld een niet-aangeboren hersenletsel, maar we mikken evengoed op sociaal toerisme voor gezinnen. Wandelaars en fietsers zullen hier kunnen verblijven, maar ook bedrijven kunnen een plekje reserveren voor een tweedaagse opleiding. Het moet vooral een inclusieve plek worden: een huis van velen voor velen. Het is onze ambitie dat deze plek deels zal uitgebaat worden door onze cliënten, dus door mensen met een beperking die we zo een zinvolle activiteit kunnen aanbieden. Wij begeleiden hen, maar zij begeleiden ons ook en doen ons op een andere manier naar de dingen kijken.”

DE 3 P'S: PEOPLE, PLANET, PROFIT

Het concept van het Kasterhuis is gebouwd met duurzaamheid in het achterhoofd. Katrien: “We zochten naar een balans tussen de sociale, milieu- en economische aspecten van het gebouw, de 3 P's, zeg maar: *people, planet en profit*. Daarom moet het integraal toegankelijk zijn voor iedereen. Daarom willen we een gebouw realiseren met een zo laag mogelijke energievraag en maken we gebruik van onuitputtelijke, hernieuwbare bronnen. En daarom zal Macropus enkel verhuren aan sociaal rechtvaardige huurprijzen, en dus niet om maximaal rendement te behalen. De meerwaarde moet naar het sociaal oogmerk gaan.”

Ook wat het gebouw zelf betreft, is er grondig nagedacht om in alle aspecten duurzaamheid na te streven. Dat start met een modulaire inrichting en nagroeibare materialen die later gerecycleerd of hergebruikt kunnen worden: -, zoals hout in de constructie en de gevel en houtwol in de wanden. Katrien: “We kiezen ook voor EPS-korrels als vloerisolatie, ladura-wanden en gezonde pleister. Ook het binnenklimaat willen we zo duurzaam mogelijk maken door te kiezen voor gezonde bouw- en afwerkingsmaterialen. Gespoten purisolatie komt niet in dit gebouw. We zorgen voor verse, frisse lucht met een doordacht geïmplementeerde ventilatie, een slim lichtplan en een aangename temperatuur in zomer en winter door zonnewering en passieve koeling. We willen in eerste instantie onze energievraag beperken. Wat we aan energie toch nog nodig hebben, realiseren we via een BEO-veld (*een verwarmings-techniek waarbij warmte aan de ondergrond wordt onttrokken, red.*), geothermische warmtepompen en zonnepanelen. We verbruiken geen gas meer, waardoor we grotendeels zelfvoorzienend worden op energievak.”

De toiletten worden doorgespoeld met regenwater en een infiltratiewadi van 24.000 liter vangt het overige regenwater tijdelijk op, waarna het langzaam in de bodem wegzakt. Katrien: “Er komt wel nog vers stadswater binnen dat nadien terug naar de riool gaat – zelf zuiveren doen we niet – maar we willen wel heel bewust omgaan met water. Toen het hier nog een bouwput was, kozen we voor retourbronbemaling: het opgepompte water keerde terug naar de omliggende grachten en het bos.”

GEDEELD EIGENAARSCHAP

In een ruimer plaatje linkt Brecht duurzaamheid spontaan met gedeeld

“Wij begeleiden onze cliënten, maar zij begeleiden ons ook en doen ons op een andere manier naar de dingen kijken”

Directeur Brecht de Schepper

eigenaarschap. “Als je samen iets deelt, ga je er op een andere manier voor zorgen. Die filosofie is de kern van Het Kasterhuis. Duurzaamheid is een van onze vier kernwaarden, naast nabijheid, krachtgericht en in partnerschap. Ja, wij willen excelleren in duurzaamheid als dat in verbinding staat met onze andere waarden. Ik wil hier niet de meest groene *building* zetten als dat niet in partnerschap is met anderen. Ik zag onlangs op de werf twee bakken, één met hout en één met metaal, perfect gesorteerd. We werken als bouwteam in partnerschap met onze onderaannemers. Het is zo fijn als je duurzaamheid ook in de kleinste details ziet.”

Fiola organiseert zelf ook groepsreizen voor hun cliënten. Normaal gaan die naar leuke hotspots in eigen land of in onze buurlanden, maar nu hebben we alvast een plek gereserveerd in Het Kasterhuis voor een aantal cliënten in juli 2024. We moeten dus sowieso onze bouwdeadline halen”, besluit de algemeen directeur.

HET KASTERHUIS IN GROENE CIJFERS

- 10 geothermische boringen in een dreef naast het aangrenzende bos
- 2 putten van 15.000 liter voor de opslag van regenwater en een infiltratiewadi van 24.000 liter
- 84 zonnepanelen van 425Wp op het dak

