



KAFRA HOUSING: NIEUWE FLEXWONINGEN VOOR 300 OEKRAÏENSE VLUCHTELINGEN IN ÉÉN JAAR TIJD

Het aantal mensen dat in Nederland urgent huisvesting nodig heeft, neemt toe. Naast lokale spoedzoekers, starters, internationale medewerkers en studenten komen velen zelfs uit een oorlogssituatie, in de hoop hier een goed en veilig onderkomen te vinden. Steeds meer gemeenten zijn op zoek naar duurzame flexwoningen om snel de druk op de woningmarkt te verlichten. Ondernemer Frank van Gool speelt daar met KaFra Housing actief op in. Hij houdt een krachtig pleidooi naar gemeenten om zijn modulaire bouwconcepten te accommoderen.

Wat goed is, komt snel en dat geldt zeker voor de huisvestingsconcepten die Frank van Gool met KaFra Housing sinds 2018 op de Nederlandse markt realiseert. Aanvankelijk richtte de oprichter van OTTO Work Force, de grootste internationale arbeidsbemiddelaar van Nederland, zich vooral op de internationale medewerkers als doelgroep. Van Gool vond de huisvestingsomstandigheden van deze mensen in Nederland in veel gevallen ver onder niveau en besloot daar werk van te maken. Met zijn nieuwe onderneming KaFra Housing pakte hij de handschoen op: het aanbieden van hoogwaardige huisvesting voor de werkers die van buiten Nederland onze arbeids- en woningmarkt betreden. Inmiddels zijn daar ook andere doelgroepen bijgekomen, zoals statushouders. Maar vooral spannen de medewerkers van KaFra zich momenteel in om vluchtelingen uit Oekraïne onderdak te bieden. De ervaringen zijn wisselend, zo maakt Van Gool duidelijk. 'We boeken prachtige resultaten zoals in Zevenbergen waar we voor 300 Oekraïners in een jaar tijd drie torens realiseren, met de geweldige steun van de gemeente Moerdijk. Maar er zijn ook gemeenten waar we op veel meer weerstand stuiten, tot op bestuurlijk niveau aan toe. Dat is uitermate teleurstellend. Maar we blijven proberen ze met positiviteit te overtuigen.' Van Gool wil dan ook vooral de gemeenten uitnodigen om gezamenlijk de kansen van tijdelijke huisvesting te verkennen, en door te pakken op concrete projecten die internationale medewerkers en ontheemden snel kunnen helpen.

KaFra Housing is nog maar kort op de markt maar heeft al een behoorlijk track-record opgebouwd. Wat is na vijf jaar de eerste tussenstand, welk gevoel overheerst?

'Ik ben trots op wat we met ons team neerzetten. Hoe we het ontwikkelingsproces hebben gestructureerd en heel snel kunnen leveren, hoe we de omgeving daarin actief meenemen via onze omgevingsdialog en welke kwaliteit we realiseren. We zijn nu al marktleider in ons segment: het aanbieden van flexwoningen voor specifieke doelgroepen, met uiteenlopende concepten. Daarin passen we steeds nieuwe technieken toe zoals nu bijvoorbeeld houtbouw. In 2018 hadden we de ambitie om 2.000 verblijfplekken per jaar te leveren. Helaas hebben we dat niet kunnen waarmaken en daar ben ik erg ontevreden over. Als ik zie hoeveel locaties we in ontwikkeling hebben, dan hadden we na vijf jaar die 10.000 eenheden al gehad - we zitten nu op de helft daarvan. Zonder de deconstructieve tegenwerking op lokaal niveau waren we verder geweest en ja, dat doet mij wel zeer. Gemeenten benoemen aanvankelijk wel de urgentie van het vraagstuk maar vervolgens pakken de bestuurders niet door.'

Aan de positieve kant kunnen jullie namelijk ook wel de nodige successen laten zien.

