
Huidige doelstelling stichting

De gebiedsontwikkeling in de Etersheimerbraakpolder vorm te geven in zowel inhoudelijke als bestuurlijke zin. Uitgangspunt daarbij is het creëren van een bestendige en duurzame toeristisch-economische ontwikkeling binnen het gebied binnen de context van de versterking van de Markermeerdijk.

Al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn. Alles in de ruimste zin des woords.

Huidige doelstelling bezoekerscentrum

Het bezoekerscentrum en Stichting het Laagste Hoogtepunt werken als één samen [aan een maatschappelijke missie](#), met als doel:

- het bevorderen van culturele, educatieve, sociale en duurzame activiteiten in het buitengebied van de Etersheimerbraakpolder, het laagste punt van Noord-Holland;
- het behouden, benutten en betekenisvol activeren van watererfgoed en bijbehorende elementen zoals de Brekermolen, de IJsselmeerdijk, de polderbiotoop en het agrarisch cultuurlandschap;
- het stimuleren van eigentijds vakmanschap, kennisoverdracht en ambachtelijke technieken, met ruimte voor experiment, innovatie en nieuwe toepassingen;
- het ondersteunen van educatieve en publieksgerichte activiteiten op het gebied van voedsel, tradities en streekgebonden technieken, met aandacht voor seizoenen, ecologie en de relatie tussen mens en landschap;
- het vergroten van bewustwording rondom energietransitie, biodiversiteit en natuurinclusief leven, door erfgoed in te zetten als motor voor toekomstgerichte oplossingen;
- het creëren van een podium voor kunst, cultuur, ontmoeting en verhalen die bijdragen aan een betekenisvolle plek en gemeenschap;
- het ontwikkelen van de Etersheimerbraakpolder als een inspiratieplek en leeromgeving voor jong en oud, met ruimte voor samenwerking, onderzoek en uitwisseling op het snijvlak

van erfgoed, landschap, energie, voedsel en samenleving;

en voorts al hetgeen met het vorenstaande rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Het Bezoekerscentrum richt zich op de toerist met het profiel van inspiratiezoeker, de avonturier, cultuurzoeker en zorgt voor bewonersprofiel als podium, huiskamer en feestlocatie voor de lokale gemeenschap.

Elementen

- a. De molen
- b. Bezoekerscentrum de Breek
- c. Minimuseum de Waterwolf
- d. Schooltje Dik Trom

Scenario's

1. Alles blijft zoals het is

Sterk

- In dit scenario zien we nauwelijks onderscheidende sterke punten; eerdere pogingen tot verbetering boden onvoldoende perspectief.

Zwak

- Geen integrale ontwikkeling van molen, erf en bezoekerscentrum.
- Geen symbiotische samenwerking tussen ondernemers en stichting → gemiste kansen en weinig vertrouwen bij investeerders.
- Ondernemers worden onvoldoende meegenomen in besluitvorming.
- Vrijwillig stichtingsbestuur staat onder druk: weinig tijd en inhoudelijke betrokkenheid; vastgoedbeheer is te grote opdracht.
- Versnipperde communicatie (2 websites, 2 nieuwsbrieven, 2 stemmen) leidt tot verwarring bij bezoekers.
- Hoewel er formeel een netwerk aanwezig is (o.a. hoogleraar gebiedsontwikkeling als voorzitter), wordt dit inhoudelijk nauwelijks benut. Daardoor blijft de stichting bestuurlijk kwetsbaar en ontbreekt strategische sturing.
- Vergrijzing en politieke verwevenheid van het huidige bestuur: beperkt toekomstgericht inzicht en adaptief vermogen, met risico op bestuurlijke stilstand.

Kans

Na meerdere jaren van inspanningen is gebleken dat de samenwerking in deze vorm onvoldoende perspectief biedt. Door het blijvende gebrek aan gelijkwaardigheid en transparantie achten wij de kans op succes in dit scenario zeer gering.

Bedreiging

- Exploitatietekort bij zowel stichting als ondernemer blijft bestaan → directe bedreiging voor voortbestaan.
- Achterstallig onderhoud kan onvoldoende worden aangepakt.
- Subsidies die vrijkomen, worden doorgaans alleen ingezet voor behoud i.p.v. ontwikkeling → onderneming krijgt geen kans zonder noodzakelijke upgrade van faciliteiten (anno 2025 verwacht niveau).

Voorwaarden

- Achterstallig onderhoud deze winter volledig aanpakken.
- Winter (mogelijk sluiting) (nov–feb), geen huur.
- Huur in seizoen max. €800
- Huurverhoging alleen bij concrete, aantoonbare investeringen die exploitatie verbeteren (vastgelegd in een investeringslijst + oplevermoment)
- Ondernemer bij elke bestuursvergadering.
- Bestuur terug naar 3 onafhankelijke leden (1 op voordracht ondernemer).

2. Alles blijft zoals het is, schooltje Dik Trom wordt afgescheiden

Sterk

- Schooltje bedruipt zichzelf en kan zelfstandig functioneren.
- Historisch precedent: vóór de fusie van molenstichting en Dik Trom, was de samenwerking tussen molenstichting en bezoekerscentrum 15 jaar succesvol.
- Communicatie vanuit Schooltje wordt eenduidiger en krachtiger → betere profilering en makkelijker aansluiting bij musea en erfgoedpartners.
- Bezoekerscentrum + Molen + Archeologisch Minimuseum + Veenus + Monumentale Dijk vormen een krachtig geheel (“waterrijk openluchtmuseum”) → sterker verhaal richting bezoekers, vrijwilligers en partners.
- Structuur en positionering worden duidelijker, waardoor verhaal voor buitenwereld beter klopt.
- Samenwerking met Bezoekerscentrum en Molen kan blijven bestaan op basis van gezamenlijke activiteiten (zoals Expeditie met bezoek aan het Schooltje en Dik Trom teken- en kleurwedstrijd).

Zwak

- Zonder oprichting van een nieuwe stichting blijven de structurele problemen van scenario 1 bestaan.
- Risico dat beschikbare middelen alsnog te veel naar instandhouding gaan in plaats van naar ontwikkeling.
- Structurele knelpunten: geen integrale ontwikkeling, druk op vrijwilligersbestuur, versnipperde communicatie, weinig vertrouwen bij investeerders.
- Hoewel er formeel een netwerk aanwezig is (o.a. hoogleraar gebiedsontwikkeling als voorzitter), wordt dit inhoudelijk nauwelijks benut. Daardoor blijft de stichting bestuurlijk kwetsbaar en ontbreekt strategische sturing.

Kans

- Kans om een nieuwe stichting op te richten met focus op integrale ontwikkeling van molen, erf en bezoekerscentrum.
- Mogelijkheid tot nieuw beleid, bestuur en financiën → frisse start met meer slagkracht.
- Transparantere financiële structuur door scheiding van administraties → investeerders kunnen bewust kiezen waar zij in investeren (bijvoorbeeld molen vs. Schooltje v. Dik Trom).
- Herijking van structuren en verantwoordelijkheden.

Bedreiging

- Als scheiding niet gepaard gaat met een nieuw beleid en bestuur, blijft de status quo bestaan.
- Exploitatietekorten en achterstallig onderhoud worden dan niet structureel opgelost.
- Subsidies blijven vooral gericht op behoud i.p.v. ontwikkeling → noodzakelijke upgrade van faciliteiten blijft uit.

Voorwaarden

- Huidige stichting concentreert zich op het Schooltje.
- Nieuwe stichting functioneert als bestuur op afstand (kaders stellen, toezicht houden).
- Ondernemer vervult de rol van coördinator/directeur van de stichting en is verantwoordelijk voor uitvoering en dagelijkse aansturing.
- Bestuur-op-afstand werkt met kwartaalrapportages op KPI's (bezoek, onderhoudsreserve molen, vrijwilligersbetrokkenheid, educatieve activiteiten)

3. Ontwikkelscenario

&

Sterk

- Breed enthousiasme en draagvlak bij gemeente, provincie, TU Eindhoven en maatschappelijke partners.
- Plan erkend als voorbeeldproject binnen Build up your heritage.
- Sluit aan bij de bestemming van het gebied (Natuur en Rust) en geeft maatschappelijke invulling.
- Past bij klimaatdoelstellingen en transities (energie, voedsel, klimaatadaptatie).
- Aansluiting bij spreidingsvisie Metropoolregio Amsterdam en Provincie (parel in het kettingsnoer Hoorn–Amsterdam).
- Sluit aan bij gemeentelijke ambities rond duurzaam toerisme en trekt het gewenste type bezoeker.
- Kleinschalige, kwalitatieve recreatie (geen bustoerisme).
- Inspireert en informeert bezoekers, met behoud van molen in publieke functie (zowel techniek als molenaarsvak).
- Zelfvoorzienend model: exploitatie zonder structurele gemeentelijke steun.
- Bouwt voort op eerdere investeringen van VSB Fonds, Provincie, Rabobank, Gemeente, Stichting en vrijwilligers.
- Kracht en netwerk van de ondernemers: innovatie, sociaal ondernemerschap, corporate ervaring, evenementen en horeca.
- Sterk netwerk van ervaren adviseurs en bedrijfsleven: coaching via Provincie Noord-Holland, Culturis (met coach) en PwC.
- Gunfactor in de omgeving door focus op degrowth, natuurbehoud en respect voor leefbaarheid en ecologische waarden.
- De kracht ligt bij degenen die het doen: ondernemers op het erf, dagelijks betrokken bij bezoekers en gebied.
- Hoogtepunt in de regio: geeft de gemeente een aantrekkingsfunctie en versterkt de regio (ketting van parels Hoorn–Amsterdam).

Zwak

- Ambitieuze plan: vraagt veel lef en inzet van ondernemers.
- Moet soms opboksen tegen bestaande structuren en systemen.
- Kleine gemeente focust traditioneel sterk op Volendam; risico dat Etersheimerbraak minder prioriteit krijgt.
- Molenonderhoud vraagt specifieke expertise; ondernemers hebben hier nog geen ervaring in, maar borgen dit in het plan en laten zich adviseren door De Hollandsche Molen.

Kans

- Inzet middelen uit de steigerpot voor integrale ontwikkeling i.p.v. alleen behoud.
- Bezoekerspotentie benutten (30k+) → meer waardecreatie.

- Maatschappelijke en toeristische waarde versterken: plek voor inwoners én bezoekers.
- Ontwikkelvisie kan steun krijgen juist omdat energie hier van onderop komt.
- Samenwerking met partijen zoals de Klaverhoeve (adviseur natuurbewoud) versterkt de nieuwe stichting (Het Laagste Hoogtepunt).

Bedreiging

- Risico's rond continuïteit (overdraagbaarheid bij uitval sleutelfiguren): dit wordt gemitigeerd door duidelijke taak- en procesbeschrijvingen, aangevuld met een bestuur-op-afstand, een vaste vrijwilligerspool en samenwerking met ervaren partners, zodat de activiteiten niet afhankelijk blijven van één of twee personen.

Voorwaarden

- Eigenaarschap van grond én gebouwen via nieuwe stichting.
- Nieuwe stichting functioneert als bestuur-op-afstand met inhoudelijke kennis en sterk netwerk; ondernemer is coördinator/directeur voor de uitvoering.
- Geen lijst van kettingbedingen uit het verleden; zaken juridisch borgen via nieuwe statuten.
- Middelen uit steigerpot worden bruidsschat voor de nieuwe stichting.
- Molen behoudt publieke functie.
- Ook het Archeologisch Mini-Museum maakt deel uit van het "waterrijk openluchtmuseum".
- Gemeente ondersteunt koers naar toekomstbestendig plan.
- Ondernemers zoeken externe financiering binnen deze nieuwe structuur.
- Het businessmodel borgt structureel het molenonderhoud én de toekomstbestendigheid van het geheel.
- **Inzicht in onderhoudsstaat:** actueel inspectierapport (incl. fundering) en meerjarenonderhoudsplan (30 jaar, incl. raming en subsidiepotentie) beschikbaar voor de nieuwe stichting.
- Jaarlijkse **onderhoudsreserve** voor de molen (x % van omzet / minimaal € .../ nader vast te stellen) wordt statutair vastgelegd; besteding alleen voor molenonderhoud.
- Publieke toegankelijkheid molen en educatieve functie worden statutair vastgelegd (minimumnormen: aantal openstellingen/educatiemomenten per jaar)
- Bestuur-op-afstand met kwartaal-KPI's (bezoek, onderhoudsreserve, SROI).

4. Liquidatiescenario Stichting

Sterk

- Geeft duidelijkheid bij een onoplosbare impasse.

Zwak

- Zeer zwak scenario: leidt tot verlies van erfgoed, maatschappelijke en toeristische waarde.
- Afbraak van een geliefde plek binnen de gemeente.
- Destructief: VSBfonds, gemeenschap, stichting, ondernemer, maatschappelijke partners en provincie hebben al veel geïnvesteerd. Deze inspanningen en investeringen zouden verloren gaan, terwijl er juist nog grote ontwikkelkansen liggen.

Kans

- Nauwelijks kans; hoogstens een mogelijkheid tot herontwikkeling door derden, maar zonder integraliteit en zonder borging van de maatschappelijke waarde.

Bedreiging

- Onherstelbaar verlies voor inwoners en erfgoed.
- Wegvallen van 20.000–30.000 bezoekers per jaar.
- Verdwijning van maatschappelijke functies zoals educatie, recreatie en ontmoetingsplek.

Voorwaarden

- Indien tot liquidatie wordt besloten: ondernemer wordt uitgekocht tegen een overeengekomen overnamesom, inclusief vergoeding voor reeds gedane investeringen.

5. Molen: eigendom en onderhoud overdragen aan WF molenstichting

Sterk

- WF molenstichting beschikt over expertise en schaalvoordeel in het onderhouden van molens.
- Onderhoud van de molen wordt hiermee op lange termijn geborgd.

Zwak

- WF molenstichting wil alleen de molen overnemen, niet het bezoekerscentrum.
- Risico op middelenverschuiving: bruidsschat vloeit weg uit de gemeente en komt niet rechtstreeks ten goede aan het gebied.

- Ondernemer moet schakelen met twee stichtingen → vergroot complexiteit en stroperigheid van besluitvorming.
- Als de molen uitsluitend in onderhoud komt en niet meer actief wordt ontsloten, verdwijnen publieke en educatieve functies.
- WF molenstichting draait op subsidies: financieel kwetsbaar model, kan ook een risico vormen in de toekomst ondanks dat door schaalgrootte dit een aanzienlijk bedrag is.
- Oorspronkelijk is juist gekozen voor de combinatie molen + bezoekerscentrum (door burgemeester gerealiseerd met steun van sponsors en vrijwilligers) zodat exploitatie elkaar zou versterken → het uit elkaar halen van deze functies is niet logisch, druist in tegen de kern van het project én wordt ook door De Hollandsche Molen als landelijke organisatie sterk afgeraden.

Kans

- Professionalisering van onderhoud van de molen.
- Mogelijkheid tot samenwerking, mits dit past binnen een integraal gebiedsplan.

Bedreiging

- Gemeentelijke middelen (steigerpot ± €300.000) kunnen verdwijnen naar andere molens buiten de gemeente.
- Verwatering en verlies van middelen voor verdere ontwikkeling van de Etersheimerbraak.
- Risico dat de molen los komt te staan van bezoekerscentrum en erf, waardoor integraliteit verloren gaat.
- Publieke en educatieve waarde van de molen als trekpleister kan verloren gaan wanneer de molen niet meer toegankelijk is voor bezoekers.
- WF molenstichting werkt op basis van subsidies: structureel risico dat deze middelen wegvallen of elders heen vloeien.
- Ontvlechting molen–bezoekerscentrum ondermijnt het oorspronkelijke exploitatiemodel (bezoekerscentrum draagt onderhoud), en is door De Hollandsche Molen afgeraden

Voorwaarden

- Ondernemer of stichting van de ondernemer wordt eigenaar van erf en bezoekerscentrum.
- Ondernemer voert zelf de onderhandelingen en maakt afspraken met WF molenstichting.
- Overdracht en samenwerking alleen in de context van een integraal gebiedsplan, met behoud van publieke en educatieve functies van de molen.
- Toegang en publieksfunctie worden contractueel geborgd (openstelling, educatie, minimale publiekskalender), zodat de molen niet verwordt tot uitsluitend een onderhoudsobject of wordt onttrokken aan publieke functie door bewoning of B&B-exploitatie

6. Projectontwikkelingsscenario

Sterk

- Projectontwikkelaar kan aanvullende kennis, middelen en organisatiekracht toevoegen, waardoor uitvoering versneld kan worden.
- Kan ondersteuning bieden bij vastgoedtrajecten en opschaling.
- Meerwaarde ligt in de symbiose: ontwikkelaar in combinatie met ondernemer met nieuwe stichting (Het Laagste Hoogtepunt)
- Professionele partij kan vastgoedtrajecten en businesscase versterken.

Zwak

- Risico's op verlies van autonomie en authentieke identiteit als samenwerking niet goed wordt ingericht.
- Afhankelijkheid van externe partij kan leiden tot minder zeggenschap van ondernemer en gemeenschap.

Kans

- Toegang tot extra middelen en capaciteit → versnelling en professionalisering van uitvoering.
- Mogelijkheid om aanlegsteiger voor de bruine vloot direct mee te nemen, waardoor een integraal plan kan worden uitgevoerd.
- Extra partnerschap kan bijdragen aan bredere zichtbaarheid en netwerk.

Bedreiging

- Economische belangen kunnen overheersen, waardoor maatschappelijke betekenis verwatert.
- Risico op vercommercialisering ten koste van duurzaamheid, natuurbehoud en leefomgeving.
- In een kwetsbaar natuurgebied en gezien klimaatuitdagingen kan dit destructief uitpakken.

Voorwaarden

- Projectontwikkelaar werkt nadrukkelijk in opdracht van de ondernemer.
- Ontwikkelscenario  &  blijft altijd het uitgangspunt.
- Alleen samenwerking met een ontwikkelaar met een circulaire visie, waarbij duurzaamheid, natuurbehoud en respect voor de omgeving centraal staan.
- Bindende Natura2000- en gebiedskwaliteitscriteria, met Design Review door een onafhankelijk panel (erfgoed, natuur, landschapskwaliteit, plus de ondernemer als

gebiedsvertegenwoordiger), en een no-go op bustoerisme (maximaal 1 bus na reservering).

- Scope creep (het steeds verder uitbreiden van een project buiten de oorspronkelijke afspraken, vaak door commerciële druk) wordt voorkomen door duidelijke taakafbakening en prioritering. Het ontwikkelscenario van [J] en [J] blijft hierbij altijd een leidend kader: keuzes en uitbreidingen moeten passen binnen dit plan, zodat het project niet uit balans raakt of wordt opgeblazen richting ongewenste commerciële activiteiten.
- Steiger wordt integraal onderdeel van dit scenario; beheer en exploitatie van de steiger liggen bij dezelfde partij (nieuwe stichting + bezoekerscentrum) zodat verantwoordelijkheid eenduidig is.
- Één beheerder (nieuwe stichting + bezoekerscentrum) voor erf, bezoekerscentrum en steiger; eenduidige verantwoordelijkheid en service-niveau-afspraken (SLA).

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