

Opsteller: P. Zwart

Onderwerp: Verbouwingskrediet Kalversteeg 1

Commissie/raad: Ruimte

Geagendeerd: ja

Agendapunt: 6

Inleiding:

Op 5 februari 2026 wordt in de commissie Ruimte het voorstel voor de verbouwing van het door de gemeente aangekochte pand Kalversteeg 1 besproken.

Ter voorbereiding hierop heeft de fractie van GroenLinks thans de volgende technische vragen:

Vraag 1:

In het Programma Binnenstad is gebleken dat er behoefte is aan meer ontmoetingsplekken anders dan de traditionele commerciële horeca, met name ook voor jongeren.

Dit vereist in principe gratis toegankelijkheid, en prijzen voor dienstverlening die bereikbaar en betaalbaar zijn voor iedereen – ook degenen met een smalle beurs voor wie de op commercie gebaseerde activiteiten niet betaalbaar zijn.

Wij lezen bij de geplande activiteiten door Cultuurhuis Wherelant en The Mudita over cursussen, workshops, community space – wat dat ook moge wezen – , miniconcerten, netwerkdiners.

In hoeverre beantwoorden de nu bekende en geplande activiteiten aan de principes van open inloop, gratis toegankelijkheid en ontmoetingsmogelijkheden op niet-commerciële basis?

Antwoord 1:

De activiteiten van Cultuurhuis Wherelant en The Mudita zijn allemaal gericht op ontmoeting en culturele ontwikkeling op basis van programmering. Niet alle activiteiten zijn gratis toegankelijk en gericht op open inloop. Wel zijn er bijvoorbeeld proefmiddagen bij Wherelant. Voor een deel van het (cursus)aanbod van Wherelant wordt een vergoeding aan inwoners/deelnemers gevraagd. Hiervoor geldt dat Wherelant geen commercieel doel heeft, maar dat de inkomsten uit o.a. lesgeelden worden gebruikt om de kosten te dekken. Inwoners met geldzorgen kunnen bovendien met de PurmerendPas bij Wherelant terecht. Daarnaast heeft Wherelant een ANBI status; een status die de Belastingdienst toekent aan instellingen die zich volledig inzetten voor het algemeen belang.

The Mudita functioneert in de dagelijkse praktijk als een laagdrempelige ontmoetingsplek en dit wordt voortgezet. Jongeren en creatievelingen kunnen zonder entree, lidmaatschap binnenlopen om elkaar te ontmoeten, te werken, ideeën uit te wisselen of deel te nemen aan informele activiteiten. Deze open inloop is structureel onderdeel van de programmering en vormt de kern van de ontmoetingsfunctie. Dit is

nadrukkelijk geen commerciële ruimte. Het is een vrij toegankelijke plek/huiskamer waar ontmoeting, sociale cohesie, creativiteit en samenwerking centraal staan. Miniconcerten, showcases en presentaties zijn in de basis gratis toegankelijk of op basis van een vrijwillige bijdrage. De nadruk ligt op het bieden van podiumkansen aan jong en lokaal talent en het creëren van ontmoeting tussen makers en publiek. Netwerkbijeenkomsten en gezamenlijke activiteiten worden georganiseerd vanuit community building en onderlinge verbinding. Eventuele bijdragen zijn gratis of er wordt een lage kostendekkend vergoeding gevraagd. Deelname blijft zo ook mogelijk voor jongeren met beperkte financiële middelen. In samenwerking met Cultuurhuis Wherelant zullen de gezamenlijke cursussen en workshops gericht zijn op talentontwikkeling (o.a. muziek, mode, content en creatieve vaardigheden). Deelname is gratis of tegen een maatschappelijk tarief. Tot slot wordt het pand zo ingedeeld dat er gezamenlijk gebruik kan worden gemaakt van de huiskamer(s) door alle partijen en bezoekers.

Vraag 2:

In de begroting is een bedrag van € 965.000 opgenomen voor “levensduur verlengend”.

De resterende afschrijvingstermijn van het pand is 44 jaar; de afschrijving van de levensverlengende investering zal ook plaatsvinden in 44 jaar.

Waaruit bestaan de levensverlengende investeringen, waarom zijn zij nodig, en zou – als zij niet gedaan zouden worden – er een andere (kortere) afschrijvingstermijn voor het pand gelden?

Antwoord 2:

De levensduur verlengende investeringen zorgen ervoor dat het pand toekomstbestendig wordt. De lift en trap waren er bijvoorbeeld niet en zijn blijvend van toegevoegde waarde mbt de toegankelijkheid, bruikbaarheid en bereikbaarheid van het gebouw. Zouden we deze investeringen niet toevoegen dan is het gebouw niet bruikbaar, bereikbaar en toegankelijk voor bepaalde doelgroepen. De verbouwing of vervangingsinvestering voegen niets aan de functionaliteit van het pand toe en daarom schrijf wij die in 20 jaar af of gaan deze ten laste van de voorziening groot onderhoud.

Vraag 3:

Voor de bekostiging van het onderhoud wordt vanaf 2026 jaarlijks een dotatie gedaan. Deze wordt deels gedekt door een lagere afschrijving op het pand door het hanteren van een hogere grondwaarde.

Is het reëel om voor de dekking nu met een hogere grondwaarde te komen, in hoeverre levert deze hogere grondwaarde reële inkomsten voor de gemeente op, en zou er in de gemeentelijke administratie ook een hogere grondwaarde voor dit pand zijn gehanteerd indien er geen sprake zou zijn van het moeten dekken van voornoemde dotatie?

Antwoord 3:

Ja, de huidige m² waarde ligt ruim onder de maatschappelijke m² prijs. Het is daarom reëel om de grondwaarde op te nemen tegen de waarde van de bestemming. Het levert de gemeente geen extra inkomsten op. Het zorgt alleen voor een verlaging van de afschrijvingen en een stijging van de omslagrente, waardoor per saldo de jaarlijkse kosten lager zijn. Bij de opstelling van de businesscase is de totale situatie geactualiseerd. Hierbij is zowel naar de activering, boekwaarde en afschrijvingstermijn als naar de reservering voor groot onderhoud gekeken.

Vraag 4:

Onder het kopje "duurzaamheid" worden enkele ambities geformuleerd: volledig energieneutraal, circulair en bio-based renoveren, en vergroening van gevels en daken.

Mogelijke extra kosten "kunnen" en "dienen" te worden gedekt uit het beschikbare budget.

"Dienen" zal betekenen dat het budget niet overschreden mag worden.

De vragen hierbij zijn:

- wat de mogelijke extra kosten zijn,
- waarom deze kosten "mogelijk" worden genoemd en niet "zeker",
- waarom deze kosten als "extra" worden benoemd, en
- wat de stelling inhoudt dat deze mogelijke extra kosten binnen het beschikbare budget kunnen worden opgevangen.

Is bij de raming van het budget rekening gehouden met de voornoemde ambities, zullen die worden verwezenlijkt, en kunnen die inderdaad binnen het budget worden bekostigd?

Antwoord 4:

De extra kosten betreffen o.a., door bij aanpassing van stroom- en ventilatiesysteem, bestaande verlichting vervangen door led-verlichting en aanvullende isolatiemaatregelen waar nodig vervangen van glas en aanpassen van kozijnen en verder door rekening te maken bij de materiaalkeuze dat deze die zo laag mogelijke CO₂ impact hebben (o.a. bij binnen werk waar mogelijk met minder gips en meer met houtwerken. De raming is gemaakt aan de hand van het schetsontwerp. De verduurzamingseisen zoals vastgesteld door de raad, en extra maatregelen die daarvoor nodig zijn, zijn meegenomen in het schetsontwerp, deze zijn meegenomen in de raming van de verbouwingskosten, kredietaanvraag en de dekking daarvan.

Vraag 5:

Gesteld wordt (blz. 4) dat dit project het culturele aanbod voor kwetsbare inwoners toegankelijker maakt.

Kunt u dit toelichten: Op welke inwoners wordt bedoeld, en op welke wijze wordt het culturele aanbod voor hen toegankelijker?

Geldt dit niet alleen het culturele aanbod voor hen, maar ook voor de ontmoetingsfunctie, zoals bedoeld in het Programma Binnenstad?

Antwoord 5:

Cultuurhuis Wherelant heeft aanbod gericht op speciale doelgroepen. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld inwoners met een fysieke beperking (al dan niet met hun mantelzorgers), inwoners met een verstandelijke beperking, maar ook kinderen. Door het cultuurhuis te verhuizen naar de binnenstad, zal dit aanbod meer centraal gelegen in de stad worden georganiseerd. Dit sluit aan bij de ambitie die over de huisvesting van Cultuurhuis Wherelant staat opgenomen in de cultuurvisie, namelijk: De huidige locatie in De Koog wordt niet als optimaal ervaren door de moeilijke bereikbaarheid door kwetsbare inwoners en kinderen, en door de ligging buiten het centrum van Purmerend. Door het aanbod te organiseren op een plek waar het goed vindbaar en bereikbaar is, wordt het culturele aanbod voor (kwetsbare) inwoners toegankelijker. Kansen benutten voor het vergroten van samenwerking met andere culturele en maatschappelijke partners, onder meer door multifunctioneel gebruik van ruimten, staat centraal.

Vanzelfsprekend kan de ontmoetingsfunctie van het aanbod in de Kalversteeg breder worden gezien dan alleen voor deze speciale doelgroepen, en voegt de combinatie van het (culturele) aanbod van het cultuurhuis en de Mudita in brede zin meer ontmoeting en levendigheid toe aan de binnenstad.

Vraag 6:

Tot de start van de verbouwing zal het pand beschikbaar blijven voor o.a. The Mudita. Hoe is de huisvesting van The Mudita geregeld tijdens de periode van de verbouwing?

Antwoord 6:

Samen met The Mudita zijn we nog op zoek naar een mogelijke oplossing tijdens de verbouwing.

Vraag 7:

Antwoord 7:

Vraag 8:

Antwoord 8:

Vraag 9:

Antwoord 9:

Vraag 10:

Antwoord 10: