

De Gemeente Zaanstad en de Stichting de Zaanse Schans hebben een plan!

Voorwoord

In 2007 ben ik op de Zaanse Schans komen wonen in een leuk huisje in een mooie omgeving met een grote toeristische belangstelling. Niks mis mee.

Al spoedig bereikten mij geluiden dat er bestuurlijk/financieel wat dingetjes niet helmaal lekker zaten. In de daarop volgende jaren bereikten mij van diverse kanten steeds meer feiten en feitjes en cijfers omtrent het beleid van Gemeente Zaanstad en de Stichting de Zaanse Schans (verder aangeduid met “Stichting”) met betrekking tot de Zaanse Schans, ook over de voorgeschiedenis. Geleidelijk aan begon een patroon zichtbaar te worden.

Het leek me een aardig idee om dat alles eens op een rijtje te zetten. Zie hier het resultaat: een beknopte anekdotische geschiedschrijving van het beleid van “de Gemeente” en van de Stichting de Zaanse Schans rondom de Zaanse Schans. Zeker niet compleet maar het geeft een goed beeld van de ontwikkelingen in de periode van 1993 tot heden en het maakt de (negatieve) continuïteit zichtbaar, met de nadruk op de periode vanaf 2010.

Voor de duidelijkheid: wij gebruiken hier het begrip “Gemeente”. Dat omvat natuurlijk zowel de Gemeenteraad, het College als het ambtelijk apparaat. Waar mogelijk maken we het onderscheid. Wij gebruiken ook het begrip “Zaanse Schans”. Daaronder verstaan we hier primair het gebied en de panden tussen ruwweg parkeerterrein en Zaan. Museum en Molens zijn zelfstandige entiteiten, de bureaus van de Zaanse Schans, die laten we hier grotendeels buiten beschouwing.

De talloze presentaties, informatiebijeenkomsten, overleggen en vergaderingen waar ik als bewoner aan heb deelgenomen of bij betrokken ben geweest hebben als inspiratie voor dit document gediend. Voor de harde feiten en cijfers hebben we de jaarverslagen en jaarrekeningen van de Stichting de Zaanse Schans vanaf 2005 en van de Zaanse Schans Vastgoed NV vanaf 2010 gebruikt. Daarnaast hebben talloze documenten van Gemeente en Stichting en vele mediaberichten bijgedragen.

Het zou mooi zijn als beter inzicht in wat er fout ging zou leiden tot echte vooruitgang, maar vooralsnog is daar helaas weinig van te merken. We zien nog steeds vooral herhaling van herhaling en een Stichting die met medewerking van en/of onder aansturing van de Gemeente vooral illusies in stand houdt. Er wordt een schijn-bestuurlijke hervorming doorgevoerd, die de gebreken uit het verleden eerder versterkt dan verhelpt.

De mogelijkheden voor een stabiele situatie waarin de drie functies van de Zaanse Schans (erfgoedpark, woonbuurt, toeristische attractie) en de bijbehorende partijen in aanvaardbaar evenwicht naast en met elkaar kunnen bestaan en waarbij ook de Gemeente aan zijn (financiële) trekken komt liggen nog steeds voor het grijpen. We gaan er

hier niet verder op in. Eerst zal het feest der illusionisten beëindigd moeten worden, terug naar de realiteit. Dit document kan daar misschien een kleine bijdrage aan leveren.

Degenen die vooral in cijfers geïnteresseerd zijn kunnen Deel 1 overslaan en zich meteen op de tabellen in Deel 2 van dit document storten.

Veel leesplezier!



Samenvatting

In het onderstaande staat een chronologisch overzicht van ontwikkelingen en gebeurtenissen rondom de Zaanse Schans vanaf 1993 toegespitst op het beleid van de Stichting met dezelfde naam en de Gemeente met toenemend detail vanaf 2010, gevolgd door een aantal tabellen met vooral financiële cijfers.

We zien een cyclus van het ontstaan van problemen, gevolgd door plannen onder valse voorwendselen die tot nieuwe problemen leiden die gevolgd worden door nieuwe plannen.

Plannen vaak aangestuurd door ambtenaren en bestuurders die opgewonden raken door de grote hoeveelheid bezoekers en denken “daar valt wat te halen”, niet gehinderd door veel kennis en inzicht van wat en wie er echt op de Zaanse Schans leeft en anderzijds ego-gedreven “de baas willen zijn” (op de schaal van de Zaanse Schans, dat wel) en het streven naar commercieel succes op basis van toerisme. Als alibi presenteert men zich bij voorkeur als de ware hoeder van de Zaanse cultuur en historie en gedraagt men zich bij voorkeur als de exploitant van een groots toeristisch attractiepark, ook in de media. In beide gevallen een illusie.

Een veelheid aan taken heeft de Stichting schijnbaar. Taken die elk afzonderlijk beter en professioneler door andere partijen uitgevoerd zouden kunnen. Gevolg is een Stichting zonder richting die als geheel al langdurig faalt. Samen met de Gemeente worden jarenlange “verbetertrajecten” ingezet met behulp van een batterij aan externe deskundigen. Het leidt gewoonlijk tot niets. En men komt overal mee weg, mede dankzij de twijfelachtige en niet transparante sterke connectie met het Gemeentehuis.

