

DOEL VAN DIT DOCUMENT

Dit document wordt gebruikt in de **individuele gesprekken met marktpartijen op 10 december 2025**. Het geeft een helder overzicht van:

- A. De beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld (harde randvoorwaarden).
 - B. De aanvullende gemeentelijke eisen en wensen
 - C. De nadere invulling van de open norm 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.
 - D. Aanvullende vragen
-

A – BELEIDSKADERS VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD

A1: Dit zijn de harde randvoorwaarden; hier kan in principe niet van worden afgeweken.

1. Omvang en doelgroep

Huisvesting voor 300–400 arbeidsmigranten.
Short-stay verblijf van maximaal 6 maanden per persoon.
Arbeidsmigranten werken binnen 15 km van Montferland.

2. Tijdelijkheid

De voorziening is tijdelijk voor maximaal 10 jaar.
Verlenging alleen via een nieuw raadsbesluit.

3. Kwaliteitsnormen (minimaal)

SNF-keurmerk verplicht.
Roemer-aanbevelingen worden gevolgd:
Minimaal 5 m² per persoon.
1 persoon per kamer als uitgangspunt.

4. Functionele eisen (logiesfunctie)

Huisvesting valt onder logies, niet wonen.
Verplicht: 24/7 beheer, nachtregister, schoonmaak & linnengoed, maaltijdvoorziening of gelijkwaardig, hoofdverblijf elders.

5. Ruimtelijke randvoorwaarden

Bedrijven op het bedrijventerrein mogen niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.
Het initiatief moet leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6. Participatie

Initiatiefnemer moet een participatieproces uitvoeren.

A2 – Beleidskader-toetsvragen

1. Toets op verblijfsduur ≤ 6 maanden (short-stay)

Kunt u binnen uw exploitatiemodel voldoen aan de eis dat arbeidsmigranten maximaal 6 maanden aaneengesloten verblijven?

- Welke gevolgen heeft dit voor doorloopsnelheid en planning?
- Is dit financieel en operationeel haalbaar?
- Welke randvoorwaarden heeft u hiervoor nodig?

2. Toets op 15-km-werkafstand

Kunt u als exploitant garanderen dat alle bewoners binnen 15 km van de locatie werken?

- Hoe borgt u dit administratief?
- Wat betekent dit voor doelgroep, instroom en bezettingsgraad?
- Waar ziet u risico's of knelpunten?

3. Toets op 'geen hinder voor bedrijven'

Kunt u een ontwerp en exploitatie realiseren die voldoen aan het raadsuitgangspunt dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt?

- Welke risico's ziet u m.b.t. milieuzonering (geluid, geur, verkeer, licht)?
- Is de binnennorm van 42 dB haalbaar gezien industriegeluid en nachtelijk geluid?
- Welke maatregelen zijn noodzakelijk om dit te borgen?
- Is dit technisch én financieel uitvoerbaar binnen 10 jaar exploitatie?

4. Toets op tijdelijkheid: exploitatie maximaal 10 jaar

Kunt u een haalbaar ontwerp en exploitatiemodel realiseren binnen een maximale looptijd van 10 jaar?

- Is een terugverdientijd binnen 10 jaar reëel?
- Welke bouwvormen acht u passend bij een levensduur van slechts 10 jaar?
- Wat betekent de 10-jaarstermijn voor financiering, onderhoud en afschrijving?
- Kunt u de locatie na 10 jaar volledig en verantwoord ontmantelen?
- Welke kaders heeft u nodig om binnen 10 jaar een rendabele exploitatie te garanderen?
- Welke termijn heeft u nodig (bijv. 12, 15 of meer jaar)?
- Wat zijn de financiële gevolgen bij verschillende looptijden?

5. Toets op capaciteit: 300–400 arbeidsmigranten (raadsuitgangspunt)

Wat is volgens u een realistische en haalbare capaciteit binnen de marge van 300–400 arbeidsmigranten, gegeven de locatie, milieuruimte en economische uitvoerbaarheid?

- Welk aantal acht u technisch realiseerbaar (ontwerp, bouwvorm, geluid, ruimte)?
- Welk aantal acht u organisatorisch haalbaar (beheer, toezicht, routing)?
- Welk aantal acht u financieel haalbaar binnen een exploitatie van 10 jaar?
- Wat zijn de gevolgen voor investeringskosten en exploitatie bij 300, 350 en 400 plekken?
- Welke capaciteit leidt volgens u tot het beste evenwicht tussen kwaliteit, leefbaarheid en businesscase?

B – AANVULLENDE GEMEENTELIJKE EISEN EN WENSEN

Deze punten zijn **niet** door de gemeenteraad vastgesteld, maar door het projectteam en het college ingevuld om kwaliteit, uitvoerbaarheid en leefbaarheid te borgen. Deze eisen worden in de marktconsultatie nadrukkelijk getoetst.

1. Geluidsnorm binnenniveau – 42 dB

De gemeente hanteert een aanvullende eis:

Maximaal 42 dB binnenniveau in woon- en slaapruidtes.

Vereisten:

Geluidluwe zijde voor slaapkamers.

Eisen aan gevels, ventilatie en installatiegeluid.

Vraag: Is deze norm haalbaar binnen een rendabel exploitatiemodel?

2. Kamerverdeling – verhouding 1- en 2-persoonskamers

Kwaliteit, privacy en leefbaarheid vragen om individualisering. Marktexploitanten werken vrijwel altijd met 1-persoonskamers.

