VASTGOED JOURNAAL

Flexwoningen bieden dé oplossing voor knellende huisvestingsvragen

24-05-2024 16:53



De vraag naar tijdelijke huisvesting is groter dan ooit. KaFra Housing biedt tijdelijke, innovatieve woonoplossingen, zoals Mobile Homes om het woningtekort voor specifieke doelgroepen aan te pakken. Ook heeft het bedrijf de KaFra Tower in de aanbieding. Voor beide concepten geldt dat op een snelle en kwalitatieve manier een duurzame standaard wordt geboden voor goede huisvesting.

De vraag in ons land naar tijdelijke huisvesting wordt almaar groter, constateert Frank van Gool, medeoprichter van KaFra Housing. 'Onze permanente woningvoorraad heeft maar een beperkte omvang, tegelijkertijd blijft de vraag naar woonruimte toenemen, bijvoorbeeld door de toestroom van vluchtelingen uit Oekraïne. Net als veel arbeidsmigranten hebben zij behoefte aan tijdelijke huisvesting. Er zijn in ons land tienduizenden verkamerde woningen, maar deze woningen zouden beschikbaar moeten zijn voor starters, studenten en spoedzoekers. Door tijdelijke, maar kwalitatieve woonoplossingen te bieden op alternatieve locaties, drukt die vraag niet op de reguliere woningvoorraad. Bovendien voorkom je onwenselijke situaties, waarin de woonomstandigheden slecht zijn georganiseerd en de gebruiker het volle pond aan een huisjesmelker moet betalen.'

VASTGOED JOURNAAL



Van Gool zou graag zien dat gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen. 'Het zou zo moeten zijn - als door een bepaalde bedrijvigheid het aantal arbeidsmigranten toeneemt – dat de gemeente voor tenminste zeventig procent van de in die regio werkzame arbeidsmigranten adequate tijdelijke huisvesting laat organiseren. Maar daar hoef je bijvoorbeeld in de gemeente Westland of in de gemeente Lansingerland niet mee aan te komen; zij knijpen hun ogen dicht wanneer arbeidsmigranten uitwijken naar Den Haag, met alle gevolgen van dien.'

Ruim 4.500 bedden

KaFra Housing is sinds 2018 actief in Nederland. In die zes jaar tijd zijn achttien grootschalige woonlocaties ontwikkeld. Elk kwartaal komen er één of twee nieuwe locaties bij. Zijn bedrijf heeft inmiddels meer dan 4.500 bedden in gebruik voor diverse doelgroepen. Van Gool verwacht dit en volgend jaar vijf tot tien nieuwe locaties te realiseren. 'We zijn er feitelijk voor iedereen die tijdelijke huisvesting zoekt. Dat doen we van huis uit voor arbeidsmigranten, maar we bieden inmiddels ook onderdak aan studenten, Oekraïense ontheemden, asielzoekers en statushouders. Spoedzoekers kunnen daar wat mij betreft aan worden toegevoegd.'

VASTGOED JOURNAAL



Innovatieve concepten
Om de juiste huisvesting te kunnen bieden, beschikt KaFra over meerdere, innovatieve woonconcepten, zoals de bouw van Mobile Homes. 'Plaatsing van een Mobile Home is voor ons niet nieuw; wel hebben we samen met onze fabrikant inmiddels versie 3.0 gelanceerd. Voortdurend zijn we in gesprek met onze gebruikers over de vraag wat we nog beter kunnen doen. Dat leidt vervolgens tot allerlei verbeteringen; niet alleen een mooier, leuker uiterlijk, maar ook betere voorzieningen, zoals een bureautje in de slaapkamer. We bieden steeds meer indelingsmogelijkheden: van een woning met een twee- en een eenpersoonskamer tot een variant met vier eenpersoonskamers of een studio waar een stelletje kan wonen.'

Een andere mogelijkheid voor flexwonen betreft de KaFra Tower. 'Onze partner produceert voor ons een kleinschalig, modulair wooncomplex met ruime, volledig ingerichte appartementen of studio's. Elke KaFra Tower wordt standaard gebouwd in vier verdiepingen, maar kan uit meer verdiepingen bestaan. Naast een gemeenschappelijke woonkamer beschikt elke bewoner over een eigen slaapkamer, voor stelletjes is er een studio. Ook bij zo'n complex kunnen gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, zoals wasserettes, een fitnessruimte of ruimten voor ontspanning en scholing.'

VASTGOED JOURNAAL



Korte bouwtijd
Locaties met Mobile Homes of de KaFra Tower, aldus Van Gool, kunnen altijd heel snel worden gerealiseerd. 'Van vergunningaanvraag tot bewoning hoeft wat ons betreft niet meer dan zes tot negen maanden te duren.' De precieze oplossing wordt mede bepaald door de locatie, de behoefte van de gemeente en de wensen van omwonenden. 'De KaFra Tower past meer in een stedelijk gebied, een Mobile Home is juist meer geschikt voor een landelijke omgeving. Beide concepten bieden mogelijkheden voor grote aantallen. Onze grootste locatie in de gemeente Venlo bestaat uit tweehonderd Mobile Homes voor achthonderd bewoners.'

Duurzame ontwikkeling
KaFra Housing wil meer dan alleen goede huisvesting bieden. 'We willen ook onze verantwoordelijkheid nemen voor de ontwikkeling van duurzame huisvestingsconcepten en zetten daarin belangrijke nieuwe stappen. Met onze partners onderzoeken we actief mogelijkheden om de milieubelasting bij productie en plaatsing van onze woningen verder te verlagen. We vinden het belangrijk dat onze woningen demontabel zijn en een tweede of derde leven kunnen krijgen. En mochten ze op zijn, dan moet de milieubelasting bij afbraak zo klein mogelijk zijn. Het gaat ons niet alleen om de fysieke component; betere isolatie kan zorgen voor een lager energiegebruik. We bouwen gasloos en denken na over slimme vormen van energieopslag. Onze woningen worden voorzien van warmtepompen en zonnepanelen. Steeds zijn we op zoek naar manieren om onze milieuprestaties verder te verbeteren. Daarvoor huren we specialistische kennis in, doel is dat nog voor 2030 CO2-neutraal zijn. In de tussentijd gen we voor een zo laag mogelijke uitstoot. Vanaf dit jaar zullen we al

stappen zetten om alles wat niet kunnen reduceren, te compenseren. Dat zijn niet alleen mooie woorden, we laten onze resultaten op dat gebied onafhankelijk beoordelen door de Anthesis-Climate Neutral Group.

Op dit moment is KaFra alleen actief in Nederland. Op termijn hoopt Van Gool bijvoorbeeld in Polen en Ierland huisvestingsoplossingen te kunnen bieden. 'Het is geen makkie, maar onze activiteiten zijn kopieerbaar. Als we onze producten eenmaal tot in de finesses hebben uitgewerkt, dan kunnen we makkelijker opschalen.' KaFra Housing is van 11 tot en met 13 juni aanwezig op vastgoedbeurs Provada. Frank van Gool presenteert daar de nieuwste versie van het Mobile Home-concept en andere innovatieve huisvestingsconcepten.

Special