

Voorwoord

In de tweede helft van 2015 is de gemeente Woerden eigenaar geworden van de in het voorjaar van 2008 afgebrande hofstede Batestein, ook wel de Brediusboerderij genoemd. Dit mede op aandringen van de stichting Landgoed Bredius die zich inzet voor een kwalitatieve verbetering van het Landgoed. De gemeente heeft de hofstede aangekocht met de intentie dat door een burgerinitiatief gezorgd gaat worden voor restauratie, beheer en exploitatie van de hofstede op een zodanige wijze dat de hofstede in financiële zin zelfvoorzienend is. Als concretisering van dat burgerinitiatief is de stichting Hofstede Batestein –SHB- op 17 december 2015 opgericht.

Dit jaarverslag bestrijkt de periode van de oprichting tot en met 31 december 2016.

Het afgelopen jaar heeft geheel in het teken gestaan van voorbereidende werkzaamheden. De complexiteit van restauratie en het vinden van een bestemming die past bij het Landgoed, maakt dat het de nodige tijd kost voordat de restauratie ook zichtbaar wordt. Dit nog afgezien van het verwerven van de noodzakelijke financiële middelen om de restauratie te bekostigen.

In het hoofdstuk Projectvoortgang wordt uitgebreid ingegaan op alle activiteiten die de stichting het afgelopen jaar heeft ondernomen om te komen tot restauratie en herbestemming van Hofstede Batestein opdat de ruïne van dit moment weer een parel in het landgoed wordt.

Namens het bestuur,
Gerard Lieverse
Voorzitter



Missie

Stichting Hofstede Batestein heeft tot doel;

1. De restauratie en instandhouding van Hofstede Batestein, rijksmonument 39301, gelegen in het landgoed Bredius te Woerden;

Het beheer en de exploitatie van Hofstede Batestein als rijksmonument, een en ander in samenhang met de doelstelling en waarden van het Landgoed Bredius en gericht op behoud en versterking van de functies van het landgoed: een plek van rust, educatie, recreatie en andere maatschappelijke functies.

2. De Stichting tracht dit doel te bereiken onder meer door:
 - eigendoms- of zakelijk genotsrechten te verwerven op de onroerende zaak die bekend staat onder de naam Hofstede Batestein te Woerden;
 - de opstal te restaureren en het erf in te richten en vervolgens deze zaak te beheren en te exploiteren. Dit laatste kan geschieden door het sluiten van één of meer overeenkomsten met derden;
 - het verwerven van de benodigde financiële middelen zoals subsidies, leningen en crowdfunding;
 - het beheer van de exploitatie-opbrengsten ten behoeve van primair de Hofstede Batestein en vervolgens het Landgoed Bredius te Woerden;
 - al hetgeen met de doelstelling van de Stichting rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.
3. De Stichting beoogt het algemeen nut.
4. De Stichting heeft geen winstoogmerk.

Bestuur

Samenstelling

Bij de oprichting van de stichting waren er nog twee vacatures te vervullen waaronder die van penningmeester. Begin 2016 was een kandidaat voor deze functie gevonden. Door onverwachte persoonlijke omstandigheden moest de ambitie om penningmeester te worden opgegeven worden. December 2016 diende zich een nieuwe kandidaat aan die inmiddels is benoemd. In het voorjaar van 2016 is ook het vijfde bestuurslid aangetreden zodat de stichting op dit moment een voltallig bestuur heeft.

Bestuurssamenstelling;

Gerard Lieverse, voorzitter
Bernt Feis, secretaris
Henk Woertman, penningmeester
Johan Strik, bestuurslid
John Antonissen, bestuurslid

Adviseurs

Het bestuur wordt ondersteund door een drietal adviseurs met de volgende respectievelijke deskundigheid; juridisch, architectonisch/bouwkundig en facilitair management/horeca.

De bestuursleden noch de adviseurs ontvangen een beloning of vergoeding voor hun werkzaamheden.

Vergaderingen

In het verslagjaar heeft het bestuur met adviseurs 13 maal vergaderd. De belangrijkste onderwerpen waren;

- De realisatie van de eerste fase van het projectplan.
- De financiering van de eerste fase van het projectplan.
- De inbreng van SHB in de projectgroep Centrumgebied.

Onderstaand wordt op deze punten nader ingegaan.

Realisatie eerste fase Projectplan

Een van de eerste activiteiten van het bestuur was het opstellen van een projectplan. Het projectplan kent twee fasen. De eerste fase behelst alle voorbereidende stappen. Het tweede deel betreft de feitelijke realisatie van de financiering en restauratie.

Het projectplan 1^e fase omvat de volgende onderdelen;

1. Overdracht van de Hofstede Batestein door de gemeente aan Stichting Hofstede Batestein
2. Bouwhistorisch onderzoek // Kostenraming //
3. Onderzoek exploitatie mogelijkheden
4. Architect keuze, voorontwerp, opstarten vergunningsaanvraag, kostenraming
5. Opstellen restauratieplan, exploitatieplan en financieringsplan
6. Financieringsplan Projectfase 1

Het overleg met de gemeente in zake de voorwaarden waaronder de hofstede overgedragen kan worden aan de stichting is direct na de oprichting van de stichting opgestart. Het overleg loopt nog en kan hopelijk in het begin van 2017 worden afgerond. Voordat gestart kan worden met het werven van fondsen is het noodzakelijk om overeenstemming te hebben over de voorwaarden, zoals de financiële condities, waaronder de hofstede overgedragen zal gaan worden. De feitelijke overdracht kan op een later moment plaatsvinden.



Het bouwhistorisch onderzoek is medio 2016 afgerond. Een dergelijk onderzoek is noodzakelijk bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de restauratie van de hofstede. Het onderzoeksrapport is afgelopen jaar ter hand gesteld van de ambtenaar monumentenzorg van de gemeente Woerden. De stichting heeft overigens wel moeten vaststellen dat bij de vorige restauratie een dergelijk bouwhistorisch onderzoek blijkbaar niet heeft plaatsgevonden. Althans in het gemeentelijke archief is een dergelijk rapport niet aangetroffen.

Om een indicatie over de restauratiekosten te krijgen heeft de stichting een raming laten maken door de Monumentenwacht Utrecht. Deze raming is gemaakt zonder rekening te (kunnen) houden met de toekomstige bestemming van de hofstede. Op basis van het voorlopig ontwerp dat de architect hopelijk in het eerste kwartaal van 2017 kan gaan maken, zal een nieuwe kostenraming worden opgesteld. Een finale raming kan worden gemaakt op basis van uitkomsten van de aanbesteding die later zal plaatsvinden.

Wat betreft de exploitatie mogelijkheden hebben bestuur en adviseurs zich, samen met de voorzitter van stichting Landgoed Bredius, in de eerste maanden van 2016 gebogen over de vraag wat wenselijke en mogelijke exploitatie modellen voor de hofstede zouden kunnen zijn. Geconcludeerd is dat een vorm van horeca het meest wenselijk is. Drie elementen waren bepalend voor deze conclusie. Gewenst was een exploitatievorm die het mogelijk maakt dat de hofstede een toegankelijke cq publieke functie krijgt. Noodzakelijk was een exploitatievorm die inkomsten voor de stichting oplevert gegeven het uitgangspunt dat de stichting in financiële zin zelfvoorzienend moet zijn. Derhalve zal in elk geval een deel van de investeringen in de restauratie via de exploitatie moeten worden terugverdiend. Ten derde was er de algemeen gevoelde wens om een ontmoetingsplek in het landgoed te hebben waar de bezoeker in een mooie groene omgeving kan genieten van hapje en een drankje.

Anticiperend op bovenstaande heeft de stichting eind 2015 aan AWHoreca adviseurs, een opdracht gegeven om een onderzoek te doen naar de horecamogelijkheden van de hofstede. Bij de opdracht verstrekking is aangegeven dat “de hofstede ondersteunend is aan het landgoed Bredius. De exploitatie staat ten dienste van het landgoed en het gebouw en moet passen binnen de waarden van het landgoed”. De resultaten van dit onderzoek hebben het bestuur geholpen bij het stellen van kaders bij het onderzoek naar mogelijke exploitatievormen en exploitanten.

Nadat het overleg met een potentiële exploitant in het voorjaar van 2016 niet tot resultaat leidde, is er een nieuwe zoektocht gestart. Dit heeft eind 2016 geleid tot een nieuwe kandidaat waarmee serieuze gesprekken gaande waren bij het afsluiten van het verslagjaar.

De keuze van een architect heeft in het eerste kwartaal van 2016 plaatsgevonden. Gezien de gesprekken begin 2016 met een mogelijke kandidaat voor de exploitatie was er enige haast geboden met het vinden van een architect. Een selectie van drie restauratie architecten is verzocht een bureau presentatie te geven en een offerte in te dienen voor een nader omschreven te geven opdracht. Op basis van de presentatie en de uitgebrachte offertes heeft het bestuur zijn keus gemaakt. De opdracht is gegaan naar ARCO-architecten uit Oudewater.

Met het opstellen van de diverse plannen is een begin gemaakt. Er is een voorlopige opzet van het exploitatie- en financieringsplan gemaakt. Deze plannen kunnen evenwel pas een meer definitief karakter krijgen als het restauratieplan gemaakt is. Het opstellen van het restauratieplan kan gedaan worden als er afspraken met de toekomstige exploitant zijn gemaakt en als de afspraken met de gemeente over de overdracht van de hofstede zijn afgerond.

Met betrekking tot de financiering is er een eerste inventarisatie gemaakt van fondsen die zich richten op verstrekken van gelden voor de restauratie van (rijks)monumenten. Een belangrijk fonds in dit verband is het Parelfonds van de provincie Utrecht. Op initiatief van de wethouders De Weger en Schreurs is er in maart 2016 aan de gedeputeerde mw. Pennarts en ambtenaren een presentatie gegeven waar de stichting bij aanwezig was, over onder andere de ideeën om te komen tot restauratie van de hofstede.

Ook is er in 2016 een verkennend gesprek geweest met het Restauratiefonds dat leningen verstrekt tegen gunstige condities.

De financiering van de 1^e fase van het projectplan was een zeer teleurstellende ervaring. De aanvraag die eind 2015 bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed werd ingediend voor een bijdrage in het onderzoek naar de herbestemming kon niet gehonoreerd worden omdat er aanzienlijk meer aanvragen waren dan er budget beschikbaar was en waardoor de stichting buiten de boot viel. Verzoeken aan diverse andere fondsen werden afgewezen met de argumentatie dat financiering van de activiteiten in de voorbereidende fase niet past binnen de doelstelling van de respectievelijke fondsen. Zodra de daadwerkelijke restauratie aan de orde zou zijn dan waren we zeker weer welkom. Het probleem voor de stichting was dat weliswaar veel met eigen menskracht kon worden gedaan, maar dat een aantal activiteiten door externe deskundigen moesten worden gedaan, zoals de kostenraming door de Monumentenwacht, het advies over de horeca mogelijkheden, het bouwhistorisch onderzoek en binnenkort het maken van het ontwerp en het restauratieplan. Gelukkig was de stichting Landgoed Bredius bereid en in staat om onze stichting financieel te ondersteunen zodat deze noodzakelijke activiteiten gefinancierd konden worden.



Projectgroep Centrumgebied

In samenhang met de aankoop van de hofstede door de gemeente en de plannen om tot restauratie te komen, was er bij alle betrokken partijen ook de wens om een kwaliteitsslag te maken in het gebied rondom de hofstede waaronder ook de entree naar het landgoed vanaf de Van Kempensingel. De doelstelling behelst naast een kwaliteitsverbetering van het centrumgebied, ook een versterking van de onderlinge samenwerking in het gebied.

Eind 2015 is daartoe de projectgroep Centrumgebied opgezet waarin vertegenwoordigers van de volgende organisaties zitting namen; stichting Landgoed Bredius, gemeente Woerden, Kerngroep Bredius, Jos Borsboomstichting/Brediusshonk/Kukele-boe, InBredius/Brediusshuur (plus later toegetreden, het NME),

KNNV, Hugo Kotenstein, KNHM als adviseur, IVN (later toegetreden) en stichting Hofstede Batestein nadat deze was opgericht. De projectgroep wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter. Om te zorgen voor een goede bestuurlijke koppeling is er tevens een stuurgroep ingesteld waarin zitting hebben; de voorzitter van de projectgroep, de voorzitter van stichting Landgoed Bredius, wethouder De Weger en Ellen Kok adviseur KNHM.

De projectgroep is begonnen met een inventarisatie van de belangen van elke partij met betrekking tot het centrumgebied om samenloop en/of verschillen vast te kunnen stellen. Ook de ambities van de partijen zijn in beeld gebracht. Vervolgens is onderzocht op welke wijze de gezamenlijke belangen op een voor alle partijen acceptabele wijze ingevuld zouden kunnen worden en hoe strijdige belangen opgelost zouden kunnen worden. Dit proces heeft geleid tot twee modellen voor de ruimtelijke invulling van het centrumgebied met een unanieme voorkeur voor het zogenaamde model 4.

Een herinrichting van het centrumgebied biedt volgens de projectgroep ook interessante mogelijkheden om de doelstellingen van de gemeente Woerden op het terrein van milieu en duurzaamheid uit te dragen vanuit een plek die historisch gezien het toonbeeld van duurzaamheid is; een landgoed dat al meer dan 160 jaar in het hart van Woerden ligt.

Het project Centrumgebied heeft op zich al geleid tot een versterking van de onderlinge samenwerking. Alle partijen zijn het er evenwel over eens dat het noodzakelijk en ook goed mogelijk is de samenwerking verder te versterken. Daartoe zullen het komend jaar de verdere stappen voor worden gezet.

De restauratie van de hofstede en de realisatie van het project Centrumgebied hangen nauw met elkaar samen. De gerestaureerde hofstede als ontmoetingsplek in het landgoed vergroot de aantrekkelijkheid van het Centrumgebied met haar activiteiten en omgekeerd leidt een aantrekkelijker Centrumgebied met meer activiteiten tot meer aanloop in de hofstede.

Vooruitzichten 2017

Het bestuur verwacht in het begin van 2017 tot afspraken met de toekomstige exploitant te kunnen komen en ook het overleg met de gemeente over de voorwaarde voor de overdracht van de hofstede tot beider tevredenheid te kunnen afsluiten. Zodra deze mijlpalen zijn bereikt kan begonnen worden met het maken van het restauratie- en verbouwplan door de architect. Op basis van dit plan kan de vergunningsprocedure met de gemeente en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed starten en kan gestart worden met het werven van de noodzakelijke fondsen voor de restauratie. Zodra die twee trajecten succesvol zijn afgerond kan het restauratieplan definitief gemaakt worden en kan de aanbestedingsprocedure starten.

Financieel verslag 2016

Het jaar 2016 is afgesloten met een nihil resultaat. De belangrijkste kostenpost zijn de kosten van de architect voor de voorbereidende werkzaamheden en het bouwhistorisch onderzoek. Ter dekking van deze kosten heeft SHB een bedrag van € 7.000,- ontvangen van SLB. Voor de financiële ondersteuning van de verdere realisatie van de 1^e fase van het projectplan heeft SLB een bijdrage van ca. € 19.000,- overgemaakt. Daarmee had de stichting eind 2016 een saldo op de rekening van ca. € 20.000,-. Deze middelen zullen voornamelijk aangewend worden voor de bekostiging van de activiteiten die in 2017 staan gepland zoals hierboven aangegeven.

Vastgesteld in de bestuursvergadering van 15 februari 2017.

-0-0-0-