

KaFra Housing Fatsoenlijk thuis voor harde werkers



Gebrek aan fatsoenlijke huisvesting voor internationale werknemers bracht Frank van Gool en Karolina Swoboda tot de oprichting van KaFra Housing. Met de realisatie van 4.000 slaapplekken is het inmiddels uitgegroeid tot marktleider flexwoningen voor specifieke doelgroepen. Toch is het ontoreikend. 'Voor dit probleem moeten we onszelf eens kritisch in de ogen kijken.'

Karolina Swoboda, oprichter en eigenaar en Frank van Gool, oprichter en eigenaar

‘Te weinig besef dat internationale medewerkers substantieel bijdragen aan onze welvaart’



KFT Venray, de huisvesting die Karolina en Frank realiseren

Als directieleden en ex-eigenaren van OTTO Work Force, met ruim 25.000 internationale medewerkers een van de grootste uitzendorganisaties van Europa, zagen Van Gool en Swoboda hoe de huisvesting van internationale medewerkers al jarenlang tekortschoot. In 2018 verkochten zij hun aandelen om te kunnen investeren in de bouw van fatsoenlijke en snel te realiseren flexwoningen. De leiding van OTTO Work Force is nog steeds in hun handen, maar eigenaar zijn ze van KaFra Housing. Dat is niet zonder reden. ‘Het is belangrijk dat de huisvesting van en werkverschaffing aan internationale medewerkers met twee aparte ondernemingen van elkaar gescheiden zijn’, vinden ze. ‘De misstanden op dit gebied hebben dat voldoende aangetoond.’

Eigen ervaring

Voor KaFra ligt de standaard hoog, zoals de KaFra Tower in Venray illustreert. Dit mooi vormgegeven wooncomplex biedt plaats aan 92 mensen. De meeste KaFra-locaties hebben medische zorg, sportfaciliteiten en gemeenschappelijke

ontspanningsruimten onder hun dak. Alle flexwoningen van KaFra voldoen ruimschoots aan de normen van Stichting Normering Flexwonen en ook aan de aanbevelingen uit het rapport Roemer. Maar Van Gool en Swoboda gaan liever nog een stapje verder en streven naar een mooie uitstraling van gevel en tuin, *hospitality* en comfortabele extra's in en rond de woningen. ‘Je zou er zelf moeten willen wonen’, vinden ze.

Als 19-jarige kwam Karolina Swoboda 23 jaar geleden naar Nederland om zes weken tomaten te plukken in de Limburgse kassen. Uit eigen ervaring weet ze hoe het is om met z'n tien te wonen in een stacaravan zonder water voor vier personen, en het sanitair te moeten delen met tweehonderd anderen. ‘Ik hield het toen vol, omdat we het leuk hadden met elkaar en ik niet met hangende pootjes bij mijn ouders wilde terugkeren. Maar mijn ervaringen motiveren mij wel om met KaFra kwaliteit toe te voegen aan de huisvesting voor onder andere internationale werknemers. Het zijn, net zoals wij, hardwerkende mensen die een fatsoenlijk thuis verdienen.’



‘Steeds meer partijen zien flexibele woningen als oplossing voor het tekort’

Te weinig besef

Dat er, ondanks de grote nood op de woningmarkt en de oplossing die flexwoningen daarbij kunnen bieden, nauwelijks méér belangstelling is voor hun product verbaast Van Gool en Swoboda nauwelijks nog. ‘De urgentie ontbreekt; er is te weinig besef dat internationale medewerkers een substantiële bijdrage leveren aan onze welvaart’, zegt Van Gool. ‘We willen wél de werkgelegenheid binnenhalen, maar niet de huisvesting voor de werknemers. Wél graag de volgende dag ons pakketje in huis, maar niet nadenken over de woonomstandigheden van degenen die daarvoor zorgen. Dat klopt niet. Het probleem met de huisvesting van deze mensen gaat over ons. Wij, als inwoners van dit land, moeten onszelf een spiegel voorhouden!’

Swoboda: ‘Wat we nu doen, is niet redelijk en we snijden uiteindelijk onszelf in de vingers. Want als de huisvesting niet op orde is, blijven internationale medewerkers weg. We hebben al grote tekorten op de arbeidsmarkt en dat probleem wordt hiermee alleen maar groter. Niemand wil hier straks nog komen werken. Je merkt het nu al bij pakketjes, die worden

niet meer de volgende dag bezorgd. Pas als ook de schappen in de supermarkten niet tijdig worden aangevuld, zien we het probleem. Te laat, dan hebben we in het weekend geen brood meer op tafel.’

In gesprek

Van Gool en Swoboda zijn er de mensen niet naar om bij de pakken neer te zitten. Ze zoeken kansrijke locaties, lobbyen bij gemeenten en denken actief mee in de problemen die er op verschillende terreinen van de woningmarkt liggen. ‘We kijken naar een combinatie van doelgroepen, want onze woningen zijn ook geschikt voor statushouders, studenten en andere spoedzoekers. Zien wij een geschikte locatie, dan gaan we met alle stakeholders om de tafel om ervoor te zorgen dat een project voor iedereen acceptabel is. Karolina en ik werken al ruim twintig jaar prettig samen. Het lot van de internationale medewerkers gaat ons aan het hart, maar tegelijkertijd begrijpen we ook de zorgen van omwonenden. Het gesprek aangaan, helpt altijd. Mensen hebben vaak een mening op basis van onwetendheid; dat triggert mij. Door onze plannen



KFT Venray, de huisvesting die Karolina en Frank realiseren

goed uit te leggen, ontstaat er al minder weerstand. Tegelijkertijd leveren omwonenden ons waardevolle input die we in de plannen kunnen meenemen. De vijftien projecten die wij tot nu toe hebben gerealiseerd, zijn - op één na - zonder een juridische procedure gerealiseerd. Wanneer je respectvol met elkaar omgaat, kom je er altijd uit.'

