

Van: [redacted] <molen@debreek.com>

Verzonden: 05-10-2025 22:36

Aan: [redacted] <[redacted]@ziggo.nl>

Onderwerp: Rudimentaire Business Case

Beste [redacted]

Bij deze de rudimentaire business case zoals gevraagd. Het is een business case 'op een bierviltje' maar voldoende basis denken we voor een advies richting gemeente.

De slide deck presenteert de business case en ik heb je ook het Excel sheet meegestuurd waar we de berekeningen in maken. Dit laatste ter inzage voor jou alleen, verder niet verspreiden.

Van belang om op te merken dat dit puur een business case is, geen volledig business plan. Verder hebben we ons alleen gericht op de exploitatie als bron van inkomsten, al de andere mogelijke bronnen van inkomsten voor de nieuwe stichting worden buiten beschouwing gelaten; die versterken de business case, het is geen voorwaarde.

Bel me gerust voor vragen en opmerkingen,

Met vriendelijke groeten,

[redacted] en [redacted]

--

Bezoekerscentrum en Poldercafé

[redacted]

Namens Stichting Het Laagste Hoogtepunt
Bezoekerscentrum en Poldercafé De Breek

☎ 06 [redacted] | 🌐 www.debreek.com



Etersheimerbraakweg 5

1474 MV Oosthuizen



Business Case De Breek

De Breek – toekomstbestendig erfgoed door duurzame exploitatie

- De Breek is een iconische erfgoedlocatie met horeca, molen, minimuseum en educatieve functies.
- Op dit moment is er echter geen gezonde financiële basis. Zowel de onderneming als de stichting draaien verlies, en er is geen structurele dekking voor onderhoud en investeringen.
- Dit plan schetst hoe we via een herstructurering en gerichte investeringen toewerken naar een toekomstbestendig model, waarin erfgoed en exploitatie elkaar versterken.

A stylized, dark grey leaf graphic with several pointed leaves, located in the top left corner of the slide.

agenda

HET PROBLEEM

DE OPLOSSING

CONCLUSIE

het probleem



huidige exploitatie is verlieslatend aan beide kanten

- De onderneming betaalt maandelijks 1.850 huur aan de stichting en heeft daardoor een verlies (afgeronde cijfers 2024)
- Huisvestingskosten vormen 20% van de omzet, fors boven de gangbare norm van 8-12% in de HORECA. Dit maakt een gezonde exploitatie bijna onmogelijk
- De stichting heeft ook een structureel begrotingstekort, ondanks huurinkomsten (-13.772 in 2024).
- Het ontbreekt een structurele reservering voor groot onderhoud, waardoor lasten direct drukken op de begroting en sterk fluctueren per jaar.
- De huidige financiële rapportage van de stichting is niet transparant: de lasten zijn niet goed te herleiden naar molen, bezoekerscentrum of schooltje.

Cijfers Exact 2024 - Exploitatie

Omzet

Omzet daghoreca

Omzet events

Omzet verhuur/partijen

Totale omzet

Kosten

Inkopen

Personeelskosten

Afschrijvingskosten

Huisvestingskosten (incl. huur)

Exploitatie- en verkoopkosten

Kantoorkosten

Algemene kosten

Rentelasten

Totale kosten

Resultaat

onderhoud niet structureel geborgd

- Uit de meerjarenraming lijken de onderhoudslasten structureel onderschat te worden
- Voor de molen wordt uitgegaan van gemiddeld 11.000 per jaar en voor de opstallen 4.000 per jaar
- Er lijkt geen jaarlijkse dotatie voor groot onderhoud opgenomen te zijn, terwijl je bij een ingeschatte 300.000 euro aan kosten over tien jaar eigenlijk jaarlijks 30.000 euro zou moeten reserveren.
- In de huidige jaarrekeningen ontbreken deze reserveringen, wat leidt tot schommelingen en onvoldoende inzicht in de werkelijke onderhoudslast.
- Uit eigen analyse blijkt dat de huuropbrengsten ruim voldoende zouden moeten zijn voor noodzakelijke lasten (onderhoud molen en opstallen). Er zou dan 11.850 euro overblijven voor andere zaken.
- De reden waarom de Stichting een structureel tekort heeft, hebben we uit de cijfers niet kunnen achterhalen.

Stichting (zonder Dik Trom)	
Baten Stichting (excl. subsidie Dik Trom)	
SIM	
Vriendenkring/Donaties	
Sponsoring/Partners	
Huurpenningen	
Subsidie Provincie	
Totaal baten Stichting	
Noodzakelijke Lasten Stichting (excl. Dik Trom en	
MJOP molen	
MJOP opstallen	
Huisvestingskosten	
Onderhoud terrein	
Verkoopkosten en kantoorkosten	
Overige algemene kosten	
Totaal lasten Stichting	
Resultaat Stichting	

huuropbrengsten voldoende voor structureel onderhoud

- We hebben informatie gekregen van experts (o.a. Hollandsche Molen) over onderhoud van typische poldermolen. Een reservering van 15.000 euro per jaar is realistischer
- We hebben gegeven de staat van de opstallen een inschatting gemaakt van gemiddeld 10.000 euro per jaar voor de komende 10 jaar aan onderhoud
- Zelfs met deze onderhoudskosten zijn de huidige huuropbrengsten voldoende om de noodzakelijke lasten te dragen.
- Dit is voor regulier onderhoud. Er zal ook gespaard moeten worden voor groot onderhoud. Daar krijg je subsidie voor. Bijvoorbeeld een project van 400k krijg je 300k subsidie Rijk, 100k moet dan zelf gefinancierd worden

Stichting (zonder Dik Trom)	
Baten Stichting	
SIM	
Vriendenkring/Donaties	
Sponsoring/Partners	
Huurpenningen	
Subsidie Provincie	
Totaal baten Stichting	
Noodzakelijke Lasten Stichting (excl. Dik Trom lasten)	
MJOP molen	
MJOP opstallen	
Huisvestingskosten	
Onderhoud terrein	
Verkoopkosten en kantoorkosten	
Overige algemene kosten	
Totaal lasten Stichting	
Resultaat Stichting	

de oplossing



scenario 0 – nieuwe stichting, exploitatie ongewijzigd

In dit scenario blijven de activiteiten en exploitatie ongewijzigd, maar worden de molen en opstallen ondergebracht in een nieuwe stichting.

De onderneming betaalt geen huur meer aan de stichting, maar draagt direct bij aan de kosten die de stichting maakt voor onderhoud en beheer — aanvullend op de subsidies die beschikbaar zijn (zoals SIM).

Hiermee verdwijnen de huurstromen tussen onderneming en stichting en ontstaat een heldere structuur waarin:

- De stichting eigenaar is van molen en opstallen en verantwoordelijk voor onderhoud en erfgoed.
- De onderneming de exploitatie voert en structureel bijdraagt aan de lasten van de stichting.
- De financiële relatie transparanter en stabiel wordt, maar de resultaten blijven vergelijkbaar met de huidige situatie zolang er geen optimalisaties plaatsvinden.

Cijfers Exact 2024 - Exploitatie		Stichting	
Omzet		Baten Stichting	
Omzet daghoreca		Inkomsten SIM + Provincie	
Omzet events		Vriendenkring/Donaties	
Omzet verhuur/partijen		Sponsoring/Partners	
Totale omzet		Subsidie Provincie	
		Educatie/Tickets	
Kosten		Totaal baten Stichting	
Inkopen			
Personeelskosten		Lasten Stichting	
Afschrijvingskosten		MJOP molen	
Huisvestingskosten (excl. huur)		MJOP opstallen	
Exploitatie- en verkoopkosten		Huisvestingskosten	
Kantoorkosten		Onderhoud terrein	
Algemene kosten		Verkoopkosten en kantoorkosten	
Rentelasten		Overige algemene kosten	
Totale kosten		Totaal lasten Stichting	
Resultaat		Tekort Stichting	

Consolidatie	
Resultaat Exploitatie	
Tekort Stichting	
Eindsaldo gezamenlijk	

onderbouwde prognoses – opstap naar scenario-analyse

De financiële prognoses in dit plan zijn opgesteld op basis van analyses en berekeningen van **Credion**, een onafhankelijk platform voor financieringstrajecten.

Belangrijke uitgangspunten:

- **Conservatief:** minimale aannames voor omzetgroei en kostenbesparing.
- **Beperkt tot kernexploitatie:** horeca, evenementen en verhuur vormen de basis.
- **Externe initiatieven niet meegenomen:** opbrengsten uit energieopwekking, crowdfunding, subsidies (Provincie/Rijk), sponsors en regionale samenwerkingen zijn buiten scope.

💡 **Conclusie:** de modellen tonen dat de kernexploitatie al levensvatbaar is. Extra initiatieven vormen een versterking, geen voorwaarde.



Scenario 1

Optimalisatie bestaande faciliteiten (kapschuur afsluitbaar)



Scenario 2

Professionalisering met keuken en hogere bestedingen



Scenario 3

Nieuw bezoekerscentrum, grotere capaciteit, jaarrond gebruik

scenario 1 – kapschuur afsluitbaar, betere benutting van capaciteit (investering 70k)

In dit scenario wordt de kapschuur aangepast zodat deze ook bij slecht weer en in de winter bruikbaar is. Dit maakt de exploitatie robuuster en vergroot de mogelijkheden voor horeca, evenementen en verhuur.

Belangrijkste veranderingen t.o.v. scenario 0:

Hogere omzet daghoreca door meer couverts (van 8.000 naar 9.000 per jaar).

Meer partijen en evenementen door inzet kapschuur (van 30 naar 45 partijen, kleine events van 25 naar 30).

Betere spreiding over seizoenen doordat kapschuur ook bij slecht weer kan worden ingezet.

💡 **Resultaat:** het tekort van de stichting kan grotendeels worden gedicht vanuit de exploitatie. Het geheel beweegt richting break-even, met behoud én beter gebruik van de bestaande faciliteiten. Maar meer is nodig voor een duurzame toekomst

Exploitatie

Omzet

Omzet daghoreca
Omzet grote events
Omzet kleine events
Omzet partijen

Totale omzet

Kosten

Inkopen
Personeelskosten
Afschrijvingskosten
Huisvestingskosten (excl. huur)
Exploitatie- en verkoopkosten
Kantoorkosten
Algemene kosten
Rentelasten

Totale kosten

Resultaat

Consolidatie

Resultaat Exploitatie
Tekort Stichting
Eindsaldo gezamenlijk

Scenario 2 – Professionele keuken & hogere bezoekersbesteding (investering 150k)

In dit scenario wordt geïnvesteerd in een professionele keuken, spoelkeuken, opslag, koeling en verbeterde faciliteiten. Daarmee kan de exploitatie professioneler en efficiënter worden ingericht.

Belangrijkste veranderingen t.o.v. scenario 1:

Lagere inkoopkosten en minder verspilling door besparing catering, betere opslag en koeling.

Hogere omzet per bezoeker door kwaliteitsverbetering horeca en uitbreiding aanbod.

Meer bezoekers door aantrekkelijker aanbod (lunch)

Professionelere faciliteiten waardoor meer partijen en arrangementen mogelijk zijn.

💡 **Resultaat:** de exploitatie wordt structureel positief. De stichting kan vanuit de exploitatie substantieel bijdragen ontvangen voor onderhoud en maatschappelijke activiteiten.

Exploitatie

Omzet

Omzet daghoreca

Omzet grote events

Omzet kleine events

Omzet partijen

Totale omzet

Kosten

Inkopen

Personeelskosten

Afschrijvingskosten

Huisvestingskosten (excl. huur)

Exploitatie- en verkoopkosten

Kantoorkosten

Algemene kosten

Rentelasten

Totale kosten

Resultaat

Consolidatie

Resultaat Exploitatie

Tekort Stichting

Eindsaldo gezamenlijk

Scenario 3 – Nieuw bezoekerscentrum: uitstraling, grotere capaciteit, jaarrond gebruik (investering TBD)

In dit scenario wordt een volledig nieuw bezoekerscentrum gerealiseerd. Hiermee ontstaat een toekomstbestendige infrastructuur die de exploitatie naar een hoger niveau tilt en het erfgoed beter ontsluit.

Belangrijkste veranderingen t.o.v. scenario 2:

Grotere binnenruimte: verdubbeling van de capaciteit (meer couverts en hogere bezoekersaantallen).

Jaarrond inzetbaar: ook in de winter voldoende capaciteit voor horeca en evenementen.

Meer partijen en evenementen mogelijk, inclusief zakelijke bijeenkomsten en culturele programmering.

Sterkere uitstraling en positionering als “waterrijk openluchtmuseum” en inspiratieplek voor transitie.

💡 **Resultaat:** de exploitatie wordt ruim positief. De onderneming kan substantieel bijdragen aan de stichting, die hiermee onderhoud, erfgoedactiviteiten en educatie structureel borgt.

Omzet

Omzet daghoreca

Omzet grote events

Omzet kleine events

Omzet partijen

Totale omzet

Kosten

Inkopen

Personeelskosten

Afschrijvingskosten

Huisvestingskosten (excl. huur)

Exploitatie- en verkoopkosten

Kantoorkosten

Algemene kosten

Rentelasten

Totale kosten

Resultaat

Consolidatie

Resultaat Exploitatie

Tekort Stichting

Eindsaldo gezamenlijk

conclusie



De gepresenteerde scenario's zijn gebaseerd op een **rudimentaire maar realistische berekening**. Ze laten zien dat er in de kern **een gezonde businesscase** ligt voor de combinatie van exploitatie en erfgoedbeheer binnen de nieuwe stichting

Bevindingen

- ✓ Kernexploitatie al levensvatbaar bij minimale aannames
- ✓ Extra initiatieven (energie, subsidies, samenwerking) versterken model
- ✓ Routekaart: stabiliseren → professionaliseren → bijdragen aan erfgoed

Vervolgstappen

- ◆ Verdere financiële modellering en detaillering per scenario
- ◆ Uitwerken investeringsplanning en financieel plan
- ◆ Governance & samenwerking BV–Stichting formaliseren

Er ligt een stevige basis om De Breek en het erfgoed in de Etersheimerbraakpolder toekomstbestendig te maken

Huidige situatie — Exploitatieoverzicht

Cijfers Exact 2024 - Exploitatie		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Omzet		Omzet	Omzet	Omzet
Omzet daghoreca	60	9,000	Omzet daghoreca	Omzet daghoreca
Omzet events	40	€ 7.65	Omzet daghoreca	Omzet daghoreca
Omzet verhuur/partijen	45	3	Omzet grote events	Omzet grote events
Totale omzet	145,	5,000	Omzet grote events	Omzet grote events
Kosten		Kosten	Kosten	Kosten
Inkopen	69	30	Omzet kleine events	Omzet kleine events
Personeelskosten	20	1,000	Omzet kleine events	Omzet kleine events
Afschrijvingskosten	10	45	Omzet partijen	Omzet partijen
Huisvestingskosten (excl. hu	10	1,500	Totale omzet	omzet
Exploitatie- en verkoopkoste	12	Kosten	Kosten	Kosten
Kantoorkosten	6	46%	Inkopen	Inkopen
Algemene kosten	8	13%	Personeelskosten	Personeelskosten
Rentelasten	4	6%	Afschrijvingskosten	Afschrijvingskosten
Totale kosten	141,	6%	Huisvestingskosten	Huisvestingskosten (excl. huur
Resultaat		8%	Exploitatie- en verkoopkosten	Exploitatie- en verkoopkosten
		4%	Kantoorkosten	Kantoorkosten
		5%	Algemene kosten	Algemene kosten
		2%	Rentelasten	Rentelasten
		Totale kosten	Totale kosten	kosten
		Resultaat	Resultaat	Resultaat
Stichting		Stichting	Stichting	Stichting
Baten Stichting		Baten Stichting	Baten Stichting	Baten Stichting
Inkomsten SIM + Provincie	7	Inkomsten SIM + Provincie	Inkomsten SIM + Provincie	Inkomsten SIM + Provincie
Vriendenkring/Donaties	3	Vriendenkring/Donaties	Vriendenkring/Donaties	Vriendenkring/Donaties
Sponsoring/Partners	1	Sponsoring/Partners	Sponsoring/Partners	Sponsoring/Partners
Subsidie Provincie	1	Subsidies	Subsidies	Subsidies
Educatie/Tickets		Educatie/Tickets	Educatie/Tickets	Educatie/Tickets
Totaal baten Stichting	14,	Totaal baten Stichting	Totaal baten Stichting	Totaal baten Stichting
Lasten Stichting		Lasten Stichting		Lasten Stichting
MJOP molen	15	MJOP molen	MJOP molen	MJOP molen
MJOP opstallen	10	MJOP opstallen	MJOP opstallen	MJOP opstallen
Huisvestingskosten	1	Huisvestingskosten	Huisvestingskosten	Huisvestingskosten
Onderhoud terrein	5	Onderhoud terrein	Onderhoud terrein	Onderhoud terrein
Verkoopkosten en kantoorko	2	Verkoopkosten en kantoorkoste	Verkoopkosten en kantoorkoste	Verkoopkosten en kantoorkoste
Overige algemene kosten	2	Overige algemene kosten	Overige algemene kosten	Overige algemene kosten
Totaal lasten Stichting	35,	Totaal lasten Stichting	Totaal lasten Stichting	Lasten Stichting
Tekort Stichting		Resultaat Stichting		Resultaat Stichting
Consolidatie		Consolidatie		olidatie
Resultaat Exploitatie	3	Resultaat Exploitatie	Resultaat Exploitatie	Resultaat Exploitatie
Tekort Stichting	-21	Resultaat Stichting	Resultaat Stichting	Resultaat Stichting
Eindsaldo gezamenlijk	-17,	Eindsaldo gezamenlijk	Eindsaldo gezamenlijk	ldo gezamenlijk

Cijfers Exact 2024 - Exploitatie

Omzet

Omzet daghoreca

Omzet events

Omzet verhuur/partijen

Totale omzet

Kosten

Inkopen

Personeelskosten

Afschrijvingskosten

Huisvestingskosten (incl. hu

Exploitatie- en verkoopkoste

Kantoorkosten

Algemene kosten

Rentelasten

Totale kosten

Resultaat

Stichting (zonder Dik Trom)

Baten Stichting (excl. subsidie D

SIM

Vriendenkring/Donaties

Sponsoring/Partners

Huurpenningen

Subsidie Provincie

Totaal baten Stichting

Noodzakelijke Lasten Stichting (

MJOP molen

MJOP opstallen

Huisvestingskosten

Onderhoud terrein

Verkoopkosten en kantoorko

Overige algemene kosten

Totaal lasten Stichting

Cijfers Exact 2024 - Exploitatie

Omzet

Omzet daghoreca

Omzet events

Omzet verhuur/partijen

Totale omzet

Kosten

Inkopen

Personeelskosten

Afschrijvingskosten

Huisvestingskosten (incl. l

Exploitatie- en verkoopko

Kantoorkosten

Algemene kosten

Rentelasten

Totale kosten

Resultaat

Stichting (zonder Dik Trom)

Baten Stichting

SIM

Vriendenkring/Donaties

Sponsoring/Partners

Huurpenningen

Subsidie Provincie

Totaal baten Stichting

Noodzakelijke Lasten Sticht

MJOP molen

MJOP opstallen

Huisvestingskosten

Onderhoud terrein

Verkoopkosten en kantoor

Overige algemene kosten

Totaal lasten Stichting

en projecten

**Resultaat Stichting
Consolidatie**

Resultaat Exploitatie

Resultaat Stichting

Eindsaldo gezamenlijk



**Resultaat Stichting
Consolidatie**

Resultaat Exploitatie

Resultaat Stichting

Eindsaldo gezamenlijk



Scenario 1 (zonder keuken) — Exploitatieoverzicht

Exploitatie

Omzet

Omzet daghoreca
Omzet grote events
Omzet kleine events
Omzet partijen

Totale omzet

Kosten

Inkopen
Personeelskosten
Afschrijvingskosten
Huisvestingskosten (excl. huur)
Exploitatie- en verkoopkosten
Kantoorkosten
Algemene kosten
Rentelasten

Totale kosten

Resultaat

Stichting

Baten Stichting

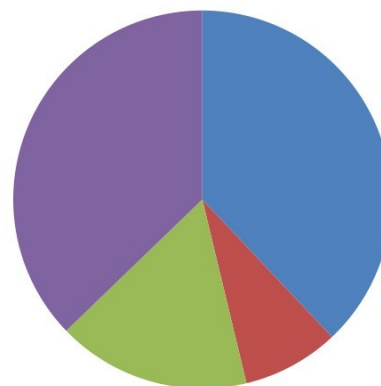
Inkomsten SIM + Provincie
Vriendenkring/Donaties
Sponsoring/Partners
Subsidie Provincie
Educatie/Tickets

Totaal baten Stichting

Lasten Stichting

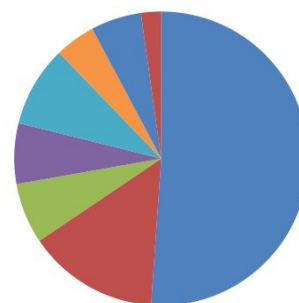
MJOP molen
MJOP opstallen
Huisvestingskosten
Onderhoud terrein
Verkoopkosten en kantoorkosten

Omzet



■ Omzet daghoreca ■ Omzet grote events ■ Omzet kleine events ■ Omzet partijen

Kosten



■ Inkopen ■ Personeelskosten
■ Afschrijvingskosten ■ Huisvestingskosten (excl. huur)
■ Exploitatie- en verkoopkosten ■ Kantoorkosten
■ Algemene kosten ■ Rentelasten

