



22.I002156

Oirschot

Beantwoording raadvraag van Els Claassen (Dorpsvisie), ingediend op 26 september 2022.

Onderwerp: Gewijzigde situatie Enck

Vraag:

In de brief die we ontvangen hebben van, van Laarhoven en vd Ven (initiatiefnemers), is sprake van contract lid 7.8 en daar spreekt men van koper en de initiatiefnemers.

Dit roept de volgende vragen op:

- Zijn de initiatiefnemers niet de juridische kopers, maar is er een andere partij die de Enck gekocht heeft?
- Zo ja, wie dan wel?

Antwoord:

De heren van Laarhoven en Van de Ven zijn de initiatiefnemers waarmee de gesprekken zijn gevoerd. De Koper is Ontwikkel Combinatie Oirschot BV, waar beide heren voor een gelijk deel eigenaar van zijn. Vandaar dat zij "Koper en initiatiefnemer" op hebben laten nemen.

Vraag:

- Veranderen hierdoor juridisch de eerdere afspraken welke gemaakt zijn met initiatiefnemers? Graag een gemotiveerd antwoord.

Antwoord:

Het totaalplan van de initiatiefnemers omvatte de wens om de appartementsrechten van de gemeente te kopen. De raad heeft destijds op 19 oktober 2021 besloten om de kaders en randvoorwaarden van de verkoop van het gemeentelijk onroerend goed [grond en vastgoeddeel] uit te laten werken.

Vervolgens is de gemeente in onderhandeling getreden met de initiatiefnemers over de voorwaarden voor de verkoop van het gemeentelijk onroerend goed. Het Didam-arrest heeft die onderhandelingen on hold gezet. De initiatiefnemers hebben vervolgens besloten om over te gaan tot aankoop van het erfpachtrecht, zonder dat zij overeenstemming met de gemeente hadden over de verkoop van de appartementsrechten. De onderhandelingen met de initiatiefnemers hebben dus niet tot een overeenkomst geleid waar de initiatiefnemers rechten aan kunnen ontfemen. In die zin is dus geen sprake van 'gemaakte afspraken' tussen de gemeente en de initiatiefnemers en is er geen 'totaaldeal' tot stand gekomen. De initiatiefnemers hebben er zelf voor gekozen om tot koop van het erfpachtrecht over te gaan, voordat zij overeenstemming met de gemeente hebben bereikt.

Vraag:

- In de RIB lezen we dat we nu niet meer gehouden zijn aan de afspraken over kosten achterstallig onderhoud, kunt u dit toelichten.



22.I002156

Oirschot

Antwoord:

Het uitvoeren van achterstallig onderhoud dat in de raadsinformatiebrief benoemd is, heeft betrekking op de installatietechniek in het theater, waar de professionele “trekkenwand”, voorzien moet worden van elektrische updates en beveiliging. De kosten hiervoor zouden gedekt worden door de opbrengst van de verkoop van het gemeentelijk onroerend goed [grond en vastgoed]. Daar is op dit moment geen sprake van, hetgeen inhoudt dat financiële dekking ontbreekt. Het uitvoeren van het achterstallig onderhoud zal derhalve uitgesteld worden. Overigens kent het gehele gebouw achterstallig onderhoud, zoals de dakbedekking en het schilderwerk. Dat komt voor rekening van de initiatiefnemers.

Vraag:

Ervan uitgaande dat de gemeente nog steeds de juridische eigenaar is van de ondergrond zijn er een aantal alternatieven te bedenken.

- Ligt er al een (concept) pacht overeenkomst met de initiatiefnemers?

Antwoord:

Er ligt reeds een erfpachtovereenkomst. Deze is destijds overeengekomen met de failliete stichting De Enck. Deze overeenkomst gaat van rechtswege over op de nieuwe verkrijger, lees beide heren. Dit betekent automatisch dat ook alle rechten en plichten één op één overgaan.

Hiervoor kan en hoeft dus geen nieuwe overeenkomst opgesteld te worden. Dit is uitgebreider omschreven in de raadsinformatiebrief van 16 aug. jl.

Vraag:

- Is er/wordt er een marktconsultatie geweest/gehouden om eventuele derden te interesseren voor de eigendommen van de gemeente?

Antwoord:

Naar aanleiding van de publicatie van de voorgenomen verkoop van het gemeentelijke onroerend goed [grond en gemeentelijk vastgoeddeel] begin dit jaar, hebben twee partijen [Van Beers en Driessen] aangegeven interesse te hebben. Op het moment dat de gemeente alsnog besluit haar eigendommen te verkopen zullen deze twee partijen daarvan op de hoogte gesteld moeten worden en zal er een openbare selectieprocedure moeten volgen.

Vraag:

De gemeenteraad heeft eerder besluiten genomen met als uitgangspunt om de Enck de huiskamer functie te laten behouden. Deze besluiten zijn (nog) niet verankerd in bindende overeenkomsten.

