



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Zaaknummer: 852631

Datum:
16 december 2025

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / ONTW

Onderwerp:
Krediet transformatie Kalversteeg 1

Samenvatting:

Op 29 juni 2022 heeft de raad ingestemd met de aankoop van het voormalige ABN AMRO-pand aan de Kalversteeg 1 met als doel het versterken van de binnenstad als plek voor ontmoeten, cultuur en jongeren. In de Voorjaarsnota is een investeringskrediet van € 5,2 miljoen gereserveerd voor de transformatie van het pand. In november 2025 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente, Cultuurhuis Wherelant en The Mudita. Beide partijen werken aan een gezamenlijke culturele, creatieve en laagdrempelige ontmoetingsplek die aansluit bij de uitgangspunten van Programma Binnenstad. De raad wordt gevraagd om het definitieve krediet vast te stellen onder de voorwaarde dat een huurovereenkomst wordt gesloten conform de uitgangspunten als beschreven in dit document.

Purmerend, 16 december 2025

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

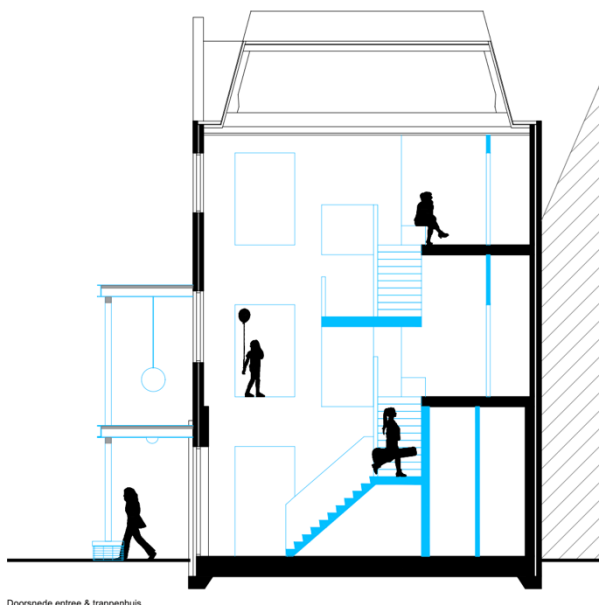
Inleiding en probleemstelling:

Programma Binnenstad, vastgesteld op 22 december 2022, laat een duidelijke behoefte zien aan meer plekken voor jongeren, cultuur, ontmoeting en maatschappelijke functies in de binnenstad. De aankoop van het pand aan de Kalversteeg 1 in 2022 was een eerste stap om meer regie te voeren op de maatschappelijke functies die bijdragen aan een levendige binnenstad. Sinds 2025 zijn intensieve gesprekken gevoerd met Cultuurhuis Wherelant en The Mudita. Zij willen gezamenlijk een toekomstbestendige invulling geven aan het pand, die volledig past binnen de ambities voor de binnenstad. In november 2025 is een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt om meer duidelijkheid te verkrijgen over samenwerking, de uitwerking van de businesscase, de verbouwkosten, de rolverdeling en de vervolgstappen richting een huurovereenkomst. De basis ligt er op dit moment om te komen tot een huurovereenkomst. Na het tekenen van de huurovereenkomst, zal snel de fase starten, waarin het nader uitwerken van het ontwerp, participatie en aanvraag van de omgevingsvergunning worden opgestart. Om dat mogelijk te maken is het nodig om het investeringskrediet voor de transformatie vast te stellen.

Oplossingsrichtingen:

Om tot een goede invulling van Kalversteeg 1 te komen conform het Programma Binnenstad hebben Wherelant en The Mudita gezamenlijk uitgewerkt hoe de samenwerking in te vullen, hetgeen nauw aansluit bij de gemeentelijke kaders:

Het pand aan de Kalversteeg als nieuwe culturele HUB van Purmerend



Een krachtige samenwerking tussen Cultuurhuis Wherelant en The Mudita. De afgelopen periode is in nauw overleg met de gemeente Purmerend onderzocht hoe het oude ABN AMRO-pand gezamenlijk gebruikt kan worden door Cultuurhuis Wherelant en The Mudita. Het huisvesten van deze twee organisaties onder één dak biedt een unieke kans om de binnenstad van Purmerend te versterken met een toegankelijke, levendige en maatschappelijke culturele plek passend bij het verhaal van de binnenstad. Door de combinatie van brede kunsteducatie, talentontwikkeling en dag- en avondprogrammering ontstaat een ontmoetingsplek die op dit moment ontbreekt in de binnenstad. Dit sluit aan bij de ambities uit de cultuurvisie 'De kracht van cultuur' om samenwerking in het culturele veld te stimuleren en gezamenlijk te werken aan een

bloeiend, aantrekkelijk en inspirerend cultureel aanbod in de stad. Een toegankelijk cultureel aanbod, waarbij iedereen – jong en oud – mogelijkheden heeft om zich te uiten en creatief te ontwikkelen.

Een impuls voor een levendige binnenstad

De Kalversteeg vraagt om een functie die niet alleen bezoekers aantrekt, maar ook dagelijks activiteit en sociale dynamiek brengt. Met deze samenwerking krijgt de binnenstad een plek die overdag én 's avonds in gebruik is, toegankelijk is voor verschillende doelgroepen en bijdraagt aan ontmoeting, verbinding en veiligheid in het gebied. Een mix van aanbod is belangrijk voor een binnenstad. Een culturele hub is een hele waardevolle aanvulling op het aanbod en brengt continu beweging, publiek en zichtbare maatschappelijke waarde.

Wherelant: brede kunsteducatie voor de hele stad

Cultuurhuis Wherelant staat voor kunst en cultuur als middel voor persoonlijke ontwikkeling, verbinding en ontmoeting. Met een uitgebreid programma met beeldende kunst als speerpunt bedienen zij een breed publiek, van beginner tot vergevorderd, van jong tot oud, met en zonder beperking. Van kunsteducatie op scholen tot vrijetijdscursussen en workshops: Wherelant brengt creativiteit voor alle Purmerenders naar het hart van de stad.

The Mudita: een plek voor de volgende generatie makers

The Mudita richt zich specifiek op jongeren en jonge makers. Hun community space geeft deze doelgroep — die in de binnenstad nog ondervertegenwoordigd is — ruimte om te werken, te studeren, samen te komen en zich te ontwikkelen. Overdag vormt het een open inloop en co-workruimte; in de avonden en weekenden verschuift de aandacht naar workshops, open mics, mini-concerten, exposities en creatieve sessies. Hiermee ontstaat een plek die de binnenstad verjongt en aansluit bij de ambitie van Purmerend om aantrekkelijk te zijn voor jongeren en jonge ondernemers.

Bezettingsprofiel: complementaire dag- en avondfunctie

Een belangrijk voordeel van deze samenwerking is de duidelijke én complementaire invulling van tijds-bezetting:

- Wherelant is primair actief **overdag**: kunsteducatie, workshops, cursussen, schoolprogramma's — activiteiten die vooral in het ochtend- tot middagsegment plaatsvinden en een brede publieksgroep aanspreken.
- The Mudita vult de dag deels in met open inloop, co-workruimte en jongerencommunity-activiteiten, en **voornamelijk in de avond en weekenden** met programmering: open mics, mini-concerten, netwerkdiners, exposities, creatieve sessies.

Op deze manier vullen de twee organisaties elkaar perfect aan, zorgen ze voor continuïteit van activiteit in het pand, zowel overdag als 's avonds, en voorkomen zij dat het gebouw 's avonds of in het weekend leeg blijft. Dit draagt direct bij aan de levendigheid van de binnenstad.

Versterkende kruisbestuiving

Door de krachten van beide organisaties te bundelen ontstaat een rijk en divers programma.

- VO-scholen kunnen bijvoorbeeld lespakketten volgen die fotografie en vormgeving van Wherelant combineren met muziekproductie of content-creatie van The Mudita.
- Binnen het vrije tijd-aanbod van Wherelant ontstaat ruimte voor nieuw aanbod gericht op jongeren, ondersteund door het netwerk en de expertise vanuit The Mudita.
- Andersom kunnen docenten van Wherelant als gastdocenten aansluiten bij de avonden en workshops van The Mudita.

Zo wordt niet alleen de binnenstad maar ook het culturele en educatieve aanbod van de hele stad versterkt.

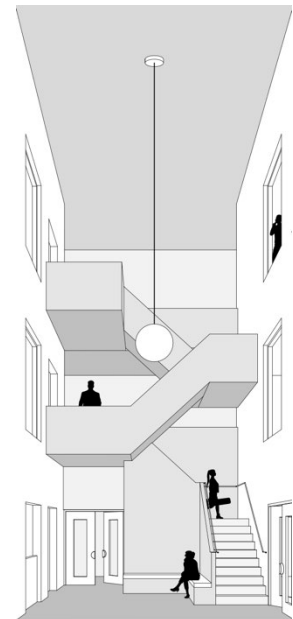
Koppeling met het Programma Binnenstad Purmerend

Het voorliggende plan sluit naadloos aan op de ambities uit het Programma Binnenstad Purmerend (2022) waarin onder andere staat dat de binnenstad zich moet ontwikkelen tot een "huiskamer" van de stad en regio, met aansprekende ontmoetingsplekken, culturele en maatschappelijke functies én

een bredere functie-invulling dan alleen winkelen. In die visie worden ontmoetingsplekken voor alle doelgroepen benoemd, met speciale aandacht voor jongeren. Deze samenwerking tussen Wherelant en The Mudita geeft precies invulling aan dat streven: een multifunctionele, hybride hub op een centrale locatie, die jongeren, makers, bewoners én bezoekers uitnodigt - en daarmee bijdraagt aan de verblijfskwaliteit, de bestemming van leegstaande panden en de levendigheid van de binnenstad. Bovendien is de nadruk op dag- én avondgebruik belangrijk om het publieksgerichte circuit te versterken: zoals het programma van de gemeente zelf aangeeft, moet de binnenstad minder afhankelijk worden van winkels alleen en juist sterker worden op verblijven, ontmoeten en beleven.

Een flexibel, gedeeld pand voor Purmerend

Door een efficiënte en flexibele inrichting kunnen ruimtes gezamenlijk of afwisselend gebruikt worden. De begane grond biedt kansen voor exposities, presentaties en netwerk-events, waar verschillende doelgroepen elkaar vanzelf ontmoeten. Dat maakt het pand tot een hybride culturele hub: een dynamische plek die aansluit bij de behoeften van de huidige tijd, die leegstand tegengaat en een culturele, sociale en economische impuls geeft aan de binnenstad. Deze ambitie is ook opgenomen in de cultuurvisie: Door het aanbod te organiseren op een plek waar het goed vindbaar 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.



Meetbare doelstellingen:

Het uiteindelijke doel is de realisatie van een culturele en creatieve ontmoetingsplek in de binnenstad, waar ruimte is voor cultuureducatie, creatieve broedplaatsfuncties en laagdrempelige activiteiten. De komst van Wherelant en The Mudita draagt bij aan een sterkere mix van maatschappelijke en culturele functies in de binnenstad, onder meer voor jongeren, en aan een toekomstbestendige invulling van het pand.

