Tijdlijn De Breek – van beheer naar herontwikkeling (2002–2025)

2002–2021 | Restauratie en beheer vorige exploitante en Molenstichting

• 2002: Start restauratie van de molen.

• 2005: Bouw van het bezoekerscentrum als economische drager van het erfgoed, naast de gerestaureerde molen.

• In de jaren daarna wordt het molenerf verder ontwikkeld met educatieve functies en de kapschuur.

• 2005–2022: Exploitatie en onderhoud in handen van de oorspronkelijke ondernemer in samenwerking met de Molenstichting.

Nieuwe fase (2022) | Overdracht exploitatie & oprichting Stichting Etersheimerbraak

• 1 januari 2022: Oprichting van de Stichting Etersheimerbraak om maatschappelijke activiteiten te versterken en beheer te professionaliseren.

• Begin 2022: Realisatie van het archeologisch minimuseum bij het bezoekerscentrum.

• 1 december 2022: Nieuwe exploitanten nemen het bezoekerscentrum over via commerciële transactie (goodwill en inventaris) en starten de voorbereiding voor het eerste seizoen.

• Nieuwe exploitanten nemen de bestaande huur- en samenwerkingsovereenkomst met de stichting over via indeplaatsstelling.

• De plannen van de nieuwe exploitanten zijn gericht op duurzame recreatie, erfgoedbeleving, natuur en ambacht, en worden positief ontvangen door het bestuur.

Begin 2023 | Nieuwe exploitatie en eerste obstakels

• De door de stichting aangekondigde subsidies voor afdichting van de kapschuur en voor zonnepanelen worden afgewezen.

• De stichting verhoogt de huur met 10%, enkele maanden na opstart en nog vóór het eerste volwaardige seizoen.

• Energiekosten stijgen fors door de energiecrisis.

• De geplande steiger voor de bruine vloot en bijbehorende parkeeroplossing worden niet gerealiseerd, waardoor de verwachte bezoekersstroom en duurzame ontsluiting van het gebied uitblijven.

• De stichting verkeert in slechte financiële positie en kan geen onderhoud of noodzakelijke investeringen uitvoeren.

• De stichting vraagt de exploitanten mee te denken over een toekomstig businessmodel voor de molen, waarmee het bezoekerscentrum onlosmakelijk mee is verbonden; zij denken hierbij aan een B&B in de molen.

• Een groot deel **van de eerdere prognose bij de opstart** blijkt hierdoor op dit moment niet realiseerbaar, met name door het uitblijven van de steiger en het niet-afdichten van de kapschuur.

Midden 2023 | Signaal van urgentie

• De exploitanten signaleren achterstallig onderhoud en onvoldoende faciliteiten voor horeca en bezoekers.

• Exploitanten willen graag toewerken naar een gezamenlijke visie en partnerschap met de stichting Etersheimerbraak.

• Een facilitator wordt ingehuurd door de exploitanten om de samenwerking te verbeteren maar aanbevelingen worden niet opgepakt. De facilitator meldt achteraf dat er weinig bereidheid tot samenwerking zichtbaar was vanuit de stichting.

• Het tempo van de bestuurders ligt niet in lijn met de urgentie voor het bezoekerscentrum en de exploitatie. Daarnaast geeft het bestuur aan niet de tijd, noch de middelen te hebben en nieuwe subsidietrajecten worden niet of nauwelijks gezocht.

• De exploitanten onderzoeken een businesscase voor het molenerf met netwerkpartners.

• Uit onderzoek blijkt dat een B&B-model niet past bij de publieke functie van de molen (circa 20.000 bezoekers per jaar, educatieve waarde, ligging bij diepste punt van Noord-Holland). Wel is het belangrijk dat de molen weer een functie krijgt om van waarde te blijven.

Conclusie: de molen heeft alleen toekomst als hij meer maatschappelijke en economische waarde vervult dan een puur museale functie. Dit wordt verder onderzocht door de exploitanten.

2024 | Ontwikkeling toekomstvisie, herstructurering en verkeerde investeringskeuzes

• Oplevering van de QR-route door Stichting Etersheimerbraak, bedoeld als digitale beleefroute voor bezoekers.

• De exploitanten constateren dat investeringen in technologie (QR-route en hightech minimuseum) niet aansluiten bij het werkelijke bezoekersgedrag.

• Technische installaties functioneren slecht en blijken duur in onderhoud. (In 2026 wordt de techniek weer ontmanteld).

• Het ontwerp van het minimuseum (veel glas) blijkt ongeschikt voor gevoelige archeologische vondsten.

• Extra kosten zijn nodig voor zonwering en klimaatbeheersing.

• De QR-route wordt nauwelijks gebruikt door bezoekers en gidsen.

• Ondertussen blijven noodzakelijke investeringen in het bezoekerscentrum (ruim 20.000 bezoekers per jaar) uit.

• Parallel ontwikkelen exploitanten een toekomstvisie met circulaire verbouwing, energie-opwekking via de molen en samenwerking met TU Eindhoven, De Hollandsche Molen en een waterschapshistoricus [redacted] J

• De gemeente bevestigt aansluiting op Omgevingsvisie en Waterfront.

• De provincie ziet ontwikkelkansen voor recreatie voor dit gebied.

• Het bestuur geeft aan het vastgoed op het molenerf en de gronden op verzoek van de exploitanten te willen verkopen, met als doel de stichting solvabel te maken; verzoek exploitanten om de businesscase integraal te bekijken wordt afgewezen. Een commerciële makelaar van een grote financieringsconcern wordt door het bestuur naar voren geschoven.

Eind 2024 | Poging tot aankoop via privé-hypotheek

• Exploitanten proberen aankoop te realiseren via een woon-winkelhypotheek om een snellere oplossing te bieden voor de noodzakelijke ontwikkeling.

• Exploitanten werken een aanvraag uit en **maken een financiële prognose op ahv advies van Credion,** op basis van investering via deze hypotheek.

• De hypotheekverstrekker wijst de aanvraag af vanwege te weinig woonoppervlakte (de woonbestemming blijkt slechts op een deel van de bovenwoning te liggen) en te veel horeca, ondanks het ontbreken van een horeca bestemming.

• Conclusie: het huidige bestemmingsplan en de eigendomsstructuur belemmeren investeringen.

• Subsidies blijven out-of-reach door beperkte capaciteit en inzet van het bestuur; niet-eigenaren kunnen niet aanvragen. Kansen worden gemist zoals de DUMAVA van afgelopen jaar.

• Externe investeerders kunnen niet instappen zolang bestuur eigendom vasthoudt zonder visie of gezonde business case.

• Parallel vindt een onderzoek plaats naar museale vitaliteit en toekomstbestendigheid van ons erfgoed complex (en 2 andere musea in de gemeente). Dit onderzoek toont onjuiste bezoekerscijfers (3.000 i.p.v. 20.000); exploitanten ontdekken dit medio 2025 en werden niet meegenomen in dit onderzoek.

• De exploitanten nemen in 2024 het initiatief om de gemeente te betrekken bij een Erfgoed Deal-traject, waarin erfgoed als katalysator dient voor een gebiedsopgave waarin molen, bezoekerscentrum en landschap onlosmakelijk zijn verbonden.

• **In dit traject wordt de ontwikkelvisie van de exploitanten gebruikt als uitgangspunt en worden cijfers, inzichten en scenario's gedeeld die later in de businesscase terugkomen.**

• Het proces stagneert door wisselingen van gemeentelijke gesprekspartners, onduidelijke verantwoordelijkheden en verschillende interpretaties van de toekomstscenario's tussen stichting, gemeente en exploitanten.

• De stichting organiseert parallel gesprekken en scenario's zonder volledige afstemming met exploitanten, wat tot misverstanden leidt en het proces verder vertraagt.

• Uiteindelijk blijkt dat er binnen de Erfgoed Deal al een vergelijkbaar project loopt, waardoor dit traject niet in aanmerking komt. De ontwikkelvisie blijft echter wél staan als onderbouwing voor verdere besluitvorming.

2025 | Nieuwe fase, financiële analyse en positionering

• Oprichting van Stichting Het Laagste Hoogtepunt in voorbereiding met Raad van Advies.

• Exploitanten worden erkend als Social Enterprise waardoor sociale inkoop mogelijk wordt.

• Het Erfgoed Deal-traject wordt beeindigd

• de Gemeente (college) bevestigt dat steigergelden voor ontwikkeling beschikbaar blijven.

• Het bestuur voert tijdens het Erfgoed Deal traject een parallel toekomstverkennend traject uit met externe partijen, aanvankelijk zonder exploitanten.

• In dit traject wordt een scenario besproken waarin molen en bezoekerscentrum worden losgekoppeld door de molen onder te brengen in een andere stichting van buiten de gemeente; hiermee zou de molen zijn business model gekoppeld aan de exploitatie van het bezoekerscentrum verliezen. Exploitanten zijn erop tegen dat er dan 3 stichtingen actief zouden zijn op 1 molenerf.

• De relatie tussen stichting en exploitanten verslechtert; noodzakelijke investeringen blijven uit.

• De stichting verhoogt opnieuw de huur, ondanks uitblijvend onderhoud en noodzakelijke verbeteringen, en kiest ervoor de situatie te laten voortduren in afwachting van een besluit van de gemeente

€ 1850,-

• Exploitanten winnen juridisch advies in ter bescherming van hun positie omdat de situatie zonder duidelijk verbeteringen en toekomstperspectief, terwijl de huur en andere kosten blijven doorlopen, nu onhoudbaar is geworden.

• De gemeente stelt een kwartiermaker aan om toekomstscenario's te verkennen en museaal vitaliteitsonderzoek te vertalen naar vervolgstappen.

• Twee verkennende sessies tonen bereidheid tot overdracht van eigendom van het molenerf en haar gebouwen en afsplitsing van het Schooltje van Dik Trom van alle partijen.

• De kwartiermaker vraagt exploitanten een rudimentaire businesscase aan te leveren voor hun plannen. Zijn opdracht is hiermee afgerond.

• [redacted] formuleert een opdracht voor Public Value om haalbaarheid en maatschappelijke waarde van de businesscase te toetsen.

• Omdat de businesscase van de exploitanten uitgaat van een gezamenlijke maatschappelijke missie waarbij stichting en onderneming complementaire rollen vervullen, is een goede analyse van de huidige situatie noodzakelijk.
Daarom laten de exploitanten het bestaande MJOP en de financiële stukken van Stichting Etersheimerbraak beoordelen door externe deskundigen die betrokken zijn bij de ontwikkelvisie. Deze analyse geeft inzicht in de onderhoudspositie, financiële structuur en toekomstige risico's die relevant zijn voor een realistische en integrale businesscase.

• Analyse van cijfers van de huidige stichting toont structureel begrotingstekort; jaarrekening zonder balans of reserveringen; verouderd MJOP; geen DMJOP; geen spaarvoorziening groot onderhoud.

• De stichting geeft aan te willen stoppen en over te gaan op liquidatie, maar wil regie houden op gemeentelijke middelen; exploitanten pleiten voor regie in de nieuwe structuur omdat het vertrouwen geschaad is en de relatie ernstig verstoord.

• Nieuwe partners tonen interesse: Inholland, Erasmus Universiteit, Haagse Hogeschool, BOEi, SPRONG (onderzoeksnetwerk regeneratief toerisme noord-holland)

Situatie NU

Hoewel de relatie tussen stichting en exploitanten privaatrechtelijk is, en de gemeente formeel geen beslissende rol heeft over het eigendom of de onderlinge afspraken, speelt de gemeente wél een rol in de bredere gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft een publieke rol in het borgen van erfgoedwaarden, het bepalen van de visie op de gebiedsontwikkeling en het afwegen van eventuele publieke investeringen (steigergelden) in het gebied.

Dit leidt nu eind 2025 tot een bestuurlijke impasse die de exploitatie volledig klem zet: aanvragen voor 2026 komen binnen, maar de programmering moet juist nu worden voorbereid en gefinancierd. Zonder duidelijkheid over bestemmingen, eigendom,

verantwoordelijkheden en mogelijkheid tot investeren, terwijl huur en kosten doorlopen, staat de exploitatie onder druk, en hiermee ook het erfgoedcomplex.

Er wordt gewacht op het advies richting gemeente over de haalbaarheid en toekomstbestendigheid van de business case van de exploitanten. De overdracht van de oude naar de nieuwe stichting is in gang gezet. Er volgt op korte termijn een gesprek tussen het oude bestuur van de Stichting Etersheimerbraak en het nieuwe bestuur van Stichting Het Laagste Hoogtepunt.

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