

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 op 17 december 2015 opgericht.

In het jaarverslag over 2017 spraken we de verwachting uit dat we in 2018 de financiering zodanig rond zouden krijgen, dat we zouden kunnen starten met de aanbesteding. Wat betreft de financiering is dat ook gelukt en ook wat betreft het restauratieplan. Het plan was in de loop van het jaar definitief, met een positief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en instemming van de Woerdense monumentencommissie. Het bestek was klaar, maar helaas kon het bestuur nog niet besluiten tot de aanbesteding. De omgevingsvergunning was nog niet verstrekt en het plan voor het zogenoemde Centrumgebied, was er niet. Hopelijk kunnen de beide blokkades in het nieuwe jaar snel opgeruimd worden zodat we deze belangrijke stap voorwaarts vroeg in het jaar alsnog kunnen nemen met als doel dat alle Woerdenaren in 2020 kunnen genieten van het landgoed Bredius met in het hart de gerestaureerde hofstede Batestein

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 ANBI-status.

Bestuur en Stichting

Samenstelling

Het afgelopen jaar heeft het bestuur in ongewijzigde samenstelling gefunctioneerd.

Van de bestuursleden Bernt Feis, Johan Strik, John Antonissen en Gerard Lieverse liep de zittingstermijn in december af. Alle vier de bestuursleden konden worden herbenoemd en waren ook bereid om een nieuw termijn in het bestuur plaats te nemen. Alle vier zijn herbenoemd voor een nieuwe termijn van 3 jaar.

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 10 maal vergaderd. De belangrijkste onderwerpen waren;

- De projectvoortgang
- Vergunningaanvraag
- De financiering van het project
- Het plan voor het Centrumgebied en de vertraging daarvan met alle gevolgen vandien

Projectvoortgang

Definitief ontwerp – Monumentencommissie – Bestek

Door ARCO architecten uit Oudewater, is afgelopen jaar het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Door de constructeur is de volledige constructieberekening uitgevoerd en waar van toepassing, verwerkt in het ontwerp.

In het voorjaar is het restauratieplan gepresenteerd aan een delegatie van Hugo Kotestein. Men was positief over het plan en zeer verheugd dat er eindelijk wat gaat gebeuren met de hofstede.

Het definitieve ontwerp is op 18 juli nogmaals gepresteerd aan de monumentencommissie en vervolgens nogmaals op 5 september om enkele laatste details toe te lichten. De monumentencommissie heeft ingestemd met het ontwerp.

Omdat de monumentencommissie ook reeds een idee over de toekomstige erfinrichting wenste te hebben, heeft de stichting Luc van Dam van Limes Landschap Advies opdracht gegeven hier een opzet voor te maken. De stichting heeft bij de commissie wel aangegeven dat een meer concreet plan pas te maken is als het plan voor het centrumgebied beschikbaar is omdat een en ander nauw op elkaar aansluit.

Eind augustus heeft de stichting de architect opdracht gegeven om het bestek op te stellen. Over diverse onderdelen van het bestek is een aantal malen gesproken met de toekomstige exploitant. Eind november was het bestek gereed en was de stichting feitelijk klaar om de aanbesteding te starten. Echter aan een aantal andere voorwaarden was helaas nog niet voldaan, waardoor het bestuur de aanbesteding helaas niet ingang kon zetten. Verderop in het verslag komen deze verdragende aspecten nog nader aan de orde.

Ondertekening Opstalovereenkomst

In het voorjaar was er overeenstemming met de gemeente bereikt over de tekst van de opstalovereenkomst. Echter ten gevolge van de gemeenteraadsverkiezingen moest er pas op de plaats gemaakt worden wat betreft de accordering door de gemeenteraad en de ondertekening door de gemeente. In de raadsvergadering van 14 juni heeft de gemeenteraad ingestemd met de opstalovereenkomst alsmede met de garantstelling door gemeente inzake de door de stichting af te sluiten lening voor een deel van de financiering van de restauratie van de hofstede. Vervolgens is op 15 augustus de overeenkomst getekend.



Ondertekening van de opstalovereenkomst

De financiering van het project

Het dekkingsplan kent vier bouwstenen, te weten; een lening bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF) en/of de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), subsidie van het Parelfonds van de provincie Utrecht, subsidies van diverse andere fondsen en als vierde pijler, crowdfunding in Woerden.

Zoals in het jaarverslag over 2017 is vermeld heeft de stichting in eerste instantie zich gericht op een lening van het NRF omdat het NRF zich specifiek richt op het financieren van monumenten en leningen tegen gunstige voorwaarden kan verstrekken. Het afgelopen jaar is evenwel ook de mogelijkheid in beeld gekomen om te lenen bij de BNG. Ook bij de BNG kan de stichting tegen gunstige condities lenen. In beide gevallen betreft het leningen met een gemeentegarantie. Op het moment dat een definitieve besluit genomen moet worden over de lening zal de stichting de meest gunstige oplossing kiezen.

