

Verslag overleg gemeente Montferland – Homeflex

Datum: 18 december 2025

Locatie: Kantoor Homeflex, Sliedrecht

Aanwezig:

namens gemeente: [redacted] en [redacted]
namens Homeflex; [redacted] [redacted] [redacted]
(HuisMakers)

Aanleiding en doel

Het overleg had als doel om in een informele setting de haalbaarheid van de gemeentelijke beleidskaders voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Immenhorst te toetsen bij Homeflex. Het gesprek maakt deel uit van de marktconsultatie en dient als input voor mogelijke bijstelling van beleidskaders en de voorbereiding van een tenderprocedure.

1. Positionering Homeflex

Homeflex is een onafhankelijke huisvester en is niet verbonden aan een uitzendorganisatie. Binnen de Homeflex-groep verzorgt Huismakers de ontwikkeling, vergunningverlening en realisatie van huisvestingslocaties. Na oplevering is Homeflex verantwoordelijk voor exploitatie en beheer. Ontwikkeling en beheer zijn bewust geïntegreerd, zodat ontwerpkeuzes aansluiten bij langdurig en sociaal verantwoord beheer.

2. Exploitatietermijn en haalbaarheid businesscase

Homeflex geeft aan dat een exploitatietermijn van 10 jaar niet haalbaar is. De ondergrens voor een rendabele businesscase ligt bij circa 15 jaar. Bij aanvullende investeringen, zoals off-grid energieoplossingen of extra infrastructurele voorzieningen, is een termijn van 20 jaar of langer noodzakelijk.

Mogelijke knoppen om de businesscase te verbeteren zijn:

- verlenging van de vergunningstermijn;
- een herplaatsingsgarantie van de woningen binnen de gemeente na afloop van de termijn;
- inzet van subsidies of andere financiële arrangementen;
- aanpassing van de grondconstructie.

Een erfpachtconstructie zonder aanvullende zekerheden wordt door financiers als risicovol ervaren.

3. Omvang locatie en beheer

De combinatie van het aantal bewoners en het beheerregime is bepalend voor de leefbaarheid:

- Bij circa 300 bewoners is vooral toezicht haalbaar, met name 's nachts via cameratoezicht en beveiliging.
- Bij circa 400 bewoners is volwaardig 24/7 beheer financieel haalbaar.

Goed beheer wordt door Homeflex gezien als cruciaal voor draagvlak in de omgeving en voor de reputatie van de exploitant.

4. Kamerindeling en kwaliteitsnormen

Homeflex hanteert standaard één persoon per slaapkamer, conform SNF-normen en de aanbevelingen van de commissie Roemer.

Tweepersoonskamers worden uitsluitend toegepast binnen woningen, bijvoorbeeld bij stellen, en niet in studio's. De gemiddelde woonoppervlakte per persoon ligt boven de minimumnormen en bedraagt circa 17 tot 20 m² per persoon.

5. Parkeren en mobiliteit

In de praktijk wordt gewerkt met een parkeernorm tussen 0,3 en 0,4 parkeerplaatsen per bewoner. Veel arbeidsmigranten maken gebruik van groepsvervoer of delen een auto. Een parkeernorm vergelijkbaar met een hotelnorm (0,4) wordt als ruim en werkbaar beschouwd.

6. Energievoorziening en netcongestie

Netcongestie vormt een structureel knelpunt. Homeflex heeft ervaring met off-grid oplossingen, gebaseerd op een 3x80A-aansluiting in combinatie met zonnepanelen, warmtepompen, bodemplussen en batterijen. Deze oplossingen zijn technisch haalbaar, maar vergen een extra investering van circa € 1 miljoen en zijn alleen rendabel bij een langere exploitatietermijn, doorgaans circa 20 jaar.

7. Functie 'logies' en verblijfsduur

De huisvesting wordt ingericht als logiesfunctie en niet als wonen, passend binnen een bedrijventerrein. Het verblijf is tijdelijk, met een maximale verblijfsduur van zes maanden aaneengesloten. Registratie vindt plaats via een nachtregister en inschrijving in de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI). Homeflex kan het proces van in- en uitschrijving actief ondersteunen.

8. Doelgroepen en mogelijke menging

Homeflex heeft ervaring met het combineren van arbeidsmigranten en Oekraïense ontheemden binnen één complex, mits dit juridisch en organisatorisch zorgvuldig wordt ingericht. Minging wordt niet als belemmering gezien, maar vraagt duidelijke planologische en beheerkaders.

9. Spoedopvang

Het reserveren van een percentage bedden voor spoedopvang is bespreekbaar. In andere gemeenten worden percentages tot 20% toegepast. Dit vraagt duidelijke afspraken over leegstandsrisico en de financiële consequenties voor de exploitant.

10. Participatie en draagvlak

Homeflex schetst een participatieaanpak waarin gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk en vroegtijdig optrekken, onder meer via informatieavonden en het instellen van een klankbordgroep met omwonenden en ondernemers. Deze werkwijze is gebaseerd op reguliere ontwikkeltrajecten.

Voor de situatie in Montferland is maatwerk noodzakelijk. Bij de behandeling van de beleidskaders in de gemeenteraad heeft reeds een communicatietraject richting de omgeving plaatsgevonden. Dit betekent dat het participatieproces niet volgens een standaardvolgorde kan worden ingericht. De verdere aanpak zal moeten aansluiten op hetgeen reeds is gecommuniceerd en op de bestuurlijke besluitvorming over eventuele bijstelling van de beleidskaders.

11. Overige aandachtspunten

- Het bouwrijp maken van de locatie door de gemeente is randvoorwaardelijk.
- Vroegtijdige afstemming met de netbeheerder is essentieel.
- De onafhankelijkheid van uitzendorganisaties wordt gezien als belangrijke voorwaarde voor handhaafbaarheid en maatschappelijk draagvlak.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen