



Memo

Aan:

Gemeenteraad Gulpen-Witterm

Van:

Wethouder Last

Datum:

8 juli 2026

Onderwerp

Beantwoording T2609

Aanvullende informatie n.a.v. commissie RED

Inhoud:

Geachte raadsleden,

Onderstaand beantwoorden wij voor u T2609, tevens laten wij u op basis van enkele vragen gedurende de commissievergadering alsmede de tekst van de inspreker namens het stichtingsbestuur nog aanvullende informatie toekomen.

Toezegging 2609:

“Wethouder Last zegt toe dat vraag met betrekking tot de taxatiewaarde in verhuurde staat nog voor de raadsvergadering te beantwoorden”.

Beantwoording:

Tijdens de commissie RED zijn vragen gesteld over het feit dat de koopsom is vastgesteld op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij werd aangegeven dat het pand in een onverhuurde toestand (marktwaarde vrij van huur en gebruik) een hogere waarde zou hebben en daarmee een hogere verkoopopbrengst tot gevolg zou kunnen hebben.

Op basis van deze veronderstelling is er bij taxateur aanvullende informatie opgevraagd. Op basis daarvan geeft taxateur aan dat het voor de hand ligt dat de marktwaarde in een onverhuurd scenario gelijk blijft of zelfs beperkt lager uitvalt dan de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat van € 300.000 k.k. voor het café met bovenwoning. De volledige beantwoording door taxateur treft u als bijlage aan.

Ook willen wij benadrukken dat de taxatie voor de gemeente Gulpen-Witterm onafhankelijk en te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap is uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd bij het NRVt (Nederlands Register Vastgoed

Taxateurs). Een en ander is tevens door taxateur uitvoerig beschreven - inclusief bijbehorende standaarden en protocollen - op pagina 4 tot en met 6 van het taxatierapport. Dit rapport ligt – zoals bekend – ter inzage bij de griffie.

Overige informatie n.a.v. commissie RED:

- ***Para commercieel beleid:***

Door het bestuur van de Stichting werd gewezen op het beperkt aantal para commerciële activiteiten dat toegestaan is. Het feit dat de Stichting dit aantal wilt optrekken om de exploitatie te verbeteren is bij de gemeente bekend. Dit feit speelt bij meerdere accommodaties en is ook in het traject rondom herziening van het accommodatiebeleid in 2024 erkend. Op dit moment is het echter zo dat het aantal toegestane para commerciële activiteiten voortvloeit uit het para commerciële beleid (uit 2009) voor de gehele gemeente Gulpen-Witterm. Dit aantal toegestane activiteiten kan zodoende alleen bij een algehele herziening van dit beleid aangepast worden. Dit feit is ook in het accommodatiebeleid erkend en herziening van dit para commerciële beleid is onderdeel van het uitvoeringsprogramma accommodatiebeleid. Dit specifieke onderdeel zal in de 2^e helft van 2026 opgepakt worden.

Daarbij zijn Silt by Brut als beoogd koper en de gemeenschapsvoorziening geen concurrenten. De kandidaat koper heeft reeds aangegeven geen bezwaar te hebben indien het aantal toegestane para commerciële activiteiten wordt verhoogd voor de stichting bij herziening van het para commerciële beleid.

Ook willen wij erop wijzen dat het aantal toegestane activiteiten geen verband heeft met de voorgenomen verkoop. Ook bij een voortzetting van (onder)huur aan een exploitant geldt hetzelfde gemeentelijke vigerende beleid.

- ***Kadastrale splitsing:***

Tijdens de commissievergadering werden er ook vragen gesteld over de (on)mogelijkheden rondom de kadastrale splitsing van het gebouw. Op 25 juni jl. heeft er een rondgang door het complex plaatsgevonden in aanwezigheid van een notaris en juridisch medewerker van het betreffende notariskantoor. Doel van deze rondgang was om inzichtelijk te krijgen op welke wijze het pand het beste gesplitst kon

worden, te weten in 2 kadastrale eenheden (zogenaamde verticale splitsing) danwel in appartementsrechten (zgn. horizontale splitsing). Daarbij tevens na te gaan op welke wijze de belangen van de gemeente en kandidaat koper het beste geborgd kunnen worden. Maar tevens ook op welke wijze wij de belangen van de Stichting daarin het beste kunnen borgen. De conclusie is dat een splitsing in appartementseenheden de beste variant betreft. Een toelichting vanuit het notariskantoor treft u tevens als bijlage bij deze memo aan. Indien uw raad instemt met voorliggend raadsvoorstel zal de transactie dan ook plaatsvinden op basis van een splitsing in appartementsrechten.

- ***Didam publicatie:***

Een nagekomen technische vraag betrof waar de publicatie online heeft plaatsgevonden, de link om bij de betreffende presentatie te komen treft u hierbij aan.

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-285820.html>

Ook willen wij nogmaals benadrukken dat de termijn 20 kalenderdagen betreft in plaats van de opgemerkte 20 werkdagen.

- ***Activiteiten op het terras/plein naast de zaal:***

De gemeente zal bij een splitsing in appartementseenheden de buitenruimte laten behoren bij het appartementsrecht van de zaal. Dit is ook reeds aangegeven bij punt 1 van de voorwaarden rondom de verkoop, als bijlage bij het raadsvoorstel. De Stichting zal (als huurder van dit appartementsrecht) vervolgens afspraken met koper kunnen maken over het in gebruik geven van een gedeelte hiervan als terras voor de onderneming. Daarover is reeds gesproken door het Stichtingsbestuur en de kandidaat koper.

Hierbij zullen ook onderling afspraken gemaakt kunnen worden over het aantal activiteiten dat de Stichting per jaar kan organiseren waarbij ook het gedeelte dat als terras in gebruik wordt gegeven gebruikt kan worden. Ook hier heeft kandidaat koper reeds aangegeven positief tegenover te staan. De gemeente zal de Stichting bij deze gesprekken begeleiden en zorgen voor deugdelijke schriftelijke vastlegging van de gemaakte afspraken, daar waar mogelijk

zelfs in het reglement behorende bij de splitsing in
appartementenrechten.

Activiteiten welke op het parkeerterrein tegenover A gen Ing
plaatsvinden hebben geen relatie met voorgenomen
verkoop. Een eventuele verkoop heeft dan ook geen invloed
op activiteiten op deze parkeerplaats.