Begin 2018 heeft de stichting van de provincie bericht ontvangen dat de subsidieaanvraag bij het Parelfonds van de provincie Utrecht is gehonoreerd met de toekenning van een bedrag van € 118.947,-.

Vanaf medio 2018 is de stichting actief geweest met het benaderen van diverse andere fondsen naast het Parelfonds. Eind 2018 had de stichting van acht fondsen toezeggingen ontvangen voor in totaliteit een bedrag van € 98.500,-.

De crowdfunding campagne, die ook in 2018 van start is gegaan, heeft tot op dit moment voor € 85.000,-aan toezegging opgeleverd van Woerdenaren die bereid zijn in het project te investeren tegen voor de stichting gunstige condities. Doelstelling van de stichting is dat dit bedrag minimaal honderdduizend euro wordt. Op stapel staat verder nog een brede inzamelingsactie die zal starten zodra de restauratie werkzaamheden daadwerkelijk gaan beginnen.

De vier financieringspijlers leveren op dit moment in totaliteit een dekking van 95% van de begrootte investering van bijna 7 ton op.

Lening van de gemeente

Zoals meestal, gaan ook bij dit project de kosten voor de baat uit. De stichting tracht weliswaar zo min mogelijk kosten te maken, maar sommige kosten zijn onvermijdelijk. Zo moet de architect een restauratieplan maken en een bestek schrijven en moet de constructeur de noodzakelijke berekeningen maken. Zonder dat komt er geen restauratieplan, geen bestek en kan geen vergunning voor de restauratie worden aangevraagd. De subsidies worden echter pas uitgekeerd als de restauratie ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd of in sommige gevallen pas na afloop van de restauratie. Derhalve is noodzakelijk om over financiële middelen te beschikken om de aanloopkosten te kunnen financieren en om straks vooruitlopend op de uitkering van de subsidies de aannemer te kunnen betalen. De gemeente is bereid geweest om de stichting een lening te verstrekken om hier in te voorzien. De leningovereenkomst tussen de stichting en de gemeente is ook op 15 augustus getekend.

De omgevingsvergunning

Op 26 april heeft de stichting de omgevingsvergunning aangevraagd. Waar in eerste instantie de verwachting was dat de aanvraag behandeld zou kunnen worden in de normale korte procedure van 6 weken, bleek later dat het toch een uitgebreide procedure moest worden. Onder andere vanwege de wijziging van de bestemming van het pand en het gegeven dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), advies moest geven over het ingediende restauratieplan.



De wijziging van de bestemming van het perceel, vereist een zogenaamde Ruimtelijke Onderbouwing als onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag. De stichting heeft hiertoe de nodige input geleverd onder andere over de toekomstige horeca-opzet. Over dit laatste is geregeld met de toekomstige exploitant gesproken en is de inbreng van de stichting bij de gemeente met de exploitant afgestemd.

De ontwerp omgevingsvergunning is op 18 september ter inzage gelegd. De ter inzage periode liep op 31 oktober af. Aan het eind van het verslagjaar was de definitieve vergunning helaas nog niet afgegeven. Onder andere deze vertraging in vergunningverlening was er de oorzaak van dat stichting eind november niet kon starten met de aanbesteding ondanks dat het bestek klaar was en de financiële dekking op orde.

De Beursvloer

De stichting heeft op 11 oktober deelgenomen aan de jaarlijks Beursvloer in Woerden, georganiseerd door Samen voor Woerden. Het was voor de stichting een "succesvolle beursgang". We hebben afspraken kunnen maken voor het bouwen van een internetplatform ten behoeve van onze inzamelingscampagne, voor het maken van een promofilmje op deze site en voor het ontwerpen van een flyer voor deze campagne.

Project Centrumgebied

De andere oorzaak voor het ophouden van de aanbesteding was het nog steeds ontbreken van definitief plan voor het zogenaamde Centrumgebied waar alle partijen mee instemmen. Het Centrumgebied is ruwweg het gebied rondom de hofstede van Kievitstraat, Van Kempensingel, Babylon tot hofstede en Brediusshuur.

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. Daarnaast moet er ruimte gemaakt worden voor de speelvoorziening die grenzend aan het terras van de hofstede moet komen en moeten er voorziening komen voor het stallen van fietsen, oplaadvoorzieningen voor elektrische fietsen, bereikbaarheid voor minder validen, bevoorrading en dergelijke. En een goede ontsluiting voor fietsers en voetgangers vanaf de Van Kempensingel.

De laatste paar maanden van het jaar kon er uiteindelijk, zei het moeizaam, voortgang worden geboekt, zodat op de valreep van het jaar er een plan lag waar alle direct betrokken partijen ja tegen gezegd hebben. Weliswaar een goed einde van het jaar, maar met nog open liggende vragen over de acceptatie door de gemeente, de financiering en een harde toezegging over de realisatie in samenhang met de restauratie van de hofstede. Antwoorden die van essentieel belang zijn voor het kunnen nemen van een besluit over de aanbesteding.

Presentatie aan de buurtbewoners

Op 12 juni hebben Stichting Landgoed Bredius, de gemeente en onze stichting een bijeenkomst georganiseerd voor de buurtbewoners aan de Van Kempensingel nabij het landgoed om het plan op hoofdlijnen, het vlekkenplan, voor het Centrumgebied te presenteren aan de buurt. Logischerwijs bleven er nog de nodige vragen open die op dat moment nog niet te beantwoorden waren. Toegezegd is dat zodra het plan verder uitgewerkt is, er een vervolg avond georganiseerd zal worden.

Op 18 september heeft onze stichting samen met de exploitant een informatieavond voor de buurt georganiseerd om hen te informeren over de plannen met de hofstede; de restauratie en de horeca-activiteiten na de restauratie. Toegezegd is om in combinatie met de hierboven genoemde vervolgvond, de bewoners ook bij te praten over de verder horecaplannen.

Communicatie en Media

Website

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

Nieuwsbrief

Relevante ontwikkelingen zijn ook gecommuniceerd via de periodiek Nieuwsbrief die door het landgoed wordt verzorgd.

Media

In het verslagjaar is er door de lokale media, kranten en lokale televisie een aantal malen aandacht besteed aan het project. Onder andere naar aanleiding van het persbericht bij het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst met de toekomstige exploitant.

Oogstfeest

Bij het jaarlijkse oogstfeest op het landgoed was de stichting aanwezig om eventuele vragen over de voortgang van het project te beantwoorden. Voor dergelijke gelegenheden hebben we een banner laten maken met een afbeelding van de gerestaureerde hofstede en de indeling na de restauratie.

Het zonne-energie project

De stichting heeft er, natuurlijk, voor gekozen om bij de restauratie en de verbouwing van de hofstede, energiezuinigheid hoog in het vaandel te zetten. Naast goede isolatie zal er gewerkt gaan worden met een warmte-terugwin-installatie. Verder is, in overleg met de exploitant, er voor gekozen om de hofstede gasloos te maken. Niet alleen geen gas voor de verwarming en het water, maar ook niet voor het koken en bakken. In het verlengde daarvan heeft de stichting het initiatief genomen om te gaan onderzoeken of in samenwerking met de burens een zonne-energie project gerealiseerd kan worden. Het afgelopen jaar kon op dit vlak weinig of geen voortgang worden geboekt. De intentie blijft echter onverminderd aanwezig.

Vooruitzichten 2019

Het bestuur verwacht dat de gemeente in het begin van het nieuwe jaar voortvarend met de uitwerking van het Centrumplan aan de slag gaat. Daarnaast verwachten we dat de laatste punten met betrekking tot omgevingsvergunning opgelost kunnen worden. Zodra deze twee punten helder zijn kan het bestuur besluiten om de aanbesteding in gang te zetten. Dat wordt een spannende fase; dan zal blijken in welke mate de inschrijvingen matchen met onze investeringsbegroting. Als dat niet leidt tot onoplosbare verschillen dan hopen we in het voorjaar de opdracht voor de restauratie te kunnen gaan geven.

Zodra de restauratie begint gaat ook de inzamelingscampagne van start die het laatste deel van de financiering rond moet maken. Op dat moment zal door de gemeente ook de nodige actie ondernomen moeten gaan worden inzake de realisatie van het centrumplan. Dit project moet afgerond zijn gelijktijdig met de oplevering van de gerestaureerde hofstede.

Financieel verslag 2018

Gezien de zeer beperkte financiële middelen van de stichting, zijn alleen de strikt noodzakelijke uitgaven gedaan. De belangrijkste uitgaven betroffen de noodzakelijke werkzaamheden van de architect zijnde het maken van het definitieve ontwerp en het bestek. Verder zijn er kosten gemaakt voor de werkzaamheden van de constructeur. Genoemde werkzaamheden waren noodzakelijk om het restauratieplan definitief te maken en ten behoeve van aanvraag van de omgevingsvergunning.

De financiering blijft een permanente zorg voor het bestuur. Afgelopen jaar konden de activiteiten voor een deel nog gefinancierd worden uit de lening van € 10.000,- die de stichting in 2018 van de Stichting Landgoed Bredius heeft gekregen. Verder heeft de stichting voor een deel gebruik moeten maken van de lening die met de gemeente Woerden is overeengekomen. Voor een uitgebreid financieel verslag zie de jaarrekening van de stichting.

<<<

Stichting Hofstede Batestein

www.hofstedebatestein.nl
info@hofstedebatestein.nl

KvK, 64770958

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