

Van: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>
Verzonden: 17-12-2025 10:32
Aan: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>,
[redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>,
[redacted] | Public Value <[redacted]@public-value.nl>
Onderwerp: FW: afspraak gesprek second opinion De Breek

Ha Allen,

Op basis van overleg met [redacted] net onderstaande concept reactie; hoor graag jullie feedback;

Geachte beheerders, Beste [redacted]

Het is jammer dat jullie niet met ons in gesprek wilden over het de Businesscase en de toetsing daarvan door Public Value. We hebben als gemeente via deze weg een poging gedaan om een bijdrage te doen om tot gedeeld beeld over de toekomst van het gebied Etersheimersbraak en de rol/positie van het bezoekerscentrum daarin. Uw besluit respecteren we en daarmee stopt onze bijdrage voor nu. Met betrekking tot het sluiten van het bezoekerscentrum raden wij u vooral aan om in gesprek te gaan met de Stichting die in deze uw gesprekspartner is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Teamleider Ontwikkeling en Projecten

Van: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>
Verzonden: dinsdag 9 december 2025 20:21
Aan: [redacted] <[redacted]@edam-volendam.nl>; [redacted] | Public Value <[redacted]@public-value.nl>; [redacted]
[redacted] | Public Value <[redacted]@public-value.nl>
Onderwerp: Fw: afspraak gesprek second opinion De Breek

Beste [redacted] en [redacted],

Hieronder de reactie van [redacted] en [redacted]. Ze willen niet op gesprek komen aanstaande donderdag en gaan verdere stappen ondernemen.

@ [redacted], morgen ochtend even bellen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker Sociaal Domein



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

Verzonden: dinsdag, december 9, 2025 5:27 PM

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@edam-volendam.nl](mailto:[redacted]@edam-volendam.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@gmail.com](mailto:[redacted]@gmail.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@kpnmail.nl](mailto:[redacted]@kpnmail.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@gmail.com](mailto:[redacted]@gmail.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@quicknet.nl](mailto:[redacted]@quicknet.nl)>

Onderwerp: Re: afspraak gesprek second opinion De Breek

Beste [redacted]

Naar aanleiding van jouw uitnodiging om het rapport van Public Value aanstaande donderdag te bespreken, delen wij jou hierbij mee dat wij niet zullen deelnemen aan dit overleg. Donderdag is hiervoor te vroeg en wij stappen per direct uit dit traject zoals het nu is ingericht.

Wij verwerpen het rapport van Public Value in zijn geheel. Om de redenen die wij in de bijlage uitgebreid en feitelijk onderbouwen, is evident dat dit onderzoek niet onafhankelijk, niet zorgvuldig en methodologisch ondeugdelijk is. Cruciale feiten zijn weggelaten, aannames zijn onjuist en de analyse voldoet niet aan minimale eisen van objectiviteit, professionaliteit en bestuurlijke zorgvuldigheid.

Wij zullen dit rapport dan ook niet met de gemeente bespreken, noch accepteren als basis voor besluitvorming. Het rapport en het betrokken bureau dienen van tafel.

Onze volledige onderbouwing treft u aan in de bijlage.

Daarnaast informeren wij jou dat het bezoekerscentrum per direct wordt gesloten, omdat onder de huidige omstandigheden geen sprake kan zijn van een veilige, voorspelbare en verantwoorde exploitatie.

Wij beraden ons op vervolgstappen, waaronder – maar niet beperkt tot –:

- het verkennen van mogelijkheden om geleden en toekomstige schade formeel te verhalen op zowel gemeente als stichting;
- het overwegen van vervolgstappen richting Public Value in verband met de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd en de gevolgen die dit voor ons heeft;
- het informeren en mobiliseren van gemeenteraad en publieke opinie over de gang van zaken en de bestuurlijke tekortkomingen die wij hebben ervaren.

Tegelijkertijd benadrukken wij dat wij bereid blijven tot gesprek met de gemeente, mits dit plaatsvindt zonder het rapport van Public Value als uitgangspunt en men ons duidelijk informeert over proces van tevoren. Onze eerdere vragen blijven onbeantwoord. Wij streven niet naar verdere escalatie, maar naar een proces dat gebaseerd is op feiten, transparantie en professioneel handelen.

Wij zien het nu aan de gemeente om te bepalen of zij dit gesprek op correcte wijze wil voortzetten.

Vriendelijke groet,

[J] en [J]

Op di 9 dec 2025 om 10:56 schreef [J] <[J]@edam-volendam.nl>:

Beste allen,

Hierbij stuur ik jullie het stuk van Public Value door.

De opdrachtformulering staat beschreven in het rapport. Tijdens het gesprek zullen we een verdere toelichting geven op de totstandkoming van het rapport.

Van het bestuur begreep ik dat [J], [J], [J] en [J] aanwezig zullen zijn. Ik hoop dat het [J] en [J] schikt om aanstaande donderdag af te spreken, ik hoor het graag.

Hieronder nogmaals de afgesproken tijden:

9.30-10.15: gesprek beheerders De Breek

10.30-11.15: gesprek bestuurders Etersheimerbraak

Met vriendelijke groet,

[J]

Beleidsmedewerker Sociaal Domein

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

Verzonden: maandag 8 december 2025 18:34

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

CC: [J] <[J]@gmail.com>; [J] <[J]@kpnmail.nl>; [J] <[J]@gmail.com>

Onderwerp: Re: afspraak gesprek second opinion De Breek

Beste [J]

Dank voor de uitnodiging voor het gesprek op donderdag 11 december en voor de aankondiging dat het rapport van Public Value gereed is.

Om het gesprek goed en zorgvuldig te kunnen voorbereiden, ontvangen wij graag allereerst vooraf:

- het volledige conceptrapport van Public Value;
- de opdrachtformulering zoals deze uiteindelijk is gehanteerd, inclusief eventuele wijzigingen of verbredingen in de scope;
- een toelichting op de procesgang rondom de totstandkoming van het rapport;
- een korte uitleg over de keuze om toetsing aan het Waterfront-beleid en het 'stiltegebied' op te nemen;

Daarnaast zouden we graag wat meer duidelijkheid krijgen over het verdere proces. Eerder is aangegeven dat er een gesprek met de wethouders zou plaatsvinden. Nu wordt ook een overleg met [redacted] toegevoegd. Kun je toelichten hoe deze stap past in het proces en welke rol hij hierin vervult?

Zodra wij allereerst het conceptrapport en de gevraagde informatie hebben ontvangen, kunnen wij beoordelen hoe wij ons inhoudelijk het beste kunnen voorbereiden en of het gesprek op 11 december haalbaar is.

Alvast dank voor je reactie.

Hartelijke groet,

[redacted]

Op ma 8 dec 2025 om 16:50 schreef [redacted]@edam-volendam.nl>:

Beste bestuurders Stichting Etersheimerbraak en beheerders De Breek,

Vorige week hebben wij het rapport van Public Value ontvangen. Graag zouden we dit rapport met jullie op korte termijn willen bespreken.

Schikt het jullie om dit aanstaande donderdag 11 december te bespreken? We zouden graag met jullie apart in gesprek willen gaan.

De eerste 45 minuten willen we in gesprek met de beheerders de Breek: [redacted] en [redacted]. Het tweede deel met de bestuursleden van de Stichting: [redacted], [redacted] en [redacted].

Vanuit Public Value zullen [redacted] en [redacted] aanwezig zijn, vanuit de gemeente [redacted], teamleider Samenleving en ik.

Het gesprek zal plaatsvinden op het gemeentehuis in Volendam.

Donderdag 11 december:

9.30-10.15: gesprek beheerders De Breek

10.30-11.15: gesprek bestuurders Etersheimerbraak

Graag hoor ik of het jullie schikt om deze dag aanwezig te zijn.

