



MARKTCONSULTATIEDOCUMENT HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN GEMEENTE MONTFERLAND

07-11-2025

Inhoudsopgave

1	Algemene informatie huisvesting arbeidsmigranten	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Doel van de marktconsultatie	2
2	Locatie.....	4
2.1	Planologie	4
2.2	Uitgangspunten	5
3	Proces en vragen	7
3.1	Informatie over de marktpartij (bijlage 4)	8
3.2	Functionele invulling van opgave (bijlage 5)	8
3.3	Bouw en Ontwikkelproces (bijlage 5).....	8
3.4	Beheeraspecten van de locatie (bijlage 5).....	9
3.5	Financiële haalbaarheid (bijlage 6).....	9
4	Procedure marktconsultatie.....	10
4.1	Adressen en planning	10
4.2	Aanmelden voor deelname en uitnodiging van de marktpartijen.....	10
4.3	Verwachtingen uitgenodigde marktpartijen.....	10
4.4	Gesprek met de marktpartij.....	11
4.5	Vervolgproces	11
4.6	Transparante informatie-uitwisseling	11
4.7	Vertrouwelijkheid.....	11

Bijlage

Bijlage 1 Memo Nysing d.d. 20-07-2022

Bijlage 2 Beleidskader d.d. 15-11-2023

Bijlage 3 SNF norm d.d. 01-07-2025

Bijlage 4 Invulformat kennismaking

Bijlage 5 Invulformat vragen

Bijlage 6 Invulformat cijfers

1 Algemene informatie huisvesting arbeidsmigranten

De Gemeente Montferland staat voor een urgente en maatschappelijke opgave: het realiseren van voldoende, kwalitatief goede en maatschappelijk verantwoorde geconcentreerde verblijfslocaties voor arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten vormen een onmisbare schakel in de regionale economie, maar hun huisvesting staat onder druk. De huidige situatie laat zien dat er sprake is van ondermaatse woonomstandigheden, een gebrek aan regie en onvoldoende zicht op waar en hoe arbeidsmigranten wonen. Tegelijkertijd groeit de vraag naar arbeidsmigranten en daarmee ook de behoefte aan passende huisvesting.

Om deze opgave het hoofd te bieden, heeft de Gemeente Montferland een beleidskader vastgesteld dat richting geeft aan de ontwikkeling van huisvestingslocaties. Dit kader stelt duidelijke eisen aan kwaliteit, beheer, spreiding en maatschappelijke inbedding. Het doel is om ruimte te bieden aan marktpartijen met heldere randvoorwaarden die bijdragen aan een leefbare, veilige en inclusieve samenleving.

1.1 Inleiding

Om te komen tot een daadwerkelijke realisatie van huisvesting is een locatie beschikbaar gesteld aan de Immenhorst te 's-Heerenberg. Vanuit de later te volgen tenderprocedure nodigt de Gemeente Montferland marktpartijen uit om te komen tot de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een grootschalige huisvestingslocatie voor 300- 400 arbeidsmigranten in 's-Heerenberg. Om deze tenderprocedure goed in te kunnen richten start men met deze gesloten marktconsultatie.

De locatie is eigendom van de Gemeente en biedt daarmee de mogelijkheid om regie te voeren op kwaliteit, duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde. De opgave zelf is nadrukkelijk meer dan een vastgoedopgave: het is een uitnodiging aan marktpartijen om bij te dragen aan de beleidsdoelen van de Gemeente, waaronder:

- het verbeteren van de leefomstandigheden van arbeidsmigranten;
- het tegengaan van illegale en ondermaatse huisvesting;
- het versterken van toezicht, registratie en handhaving;
- het bevorderen van sociale cohesie en communicatie met omwonenden;
- het realiseren van duurzame, toekomstbestendige woonvormen.

1.2 Doel van de marktconsultatie

De Gemeente Montferland erkent de structurele en onmisbare bijdrage van arbeidsmigranten aan de lokale en regionale economie. Tegelijkertijd ziet zij de urgente noodzaak om de woon- en leefomstandigheden van deze groep te verbeteren. Vanuit deze context heeft de Gemeente een ambitieus beleidskader opgesteld ([Het beleidskader](#)), welke aansluit dan wel aangevuld wordt door de aanbevelingen van het [rapport-Roemer](#).

Het beleidskader stelt dan ook de eisen voor de tender waaraan de inschrijver moet voldoen in de opzet en exploitatie van de huisvesting.

