GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Ons kenmerk:
G.26.01678
3772

Memo

Aan:	Commissie RED
Van:	Wethouder Last
Datum:	23 juni 2026
Onderwerp	Technische vragen Fractie Franssen, DOE'22 & GWL inzake D 015 - Verkoop Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok

Inhoud:

Vragen GWL:

1. Op welke wijze is gevolg gegeven aan de Didam publicatie?
   Publicatie heeft per 17 juni jl. plaatsgevonden in het gemeenteblad. Tevens is er een aankondiging gepubliceerd in het Gulp & Geul journaal.
2. Is lokaal aandacht gegeven aan de voorgenomen verkoop?
   Zie antwoord op bovenstaande vraag.
3. Welke makelaar heeft een taxatie uitgevoerd?
   MVGM
4. Voor welk bedrag wordt het pand verkocht?
   Voor de getaxeerde marktwaarde.
5. Kan het taxatierapport als bijlage worden opgenomen bij de agenda worden opgenomen?
   Het taxatierapport ligt ter inzage bij de griffie.
6. Zijn er eisen gesteld met betrekking tot de woonfunctie boven de voorziening?
   Deze kan conform het vigerende bestemmingsplan gebruikt worden als bedrijfswoning.
7. Welke vergunningen zijn uitgegeven voor het pand?
   Eventuele vergunningen, bijvoorbeeld voor een verbouwing, zullen door de toekomstige eigenaar aangevraagd dienen te worden. Voor het openen van de nieuwe onderneming is er de reguliere exploitatievergunning, alcoholwet vergunning en reguliere bibob procedure van toepassing.
8. Is bekend welke invulling de beoogd eigenaar aan het pand gaat geven?
   Brochure met de beoogde activiteiten wordt bij de stukken op I-babs geplaatst.

Vragen Fractie Franssen:

1. De Stichting Beheer Gemeenschapshuis A gen Ing Reijmerstok geeft aan dat een vervreemding van het cafégedeelte uitsluitend aanvaardbaar is indien de belangen van het gemeenschapshuis juridisch en feitelijk afdoende, duurzaam en aantoonbaar worden beschermd.

   Op welke wijze gaat de gemeente deze bescherming concreet vormgeven?

   Deze geeft de gemeente vorm middels de bij het raadsvoorstel opgenomen 'uitgangspunten verkoop'. Na een positief raadsbesluit zullen deze verder vormgegeven worden via o.a. op te nemen bedingen in de notariële levering.

2. De Stichting geeft daarnaast expliciet aan dat er bepalingen moeten worden opgenomen over de geluidsnormering en wederzijdse afspraken inzake geluidsoverlast. Momenteel zijn het café en de zaal slechts gescheiden door een schuifwand, waardoor activiteiten in het café goed hoorbaar zijn in de zaal en omgekeerd. Ook het gebruik van de keuken kan hierbij voor overlast zorgen.

   Welke bouwkundige of organisatorische maatregelen is de gemeente voornemens te treffen om deze geluidsproblematiek structureel op te lossen?

   De huidige schuifwand is reeds 65 db geluidswerend. Op een aantal plaatsen worden aanvullende geluidswerende maatregelen genomen. Daaronder 2 bestaande deuren vanuit het gemeenschapshuis naar bijv. de keuken van het eetcafé.

3. Daarnaast zijn wij van mening dat aanvullende afspraken noodzakelijk zijn voor evenementen die plaatsvinden op en rondom de accommodatie, we noemen als voorbeeld de jaarlijkse kermis in Reijmerstok op de aangrenzende parkeerplaats.

Op welke wijze worden de belangen van de sociaal-culturele activiteiten en de lokale verenigingen ook in de toekomst geborgd, zodat deze niet worden beperkt door de verkoop van het cafégedeelte aan een particuliere exploitant?

De situatie na verkoop is in principe gelijk aan de huidige situatie waarin het café verhuurd is en het terras door de stichting aan de exploitant werd verhuurd. De nieuwe situatie biedt juist kansen om zaken rondom activiteiten in gezamenlijk overleg tussen de gemeenschapsvoorziening en beoogd eigenaar concreet op papier vast te leggen.

4. Wij vinden het van groot belang dat de maatschappelijke functie van deze accommodatie en de belangen van de verenigingen en de gemeenschap van Reijmerstok duurzaam worden veiliggesteld.

   Hoe gaat u borgen dat ook voor de verdere toekomst gemaakte afspraken gehandhaafd blijven? (bij b.v. doorverkoop)

   De afspraken zullen daar waar noodzakelijk voor borging vastgelegd worden als kettingbeding in de notariële akte van levering.

Vragen Doe'22:

1. Kadastrale splitsing: Wat is de actuele stand van zaken rondom de kadastrale splitsing en welke concrete maatregelen neemt het college om vertraging in deze procedure te voorkomen, gezien dit een voorwaarde is voor de verkoop?
   De voorbesprekingen met de notaris, alsmede contact met het kadaster is hierover reeds gevoerd. Na een positief raadsbesluit kan een en ander verder worden gerealiseerd. Dit zal geen effect hebben op de doorloopsnelheid van de verkoop na raadsbesluit.

2. Opbrengstverwachting: Het college stelt dat de opbrengst meer bedraagt dan de boekwaarde, maar noemt geen specifiek bedrag; hoe onderbouwt het college deze verwachting en welke risico's ziet het college als de marktwaarde lager uitvalt dan begroot?
   Dit risico is nihil indien het pand wordt verkocht voor de getaxeerde marktwaarde.

3. Horecacontinuïteit: De verkoop aan de zittende huurder borgt de continuïteit op dit moment, maar welke juridische of contractuele instrumenten stelt het college beschikbaar om de horecafunctie op de lange termijn te waarborgen bij een mogelijke latere doorverkoop?
   De horecafunctie ligt vast in het vigerende bestemmingsplan. Een eventuele toekomstige wijziging daartoe zal daardoor altijd middels een vergunningsaanvraag dienen te verlopen. De aanwezigheid van horeca is uiteindelijk ook afhankelijk van een te voeren exploitatie.

4. Taxatieonderbouwing: De verkoop vindt plaats tegen de marktwaarde per 29 april 2026; kan het college toelichten op welke onderliggende aannames en taxatiemethode deze waarde is gebaseerd om de marktconformiteit te verifiëren?
   Het taxatierapport ligt ter inzage bij de griffie en uitgevoerd door een beëdigd taxateur.

Aanvullend ter informatie:
De waardering van de onroerende zaken zal in alle gevallen te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd worden door professionele taxateurs die gecertificeerd zijn en ingeschreven staan in het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) en waarvan 1 van beide taxateurs lid is van de RICS.

5. Financiële afwikkeling: De opbrengst wordt aangewend als aflossing van de boekwaarde; hoe wordt de exacte hoogte van de resterende boekwaarde op het moment van verkoop bepaald en wat zijn de gevolgen als de opbrengst hieronder uitkomt?
De boekwaarde wordt op het moment van transactie bepaald op basis van de beginstand op 1-1-2026 en de reeds gerealiseerde afschrijving voor 2026. Zoals eerder aangegeven zal de koopsom de boekwaarde dekken.

6. Planningsovereenkomst: De kandidaat-koper heeft akkoord gegeven met de voorwaarden; is er al een ondertekende voorlopige overeenkomst of is de transactie nog afhankelijk van het raadsbesluit en de kadastrale splitsing?
Er is geen voorlopige koopovereenkomst opgesteld in afwachting van besluitvorming door uw raad. Kadastrale splitsing zal geen invloed hebben.

7. Kostenbesparing: De verwachte kostenbesparing bedraagt circa € 26.254; welke posten in de huidige exploitatie (kapitaallasten, verzekering, WOZ, MJOP) zijn hierin precies verwerkt en hoe wordt deze besparing gemonitord na de verkoop?
Dit betreft de door u in de vraagstelling genoemde posten. Al deze kosten vervallen bij verkoop automatisch; de kapitaallasten door aflossing van de boekwaarde, de verzekering door opzegging polis, WOZ & MJOP kosten doordat er geen eigendom meer is.

8. Gemeenschapsvoorziening: De gemeente behoudt A gen Ing aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 177; hoe

wordt de financiële en bestuurlijke afbakening tussen het verkochte object en de behouden gemeenschapsvoorziening gewaarborgd?
De gemeente zal enkel verantwoordelijk blijven voor de gemeenschapsvoorziening.

9. En graag zou ik het taxatierapport inzien als dat mogelijk is.
Taxatierapport ligt ter inzage bij de griffie.