



AMENDEMENT VERKOOP KRUISWEG

Agendapunt: 5

Onderwerp: Verkoop De Kruisweg, Haadwei 42 Damwâld

De raad van de gemeente Dantumadiel, in vergadering bijeen op 9 december 2025.

Ondergetekende stelt voor:

Schrappen van:

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

Vervangen door:

De verkoop van Doarpshûs de Kruisweg aan de huidige uitbater op te schorten totdat een tweede taxatie heeft plaatsgevonden, waarna het raadsvoorstel opnieuw in behandeling kan worden genomen.

Toelichting:

1. Volgens het taxatierapport is de verkoopwaarde van de Kruisweg in verhuurde staat € 506.000 en de vrije verkoopwaarde is vastgesteld op € 645.000.
2. Volgens hetzelfde taxatierapport is de markthuur € 59.400 per jaar.
3. Aan de hand van een *kapitalisatiefactor* van de markthuur krijg je een redelijk betrouwbare indicatie van de vrije verkoopwaarde. Bij een bedrijfspannend ligt de *kapitalisatiefactor* tussen de 15 en de 20. Uitgaande van de gemiddelde factor van 17,5, is de vrije verkoopwaarde 1.039.500 ($17,5 \times 59.400$), afgerond op 1 miljoen.
4. Een aanzienlijk verschil met de vrije verkoopwaarde van het eerder bedoelde taxatierapport, nl. een verschil van € 355.000.
5. Als je vervolgens de factor 17,5 deelt op de getaxeerde vrije verkoopwaarde van € 645.000 levert dit een markthuur op van € 36.857 ($645.000 / 17,5$), bijna € 23.000 lager dan de getaxeerde markthuur.
6. Een tweede taxatie is daarom nodig. Aan de hand van een tweede taxatie heeft de raad een beter inzicht in de reële verkoopwaarden (verhuurd en vrij) van de Kruisweg. Bovendien wordt dan ook de indexering over de periode september 2024 (maand taxatierapport) t/m januari 2026 getaxeerd.

Ondergetekende:

Klaas Houtstra
Riedslid CDA Dantumadiel