



KAFRA HOUSING
FRANK VAN GOOL, MEDEOPRICHTER

‘IEDEREEN VERDIENT EEN THUIS’ IS ONVERANDERD ONZE DRIJFVEER

VG Visie is in Venray bij **Frank van Gool**, medeoprichter van **KaFra Housing**. In 2018 startte KaFra met de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van flexibele huisvesting voor arbeidsmigranten. Anno 2025 is de woningnood vele malen hoger voor deze mensen, evenals voor studenten, spoedzoekers, starters en statushouders. KaFra speelt via haar opdrachtgevers een rol van betekenis bij de wooncarrière van deze doelgroepen.

‘Het ernstige tekort aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten was voor Karolina Swoboda en mij aanleiding om KaFra Housing te starten’, vertelt Frank. ‘Voor ons was het een logische stap, omdat we afkomstig zijn uit een organisatie waarin mensen centraal staan met als missie om hen aan een succesvolle carrière te helpen. En wat ons betreft dus ook aan kwalitatief goede huisvesting. In die tijd hebben we de eerste KaFra locaties voor arbeidsmigranten gebouwd. De volgende stap was de ontwikkeling van innovatieve woonconcepten

voor tijdelijke bewoning, de ‘short stay’. Een verblijf varieert tegenwoordig van enkele weken tot ruim een jaar doordat ook de asielzoekers en statushouders op ons pad kwamen.’

HUISVESTING OP MAAT

‘Onze oplossingen werden natuurlijk ook opgemerkt door studenten, starters en spoedzoekers. Dankzij de grote vraag naar tijdelijke woonoplossingen en daarnaast door onze eigenwijze aanpak zijn we in zeven jaar uitgegroeid tot een organisatie, die voor

‘VOOR AL ONZE RELATIES HEBBEN WE IN DE BASIS ONZE VERSCHILLENDE CONCEPTEN KANT EN KLAAR, MAAR EEN IDEE VAN EEN OPDRACHTGEVER KAN OOK LEIDEN TOT EEN AANGEPAST CONCEPT EN BIJDAGEN AAN EEN UNIEKE OPLOSSING’

talloze woningzoekers het verschil maakt. Met dank aan het feit natuurlijk dat gemeenten vergunningen voor tijdelijke oplossingen met voorrang mogen afgeven. Onze kracht zit in de integrale aanpak; we ontwikkelen, realiseren en exploiteren zelf. Daarbij hebben we bovengemiddeld aandacht voor de omgevingsdialoog. Dus niet eenmalig, bij de eerste presentatie aan omwonenden, maar tijdens het gehele ontwikkel- en bouwtraject en tijdens de exploitatie zijn we zichtbaar en beschikbaar.’

VOORMALIG VOETBALVELD

‘We werken met name in opdracht van gemeenten waar de huisvestingsproblemen het grootst zijn en daardoor de druk het hoogst’, vervolgt Frank. ‘Het is een gegeven dat er in het algemeen onvoldoende huurwoningen beschikbaar zijn. En voor wat betreft nieuwbouw werken langdurige procedures niet mee in de bestrijding van plaatselijke woningnood. In samenwerking met de gemeente in kwestie bekijken we daarom waar geschikte locaties voorhanden zijn voor tijdelijke oplossingen. Denk aan een bestemming voor permanente bewoning, waar de ontwikkelaar wacht op de vergunning. Die duurt vijf tot tien jaar of langer. Daarom kun je dergelijke grond uitstekend alternatief inzetten voor tijdelijke bewoning en zijn grondeigenaars en KaFra interessante gesprekspartners. Een andere relatie is COA. Daarnaast uitzendbureaus. Ook werkgevers, voornamelijk binnen logistiek en zorg, die op eigen initiatief mensen uit het buitenland laten overkomen en voor hen de best mogelijke huisvesting willen regelen. Verder natuurlijk strategen, die potentiële locaties weten voor onze flexibele woningen, zoals een voormalig voetbalveld, waar alle infrastructuur al aanwezig is.’

UNIEKE OPLOSSING

‘Voor al onze relaties hebben we in de basis onze verschillende concepten kant en klaar, maar een idee van een opdrachtgever kan ook leiden tot een aangepast concept en bijdragen aan een unieke oplossing. KaFra bouwt in ieder geval geen traditionele huizen’, benadrukt Frank. ‘Daar zijn andere partijen veel beter in. Evenmin willen we de hele wereld naar ons toetrekken, maar alleen relaties met een tijdelijke huisvestingswens, waarbij we een

schakel kunnen zijn bij het verminderen van de druk op de woningmarkt. Op jaarbasis kunnen we zo’n duizend flexwoningen van ons nieuwste model realiseren, mede doordat we deze woningen binnen een week kunnen opbouwen en na afloop net zo snel kunnen demonteren, klaar voor hergebruik.’

HUISMEESTERSCHAP

‘Diverse gemeenten kennen ons al en werken met ons samen. Onlangs had ik hier een gemeente aan tafel die wil investeren in flexwoningen. De woningcorporaties doen dit niet, omdat zij niet thuis zijn in de materie. Maar deze gemeente heeft de flexibele oplossing hard nodig en liet weten dat ze graag ziet dat wij de klus oppakken en uitvoeren. Ze heeft daar een goede reden voor, want als de gemeente tijdelijke huisvesting gaat neerzetten, is ze ook verantwoordelijk voor het beheer ervan. KaFra beschikt over een gespecialiseerde afdeling die het volledige beheer uit handen neemt, van dagelijkse zaken tot sociale begeleiding. In feite ontzorgen wij de opdrachtgever en nemen het volledige huismeesterschap op ons. Voor de opdrachtgever blijven dan alleen de keuzes over: het type woonoplossing (zoals de flexwoning, de KaFra Tower of een maatwerkconcept), kaal of gemeubileerd, alleen raambekleding of inclusief de standaard huisraad, en optionele voorzieningen zoals Nederlandse taallessen op locatie. Tot slot een belangrijke beslissing, die expliciet wordt genomen door B&W, is of er één doelgroep komt wonen of een gemêleerd gezelschap. De ervaring leert dat met diverse doelgroepen op de locatie er een sociale cohesie ontstaat. Wijzelf vinden dat mooi, maar deze keuze is aan de gemeente. Onze CEO Hanne van Aart weet dankzij haar vorige functie als burgemeester precies welke oplossingen passend kunnen zijn voor de betreffende gemeente.’

OFF-GRID

Op het buitenterrein van KaFra staat de Flexwoning 3.0, het nieuwste model van 60m2. Deze wordt geplaatst op de eerstvolgende nieuwe locatie. ‘Je zou het vanaf de buitenkant gezien niet zeggen, maar dit nieuwste model heeft vier slaapkamers en is op maat in te delen naar de samenstelling



‘MOMENTEEL ONDERZOEKEN WE OF WE ONZE FLEXWONINGEN OFF-GRID KUNNEN REALISEREN. DAARMEE WORDEN WE NOG FLEXIBELER, MOBIELER EN SNELLER’

van de bewoners’, deelt Frank met gepaste trots. ‘De flexwoning heeft een aantal voordelen ten opzichte van het vorige model, dankzij feedback van huurders. Slimme ideeën nemen we mee naar onze architect of leverancier. Een mooi voorbeeld van innovatie is de buigzame kraan in de keuken voor het draai-kiepraam. De kraan buig je even opzij, waardoor je het raam helemaal kunt openzetten. Deze luxe flexwoning is zeer geschikt als huisvesting voor een brede doelgroep, onder wie de jonge mensen die hun wooncarrière starten. Voor samenstellingen van 2 tot 4 personen is onze KaFra Tower een passende plek, waarbij we op termijn ons aanbod in de Tower willen verbreden met eenpersoonsstudio’s. Momenteel onderzoeken we of we onze flexwoningen off-grid kunnen realiseren. Daarmee worden we nog flexibeler, mobieler en

sneller. In de komende twee jaar willen we minimaal tien nieuwe locaties bouwen. ‘Iedereen verdient een thuis’ is onveranderd onze drijfveer. Dat geldt voor arbeidsmigranten net zo goed als voor studenten en jonge starters. We willen een brug slaan naar een betere wooncarrière.’

Bent u benieuwd hoe wij bruggen slaan tussen flexibele en permanente huisvesting, theorie en praktijk, en de woon- en werkcarrière? Bezoek ons dan van 17 tot en met 19 juni op PROVADA – hal 11, stand 29 – en ontdek hoe wij samen de toekomst van flexibele huisvesting vormgeven. Elke dag staat in het teken van een actueel thema: van de wooncarrière van tijdelijke doelgroepen tot samenwerking met overheden, werkgevers en andere betrokken partijen. Uiteraard met goede gesprekken én de beste koffie van de beurs.