

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 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 op 17 december 2015 opgericht.

In het jaarverslag over 2019 spraken we de hoop uit dat er in 2020 licht aan het eind van de tunnel zou zijn in de zin dat we daadwerkelijk met de restauratie zouden kunnen beginnen. Na vijf jaar van voorbereiding hebben we inderdaad de overeenkomst met de aannemer kunnen tekenen voor de restauratie van de hofstede Batestein. Aan het eind van het jaar was het dan eindelijk zo ver dat een begin kon worden gemaakt met de werkzaamheden die volgens planning er toe moeten leiden dat begin 2022 de gerestaureerde hofstede wordt opgeleverd.

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 en heeft de Culturele-ANBI-status.

Bestuur en Stichting

Samenstelling

Het afgelopen jaar heeft het bestuur in ongewijzigde samenstelling gefunctioneerd.

Bestuurssamenstelling;

Gerard Lieverse, voorzitter

Bernt Feis, secretaris

Henk Woertman, penningmeester

Johan Strik, bestuurslid

John Antonissen, bestuurslid

Adviseurs

Het bestuur wordt ondersteund door een juridisch adviseur.

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

Vergaderingen

In het verslagjaar heeft het bestuur 9 maal vergaderd.

De belangrijkste onderwerpen waren;

- De omgevingsvergunning en het ingestelde beroep
- De aanbesteding en de aanneemovereenkomst
- De financiering en wervingscampagne
- Het plan voor het Centrumgebied

De omgevingsvergunning - beroep

Door een van de bewoners uit de buurt van de hofstede, was beroep ingesteld tegen, (onderdelen van) de verleende omgevingsvergunning. De bezwaren betroffen sluitingstijd en parkeerdruk.

De behandeling van het per 11 juni 2019 ingediende beroep bij de rechtbank vond plaats op 17 januari 2020. De uitspraak kwam op 15 april 2020 en luidde dat het beroep ongegrond werd verklaard. Begin juni was duidelijk dat er geen hoger beroep was ingesteld, waarmee de omgevingsvergunning die 30 april 2019 was verleend, onherroepelijk was geworden. Daarmee was voor de stichting de weg vrij om, na meer dan een jaar vertraging, de aanbesteding in gang te zetten.



De aanbesteding

In de aanloop naar de aanbesteding waren de laatste aanpassingen van de tekeningen en het bestek door de architect doorgevoerd. Drie aannemers bleken geïnteresseerd om in te schrijven en hadden tijd voor de uitvoering van het project. Twee andere aannemers die wel geïnteresseerd waren in het project hadden geen ruimte in hun uitvoeringsplanning.

Op 16 juli 2020 werden de inschrijving geopend. Alle drie de inschrijvingen lagen boven het beschikbare budget, waarvan twee inschrijvingen zelfs ruim daarboven. Met de laagste inschrijver is vervolgens overlegd om te bezien welke besparingen mogelijk zouden zijn om voor de stichting op een meer passend prijsniveau te komen. Uitgangspunt daarbij was dat de aanpassingen geen afbreuk zouden doen aan de beoogde kwaliteit van de restauratie. Doordat kort na de inschrijving de bouwvakvakantie viel, heeft dit overleg uiteindelijk tot eind september 2020 geduurd om tot een passende oplossing te komen. Wat overigens niet direct opgelost kon worden was de technische oplossing van de ventilatie van restaurant en de open keuken. Voor de open keuken is gekozen om de ruimtelijke beleving van de deel zoveel mogelijk in stand te houden. Voor de ventilatie bleek dat een extra uitdaging. Dat vraagstuk zou meer tijd gaan nemen om uitgezocht te worden. Besloten is daar niet op te wachten omdat dit een zeer forse vertraging zou opleveren die de stichting zich niet kon veroorloven. Derhalve is op 12 oktober 2020 de aanneemovereenkomst met A. Schouten BV uit Benschop, getekend. Door de inmiddels verstreken tijd kon het werk niet eerder dan eind november van het verslagjaar, en in slechts beperkte mate, starten. De oplevering werd gepland begin januari 2022.

Overdracht boerderij en huurovereenkomst

In augustus 2018 was de overdracht van de boerderij van de gemeente naar de stichting reeds vastgelegd in een overeenkomst. De daadwerkelijke overdracht had echter nog niet plaatsgevonden. Voor de stichting was het niet opportuun om deze overdracht eerder te doen dan op het moment dat zeker zou zijn dat de restauratie zou kunnen plaatsvinden. Kort voor de aanbesteding was het passende moment. De formele overdracht heeft plaatsgevonden op 8 oktober 2020.

Huurovereenkomst

Op 26 augustus 2019 had de stichting reeds een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de toekomstige exploitant, Marcha en Dave Kortekaas. Nu de aanbesteding een feit was, werd het sluiten van de huurovereenkomst actueel. Op 12 oktober 2020 is de huurovereenkomst getekend.

De financiering van het project

De financiering is ruwweg als volgt opgebouwd. Een lening van 300.000 euro bij de BNG, ca 300.000 euro subsidies en bijdragen van een negental fondsen. Hierin is ook begrepen een bijdrage van het Boerderijenfonds van 75.000 euro die eind 2020 is toegekend. Deze bijdrage was meer dan welkom gegeven de restauratiekosten die de afgelopen jaren sterk zijn opgelopen. Verder 100.000 euro participatiebijdragen van

Woerdenaren. Bij de start van de restauratie eind 2020 is gestart met een inzamelingscampagne met de inzet om minimaal een bedrag van 25.000 euro op te halen. Tot slot heeft de stichting een overbruggingslening van de gemeente voor het ontbrekende deel.

De start van de werkzaamheden

Op 30 november 2020 is de aftrap gegeven voor de restauratiewerkzaamheden. Dit was tevens het begin van de eerder genoemde inzamelingscampagne. De symbolische aftrap kreeg vorm door het ophangen van een bouwdoek bij de boerderij door burgemeester Victor Molkenboer en voorzitter Gerard Lieveise. Door de



corona-omstandigheden kon van dit moment geen echt feestelijk moment worden gemaakt, maar de vreugde bij het bestuur was er niet minder om. De start van de restauratie na een voorbereidingstijd van vijf jaar was eindelijk een feit.

De werkzaamheden in deze beginfase bestonden vooral uit het slopen van de binnenmuren die destijds waren aangebracht bij de verbouwing tot woning. Verder moesten allerlei houten delen verwijderd worden die verrot of zwaar aangetast waren. Alle gevelmuren, die behouden moesten worden, zijn gestut om ze te stabiliseren.

De bouwweg

Voordat met de werkzaamheden kon worden begonnen moest nog wel bepaald worden wat de route voor de aan- en afvoer van de bouwmaterialen zou worden. De boerderij ligt qua aan- en afvoerroutes vrij geïsoleerd. In goed en constructief overleg tussen gemeente, Kukele-boe en onze stichting is als oplossing gevonden een tijdelijke bouwweg vanaf de Van Kempensingel over de geitenweide van Kukele-boe. Dit was alles afwegende de beste oplossing ook in het licht van de werkzaamheden die er voor het centrumgebied uitgevoerd moeten worden.

De crowdfundingcampagne

Vanaf het begin van het project heeft het plan bestaan om voor de financiering ook een bijdrage van de Woerdenaren te vragen. De gedachte hierachter is dat met deze restauratie de boerderij weer “teruggegeven wordt” aan de Woerdense gemeenschap waarvoor aan de Woerdenaren gevraagd wordt een steentje bij te dragen.

Deze crowdfunding heeft op twee manieren vorm gekregen. Een deel bestaat uit participaties i.c. leningen aan de stichting tegen gunstige voorwaarden of (periodieke) giften van vergelijkbare waarde. Dit deel bedraagt op dit moment in totaal een bedrag van bijna 100.000 euro. Een ander deel bestaat uit giften die via de inzamelingscampagne bijeen worden gebracht. Deze campagne is, zoals genoemd, op 30 november 2020 van start gegaan.

Via een match op de “Beursvloer” in 2018 zijn we in contact gekomen met webdesigner en -bouwer die onze campagne-website heeft gebouwd. Via deze website kan de voortgang van de restauratie worden gevolgd en kunnen direct giften worden overgemaakt. Het doel is om met deze campagne minimaal 25.000 euro op te halen en liever nog wat meer. Eind 2020 stond de teller op 3.500 euro.

Culturele ANBI-status

De stichting is een algemeen nut beogende instelling zonder winstoogmerk. Op deze basis heeft de stichting reeds vanaf het begin de zogenaamde ANBI-status gekregen. Dit aspect is het afgelopen jaar nader bekeken. Gegeven het feit dat de stichting zich uitsluitend bezig houdt met het beheer van cultureel erfgoed, heeft de stichting de status van Culturele-ANBI aangevraagd en



verkregen. Het voordeel hiervan is dat er een gunstigere fiscale regeling geldt voor diegenen die een schenking doen of een gift geven aan de stichting.

Project Centrumgebied

Het project tot herinrichting van het zogenaamde Centrumgebied, ruwweg het gebied tussen de hofstede en de Van Kempensingel, heeft het afgelopen jaar zijn beslag gekregen. De gemeenteraad heeft in het verslagjaar ingestemd met het voorstel dat B&W op de valreep van 2019 naar de raad heeft gestuurd. Vervolgens is er door de betrokken partijen, gemeente, Landgoed Bredius, Kukele-boe en de hofstede gewerkt aan de verdere detaillering van het plan.

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.

Het plan voorziet er in dat de nu nog rommelige rand aan de Van Kempensingel wordt opgeknapt en dat er een directe entree voor voetgangers en fietsers vanaf de Van Kempensingel naar de hofstede komt. Bij deze entree komt ook ruime gelegenheid voor het stallen van fietsen. Vanaf deze entree wordt ook de vernieuwde dierenweide toegankelijk als ook de speelvoorziening voor kleine kinderen, het NME-centrum in de Brediusshuur en naastgelegen educatieve tuin. Op deze wijze wordt het centrumgebied met de gerestaureerde hofstede weer het kloppend hart van het landgoed.



artist impression Centrumgebied

Communicatie en Media

Website en campagnewebsite

Op de gezamenlijke website van landgoed en hofstede wordt naast de informatie over de stichting zelf, informatie gegeven over de historie van de hofstede alsook over het restauratieproject en de voortgang daarvan.

Op 30 november 2020 is de website ten behoeve van de inzamelingscampagne de lucht ingegaan zoals elders in dit verslag vermeld. Na de afronding van de restauratie zal deze website weer gaan verdwijnen.

Nieuwsbrieven

Relevante ontwikkelingen zijn ook steeds gecommuniceerd via de periodieke Nieuwsbrief die door het landgoed wordt verzorgd en waarin ook de nieuwsfeiten van onze stichting in worden opgenomen. Nieuw is de nieuwsbrief die wordt verstuurd naar die personen die zich via de campagnewebsite hiervoor hebben opgegeven. Deze nieuwsbrief is specifiek bedoeld om te berichten over de voortgang van de restauratie van de boerderij.

Media

In het verslagjaar is er door de lokale media, zowel kranten als lokale radio en televisie diverse keren aandacht besteed aan het restauratieproject. Onder andere naar aanleiding van de persberichten die zijn uitgegaan bij de start van de aanbesteding, het sluiten van de aanneemovereenkomst en de start van de restauratie resp. de start van de inzamelingscampagne.

Boek

In november 2020 is door Stichting Landgoed Bredius het boek “van Batestein tot Bredius” gepubliceerd. Het boek behandelt zeer uitvoerig de ontstaansgeschiedenis van het landgoed zoals dat door diverse generaties van de familie Bredius is opgebouwd. Het vertelt de familiegeschiedenis en de historie van de hofstede. Verder verhaalt het ook de strijd die door bewoners van Woerden in de zestiger jaren van de vorige eeuw en daarna is gevoerd om het landgoed te behouden. Daarnaast is er ook veel aandacht in het 150 pagina's tellende boek over de grote natuurwaarde van het landgoed.

Vooruitzichten 2021

In de loop van dit jaar zal de hofstede Batestein langzaam maar zeker weer in volle glorie zichtbaar worden. Tegen het eind van dit jaar moet de restauratie nagenoeg afgerond zijn. We hopen dat er geen ernstige tegenvallers op het restauratiepad zullen opduiken. Bij het afsluiten van de tekst van het jaarverslag was evenwel duidelijk geworden dat met name de kozijnen veel ernstiger waren aangetast dan eerder voorzien. Het jarenlang ontbreken van beschermende maatregelen tegen water en wind, hebben hun tol geëist. Dit doet ook een forse aanslag op de post onvoorzien.

De projectvoorbereiding voor het centrumgebied ligt ook op schema. We vertrouwen er dan ook op dat uitvoering van dit project afgerond is tegen de tijd dat Marcha en Dave Kortekaas hun Parkcafé Bredius in de hofstede in het vroege voorjaar van 2022 gaan openen.

Financieel verslag 2020

De liquiditeitspositie van de stichting was eind van het jaar ruim positief. Een aantal fondsen hebben in de laatste periode van het jaar de toegezegde bijdrage of een deel daarvan, overgemaakt nadat ze geïnformeerd waren over de start van de restauratie. Ook een deel van de participatiebijdragen zijn in december gestort en de eerste opbrengsten van de wervingscampagne waren ontvangen. Veel uitgaven zijn er het afgelopen jaar niet gedaan. Voor een uitgebreid financieel verslag zie de jaarrekening van de stichting.

7 april 2021

Stichting Hofstede Batestein

www.hofstedebatestein.nl
info@hofstedebatestein.nl

KvK, 64770958

De stichting is een algemeen nut beogende instelling;
de stichting heeft de status van Culturele-ANBI