Overige algemene kosten

Totaal lasten Stichting

Tekort Stichting

Consolidatie

Resultaat Exploitatie

Tekort Stichting

Eindsaldo gezamenlijk



J

Scenario 2 (met keuken) — Exploitatieoverzicht

Exploitatie

Omzet

Omzet daghoreca
Omzet grote events
Omzet kleine events
Omzet partijen

Totale omzet

Kosten

Inkopen
Personeelskosten
Afschrijvingskosten
Huisvestingskosten (excl. h
Exploitatie- en verkoopkost
Kantoorkosten
Algemene kosten
Rentelasten

Totale kosten

Resultaat

Stichting

Baten Stichting

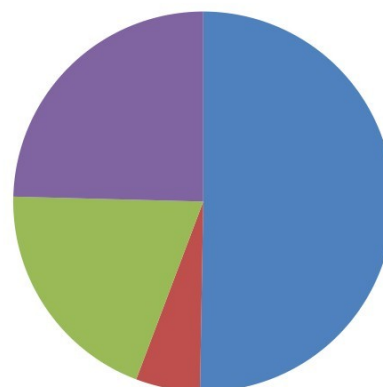
Inkomsten SIM + Provincie
Vriendenkring/Donaties
Sponsoring/Partners
Subsidie Provincie
Educatie/Tickets

Totaal baten Stichting

Lasten Stichting

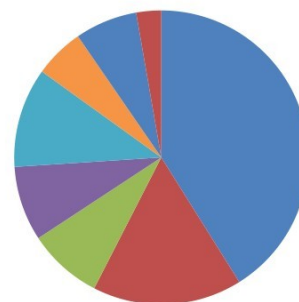
MJOP molen
MJOP opstallen
Huisvestingskosten
Onderhoud terrein
Verkoopkosten en kantoork

Omzet



■ Omzet daghoreca ■ Omzet grote events ■ Omzet kleine events ■ Omzet partijen

Kosten



■ Inkopen ■ Personeelskosten
■ Afschrijvingskosten ■ Huisvestingskosten (excl. huur)
■ Exploitatie- en verkoopkosten ■ Kantoorkosten
■ Algemene kosten ■ Rentelasten

Overige algemene kosten

Totaal lasten Stichting

Resultaat Stichting

Consolidatie

Resultaat Exploitatie

Tekort Stichting

Eindsaldo gezamenlijk



Scenario 3 (nieuw pand) — Exploitatieoverzicht

Exploitatie

Omzet

Omzet daghoreca
Omzet grote events
Omzet kleine events
Omzet partijen

Totale omzet

Kosten

Inkopen
Personeelskosten
Afschrijvingskosten
Huisvestingskosten (excl. huur)
Exploitatie- en verkoopkosten
Kantoorkosten
Algemene kosten
Rentelasten

Totale kosten

Resultaat

Stichting

Baten Stichting

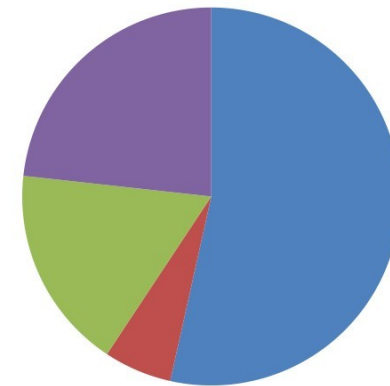
Inkomsten SIM + Provincie
Vriendenkring/Donaties
Sponsoring/Partners
Subsidie Provincie
Educatie/Tickets

Totaal baten Stichting

Lasten Stichting

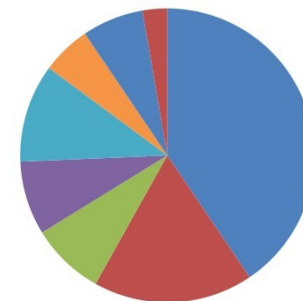
MJOP molen
MJOP opstallen
Huisvestingskosten
Onderhoud terrein
Verkoopkosten en kantoorkosten

Omzet



■ Omzet daghoreca ■ Omzet grote events ■ Omzet kleine events ■ Omzet partijen

Kosten



■ Inkopen ■ Personeelskosten
■ Afschrijvingskosten ■ Huisvestingskosten (excl. huur)
■ Exploitatie- en verkoopkosten ■ Kantoorkosten
■ Algemene kosten ■ Rentelasten

Overige algemene kosten

Totaal lasten Stichting

Resultaat Stichting

Consolidatie

Resultaat Exploitatie

Tekort Stichting

Eindsaldo gezamenlijk



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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens