

## KAFRA HOUSING

FRANK VAN GOOL, oprichter/eigenaar

HANNE VAN AART, CEO

# DEDICATED DIRECTIETEAM LEIDT GROEIEND KAFRA HOUSING

VG Visie is in Eindhoven. We spreken daar met **Frank van Gool**, oprichter/eigenaar van KaFra Housing, over zijn bedrijf en met **Hanne van Aart**, sinds 1 oktober 2024 CEO van de organisatie. Wat doet **KaFra Housing**, voor welke doelgroepen en wat motiveert Hanne om het stokje over te nemen van Frank?

‘KaFra Housing voorziet in een behoefte waar al jarenlang vraag naar is’, vertelt Frank. ‘Namelijk goede huisvesting voor speciale doelgroepen. Voor arbeidsmigranten, vluchtelingen, spoedzoekers en studenten. KaFra realiseert innovatieve woonconcepten voor deze mensen, die op de KaFra-locaties kunnen wonen met gelijkgestemden.’

### NADRUK OP HOSPITALITY

‘Van de arbeidsmigranten die naar Nederland komen, is 80% tijdelijk hier’, vervolgt Frank. ‘Wat we de laatste jaren in dit verband zien, is dat huizen worden opgekocht door pandeigenaren, die de woningen opdelen in kamers en vervolgens verhuren aan pakweg acht arbeidsmigranten per woning. Dit is voor deze mensen geen oplossing en evenmin



## ‘IS ER VRAAG NAAR EEN CONCEPT DAT WE NIET HEBBEN, TERWIJL HET VOOR BEIDE PARTIJEN INTERESSANT IS, ONTWIKKELEN WE EEN CONCEPT OP MAAT’



Frank van Gool

voor de buurt. De sociale cohesie in een woonwijk komt op deze manier onder druk te staan. In dergelijke situaties is er dus ook geen sprake van integratie. Daarom hebben wij als KaFra Housing, bij de start in 2018, gezegd dat wij denken dat deze mensen veel meer profijt zullen hebben van eigen, grotere locaties, waarbij er gebouwd is volgens hun primaire wensen. Dan moet je denken aan woningen van minimaal 15 m<sup>2</sup> per persoon met gemeenschappelijke voorzieningen, die buiten werktijd noodzakelijk zijn, zoals een tuin, fitnessruimte en een centrale woonkamer met bijvoorbeeld een biljarttafel. Onze KaFra-locaties hebben eigen welfare officers. Zo noemen wij onze mensen in de functie van beheerder, omdat wij kiezen voor een breder takenpakket; de nadruk ligt op hospitality. De bewoners kunnen met hun praktische vragen bij de gastvrije KaFra-medewerker terecht. Een vraag als ‘Waar is de dichtstbijzijnde apotheek of dokter?’.

### GEMOTIVEERD TEAM

‘KaFra heeft inmiddels 5.000 bedden, zoals wij zeggen. Waalwijk is onze eerste locatie. Recent hebben we de 20<sup>e</sup> opgeleverd, in Etten-Leur. Onze grootste locatie is Venlo. Hier kunnen 800 mensen wonen. Locaties variëren bij ons van 90 tot 800 bewoners. KaFra groeit mede dankzij ons gemotiveerde team. We gaan daarom verder met onze volgende professionaliseringslag. En die heeft betrekking op het verbeteren van de organisatiestructuur. De directie van KaFra Housing is erg blij met de komst van Hanne van Aart als nieuwe CEO van de KaFra-organisatie. Mijn collega Karolina en ik blijven zeker betrokken, maar in de rol van non-executive. Ons directieteam heeft nu drie executives, te weten een CFO, CHRO en nu dus ook een CEO en twee non-executives, Karolina en ik. Ik heb alle vertrouwen in ons team’, verzekert Frank.

