



25.I001823

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	28 oktober 2025	Registratienummer:	25.I001823
Datum Presidium:	30 september 2025		
Datum B&W Besluit:	30 september 2025		

Onderwerp

De Stoelendans

Inleiding

In juli 2020 is Sociaal Cultureel Centrum De Enck failliet gegaan. In de periode na het faillissement heeft De Stoelendans BV, het failliete deel gekocht van de curator. Het gaat hier onder meer om het theater en de foyer. De grond, danszaal, de muzieklokalen en de kantoren op de 1^e verdieping zijn in eigendom van de gemeente Oirschot. Stichting Cultuurfabriek Oirschot (De Stichting) is verantwoordelijk voor het sociaal-cultureel programma en gebruikt daarvoor primair de danszaal en het theater.

Aanleiding

De Stoelendans BV heeft interesse om het gemeentelijk onroerend goed aan te kopen. In 2023 besloot de gemeenteraad de verkoop mede afhankelijk te maken van de tevredenheid van gebruikers (Oirschotse verenigingen).

Tevredenheid verenigingen

Na afloop van de besluitvormende raadsvergadering op 18 april 2023, waarin de gemeenteraad akkoord is gegaan met het toekennen van subsidie aan De Stichting, heeft het college de opdracht gekregen om de tevredenheid onder de Oirschotse verenigingen in theater De Stoelendans te monitoren en de raad daarover periodiek te informeren.

Verkoop gemeentelijk onroerend goed

Daarnaast heeft de gemeenteraad de verkoop van het gemeentelijk onroerend goed (grond, danszaal, muzieklokalen en kantoren op de 1^e verdieping) aan De Stoelendans BV (de eigenaren van het theater, de foyer en het commercieel zorgcluster), gekoppeld aan de tevredenheid van de gebruikers van De Stoelendans en de voorwaarde gesteld dat verkoop bespreekbaar is op het moment dat de verenigingen tevreden zijn.

Om de tevredenheid onder de verenigingen in beeld te brengen is in Q1 en Q2-2024 een onderzoek uitgevoerd om de 0-situatie vast te leggen. De uitkomst van deze "0-meting" is eind 2024 met de gemeenteraad gedeeld. Om de tevredenheid onder de verenigingen opnieuw in beeld te kunnen brengen is een vervolgonderzoek (1-meting) uitgevoerd in Q2-2025.

**Voorstel**

1. Niet over te gaan tot verkoop van het gemeentelijk onroerend goed;
2. De stichting Stichting Cultuurfabriek Oirschot opnieuw de kans te geven om verbeteringen door te voeren;
3. De subsidievoorwaarden met De Stichting aan te scherpen;
4. Met mede-eigenaar de Stoelendans BV de mogelijkheden te onderzoeken om het bestaande gebouw op te toppen (toevoegen van een extra bouwlaag) en extra opbrengsten te generen;
5. (Een deel van) de opbrengsten in te zetten voor het sociaal-cultureel programma in De Stoelendans;
6. Afspraken met De Stoelendans BV te formaliseren, een VVE op te richten en afspraken te maken voor toekomstige samenwerking met De Stoelendans BV en De Stichting.

Argumenten*1.1 Geen verkoop gemeentelijk onroerend goed*

De uitkomst van het onlangs uitgevoerde vervolgonderzoek is dat er op meerdere punten verbetering zichtbaar is. Aan de andere kant zijn een aantal belangrijke onderdelen nog niet op orde. Het gaat dan met name om een gebrek aan sfeer in het gebouw en het gemis van een gezellige nazit / na borrel, omdat de barretjes in het theater en danszaal niet voorzien in de behoefte om gezellig na te borrelen. Daarnaast wordt het gebrek aan communicatie door en de bereikbaarheid van het stichtingsbestuur als voorname tekortkoming ervaren. Dit betekent dat niet alle verenigingen op dit moment naar tevredenheid gebruik maken van ruimtes in De Stoelendans en het nog niet voor iedereen als “thuis” voelt. Op basis van de “verkoopvoorwaarden” die de gemeenteraad in 2023 heeft gesteld, kan er niet worden overgegaan tot verkoop van het gemeentelijk onroerend goed.

Daarnaast is de dynamiek rondom theater De Stoelendans en het aangrenzende pand van de Rabobank gewijzigd. Door het gemeentelijk onroerend goed niet te verkopen houdt de gemeente zeggenschap over het gebouw en regie in het gebied op langere termijn. De extra m2's kantoorruimte die hierdoor behouden blijven, zijn de komende jaren een gewenste flexibele aanvulling op de beschikbare meters in het Rabobank gebouw.

2.1 Verbeteringen door blijven voeren

Er bestaat een grote behoefte onder verenigingen en inwoners van Oirschot aan een theater en een thuis voor culturele verenigingen. De tevredenheid onder de verenigingen in De Stoelendans is op onderdelen verbeterd. Er is sprake van een stijgende lijn.

De Stoelendans wordt gezien als thuisbasis voor culturele verenigingen en initiatieven. Door De Stichting de komende tijd opnieuw de kans te geven om verbeteringen door te voeren, voorzien we in deze behoefte.

3.1 Subsidievoorwaarden aanscherpen en prestatieafspraken maken

De Stichting ontvangt vanaf 2023 subsidie voor het uitvoeren van het sociaal-cultureel programma. Tot nu toe is de enige graadmeter voor het jaarlijks toekennen van de subsidie de tevredenheid onder de verenigingen. De uitkomst van het vervolgonderzoek onder de verenigingen is voor de gemeente aanleiding



om de subsidievoorwaarden aan te scherpen en aanvullende prestatie-eisen te benoemen en de subsidie daar mede van afhankelijk maken.

4.1 Onderzoeken optoppen gebouw

De Stoelendans BV is voor 83% van het vloeroppervlak eigenaar van het gebouw en de gemeente is voor 17% eigenaar. Kosten voor (vervangings)onderhoud zullen op basis van de eigendomsverhoudingen verdeeld worden. Technische uitdagingen dienen zich aan. Onder andere het dak is inmiddels 22 jaar oud en vertoont steeds meer mankementen. Dit onderdeel zal op termijn vervangen moeten worden. Daarnaast is de installatietechniek verouderd en wordt De Stichting geconfronteerd met hoge energiekosten. Gezamenlijk staan we de komende jaren voor een grote financiële uitdaging.

Door het optoppen (toevoegen van een extra bouwlaag) van het gebouw kunnen de kosten voor vervanging van het bestaande dak grotendeels vervallen. Voor de optopping moet nieuwe, duurzame installatietechniek (gasloos) toegevoegd worden, die gecombineerd kan worden met de nieuwe installatietechniek voor het theater en de overige ruimtes. Er zal onderzocht worden of het gebouw in zijn geheel gasloos gemaakt worden, hetgeen moet leiden tot een substantiële verlaging van de energiekosten voor de gebruikers, waaronder De Stichting. Lagere energiekosten voor De Stichting betekent dat zij meer geld kunnen besteden aan het sociaal-cultureel programma.

5.1 Opbrengsten inzetten voor cultuur

Door de (verkoop)opbrengsten die gegeneerd kunnen worden met het toevoegen van een extra bouwlaag in te zetten voor het sociaal-cultureel programma, krijgt De Stichting financiële mogelijkheden om te investeren in bijvoorbeeld de trekkenwand en de vervanging van de theaterstoelen. Het creëren van deze “financiële buffer” is reeds benoemd in het raadsvoorstel van 18 april 2023 en zou destijds ontstaan door de verkoop van het gemeentelijk onroerend goed. Optoppen van het bestaande gebouw biedt de mogelijkheid om op een andere manier voor deze financiële buffer te zorgen.

6.1 Afspraken maken met de mede-eigenaren en De Stichting

Er is tot op heden geen formele VVE opgericht. Nu wordt voorgesteld om niet tot verkoop over te gaan, is het nodig om een VVE op te richten, waarin de (financiële) afspraken tussen beide eigenaren (De Stoelendans BV en de gemeente Oirschot) worden vastgelegd. Als het optoppen van het gebouw haalbaar gemaakt kan worden, dan zullen er aanvullende afspraken met De Stoelendans BV gemaakt moeten worden over de verdeling van de revenuen.

Met De Stichting moeten nieuwe afspraken gemaakt worden over de structurele subsidie, die verwerkt kunnen worden in een (aangepaste) subsidiebeschikking met bijbehorende subsidievoorwaarden.

Aan het verstrekken van subsidies zijn voorwaarden verbonden. Deze dienen door de subsidieverlener en -verkrijger opgevolgd te worden, zodat dit proces voldoet aan de wettelijke voorschriften.

**Risico's****1.1 Geen verkoop gemeentelijk onroerend goed**

Onderdeel van de afspraken over de verkoop van het gemeentelijk onroerend goed door de gemeente aan De Stoelendans BV was dat De Stoelendans BV het theater "om niet" in gebruik zou geven aan De Stichting voor een periode van minimaal 30 jaar. Als de verkoop niet doorgaat, gaat De Stoelendans BV het theater verhuren aan De Stichting en is De Stichting in mindere mate zeker van een langjarig (toekomstbestendig) verblijf in De Stoelendans. Verhuur van het theater en aanverwante ruimtes door De Stoelendans BV aan De Stichting zal leiden tot extra kosten voor De Stichting.

2.1 Verbeteringen door blijven voeren

De Stichting geeft aan dat met name het vinden van vrijwilligers een grote uitdaging blijft en dat het verbeteren van de communicatie extra geld gaat kosten. Dit kan een financieel knelpunt op gaan leveren.

3.1 Subsidievoorwaarden aanscherpen en prestatieafspraken maken

Elke Stichting heeft een verplichting om aan de subsidievoorwaarden te voldoen en onder andere verantwoording af te leggen over de ontvangen gelden. De Stichting heeft dit nog niet op orde. Dit vergt extra inzet en tijd van het bestuur. Overleg hierover kan gevoerd worden met werkgroepen en adviesorganen met kennis van het besturen van theaters. Er is nog geen "extern toezicht" op de financiën.

4.1 Onderzoeken optoppen gebouw

De kosten voor vervanging van het bestaande dak en de aanwezige installaties zijn aanzienlijk. Als optoppen niet mogelijk gemaakt kan worden, dan komen beide eigenaren voor een financiële uitdaging te staan. Vervanging kan nog enige tijd uitgesteld worden, afstel is echter niet mogelijk.

5.1 Opbrengsten inzetten voor cultuur

Nadere afspraken maken over de bestemming van de (verkoop)opbrengsten moeten onderdeel uitmaken van de te maken afspraken met De Stichting. Deze middelen dienen aan de juiste onderdelen in het theater besteed te worden.

6.1 Afspraken maken met de mede-eigenaren en De Stichting

Aan het oprichten en in stand houden van een VVE zijn kosten verbonden. De oprichtingskosten voor de VVE zijn beperkt, echter niet specifiek begroot. Daarnaast vergt een VVE ook inzet van personeel (uren). De Algemene subsidieverordening (ASV) Gemeente Oirschot 2024 is de basis voor de subsidieaanvragen binnen de gemeente Oirschot. Deze verordening beschrijft de essentiële onderdelen van het subsidieproces en hierin zijn ook de voorschriften en voorwaarden terug te vinden waaraan gesubsidieerde partijen aan dienen te voldoen om subsidie te kunnen blijven ontvangen.

Kosten en dekking

€ 46.000,- subsidie is structureel in de begroting opgenomen.



Vervolg

- Op basis van de gestelde verkoopvoorwaarden, kan er niet worden overgegaan tot verkoop van het gemeentelijk onroerend goed.
- De gemeente blijft de tevredenheid onder de verenigingen monitoren. Een eventueel vervolgonderzoek in de toekomst kunnen we zelf organiseren. Dit zal wel betekenen dat hiervoor uren beschikbaar gesteld moeten worden;
- De gemeente gaat verder in gesprek met De Stichting over de subsidievoorwaarden en een nieuwe subsidiebeschikking met hernieuwde (prestatie)afspraken. Transparantie en financieel inzicht en extern toezicht zijn hierbij van belang. Ook dit vergt inzet van het ambtelijk apparaat;
- Gemeente gaat in gesprek met mede-eigenaar de Stoelendans BV om:
 - o Een VVE op te richten;
 - o De mogelijkheden te onderzoeken om het bestaande gebouw op te toppen en extra opbrengsten te genereren.
 - o Afspraken te maken om (een deel van) de opbrengsten in te zetten voor het sociaal-cultureel programma;

Bijlagen

- Conclusie – Totaaloverzicht tevredenheidonderzoek onder de verenigingen
- Rapportage Kwalitatief onderzoek verenigingen De Stoelendans
- Reactie Stichting Cultuurfabriek Oirschot op rapportage Kwalitatief onderzoek verenigingen De Stoelendans

Oirschot, 30 september 2025

burgemeester en wethouders,



Rob Brekelmans
secretaris a.i.



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



25.I001823

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	28 oktober 2025	Registratienummer:	25.I001823
-----------------------	-----------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 september 2025;

gegeven de agendering door het Presidium d.d. 30 september 2025;

besluit:

1. Niet over te gaan tot verkoop van het gemeentelijk onroerend goed;
2. De stichting Stichting Cultuurfabriek Oirschot opnieuw de kans te geven om verbeteringen door te voeren;
3. De subsidievoorwaarden met De Stichting aan te scherpen;
4. Met mede-eigenaar de Stoelendans BV de mogelijkheden te onderzoeken om het bestaande gebouw op te toppen (toevoegen van een extra bouwlaag) en extra opbrengsten te generen;
5. (Een deel van) de opbrengsten in te zetten voor het sociaal-cultureel programma in De Stoelendans;
6. Afspraken met De Stoelendans BV te formaliseren, een VVE op te richten en afspraken te maken voor toekomstige samenwerking met De Stoelendans BV en De Stichting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 28 oktober 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter