Outlook

RE: Taxatie "A Gen Ing" te Reijmerstok

Van [redacted]<[redacted]@mvgm.nl>
Datum Wo 8-7-2026 16:37
Aan [redacted]@gulpen-wittem.nl>
Cc [redacted]@mvgm.nl>

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw vraag over het effect van verkoop in onverhuurde staat op de marktwaarde van het café met bovenwoning aan de Provincialeweg 1-1a te Reijmerstok, kan ik u het volgende berichten.

De vergelijking die tijdens de commissievergadering is gemaakt met reguliere woningen gaat naar mijn mening bij dit object niet op. Bij reguliere woningen leidt leegstand regelmatig tot een hogere waarde, omdat een woning dan direct beschikbaar is voor eigen bewoning en daarmee aantrekkelijk wordt voor een grotere groep particuliere kopers. Bij het onderhavige object is sprake van een horecabedrijfsruimte met een daarboven gelegen bedrijfswoning. De bovenwoning is functioneel verbonden aan de horecabestemming, is niet kadastraal gesplitst en kan daardoor niet zelfstandig worden verkocht. Het object dient daarom als één geheel te worden beschouwd. Hierdoor is de kopers-groep wezenlijk anders dan bij een reguliere woning en bestaat deze hoofdzakelijk uit beleggers en horecaondernemers. Voor deze doelgroep vertegenwoordigt de huidige verhuursituatie juist waarde, aangezien direct na aankoop huurinkomsten worden gegenereerd. In onverhuurde staat vervallen deze inkomsten en wordt een koper geconfronteerd met leegstandsrisico, verhuurkosten en onzekerheid over de termijn waarbinnen een nieuwe huurder kan worden aangetrokken. Vanuit beleggingsoogpunt zijn dit negatieve factoren.
Gelet op de aard van het object, de status van de bovenwoning als bedrijfswoning, het ontbreken van een kadastrale splitsing en de aanwezigheid van directe huurinkomsten, verwacht ik niet dat verkoop in onverhuurde staat tot een hogere marktwaarde zou leiden. Integendeel, het ligt eerder voor de hand dat de marktwaarde in dat scenario gelijk blijft of beperkt lager uitvalt dan de getaxeerde marktwaarde van € 300.000 k.k. voor het café met bovenwoning. Ik zie derhalve geen aanleiding om te veronderstellen dat een verkoop in onverhuurde staat een hogere opbrengst zou genereren dan de in het taxatierapport opgenomen marktwaarde.

Hopende u hiermee naar behoren geïnformeerd te hebben, verblijf ik.

Met vriendelijke groet | Kind regards,
MVGM Vastgoedtaxaties BV

[redacted] **RT MRICS**
Associate Director | Register Taxateur o.z.
Mobiel: +31 (0)[redacted] | Kantoor: +31 (0)88 [redacted]
Website | LinkedIn | Company Info

MVGM | PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

[redacted] | [redacted] Eindhoven | The Netherlands
[redacted] | P.O. Box 6008| [redacted]

denk aan het milieu - voordat u deze email print

Vrijdag afwezig / Out of office every Friday

Van: [redacted]@gulpen-wittem.nl>
Verzonden: dinsdag 7 juli 2026 11:27
Aan: [redacted]@mvgm.nl>
Onderwerp: Taxatie "A Gen Ing" te Reijmerstok

⚠ **Caution:** External email.

Geachte heer [redacted]

Afgelopen donderdag is het raadsvoorstel met betrekking tot verkoop van het eetcafe met bovenwoning in de commissie besproken.
Aanstaande donderdag wordt het voorstel tijdens de raadsvergadering besproken.

In de commissievergadering werd de vraag gesteld of het pand in verhuurde staat is getaxeerd. Daarbij de opmerking dat het pand in onverhuurde toestand een hogere opbrengst zou kunnen genereren, gezien dit bij woningen ook het geval is.
Zou jij mij per mail willen aangeven welk effect een verkoop in onverhuurde staat op de marktwaarde van € 300.000,- voor het cafe met bovenwoning zou hebben?

Indien mogelijk graag uiterlijk woensdagmiddag, zodat we de raadsleden bijtijds kunnen informeren voor behandeling van het stuk in de gemeenteraad.

Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Accommodatiebeleid
Afdeling Dienstverlening, Team Advies & Beleid
Gemeente Gulpen-Wittem

Telefoon: 043 8800 [redacted], E-mail:[redacted]@gulpen-wittem.nl
Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen
Website: www.gulpen-wittem.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.

De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent mag u het bericht niet openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, vragen wij u dit bericht naar de afzender terug te sturen en het van uw computer(s) te verwijderen. De Gemeente Gulpen-Wittem sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.