### MAATSCHAPPELIJKE IMPACT

Wat was de drijfveer voor Hanne, tot 1 september 2024 burgemeester van Loon op Zand, om te starten als CEO bij KaFra Housing? ‘Begin juni had ik mijn ontslag aangekondigd, zonder dat ik een andere baan had. Ik ken Frank en Karolina al wat langer, dus op zeker moment kwam mijn wens ter sprake, om wat anders te gaan doen. En KaFra, op haar beurt, keek uit naar een CEO. We waren er snel uit dat we vast en zeker een goede match zijn. Ik kende KaFra Housing al van de diverse locaties in Brabant. Zo was ik bij de opening van Waalwijk en Tilburg. Vanuit mijn ervaring als burgemeester en daarvoor als wethouder vind ik het erg belangrijk om iets te doen, waarbij je op maatschappelijk terrein een bijdrage levert of impact hebt. Vanuit mijn rol als burgemeester heb ik gezien wat het doet met mensen als ze geen thuis hebben. Een thuis is één van de belangrijke pijlers in iemands leven. Ik weet dus hoe belangrijk het is om voor iedereen een passend thuis te creëren.’

### GESPRESKPARTNER

Hanne vervolgt: ‘Dankzij mijn ruime ervaring binnen de gemeentelijke overheid weet ik dat gemeenten stoeien met het vraagstuk arbeidsmigratie. Hoe fijn is het dan dat je als gemeente een gesprekspartner voor je hebt, die oprecht begrijpt waar je zorg zit. En die ook de taal van je



Hanne van Aart

## ‘IK DENK DAT IK VAN TWEE KANTEN GOED BEGRIJP WAAR DE UITDAGINGEN ZITTEN. IK ZOU HET MOOI VINDEN ALS IK VANUIT MIJN ROL EEN BRUGFUNCTIE KAN VERVULLEN’

inwoners spreekt. Vanuit KaFra Housing kan ik gemeenten een oplossing aandragen voor een groot maatschappelijk probleem. Ik denk dat ik van twee kanten goed begrijp waar de uitdagingen zitten. Ik zou het mooi vinden als ik vanuit mijn rol een brugfunctie kan vervullen.’

### CONCEPT OP MAAT

Frank: ‘Elke gemeente, elk bedrijf en elk uitzendbureau kan bij KaFra Housing terecht voor de concepten die we hebben. Is er vraag naar een concept dat we niet hebben, terwijl het voor beide partijen interessant is, ontwikkelen we een concept

op maat. Eén van de laatste ontwikkelingen is de realisatie van flexwoninglocaties. Ze zijn ontzettend mooi en bieden ruim 60 m<sup>2</sup> aan maximaal vier personen per huisje. Dankzij deze woningen kan een gemeente binnen vier weken een probleem opgelost hebben. En recent hebben we de KaFra Tower ontwikkeld. Deze biedt 30 tot 40 appartementen, waaronder appartementen voor tweepersoonshuishoudens, en past op een perceel van 2500 m<sup>2</sup>. Hoe snel de realisatie gaat, hangt samen met de wensen en mogelijkheden van de betreffende gemeente. In bepaalde gemeenten hebben we binnen een jaar een KaFra-locatie gerealiseerd, vanaf het eerste gesprek tot de intrek van de bewoners. De snelheid zit ‘m in ons concept. We werken met verschillende modules, die razendsnel in elkaar te zetten zijn en eenvoudig gedemonteerd kunnen worden. De materialen van de huisjes zijn circulair en hebben een levensduur van 30 jaar.’

### VAN BETEKENIS ZIJN

‘Als KaFra Housing willen we niet alleen van betekenis zijn voor de verschillende bewoners, maar ook voor de direct omwonenden’, besluit Frank. ‘We werken met vaste aannemers, maar betrekken graag lokale bedrijven bij de bouw van nieuwe locaties. Daarnaast zijn omwonenden blijvend betrokken via een klankbordgroep gedurende de ontwikkelingsfase, alsook tijdens de realisatie- en exploitatiefase.’