'Klopt! Daar moeten we het nu ook zeker over hebben. Gelukkig zijn er ook koplopergemeenten die aan de mooie woorden over urgentie ook daden verbinden. Voorbeelden zijn Waalwijk, Tilburg,

'WE ZIJN NU AL MARKTLEIDER IN ONS SEGMENT: HET AANBIEDEN VAN FLEXWONINGEN VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN, MET UITEENLOPENDE CONCEPTEN'



KaFra Tower Venray



'WIJ VINDEN HET BELANGRIJK DAT DE OMGEVING VAN EEN NIEUW PROJECT MEE KAN DENKEN EN PRATEN OVER DE OPZET'

FRANK VAN GOOL
KaFra Housing

De minister voor Wonen wil flink gaan bouwen. Wordt de markt op de juiste manier gestimuleerd of juist niet?

Het is goed dat minister De Jonge een lans breekt voor flexwoningen en strijdt tegen het not-in-my-backyard (NIMBY) fenomeen. **Wat is het allerbelangrijkste dat we nu nodig hebben in de woningmarkt?** Een landelijk opgelegde huisvestingsnorm om minimaal 70% van de hardwerkende internationale

medewerkers in een gemeente ook te helpen aan een fatsoenlijke verblijfplek. **Moet de regie weer bij het Rijk liggen of juist lokaal houden?** Er zal altijd sprake zijn van een samenspel. Het is verstandig dat het Rijk de druk verhoogt richting gemeenten om in de actiestand te gaan. **Hoe houden we wonen betaalbaar?** Voor tijdelijke huisvestingsprojecten zijn langere vergunningsduren nodig. Ook helpt gemeentelijke verhuishulp naar een nieuwe locatie, als de vergunningsduur van

de flexwoningen op de startlocatie voorbij is. **Welke bijdrage wil jij leveren?** KaFra Housing wil doorpakende gemeenten helpen aan Roemer-proof huisvesting: voor internationale medewerkers, Oekraïense ontheemden en andere (tijdelijke) doelgroepen. **Welke factoren zijn belangrijk voor de toekomst?** Duurzaamheid, betaalbaarheid, flexibiliteit en kwaliteit. **Wat betekent duurzaamheid voor jou?** Innovatief

ondernemerschap met respect voor mens en natuur. **Op welke manier kan de markt bijdragen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken?** Door te innoveren, duurzaam te bouwen en draagvlak te kweken voor bouwplannen. **Hoe zie jij je eigen rol?** Met het team van KaFra Housing zetten wij de nieuwe standaard in tijdelijke huisvesting. **Herontwikkeling of nieuwbouw?** Herontwikkeling én nieuwbouw. **Waar liggen de meeste kansen, binnenstedelijk of in**

het buitengebied? Er liggen nog veel kansen op de randen van binnenstedelijke en buitenstedelijke gebieden. We ontkomen er niet aan ook vaker buitenstedelijk te bouwen. **Hoe kun je aantrekkelijke woningen blijven bouwen in deze markt?** Door samen met overheden oplossingsgericht aan de slag te gaan voor al die mensen die een fatsoenlijk thuis verdienen. **Zetten we in op standaardisering of blijven we maatwerk leveren?** Beide gaan heel goed

samen. **Hoe spelen we in op trends als gemeenschappelijke voorzieningen?** Hoe kunnen de woonblokken van de toekomst bijdragen aan een levendige omgeving waar ontmoeting mogelijk is? Gemeenschappelijke voorzieningen zorgen voor binding tussen bewoners en dragen bij aan het lokale draagvlak. Hoe meer verblijfplekken KaFra op een locatie kan realiseren, hoe meer gemeenschappelijke voorzieningen wij kunnen bieden aan de mensen



KaFra Tower Venray



De Oekraïense Welfare Officers Iryna en Tetiana

Venlo, Venray, Moerdijk en Almere. Ook in deze gemeenten kost het veel energie om projecten samen met de omgeving en de gemeente van de grond te trekken maar het lukt wel en dat is inspirerend en hoopgevend. Dan hebben we het duw- en trekwerk er graag voor over, al zien we liever een snel proces zoals in Venray en Moerdijk. Doorpakkende gemeenten die lef tonen en echt prioriteit aan het vergunningsproces geven, kunnen wij razendsnel helpen aan onze oplossingen.'

