WONEN KAN NIET WACHTEN

Snel goede flexwoningen nodig voor speciale doelgroepen? Dan is KaFra Housing een logische partner. Hier weten ze precies wat er nodig is om op korte termijn goede en duurzame tijdelijke huisvesting te realiseren. ‘Het hele proces, van locatiekeuze tot de aankomst van de eerste bewoners, kan in 6 tot 9 maanden rond zijn’, stelt mede-oprichter Frank van Gool. Zo praten we momenteel ook met diverse gemeentes over het snel realiseren van goede huisvesting voor Oekraïners.

V.l.n.r. Emile Roemer, Frank van Gool en voormalig burgemeester van Venray Luc Winants

‘Iedereen die in Nederland verblijft heeft recht op fatsoenlijke huisvesting’

Er is in Nederland een gigantisch tekort aan fatsoenlijke betaalbare woningen. Daar moet iets aan gebeuren en het moet snel! Vanuit die gedachte richtten Frank van Gool en Karolina Swoboda 4 jaar geleden KaFra Housing op. KaFra ontwikkelt, realiseert en exploiteert flexwoningen voor speciale doelgroepen, zoals starters, vluchtelingen, internationale medewerkers, statushouders en mensen die met spoed een woning nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege een scheiding. Hoewel het om tijdelijke huisvesting gaat, blinken de woningen uit in kwaliteit en duurzaamheid. Dat is voor Frank van Gool eigenlijk vanzelfsprekend. ‘Iedereen die in Nederland verblijft heeft recht op een fatsoenlijk leven’, vindt hij. ‘Daar hoort ook fatsoenlijke huisvesting bij. Wij zeggen altijd: wonen kan niet wachten! Ik weet ook hoe ingewikkeld de dialoog over tijdelijke huisvesting kan zijn door het NIMBY-effect (Not In My Back Yard). Maar door transparant en respectvol met alle partijen om te gaan kunnen we mooie projecten realiseren.’ De betrokkenheid gaat ver. De aandeelhouders zijn persoonlijk betrokken bij nieuwe ontwikkelingen en ook persoonlijk aanspreekbaar. Zo krijgen omwonenden zijn visitekaartje met 06-nummer. Dat wekt vertrouwen.

Met het bouwen van een gemiddelde woning is zomaar 10 jaar gemoeid. Hoe kan het dat jullie het zoveel sneller doen?

‘Een krachtig projectteam en krachtige aandeelhouders maken het mogelijk om snel te beslissen en te handelen. Doordat we werken met standaard modules is het ontwikkelen bovendien relatief makkelijk. Daarnaast zijn we sterk in het voeren van de omgevingsdialoog. Doordat we alle stakeholders bij de plannen betrekken, creëren we draagvlak. En doordat we al veel ontwikkeld hebben, hebben we ook veel ‘best practices’. We weten wat werkt. Tot slot maken we gebruik van een tijdelijke omgevingsvergunning van 10 jaar. Wat de bestemming ook is, door het tijdelijke karakter van onze huisvesting hoeft een bestemmingplan niet gewijzigd te worden. Dat scheelt tijdrovende procedures.’

Naast ontwikkelen en realiseren van complexen verzorgen jullie zelf ook de exploitatie. Wat is daar de reden van?

‘Wij willen van locaties een succes maken en zorgen voor tevreden bewoners. Dat vereist verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij onze gebouwen. Door de exploitatie in eigen hand te houden, kunnen

FRANK VAN GOOL

Hebben we in Nederland een woon-PROBLEEM of woon-CRISIS?
Crisis, met de huidige tekorten kun je niet meer spreken over een probleem
Drijven beleggers de prijzen op van huizen?
Ja, men is te speculatief en heeft te weinig geïnvesteerd in het lagere segment
Gaat de nieuwe minister voor Wonen het verschil maken?
Ja, Hugo de Jonge heeft als Corona minister laten zien hoe je een crisis moet aanpakken; dat gaat hij nu ook voor de woningmarkt laten zien
Het gevecht om de ruimte? Waar bouwen we wel en niet?
Nu focussen op tijdelijke bouw om rust op de markt te krijgen; meer aanbod. Tijdelijke bouw kan ook op industrieterreinen
Welke innovatie gaat echt het verschil maken?
Tijdelijke modulaire bouw die gemakkelijk te plaatsen en te verplaatsen is
Als je één groep moet noemen die nu op de woningmarkt als eerste hulp nodig heeft, welke groep is dat dan?
Internationale medewerkers (arbeidsmigranten): hier komen dan ook tienduizenden (verkamerde) woningen beschikbaar die bedoeld zijn voor lokale starters
Wat wordt het belangrijkste kenmerk van wonen in de toekomst?
Wooncarrière vergelijkbaar met werkcarrière; vergelijkbaar met stagelopen tijdens het werken je woon carrière starten in een flexwoning
Wat zouden partijen op de Nederlandse woningmarkt anders en beter kunnen doen?
Overheid/gemeentes; aanwijzen/beschikbaar stellen van locaties t.b.v. flexwonen
De betaalbare woning bestaat?
Jawel: door meer aanbod komen er meer betaalbare woningen

Studio in de KAFRA TOWER in Venray

‘Wij hebben kapitaal en productie-capaciteit dus we kunnen snel schakelen’

Appartement in de KAFRA TOWER in Venray

we zorgen dat het er ook in de toekomt netjes uit blijft zien. Zo stellen we op elke locatie een Welfare Officer aan die zorgt voor het welzijn van de bewoners én de omwonenden. Deze medewerker fungeert als aanspreekpunt, verzorgt het beheer en zorgt dat de kwaliteit van het begin behouden blijft. De details moeten kloppen. Nette beplanting, het gras twee keer per week maaien, elke dag de prullenbakken legen: dat is voor mij een must. Met zorg en aandacht creëer je een omgeving waar mensen zich thuis voelen.’

Welke rol speelt duurzaamheid in de plannen?

‘Onze woningen zijn gasloos, geïsoleerd, hebben zonnepanelen en soms maken we tijdelijk gebruik van aggregaten zodat ze onafhankelijk van het elektriciteitsnet kunnen opereren. Ook maken we gebruik van innovatieve technieken, waarbij bijvoorbeeld t.b.v. energiebesparing de verwarming automatisch afschakelt als het raam opengaat. Daarnaast zijn de woningen volledig verplaatsbaar. Als ze op de ene plek niet meer nodig zijn, kunnen we ze afbreken en ergens anders hergebruiken. Een gebouw heeft bij ons dus meerdere levens.’

Wat is de route voor gemeenten die interesse hebben?

‘Eerst kijken we of de locatie geschikt is. Hiervoor werken we nauw samen met adviesbureau BRO, dat binnen een week de eerste scan verzorgt. We hebben genoeg aan een perceel van 3000 m2, een half voetbalveld. Als de locatie geschikt is, kijken we samen wat past in de omgeving. Dat kan variëren van twee woonlagen tot een toren met 8 etages. De schil kan in elke gewenste kleur en in elk gewenst materiaal uitgevoerd worden. Binnen 4 weken ligt er een gedetailleerd plan op tafel. Vervolgens gaan we aan de slag met de omgevingsdialoog. Niet alleen met omwonenden maar ook met de gemeenteraad en het college, want die moeten uiteindelijk de vergunning afgeven.’

De KAFRA TOWER in Venray

Jullie ambitie is jaarlijks zo’n 2500 mensen te huisvesten. Is dat realistisch?

‘Absoluut! Maar dan moet er wel iets gebeuren aan de vergunningstrajecten. Er is veel meer mogelijk dan nu gebeurt. Wij hebben kapitaal en productiecapaciteit, dus we kunnen snel schakelen. Helaas zien we die snelheid niet altijd terug bij het afgeven van een tijdelijke omgevingsvergunning. Dat is opmerkelijk. Wij zien gemeenten die het voor elkaar krijgen om binnen 3 tot 6 maanden een vergunning af te geven, maar we zien ook gemeenten die er jaren over doen. Als dat laatste het geval is, hoe groot is dan het gevoel van urgentie van een gemeentebestuur of ambtenaar op dit dossier? Ik heb altijd geleerd: waar een wil is, is een weg. De mogelijkheden zijn er en de voorbeelden dat het snel en goed kan, zijn er ook.

Neem de KaFra Tower in Venray (zie kader). Hier was sprake van een prima samenwerking met de gemeente. De bereidheid om samen op te trekken en snel resultaat te boeken heeft geleid tot de realisatie van een kwalitatief goed, duurzaam gebouw op een perceel dat al jaren braak lag. Alleen een lokale partij stemde tegen. Toen dit raadslid na de realisatie van de woningen op eigen verzoek een paar dagen in de toren verbleef, was zij helemaal om. ‘Als ik dit van tevoren geweten had zou ik nooit tegengestemd hebben’, zei ze in een lokale krant. ‘Dit is gewoon 5 sterren!’.’

Wat zou je tegen gemeenten willen zeggen die worstelen met woningnood?

‘Onze flexwoningen dragen bij aan een snelle oplossing voor urgente problemen op de woningmarkt. Het is een mooie kans om je eigen inwoners een plek te geven, je maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en mogelijkheden te bieden aan toekomstige bewoners. Dus ga ermee aan de slag!’

KFT VENRAY

KaFra Housing heeft op bedrijventerrein Keizersveld in Venray een nieuwe huisvestingslocatie voor 92 internationale werknemers gerealiseerd. KFT Venray is een modulaire woontoren (KaFra TOWER) van vier verdiepingen. De toren bestaat uit 16 appartementen (voor een gezin of 4 volwassenen) en 14 studio’s (één- of tweepersoons). In de appartementen heeft elke bewoner een eigen slaapkamer. Daarnaast delen de bewoners een open keuken, een gezamenlijke ruimte, douche en toilet. Elke studio beschikt over een ruime slaapkamer en een eigen keuken, douche en toilet. Alle appartementen en studio’s kunnen volledig gemeubileerd, eigentijds ingericht en van alle gemakken voorzien, worden opgeleverd. Hiermee zet KaFra Housing de nieuwe standaard in tijdelijke huisvesting die ook aansluit bij de aanbevelingen van de Commissie Roemer. Professionele Welfare Officers op de locatie staan garant voor begeleiding van de bewoners, service en beheer en het onderhouden van contact met de omgeving. Het hele traject, van locatiekeuze tot aankomst van de eerste bewoners, duurde 9 maanden.