Ondertussen verdwijnen de weinig glamoureuze maar wel belangrijke échte taken, waarvan het onderhoud van de panden wel de belangrijkste is, naar de achtergrond.

Op basis van de feiten en cijfers worden ook de steeds terugkerende mythes “De Zaanse Schans, daar moet altijd geld bij” en “Het onderhoud van de panden wordt (deels) betaald door de toerist” ontmanteld. De juiste versies blijken te zijn “De *Stichting* de Zaanse Schans, daar moet altijd geld bij” resp. “De huuropbrengsten van de Zaanse Schans Vastgoed NV worden (deels) misbruikt om de mislukte toeristische projecten van Stichting en Gemeente te financieren”. De sinds 2010 enorm gestegen parkeerinkomsten (met een coronadipje rond 2021) zijn voornamelijk hobbygeld voor de Stichting. De leugen regeert op de Zaanse Schans!

Het is ook interessant om te zien hoe deze bestuurlijke drogmechanismen werken en zichzelf in stand houden. Colleges van B&W die samen met het bestuur van de Stichting de in de achterkamertjes voorbereide plannen door willen drukken. Ook de Gemeenteraad grijpt niet in, men applaudisseert gewoonlijk met ruime meerderheid voor de nieuwe kleren van de zelfbenoemde keizer. Het zegt ook iets over de bestuurscultuur in Zaanstad, tot op de dag van vandaag, we schrijven april 2022.

Deel 1. Beknopt overzicht van beleid rondom de Zaanse Schans 1993-heden

1993 “Privatisering”

- De Gemeente heeft een plan! Laat de Stichting de Zaanse Schans “de Zaanse Schans” in eigendom krijgen, stop de subsidie en alles is geregeld. Volgens de Raamovereenkomst 10-feb-1993. Maar ook: het gebied blijft openbaar met dezelfde voorzieningen als voorheen. De Stichting krijgt het gehele Zaanse Schans gebied (rondom de panden, niet de molens) *om niet* overgedragen door de Gemeente, inclusief het parkeerterrein met een opbrengst van “ruim f 200.000” jaarlijks. Plus nog een bonus ter grootte van f 1.300.000 voor het verwaarlozen van de panden, om *achterstallig onderhoud* (! zie 1994) weg te werken, boven de “reguliere” subsidie van f 200.000. De subsidie wordt per 31-12-1993 beëindigd. (Einde subsidie? Van 2005 t/m 2020 heeft de Stichting ongeveer € 5.400.000 subsidie van de Gemeente ontvangen, nog los van EFRO. Cijfers van 1994 t/m 2004 zijn ons niet bekend. Zie tabel 4. Kosten terreinonderhoud in 1993: f 30.000, omgerekend naar 2020 € 23.000 per jaar! Vergelijk: de Stichting ontvangt in 2020 € 200.000 subsidie voor het terreinonderhoud. Volgens de toenmalige wethouder financiën, het zal wel niet zijn broer zijn, zijn de panden *hypotheekvrij*. Schuld Stichting: f 2.500.000. Het idee van aflossen door verkoop van de panden leefde toen ook al.

1994. Vrede op de Schans via *Stichting Zaanse Schans Vastgoed* (SZV).

- De Stichting heeft ook een (ander) plan! Een betere bestemming voor de subsidie dan achterstallig onderhoud. Steekt f 1.800.000 in het pand Vrede, beoogd ontvangstcentrum/souvenirwinkel, om daarmee dan het grote toeristengeld te gaan verdienen. Hoezo achterstallig onderhoud? Daartoe richt de Stichting ZS een nieuwe *Stichting* op genaamd *Zaanse Schans Vastgoed* (SZV, niet te verwarren met de latere NV) en leent bijna f 2.000.000 (€ 898.344) aan deze Stichting voor het renoveren van het bij de SZV ondergebrachte pand Vrede. Dat ene pand is de hele SZV. Vervolgens huurt de Stichting dit pand van de SZV, eigenlijk van zichzelf dus. Een constructie voor belastingontwijking, die ze zelf Sale-en-Leaseback (dat is het niet) noemen. Rent-en-Loose bedoelden ze waarschijnlijk. Zie 2006. Zie ook 2017 voor een andere zelfconstructie.
- Schuld Stichting bedraagt “ongeveer f 2.000.000”.

1995. Laten zij maar betalen 1.

- De Stichting heeft een plan! Laat de ondernemers 5% van hun omzet afstaan om de tekorten van de Stichting van jaarlijks f 300.000 weg te werken.

1996. Laten zij maar betalen 2.

- De Stichting verwacht in 1997 een tekort van f 600.000. Maar ze hebben een plan! Verwoord in de notitie “Kiezen en delen”: laat de Gemeente en de ondernemers elk f 200.000 bijleggen.
- De Gemeente bevestigt dat het gebied openbaar is en blijft, geen poort of andersoortige belemmering van de toegang.

1997-2005 Vrede en rust op de Zaanse Schans???

2006 De Vrede valt om.

- De exploitatie van pand Vrede (zie 1994) stort definitief in. De belastingontwikningsconstructie mislukt ook. De Stichting schrijft € 500.000 af op de volledige (zelf)lening. Dit wordt gemeld in het jaarverslag 2006, met vele open einden. Daarna wordt er nooit meer iets over gemeld. Het pand Vrede is sinds 2010 bij de Zaanse Schans Vastgoed NV ondergebracht en daarmee ook heen en weer verkocht. Zie 2010 en 2017. Curieus detail: In 2020 bestaat de *Stichting Zaanse Schans Vastgoed* nog steeds en op de jaarrekening 2020 van de Stichting staat nog steeds een schuld van € 228.915 áán de SZV, aan een lege stichting dus!
- Het geld is op en er is veel achterstallig onderhoud. Maar Gemeente en Stichting hebben natuurlijk een plan! Eerst puinruimen op kosten van de belastingbetaler, zie tabel 4/2006-2011 en dan de boel verkopen. Waarna het grote verdienen aan toerisme eindelijk kan beginnen.
- De Stichting deelt een Bewoners/Verhuurbeleid uit aan de bewoners uit met o.a. de beleidsuitgangspunten “De Zaanse Schans is geen openluchtmuseum maar een woon-/werkbuilt” en “... dat er geen panden meer zullen worden afgestoten...”. Terwijl ze de verkoop van vrijwel alle panden aan het voorbereiden waren om met de opbrengst een groots openluchtmuseum van de Zaanse Schans te maken. Dat heet in de gewone maatschappij “misleiding”, in Zaanstad kringen heet dat “beheer cultureel erfgoed”.

2007-2009. Achterstallig onderhoud wordt aangepakt.

- De Stichting ontvangt 3 x € 500.000 *extra* gemeentesubsidie voor, jawel, achterstallig onderhoud. Naast de “gewone” subsidie van € 330.000 per jaar, die t/m 2011 doorloopt. Zie tabel 4/2006-2011. De bestuurders van de Stichting bedanken de Wethouders hartelijk. Nee, we noemen geen namen. Ze zijn hetzelfde!

2010. Verkoop van het gekoesterde cultureel erfgoed.

- De door de Stichting voor nop verkregen panden, 23 in totaal, worden daadwerkelijk verkocht. Aan een nieuwe NV genaamd Stadsherstel Zaanstreek met aandeelhouders Parteon en Stadsherstel Amsterdam. Aan de bewoners voorgespiegeld als: eindelijk wordt het onderhoud en beheer van de panden op professionele en efficiënte wijze uitgevoerd!
- Stadsherstel Zaanstreek NV begint met een schuld van € 2.800.000. En komt dit nooit te boven. Zie tabellen 5 en 6a/b. Deze NV verkeert vanaf de oprichting in liquiditeitsproblemen! Tot op heden (2022) en ver in de toekomst zal dit zo blijven. Dankzij de verkoop in 2010!
- Met deze verkoop van het grootste deel van het erfgoed vervalt het bestaansrecht van de Stichting. Zou een normaal mens denken. Maar in Zaanstad werkt dat anders.
- De Stichting viert feest met de ontvangen € 2.800.000. Lost de door eerdere mislukkingen ontstane schulden af (of deed de Gemeente dat?) voor een bedrag van ongeveer € 1.100.000. Zie tabel 3, 2010-2011. En steekt vervolgens € 1.700.000 in een project “Toeristische ontwikkeling Zaanse Schans”, met ook nog € 2.300.000 subsidie van Europa, Provincie en Gemeente. Om voort te hobby’en met leuke dingen voor de toeristen. Opdat de Stichting eindelijk het grote toeristengeld gaat verdienen.
- Ondertussen beginnen de parkeerinkomsten toe te nemen. Autonome groei! Of dankzij de ondernemers en molenaars? Zie tabel 1.

2012 Balans = Meer toerisme?

- De Stichting heeft een plan! Gepresenteerd onder de naam “Balans op de Schans”. De woonfunctie/bewoners ontbreekt geheel in dit volledig uit het lood geslagen verhaal! De enige focus is toerisme. In een tweede versie wordt de woonfunctie voor de vorm een paar keer genoemd. De toon is (voort)gezet.
- De NV, Stadsherstel Zaanstreek, klaagt: de aandeelhouders moeten geld bijleggen in plaats van de beloofde 5% rendement te ontvangen. Tja, dat komt ervan als je meer dan helft van de huuropbrengst meteen aan de bank moet afdragen!

2013 Druk?

- De Bewonersvereniging kaart voorzichtig bij de Stichting dat het wel wat druk wordt met toeristen. Misschien actie nodig? Reactie van de Stichting: hebben wij geen invloed op, dat is autonome groei! Terwijl van 2010-2016 de hoofdactiviteit van de Stichting het mede uit de verkoop van de woonpanden gefinancierde project “Toeristische ontwikkeling Zaanse Schans” is. Is dat “misleidend”, of is het gewoon een leugen? Wel werd een conferentie over “Drukte” toegezegd “waarbij ook de bewoners van harte welkom zijn”
- De Zaanse Schans verschijnt opeens met stip op 3 in de landelijke “Top50-dagattracties”. Waarbij de Zaanse Schans als enige van die 50 attracties niet voldoet aan de criteria voor opname op deze lijst, met name “toegang heffen”. De genoemde bezoekersaantallen zijn dan ook fictief. Hoe kan dat nou? Tja, als de directeur van het bureau dat die Top50 opstelt tevens lid is van de Marketingcommissie van de Zaanse Schans, dan kan dat.

2014. Conferentie over “Drukte”

- Deze conferentie bleek vooral te gaan over de vraag hoe de parkeercapaciteit uitgebreid kon worden, zodat nog meer toeristen en parkeergeld ontvangen konden worden. Ondertussen wordt door Stadsherstel Zaanstreek NV bezuinigd op onderhoud.

2015/2016. Wie heeft de grootste? Bezoekersaantallen natuurlijk, wat anders.

- De Stichting heeft een plan! Een “Masterplan 2030” zelfs. Op naar de drie miljoen bezoekers met een groots en meeslepend attractiepark/openluchtmuseum! Bewoners zijn volgens dit plan belangrijk ... voor de veiligheid!

2017. We zijn weer thuis!

- Stadsherstel Zaanstreek NV is definitief mislukt. De Stichting (heeft geld genoeg) neemt Stadsherstel Zaanstreek NV over, inclusief schulden. Waarom? Om hun plannen (zie 2015/2016, Masterplan 2030) beter te kunnen realiseren.

Netto resultaat van deze in 2010 begonnen actie om de financiële nood van de Stichting te lenigen en het beheer van de panden onder professionele hoede te brengen: De schuld van de Stichting is toegenomen van € 1.200.000 naar € 2.700.000 en voor het beheer zijn we weer terug bij dezelfde amateurs. En er is naar schatting > € 1.200.000 verdampt aan rente en andere onnodige kosten.

Dit rampzalige resultaat wordt door de Stichting en Gemeente gepresenteerd als een groot succes! En bijna iedereen trapt erin, of zwijgt. De nieuwe schuld van de Stichting (die € 2.700.000) aan de bank wordt op de balans gecompenseerd door een vordering voor hetzelfde bedrag op de NV (die eigendom van de Stichting is). De Stichting speelt dus quitte. De NV zit tot in lengte van dagen opgezaald met een volkomen onnodig liquiditeitsprobleem. De huurders betalen de rekening voor dit ongelooflijke geklungel.

2018. Ontwikkelt!

- De Stichting heeft een plan! Samen met de Gemeente! Geïnspireerd door de fantasie van Steenhuis/Meurs (2010) gaat de Stichting samen met de Gemeente de geschiedenis herschrijven, zoals ze ook doen in landen waar we niet zouden willen wonen. Ze noemen het: Ontwikkelstrategie. Het kunstmatig gecreëerde buurtje anno 1970 wordt nu gepresenteerd als een authentiek dorpje anno 1850! Leuk marketing-concept voor de toeristen. En alle pseudo-historici kakelen mee in het

kippenhok: authentiek, authentiek, 1850, 1850! Voorzitter en wethouder schrijven een voorwoord dat begint met een paar regels Zaanse chauvinistische blut-und-boden retoriek. En zo ronkt het de veertig pagina's door.

- De Gemeente heeft ook een plan! Eindelijk eens incasseren van de Zaanse Schans in plaats van maar miljoenen in het zwarte gat dat Stichting heet te laten verdwijnen. Ze noemen het eerst "Verdienmodel". Dat mislukt volledig. Later ontwikkelt de Gemeente een plan voor een heffing op kaartjesverkoop onder de noemer VMR. Als compensatie voor de "door de Gemeente gemaakte kosten" van € 800.000 (later € 668.000), jaarlijks. Opbrengst heffing ook € 800.000 per jaar volgens de berekening van de Gemeente, een berekening die zowel aan de kosten- als batenzijde kant noch wal raakt. Met kromme motivatie en een willekeurige doelgroep. Maar "de Zaanse Schans" (?) mag een beter plan bedenken.

2019. Duurzaam! En Remkes komt langs. En Minderman.

- De Stichting heeft natuurlijk een plan, een beter plan, als alternatief voor de VMR! Een "Duurzaam Exploitatieplan" zelfs voor de gehele Zaanse Schans. Ze gaan het "Totaalconcept Zaanse Schans" op de toeristenmarkt presenteren. Onder het motto *"Er geldt maar één pregnant belang en dat is het belang van de bezoeker."* Samen met hun "erfgoedvrienden" ontwikkeld. De toerist moet een "totaal" kaartje kopen voor dit openbare gebied. Ook heel bijzonder: vrijwel alle panden van de Stichting en alle panden van de NV zijn marktconform verhuurd voor bewoning of winkelgebruik. De overige panden zijn geen eigendom van de Stichting. De Stichting gaat al deze panden dus in de toeristenaanbieding gooien. Dat riekt naar oplichting, o nee, dat heet in Zaanstad "beheer cultureel erfgoed"
- De permanent noodlijdende Zaanse Schans Vastgoed NV lost € 209.000 van de rekening-courant schuld af aan de Stichting. Hoe kan dat? Door te bezuinigen op onderhoud en geld rond te pompen van Stichting naar NV en terug met belastingvoordeel voor de Stichting. De huurder betaalt weer de rekening!
- Remkes is te hulp geroepen. Hij praat een uurtje met elke stakeholder en brengt zijn advies uit. En vertrekt snel weer, om de rest van het land te redden. Hij adviseert o.a. dhr. Minderman in te schakelen voor advies over bestuurshervorming van de Stichting. Dat gebeurt.
- In september komen de vier stakeholders (Molens, Museum, Ondernemers, Bewoners) na overleg met dhr. Minderman eensgezind met een compleet voorstel voor een uitweg uit de impasse. De bestuursvoorzitter van de Stichting ontsteekt daarop in woede en belt de Burgemeester. Binnen twee dagen is het voorstel met behulp van de Burgemeester getorpedeerd. Leve de democratie! De gemeente-afhankelijke stakeholders (Molens en Museum) worden nog eens afzonderlijk bij de Burgemeester op het matje geroepen.
- Dhr. Minderman brengt in december 2019 zijn eindadvies uit, conform de wensen van de opdrachtgever.

2020. Corona!

- De parkeerinkomsten van de Stichting vallen ver terug. De bewoners-huurders blijven gewoon de huur betalen. De ondernemer-huurders (zowel van de Stichting als van de NV) krijgen een periode 50%-25% huurkorting van Stichting en NV. Sympathiek. Waar doen ze het van? Van de lucht blijkt in 2021. En door te bezuinigen op onderhoud! Het bestede bedrag bereikt een nieuw dieptepunt. Zie tabel 5. De Stichting ontvangt dit jaar € 399.000 NOW subsidie.
- Ook opmerkelijk. De bezoekerstelling gebeurt nu niet meer met de "toiletmethode" maar met de "parkeermethode". Het gevolg is dat het bezoekersaantal in 2019 met terugwerkende kracht daalt van 2.540.844 naar 2.179.466, ongeveer 14% minder. In 2020 blijken er volgens deze telmethodiek ongeveer 400.000 bezoekers te zijn geweest. Wat veel! Houden zo!
- Ook bijzonder. Midden in de Corona-crisis wordt de Ontwikkelstrategie ZS door de Gemeenteraad gedrukt, onnodig en ondanks afraden door de bevolking van de Zaanse Schans. Zo, dat is dan ook weer afgehandeld. In plaats van deze tijd te gebruiken voor herbezinning. Naast veel holle retoriek en vage "het kan alle kanten op" teksten staan er ook wel een aantal zinnige zaken in deze Ontwikkelstrategie, met name een inventarisatie van de verkeersknelpunten met aangekondigde oplossingen.

- De Stichting werkt het advies voor de bestuurshervorming van dhr. Minderman op eigen wijze uit tot een nieuw plan!

2021. Nog meer Corona!

- De Gemeente voert een vaak uitgesteld plan uit, de invoering van de VMR, een heffing op toegangskaartjes. Levert natuurlijk voorlopig vrijwel niets op. Voor de imaginaire nog nooit ontvangen vermeende gedeelde inkomsten wil de Gemeente een claim bij het Rijk indienen. Een raadslid noemt dit fraude!
- De Stichting kondigt nu ook een liquiditeitsprobleem. aan Hoe is dat mogelijk na tien (modder)vette jaren van steeds verder stijgende parkeerinkomsten? Zie tabel 1. De Stichting doet een beroep op de Gemeente voor € 300.000 subsidie voor onderhoud van een aantal Stichtingspanden (niet die van de NV). Daarnaast hebben ze los van deze subsidie inmiddels al € 450.000 NOW steun ontvangen. Voor hun core-business, dat is parkeren! Zowel de NV als de enig aandeelhouder Stichting hebben nu dus een liquiditeitsprobleem! En aangezien de Stichting de NV overeind moest houden stort nu het hele zaakje in? Zie 1994, 1995, 1996, 2006, 2010.
- Het huisafval werd tot nu professioneel ingezameld door HVC. In verband met afvalscheiding moet het allemaal anders. De Stichting ontspoorde ernstig en gaat illegaal in de vuilniszakken van de bewoners graaien en stuurt vermanende berichtjes naar de bewoners. Foei, plastic en glas bij het restafval. De Gemeente grijpt gelukkig in.

