

Onderwerp: besluitvorming toekomst dijkhuis Jaarsveld

Datum vergadering: 25-2-2026

Registratienummer: 2079516 versie 4

Besluitnota

Onderwerp

Toekomst dijkhuis in Jaarsveld

Voorgesteld besluit

Het algemeen bestuur besluit:

1. In te stemmen met de verkoopmogelijkheid van het dijkhuis in Jaarsveld, via een openbare selectieprocedure, aan een partij met een POM-status (Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud), zodat de cultuurhistorische waarde ervan in goede handen blijft waarbij de grond in erfpacht zal worden uitgegeven aan de partij die het eigendom verwerft.

Inleiding

Het waterschap is eigenaar van het dijkhuis in Jaarsveld. Het dijkhuis (inclusief de inrichting) en de bijgebouwen (vanaf nu: dijkhuis) hebben een rijksmonumentale status.

Het waterschap heeft als eigenaar de wettelijke en maatschappelijke plicht om het dijkhuis in stand te houden. Om leegstand te voorkomen zijn sinds 2022 drie Oekraïense gezinnen gehuisvest in het dijkhuis en de bijgebouwen. Het dijkhuis zelf vervult geen rol in de bedrijfsvoering van het waterschap, wel ligt er op het terrein een ontlaststelsel, dat een belangrijk asset is voor het dijkbeheer.

HDSR is niet afdoende in staat om het specialistische onderhoud en beheer van dit monumentale pand op efficiënte wijze uit te voeren. De huidige functie als onderkomen voor de gezinnen is tijdelijk en biedt geen perspectief voor de toekomst. Het dijkhuis stelt het waterschap dus voor een lastig dilemma: het is logisch te beredeneren dat verkoop het beste is voor het vertellen van het waterschapsverhaal en het behoud van het erfgoed. Tegelijk zegt het gevoel wat anders en is het ingewikkeld om afscheid te nemen van een dierbaar bezit.

Daarom is in 2024 gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor het dijkhuis. Op 4 september 2024 is al beeldvormend in het algemeen bestuur gesproken over de te onderzoeken varianten.

Thema avond algemeen bestuur

In de thema avond op 4 september 2024 zijn vier varianten voor de toekomst van het dijkhuis besproken:

- I. Zelf houden en benutten als kantoor;
- II. Zelf houden en een huurder vinden om de beheer- en onderhoudskosten (voor een groot deel) te betalen;
- III. Een gedeelte (het dijkhuis zelf) zelf houden en het achterste deel met de bijgebouwen verkopen;
- IV. Verkopen aan een partij die goed voor het complex kan zorgen, bijvoorbeeld een Monumentenorganisatie met POM-status.

Het algemeen bestuur heeft aangegeven dat in elke variant geborgd moet zijn dat de cultuurhistorische waarde van het complex behouden blijft. Variant I is op die avond afgefallen als gevolg van diverse

nadelen hoge (exploitatie en beheers) kosten, ambtelijke organisatie niet toegerust, onvoldoende kennis en expertise, niet duurzaam, niet Arbo-conform en slecht bereikbaar met OV. De meeste AB-leden spraken een voorkeur uit voor variant II, waarbij marktonderzoek nodig is om te bepalen hoe kansrijk het vinden van een huurder in deze regio is. Ook is aangegeven dat, indien variant II niet kansrijk blijkt, nader onderzoek nodig is naar varianten III en IV. Een harde randvoorwaarde bij verkoopvarianten is het behoud van de ondergrond, die bij verkoop van de opstallen in erfpacht wordt uitgegeven. Dit vanwege het eigendommenbeleid van het waterschap dat zich richt op het in volledig eigendom verkrijgen van de kernzone van de primaire waterkering.

Vervolgens is opdracht gegeven aan bureau BOEi, een bureau dat al meer dan dertig jaar gespecialiseerd is in het herbestemmen van cultureel erfgoed, om in dit traject te adviseren. BOEi kent deze markt, heeft een marktverkenning uitgevoerd en heeft vervolgens aangegeven welke mogelijkheden momenteel realistisch zijn. Daarbij zijn de overgebleven varianten uitgewerkt en onderling vergeleken op de cultuurhistorische, organisatorische en financiële consequenties. Op 2 september 2025 heeft het college in een strategische sessie de verschillende varianten die zijn onderzocht nader besproken.

Het verhaal van HDSR vertellen

In alle varianten staat de behoefte voorop om middels het dijkhuis het verhaal van HDSR en alle waterschappen, die hierin zijn opgegaan, te blijven vertellen. Behoud en waarborg van de kernwaarden (cultuur-historisch besef, openstelling, gebruik in gemeenschap, dijkfunctie) zijn essentieel. Kosten zijn van belang, maar ondergeschikt aan deze kernwaarden.

Verder moet rekening worden gehouden met de inboedel van (met name) het hoofdgebouw van het dijkhuis. De meubels, kaarten en andere schatten vertellen samen het verhaal van (het beheer van) de Lekdijk. Ze vormen een essentieel onderdeel van de beleving van het dijkhuis.

Resultaten onderzoek BOEi

Boei heeft de varianten II, III en IV onderzocht. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Op hoofdlijnen zijn de conclusies per variant als volgt:

- II. Variant II wordt afgeraden. De marktverkenning wijst uit dat er momenteel geen stabiele en solitaire huurders te vinden zijn. Nadelen zijn de hoge (exploitatie en beheers) kosten en de risico's die het gevolg zijn van een ambtelijke organisatie die niet is toegerust op de specialistische taak om een rijksmonument te beheren. Verder blijft er een grote mate van betrokkenheid vanuit de rol van eigenaar als ook de verantwoordelijkheid voor de zorgvuldige instandhouding van dit rijksmonumentale complex. Ook als het management extern wordt belegd.
- III. Variant III wordt afgeraden. Splitsing van het complex is juridisch en technisch mogelijk. De splitsing vraagt echter om forse ingrepen die gezien het relatief kleine kavel als buitenproportioneel worden beschouwd ten opzichte van de waarde die ermee wordt toegevoegd. Bovendien introduceert de splitsing nieuwe afhankelijkheden en risico's, daardoor is variant 3 niet in het belang van de langjarige instandhouding en exploitatie van het dijkhuiscomplex.
- IV. Variant IV lijkt de meest passende optie voor HDSR, mits de kernwaarden en in het bijzonder het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het complex zorgvuldig worden verankerd. Nadeel in deze variant is de noodzaak om aparte afspraken te maken over het ontlaststelsel dat in eigendom moet blijven van het waterschap, en de mogelijke negatieve beeldvorming die verkoop van dit eigendom kan opleveren in het licht van de onteigeningsprocedures die HDSR langs de Lekdijk heeft lopen in het kader van de dijkversterking. Dit laatste nadeel is op te vangen door de ondergrond zelf in eigendom te houden.

In een strategisch college op 2 september 2025 zijn deze conclusies besproken. Het college heeft toen aanvullend gevraagd om na te gaan of de partijen die interesse hebben getoond in het verkrijgen van dit pand in eigendom ook interesse hebben in langjarig beheer en gebruik, zonder dat het eigendom wordt overgedragen.

Dat blijkt niet het geval. De monumentenorganisaties die interesse hebben getoond in het dijkhuis zijn organisaties die monumentale objecten verwerven en beheren om daarmee het erfgoed veilig te stellen én dit een duurzaam doel te geven. In de statuten van deze organisaties staat aangegeven dat zij daartoe de objecten in eigendom nemen. Beheer en langjarig gebruik zonder eigendom is voor deze partijen geen onderdeel van het bedrijfsmodel – en is ook in de hele bedrijfstak een uitzondering. Men wil om het behoud langjarig na te kunnen streven niet afhankelijk zijn van andere partijen. De daarbij gehanteerde stelling is dat alleen het eigendom de beste garanties biedt op het nastreven van het behoud van de cultuurhistorische waarde. Dat geldt overigens niet voor de ondergrond, als deze zoals HDSR als eis stelt in erfpacht wordt uitgegeven vormt dat geen belemmering.

Alles overwegende wordt daarom ingezet op variant IV, waarbij het dijkhuis in eigendom overgaat naar een professionele monumentenorganisatie. Deze variant biedt de beste garantie op duurzaam behoud van de cultuurhistorische waarde en heeft organisatorisch en financieel de minste impact.

De criteria - met name rond de kernwaarden – zullen in het verkoopproces dusdanig vorm worden gegeven dat louter monumentenorganisaties kunnen meedingen. Er lijkt voldoende interesse te zijn onder deze partijen om mee te doen. Omdat er interesse is van meer dan één partij, dienen we een openbare selectieprocedure te organiseren.

Beoogd effect

Doel is te komen tot een duidelijk besluit over de toekomst van het dijkhuis, met inachtneming van de geformuleerde kernwaarden.

Argumenten

- 1.1 *Borgen van de cultuurhistorische waarde van het complex kan het beste door het te verkopen aan een monumentenorganisatie.* Beheer van een monumentaal pand is een ander specialisme dan het beheer van monumentale sluizen en gemalen. Het waterschap heeft onvoldoende van dit type objecten om de inzet van een specifiek hierop ingestelde beheerder doelmatig te laten zijn. Voor functies als recreatie, B&B, museum/tentoonstellingsruimte, kantoor is de markt niet gunstig. Bij verkoop opent zich de mogelijkheid om het pand over te dragen aan een organisatie die is gespecialiseerd in het behoud, én in het zorgdragen voor een duurzame bestemming voor een monumentaal pand.
- 1.2 *Marktonderzoek wijst uit dat er interesse is onder monumentenorganisaties voor het dijkhuis.* Voor het in eigendom verkrijgen van het dijkhuis hebben zich meerdere monumentenorganisaties geïnteresseerd getoond. Daarbij gaat het in alle gevallen om organisaties die behoud van monumentaal erfgoed statutair als hun kerntaak hebben en die vakspecialisten in dienst hebben. Deze organisaties stellen het in eigendom verkrijgen van het object als een randvoorwaarde.
- 1.3 *Een besluit waarmee duidelijkheid ontstaat voor de toekomst is van belang om de cultuurhistorische waarde te behouden.* De onzekerheid over de toekomst van het dijkhuis duurt nu al drie jaar. Inmiddels is er een nieuwe investering gedaan in urgent onderhoud aan onder andere het dak, maar voor goed behoud zijn nog meer aanpassingen en investeringen noodzakelijk. Zolang niet helder is wat de toekomst is van dit pand, is het risico op desinvestering groot en is er onvoldoende basis voor het doen van nieuwe investeringen.
- 1.4 *Verkoop zorgt voor besparingen en vermindert het risico op financiële tegenvallers.* Als het waterschap eigenaar blijft, zijn nog nadere investeringen nodig ter verduurzaming van het pand. Samen met de exploitatielasten bedragen de jaarlijkse verwachte kosten dan ca. € 94.000. én zijn er daarnaast kosten voor de ureninzet van de eigen medewerkers voor het beheer van het pand. Door het dijkhuis te verkopen vervalt deze begrotingspost, is die ureninzet niet meer nodig en vervalt de noodzaak van toekomstige investeringen, gepland of ongepland.
- 1.5 *Verkoop is mogelijk binnen het huidige beleidskader cultuurhistorie van het waterschap.* Het beleidskader cultuurhistorie ligt vast in de nota 'omgaan met cultuurwaarden', door het AB vastgesteld in 2006. In dit beleid is vastgelegd om waardevolle elementen zoveel mogelijk in eigendom en eigen beheer houden en bij vervreemding van waardevolle elementen te zorgen voor veiligstelling van de cultuurhistorische waarden. Inmiddels is ook nieuw beleid cultuurhistorie in ontwikkeling. Ook daarin blijft de mogelijkheid open om cultuurhistorisch eigendom te vervreemden.

- 1.6 *Bij verkoop kan HDSR eigen belangen bij het dijkhuis voor de toekomst borgen in criteria voor de verkoop.* HDSR kan als verkopende partij eisen stellen aan de nieuwe eigenaar. Naast de eis dat de nieuwe eigenaar een POM-status heeft, kan dat bijvoorbeeld een blijvend recht op periodiek gebruik van de grote vergaderzaal zijn, of voortzetting van gebruiksrechten van de stichting Kunst en Cultuur Lopik voor o.a. rondleidingen en Klassiek aan de Lek. Ook moet in die criteria zijn geborgd dat het waterschap altijd toegang heeft tot het ontlaststelsel.
- 1.7 *Het grondbeleid van het waterschap staat verkoop van (een deel van) de ondergrond niet toe.* Een deel van de ondergrond ligt in de kernzone van de waterkering. Het grondbeleid heeft als doel om de hele waterkering in eigendom te verkrijgen casu quo te houden. Daartoe wordt ook onteigening ingezet. Vanwege het beleid en de beeldvorming in het gebied wordt verkoop van de gehele ondergrond als ongewenst gezien en daarom wordt voorgesteld deze in erfpacht uit te geven aan de nieuwe eigenaar.

Kanttekeningen

- 1.1 *Er is een beperkt risico dat zich geen koper meldt die aan de gestelde criteria kan of wil voldoen.* Ondanks het feit dat er geïnteresseerde partijen zijn, bestaat er een risico dat de verkoop mislukt. Dat moet leiden tot heroverweging van de strategie. Vervolgens moet opnieuw een voorstel aan het algemeen bestuur worden voorgelegd.
- 1.2 *Als het algemeen bestuur niet tot een besluit komt, blijft de bestaande situatie voortduren.* De gemeente Lopik heeft geen interesse in koop van het pand, en ook niet in een rol als uitbater van het pand. Wel heeft de gemeente al meermalen gevraagd of de huidige invulling kan worden verlengd en het dijkhuis dus een meer permanente opvanglocatie kan worden voor vluchtelingen. De gemeente zou daartoe dan wel een vergoeding willen bieden aan het waterschap. Deze optie zal nader worden verkend, als het voorgestelde proces niet tot een duurzame toekomstige bestemming van het dijkhuis leidt.
- 1.3 *Verkoop van het pand kan leiden tot negatieve beeldvorming onder bewoners aan de dijk die hun grondeigendom aan de dijk gedwongen aan het waterschap moeten verkopen.* Dit wordt ingeschat als een beperkt risico, dat beheersbaar kan worden gemaakt door in de communicatie rond de verkoop duidelijk te maken dat het waterschap eigenaar blijft van de grond en juist vanuit overwegingen rond behoud van dit erfgoed ervoor kiest om dit pand in betere handen te geven dan die van de eigen organisatie. Een vergelijkbaar argument kan gelden voor de dorpsbewoners die het pand nu gebruiken – ook daarmee is duidelijke en vroegtijdige communicatie nodig om aan te geven dat het waterschap deze belangen blijvend respecteert

Financiën

De directe opbrengsten van de verkoop zijn onzeker – in het adviesrapport zijn deze ingeschat variërend tussen € 1 miljoen en € 2 miljoen. De gestelde criteria en de uitgifte van de grond in erfpacht drukken deze opbrengst.

Recent is in het dijkhuis geïnvesteerd met de uitvoering van groot onderhoud, de totale kosten hiervan bedroegen € 960.000. Deze kosten zijn genomen in de exploitatie (vanuit een door de jaren heen opgebouwde onderhoudsvoorziening). Het dijkhuis heeft (eind november 2025) ook nog een boekwaarde van € 474.330. De opbrengst van een eventuele verkoop zal in de exploitatie weggestreepd worden tegenover het boekverlies dat gemaakt wordt i.v.m. het 'buitengebruikstellen' van de boekwaarde activa.

Los daarvan betekent verkoop dat toekomstig afschrijvings- en rentelasten van volgende investeringen en de exploitatielasten van het dijkhuis niet meer op de begroting zullen drukken. Deze besparing bedraagt tegen het huidige prijspeil € 94.000 per jaar. Naast dit bedrag zijn er opbrengsten uit erfpacht van de ondergrond en de besparing op de inzet van de diverse medewerkers die nu werk verrichten voor het beheer van het dijkhuis.

Als het niet lukt om tot een besluit te komen op het voorstel om het dijkhuis te verkopen, dan blijft het waterschap eigenaar. Een directe consequentie is dan om – zolang het pand geen opbrengsten genereert – een volgende investering in de installaties en voorzieningen te doen om het pand

duurzaam en langjarig beheerbaar te maken ter grootte van ca. € 900.000 ex. BTW. Ook zijn dan langjarige budgetten noodzakelijk voor goed beheer, geschat op ca. € 125.000 per jaar.

Juridische aspecten

Er zijn naar verwachting meerdere gegadigde partijen. Openbare aanbesteding is noodzakelijk om partijen, die aan de voorwaarden voldoen, op een transparante manier gelijke kansen te geven in het verkooptraject te participeren.

Er is in het rapport van BOEi (ook) gekeken naar de gestelde eis om de grond in erfpacht te verkopen. Dat stuit niet op bezwaren bij de geïnteresseerden, en staat een effectieve uitvoering van het besluit niet in de weg.

Communicatie

Wanneer het besluit is genomen wordt hierover gecommuniceerd en aangegeven welke stappen we gaan ondernemen. In de selectieprocedure moet ook (formeel) worden gecommuniceerd, namelijk dat de procedure is gestart en onder welke voorwaarden men kan meedingen.

Omdat het dijkhuis ook een belangrijke rol vervult in het dorp Jaarsveld, is onderdeel van de nog op te stellen criteria het behoud van gebruiksmogelijkheden van het dijkhuis voor de dorpsgemeenschap – voor o.a. de speeltuinvereniging, het opladen van elektrische auto's en 'Klassiek aan de Lek'. Het is van belang om daar tijdig met de betrokken omwonenden over te communiceren.

Samenwerking & participatie

Aangezien het hier om een privaatrechtelijke aangelegenheid gaat, is het participatiebeleid niet van toepassing. Wel is een marktverkenning uitgevoerd, waarbij contact is gelegd met mogelijk geïnteresseerde partijen. Als besloten wordt tot verkoop, zal met de toekomstig eigenaar worden onderzocht in hoeverre er een samenwerking kan worden aangegaan tussen het waterschap en de nieuwe eigenaar.

Vervolg

Na de besluitvorming wordt de procedure gestart die leidt tot het maken van een biedboek, samen met een overzicht van de criteria die gesteld worden aan een overnemende partij. Het college wordt hier nauw bij betrokken, zodat er bestuurlijk zicht is op het uitwerken van de voorwaarden voor de verkoop. Het biedboek en de voorwaarden worden voorgelegd aan het college ter instemming, waarna de verkoopprocedure zal starten. Dit duurt naar verwachting bij elkaar een half jaar. Wel moet de planning van de verkoop worden afgestemd met de gemeente Lopik in verband met de tijdelijke functie die het dijkhuis nu vervult als opvanglocatie. De opzegtermijn daarvoor bedraagt drie maanden. Het algemeen bestuur wordt geïnformeerd over de uitkomst van de verkoopprocedure.

Bijlage

Bijlage 1 : BOEi – HBO Dijkhuis Jaarsveld 23-09-25 geanonimiseerde paragraaf stakeholders DM#2083092