Benchmark bij geselecteerde marktpartijen

Uit onderzoek bij zeven relevante marktpartijen (EPE/HAM, HomeFlex, Logejo, Work & Stay, United Homes, EE Accommodations, KaFra) blijkt:

Eénpersoonskamers zijn de norm (70–100%).

Tweepersoonskamers komen alleen voor bij stellen of bewuste keuze.

Gebruikelijke bandbreedte in de markt: 0–30% tweepersoonskamers.

Gemeentelijk uitgangspunt

De gemeente stelt als aanvullende ontwerpeis een streefverhouding van 10–20% tweepersoonskamers (uitsluitend voor stellen of vrijwillige keuze).

Vraag: Wat is volgens u een realistische verhouding in Montferland binnen een gezond exploitatiemodel?

3. Energievoorziening – geen grootverbruikersaansluiting

De locatie Immenhorst krijgt géén grootverbruikersaansluiting ($\geq 3 \times 80A$).

Ontwikkelaar moet daarom een alternatief energieconcept aanbieden

Vraag: Welke oplossingen zijn voor u haalbaar en betrouwbaar binnen 10 jaar exploitatie?

4. Spoedbedden en spreiding

2% spoedbedden wenselijk.

Minimaal 25% van de bedden beschikbaar voor andere werkgevers dan de hoofdafnemer.

Vraag: Hoe borgt u deze flexibiliteit in planning en exploitatie?

5. Keuze voor erfpacht (gemeentelijke wens)

De gemeente wenst erfpacht als uitgiftedevorm voor 10 jaar vanwege:
behoud van eigendom,
maximale regie op kwaliteit en exploitatie,
afdwingbaarheid van voorwaarden,
flexibiliteit na afloop van de termijn.

Vraag: Welke erfpachtvoorwaarden (canon, looptijd, indexatie) acht u passend bij dit type voorziening.

6. Parkeernorm

Vraag aan marktpartijen; welke parkeernorm acht u reëel?

C – UITWERKING ‘AANVAARDBAAR WOON- EN LEEFKLIMAAT’

De gemeenteraad heeft deze norm niet ingevuld. Het projectteam heeft hiervoor de volgende uitwerking gemaakt. Marktpartijen wordt gevraagd om haalbaarheid en uitvoerbaarheid te toetsen.

1. Woonklimaat voor arbeidsmigranten

- Privacy (1 persoon per kamer als uitgangspunt).
- Rustige en veilige slaapomgeving.
- Goede ventilatie, daglicht, binnenklimaat.
- Voldoende sanitair en hygiëne.
- Toegang tot recreatie en ontspanning.
- Informatie in eigen taal.

2. Leefklimaat voor de omgeving

- Geen hinder voor bedrijven.
- Verkeersafwikkeling en parkeren op eigen terrein.
- Sociale veiligheid.
- Gedragsregels en toezicht.
- Afscherming, groen en verlichting.

Vraag: Kunt u deze leefbaarheidsuitwerking realiseren binnen uw projectconcept?

DEEL D – AANVULLENDE VRAGEN

Ontwerp en uitvoering

- Welke bouwvorm acht u meest geschikt (modulair, prefab, permanent)?
- Hoe borgt u de logiesfunctie?
- Hoe realiseert u geluidluwe slaapkamers?
- Wat is volgens u de optimale positionering van gebouwen op het terrein i.v.m. geluid, privacy en veiligheid?

- Hoe zorgt u dat de routing (fietsen, lopen, bevoorrading) geen overlast veroorzaakt voor omliggende bedrijven?
- Wat verstaat u onder 'bouwrijp opleveren van de grond' door de gemeente? (Welke voorzieningen, welke aansluitingen, welke bodemconditie?)
- Hoe wordt de grond na afloop van de erfpachtperiode opgeleverd? (Volledige ontmanteling? Herstelstaat? Afspraken over infrastructuur?)
- Wat heeft u nodig van de gemeente om de startfase (bouw en ingebruikname) soepel te laten verlopen?

Beheer, toezicht en leefbaarheid

- Hoe richt u 24/7 toezicht in?
- Hoe voorkomt u overlast?
- Hoe organiseert u klachtenafhandeling en communicatie met omgeving?
- Welke huisregels hanteert u standaard en welke aanvullende regels zijn wenselijk op de Immenhorst?
- Hoe gaat u om met alcohol, roken en buitenverblijven (bijv. terras/rookplek)?

Exploitatie en financiën

- Wat is volgens u een reëel exploitatieniveau?
- Wat zijn gevolgen van 25% bedden voor andere werkgevers?
- Welke erfpachtcanon acht u passend?
- Zijn er schaalvoordelen of kostenstijgingen die samenhangen met 10–20% tweepersoonskamers?
- Wat zijn uw aannames voor bezettingsgraad, tarieven en seizoensschommelingen?
- Hoe gaan partijen om met leegstandsrisico gedurende de 10 jaar exploitatie? (Welke maatregelen, welk risicoprofiel, welke afspraken met werkgevers?)

Risico's en randvoorwaarden

- Welke risico's ziet u voor haalbaarheid of uitvoerbaarheid?
- Welke voorwaarden zijn voor u cruciaal?
- Welke risico's zijn volgens u het grootst voor leefbaarheid en hoe kunnen die worden beperkt?
- Zijn er randvoorwaarden die u nodig heeft van de gemeente om kwaliteit en rust te waarborgen?