Met vriendelijke groet,



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

Reactie op rapport “Second Opinion – Businesscase De Breek” (*Public Value*, 3 december 2025)

Voor college, gemeenteraad en bestuur Stichting Etersheimerbraak

Inleiding

Met deze reactie zetten wij – als exploitanten van bezoekerscentrum De Breek – punt voor punt en feitelijk onderbouwd uiteen waarom de *Second Opinion – Businesscase De Breek* geen onafhankelijke, zorgvuldige of bestuurlijk bruikbare analyse is.

Het rapport bevat aantoonbare onjuistheden, laat cruciale context weg, beoordeelt onze businesscase op onderdelen die nooit zijn gevraagd en schaadt ons als exploitant op ernstige en ongerechtvaardigde wijze.

1. De opdracht is tijdens het proces veranderd

Wij zijn door de gemeente gevraagd een rudimentaire businesscase op te stellen: een scenarioverkenning met financiële basis.

Wij zijn **nooit** gevraagd om:

- een volledig businessplan,
- juridische analyse,
- governance-herinrichting,
- een planologisch kader,
- of een uitgewerkt transitieplan.

Public Value beoordeelt onze businesscase echter alsof deze had moeten voldoen aan hún interne model van een volledig integraal beleidsdocument.

Daarmee wordt onze businesscase beoordeeld op onderdelen die nooit onderdeel van de opdracht waren.

Het rapport beoordeelt dus niet onze businesscase, maar een fictief stuk dat wij nooit hoefden te maken.

2. Onjuiste weergave van onze strategie: omzet per bezoeker, niet massale groei

Public Value stelt dat onze businesscase “vooral gestoeld is op intensivering, groei van bezoekers en meer evenementen”.

Dit is feitelijk onjuist.

Onze businesscase draait om:

- hogere omzet per bezoeker,
- betere benutting van bestaande faciliteiten,
- kwalitatieve horeca,
- inhoudelijke programmering,
- stabilisatie van extreme seizoensschommelingen.

In de winter komen bijna geen bezoekers – dat verandert niets aan natuurnormen. Er is geen enkel voornemen voor grootschalige of natuurbelastende evenementen.

Het rapport misrepresenteert onze strategie en creëert een frame dat niet in onze businesscase staat. Sterker nog, het is tegenstrijdig met onze visie.

3. Selectieve juridische toetsing: cruciale bestuurlijke feiten worden genegeerd

Public Value haalt formele planologische beperkingen aan, maar laat alle context weg die essentieel is voor een juiste duiding.

Belangrijke feiten die ontbreken:

1. De gemeente heeft zelf een volledige horecavergunning verstrekt.
2. De stichting verhuurt bezoekerscentrum en kapschuur expliciet als horecaruimte.
3. De gemeente werkt aan een veegplan om het planologisch kader te actualiseren en in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie zoals bekend in 2024 (zie verslag penningmeester hierover).
4. Horeca-exploitatie bestaat hier al ruim twintig jaar met instemming van zowel gemeente als stichting en investeringen van deze gemeente, stichting en de Provincie Noord-Holland en HHNK.

5. De gemeente heeft het onderliggende plan zelf ingediend bij de Erfgoed Deal, inclusief horeca, programmering en jaarrond opening.

Het rapport doet alsof horeca hier nieuw, ongewenst of onmogelijk is – terwijl de gemeente en de stichting dit zelf jarenlang hebben gefaciliteerd en gelegitimeerd en hierop ons als ondernemers hebben aangetrokken (toeristische visie EV 2015; bidbook stichting Etersheimerbraak).

4. Onbegrijpelijke en bestuurlijk onzuivere keuze: het uitbesteden van een kerntaak

Het is bestuurlijk opmerkelijk dat de gemeente een extern bureau vraagt om:

- bestemmingsplan,
- stiltegebied,
- Natura 2000,
- planologische ruimte

te toetsen.

Dit zijn kerntaken van de gemeente als bevoegd gezag en horen niet thuis bij een extern bureau zonder juridisch-planologisch mandaat.

Daar komt bij dat het buitengewoon inconsistent is om:

- twintig jaar horeca toe te staan,
- horeca als stichting te verhuren,
- een volledige horeca- en terrasvergunning te verstrekken,
- en vervolgens een extern bureau te laten concluderen dat horeca “eigenlijk niet zou mogen”.
- eerder deze zelfde visie en plannen als gemeente te omarmen en te erkennen binnen het Waterfront beleidskader, en dit later tegen te spreken;
- Te spreken over het stiltegebied als zijnde een “recente ontdekking” van Programma manager Waterfront, en bij inhoudelijke uitleg hierover, geen antwoord te weten   maar onze business case hier wel aan te laten toetsen door een extern bureau.

Dit is bestuurlijk ongeloofwaardig.

5. Public Value beweert dat informatie ontbreekt, maar heeft bewust nagelaten informatie op te vragen en aanvullende stukken genegeerd – dit handelen is niet te goeder trouw

Het rapport claimt dat “informatie ontbreekt”, maar dit verwijt is aantoonbaar onwaar.

1. Public Value heeft nooit om aanvullende informatie gevraagd

Gedurende het hele proces heeft het bureau:

- geen enkele informatievraag gestuurd,
- geen enkele verduidelijking gevraagd,
- geen enkel dataverzoek gedaan.
- Pas met ons in gesprek gegaan nadat wij hierop hebben aangedrongen bij de beleidsmedewerker die verantwoordelijk voor de communicatie is.

2. Aangeleverde extra informatie werd bewust terzijde geschoven

Wij hebben uit eigen initiatief extra onderbouwingen aangeleverd:

- historische omzetgegevens,
- kostenniveaus,
- horeca-benchmarks,
- normalisaties,
- uitgebreide toelichtingen over de huidige context;

Daarop werd letterlijk gezegd dat dit niet nodig was, omdat men “alle informatie had”.

3. Het onvermogen van Public Value om de businesscase te beoordelen komt door gebrek aan expertise – niet door gebrek aan informatie

Het bureau beschikt simpelweg niet over de noodzakelijke:

- horeca-expertise,

- exploitatiekennis,
- ervaring met omzet- en margeanalyses,

Dat het rapport stelt dat de businesscase “niet beoordeeld kan worden”, is daarom niet het gevolg van ontbrekende informatie, maar het directe gevolg van deze inhoudelijke onbekwaamheid.

Daarbij is het onduidelijk waarom de gemeente deze opdracht aan Public Value heeft uitbesteed, behalve dat het bureau zichtbaar een persoonlijk contact is van  (LinkedIn). Het door de exploitanten geconsulteerde CELTH (Centre of Leisure, Tourism & Hospitality) die zich tegenwoordig helemaal richt op hun Agenda Bewuste Bestemmingen, adviseerde juist een bureau met ervaring in recreatie, erfgoed en gebiedsontwikkeling, zoals Bureau Ginder.

Wij hebben nooit inzage gekregen in waarom dit advies is genegeerd.

Ook het door de exploitant aangedragen BOEi, een van de meest ervaren erfgoedorganisaties van Nederland, werd zonder toelichting genegeerd, terwijl BOEi tot eind november zelfs een gesubsidieerd adviestraject beschikbaar had en daarnaast als begeleidende partij in de overdracht zou kunnen functioneren; Nadat de exploitant zelf contact zocht met de directie van BOEi, gaven zij aan dat de businesscase inhoudelijk passend en zeer interessant is binnen hun expertise en zij hadden graag dit adviestraject bewandeld.

Kortom:

het feit dat Public Value de businesscase niet kon beoordelen, lag niet aan de businesscase – maar aan de keuze voor een onvoldoende deskundig bureau.

4. De claim van ‘onvoldoende informatie’ is niet te goeder trouw

Public Value:

- vroeg niets op,
- weigerde ontvangen gegevens,
- en gebruikte vervolgens het zogenaamd “ontbreken van informatie” als excuus om de businesscase af te wijzen.

Dit is geen slordigheid – het is een bewust gekozen onderzoeksopzet die leidt tot een vooraf gewenste conclusie.

6. Public Value framet het juridische conflict en de samenwerking eenzijdig bij de ondernemer, terwijl de rol van de stichting volledig wordt genegeerd

Een van de meest misleidende claims in het rapport is dat de samenwerking en het juridisch conflict vooral door de exploitant zouden worden veroorzaakt.

Dit is feitelijk onjuist.

1. De stichting verhuurt horecafaciliteiten die niet voldoen aan wettelijke eisen

De gehuurde ruimtes:

- voldoen niet aan door Europese normen gestelde eisen voor horeca (indeling, routing, casco);
- voldoen niet aan eisen voortvloeiend uit het actuele Bouwbesluit voor horeca;
- hebben geen adequate voedselbereidings- en opslagruimtes;
- maken het juridisch onmogelijk om te voldoen aan wettelijke verplichtingen voor voedselveiligheid, arbo, hygiëne en brandveiligheid;
- hebben bestemmingen die niet in lijn zijn met het feitelijke gebruik volgens het huurcontract, waardoor er structureel juridisch en planologisch risico wordt gecreëerd voor de exploitant.

Daarnaast geldt voor het gehele gebouw (niet alleen de woning):

- de verkoopwaarde ligt €190.000 onder de WOZ-waarde;
- een bouwkundig rapport stelt dat er ca. €30.000 direct noodzakelijk onderhoud ligt;
- twee aannemers hebben €115.000 geoffreerd wanneer realistische bouwkundige ingrepen worden meegenomen die het rapport niet eens volledig kon opnemen;

En specifiek voor de woonfunctie:

- de woonfunctie is slechts gedeeltelijk vergund;
- er is sprake van aanzienlijk achterstallig onderhoud (o.a. ramen die niet openen/sluiten);
- er wordt niet voldaan aan wettelijke ventilatie-eisen.

Conclusie:

De stichting verhuurt een pand dat bouwkundig onvoldoende, functioneel ongeschikt, planologisch niet correct, én juridisch risicovol is voor het gebruik waarvoor het wordt verhuurd, terwijl de exploitant wél volledig aansprakelijk wordt gehouden voor naleving van normen die in de huidige staat van het gebouw feitelijk onmogelijk zijn.

Dit probleem ligt volledig bij de verhuurder — de stichting — niet bij de exploitant.

2. De stichting heeft jarenlang nagelaten de basisvoorwaarden voor exploitatie te organiseren

De stichting:

- heeft geen toekomstbestendig exploitatiekader ontwikkeld,
- geeft tegenstrijdige signalen over wat wel/niet mag,
- heeft geen planologische actualisatie geregeld,
- verhuurt als horeca zonder te zorgen voor geschikte voorzieningen en te voorzien in huurgenot volgens huurcontract;

Public Value laat dit volledig weg.

3. De exploitant wordt weggezet als probleempartij zonder analyse van de oorzaken

Het rapport benoemt niet:

- de bestuurlijke inconsistentie van de stichting,
- de onvoldoende kwaliteit van de gehuurde voorzieningen,
- de tegenstrijdige verwachtingen die richting exploitant worden gecommuniceerd.

4. Initiatief van de exploitant wordt verkeerd geframed

De exploitant heeft:

- programma's ontwikkeld op verzoek van stichting en gemeente,
- uitvoering gegeven aan de Waterfrontvisie,
- plannen geïnitieerd die onderdeel waren van de Erfgoed Deal.

Public Value presenteert dit als “eenzijdige ambitie”, wat onjuist en misleidend is.

5. Deze eenzijdige framing bevestigt een vooraf bestaand bestuurlijk narratief

Dit versterkt het beeld dat het onderzoek niet onafhankelijk is uitgevoerd.

7. Governance: cruciale feiten worden weggelaten terwijl dit juist het vakgebied van Public Value is

Public Value doet alsof stichting, BV en maatschappelijke taken “in één hand” zouden vallen. Dit is aantoonbaar onjuist.

1. Er is een nieuwe onafhankelijke stichting i.o. met statuut en onafhankelijk bestuur

Wij hebben toegelicht dat er een:

- nieuwe stichting i.o.,
- met een uitgewerkt concept-statuuut,
- met onafhankelijke bestuurders,
- met duidelijke scheiding van rollen en verantwoordelijkheden,

wordt opgezet.

Public Value negeert dit volledig.

2. Het frame ‘alles in één hand’ is daardoor onhoudbaar

Wij hebben juist gekozen voor:

- moderne governance,
- checks & balances,
- scheiding van exploitatie en missie.

3. Besproken governance-modellen zoals steward ownership worden genegeerd

Wij hebben uitgebreid gesproken over:

- steward ownership,
- hybride maatschappelijke governance,
- modellen waarin economische en bestuurlijke zeggenschap gescheiden zijn.

Geen van deze elementen is opgenomen in het rapport.

Dit is óf incompetentie, óf bewuste manipulatie.

8. Public Value negeert de maatschappelijke waarde ('public value') van De Breek – én het feit dat de exploitatie 3/4 van alle inkomsten van de stichting genereert

Dit is het meest schokkende onderdeel van het rapport: Public Value onderzoekt geen enkele maatschappelijke waarde, terwijl dat juist hun expertise zou moeten zijn.

1. De Breek vervult een unieke maatschappelijke rol

De Breek is:

- een ontmoetingsplek voor bewoners, gezinnen en bezoekers,
- een podium voor lokaal talent
- een rustpunt in de polder,
- een educatieve plek voor families, kinderen en scholen,
- een centrum voor erfgoed, water, landbouw en natuurbeleving,
- een belangrijke schakel in Verborgene Verhalen,
- een plek waar bezoekers verdieping en context krijgen bij het landschap en de molen.

Public Value negeert dit volledig.

2. Alle evenementen van De Breek zijn maatschappelijk, cultureel of educatief

Wij organiseren:

- Oud Hollands kinderfestival,
- natuurwandelingen,
- lezingen,
- film- en theaterprogramma;
- workshops en rondleidingen,
- markt en proeverijen met streekproducten.

Er is geen sprake van commerciële massaproductie of natuurverstorende programmering.

3. De exploitatie levert 72% van de inkomsten van de stichting – dit wordt volledig genegeerd

De financiële realiteit is:

De exploitatie van De Breek genereert ongeveer 72% van alle inkomsten van de bestaande stichting.

Zonder gezonde exploitatie kan het erfgoed niet worden beheerd of behouden.

Erfgoed financiert zichzelf niet.

Exploitatie *maakt* maatschappelijke waarde mogelijk. (zie hier ook het onderzoek door de studenten van de TU Eindhoven uitgevoerd).

Het is bestuurlijk en inhoudelijk onbegrijpelijk dat Public Value deze cruciale relatie niet benoemt.

4. Winst maken staat niet tegenover maatschappelijke waarde — het maakt die waarde mogelijk

Een duurzame exploitatie:

- financiert erfgoed,
- maakt programmering mogelijk,
- ondersteunt educatie en cultuur.

De suggestie dat winst en maatschappelijke waarde tegengestelden zijn, toont een fundamenteel gebrek aan inzicht.

5. Een bureau dat “Public Value” heet, maar de public value niet onderzoekt, diskwalificeert zichzelf

Het rapport:

- benoemt geen maatschappelijke impact,
- geen erfgoedwaarde,
- geen educatieve waarde,
- geen sociale functie,
- en geen financiële fundamenteën.

Dit maakt de second opinion bestuurlijk onbruikbaar.

9. Conclusie: dit is geen onafhankelijke second opinion

Gezien:

- de verschoven opdracht,
- selectieve juridische interpretatie,
- het negeren van cruciale feiten,
- het nalaten van wettelijke toetsing,
- gebrek aan expertise,
- handelen niet te goeder trouw,
- het wegmoffelen van governance-oplossingen,
- het negeren van maatschappelijke waarde en de financiële rol van de bestaande exploitatie,

moet worden geconcludeerd dat dit rapport niet onafhankelijk, niet zorgvuldig en niet bestuurbaar is.

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