Financiële consequenties:

De kapitaallasten en de eigenaarslasten van de aankoop Kalversteeg 1 uit 2022 is gedekt in de begroting. Voor de transformatie van de Kalversteeg 1 is in de Voorjaarsnota 2024, onderdeel Investeringsagenda een kapitaalkrediet van € 5,2 miljoen opgenomen. De oorspronkelijke plannen zijn inmiddels aangepast, waardoor het financiële beeld is gewijzigd. De huidige plannen voor de transformatie van de Kalversteeg 1 vragen om een investering van in totaal €3,12 miljoen. Deze investering is onderverdeeld naar de aard van de investering:

Onderdeel	Bedrag
Levensduur verlengend	965.000
Verbouwing	630.000
Onderhoud	1.525.000
Totaal investering transformatie	3.120.000

De verbouwing aan het pand zal in de huidige beelden medio 2028 gereed zijn, waarna het pand in gebruik zal worden genomen. De afschrijving van de verbouwing aan het pand start vanaf 2029. De

afschrijving van de levensverlengende investering zal gelijklopen met de resterende afschrijvingstermijn van het pand, namelijk 44 jaar. De verbouwing zal worden afgeschreven in 25 jaar, conform de binnenkort aan te passen financiële verordening. Het onderhoud deel zal worden betaald uit de onderhoudsvoorziening, waarvoor vanaf 2026 elk jaar een dotatie zal worden gedaan.

De lasten van deze investering zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Onderdeel	2026	2027	2028	2029	2030
Extra kapitaallasten verbouwing	-	-	-	-75.044	-74.220
Hogere dotatie planmatig onderhoud	-105.636	-105.636	-105.636	-105.636	-105.636
Hogere exploitatielasten Kalversteeg 1	-4.200	-4.305	-4.413	-14.222	-15.960
Verhuiskosten budget Wherelant	-	-	-37.468	-	-
Hogere subsidie Wherelant	-	-	-2.013	-4.107	-4.107
Totaal lasten transformatie	-109.836	-109.941	-149.530	-199.009	-199.923
Mutatie kapitaallasten	53.945	52.898	48.975	47.929	46.882
Stopzetten huur Van IJsendijkstraat	-	-	29.532	59.680	59.680
Huuropbrengsten Wherelant	-	-	71.023	144.887	147.785
Totaal dekking	53.945	52.898	149.530	252.496	254.347
Effect begroting	-55.891	-57.043	-	53.486	54.424

De transformatie van het pand leidt tot hogere kosten van € 109.836 in 2026 oplopend naar € 199.923 in 2030. De dekking vindt plaats door een vrijval van kapitaallasten omdat er minder op het bestaande pand wordt afgeschreven (door hanteren hogere grondwaarde). Wherelant zal het gehuurde pand aan de Van IJsendijkstraat verlaten en het pand aan de Kalversteeg gaan huren. Dat tezamen levert afdoende structurele dekking op vanaf 2029. Alleen in 2026 en 2027 is er sprake van een incidenteel nadeel in de begroting door de verhoogde dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud. De wijziging is voor 2028 budgettair neutraal gemaakt om zo een verhuiskostenvergoeding aan Wherelant beschikbaar te kunnen stellen.

Het voornemen tussen Wherelant en The Mudita is nu, dat The Mudita ruimtes zal afnemen bij Wherelant en dus geen hoofdhuurder wordt.

Het bovenstaande is voor u verwerkt in de 5^e wijziging van de Programmabegroting 2026. De wijziging laat een verschuiving zien tussen de baten en lasten van programma 7 naar programma 2. Door de wijziging van de bestemming van het pand Kalversteeg 1, vallen de baten en lasten niet langer meer onder programma 7 maar onder programma 2.

De berekende huur aan Wherelant in de business case is gebaseerd op de huur, die deze organisatie nu ook betaalt en sluit daarmee aan op de huidige draagkracht van Wherelant en de gemeentelijke begroting. De verhuur van onroerend goed is een economische activiteit en de gemeente is op grond van de Wet M&O verplicht ten minste de integrale kosten in de huur door te berekenen. Bij een kostprijsdekkende verhuur gaat de huursom van Wherelant omhoog. Wherelant zou dan aanvullend gesubsidieerd moeten worden. De raad kan ook een algemeen belangbesluit nemen waarbij niet de kostprijsdekkende huur wordt gevraagd. Dit vraagstuk speelt gemeente breed bij alle maatschappelijke partijen die in gemeentelijke panden zijn gehuisvest. De precieze uitwerking wordt daarom de komende periode uitgewerkt en voorgelegd, maar zal niet leiden tot financiële consequenties.

Duurzaamheid:

In de Nota Duurzaam Vastgoed Beheer, aangenomen door de raad begin 2023, wordt aangegeven dat het uiteindelijke doel is om het vastgoed van de gemeente 'bijna' energieneutraal te maken voor 2050. Gezien de grondige renovatie van dit pand en het langdurig in eigendom houden van het pand, ligt het voor de hand om ook hier conform BENG-standaarden te renoveren. Ambitie daarbij is om volledig energieneutraal te worden. Daarnaast is de ambitie om in te zetten op circulair en bio-based renoveren en vergroening van de gevels en daken. Op die manier wordt de aantrekkelijkheid van het pand vergroot. Mogelijke extra kosten kunnen en dienen te worden gedekt uit het beschikbare budget.

Proces:

Wanneer de raad haar goedkeuring afgeeft voor het vrijgeven van het investeringskrediet, dan zal de eerste vervolgstap zijn het definitief maken van de huurovereenkomst. Over het bereikte resultaat zal een bestuurlijk voorstel worden opgesteld en ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd. Daarna zal worden aangevangen met het nader uitwerken van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp gevolgd door de aanvraag omgevingsvergunning en het tenderen van de aannemer. Startbouw zal dan naar verwachting zijn eind 2026 Oplevering is dan tijdig voor afloop van de huurovereenkomst van Wherelant op de huidige locatie. Tot startbouw zal het pand beschikbaar blijven voor onder meer de huidige gebruiker The Mudita.



Zaaknummer: 852631

Onderwerp: strategische aankoop Kalversteeg 1

Voorstel:

Voorgesteld wordt om:

1. Het kapitaalkrediet van € 5,2 miljoen voor de transformatie van de Kalversteeg 1 af te ramen;
2. Een kapitaalkrediet Transformatie Kalversteeg 1 (levensduurverlengend) van € 965.000 beschikbaar te stellen;
3. Een kapitaalkrediet Transformatie Kalversteeg 1 (verbouwing) van € 630.000 beschikbaar te stellen;
4. In te stemmen met de hogere lasten o.a. bestaande uit kapitaallasten en de hogere dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud van € 109.036 in 2026 oplopend naar € 199.923 in 2030 met dekking uit vrijval kapitaallasten, huuropbrengsten en de stopzetting van de huurovereenkomst van de Van IJsendijkstraat;
5. Hiertoe de 5^e wijziging van de Programmabegroting 2026 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris de burgemeester,



Bijlage(n): begrotingswijziging

Zaaknummer: 852631

Onderwerp: strategische aankoop Kalversteeg 1

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025,

B E S L U I T:

1. Het kapitaalkrediet van € 5,2 miljoen voor de transformatie van de Kalversteeg 1 af te ramen;
2. Een kapitaalkrediet Transformatie Kalversteeg 1 (levensduurverlengend) van € 965.000 beschikbaar te stellen;
3. Een kapitaalkrediet Transformatie Kalversteeg 1 (verbouwing) van € 630.000 beschikbaar te stellen;
4. In te stemmen met de hogere lasten o.a. bestaande uit kapitaallasten en de hogere dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud van € 109.036 in 2026 oplopend naar € 199.923 in 2030 met dekking uit vrijval kapitaallasten, huuropbrengsten en de stopzetting van de huurovereenkomst van de Van IJsendijkstraat;
5. Hiertoe de 5^e wijziging van de Programmabegroting 2026 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d.

de griffier,

de voorzitter,