- Wat zijn de (juridische) (on)mogelijkheden om de eerder genomen raadsbesluiten terug te draaien of juist inhoud te geven?



22.I002156

Oirschot

(Juridisch) Antwoord:

De gemeenteraad kan altijd een nieuw besluit nemen als de omstandigheden wijzigen of als daar aanleiding toe is. Afhankelijk van de vraag of er toezeggingen zijn gedaan (die ook zo te kwalificeren zijn) danwel dat er besluiten zijn genomen die rechtsgevolg hebben gekregen, is het dus niet onmogelijk.

Vraag:

- Er wordt nu gesproken over dag horeca, en dat is iets anders dan de beoogde huiskamerfunctie.

Antwoord:

In de brief van beide heren initiatiefnemers staat niets opgenomen over daghoreca. Van meet af aan is er sprake geweest van commerciële horeca [brownies & downies] in de foyer. Dat is ook telkens kenbaar gemaakt in de diverse raadsstukken. In het verleden heeft de raad ook expliciet vragen gesteld over de "huiskamerfunctie". Daarop heeft het college steevast geantwoord dat deze er in afgeslankte vorm zal komen.

Vraag:

Nu Stichting Cultureel Centrum Oirschot en initiatiefnemers niet meer met elkaar verder willen, is er geen exploitant meer voor de huiskamer. Dit roept de volgende vragen op:

- Op welke wijze zal nu de exploitatie van de huiskamer in de Enck vorm gegeven gaan worden?

Antwoord:

In het doorstartplan van de beide heren initiatiefnemers is het nooit de bedoeling geweest dat Stichting Cultureel Centrum Oirschot de horeca en foyer gaat exploiteren. De beoogde exploitatie hiervan heeft altijd bij een commerciële partij gelegen. Stichting Cultureel Centrum Oirschot is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van het theater en de danszaal aan verenigingen.

Vraag:

- Als er een nieuwe stichting komt gelden dan nog de gemaakte (financiële) afspraken die met Stichting Cultureel Centrum Oirschot zijn gemaakt? Zij gaven immers aan dat het op deze manier financieel niet haalbaar wordt geacht.

Antwoord:

De financiële kaders zijn opgenomen in het raadsbesluit van februari 2022. In de periode daarna is er een verschil van inzicht ontstaan tussen de initiatiefnemers en Stichting Cultureel Centrum Oirschot, hetgeen uiteindelijk heeft geleid tot een einde van de samenwerking tussen beide partijen.

In deze periode heeft het college beide partijen veelvuldig gevraagd om te komen met voorstellen en oplossingsrichtingen om de impasse te doorbreken. Een van die voorstellen en oplossingsrichtingen betrof extra subsidie voor Stichting Cultureel Centrum Oirschot als gevolg van toegenomen exploitatielasten [denk hierbij bijv. aan de kosten voor gas en elektra]. Het college heeft de initiatiefnemers en de nieuw samen te stellen en op te richten Stichting verzocht om spoedig te komen met de voorstellen en plannen. Het college



22.I002156

Oirschot

gaat dan met de bestuursleden van de nieuwe Stichting in gesprek om te kijken wat de financiële gevolgen zullen zijn.

Vraag:

Momenteel krijgen wij als fractie steeds meer vragen over de onduidelijke situatie rondom de Enck. Verenigingen en gebruikers van de Enck weten niet waar ze aan toe zijn en willen op korte termijn duidelijkheid.

- Is het college bereid om voor 15 oktober, in het openbaar, duidelijkheid te geven over de ontstane situatie en daarmee onze gehele gemeenschap te informeren.

Antwoord:

De initiatiefnemers zijn op 20 september jl. formeel eigenaar geworden van het erfpachtdeel met daarin o.a. het theater en de foyer. Aansluitend hebben zij de verenigingen op 21 september in De Enck op de hoogte gesteld van de situatie, de (verbouw)plannen van de foyer en de planning. Vanaf medio september zijn de verenigingen weer welkom in De Enck. De verantwoordelijkheid voor de exploitatie en communicatie ligt volledig bij de nieuwe eigenaren.

De gebruikers van de danszaal en kantoorruimtes in het gemeentelijk vastgoeddeel hebben ruim vóór de zomervakantie van de gemeente te horen gekregen dat zij dit schooljaar [2022-2023] gebruik kunnen blijven maken van de ruimtes zoals voorgaande jaren. Deze situatie is en blijft ongewijzigd.

Het college geeft er de voorkeur aan om uw raad als eerste te informeren op het moment dat er concrete vervolgstappen zijn gezet met onder andere een nieuwe Stichting en herijkte financiële inzichten. Dit zal niet vóór 15 oktober zijn.

Bijlage(n):

Raadvragen gewijzigde situatie Enck Dorpsvisie

Oirschot, 11 oktober 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OIRSCHOT,

Saskia Willems-van Ulden
secretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester