



Gemeente Edam-Volendam  
t.a.v. [redacted]  
Postbus 180  
1132 KN Volendam

cc. [redacted]

Datum  
3 december 2025

Behandeld door  
[redacted]

Onderwerp  
Advies over mogelijke vervolgstappen

Geachte [redacted] beste [redacted],

In vervolg op onze second opinion op de businesscase van de exploitanten van De Breek bieden wij u hierbij een aanvullend advies aan over de stappen die volgens ons nodig zijn voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied Etersheimerbraak. In de gesprekken met de stichting, de exploitanten en medewerkers van de gemeente blijkt dat de samenwerking onder druk staat en dat de frustratie oploopt. Met deze brief schetsen wij de kern van de situatie, de complicaties die daaruit voortkomen en een aanpak die richting en stabiliteit kan bieden.

## Huidige situatie en acute uitdagingen

De exploitanten hebben ambitieuze plannen ontwikkeld voor uitbreiding van horeca en publieksactiviteiten. Zoals in onze second opinion is vastgesteld, passen deze plannen niet binnen het huidige bestemmingsplan, de provinciale regels en de gemeentelijke visies. Daarnaast staan de exploitanten er financieel kwetsbaar voor; de huur wordt niet volledig voldaan en er loopt een juridisch geschil met de stichting. Deze verstoorde relatie legt al langere tijd druk op de samenwerking tussen beide partijen.

De stichting Etersheimerbraak verkeert eveneens in een moeilijke positie. De financiële administratie en onderhoudsopgaven zijn niet voldoende inzichtelijk, het bestuur is zwaar belast – mede door de verstoorde relatie met de exploitanten – en de stichting kan haar verantwoordelijkheid als eigenaar en verhuurder niet meer goed dragen. Gezien deze financiële situatie zijn reeds op hoofdlijnen verschillende mogelijke oplossingsrichtingen besproken, zoals het splitsen van taken die nu binnen de stichting vallen door bijvoorbeeld de molen bij een meer gespecialiseerde organisatie/stichting onder te brengen, het anders positioneren van onderdelen van de stichting of in het uiterste geval het beëindigen van de stichting.

Wanneer de stichting zou wegvallen of het bestuur terugtreedt, is er geen partij meer die het erfgoed en de panden beheert. Er ontstaat dan onzekerheid over wie het eigendom en het beheer op zich neemt en of de panden in handen van de gemeente komen of op de commerciële markt terechtkomen (met mogelijk verstrekende gevolgen van dien). In een dergelijke overgangssituatie zoeken betrokken partijen direct duidelijkheid bij de gemeente, wat de druk op de gemeentelijke organisatie snel kan vergroten. Deze kwetsbaarheid komt bovenop de al gespannen verhoudingen tussen partijen en maakt het in onze optiek noodzakelijk dat tijdig wordt gehandeld.

Daar komt bij dat de exploitanten hebben geopperd een nieuwe stichting op te richten onder hun eigen aansturing, inclusief een overdracht van eigendommen en taken vanuit de stichting Etersheimerbraak, en hebben

3 december 2025

daar al stappen in gezet. Deze route biedt volgens ons geen oplossing voor de problemen van de huidige stichting en brengt onder andere het risico met zich mee dat maatschappelijke en commerciële belangen door elkaar gaan lopen. Een erfgoedstichting moet juist onafhankelijk kunnen functioneren, met duidelijke checks and balances.

Door de combinatie van een juridisch niet-uitvoerbare businesscase, een instabiele stichting Etersheimerbraak, verstoorde verhoudingen tussen partijen en het ontbreken van duidelijke kaders ontstaat een situatie die verdere escalatie in de hand werkt. Dit maakt een ordelijke en gestructureerde aanpak noodzakelijk, zeker op dit moment.

## **Voorgestelde aanpak**

### **Stap 1 – Vaststellen van het gemeentelijk ontwikkelkader**

Wij achten het als eerste stap wenselijk dat de gemeente op korte termijn een voorlopig ontwikkelkader formuleert waarin de gewenste en haalbare functies voor De Breek worden 'vastgeklikt', inclusief de (eventuele) ruimte voor horeca. Dit voorlopige kader zorgt snel voor duidelijkheid en voorkomt dat planvorming losraakt van de feitelijke mogelijkheden binnen het omgevingsplan, het provinciale stiltegebiedregime en de gemeentelijke beleidskaders. Binnen dit kader kunnen deze instrumenten vervolgens worden geactualiseerd en bestuurlijk vastgesteld.

### **Stap 2 – Tijdelijke "bewindvoering" voor stabiliteit en inzicht**

Gezien de staat van de stichting adviseren wij een tijdelijke bestuurlijke versterking met een breed mandaat en met nadruk op financieel toezicht en ordening (bijvoorbeeld door uitbreiding van het bestuur). Dit creëert rust, ontlast het vrijwilligersbestuur en maakt het mogelijk om de financiële positie, onderhoudsopgaven en risico's zorgvuldig en volledig in kaart te brengen. In deze fase kan ook de haalbaarheid van de verschillende toekomstscenario's worden onderzocht. Wij stellen voor dat Public Value de financiële aspecten voor haar rekening neemt en dat  wordt betrokken voor de organisatorische en culturele componenten die relevant zijn bij de beoordeling van de scenario's. Stap 1 en stap 2 kunnen parallel worden gestart.

### **Stap 3 – Uitvoeren van het meest passende toekomstscenario**

Zodra helder is hoe de stichting Etersheimerbraak er financieel en organisatorisch voor staat en welke scenario's haalbaar zijn, kan een bestuurlijke keuze worden gemaakt en uitgevoerd. Dit kan inhouden dat onderdelen anders worden gepositioneerd, dat de molen wordt ondergebracht bij een gespecialiseerde organisatie of dat herstructurering of beëindiging van de stichting noodzakelijk is. Het oprichten van een nieuwe stichting onder aansturing van de exploitanten achten wij, gezien de mogelijke belangenverstrengeling en ongeacht de uitkomst van stap 2, geen passende route.

### **Stap 4 – Inzet van publieke middelen**

Na de keuze aan het einde van stap 3 kan worden bepaald hoe de beschikbare €290.000,- aan gereserveerde steigmiddelen verantwoord kan worden ingezet. Omdat het publieke middelen betreft, ligt het voor de hand dat een stichting met een maatschappelijke taak een eventuele aanvraag indient. De concrete besteding volgt uit de richting die in stap 3 is gekozen.

### **Stap 5 – Rol van exploitanten binnen heldere contouren**

Met een vastgesteld ontwikkelkader ontstaat duidelijkheid over de ruimte die het gebied biedt. Een goed functionerende stichting is daarbij van belang, omdat zij eigenaar en verhuurder is van de panden en opstallen.

3 december 2025

Binnen deze twee randvoorwaarden kunnen exploitanten een businessmodel met bijbehorende businesscase ontwikkelen dat past binnen de mogelijkheden en het karakter van het gebied.

## Conclusie

De situatie bij De Breek vraagt om richting, versterking van de basis en herstel van vertrouwen. Door eerst vast te stellen wat in het gebied mogelijk is en parallel tijdelijke versterking van het bestuur (met een breed mandaat) in te richten om de stichting Etersheimerbraak te stabiliseren, ontstaat rust en grip op het proces. Vanuit die basis kunnen verantwoorde keuzes worden gemaakt over de toekomst van het gebied, de rol van de stichting, de inzet van publieke middelen en de mogelijkheden voor exploitanten. Deze aanpak voorkomt verdere escalatie en biedt alle betrokken partijen een realistisch en houdbaar perspectief.



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen