



Raadsvoorstel

Onderwerp	D 015 - Verkoop Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok
-----------	---

Raadsnummer	:	DS 015
Zaakdossier	:	3772
Portefeuillehouder	:	Wethouder J.E.L.M (Jos) Last
Ambtelijk team	:	Advies en Beleid (Dienstverlening)
Datum collegevergadering	:	Dinsdag 9 juni 2026
Datum commissievergadering	:	Donderdag 2 juli 2026
Commissie	:	Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Besluitvorming raad	:	Donderdag 9 juli 2026

Samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen verkoop van het eetcafé met bovenwoning, gelegen aan de Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok. Gemeenschapsvoorziening A gen Ing (Reijmerstokkerdorpsstraat 177 te Reijmerstok) blijft in gemeentelijk eigendom en behouden als ontmoetingsplek voor de kern Reijmerstok.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen verkoop van het gemeentelijke object Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok, tegen de d.d. 29-04-2026 getaxeerde marktwaarde;
2. Het college van B&W deze verkoop te laten afhandelen, conform artikel 160 lid 1 sub d van de gemeentewet;
3. De opbrengst vanuit deze transactie te gebruiken als aflossing van de nog op het object rustende boekwaarde;
4. Reijmerstokkerdorpsstraat 177 te Reijmerstok als gemeenschapsvoorziening in gemeentelijk eigendom te behouden;
5. De financiële gevolgen van de voorgestelde transactie na volledige afwikkeling te verwerken in de op dat moment eerstvolgende begrotingswijziging.

Inleiding

De gemeente is momenteel eigenaar van het complete complex A Gen Ing, bestaande uit een café met bovenwoning alsmede een gemeenschapsvoorziening. Het eigendom van een café met bovenwoning behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. In het kader van een heroriëntatie op dit gemeentelijk vastgoed wordt voorgesteld dit object – onder voorwaarden als genoemd in bijlage B.26.02654 - af te stoten.

De gemeente Gulpen-Wittem is in 2008 eigenaar geworden van de Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok. Destijds met als doel een gemeenschapsvoorziening voor de kern Reijmerstok te borgen. Sinds deze aankoop en renovatie van de gemeenschapsvoorziening rusten er kapitaallasten op het pand welke nog 23 jaar doorlopen.

Na renovatie van het object zijn er per 01-07-2010 de volgende huurovereenkomsten ondertekend:

- *Stichting Beheer Gemeenschapshuis Reijmerstok (hierna “de Stichting”);*
Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van 6 maanden conform artikel 3.2 van de huurovereenkomst. Huurovereenkomst geldt voor de gemeenschapsvoorziening en het buitenterrein.
- *BV Gulpener Bierbrouwerij (hierna “Gulpener”);*
Destijds voor de periode 01-07-2010 tot en met 30-06-2015, met een optie tot verlenging van 5 jaar. Deze is middels een allonge opengebroken per 01-01-2016 voor een minimale contractperiode van 10 jaar. Na afloop van deze periode loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door met een opzegtermijn van 12 maanden. Huurovereenkomst betreft het (eet)café met bovenwoning, alsmede het terras links bij de entree van het eetcafé.

In de destijds gesloten huurovereenkomsten zijn een aantal verplichtingen c.q. voorwaarden over en weer tussen de Stichting en Gulpener opgenomen.

- De Stichting is bereid om gehuurde ter beschikking te stellen aan (onder)huurder van het café, uitsluitend wanneer (onder)huurder van het naastgelegen café daarom verzoekt. De vergoeding voor het gebruik door de (onder)huurder wordt in overleg tussen partijen bepaald. Het ter beschikking stellen van de zaal kan uitsluitend geschieden op tijdstippen dat de accommodatie niet nodig is voor eigen activiteiten van de Stichting/verenigingen. Verder staat hier opgenomen dat verhuurder deze regeling garandeert tot Gulpener en de Stichting hierover concrete afspraken hebben vastgelegd. Bij verschil van mening zal de gemeente zich als bemiddelaar inspannen om tot overeenstemming te komen.
- Het is de Stichting niet toegestaan om in het gehuurde meer of harder geluid te produceren dan hetgeen is vastgelegd in de gebruiks/milieuvergunning waarover huurder dient te beschikken. Deze passage is ook in de overeenkomst van de Gulpener opgenomen.
- In beide overeenkomsten is opgenomen dat de aanwezig bar, keuken(installaties) en inventaris eigendom van huurder zijn, danwel bij het aangaan van de overeenkomst om niet worden overgedragen.

In de periode vanaf 2010 hebben er verschillende ondernemingen het eetcafé geëxploiteerd in onderhuur bij Gulpener. Om diverse moverende redenen per exploitant heeft langdurige exploitatie van het eetcafé de laatste periode helaas niet meer plaatsgevonden. Dit feit zorgt iedere keer weer voor opnieuw kennismaken, aanpassen en verschillende interpretatie over afspraken tussen onderhuurders en de Stichting. Deze spitsen zich met name toe op het gebruik van de zaal door (onder)huurder, gebruik van de BMI (brandmeldinstallatie) centrale en het buitenterrein. Deze veelvuldige wisselingen worden door het Stichtingsbestuur als onprettig ervaren.

Voor de gemeente was een langdurige huurovereenkomst met Gulpener ten tijde van de aankoop een wijze om zowel een separate gemeenschapsvoorziening te kunnen realiseren en ook een café functie voor de kern Reijmerstok. De huurinkomsten konden daarbij aangewend worden ter dekking van een gedeelte van de (kapitaal)lasten gepaard gaande met aankoop en renovatie van het complex. Waarbij overigens (behoudens dakrenovatie) enkel is geïnvesteerd in de zaalfunctie van het complex.

Sinds de aanvang van de huur in 2010 is het aantal cafés in Limburg gedaald met circa 40% (bron: CBS). Daarbij hebben cafés in dorpen het vaak extra zwaar vanwege onder andere vergrijzing en vaak het ontbreken van een opvolger. Een trend die ook in de gemeente Gulpen-Wittern in verschillende kernen zichtbaar is.

In Q1 van 2026 heeft Gulpener aangegeven in de toekomst dergelijke (onder)verhuur constructies zoals ook bij (eet)café A gen Ing van toepassing is te willen beëindigen. De brouwerij heeft per 01-01-2026 een opzegtermijn van 12 maanden. Daarna zou het café terugvallen naar de gemeente en bij leegstand ook de huurinkomsten ter dekking van de (kapitaal)lasten vervallen.

Gulpener heeft wel aangegeven samen constructief naar een oplossing voor het pand te willen zoeken. Daarbij is aangegeven dat de huidige (onder)huurder, graag tot aankoop zou willen overgaan. Op basis van deze informatie zijn partijen (gemeente en kandidaat koper) nader in gesprek gegaan om de (on)mogelijkheden bespreekbaar te maken. Om als gemeente objectief de waarde te kunnen bepalen is er gedurende dit traject een opdracht verstrekt aan een onafhankelijk taxateur met een landelijk dekkend netwerk om het object te waarderen.

Ook zijn er tijdens deze periode (Q1/Q2 2026) gesprekken gevoerd met het Stichtingsbestuur om ook de wensen en bedenkingen vanuit de Stichting op te halen. Op basis van deze gesprekken en de input vanuit verenigingen richting het bestuur heeft het bestuur op 27-04-2026 een brief richting college van B&W en gemeenteraad verzonden. Van deze brief heeft uw raad reeds eerder via ingekomen stukken raad kennis kunnen nemen en deze is volledigheidshalve nogmaals als bijlage bij dit raadsvoorstel toegevoegd.

Op basis van de brief van het Stichtingsbestuur is er verder overleg gevoerd met de Stichting. Het doel van deze verdere gesprekken was om de randvoorwaarden voor de Stichting helder te krijgen op basis waarvan een verkoop van het eetcafé met bovenwoning niet tot bezwaren voor de Stichting zal leiden.

Ook voor de gemeente zijn er uiteraard voorwaarden van toepassing. Deze gezamenlijke voorwaarden voor de gemeente en Stichting zijn samengevoegd in bijlage (B.26.02654) van dit raadsvoorstel. Kandidaat koper heeft reeds op 02-06-2026 per mail bevestigd akkoord te gaan met het opnemen van deze voorwaarden in de verdere uitwerking van het verkooptraject. Deze voorwaarden zijn ook besproken en akkoord bevonden tijdens een bijeenkomst met het Stichtingsbestuur d.d. 03-06-2026.

Gelet op het voorgaande en de argumenten (zie onderdeel argumenten) is sprake van een gunstig verkoopmoment, waarbij de gemeente het vastgoed tegen optimale voorwaarden kan desinvesteren, risico's overdraagt aan de markt en tegelijkertijd de continuïteit en kwaliteitsontwikkeling van de horeca voorziening waarborgt.

Op basis van bovenstaande alsmede de overige onderdelen in dit raadsvoorstel adviseren wij om tot verkoop van de Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok over te gaan.

Beoogd effect / doelstelling

Door middel van de verkoop van de Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok wordt beoogd:

- De niet primaire gemeentelijke vastgoedportefeuille in te krimpen;
- Kapitaallasten op het gehele complex vrijwel geheel af te boeken;
- Daarmee de schuldquote van de gemeente positief te beïnvloeden;
- Beheer- en onderhoudslasten voor het complex A en Ing te verminderen;
- Ruimte te bieden aan ondernemerschap en investeringen in het te verkopen gedeelte t.b.v. de sociale cohesie in de kern Rijmerstok.

Argumenten

- 1.1. Het pand Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok betreft een (eet)café met bovenwoning en is daarmee geen publieke kerntaak van een gemeente.
De aankoop van het (eet)café met bovenwoning was in 2008 noodzakelijk om een gemeenschapsvoorziening voor de kern Reijmerstok te kunnen behouden. Door de verkoop van het gedeelte café met bovenwoning blijft het primair vastgoed van het complex, als opgenomen in het accommodatiebeleid in eigendom van de gemeente.
- 1.2. Verkoop van niet noodzakelijk vastgoed zorgt voor meer focus op vastgoed dat primair is voor een gemeente; gemeenschapshuizen, sportcomplexen en scholen.
Afgelopen jaar is de portefeuille van team accommodaties uitgebreid met Sporthal Gulpdal alsmede CJG De Kindercirkel. Het daarnaast afstoten van overige panden past in het streven naar focus op primair vastgoed.
- 1.3. Voor het gedeelte café met bovenwoning is geen actueel MJOP opgesteld.
Indien het pand niet verkocht wordt dient deze alsnog opgemaakt te worden met een stijging van de noodzakelijke storting in de onderhoudsvoorziening tot gevolg.
- 1.4. Risicovermindering (geen risico bij leegstand/wanbeheer)
Verkoop aan de zittende (onder)huurder elimineert leegstandsrisico voor de gemeente en maakt een snelle efficiënte en marktconforme transactie mogelijk.
- 1.5. Continuïteit van lokale horeca voorziening gewaarborgd
Door verkoop aan de zittende (onder)huurder wordt continuïteit van een lokale horeca voorziening gewaarborgd.
- 1.6. Investeren nieuwe eigenaar in modernisering en uitstraling van het object
Een eigenaar – tevens exploitant – heeft een intrinsieke prikkel om te investeren in kwaliteit en uitstraling, aangezien deze investeringen direct bijdragen aan het bedrijfsresultaat en de waarde van het vastgoed.
- 1.7. Gemeente heeft een beperkte rol als vastgoedhouder van commercieel vastgoed
Het realiseren van een commercieel aantrekkelijke en eigentijdse horeca uitstraling behoort niet tot de kerntaak van de gemeente en kan effectiever door een marktpartij worden ingevuld.
- 1.8. Slaagvaardiger inspelen op marktontwikkelingen
Een private eigenaar kan slagvaardiger inspelen op marktontwikkelingen en gericht investeren in vernieuwing.
- 1.9. Sociale cohesie door blijven van een ontmoetingsplek
De horeca voorziening vervult – mede op basis van de opgestelde verkoopvoorwaarden – binnen het totale complex A en Ing tevens een belangrijke rol als ontmoetingsplek en draagt bij aan de sociale cohesie tussen gebruikers, bewoners en bezoekers. Het functioneren van het te verkopen gedeelte gaat daarmee verder dan enkel een commerciële exploitatie en heeft ook een maatschappelijke meerwaarde.
- 3.1. Aflossing op de boekwaarde verbetert de schuldquote van de gemeente Gulpen-Wittern
Een (gedeeltelijke) aflossing op de boekwaarde vermindert de schuldquote van de gemeente en zorgt voor lagere rente en afschrijvingskosten.

- 4.1. Binnen het geldende accommodatiebeleid uit 2024 is opgenomen in iedere kern een ontmoetingsplek te behouden.
Ook na gedeeltelijke verkoop blijft de gemeenschapsvoorziening A gen Ing behouden als ontmoetingsplek voor de kern Reijmerstok.

Kanttekeningen en risico's

- 1.1. De wettelijk verplichte Didam publicatie kan meerdere geïnteresseerden tot gevolg hebben.
De wettelijke verplichte Didam publicatie is reeds verricht conform voorschriften voorafgaand aan behandeling van dit raadsvoorstel. De reactietermijn zal voor behandeling van het stuk verstreken zijn, zodoende zal het tijdens de behandeling van het stuk duidelijk zijn of zich meerdere partijen hebben gemeld.
1.1.1. *Bij het uitblijven van verdere reacties wordt voortzetting van het verkoopproces met de beoogde partij gerechtvaardigd geacht.*
1.1.2. *Indien zich binnen de gestelde reactietermijn meerdere partijen melden, zal de gemeente beoordelen of sprake is van gelijkwaardige gegadigden. In dat geval zal een transparante selectieprocedure worden ingericht, waarbij objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden opgesteld en toegepast.*
- 1.2. Kadastrale splitsing dient nog plaats te vinden voordat de verkoop gerealiseerd kan worden.
De huidige kadastrale grenzen voor het café met bovenwoning en de gemeenschapsvoorziening zijn niet conform feitelijke situatie. Het kadaster zal verzocht worden de percelen opnieuw vast te stellen op basis van de feitelijk – te verkopen – situatie.
- 1.3. Mogelijke tegenstrijdige belangen bij gelijktijdig gebruik van het café en gemeenschapsvoorziening.
Dit risico is gemitigeerd door de uitgangspunten voor de verkoop (bijlage B.26.02654), welke reeds door de kandidaat koper d.d. 02-06-2026 akkoord zijn bevonden. Deze uitgangspunten zullen een integraal onderdeel zijn van de verdere uitwerking van de transactie.
- 4.1. Risico op toekomstige beperktere bezetting en daarmee een exploitatie van de gemeenschapsvoorziening die onder druk komt te staan.
Demografische ontwikkelingen, veranderende behoeften van gebruikers en een afname van vrijwilligers kunnen hieraan ten grondslag liggen. Flexibiliteit van gebruik en mogelijke alternatieve invullingen zijn op dat moment te onderzoeken opties, zodat de voorziening ook op langere termijn duurzaam en toekomstbestendig blijft functioneren.

Kosten en dekking

In onderstaande tabel zijn de huidige inkomsten en uitgaven opgenomen met betrekking tot het café met bovenwoning, zijnde Provincialeweg 1 & 1A.

Financieel overzicht huidige situatie	
Kapitaallasten (rente+afschrijving)	€ 11.704
Huurinkomsten	-€ 26.585
Verzekering	€ 918
WOZ/Waterschapslasten	€ 3.632
Kosten MJOP (indicatie)	€ 10.000
Totaal:	-€ 331

Situatie na verkoop m.b.t. de kosten:

De kapitaallasten (op basis huidige boekwaarde), verzekering, WOZ/waterschapslasten en uitgaven voor het uitvoeren van planmatig onderhoud vervallen. Dit zorgt voor kostenbesparing van circa € 26.254,-.

Met de opbrengst van de verkoop zal de boekwaarde in mindering worden gebracht. De verwachting is dat de verkoopopbrengsten meer bedragen dan de boekwaarde. Indien dit het geval is, zal het overige in de exploitatie als voordeel worden opgenomen.

Situatie na verkoop m.b.t. de opbrengsten:

De huurinkomsten van € 26.585,- (peiljaar 2026) zullen vervallen. Deze inkomsten zijn indien het pand niet wordt verkocht onzeker na 2026, gezien de opzegtermijn van 12 maanden in de huurovereenkomst.

Uitvoering

Nadat de raad besluit geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken zal de verkoopprocedure door het college van B&W verder in gang gezet worden op basis van artikel 160 lid 1 sub d uit de gemeentewet.

In het geval dat vanwege de Didam publicatie zich meerdere gegadigden melden zal bij de afhandeling van de verkoopprocedure gehandeld worden als onder kanttekening 1.1.2. omschreven.

Communicatie en participatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad zullen het Stichtingsbestuur en de kandidaat koper(s) over de uitkomst geïnformeerd worden. Ook zal de verdere procedure in onderlinge samenwerking opgestart worden.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Ontwerp-raadsbesluit D 015	G.26.01478	
Uitgangspunten verkoop	B.26.02654	
Brief stichtingsbestuur d.d. 27-04-2026	E.26.01130	