

Bijlage: Inhoudelijke toelichting bij de Raadsinformatiebrief (RIB)

Deze bijlage bevat de feitelijke onderbouwing, procesmatige reconstructie en bronverwijzingen behorend bij onze reactie op de Raadsinformatiebrief van 17 december 2025. De toelichting is puntsgewijs opgesteld en volgt de structuur van de RIB.

De bijlage is bedoeld ter verificatie en verdieping voor raadsleden die de onderliggende feiten, correspondentie en rapportages willen inzien. De hoofdbrief bevat onze volledige inhoudelijke reactie en conclusies. Daarnaast bevat deze bijlage een overzicht van relevante documenten die ter inzage beschikbaar zijn.

1. Proces en rolverdeling

Stichting Etersheimerbraak is verhuurder en bestuurlijk verantwoordelijk voor het erfgoedcomplex. De stichting bestaat sinds 1 januari 2022 en is ontstaan uit een samenvoeging van de voormalige molenstichting en de stichting rond Het Schooltje van Dik Trom, met grotendeels dezelfde bestuursleden.

Sinds 1 december 2022 zijn wij exploitanten van bezoekerscentrum De Breek. Onze verantwoordelijkheden omvatten publieksprogrammering, horeca-exploitatie, educatie, activiteiten en dagelijks beheer. Wij zijn ingestapt op basis van de Toeristische Visie Edam-Volendam, de beleidsdoelstellingen 2022–2024 van de stichting en het bidbook, waarin de toeristische ontwikkelpotentie van het gebied is geschetst.

Begin 2023 werd duidelijk dat de stichting zich in een financieel verzwakte positie bevond en niet in staat was haar onderhoudsverplichtingen, waaronder het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), uit te voeren. Tevens bleek dat de doelstelling om de kapschuur geschikt te maken voor jaarrond gebruik niet kon worden gerealiseerd wegens gebrek aan middelen.

Daarnaast werd duidelijk dat de door de gemeente voorziene realisatie van de steiger en de parkeeroplossing onzeker was.

Dit alles vond plaats terwijl de exploitatie jaarlijks circa €22.000 aan huurpenningen genereert en daarmee meer dan de helft van de inkomsten van de stichting vormt, naast subsidies van gemeente, rijk, provincie en Hoogheemraadschap; jaarlijks een totaal van inkomsten rond de €40.000.

In deze context heeft de stichting ons verzocht mee te denken over een toekomstig exploitatiemodel voor de molen, waarin het bezoekerscentrum een wezenlijk onderdeel vormt.

2. Privaatrechtelijk conflict en bestuurlijke rolverwarring

De kern van de situatie betreft een privaatrechtelijk huurconflict, in samenhang met de geldende samenwerkingsovereenkomst, over achterstallig onderhoud, investeringen en de staat van het gehuurde. Dit conflict is niet opgelost en gaandeweg vermengd geraakt met bestuurlijke processen.

Daarbij is sprake van bestuurlijke rolverwarring: de stichting is een private organisatie zonder raad van toezicht; de gemeente is subsidieverstrekker zonder ingericht toezicht; het college mengt zich inhoudelijk in een privaatrechtelijke verhouding, terwijl het bestuur van de stichting zich in toenemende mate in de bestuurlijke sfeer van de gemeente begeeft.

Dit heeft geleid tot een patstelling: de stichting verwijst voor het oplossen van het conflict naar de gemeente, terwijl het college voor het vervolg van het gesprek naar de stichting verwijst. Besluitvorming, onderhoud en herstel blijven uit, en hierdoor is de exploitatie feitelijk klem komen te zitten.

3. Toetsingskaders: Waterfront en stiltegebied

In de RIB wordt de exploitatie van bezoekerscentrum De Breek geplaatst binnen het Waterfrontprogramma. Dit betreft echter geen vastgesteld programma, maar een Nota van uitgangspunten waarin bestaand beleid is gebundeld. Deze nota heeft geen normerende of besluitvormende status en vormt geen vastgesteld toetsingskader voor individuele locaties.

Het hanteren van deze nota als toetsingskader voor een lopende exploitatie achten wij bestuurlijk en procesmatig onzorgvuldig, temeer nu door het college herhaaldelijk is uitgesproken dat ondertussen geldt dat *“de winkel open blijft”*. In deze casus zien wij echter dat dit uitgangspunt niet wordt toegepast.

Dit staat haaks op eerdere uitlatingen van het college. In een brief van 22 december 2023 is bevestigd dat uitbreiding van de horecafunctie richting een jaarrond lunchroom (categorie A1) als een positieve ontwikkeling wordt gezien, passend binnen het geldende horecabeleid waar de Breek expliciet wordt genoemd, de toeristische visie en de gebiedsgerichte aanpak van de gemeente. In maart 2025 is bovendien aangegeven dat onze plannen en visie voor De Breek passen binnen de ambities van de Waterfrontvisie en in dat kader zijn erkend en omarmd.

Op basis hiervan zijn plannen uitgewerkt, investeringen gedaan en is de exploitatie verder geprofessionaliseerd. Tegen deze achtergrond is het onduidelijk op basis waarvan thans een andere koers wordt gevaren en de exploitatie wordt getoetst aan niet eerder genoemde kaders. Deze koerswijziging is niet met ons besproken, noch vertaald naar nieuwe, heldere of door de raad vastgestelde uitgangspunten.

Wat betreft het stiltegebied: dit betreft een provinciale zonering van de omgeving, gebundeld in de Omgevingsvisie 2022. De nadere invulling en handhaving liggen bij gemeenten. Het

bezoekerscentrum is als gebouw en functie geen stiltegebied en functioneert al twintig jaar als publieksvoorziening met horeca en evenementen. De exploitatie vindt plaats in een bestaande context met een volledige horeca- en terrasvergunning, een openbare weg over het erf en langdurige publieksontvangst. Tot de recente koerswijziging is dit nooit als toetsingskader gecommuniceerd. Tevens heeft de Provincie NH ons bevestigd dat per februari 2026 de Etersheimerbraak met aangepaste grenzen géén stiltegebied meer is.

4. Erfgoed Deal

De RIB en eerdere rapportage van het college aan de raad schetst een onvolledig en onjuist beeld van het proces rond de Erfgoed Deal. Het initiatief voor de Erfgoed Deal lag bij ons en dateert van eind 2022. Gedurende 2023 en 2024 hebben wij hier actief en inhoudelijk aan gewerkt. In 2024 is geen aanvraag ingediend. Wel heeft de gemeente, samen met een adviseur en een voormalig bestuurder van de stichting (Jetty Voermans), een intake ingebracht zonder onze betrokkenheid, waarin zelfs een substantiële cofinanciering van €200.000 vanuit ons werd genoemd(!).

In 2025 is ons door de stichting mandaat verleend om de gebiedsvisie verder uit te werken. De laatste intake is door ons inhoudelijk voorbereid i.s.m. diverse partners en kennisinstellingen en door de programmamanager Waterfront overgenomen. In de gemeentelijke rapportage worden onze rol en de feitelijke procesgang niet correct weergegeven. Zo heeft het college bijvoorbeeld zelf de steiger uit de intake verwijderd, ondanks eerdere bevestiging vanuit het ErfgoedDeal Team dat de steiger nog mee kon in kader van duurzame ontsluiting van het gebied om de molen en de Etersheimerbraak polder te kunnen bezoeken.

Parallel hieraan is door de stichting binnen een andere gemeentelijke afdeling een afzonderlijk traject gestart met nieuwe toekomstplannen, waarvan wij geen kennis hadden en waarin wij initieel zijn buitengesloten. In dit traject is bovendien een negatief en feitelijk onjuist beeld geschetst van bezoekerscentrum De Breek, onder meer via aantoonbaar onjuiste bezoekersaantallen en miskende potentie. Dit staat haaks op de door ons onderbouwde en verifieerbare bezoekersdata.

Dit heeft geleid tot het ondermijnen van het reeds ingezette samenwerkingsproces, reputatieschade richting partners en verdere versterking van de relatie. Een illustratieve e-mail over deze vreemde actie en rolverwarring is als bijlage toegevoegd.

5. De kwartiermaker

In 2024 is het onderzoek 'Vitaliteit en toekomstbestendigheid van de musea in de gemeente Edam-Volendam' uitgevoerd. Wij zijn bij dit onderzoek niet betrokken, waren hiervan niet op de hoogte en het rapport is door de stichting niet met ons gedeeld. Nadat wij kennisnamen van het bestaan ervan, is inzage geweigerd.

Het onderzoek bevat aantoonbare onjuistheden en weglatingen. Er is sprake van verwarring over de onderzochte entiteiten: in de RIB wordt gesproken over drie musea, terwijl in het onderzoek Museum Edam, Museum Volendam en Stichting Etersheimerbraak als geheel worden geanalyseerd.

Governance en financiën van de stichting worden meegenomen, terwijl exploitatiegegevens en bezoekersdata van bezoekerscentrum De Breek volledig ontbreken. Bezoekersaantallen van circa 3.000 worden gehanteerd, terwijl wij aantoonbaar circa 20.000 bezoekers ontvangen. Hierdoor wordt een structureel onjuist en ongunstig beeld geschetst van bezoekerscentrum De Breek en onze exploitatie.

Wij hebben deze onjuistheden gemeld bij de betrokken beleidsmedewerker, zonder dat hier opvolging aan is gegeven. Desondanks is dit rapport als uitgangspunt genomen voor het vervolgotraject en wordt het in de RIB impliciet als valide basis gehanteerd.

Naar aanleiding van dit onderzoek is een kwartiermaker aangesteld. In overleg met de wethouders is zijn rol gaandeweg verbreed van verkennend naar bemiddelaar in een vastgelopen privaatrechtelijk conflict, met als doel te komen tot een gedragen toekomstvisie. Over deze verbreding is expliciet gesproken met wethouders en exploitanten. Zorgen en aandachtspunten die wij daarbij hebben ingebracht, zijn niet terug te lezen in het verslag. Wij hebben dit nadien schriftelijk kenbaar gemaakt; onze opmerkingen zijn slechts als bijlage toegevoegd en niet verwerkt.

Met de kwartiermaker hebben twee inhoudelijke sessies plaatsgevonden. Door alle betrokken partijen is erkend dat er urgentie is en dat het onder deze omstandigheden voor de exploitatie niet mogelijk was de winter door te komen, noch om een seizoen 2026 zorgvuldig voor te bereiden. Tevens is unaniem vastgesteld dat een terugkeer naar twee afzonderlijke stichtingen — één voor het Schooltje van Dik Trom en één voor de molen en het molenerf inclusief bezoekerscentrum — noodzakelijk is voor bestuurlijke helderheid, zuivere governance en een toekomstbestendige exploitatie.

In dit kader is een nieuwe stichting opgericht (Stichting Het Laagste Hoogtepunt), met drie onafhankelijke bestuurders en een Raad van Advies. Wij hebben hierin geen zitting in het bestuur, maar ondersteunen in de uitvoering. Parallel hieraan wordt verkend hoe de exploitatie en het erfgoedcomplex toekomstbestendig kunnen worden ingericht, onder meer via modellen met winstbeperking en terugvloeiing naar het gebied in plaats van naar personen. Deze verkenning vindt plaats in samenwerking met kennisnetwerken, waaronder Hogeschool Inholland en Erasmus Universiteit Rotterdam, waar deze benadering juist wordt gezien als voorbeeld van zorgvuldige governance en maatschappelijke verankering.

In de RIB wordt gerefereerd aan mogelijke ongeoorloofde staatssteun. Deze kwalijke en disproportionele suggestie doet geen recht aan de feitelijke situatie. Wij hebben de exploitatie en hiermee het erfgoedcomplex en de stichting de afgelopen jaren juist met eigen middelen en risico's in stand gehouden, terwijl de stichting structurele tekorten en gebrek aan transparantie kent.

In het verslag van de kwartiermaker zijn daarnaast onderwerpen opgenomen die niet met ons zijn besproken, waaronder veronderstellingen over toekomstplannen van de stichting en plannen voor de verdeling van steigergelden voor herinrichting en groot onderhoud. Deze onderwerpen hebben directe gevolgen voor onze exploitatie, maar zijn inhoudelijk niet met ons gedeeld.

Dit staat haaks op uitspraken van de stichting zelf, die heeft aangegeven geen toekomstplannen te hebben en in het verslag van 27 oktober heeft uitgesproken te willen liquideren. Tegelijkertijd is ons bekend geworden dat in overleg met de gemeente een begroting zou zijn vastgesteld, zonder dat duidelijk is waarop deze ziet en hoe dit zich verhoudt tot het gestelde liquidatievoornemen.

Wanneer wij hierover toelichting hebben gevraagd bij kwartiermaker, stichting en college, zijn reacties structureel uitgebleven. De stichting verwijst naar het college en het college naar de stichting. Intussen blijft de stichting aanspraak maken op commerciële huurpenningen, terwijl de exploitatie onder deze onzekerheid en de gebreken aan de gebouwen niet kan worden voortgezet.

Onze bedrijfsvoering is in dit traject te goeder trouw gedeeld en is daarmee feitelijk op straat komen te liggen, zonder dat daar een zorgvuldig, transparant en afgerond proces tegenover heeft gestaan.

6. Second opinion business case

Op advies van de kwartiermaker heeft het college een second opinion laten uitvoeren door Public Value op de door ons opgestelde businesscase, die uitsluitend bedoeld was om te verkennen of met beperkte ingrepen een gezonde exploitatie mogelijk zou zijn. Er is niet gevraagd om een uitgewerkt investerings- of financieringsvoorstel.

De keuze voor Public Value is voor ons onvoldoende gemotiveerd. Het bureau beschikt niet aantoonbaar over relevante expertise op het gebied van horeca-exploitatie, erfgoedlocaties of gebiedsontwikkeling. Suggesties voor alternatieve bureaus met aantoonbare ervaring, zoals BOEi of Bureau Ginder, zijn niet opgevolgd. Daarbij merken wij op dat BOEi in deze periode via een rijksregeling tegen gereduceerd tarief had kunnen adviseren over herbestemming en exploitatie van erfgoed en bijgebouwen van cultuurhistorische waarde.

De keuze voor Public Value lijkt bovendien primair te zijn ingegeven door een persoonlijk netwerkcontact op LinkedIn van de kwartiermaker, hetgeen vragen oproept over de zorgvuldigheid en onafhankelijkheid van deze selectie.

Het rapport is tot stand gekomen zonder vastgesteld toetsingskader, zonder hoor en wederhoor, zonder conceptversie en zonder aanvullende informatie op te vragen, terwijl wij deze wel hebben aangeboden. In het rapport wordt bovendien expliciet vermeld dat informatie selectief is gekozen. Hierdoor ontstaat een vertekend beeld van bezoekerscentrum De Breek en van onze rol in de exploitatie, met reputatieschade en schade aan onze onderneming tot gevolg.

In de opdrachtformulering werd het bureau tevens gevraagd te toetsen aan beleidsmatige kaders zoals de Waterfrontvisie en het stiltegebied, terwijl deze geen vastgestelde toetsingskaders vormen. Wij hebben hierover vooraf vragen gesteld, waarop geen inhoudelijke reactie is ontvangen. Na ontvangst van het rapport hebben wij onverwijld en inhoudelijk gereageerd. Deze reactie is niet betrokken bij de Raadsinformatiebrief. Desondanks wordt het rapport daarin als

richtinggevend gepresenteerd, terwijl het geen bestuurlijke status heeft met verdere reputatieschade voor ons en onze onderneming.

Gezien deze inhoudelijke en procesmatige gebreken, aanvaarden wij dit rapport niet als uitgangspunt voor het vervolg.

7. Gesprek en stopzetten exploitatie

In de Raadsinformatiebrief wordt gesteld dat wij niet bereid zouden zijn tot gesprek. Dat is onjuist. Wij hebben ons gedurende het gehele traject constructief en te goeder trouw opgesteld en meegewerkt aan gesprekken, bemiddeling en onderzoeken.

Wij hebben daarbij aangegeven dat een gesprek alleen zinvol is wanneer wordt gewerkt met juiste en volledige informatie, een zorgvuldig proces en wanneer onzorgvuldig tot stand gekomen rapportages niet als uitgangspunt worden gehanteerd.

De exploitatie is niet stopgezet als drukmiddel, maar omdat het gehuurde niet voldoet aan geldende wettelijke eisen en veiligheidsnormen, noodzakelijke duidelijkheid over herstel en onderhoud uitblijft en voortzetting onder deze omstandigheden juridisch en financieel onverantwoord is. Dit is reeds in mei met de kwartiermaker vastgesteld.

Bij voortzetting van de exploitatie zouden wij een onaanvaardbaar aansprakelijkheidsrisico lopen voor bezoekers, personeel en derden, én voor onszelf bij controles door toezichthoudende instanties, terwijl wij geen zeggenschap hebben over herstelmaatregelen en investeringen die tot het domein van de verhuurder behoren.

De ontstane situatie heeft inmiddels geleid tot ernstige financiële schade, onder meer door omzetverlies, doorlopende vaste lasten en noodzakelijke juridische kosten om onze rechtspositie kenbaar te maken en te beschermen. Tegelijkertijd blijft de stichting aanspraak maken op volledige commerciële huurpenningen en verhogingen, terwijl wij feitelijk klem zijn komen te zitten.

In dat licht hebben wij aangegeven ons te beraden op het verhalen van de ontstane schade. Het kan niet zo zijn dat zonder vastgestelde nieuwe kaders, via opeenvolgend uitstel en onderzoek na onderzoek, feitelijk een andere koers wordt ingezet, zonder bestuurlijke verantwoordelijkheid te nemen voor de gevolgen daarvan voor ons als exploitanten en voor ons gezin.

8. Openbaarmaking private informatie

Tot slot constateren wij dat in de RIB informatie over een lopend privaatrechtelijk geschil openbaar is gemaakt, terwijl het college stelt geen partij te zijn. Dit schaadt onze zakelijke en persoonlijke belangen, leidt tot reputatieschade voor onze onderneming en ondermijnt het vertrouwen bij partners en bezoekers.

Het langdurige en onzorgvuldige proces heeft bovendien een zware mentale belasting voor ons en ons gezin veroorzaakt. Het vertrouwen in zowel stichting als college is hierdoor ernstig geschaad.

Deze inmenging vinden wij bestuurlijk zeer onzorgvuldig.

Slot

Wij achten het van groot belang dat de raad deze feiten en context betreft bij de beoordeling van de Raadsinformatiebrief, mede gezien de aantoonbare schade die is ontstaan door de wijze waarop dit proces is ingericht en gecommuniceerd. Indien gewenst lichten wij dit graag nader toe. Wij beschikken over uitgebreide e-mail- en chatgeschiedenis ter onderbouwing. Zie bijgaand de volledige lijst aan documentatie ter inzage.

Met vriendelijke groet,

Roel en Samantha van den Bos - Van Rijsewijk
Exploitanten bezoekerscentrum De Breek

Documenten aanwezig en op verzoek ter inzage

1. Beleidskaders en bestuurlijke uitgangspunten

1. VO december 2023 – bevestiging van ambtelijke ruimte voor uitbreiding van de lunchroomfunctie
2. Verslag 2024 – bevestiging van het veegplan bestemmingen op basis van de bestaande situatie
3. Horecabeleid Edam-Volendam waarin Bezoekerscentrum De Breek expliciet toeristisch is verankerd
4. Toeristische visie Edam-Volendam waarin De Breek en de Etersheimerbraak zijn aangemerkt als toeristisch en recreatief te ontwikkelen gebied
5. Correspondentie waarin erkenning en omarming van de plannen binnen het kader van Programma Waterfront wordt bevestigd
6. Bevestiging Provincie Noord-Holland dat de Etersheimerbraak per februari 2026 buiten de door de provincie gestelde grenzen voor stiltegebied valt
7. Nota van Uitgangspunten Waterfront waarbinnen de activiteiten en plannen van De Breek nog steeds aantoonbaar passend zijn.

2. Proces, rolverdeling en overlegstructuur

8. Notitie governance en rolverdeling binnen het dossier Bezoekerscentrum De Breek (intern opgesteld)
9. E-mail Hilde Donker betreffende rolverwarring en het reeds ingezette proces en de samenwerking rond gebiedsvisie en Erfgoed Deal
10. Verslag overleg wethouders, exploitanten en kwartiermaker, inclusief bijlage met opmerkingen van exploitanten

11. Verslag overleg Stichting Etersheimerbraak d.d. 27 oktober, inclusief bijlage met opmerkingen van exploitanten

3. Onderzoeken, rapportages en reacties

12. Opdrachtformulering Public Value
13. Onderzoek Vitaliteit en Toekomstbestendigheid 3 musea
14. Rapport Public Value, inclusief onze schriftelijke opmerkingen en reacties daarop
15. Eerdere correspondentie tussen exploitanten, kwartiermaker, Public Value en betrokken beleidsmedewerkers, waaruit blijkt dat vragen onbeantwoord zijn gebleven en dat inhoudelijke opmerkingen en correcties niet zijn verwerkt

4. Onderhoud, financiën en feitelijke onderbouwing

16. Taxatierapport en bouwkundige keuring
17. Offertes voor herstelwerkzaamheden ten aanzien van achterstallig onderhoud aan het bezoekerscentrum

5. Erfgoed Deal en rapportage

18. Correspondentie rondom het proces van de Erfgoed Deal, waaruit blijkt dat onjuist is gerapporteerd en de rol van de exploitanten is verzwegen

6. Vertrouwelijke achtergrondinformatie uit bestuurlijke context van Stichting Etersheimerbraak

19. Achtergrondinformatie afkomstig uit gesprekken met (voormalige) betrokkenen binnen de bestuurlijke context van de Stichting Etersheimerbraak. Deze informatie is vertrouwelijk gedeeld en bedoeld ter ondersteuning van de beeldvorming en duiding van de bestuurlijke en organisatorische situatie.