



Beantwoording raadvraag van John Vervoort (Sociaal Progressief Oirschot), ingediend op 24 november 2025.

Onderwerp: Transparante verdeling van verantwoordelijkheden tussen gemeente, Stoelendans BV en Stichting (Vragen n.a.v. de antwoorden op de vragen van de heer Boer)

Vragen A. Trekkenwand

Vraag 1:

Erkent het college dat de trekkenwand een bouwkundig geïntegreerde installatie is die juridisch kwalificeert als onderdeel van de onroerende zaak?

Zo nee, op basis waarvan niet?

Antwoord:

Nee, de trekkenwand maakt geen onderdeel uit van de onroerende zaak.

Op basis van juridisch advies geldt een installatie alleen als onderdeel van de onroerende zaak wanneer deze constructief is afgestemd op het gebouw of niet zonder schade van betekenis kan worden verwijderd.

De trekkenwand is, net zoals bijvoorbeeld een beamer, met bevestigingsmiddelen gemonteerd en kan zonder noemenswaardige schade worden verwijderd. Daarom wordt deze niet als bouwkundig geïntegreerd onderdeel van de onroerende zaak beschouwd.

Vraag 2:

Waarom zijn de kosten voor herstel en renovatie van de trekkenwand via een subsidie (€ 50.000) aan de Stichting gelopen, terwijl deze voorziening - indien onroerend - onder de verantwoordelijkheid van de vastgoedeigenaar valt?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 1: de trekkenwand (net als de beamer en stoelen) is niet aard- en nagelvast met het gebouw verbonden en valt daarom niet onder de verantwoordelijkheid van de vastgoedeigenaar. De Stichting heeft zeggenschap over deze onderdelen.

Vraag 3:

Kan het college aangeven of De Stoelendans BV op enig moment is aangesproken op haar (mogelijke) onderhoudsplicht m.b.t. de trekkenwand?

Zo ja: wanneer en met welk resultaat?

Zo nee: waarom niet?

Antwoord:

Dat is niet van toepassing. De Stoelendans BV heeft geen onderhoudsplicht voor de trekkenwand, zie antwoorden op vraag 1 en 2.



De gemeente voelt zich wel verantwoordelijk voor het open houden van een theater in de gemeente. Vandaar dat uw raad besloten heeft subsidie toe te kennen aan Stichting De Cultuurfabriek voor onderhoud aan de trekkenwand.

Vraag 4:

Welke financiële risico's loopt de gemeente als blijkt dat in het verleden structureel is afgeweken van de gebruikelijke eigenaarsverantwoordelijkheid naar opstal?

Antwoord:

Dat is niet van toepassing, zoals in de eerdere antwoorden is aangegeven.

Vragen B. Theaterstoelen

Vraag 5:

Op basis van welke juridische criteria kwalificeert het college de theaterstoelen als inventaris die tot de verantwoordelijkheid van de Stichting behoort, en niet als een kernvoorziening van het theatergebouw die onder de verantwoordelijkheid van de vastgoedeigenaar zou kunnen vallen?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 1 t/m 4.

Vraag 6:

Waarom wordt vervanging van theaterstoelen - een kapitaalintensieve vervanging van een essentieel element van de zaal, bepalend voor publieksveiligheid en functionaliteit - volledig toegerekend aan de Stichting, terwijl zowel de gemeente als De Stoelendans BV eigenaar zijn van het gebouw waarin deze voorziening functioneel is ingebed?

Antwoord:

Er is geen sprake van volledige toerekening aan de Stichting.

De gemeente voelt zich namelijk wel verantwoordelijk voor het open houden van een theater in de gemeente. Vandaar dat de raad besloten heeft subsidie toe te kennen aan Stichting De Cultuurfabriek.

Vragen C. Duidelijkheid over de toekomst

Vraag 7:

Is het college bereid een integraal overzicht op te stellen waarin per gebouwonderdeel, installatie, exploitatieonderdeel én grond/erfpacht wordt vastgelegd:

- *Wie eigenaar is;*
- *Welke erfpachtverplichtingen gelden;*
- *Wie onderhouds- en vervangingsplichtig is;*
- *Wie de kosten draagt;*
- *En wie hierover verantwoording aflegt aan de raad?*



25.I002400

Oirschot

Antwoord:

Op hoofdlijnen geldt:

- Gebouweigenaren zijn verantwoordelijk voor het groot onderhoud (gebouwschil, installaties -verwarming, luchtbehandeling-, elektra), algemene ruimtes, ruimt scheidende elementen).
- Huurders/gebruikers zijn verantwoordelijk voor het gebruikersonderhoud, dit betekent op hoofdlijnen de afwerking in de gehuurde ruimte(s), losse inrichting, eigen specifieke inrichtingselementen, eigen ingebrachte installatieonderdelen.

In de bijlage ziet u de verdeling.

Vraag 8:

Kan het college dit overzicht juridisch laten toetsen, actualiseren waar nodig, en het uiterlijk 8 december, vóór de behandeling van het raadsvoorstel betreffende de Stoelendans, aanbieden als één helder en actueel document dat de basis vormt voor toekomstige investerings- en exploitatiebesluiten?

Antwoord:

Wij verwijzen u voor het antwoord op deze vraag, naar de antwoorden bij vraag 7.

Bijlage(n):

- Plattegronden

Oirschot, 5 december 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OIRSCHOT,



Rob Brekelmans
secretaris a.i.



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester