

Gespreksverslag – IDHS

Datum: 28 januari 2026

Locatie: Kantoor IDHS, Didam

Aanwezig:

- Namens IDHS: [REDACTED], [REDACTED]

- Namens gemeente Montferland: [REDACTED], [REDACTED]

1. Aanleiding en doel van het gesprek

Het gesprek maakt onderdeel uit van de marktconsultatie die de gemeente Montferland uitvoert in het kader van de voorgenomen realisatie van grootschalige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Doel van het gesprek is het ophalen van ervaringen en aandachtspunten vanuit de praktijk, ter ondersteuning van een realistische en marktconforme tenderuitvraag.

2. Profiel IDHS

IDHS is actief op het gebied van huisvesting voor arbeidsmigranten en andere doelgroepen, waarbij zij zelfstandig locaties ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. De organisatie opereert landelijk en werkt onafhankelijk van uitzendbureaus. Naast nieuwbouw worden ook bestaande panden herontwikkeld.

3. Exploitatietermijn

IDHS geeft aan dat een exploitatietermijn van tien jaar in de praktijk niet haalbaar is voor nieuw te realiseren huisvestingslocaties. Vanuit financiering, afschrijving en risicobeheersing is volgens IDHS een minimale exploitatietermijn van minimaal vijftien jaar noodzakelijk, mits er geen extra investeringen nodig zijn. Zijn die wel aan de orde (zoals tav energie, extra kwaliteitseisen bouw) dan is een termijn van twintig jaar noodzakelijk. Zekerheid over de looptijd is essentieel voor het verkrijgen van financiering.

4. Doelgroepen en flexibiliteit

IDHS schetst dat huisvestingsconcepten flexibel kunnen worden ingericht en, indien nodig, geschikt kunnen worden gemaakt voor andere doelgroepen, zoals Oekraïense ontheemden, statushouders of spoedzoekers. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderende maatschappelijke behoeften en kan een zogenoemd “tweede leven” van de accommodatie worden gerealiseerd.

5. Kwaliteit en normen

Bij nieuwbouw gaat IDHS uit van de Roemer-norm als uitgangspunt, ook al is deze nog niet wettelijk verplicht. Eenpersoonskamers vormen de basis, met daarnaast een beperkt aandeel tweepersoonskamers voor stellen of familieleden. Centrale voorzieningen zoals een supermarkt, sportfaciliteiten, wasvoorzieningen en ontmoetingsruimten worden standaard meegenomen.

6. Beheer en leefbaarheid

IDHS benadrukt het belang van goed georganiseerd beheer. Op locaties is 24/7 sociaal beheer aanwezig, met een huismeester als aanspreekpunt voor bewoners en omgeving. Volgens IDHS is adequaat beheer bepalend voor het beperken van overlast en het behouden van draagvlak in de omgeving.

7. Energie en infrastructuur

IDHS heeft ervaring met locaties zonder grootverbruikersaansluiting. Door inzet van zonnepanelen, batterijen en noodvoorzieningen kan ook bij grotere aantallen bewoners worden voldaan aan de energievraag. Dit brengt extra investeringen met zich mee, die worden meegenomen in de exploitatie.

8. Beleidsuitgangspunten gemeente

Ten aanzien van beleidsuitgangspunten zoals maximale verblijfsduur, afstand tot werk en parkeernormen geeft IDHS aan dat strikte handhaving in de praktijk complex is. IDHS pleit voor realistische kaders en duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden tussen gemeente en exploitant.

9. Vervolg

IDHS zal beschikbare schetsen en voorbeelden van gerealiseerde locaties delen. Daarnaast is gesproken over de mogelijkheid van een werkbezoek aan een bestaande locatie in het kader van de verdere besluitvorming.

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