Bij een nieuw project hanteert KaFra Housing de 'omgevingsdialog'. Wat heeft jullie daartoe bewogen?

'Wij vinden het belangrijk dat de omgeving van een nieuw project mee kan denken en praten over de opzet. Tijdens een eerste informatiebijeenkomst presenteren we conceptplannen aan de omgeving. Vervolgens verfijnen we samen met omwonenden de plannen in Klankbordgroepen. Die blijven ook in touw als de locatie is gerealiseerd, zodat we

'VAN KOP TOT STAART INCLUSIEF AANBESTEDINGSPROCEDURE IN EEN JAAR TIJD'



industriële werkende bouwbedrijf. Het voordeel van onze modulaire huisvestingsconcepten, die voortdurend worden doorontwikkeld in termen van kwaliteit en duurzaamheid, is dat ze steeds opnieuw gebruikt kunnen worden, op andere locaties. Dat kunnen ook kleinere plekken zijn: we hebben in principe aan een postzegel van 2.500 m2 genoeg. Ook programmatisch zijn ze flexibel inzetbaar. Als - hopelijk snel - de oorlog in Oekraïne is beëindigd, kunnen ze met ons "omschakelmodel" gemakkelijk weer ingezet worden voor de hardwerkende internationale medewerkers. Ook is er amper sprake van stikstofuitstoot, dus we kunnen ook in dat opzicht snel tot uitvoering komen.'

onze burens echt goed leren kennen. Het is een succesformule geworden die bijna overal slaagt. Het is essentieel dat we elkaar over en weer leren kennen. Heel mooi ook om te zien dat in veel buurten activiteiten worden opgezet om de Oekraïense vluchtelingen te helpen.

Belangrijk hierbij zijn respect en die andere kernwaarde die ik ook bij OTTO centraal heb gesteld: transparantie. Het is altijd mijn insteek geweest om mensen bij mijn werk te betrekken en zo commitment met elkaar op te bouwen.'

Kan die openheid ook helpen om snelheid in het proces te maken?

'Dat denk ik zeker. Het gaat erom dat we alle stakeholders erbij halen en dat iedereen een bijdrage levert, dan kunnen we met elkaar stappen zetten. Neem ons project in Venray waar we in juli 2020 de omgevingsdialog voerden en in maart 2021 de eerste bewoners konden verwelkomen. Het complete proces, van locatiekeuze tot aan het verwelkomen van de eerste bewoners, verliep daar in 9 maanden. De KaFra Tower die we daar hebben toegepast, zetten we nu in drievoud ook in Moerdijk neer. Van kop tot staart inclusief aanbestedingsprocedure in één jaar tijd. En we hebben nog zeven KaFra Towers op de plank liggen, ingekocht bij ons

Hoe verloopt in de regel het proces om tot realisatie te komen?

'Wij onderscheiden vier fases. In de oriënterende fase proberen we een locatie te vinden en polsen we de gemeente. Dan blijkt al snel of de plek kansrijk is. Dan volgt de ontwikkelingsfase waarin we de buurt meenemen in de planvorming en input waar mogelijk verwerken in het plan. Een gemeente die echt iets wil, zet er een vergunningsbeheerder op die samen met ons het traject verder uitlijnt. We laten de benodigde onafhankelijke onderzoeken uitvoeren en dienen de aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning in. Na de realisatiefase volgt de gebruiksfase, waarin we onze bewoners begeleiden. Voor de Oekraïners hebben we bijvoorbeeld onze Welfare Officers opgeleid die vanuit een hospitality-houding breed kijken naar het welzijn van de mensen. Vaak zijn zij zelf ooit vanuit het buitenland naar Nederland gekomen. Daardoor weten ze wat er allemaal bij komt kijken om thuis te raken in een vreemde omgeving. Goede voorlichting en begeleiding is dan cruciaal. Dat die aanpak aanslaat, blijkt wel uit het tevredenheidsonderzoek dat we maandelijks verrichten en waarin we onder 3.500 respondenten gemiddeld een ruime 8 scoren. Daar zijn we uiteraard heel content mee.'