

Van: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>

Verzonden: 19-10-2025 17:02

Aan: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>,

[redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>

Onderwerp: Update Etersheimerbraak

Beste [redacted]

Een korte update over Etersheimerbraak.

[redacted] heeft zijn advies gegeven, zie bijlage.

In stap 1 wordt aangegeven dat de Business Case van de beheerders wordt onderzocht door een extern bureau.

Wij hebben bureau Public Value de opdracht gegeven de business case te evalueren en daarmee rekening te houden met de kaders van het gebied Etersheim.

Zij hebben de stukken van de beheerders ontvangen en ik heb hen ook, in overleg met [redacted] de Nota van Uitgangspunten 100% versie toegestuurd, met concretisering van de subdoelen. Uiteraard heb ik hen erop gewezen dat het vertrouwelijk is en dat zij deze niet mogen doorsturen.

Ik zal jullie verder op de hoogte houden van de uitkomst van bureau Public Value. Komende week ben ik op vakantie, maandag 27 oktober ben ik weer aanwezig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker Sociaal Domein



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

W van der Knoopdreef 1, 1132 KN Volendam

Postbus 180, 1130 AD Volendam

T: (0299) 398 398

www.edam-volendam.nl

Verslag gesprek stichting ETH en beheerders bezoekerscentrum en advies aan gemeente Edam Volendam

Aan: Wethoudersoverleg 6 oktober

Van: 

Datum: 2-10-25

Versie: 2.0

1. Vooraf

Korte beschrijving bestaande situatie:

Stichting ETH: eigenaar en verhuurder en ontvangt van de gemeente subsidie alleen voor museum Dik Trom, overige middelen komen uit verhuur en incidentele projectsubsidie/fondsen.

Beheerders: huurt bezoekerscentrum met bestemming met een beperkte horecaverunning heeft indeplaatsstelling huur gedaan per datum 1 oktober 2022.

Stichting ETH en beheerders hebben gezamenlijk pogingen ondernomen om de financiering van het geheel te verbeteren: aanvraag erfgoeddeal en de verkoop van opstallen aan de beheerder met hypotheekverstrekking. Beide initiatieven zijn om verschillende redenen niet gelukt.

Gemeente steigermiddelen gereserveerd. Van een steiger wordt afgezien vanwege de stijgende kosten maar middelen zijn voorlopig gereserveerd t.b.v. gebied.

Bestaande en toekomstige beleidsuitgangspunten van de gemeente zijn van toepassing op het gebied en vormen een afwegingskader, met name de beleidsnota Waterfront (in ontwikkeling).

Er is sprake van een urgente financiële situatie. De Stichting heeft hiertoe de hulp van de gemeente ingeroepen. Het ontbreekt de stichting aan financiële middelen om haar doelstelling (beheer, behoud en ontwikkeling) te kunnen uitvoeren

2. De gesprekken

Eerste gesprek 1 augustus

onderwerpen

1. verkennen van alle mogelijke toekomstscenario's (elementen: De molen, Bezoekerscentrum de Breek, Minimuseum de Waterwolf, Schooltje Dik Trom).
2. Verkennen welke rol en positie partijen hebben bij deze scenario's.
3. Formuleren van randvoorwaarden bij de scenario's.

Tweede gesprek 19 augustus

Met gespreksleidraad de scenario's doorlopen.

Deelnemers:

Stichting ETH

- [REDACTED] J
- [REDACTED] J

Beheerders

- [REDACTED] J
- [REDACTED] J

Bijlagen

Ingevulde scenario's door Stichting ETH en beheerders.

1. *Scenario alles blijft hetzelfde*

Voorwaarden:

- Structureel financieringstekort moet opgelost worden, zowel aan de onderhoudskant bij de Stichting als aan de exploitatiekant bij de Beheerders.
- Relatie tussen stichting ETH en beheerders moet verbeteren.
- Incidentele middelen steiger zouden tbv gebied moeten worden aangewend. Verdelingsplan door Stichting.

2. Alles blijft het zelfde maar Schooltje Dik Trom wordt afgescheiden

Voordeel t.o.v. scenario 1 is dat Dik Trom buiten de tekorten valt en zelfstandig door kan gaan. Er is weinig synergie tussen Dik Trom en de andere elementen. Het schooltje van Dik Trom kan zichzelf financieel redden met de aanvullende subsidie van de gemeente. In dit geval zou er sprake zijn van 2 afzonderlijke stichtingen.

Voorwaarden:

- zie onder 1

3. Ontwikkelscenario [REDACTED] J & [REDACTED] J

Voorwaarden

- Sluitende business case exploitatie.
- Bruidsschat steigergelden naar nieuwe stichting. De voorwaarden zouden hierbij zeer expliciet moeten worden gemaakt tussen gemeente, huidige en nieuwe stichting.

- Gemeente moet business case exploitatie beoordelen op haalbaarheid.
- Gemeente moet oordelen over toeristische bewegingen in gebied en toetsen aan gebiedsuitgangspunten. Dit heeft nl. consequenties voor een businesscase van het bezoekerscentrum.

4. Liquidatie scenario Stichting

Wanneer de steigergelden niet kunnen worden ingezet voor het gebied is een liquidatie scenario zeer realistisch.

Voorwaarden

- Bij liquidatie moet er duidelijkheid komen over de consequenties en opvolging voor alle betrokken partijen.
- Beheerder wil uitgekocht worden.

5. Molen eigendom en onderhoud overdragen aan WF molen stichting

Voorwaarden

De WF Molenstichting wil een eenmalige bijdrage om de molen toekomstgericht en duurzaam onder te brengen bij de WF molenstichting. Inschatting is dat het hier gaat om een bedrag van 100.000 euro.

Afstemming tussen bezoekerscentrum en WF molenstichting behoort adequaat geregeld te worden

De molen verkeert nu nog in goede staat, maar vraagt in de toekomst groot onderhoud (nieuwe rietbedekking, kruiwerk).

6. Projectontwikkelingsscenario

Liquidatie en verkoop, zie hiervoor.

Voorwaarden;

Strak kader vanuit het bestemmingsplan wat wel/niet kan en mag in dit kwetsbare gebied.

Advies aan de gemeente Edam Volendam, neem in de tijd met spoed de volgende stappen.
Langer uitstel geeft aan alle partijen teveel onzekerheid.

Stap 1

Toets de business case van de beheerders op een gezonde exploitatie en op de gebiedsuitgangspunten. Geef hierbij aan wat er moet toegevoegd of aangepast worden zodat dit plan acceptabel en werkbaar wordt voor de gemeente.

Stap 2

Beoordeel de voorstellen van de Stichting voor de inzet van de steigermiddelen (o.a. investeren in achterstallig onderhoud, herinrichting, parkeerproblematiek, infrastructuur) mede in relatie tot stap 1. Inclusief de overdracht van de molen aan de WF molenstichting.

Stap 3

Stel de steigermiddelen onder voorwaarden beschikbaar voor het gebied. De voorwaarden komen deels uit stap 1 en 2 en deels uit de Waterfront beleidsstukken.

Stap 4

De Stichting onderzoekt de meerwaarde van Schooltje van Dik Trom n.a.v. de uitkomsten van stap 3 en het nog te formuleren samenhangend museaal beleid.

Stap 5

Bij onvoldoende middelen zouden Gemeente, Stichting en beheerders zich gezamenlijk een beeld moeten vormen over de verkoop aan projectontwikkelaar/natuurmonumenten of andere partijen, zonder de rechten van de verkopende partij (stichting) te willen beperken.

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