

Verslag overleg gemeente Montferland – KaFra

Datum: 19 december 2025

Locatie: KaFra huisvestingslocatie Venlo

Aanwezig;

namens gemeent Montferland; [redacted] en [redacted]

namens KaFra: [redacted]

Aanleiding en doel

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

1. Positionering KaFra

KaFra is actief als ontwikkelaar, bouwer en exploitant van grootschalige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten en andere tijdelijke doelgroepen. KaFra hanteert een integrale benadering, waarbij ontwikkeling, beheer en exploitatie nauw op elkaar zijn afgestemd. De focus ligt op zelfstandige wooneenheden met eigen voorzieningen, die ook voor andere doelgroepen inzetbaar zijn.

2. Exploitatietermijn en haalbaarheid businesscase

KaFra geeft aan dat een exploitatietermijn van 10 jaar economisch niet haalbaar is zonder aanvullende compensatie. Bij een termijn van 10 jaar ontstaat structureel een onrendabele top. Voor een gezonde exploitatie en het realiseren van kwalitatieve voorzieningen is een termijn richting 20 jaar noodzakelijk.

Een langere exploitatietermijn maakt het mogelijk om:

- te investeren in volwaardig beheer (24/7 aanwezigheid);
- extra voorzieningen en faciliteiten te realiseren;
- kwaliteit en leefbaarheid duurzaam te borgen.

De omvang van de locatie (300 of 400 personen) maakt voor KaFra nauwelijks verschil in exploitatiekosten, maar heeft wel grote invloed op de investeringswaarde en de grondopbrengst.

3. Omvang locatie en exploitatie

Volgens KaFra is het verschil tussen 300 en 400 bewoners in de dagelijkse praktijk beperkt. Door ploegendiensten is op ieder moment slechts een deel van de bewoners aanwezig. Ook qua beheer is het verschil beperkt: zowel bij 300 als bij 400 bewoners is circa dezelfde personele inzet nodig. In de bouw en grondexploitatie heeft het verschil wel betekenis: een hogere capaciteit vergroot de investeringsruimte en verbetert de businesscase.

4. Woonconcept en kamerindeling

KaFra hanteert als uitgangspunt zelfstandige woonunits met eigen voorzieningen. Gemeenschappelijke keukens en gedeelde sanitaire voorzieningen worden bewust vermeden. Dit sluit aan bij de aanbevelingen van Roemer en maakt hergebruik voor andere doelgroepen mogelijk.

Wat betreft kamerindeling:

- één persoon per slaapkamer is uitgangspunt;
- tweepersoonskamers zijn uitsluitend bedoeld voor stellen;
- toepassing van Roemer-normen biedt voldoende helderheid en flexibiliteit.

5. Logiesfunctie en verblijfsduur

De huisvesting wordt ingericht als logiesfunctie, passend binnen de geldende bestemming. Centrale voorzieningen zoals receptie, wasserette, fitness en ontmoetingsruimten zijn onderdeel van het concept, zonder dat sprake is van verplichte maaltijdvoorziening.

De maximale verblijfsduur van zes maanden wordt in de praktijk werkbaar geacht, omdat arbeidsmigranten periodiek terugkeren naar het land van herkomst.

6. Doelgroepen en menging

KaFra heeft ervaring met het combineren van arbeidsmigranten en andere doelgroepen, waaronder Oekraïense ontheemden. Dit is goed uitvoerbaar, mits doelgroepen planmatig worden geclusterd en het beheer hier actief op wordt ingericht.

7. Relatie met werkgevers en spreiding

KaFra werkt veelal met meerdere werkgevers die capaciteit afnemen. Spreiding over verschillende bedrijven wordt als wenselijk en haalbaar gezien. Dit vergroot de stabiliteit van de exploitatie en sluit aan bij gemeentelijke wensen om concentratie bij één werkgever te voorkomen.

8. Afstand werk-wonen en handhaafbaarheid

Een harde eis dat arbeidsmigranten binnen een straal van 15 kilometer moeten werken wordt als lastig handhaafbaar gezien. Alternatieven die beter

uitvoerbaar zijn, zijn onder meer een percentage werknemers binnen de gemeentegrens of een verdeling tussen lokaal en regionaal.

9. Energievoorziening en netcongestie

KaFra neemt kennis van het feit dat een grootverbruikersaansluiting niet realistisch is. Oplossingen binnen een 3x80A-aansluiting zijn technisch mogelijk via slimme verdeling van aansluitingen, inzet van batterijen en aanvullende energieopwekking.

Deze oplossingen zijn haalbaar, maar brengen aanzienlijke extra investeringen met zich mee. Dit onderstreept de noodzaak van een langere exploitatietermijn.

10. Parkeren en mobiliteit

KaFra hanteert een parkeernorm van circa 0,3 tot 0,4 parkeerplaatsen per bewoner, gebaseerd op ervaringscijfers. In de praktijk blijken parkeerplaatsen structureel deels leeg te staan. Voor fietsparkeren wordt een hogere norm gehanteerd (circa 1,0 tot 1,1 per bewoner).

11. Beheer, toezicht en leefbaarheid

KaFra benadrukt dat beheer en toezicht cruciaal zijn voor leefbaarheid en draagvlak. Bij een exploitatietermijn van circa 20 jaar is structureel 24/7 beheer financieel haalbaar. In de eerste maanden na ingebruikname is extra aandacht nodig; daarna neemt de klachtenlast doorgaans af.

12. Participatie en communicatie

KaFra heeft goede ervaringen met een participatieaanpak waarin gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk optrekken. Daarbij wordt gewerkt met informatieavonden en een klankbordgroep die actief blijft gedurende bouw en exploitatie.

Voor Montferland geldt echter dat sprake is van een niet-regulier traject. In het kader van de vaststelling van de beleidskaders heeft reeds een communicatietraject richting de omgeving plaatsgevonden. De verdere participatie vraagt daarom om maatwerk, waarbij zorgvuldig moet worden aangesloten op eerdere communicatie en op de bestuurlijke besluitvorming.

13. Voorzieningen en vertier

KaFra benadrukt het belang van voorzieningen en vertier op locatie om overlast te voorkomen, zoals ontmoetingsruimten, sport- en fitnessvoorzieningen en buitenvoorzieningen.

14. Overige aandachtspunten

- Het bouwrijp maken van de locatie is randvoorwaardelijk.

- Geluidsbelasting is beheersbaar met aanvullende bouwkundige maatregelen.
- Duidelijkheid richting de omgeving over maximale capaciteit en gebruiksduur is essentieel voor draagvlak.
- Beheer vraagt ook aandacht voor sociale integratie, gedrag en veiligheidsinstructies.

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