Wrijving

De kracht van KaFra zit in de combinatie ontwikkelen, realiseren en exploiteren. 'We trekken ons niet terug als het project klaar is, maar blijven verantwoordelijk voor het gebouw en de leefomgeving', benadrukt Van Gool. 'Alle projecten hebben een *welfare officer* die verantwoordelijk is voor het gebouw en de directe omgeving. Het gras wordt gemaaid en zwerfvuil opgeruimd. Het moet er netjes uitzien rondom onze flexwoon-locaties.'

Dat bij overheden de urgentie ontbreekt, vindt Swoboda wel eens frustrerend. 'De nood is enorm en toch kloppen gemeenten zelden bij ons aan. Wij zijn momenteel met tien locaties bezig en hebben er nog tien op het oog. Dankzij voldoende materiaalvoorraden kunnen we direct beginnen en zouden we in principe binnen zeven maanden 1.000 slaapplekken kunnen realiseren, vanaf de vergunningaanvraag tot en met de oplevering. Maar de pijn is nog niet zo voelbaar bij gemeenten.

Als bedrijf wil je dóór, maar de politiek is erg terughoudend.' Van Gool: 'Dat wrijft wel eens. De snelheid van handelen die het bedrijfsleven kenmerkt, ontbreekt in de politiek. Maar we weten ook: wrijving geeft glans. Uiteindelijk ontstaat er iets moois.'

Successen vieren

Van Gool ziet de laatste tijd wel een lichte verbetering in de houding van gemeenten. 'Ook lokale bestuurders beginnen zich te realiseren dat er wat moet gebeuren. In onze krappe woningmarkt houden 120.000 internationale medewerkers ruim 40.000 woningen bezet. Die komen vrij wanneer je voldoende flexibele huisvesting toevoegt. Steeds meer partijen zien flexibele woningen als een goede oplossing voor het tekort. Nu is het wachten op de 'actie modus'. Alle stappen duren best lang bij overheden. Wij hadden eigenlijk minstens het dubbele aantal bedden gerealiseerd willen hebben. Er zijn locaties waarbij we al vanaf 2019 bezig zijn met de vergunningaanvraag. Af en toe zakt de moed me in de schoenen, maar ik kies ervoor de successen te vieren. Daarom zit ik nog boordevol energie en blijf ik positief. Ik hoop dat we in 2023 alsnog onze ambitie kunnen waarmaken.'

Karolina Swoboda is op dat punt iets minder optimistisch. 'In het algemeen zie ik het somber in



'Gewend om flexibel, oplossingsgericht en snel te zijn'

voor de urgente woningzoekenden. Als flexbouwer hebben wij ook veel kansen in landen als Duitsland en Polen waar de besluitvorming minder stroperig is. Ik sluit niet uit dat we uitwijken naar het buitenland als onze groei hier belemmerd wordt door de Nederlandse bureaucratie.'

'Onze kracht'

'De menselijke factor staat hoog bij ons aangeschreven', zegt Swoboda. 'Onze studio's met sanitaire voorzieningen tellen maximaal twee bedden en we hechten veel waarde aan hospitality. Mensen die hierheen komen, missen hun kinderen, vrienden en land. Alles wat hen dierbaar is, blijft achter. Dat is hun eigen keuze, maar het minste wat daar tegenover moet staan, is een prettige plek om thuis te komen. De oorlog in Oekraïne heeft het probleem van huisvesting voor internationale medewerkers wat naar de achtergrond verschoven. Er is zo'n groot woningtekort dat het nóg te weinig zou zijn als wij binnen een maand 10.000 extra bedden zouden realiseren. Maar dat moet ons niet weerhouden om te beginnen. Wij zijn gewend flexibel, oplossingsgericht en snel te zijn. Dat is onze kracht. Nu nog gemeenten vinden die bereid zijn hun nek uit te steken voor een groep waar onze economische bedrijvigheid niet meer zonder kan.'

Naam:	Leukste collega:	Nederland
Karolina Swoboda	Het hele team is heel erg leuk	Uitkijken naar:
Bedrijf:	Buiten de deur naar:	Het bouwen van
KaFra	Klanten	nieuwe woonlocaties
Werkt als:	Een deal met/over:	Zorgen voor/over:
Eigenaar	Realiseren van	Tekort aan huisvesting
Vooral bezig met:	nieuwe woonlocaties	en oorlog in Oekraïne
Bestuur	met gemeentes en	
Wil bereiken:	omgeving	
Realiseren van	De belangrijkste	
betere huisvesting	economische	
voor internationale	ontwikkeling:	
medewerkers	Inflatie	
Over tien jaar:	De belangrijkste	
Nog steeds gelukkig	geopolitieke	
zijn	ontwikkeling:	
Het kantoomoment	Oorlog in Oekraïne en	
van de dag:	een algemeen te kort	
In de ochtend eerste	aan huisvesting in	
kopje koffie		