

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2025 / 2024-206834
Raadsvergadering d.d. : 9 december 2025
Portefeuillehouder : K. Wielstra
Programma : 5
Naam opsteller : Harmien Lepstra (E-mail: h.lepstra@dantumadiel.frl)
Onderwerp : Verkoop De Kruisweg, Haadwei 42 Damwâld
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

De raad voor te stellen om:

1. In te stemmen met verkoop van Doarpshûs de Kruisweg aan de huidige uitbater;
2. De financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging.

Inleiding

Geschiedenis

In 2009 heeft de gemeente dit gebouw aangekocht. Het is lang verhuurd geweest als zalencentrum/horeca. Verschillende uitbaters lukte het niet om hier een succes van te maken. Langzaam maar zeker is er toen een dorpshuisfunctie aan toegevoegd.

Huurovereenkomst stichting

St. Doarpshûs De Kruisweg huurt dit gebouw sinds 1 januari 2022. De stichting heeft de huidige uitbater aangetrokken als uitbater van het horecagedeelte en berekent de door haar te betalen huur 1 op 1 aan hem door middels een huurovereenkomst die ook door de gemeente is opgesteld.

De afspraken die zijn vastgelegd in de huurovereenkomst liepen tot en met 2023. Aan het einde van dat jaar zou er een evaluatie plaatsvinden en zou de huurprijs mogelijk weer verhoogd worden.

Wegens de ontvlechting NEF-Dantumadiel heeft dit gesprek niet plaatsgevonden en werd de overeenkomst van rechtswege verlengd met 5 jaar, derhalve tot en met december 2028.

Overdragen huurovereenkomst aan uitbater

In 2024 heeft de stichting aangegeven dat zij de huurovereenkomst graag over wilden dragen aan de uitbater en er tussenuit te willen. Dit omdat zij zichzelf slechts zagen als een tussenpersoon. De gemeente heeft de stichting toen gewezen op het feit dat de uitbater een hogere huur zou moeten gaan betalen aangezien hij een commerciële partij is. Er is toen door de stichting besloten om de overeenkomst voort te zetten.

Koopverzoek uitbater

De uitbater heeft de wens uitgesproken om het gebouw te kopen. In juni 2024 heeft hierover een gesprek plaatsgevonden en is er in september 2024 een taxatierapport opgesteld om tot een verkoopwaarde te komen. De uitbater heeft aangegeven dat hij zich hierin kan vinden en de gemaakte afspraken graag vast wil leggen in een koopovereenkomst. De gemaakte afspraken zijn:

- Koopsom € 506.000 kosten koper (is verkoopwaarde in verhuurde staat)
- De koper en financier zullen meewerken aan een BIBOB-onderzoek (dit is een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst).
- Een anti-speculatiebeding tot en met december 2028. Dit is de einddatum van de huurperiode. Mocht uitbater het gebouw vóór die tijd wensen te verkopen, dan zal hij een bedrag van € 139.000 aan de gemeente betalen. Dit is het verschil tussen de marktwaarde vrij van huur en marktwaarde in verhuurde staat.

Beëindiging activiteitencommissie

In november 2024 heeft de stichting de gemeente schriftelijk laten weten dat zij de huurovereenkomst wensen te beëindigen op het moment dat het gebouw aan de huidige uitbater kan worden verkocht.

In de zomer van 2025 heeft de stichting besloten om de activiteitencommissie op te heffen wegens onvoldoende interesse in de georganiseerde activiteiten.

Beoogd effect

De verkoop van De Kruisweg is een logisch gevolg van het feit dat het geen dorpshuisfunctie meer heeft. De koper zal wel nog steeds activiteiten organiseren voor het dorp.

Tevens komt er een einde aan een verhuursituatie die niet marktconform is. Daarmee valt het risico op ongeoorloofde staatssteun weg.

Argumenten

- Het huisvesten van commerciële horeca valt niet onder het gemeentelijk beleid. Daarnaast heeft de activiteitencommissie zichzelf in de zomer van 2025 opgeheven wegens onvoldoende interesse in de georganiseerde activiteiten. Het gebouw heeft daardoor slechts nog een commerciële horecabestemming.
- De koper is er, als huidige uitbater, als eerste in geslaagd om van het café-restaurant een goedlopende zaak te maken.
- De huidige huurconstructie is eigenlijk niet geoorloofd. De uitbater betaalt een huur die lager ligt dan de markthuur. Markthuur (volgens taxatierapport) € 59.400 per jaar. De huur die momenteel wordt gerekend is € 13.800. Met verkoop tegen een marktconforme prijs wordt dit beëindigd.

Kanttekeningen en risico's

- De voorgenomen verkoop aan de huidige uitbater zal, volgens het Didam-arrest, worden gepubliceerd in de Dockumer Courant en op de gemeentelijke website. Ook al is, volgens onze advocaat, één-op-één verkoop aan de huurder toegestaan, de kans bestaat dat er zich andere partijen zullen melden en bezwaar zullen maken tegen de voorgenomen verkoop.
- Binnen het dorp zou er kritiek kunnen ontstaan over de verkoop. Het is echter niet zo dat er niets meer voor het dorp zal worden georganiseerd. De uitbater heeft immer ook belang bij de inkomsten die hieruit voortvloeien en een goede verstandhouding met het dorp.

Financiën

De verkoopwaarde in verhuurde staat is € 506.000. De boekwaarde op 31-12-2024 is € 616.769,-, dus er zal een extra afwaardering van € 110.769,- plaatsvinden ten laste van het resultaat.

Door de verkoop zullen de structurele kapitaallasten à € 46.554,- vrijvallen. Ook de overige structurele exploitatielasten zullen vrijvallen vanaf 2026, in totaal € 39.893,-. Daartegenover staat ook het wegvallen van de huurinkomsten (€ 25.981 in de begroting). Door de verkoop vervalt ook de geplande investering van € 47.275,- voor energiebesparende maatregelen vrij in de begroting.

Per saldo is er in 2025 een negatief resultaatteffect van circa € 75.750,-. Vanaf 2026 is er een structureel voordeel van circa € 65.000,-.

De financiële gevolgen worden verwerkt in de begroting middels een begrotingswijziging.

Vervolg en planning

December 2025: aankondiging verkoop in het kader van het Didam-arrest

1^e kwartaal 2026: ondertekenen koopovereenkomst en BIBOB-onderzoek

2^e kwartaal 2026: notariële overdracht

Communicatie + Participatie

De voorgenomen verkoop wordt gepubliceerd op de gemeentepagina in de Dockumer Courant en op de gemeentelijke website. Daarnaast informeren we Dorpsbelang Damwâld en Stichting Doarpshûs De Kruisweg over het proces (stappen en termijn). De publicatie in de krant en op de website is naar verwachting op 17 december, met een reactietermijn tot 6 januari. Zodra de formele verkoop rond is, volgt een bericht op de socials

Bijlagen

Taxatierapport (vertrouwelijk)

Damwâld, 11 november 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, drs. A. Haga

Raadsbesluit

2025 / 2025-146289



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2025;

Besluit:

1. In te stemmen met verkoop van Doarpshûs de Kruisweg aan de huidige uitbater;
2. De financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 9 december 2025

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Signed By: Jonker, Margreet
2025-12-11T11:05:55+01:00
ID: af499f52-d783-42d5-9b5e-37168b6355ae
Auth: Scribble



M. Jonker

A handwritten signature in blue ink.

Signed By: Haga, Anja
2025-12-11T12:06:05+01:00
ID: af499f52-d783-42d5-9b5e-37168b6355ae
Auth: Scribble



drs. A. Haga

A handwritten signature in blue ink.