2022. Hervormt!

- De Stichting heeft weer een (beleg) plan. Om een (namaak-)Vermaning en een aantal (onbewoonbare) arbeiderswoninkjes op de Schans neer te zetten. Hoezo liquiditeitsproblemen? Hoezo “We willen er helemaal geen openluchtmuseum van maken” ? Opmerkelijk: het gebouw wordt hoogwaardig geïsoleerd en voorzien van betonnen vloer met vloerverwarming. Dat laatste geldt ook voor restaurant de Kraai.
- De bestuurshervorming van de Stichting is voltooid, op basis van advies Minderman uit 2019. De Gemeenteraad stemt vanzelfsprekend met grote meerderheid in. De Stichting is verlost van die lastige stakeholders in het bestuur, die zijn verwezen naar een praat/adviesgroepje. Schertsparlement voor een nepregering?
- Een nieuw driekoppig bestuur treedt aan. We vrezen dat ze met een plan gaan komen!
- Het toerisme komt weer (deels) op gang. Op de Schans is niets veranderd. Jaren van overleg, adviezen, debatteren, het invoeren van politieke en/of bestuurlijke zwaargewichten en vele andere consultants hebben tot niets (NIETS!) geleid. Het heeft ongetwijfeld vele tonnen, zo niet miljoenen Euro's gekost.
- De Gemeente gaat in het kader van het Zaans Mobiliteitsplan de verkeersknelpunten op en rondom de Zaanse Schans inventariseren! Dat is al gedaan! Zie 2020 en eerder. Op zich een goede zaak deze problematiek in het ZMP te integreren. De betekenis van de Ontwikkelstrategie vervaagt hiermee vrijwel geheel.
- De volgende crisis dient zich aan.

Deel 2. Cijfers Stichting de Zaanse Schans 2005 t/m 2020 en Zaanse Schans Vastgoed 2010 t/m 2020

In dit deel staat een grote hoeveelheid cijfers in tabelvorm. Deel a. heeft betrekking op de *Stichting de Zaanse Schans*, deel b. op de *Zaanse Schans Vastgoed NV*. Het is belangrijk dit onderscheid duidelijk te maken.

De NV is in 2010 onder de naam Stadsherstel Zaanstreek NV opgericht als zelfstandige NV met externe aandeelhouders. Het enig doel van deze NV was is het professioneel verhuren en beheren van de 23 van de Stichting overgenomen monumentenpanden. In 2017 heeft de Stichting alle aandelen van de NV overgenomen en is daarmee indirect weer eigenaar van de 23 panden waar ze tot 2010 ook al eigenaar van waren. De constructie met de NV is wel gehandhaafd, maar niettemin zijn de zaken sinds 2017 weer sterk verstrengeld, ten nadele van de NV en ten faveure van de Stichting.

Bij de afzonderlijke tabellen geven we enige toelichting.

a. Stichting de Zaanse Schans

Tabel 1. Overzicht inkomsten parkeren en toilet van de Stichting van 2005-2020.

	In €	
<u>Jaar</u>	<u>Omzet Parkeren</u> (vanaf 2015 incl. toiletten)	<u>Schatting</u> <u>Resultaat (70%)</u>
2005	273.840	191.688
2006	266.629	186.640
2007	333.110	233.177
2008	305.414	213.790
2009 ¹⁾	526.966	368.876
2010	448.206	313.744
2011	506.563	354.594
2012	545.984	382.189
2013	615.266	430.686
2014	733.798	513.659
2015	1.106.210	774.347
2016	1.127.333	789.133
2017	1.422.412	995.688
2018	1.611.724	1.128.207
2019	1.752.778	1.226.945
2020	504.902	353.431
1) Deels voorgaande jaren		

Parkeeropbrengsten uiteraard sterk toenemend met het groeiend toerisme. In 2020 een coronadip, maar ook dan nog altijd op niveau 2011/2012

Tabel 2. Overzicht exploitatie panden van de Stichting 2005-2020. Vanaf 2010 zonder de 23 panden die in de NV zijn ondergebracht.

In €								
	Ontvangsten		Uitgaven			Basisresultaat		Resultaat
	Huuropbrengst	Subsidie	Inrichting en onderhoud panden	Tlv Voorziening "Groot onderhoud gebied"	Totaal	-	Overige kosten (schatting 30% van de huuropbrengst)	Schatting
2005	308.759	41.744	117.501	191.051	308.552	41.951	92.628	-50.677
2006	332.264	334.282	289.580		289.580	376.966	99.679	277.287
2007	333.993	717.772	690.055		690.055	361.710	100.198	261.512
2008	339.712	732.126	669.650		669.650	402.188	101.914	300.274
2009	338.748	770.555	708.610		708.610	400.693	101.624	299.069
2010	80.608	252.549	30.952	?	30.952	302.205	24.182	278.023
2011	114.629		72.957	?	72.957	41.672	34.389	7.283
2012	142.899		85.059	26.111	111.170	31.729	42.870	-11.141
2013	127.733		102.691	4.033	106.724	21.009	38.320	-17.311
2014	146.475		66.173	23.787	89.960	56.515	43.943	12.573
2015	140.112		63.573	6.810	70.383	69.729	42.034	27.695
2016	176.578		61.447	59.846	121.293	55.285	52.973	2.312
2017	196.615		53.299	23.906	77.205	119.410	58.985	60.426
2018	221.763		68.685	3.742	72.427	149.336	66.529	82.807
2019	220.707		65.236	27.134	92.370	128.337	66.212	62.125
2020	154.176		62.132	46.728	108.860	45.316	46.253	-937
							Totaal	1.591.320

Het beeld is niet haarscherp door de verwevenheid van posten op de jaarrekeningen. Het zicht op de echte exploitatie wordt in de jaren 2006-2010 ook nog verduisterd door de grote subsidiebedragen. Maar de conclusie lijkt gerechtvaardigd dat de panden van de Stichting zichzelf bedruipen, zeker vanaf 2010

Het is ook interessant om de huuropbrengsten te vergelijken met de parkeerinkomsten uit tabel 1.

Tabel 3. Langlopende schulden Stichting de Zaanse Schans. In de laatste kolom idem voor de Zaanse Schans Vastgoed NV, Triodos 1 en 2 zijn vanaf 2017 doorgeleend van de Stichting aan de NV.

in €	<u>Stichting langlopende schulden</u>							<u>Vastgoed NV idem</u>
<u>Jaar</u>	<u>BNG, €</u> <u>1.135.000,</u> <u>5,13 %, 10jr</u>	<u>PF Schelde, €</u> <u>545.000,</u> <u>4,68%, 10jr</u>	<u>Triodos 1</u> <u>1,26%</u>	<u>Triodos 2</u> <u>2,8%</u>	<u>Triodos</u> <u>3, 2,2%</u>	<u>Totaal</u>	<u>Onderhandse</u> <u>lening, 0%,</u> <u>2005-? (AH?)</u>	<u>2010-2016: Triodos 4,42 %</u> <u>vanaf 2017 Stichting</u>
2002	1.135.000	545.000				1.680.000	?	
2003	1.135.000	490.500				1.625.500	?	
2004	1.135.000	436.000				1.571.000	?	
2005	1.135.000	381.500				1.516.500	453.780	
2006	1.135.000	327.000				1.462.000	453.780	
2007	1.135.000	272.500				1.407.500	453.780	
2008	1.135.000	218.000				1.353.000	453.780	
2009	1.135.000	163.500				1.298.500	453.780	
2010	1.135.000	109.000				1.244.000	453.780	2.710.000
2011		54.500				54.500	453.780	2.679.000
2012						0	453.780	2.641.000
2013						0	453.780	2.603.000
2014						0	453.780	2.566.000
2015						0	453.780	2.529.000
2016						0	453.780	2.491.000
2017			2.228.000	474.893		2.702.893	453.780	2.702.893
2018			2.228.000	398.306		2.626.306	453.780	2.626.306
2019			2.228.000	314.756		2.542.756	453.780	2.542.756
2020			2.228.000	231.206	738.667	3.197.873	453.780	2.459.206

Opvallend is dat de Stichting na 2011 schuldenvrij was. Het resultaat van goed financieel beleid? Nee, de totaalschuld van de Stichting in 2010 van € 1,2 miljoen is naar de NV doorgeschoven en daarbij *meer dan verdubbeld* naar € 2,7 miljoen. Dat zou je eerder financieel wanbeleid mogen noemen! De overopbrengst van de verkoop wordt door de Stichting besteed aan project “Toeristische ontwikkeling”. De totale lasten worden afgewenteld op de huurders van de NV.

In 2017 heeft de Stichting de NV weer overgenomen, inclusief de schuld aan de bank. Deze wordt direct doorgeleend aan de NV, zie bedragen in rood. Netto resultaat van de verkoop in 2010 blijft steeds dat de NV geheel onnodig met een grote schuld zit opgezaaid. Zie ook tabel 5 en 6 over de Zaanse Schans Vastgoed NV.

In 2020 neemt de schuld weer toe door de lening voor de aankoop van de “Zakkenhandel”, het terrein voor de beoogde parkeergarage (die er waarschijnlijk nooit komt). Gelukkig niet ten laste van de NV.

Tabel 4. Subsidie-ontvangsten Stichting.

In €	<u>Subsidies Stichting</u>			
	<u>Jaar</u>	<u>Bedrag</u>	<u>EFRO</u>	<u>NOW</u>
	2005	122.676		
	2006	436.252		
	2007	848.782		
	2008	846.966		
	2009	883.453		
	2010	446.872	?	
	2011	338.704	?	
	2012	134.000	?	
	2013	134.000	?	
	2014	138.020	?	
	2015	142.806	?	
	2016	142.806	?	
	2017	182.800		
	2018	187.947		
	2019	192.815		
	2020	198.285		299.000
	2021: nog eens € 240.000 NOW + € 300.000 extra voor onderhoud + € 200.000 “normaal” ?			
	Totaal	5.377.184		
	"Overige" en "Ondernemersbijdrage" zijn niet vermeld.			
	EFRO 2010-2016: € 2,3 miljoen subsidie en € 1,7 miljoen “eigen geld”			

Spreekt voor zich.

b. Zaanse Schans Vastgoed NV 2010 t/m 2020.

Tabel 5. Exploitatie sec van de 23 panden van de Zaanse Schans Vastgoed NV als ze *niet* verkocht waren in 2010. Bij onderhoud is ook de doorbelasting schilder (indienst van de Stichting) meegenomen. "Overige" bestaat vanaf 2017 uit door de Stichting doorbelaste overhead van € 50.000, heffingen, verzekeringen en diverse kleinere posten.

€		Ontvangsten	Uitgaven		Resultaat 1
<u>Jaar</u>	<u>Opmerking</u>	<u>Huuropbrengst</u>	<u>Onderhoud (bested)</u>	<u>Overige</u>	<u>zonder subsidies en bijdragen</u>
2010	Schatting/verkoop	332.000	185.000	83.000	64.000
2011		332.000	185.000	83.000	64.000
2012		307.000	218.000	89.000	0
2013		300.000	161.000	93.000	46.000
2014		312.000	104.000	104.000	104.000
2015		366.000	175.000	93.000	98.000
2016		363.000	151.000	93.000	119.000
2017	Verkoop NV	359.487	139.090	130.194	90.203
2018		365.327	179.323	98.421	87.583
2019		381.220	193.217	129.095	58.908
2020		335.193	122.386	105.577	107.230
€ 3.753.227					€ 838.924

Incl. afschrijving

Incl. afschrijving

Dat ziet er gezond uit! Ook deze panden bedruipen zichzelf van uit de huuropbrengst en er blijft jaarlijks geld over! Dat overschot zou je bijvoorbeeld in een voorziening kunnen onderbrengen voor toekomstige verbetering van de panden. (Ware het niet dat ... zie tabel 6.)

Dus als de panden in 2010 *niet* verkocht waren maar sec in een NV waren ondergebracht dan zou die NV in 2020 een positief banksaldo hebben van ruwweg € 800.000 (of zo'n € 575.000 na aftrek van bijdragen "achterstallig onderhoud" en asbestsanering) en die NV zou *schuldenvrij* zijn. Echter, zie tabel 6a.

Tabel 6a. Exploitatie van de 23 panden van de NV (inclusief rente en aflossing van “de hypotheek”)

€	Resultaat 1	Financiële lasten		Resultaat 2
Jaar	<u>zonder subsidies en bijdragen</u>	<u>Rente e.d.</u>	<u>Aflossing</u>	-
2010	64.000	121.000	38.000	-95.000
2011	64.000	121.000	38.000	-95.000
2012	0	120.000	38.000	-158.000
2013	46.000	120.000	38.000	-112.000
2014	104.000	125.000	37.000	-58.000
2015	98.000	119.000	38.000	-59.000
2016	119.000	114.000	38.000	-33.000
2017	90.203	306.536	82.107	-298.440
2018	87.583	49.214	76.587	-38.218
2019	58.908	41.870	83.550	-66.512
2020	107.230	38.996	83.550	-15.316
		€ 1.276.616	€ 590.794	-€ 1.028.486

Tabel 6b. Overzicht winst volgens de jaarrekeningen.

	Winst Jaarrekening
Externe bijdragen	Zonder waardeverandering
	-57.000
20.000	-37.000
94.000	-26.000
	-74.000
	-21.000
50.000	29.000
81.000	86.000
	-216.333
50.000	88.369
50.000	67.038
	68.234

Dat ziet er niet gezond uit! Sterker nog, geen enkel bedrijf zou zo kunnen voortbestaan. Een permanent liquiditeitsprobleem, een totaal onhoudbare zaak.

Dit wordt verdonkeremaand door “bijdragen” van de Stichting, die bijvoorbeeld onder het mom “voor het onderhoud van panden” gepresenteerd worden maar feitelijk dienen om aan de Stichting terug te geven als (deel-)aflossing van de schuld. En elk overschot uit de exploitatie van de NV verdwijnt rechtstreeks in de zakken van de Stichting.

Het totaal beeld in 2020 is dat het banksaldo van de NV ongeveer € 150.000 bedraagt en dat schuldenlast omstreeks € 2.400.000 is. Netto dus min € 2.250.000 versus plus minimaal € 400.000 (zie tabel 5).

Door de verkoop in 2010, gepresenteerd als dé oplossing, is de NV dus voor zo’n € 2.650.000 benadeeld. Grote winnaar is de Stichting die na 2010 over een grote zak met hobbygeld beschikte. Geheel volgens het vooropgezette plan, een typisch geval van misleiding. In tien jaar is zo’n € 1,2 miljoen aan rente weggegooid.

De NV is dankzij de Stichting en de Gemeente in plaats van een gezonde florerende onderneming en fragiel bedrijfje dat elk moment kan instorten. En het is nog lang niet klaar. Dit zal nog decennia zo doorgaan. Als de zaak niet voortijdig instort.