Het doel van de marktconsultatie is 2-ledig:

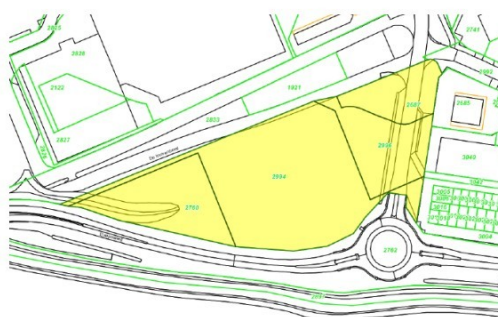
Enerzijds om de mogelijkheden van de 'tijdelijke' exploitatie te verkennen en te kunnen onderzoeken welke uitgangspunten noodzakelijk zijn. Anderzijds om de verdere visievorming en uiteindelijke tenderprocedure goed en haalbaar op te kunnen starten.

2 Locatie

De locatie is gelegen aan de Immenhorst op het bedrijventerrein Immenhorst (kadastraal bekend Gemeente 's-Heerenberg sectie I, nummer 2994, groot 8423 m²). Een gedeelte van dit perceel zal waarschijnlijk in erfpacht worden uitgegeven aan de winnaar van de tenderprocedure voor de periode van 10 jaar, met mogelijke verlenging (na 8 jaar). Op deze locatie is ruimte tot 400 plekken voor arbeidsmigranten en de marktpartij wordt gevraagd hiervoor een plan op te stellen.



Luchtfoto kaart



Kadastrale kaart

2.1 Planologie

Het omgevingsplan geeft voor de huisvesting van de arbeidsmigranten ruimte, echter moet er wel aan diverse omgevingsplan regels worden voldaan. Deze staan omschreven in de memo: Vraag huisvesting arbeidsmigranten, Nysingh (bijlage 1). Samenvattend zijn dit de kaders en hiermee tevens de eisen voor de tenderprocedure om passend binnen het omgevingsplan een vergunning te kunnen aanvragen:



Plankaart Omgevingsplan

Logiesfunctie

1. Aanwezigheid van bij Logies behorende functies:
 - a. Gezamenlijke entree;
 - b. Bemande receptie / personeel 24/7;
 - c. Nachregister digitaal;
 - d. Keuken;
 - e. Maaltijdverstrekking;
 - f. Schoonmaken kamers / linnengoed;
 - g. Kortdurend verblijf (maximaal zes (6) maanden) van de arbeidsmigrant.

Tevens moet het ontwerp voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leegomgeving.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar het Omgevingsplan op Omgevingsloket.

[Regels op de kaart - Omgevingsloket.](#)

2.2 Uitgangspunten

Ter informatie van marktpartijen heeft de Gemeente uitgangspunten opgesteld. De belangrijkste onderdelen van het beleidskader en het rapport Roemer onderstaand:

1. Menswaardige en veilige huisvesting

De Gemeente streeft naar huisvesting die voldoet aan hoge kwaliteits- en beheereisen. Arbeidsmigranten moeten kunnen wonen in veilige, gezonde en fatsoenlijke omstandigheden, met voldoende privacy, hygiëne en voorzieningen. Dit sluit aan bij de kernboodschap van het rapport-Roemer: arbeidsmigranten zijn geen tweederangsburgers, maar mensen die recht hebben op een menswaardige behandeling.

2. Regie op locatie en kwaliteit

Montferland wil actief regie voeren op de ontwikkeling van huisvestingslocaties. Door zelf locaties aan te wijzen (zoals in 's-Heerenberg) en via een transparante tenderprocedure marktpartijen te selecteren, borgt de Gemeente de ruimtelijke inpassing, spreiding en maatschappelijke acceptatie van nieuwe huisvesting. De locatie moet met name de grote behoefte aan huisvesting vanuit de lokale omgeving opvangen. Hierdoor dient de arbeidsmigrant binnen een straal van 15 kilometer van de locatie zijn werkgever te hebben, dit zal de Gemeente later in de tenderprocedure als eis opnemen en zal door de exploitant geborgd dienen te worden. Doordat de Gemeente graag de huidige slechtere huisvesting van de arbeidsmigranten wil opheffen dient de uiteindelijke winnaar van de tenderprocedure ten minste 25% van de slaapkamers beschikbaar te stellen aan andere afnemers dan de hoofdafnemer. Tevens dient er 1% van de capaciteit beschikbaar te zijn voor speedplaatsen (zodat ook dakloze arbeidsmigranten een plek kunnen krijgen).

3. Tegengaan van misstanden en illegale huisvesting

Een belangrijk doel is het terugdringen van malafide praktijken en het beëindigen van ondermaatse of illegale huisvesting. Dit gebeurt door:

- Het verplicht stellen van SNF (Stichting Normering Flexwoning) -certificering;
- Het invoeren van exploitatievergunningen, met het vaststellen van de APV Montferland 2024 wordt het verplicht een exploitatievergunning aan te vragen voor de huisvesting van arbeidsmigranten en een nachtregister bij te houden;
- Het versterken van toezicht en handhaving.

4. Sociale inbedding en communicatie

Arbeidsmigranten moeten zich welkom en geïnformeerd voelen. De Gemeente zet in op:

- Informatievoorziening in eigen taal;
- Een meldpunt voor klachten en vragen;
- En participatie van omwonenden bij nieuwe initiatieven.

5. Slaapkamer oppervlak en bezetting

Vanuit het adviesrapport van Roemer is één van de aanbevelingen dat de slaapkameroppervlak groter moet zijn dan nu de SNF-norm voorschrijft namelijk 5 m², i.p.v. 3,5 m². Tevens adviseert de commissie om de bezetting van de slaapkamer maximaal op één (1) persoon te houden, terwijl de SNF per 2025 twee (2) personen als maximum stelt. De Gemeente zal deze twee aanbevelingen aangepast meenemen in de tenderprocedure en als eis opnemen dat:

- 1) Het slaapkameroppervlak per persoon tenminste 5m² is;
- 2) 50 % van de aangeboden capaciteit beschikbaar is voor 2 persoonsslaapplaatsen en dus tenminste 10m² groot zijn.

De uiteindelijke winnaar van de nog op te starten tenderprocedure moet straks in ieder geval aan:

- Certificering van SNF en daarmee voldoen aan de door hen gestelde eisen (bijlage 2)
- Voldoen aan de eisen vanuit het beleidskader (bijlage 3)

3 Proces en vragen

Het proces van deze gesloten marktconsultatie bestaat uit een aantal stappen die elkaar opvolgen van voorbereiding tot afronding. Hieronder worden de verschillende fasen en bijbehorende data toegelicht.

Stap a) Versturen (gesloten) marktconsultatie

Datum 07 november 2025

De Gemeente Montferland start de marktconsultatie door het verzenden van de officiële uitnodiging en de bijbehorende documenten aan de relevante marktpartijen. Hiermee wordt het proces formeel opgestart en worden partijen geïnformeerd over de procedure, doelstellingen en tijdslijnen.

Stap b) Uiterste datum voor aanmelding deelname en beantwoording vragen (bijlage 4)

Datum: 21 november 2025

Tot deze datum kunnen de uitgenodigde marktpartijen zich aanmelden voor deelname aan de consultatie en hun vragen indienen over het bedrijf zelf (zoals beschreven in paragraaf 3.1 en bijlage 4). Na deze datum worden geen nieuwe aanmeldingen meer geaccepteerd.

Stap c) Selectie van marktpartijen voor gesprekken

Datum: 24 november 2025

De Gemeente beoordeelt de aanmeldingen en selecteert de marktpartijen die worden uitgenodigd voor een individueel gesprek. De selectie vindt plaats op basis van de relevantie, diversiteit van bedrijven en de toegevoegde waarde die partijen kunnen leveren binnen de consultatie.

Stap d) Inleveren antwoorden op vragen (bijlagen 5 en 6)

Datum: 8 december 2025

De geselecteerde marktpartijen leveren hun schriftelijke antwoorden in op de vragen uit paragraaf 3.2 t/m 3.5 (bijlage 5) en vullen tevens bijlage 6 in. Deze input vormt de basis voor de verdere gesprekken met de Gemeente.

Stap e) Gesprekken met Gemeente Montferland en marktpartijen (individueel)

Datum: 10 en 11 december 2025

De Gemeente organiseert individuele gesprekken met de geselecteerde marktpartijen. Tijdens deze gesprekken worden de schriftelijke antwoorden besproken en wordt dieper ingegaan op de inhoudelijke thema's. Dit biedt ruimte voor toelichting, verduidelijking en het uitwisselen van ideeën.

Stap f) Beoordeling informatie en opstellen consultatieverslag

Datum: 20 december 2025

Na afloop van de gesprekken analyseert de Gemeente alle ontvangen informatie en verwerkt deze in een consultatieverslag voor intern gebruik. Dit verslag bevat de belangrijkste bevindingen, inzichten en aanbevelingen uit de marktconsultatie en vormt input voor de verdere besluitvorming.

3.1 Informatie over de marktpartij (bijlage 4)

1. Geef een korte omschrijving van uw bedrijf.
2. Wat is de reden dat u geïnteresseerd bent in de huisvesting van de Arbeidsmigranten?
3. Wij vragen u twee (2) referenties mee te sturen, die zoveel mogelijk aansluiten bij de opgave van Montferland.

3.2 Functionele invulling van opgave (bijlage 5)

1. Hoe ziet u de eisen die gesteld worden vanuit paragraaf 2.2 (ook bijlage 2 en 3) in relatie tot de opgave en uw bedrijfsvoering?
 - A. Welke zijn voor uw standaard?
 - B. Welke zouden maatwerk voor deze opgave worden?
2. Hoe ziet u de grove ruimtelijke opzet van de locatie, aantal bedden, verdeling 1- en 2-persoon slaapkamers etc. voor de locatie Montferland?
3. Heeft u een minimaal aantal bedden nodig om uw businesscase sluitend te maken, gezien de tijdelijke gebruiksduur van de locatie? Ja zo hoeveel?
4. En zou het minimaal aantal bedden verlaagd kunnen worden indien de gebruiksduur wordt verlengd naar 15 jaar? Zo ja hoeveel
5. Voor de opgave in Montferland dient u in uw businesscase 1% van de bedden gereserveerd te worden voor noodopvang heeft dit gevolgen voor uw businesscase? Zo ja, welke?
6. Welke faciliteiten (anders dan slapen) worden er bij u standaard geboden en welke zou u specifiek voor de locatie Montferland aanbieden? Tevens passend vanuit de logies functie, paragraaf 2.1?
7. Hoe is de recreatie binnen en buiten het pand georganiseerd op uw locaties?
8. Hoe heeft u de parkeergelegenheden georganiseerd op uw locaties?
9. De Gemeente hanteert een parkeernorm passend bij een 1sterren-hotel (2.4 parkeerplaatsen per 10 kamers) is deze norm voor u passend? Zo nee: Is er een standaard parkeernorm die u adviseert? Dan wel nodig heeft?
10. Zijn uw units verplaatsbaar?
11. Specifiek voor Montferland, de termijn is 10 jaar, zou u na afloop van de termijn u de wooneenheden verplaatsen als daar vraag naar is?
12. Is een optie voor overname van de units na afloop van de termijn door de Gemeente bespreekbaar?
13. Werken de arbeidsmigranten in uw huisvesting in een straal van 15 km rondom uw accommodatie? Heeft u hier een richtlijn voor?
14. Hoe ziet u de exploitatie als deze offgrid gerealiseerd moet worden omdat er geen aansluitmogelijkheden zijn? Dus wanneer de locatie voorziet in zijn eigen energiebehoefte.

3.3 Bouw en Ontwikkelproces (bijlage 5)

1. Hoe ziet u de het ontwikkelproces voor zich, qua planning?
2. Hoe zorgt u ervoor dat de omgeving wordt ontzorgd en de overlast tijdens de bouw minimaal is?

3. Voldoen uw locaties aan de wettelijke regelgeving ten aanzien van tijdelijke bouwwerken of de wettelijke regelgeving ten aanzien van permanente bouw. Heeft hier u hier zelf een voorkeur voor?

3.4 Beheeraspecten van de locatie (bijlage 5)

1. Hoe zorgt u ervoor dat de omgeving wordt ontzorgd en de overlast door de exploitatie minimaal is? Heeft u hier voorbeelden van hoe dit is geregeld op uw andere locaties?
2. Wat voor een contact heeft u met de omgeving bij uw locaties? (bijvoorbeeld; informeren? informatieavonden? aanspreekpunt? actieve klankbordgroep etc.?)
3. Kan er gebeld worden met uw contactpersoon bij de Gemeente voor een van uw referenties?

3.5 Financiële haalbaarheid (bijlage 6)

Partijen wordt gevraagd naar de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling.

1. Invullen bijlage 6.
2. Op welke onderlegger gebruikt u voor het vaststellen van de huur van een slaappleats.
3. Welke grondwaarde in de vorm van erfpachtcanon kunt u per jaar betalen voor de gronden?
4. Is het leegstandrisico altijd voor de exploitant?
5. Wat zijn overige belangrijke factoren voor een haalbare businesscase?

4 Procedure marktconsultatie

4.1 Adressen en planning

Contactpersoon: Akro Consult, [redacted] of [redacted] per mail te bereiken via HAM@Akroconsult.nl. Vragen en verzoeken om informatie betreffende de marktconsultatie kunnen uitsluitend gestuurd worden naar bovenstaande mailadres.

Onderstaand tijdsschema toont de planning voor de marktconsultatie, waarbij de genoemde uiterste termijnen van indiening, evenals de uiterste termijnen voor het stellen van schriftelijke vragen, harde data en tijdstippen zijn.

Planning	Datum/Tijdstip
a) Versturen marktconsultatie	07-11-2025
b) Uiterste datum voor aanmelding deelname en beantwoording vraag bij 3.1 (bijlage 4)	21-11-2025
c) Selectie marktpartijen die uitgenodigd worden voor gesprek	24-11-2025
d) Inleveren antwoorden Marktpartij vragen paragraaf 3.2 t/m 3.5 (bijlage 5) en bijlage 6	8-12-2025
e) Gesprekken met Gemeente Montferland en marktpartijen (individueel, gehele dag reserveren)	10 en 11-12-2025
f) Beoordeling informatie en opstellen consultatieverslag	20-12-2024

4.2 Aanmelden voor deelname en uitnodiging van de marktpartijen

De Gemeente wil graag met circa zeven (7) partijen in gesprek over de exploitatie. De keuze met wie de Gemeente in gesprek gaat ligt bij de Gemeente zelf. Zij maakt een selectie van marktpartijen die qua werkzaamheden en ideeën van elkaar verschillen om zo een gevarieerd beeld te krijgen. De selectie van de marktpartijen zegt niets over de kwaliteit van de marktpartij en marktpartijen die niet worden uitgenodigd kunnen gewoon nog voor de exploitatie in aanmerking komen.

4.3 Verwachtingen uitgenodigde marktpartijen

- Er wordt van de marktpartijen geen beeldmateriaal verwacht.
- De volledige inzending van de marktconsultatie door de marktpartij is niet groter dan 8 A4 waarbij de referenties maximaal uit 1A4 per stuk mogen bestaan. Met standaardlettertype en -lettergrootte (Arial, lettergrootte 10).
- Er wordt geen vergoeding beschikbaar gesteld voor deelname aan de marktconsultatie.
- Het uitgangspunt is dat de marktpartijen alle vragen beantwoorden. Indien het toch niet mogelijk is om een van de vragen te beantwoorden graag aangeven waarom dit niet mogelijk is.

4.4 Gesprek met de marktpartij

Het gesprek met de marktpartijen is op 10 en 11 december 2025 en is een individueel gesprek van anderhalf (1,5) uur tussen de Gemeente en de marktpartij. De uitkomsten hiervan zijn vertrouwelijk. Het resultaat van de gehele marktconsultatie zal verwoord worden in een verslag, waarbij niet te herleiden zal zijn wie welke informatie heeft aangedragen.

Het gesprek vindt plaats in het Gemeentehuis van de Gemeente Montferland.

Gemeente Montferland

Bergvredestraat 10

6942 GK Didam

4.5 Vervolgproces

Deze marktconsultatie schept geen verplichtingen over eventuele vervolgstappen namens Gemeente richting marktpartijen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan deelname aan deze marktconsultatie. Na deze Marktconsultatie zal de Gemeente zich bezinnen over de later op te starten tenderprocedure.

De tenderprocedure die later wordt opgestart is transparant en openbaar. Deze marktconsultatie is géén voorselectie en is niet bedoeld om mededinging te beperken. De resultaten van de marktconsultatie zijn input voor het later op te starten tenderproces, bijvoorbeeld volgens welke methode het tenderproces kan plaatsvinden of hoe het voorwaardenpakket eruit kan zien.

4.6 Transparante informatie-uitwisseling

De informatie-uitwisseling is voor alle partijen gelijk, zowel tijdens de consultatie als in een daaropvolgend tenderproces. De uitkomsten van de marktconsultatie zijn uitsluitend bedoeld voor intern gebruik door de Gemeente. Deze informatie kan, indien relevant, geanonimiseerd en samengevat worden opgenomen in het vervolgtraject van de tenderprocedure en/of als onderbouwing dienen bij een bestuurlijk besluitvormingstraject. Hierbij wordt zorgvuldig omgegaan met vertrouwelijkheid en belangen van de betrokken partijen. De input uit de consultatie kan bijdragen aan het aanscherpen van de uitvraag, maar vormt geen verplichting of garantie richting de markt.

4.7 Vertrouwelijkheid

De marktconsultatie zelf en alle voor de marktconsultatie ingezonden stukken worden als vertrouwelijk bestempeld en bij indiening eigendom van de Gemeente.

We bieden de deelnemende partijen vertrouwelijkheid ten aanzien van informatie die de positie van die partij of haar standpunten kan schaden door de strategische standpunten van de verschillende partijen bij de vertaling naar een consultatieverslag goed te anonimiseren en te abstraheren.



Auteurs

[Redacted] J, [Redacted] J,

Datum

07-11-2025

In opdracht van

Gemeente Montferland

Versie

Definitief

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam
2509 GB Den Haag

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01

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