

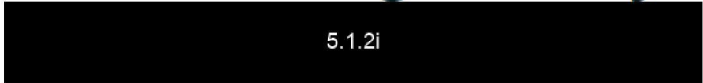


Vervolg verkenning Boteringestraat

8 oktober



Agenda

1. Terugkoppeling afstemming wethouders
2. Vervolgstappen
3. Financiën
4. Varianten lange termijn:
 5.1.2i
 - Dagopvang + complementaire functies
5. Inrichting dagopvang aan Nieuwe Boteringestraat
(is dit een scenario in groeimodel?)

1. Terugkoppeling afstemming wethouders

- Voorkeur uitgesproken voor varianten op lange termijn – nadrukkelijk geen voorkeur voor tijdelijke huisvesting dagopvang.
- Mogelijkheid van een groeimodel: eerst de inrichting van de dagopvang, verbouwing & verduurzaming op later moment (ook i.v.m. invulling complementaire functies)

Hoe haalbaar is dit vanuit bedrijfsvoering dagopvang?

- Financieel: knelpunt blijft
- Voor nu niet splitsen van 28 en 30, maar opties open houden



2. Vervolgstappen

- Tijdsfad uitwerken (participatietraject, verbouwing, groeimodel)
- Input vanuit Leger des Heils op tijdsfad verbouwing (doorlooptijd)
- Complementaire functies: concreter maken (o.b.v. inschatting huurprijs m²)
- Financiën (bijv. leegstand / huur voor complementaire functies in kaart brengen, voorbereiden knelpunt regionaal)
- Verkennen dekking inrichtingskosten dagopvang (€ 1mln)
- 3 november opnieuw agenderen bij wethouders voor definitief besluit, daarna vervolgstappen zetten



3. Financiën: lange termijn varianten

	5.1.2i	1b. Dagopvang + compl. functies
Inrichting dagopvang	5.1.2b	l. inrichting/meubilair)
Raming kosten verbouwing / verduurzaming	5.1.2i	€ 3-4,5 miljoen, o.b.v. kengetallen
Geschatte huurprijs	Minimaal gelijk aan 1b.	€ 200.000 (huidig) + € 150k p/j (verbouwing?)
		5.1.2i

5.1.2i



4b. Dagopvang + complementaire functie

Nadere toelichting:

Combinatie van dagopvang met ruimte voor MO-partners en andere maatschappelijke partners.

Inhoudelijke voor- en nadelen

- + Samenwerking tussen MO-partners
- + Kortere lijnen en snellere interventies voor de bezoekers: kortere keten en sneller handelen
- + Mogelijkheden voor zinvolle daginvulling, zicht op huisvesting en werk: perspectief
- + Meer professionals in pand heeft positief effect op veiligheid

Vastgoedconstructie

Pand blijft in eigendom van SO; verhuurder voor dagopvang en complementaire functies? LdH is hoofdhuurder en verhuurt door aan de MO partners. Risico leegstand: LdH/BW&O. Optie om nr. 30 af te splitsen voor verkoop?

4b. Dagopvang + complementaire functie (vervolg)

Invulling vierkante meters:

	Nr. 28 + nr. 30	Invulling
Begane grond	784 m ²	5.1.2i
1 ^e verdieping	291 m ²	
2 ^e verdieping	213 m ²	

Bij verkoop nr. 30: circa 260 m² minder.

Concretiseren: huuropbrengsten compl. functies en leegstand



5. Inrichting dagopvang aan Nieuwe Boteringestraat



5.1.2i

		Dagopvang + compl. functies	Nw Boteringe (tijdelijk / 2 jaar?)	Niet Nw Boteringe / risico geen locatie na 31-12-2026
Voordele n		+ Perspectief bezoekers, zinvolle daginvulling + Samenwerking MO-partners en + op veiligheid + Kortere lijnen en snellere interventies	+ Alles is beter dan de huidige situatie (niet houdbaar).	
Nadelen	5.1.2i	- Voor LdH taak onderverhuur pand en risico leegstand - Past niet binnen vastgoedstrategie gemeente	- 2x verhuizen (financieel, impact mdw en bezoekers) - Pand niet cf. PvE - Doorzoeken kost tijd (uren) - Past niet binnen vastgoedstrategie gemeente	- Pand niet cf. PvE - Doorzoeken kost tijd (uren) - Mogelijk geen dagopvang vanaf 2027. - Bezoekers kunnen overdag alleen uitwijken naar de straat.
Vastgoed-constructi e		LdH = hoofdhuurder van SO, LdH verhuurt door.	LdH huurt van SO	LdH huurder Spilsluizen t/m 31-12-2026, daarna ?
Financiële impact	5.1.2b	Risico leegstand: LdH/BW&O € 200.000 (huidig) + € 150k p/j (verbouwing?). 5.1.2i Kosten inrichting dagopvang € 1mln.	€ 200.000 (huidig) per jaar 5.1.2i hoe omgaan met leegstand?	5.1.2f