

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 13-2026
Datum : 26 januari 2026
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : M.M. Vreman
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording raadsvragen PP inzake de Kiem

Aanleiding:

De fractie van de PP heeft op 30 november jl. vragen gesteld inzake de stichting MFA de Kiem, Europastraat 6 te Dinxperlo. In deze raadsmededeling worden de vragen beantwoord.

Inhoud mededeling:

In zijn algemeenheid kan het volgende gezegd worden over de intenties en afspraken van stichting de Kiem met de gemeente en het Kulturhus.

Het bestuur van het Kulturhus was uitgenodigd voor de brainstormavond afgelopen september. Hierbij waren in ieder geval een lid en de secretaris aanwezig, en voor zover bekend ook de voorzitter/penningmeester. Van deze bijeenkomst is geen verslag beschikbaar.

Tijdens de brainstormsessie is benadrukt dat de partijen elkaar niet willen beconcurreren, maar juist willen aanvullen en versterken. Die behoefte bestaat ook: niet alle activiteiten passen binnen het Kulturhus, en niet elke vereniging of stichting beschikt momenteel over passende ruimte.

Op 20 januari 2026 heeft een vervolggesprek plaats gevonden. Tussen het bestuur van de Kiem en het Kulturhus. Er zijn afspraken gemaakt over de samenwerking en hoe partijen elkaar kunnen aanvullen. Daarbij is het relevant om op te merken dat stichting de Kiem geen feesten en partijen mogen organiseren (geen horecavergunning) en geen commerciële partijen mogen aantrekken. Daarnaast komt de Kiem niet in aanmerking voor subsidiemogelijkheden die op basis van het in 2021 door de raad vastgelegde beleidskader voor de daarin aangewezen gemeenschapshuizen zijn vastgesteld.

Het Kulturhus is een voorziening die op basis van het gemeentelijk beleidskader gemeenschapshuizen een belangrijke maatschappelijke functie toegekend is binnen de sociale basis in onze gemeente. Stichting De Kiem is een burgerinitiatief dat voortkomt uit een tekort aan geschikte huisvesting in Dinxperlo. Dat betekent dat er soms sprake kan zijn van overlap, wat niet volledig te voorkomen is.

Financieel is het voor de stichting niet haalbaar om de lasten van verbouwing, onderhoud en vaste kosten met alleen de vier betrokken huurders te dragen. Daarnaast blijven er dan nog steeds verenigingen die op dit moment die geen onderdak of passende ruimte hebben.

Naast deze algemene toelichting, worden onderstaand de vragen van de fractie van de PP beantwoord.

1. *Wat is de inhoud van de afspraken die MFA De Kiem stelt te hebben gemaakt met de wethouder en betrokken ambtenaren?*

De afspraken tussen de gemeente Aalten en stichting de Kiem zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst (zie bijlage). De afspraak dat de stichting niet concurreert met het Kulturhus is vooralsnog een mondelinge afspraak (zie toelichting hierboven).

2. *Zijn deze afspraken schriftelijk vastgelegd?*

Zie antwoord op vraag 1.

3. *Wat was de reden om deze afspraken te maken?*

In tegenstelling tot financiering rondom de Kulturhuzen in de gemeente Aalten, betreft het voormalig Schaersvoorde een 'verenigingsgebouw', vergelijkbaar met sportverenigingen, schutterijen etc. De stichting de Kiem en de gemeente willen leegstand en concurrentie tussen beide gebouwen voorkomen. Vandaar dat deze afspraak is gemaakt.

4. *Kan het college informatie geven over de wijze waarop destijds de realisatie van het Kulturhus is gefinancierd door de Stichting voor Maatschappelijk Welzijn Dinxperlo en de gemeente?*

De renovatie en nieuw-/uitbouw van het Kulturhus Dinxperlo is in de periode 2012-2016 in twee fasen gerealiseerd. In de twee fasen is gezamenlijk een bedrag van afgerond € 1.640.000,00 geïnvesteerd. Een bedrag van ca. € 1.134.000 hiervan is gefinancierd met subsidies, waaronder in totaal € 600.000 vanuit de gemeente. De Stichting voor Maatschappelijk Welzijn te Dinxperlo heeft ca. € 503.000,00 zelfstandig gefinancierd, voor het overgrote deel middels het afsluiten van een hypothecaire lening.

5. *Hoe verhoudt zich dit tot de overdracht van de opstal aan Stichting De Kiem voor € 1,-?*

De afspraak voor overdracht van het gebouw voor €1,- komt voort uit de te maken kosten voor verbouwing, onderhoud en verduurzaming die gedaan moet worden aan het gebouw door stichting de Kiem. En staat daarmee los van / niet te vergelijken met andere afspraken / verenigingsgebouwen in de gemeente. Daarbij is het van belang dat de stichting de Kiem zelf verantwoordelijk is voor kosten vanuit de exploitatie. Hier heeft de gemeente geen financiële bemoeienis mee. Overigens is begin 2025 het voornemen van het college van B&W voor de overdracht aan de stichting de Kiem gepubliceerd en kon iedereen hier een reactie op geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

6. *Het Kulturhus heeft de functie van centrale ontmoetingsplek voor sociaal, cultureel, recreatief en educatief gebruik en is gericht op maatschappelijke participatie en ondersteuning van welzijnsactiviteiten. Op de website presenteert Stichting De Kiem zich als het bieden van een ontmoetingsplek voor jongeren en volwassenen voor gezamenlijke maatschappelijke en culturele activiteiten en het belijden van het geloof. Past de wijze waarop MFA De Kiem zich presenteert binnen de gemaakte afspraken?*

Zoals in de algemene toelichting is aangegeven zal stichting de Kiem hierover passende afspraken maken met het bestuur van het Kulturhus in Dinxperlo.

7. *Tijdens de oordeelsvorming heeft MFA De Kiem de hoop uitgesproken dat de gemeenteraad bereid is om zo nodig een (extra) financiële bijdrage te doen, omdat er (nog) geen sluitende begroting voor de realisatie en exploitatie is. De indruk ontstaat dat MFA De Kiem andere verenigingen en organisaties nodig heeft om de exploitatie sluitend te krijgen. Voor het Kulturhus geldt hetzelfde. Is het college van mening dat er voldoende vraag is, zodat beide accommodaties een sluitende exploitatie kunnen hebben? Zo ja, graag een toelichting op welke feiten en omstandigheden dit is gestoeld.*

De vraag voor een aanvullende financiële bijdrage aan de raad tijdens de beeldvormende vergadering was géén gevolg van tekorten in de jaarlijkse exploitatie, maar was bedoeld om de verbouwing te realiseren, zodat daadwerkelijk ruimte kan worden geboden aan meerdere partijen die nog een ruimte zoeken. Dat is een andere grondslag dan de reguliere begrotingsdruk.

8. *Uit de doelstellingen van zowel het Kulturhus als MFA De Kiem blijkt dat beide organisaties zich richten op sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten. Hoe beoordeelt het college de stelling dat MFA De Kiem een aanvulling vormt op het Kulturhus? Is er niet eerder sprake van overlap?*

Enige overlap kan niet voorkomen worden, maar zoals gesteld is het doel hierover duidelijke afspraken te maken tussen de Kiem en het Kulturhus, zodat partijen elkaar aanvullen in plaats van beconcurreren. Daarbij is het goed om te weten dat er in de kern Dinxperlo dermate veel

sociaal maatschappelijke en culturele activiteiten plaatsvinden, dat enkele verenigingen ook behoefte hebben aan een onderdak in het voormalige schoolgebouw.

9. *MFA De Kiem wil naast de maatschappelijke en culturele functie een plek zijn voor het belijden van het geloof. Hoe verhoudt deze beoogde functie zich met de faciliterende rol en financiële steun van de gemeente in relatie tot andere geloofsgemeenschappen in de gemeente?*

Er vindt geen (structurele) financiële steun plaats aan de Baptistengemeente Dinxperlo anders dan de verschillende subsidiemogelijkheden (DUMAVA, regiodeal, dorpendeal) voor stichting MFA de Kiem. Van deze regelingen kunnen ook andere partijen gebruik maken, indien ze voldoen aan de voorwaarden.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

Intentieovereenkomst Schaersvoorde Dinxperlo 2025

Intentieovereenkomst Schaersvoorde Dinxperlo 2025

Zaaknummer: Z/23/144935

Ondergetekenden,

de gemeente Aalten, gevestigd te Hofstraat 8, 7121 DM Aalten, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.M.M. Kok, wethouder van de gemeente Aalten, optredend namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, handelende in de gemelde kwaliteit ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. 29 januari 2025, hierna te noemen "de gemeente";

en

Stichting MFA De Kiem, gevestigd aan [REDACTED], te [REDACTED], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], [REDACTED], te [REDACTED] en [REDACTED], handelend als gezamenlijk bevoegd bestuurders, hierna te noemen: "de initiatiefnemer"

tezamen te noemen: "**partijen**",

in considerans nemende dat

- a) de gemeente eigenaar is van de grond kadastraal bekend gemeente Dinxperlo, sectie A, nummer 5439 gedeeltelijk, groot circa 950 m²;
- b) de gemeente de intentie heeft dat deel van de onder a) genoemde grond uit te geven in de vorm van een opstalrecht voor 30 jaar aan de initiatiefnemer voor het exploiteren van een maatschappelijk- culturele stichting;
- c) de gemeente de intentie heeft een gedeelte van de fietsenstalling middels een gebruiksovereenkomst in gebruik te geven aan de initiatiefnemer;
- d) dat van onder c) genoemde fietsenstalling het asbest dak gesaneerd is en de initiatiefnemer met aangeleverde materialen van de gemeente een nieuw dak monteert;
- e) de gemeente de onder a) genoemde grond uitgeeft in de vorm van een opstalrecht aan de initiatiefnemer exclusief de gronden ten behoeve van de openbare ruimte en realisatie woningbouw volgens de tekening 20241218 Schaersvoorde Dinxperlo – Model A.pdf d.d. 18-12-2024;
- f) de stichting bestaat op dag van ondertekening uit de volgende vier partijen: VBG, het Technieklokaal, Fanfaretalenten en Psalm 150;
- g) de initiatiefnemer is bekend met het asbestinventarisatierapport mei 2010 en de plattegrond plekken asbest inventarisatie.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen

De gemeente en initiatiefnemer, onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders, spreken hierbij uit dat zij de intentie hebben om met betrekking tot de ontwikkeling van locatie Schaersvoorde een overeenkomst ten behoeve van een opstalrecht aan te gaan op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Zodra de noodzakelijke splitsing van de beide vleugels en het zorgdragen voor de aanwezigheid van nutsvoorzieningen door de gemeente is gerealiseerd, wordt ten behoeve van de stichting de opstallen (zuidvleugel bijlage 1) aan de stichting verkocht voor € 1,-. Ten behoeve van de stichting wordt een recht van opstal verleend voor een periode van tenminste 30 jaar zonder retributie. Na de periode van 30 jaar heeft initiatiefnemer het recht om de termijn telkens te verlengen met een periode van 10 jaar.
2. Indien er gedurende de verbouwwerkzaamheden asbest wordt aangetroffen, zullen de partijen samen in nader overleg treden om naar een oplossing te zoeken.

3. Er wordt een verkoop regulerend beding opgenomen dat de initiatiefnemer de opstallen enkel tussentijds kan verkopen aan de gemeente.
4. Verbeteringen of vernieuwingen aan de buitenzijde en binnenzijde van het gebouw of op het perceel zijn voor eigen rekening en risico van initiatiefnemer. Indien initiatiefnemer om welke reden dan ook wordt opgeheven of failliet gaat, vervalt alles wat is gevestigd onder het opstalrecht om niet terug aan de gemeente. De gemeente heeft in dat geval het vrije beheer over haar eigendom.
5. Initiatiefnemer dient binnen 1 jaar na ondertekening van deze overeenkomst een omgevingsvergunning te hebben aangevraagd. Op de gemeente rust een inspanningsplicht om deze omgevingsvergunning af te geven. Deze termijn dient als looptijd van deze intentieovereenkomst.
6. Op de gemeente rust een inspanningsplicht voor het aanvragen van een DUMAVA subsidie voor de (verduurzamings-)werkzaamheden aan het opstal. Ter voorbereiding hierop treden gemeente en de op te richten stichting met elkaar in overleg om tot een goede subsidieaanvraag te komen. De eventueel toegekende subsidie komt rechtstreeks ten goede aan initiatiefnemer.
7. Om de voorgenomen plannen van de Stichting te realiseren, is geld nodig. De Stichting is namelijk voornemens om ook in pandig volledig te renoveren en te verbouwen om het gebouw toekomst bestendig te maken en ervoor te zorgen dat deze voldoet aan alle gestelde inrichtingseisen. De initiatiefnemer zal met behulp van de gemeente zich inspannen om hiervoor de benodigde financiële middelen te verkrijgen.
8. Initiatiefnemer zal de stichting voor het ondertekenen van een recht van opstalovereenkomst inschrijven bij de Kamer van Koophandel en vast laten leggen bij de notaris.
9. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekening

Bijlagen:

Van onderhavige overeenkomst maken de hierna genoemde bijlagen een integraal en onlosmakelijk onderdeel uit:

1. 20241218 Schaersvoorde Dinxperlo – Model A.pdf, d.d. 18-12-2024;
2. Asbestinventarisatierapport mei 2010.pdf
3. Plattegrond plekken asbest inventarisatie.pdf
4. KvK-uittreksel Stichting MFA De Kiem

De gemeente Aalten
T.M.M. Kok

Plaats en datum

____-____-____

Stichting MFA De Kiem

te

Plaats en datum

Plaats en datum

Plaats en datum

Plaats en datum

____-____-____

____-____-____

____-____-____

____-____-____