

### Voorwoord

In de tweede helft van 2015 is de gemeente Woerden eigenaar geworden van de in het voorjaar van 2008 afgebrande hofstede Batestein. Dit mede op aandringen van de Stichting Landgoed Bredius die zich inzet voor het behoud het agrarisch erfgoed, Landgoed Bredius. De gemeente heeft de hofstede destijds aangekocht met de intentie dat door een burgerinitiatief gezorgd zou gaan 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.

Na vijf jaar van voorbereiding kon eind 2020 het startsein voor de restauratie van de hofstede worden gegeven. Met een kleine vertraging is de restauratie voorspoedig verlopen.

Op 10 maart 2022 heeft de oplevering van de aannemer aan de stichting plaats gevonden. Op 11 maart is met een feestelijke bijeenkomst stilgestaan bij de afronding van de restauratie

Vervolgens heeft op 29 maart 2022 de oplevering aan de exploitanten, Marcha en Dave Kortekaas plaatsgevonden; en half mei gingen de deuren van Parkcafé Bredius open.

Daarmee was het eerste belangrijke doel van de stichting bereikt; de restauratie en herbestemming van de hofstede Batestein.

Na het afwikkelen van de restpunten van de restauratie is de focus van de stichting nu gericht op het beheer en het behoud van de hofstede zowel in technische als in financiële zin.

Namens het bestuur,  
Gerard Lieverse  
Voorzitter



2015



2022

## Missie

Stichting Hofstede Batestein heeft tot doel;

1. De restauratie en instandhouding van Hofstede Batestein, rijksmonument 39301, onderdeel van het agrarisch erfgoed, Landgoed Bredius te Woerden;
2. 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.
3. 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.
4. De Stichting beoogt het algemeen nut.
5. De Stichting heeft geen winstoogmerk en heeft de Culturele-ANBI-status.

## Bestuur en Stichting

### Samenstelling

Het afgelopen jaar heeft de volgende wijziging van het bestuur plaatsgevonden. Op 12 oktober is Bernt Feis teruggetreden en is Martien Sikking op voordracht van de Stichting Landgoed Bredius -SLB- benoemd. Zoals in het jaarverslag over 2021 vermeld, gold voor vier van de vijf bestuursleden dat ze in hun laatste termijn zitten en dat getracht zal worden om de komende jaren gefaseerd tot vervanging te komen. Bernt Feis is in deze de eerste bestuurswissel. Statutair is bepaald dat SLB twee bestuursleden mag voordragen; Bernt Feis was er daar een van. Vandaar de voordracht door SLB.

De huidige bestuurssamenstelling is als volgt;

Gerard Lieverse, voorzitter  
Martien Sikking, secretaris  
Henk Woertman, penningmeester  
Johan Strik, bestuurslid  
John Antonissen, bestuurslid

### Herbenoemingen

In verband met het aflopen van de zittingstermijn van Henk Woertman is hij in de bestuursvergadering van oktober 2021 voor een termijn van 3 jaar herbenoemd. Voor Henk Woertman is dit ook zijn laatste termijn.

### Adviseur

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 5 maal vergaderd.

De belangrijkste onderwerpen waren;

- De voortgang en afronding van de restauratie
- De aanleg en aanplant van het erf

- De kosten en de financiële dekking van het project
- Het onderhoudsplan
- De realisatie van het Centrumgebied

## De restauratie

Eind 2021 was het grootste deel van de restauratie klaar. Het drogen van vloer en stucwerk ging langzaam omdat door het (nog steeds) ontbreken van de nieuwe elektra-aansluiting van Stedin, er onvoldoende vermogen beschikbaar was om de ruimte droog te stoken.

Toen dat uiteindelijk in voldoende mate was gebeurd kon het schilderwerk afgerond worden en kon de afmontage van de elektrische installatie als ook van de verwarming en ventilatie



installaties plaatsvinden.

Op 10 maart 2022 is de gerestaureerde hofstede door de

aannemer opgeleverd aan de stichting met uitzondering van de installaties omdat deze door het ontbreken van de nieuwe elektra-aansluiting nog niet konden worden getest. Deze opleveringen hebben op latere momenten plaatsgevonden. De nieuwe elektra-aansluiting is uiteindelijk op 12 april 2022 door Stedin op spanning gezet.



De aanleg en inrichting van het erf is op 7 februari gestart en begin maart opgeleverd. De kabels voor de nieuwe elektra-aansluiting zijn door middel van een boring gelukkig tijdig aangebracht zodat de erfaanleg kon worden afgerond.

Direct aansluitend is door een grote groep vrijwilligers van Landgoed Bredius op 5 maart de erfbeplanting aangebracht op basis van het beplantingsplan van Luc van Dam, de landschapsarchitect die het plan voor de erfinrichting heeft gemaakt.

## Feestelijke afronding restauratie

Vrijdag 11 maart 2022 heeft de stichting de afronding van de restauratie gevierd met een klein symposium waarvoor alle betrokken personen en partijen waren uitgenodigd. De gemeente, de provincie die een subsidie uit het Parelfonds heeft gegeven, de 9 fondsen die een bijdrage hebben gegeven, de Woerdenaren die geparticipeerd hebben in het project, de Woerdense bedrijven die het project gesponsord hebben, Stichting Landgoed Bredius als initiator en ondersteuner van het project, de architect, de aannemer, de andere stichtingen actief op het landgoed. De bijeenkomst vond natuurlijk plaats in de hofstede.

In korte speeches kwamen alle facetten van de restauratie langs. Het hele proces vanaf 2015 door Gerard Lieveise als voorzitter van de Stichting Hofstede Batestein.

Henri van Middelaar, voorzitter van de Stichting Landgoed Bredius over de realisatie van de lang gekoesterde wens om de hofstede weer “te herenigen” met het landgoed. Gita op den Akker, directeur van het Boerderijenfonds over het belang van het in standhouden van agrarisch erfgoed. Jan Kwakernaak, directeur ARCO architecten, over de uitdagingen bij de restauratie van een gebouw waar zoveel van verdwenen is. De Burgemeester tot slot sprak uit dat de gemeente heel blij is met het resultaat en onderstreepte het



bijzondere karakter van het Landgoed in het hart van de stad. Vervolgens verraste hij het bestuur met het uitreiken van de “steekspeld van de gemeente” met oorkonde aan het gehele bestuur van de Stichting Hofstede Batestein.

Marcha en Dave Kortekaas introduceerden vervolgens hun toekomstige Parkcafé Bredius waar iedereen alvast, als voorproefje, kon genieten van een hapje en een drankje en ondertussen het gebouw verder kon bekijken. Het was na bijna 7 jaar werk een mooie afronding van het geslaagde restauratie project.

## Oplevering aan de exploitant

Na de bouwkundige oplevering van de aannemer aan de stichting op 10 maart waren er nog een aantal zaken die afgewerkt moesten worden voordat de oplevering aan de exploitant mogelijk was. Ook zou het wenselijk zijn dat de aansluiting van Stedin in werking zou zijn op dat moment. Dat laatste bleek uiteindelijk niet haalbaar en voor de exploitant niet per se noodzakelijk om met hun werkzaamheden voor de inrichting te beginnen. Derhalve heeft de oplevering aan de exploitant op 29 maart 2022 plaatsgevonden.



## De financiële stand van zaken van het project

Nu de restauratie volledig is afgerond en het erf is aangelegd en de tuin aangeplant, kan de eindbalans worden opgemaakt. De totale kosten van het project hebben € 880.000,= bedragen. Dit is inclusief de aanloopkosten die in de beginfase zijn gemaakt. In dit bedrag is niet begrepen de waarde van de eigen inbreng van de stichting zelf. De waarde van de om niet inbreng van het bestuur en de adviseurs van de stichting wordt geschat op 1,5 á 2 mensjaar ergo op € 150.000,- á € 200.000,-. De eigen inbreng van de stichting omvatte een veelheid van werkzaamheden. Het begon in 2015 met de oprichting van de stichting en vervolgens, overleg met de gemeente over de voorwaarden voor de overdracht van de hofstede aan de stichting, onderzoek naar de toekomstige bestemming, het vinden en contractueel vastleggen van een exploitant/huurder, historisch onderzoek, het aantrekken van een architect, het begeleiden van het restauratieplan, het maken van het financieringsplan en het uitvoeren daarvan zoals de fondswerving, subsidies en leningen afsluiten, het opzetten van een crowdfundingcampagne, de aanbesteding, de begeleiding van de restauratie, de grootverbruikers elektra aansluiting met alle problemen daarbij, het plan voor de inrichting van het erf door de landschapsarchitect, de aanbesteding en de aanleg hier van. Daarnaast nog het zeer vele overleg over de plannen voor het zogenaamde centrumgebied met de nieuwe entree vanaf de Van Kempensingel naar de hofstede. Veel van deze activiteiten vonden tegelijkertijd plaats.

De financiële middelen die de stichting in de looptijd van het project heeft verworven zijn toereikend geweest om alle uitgave te dekken. De uitgaven konden voor bijna 15% worden gedekt uit de crowdfundingcampagne waaraan vele Woerdenaren hebben bijgedragen. Eveneens bijna 15% werd gedekt door de subsidie van het Parelfonds van de provincie Utrecht en ruim 20% door de donaties van een negental fondsen waaronder het VSB fonds Woerden en 35% van de uitgaven zijn gedekt door de lening van de BNG. Verder heeft Stichting Landgoed Bredius het project steeds ondersteund en is er gebruik gemaakt van de lening van de gemeente.

## 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 was 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 bestaande uit participaties i.c. leningen aan de stichting tegen gunstige voorwaarden of (periodieke) giften van vergelijkbare waarde. Dit deel heeft een bedrag opgeleverd van 100.000 euro. Het andere deel bestaande uit giften die via de inzamelingscampagne bijeen zijn gebracht. Deze campagne is bij de start van de restauratie op 30 november 2020 begonnen en heeft bijna € 23.000,= opgebracht.

## Oorkonde Hugo Kotestein

Stichting Hugo Kotestein spant zich in om elementen van monumentale waarde in stad en landschap te behouden. Een jaarlijks terugkerende activiteit van Hugo Kotestein is het uitreiken van de Hugo Kotestein Oorkonde aan personen, verenigingen of stichtingen voor het behoud, herstel of verbetering van een cultuurhistorisch waardevol object.

In 2022 mocht Stichting Hofstede Batestein de Oorkonde in ontvangst nemen. De uitreiking werd gedaan door wethouder Ad de Recht tijdens een geanimeerde bijeenkomst in de hofstede op 8 november 2022. De waarderende woorden van de wethouder werden door voorzitter Gerard Lieveise van Stichting Hofstede Batestein in dank aanvaard en bedankte Hugo Kotestein voor de Oorkonde.



## Project Centrumgebied

Aanzienlijk later dan de oorspronkelijke planning was, is de gemeente begonnen met de uitvoering van het plan voor het centrumgebied. Dit had tot gevolg dat het nieuwe toegangspad vanaf de Van Kempensingel naar de hofstede niet klaar was op het moment dat de hofstede klaar was cq de nieuwe horecagelegenheid Parkcafé Bredius haar deuren opende. Als noodoplossing heeft de gemeente de tijdelijke bouwweg met de tijdelijke brug gehandhaafd en beter begaanbaar gemaakt voor tijdelijk gebruik. In september zijn de werkzaamheden aan het centrumgebied gestart en november 2022 was het nieuwe toegangspad inclusief de nieuwe bruggen



gereed.

Het graven van de sloten om de nieuwe dierenweide liep vertraging op en kon half januari 2023 worden afgerond.

Het heeft even geduurd, maar het resultaat is prachtig. Het zicht vanaf de kant van de singel is ruimtelijk en mooi geworden.

## Communicatie en Media

### **Website en campagnewebsite**

Via de gezamenlijke website van Landgoed Bredius en Hofstede Batestein wordt naast de informatie over de stichting zelf, informatie gegeven over de historie van de hofstede alsook over het restauratieproject en de voortgang daarvan.

Medio 2023 is de afzonderlijke website “BouwBrediusBoerderij” ten behoeve van de inzamelingscampagne uit de lucht gegaan. De website heeft als informatiemedium en als campagnemedius zijn dienst bewezen.

### **Nieuwsbrieven**

In het verslagjaar zijn er nog 2 nieuwsbrieven verstuurd aan mensen die via de website een bijdrage hebben overgemaakt en zich hebben aangemeld voor deze nieuwsbrief. Bij de afronding van de restauratie in maart 2022 is de 10<sup>e</sup> en laatste nieuwsbrief verstuurd.

Relevante ontwikkelingen zijn ook steeds gecommuniceerd via de Nieuwsbrief die geregeld door het landgoed werd verzorgd en waarin ook de nieuwsfeiten van onze stichting werden opgenomen.

### **Media**

In het verslagjaar is er door de lokale media, zowel kranten als lokale radio en televisie met name rondom de afronding van de restauratie aandacht besteed aan het project.

### **Facebook en Instagram**

In 2021 heeft Pencilpoint aangeboden ons te ondersteunen in het gebruikmaken van de sociale media kanalen Facebook en Instagram. Dat is een succes geworden; eind 2021 hadden we bijna 700 volgers op Facebook resp. ruim 550 volgers op Instagram. Na de afronding van de restauratie zijn deze beide kanalen gesloten.

### **Vooruitzichten 2023**

Nu na bijna zeven jaar de restauratie is afgerond en de hofstede de nieuwe bestemming heeft gekregen, komt de stichting in rustiger vaarwater. Beheren en onderhouden wordt nu de focus en zorgen voor een stabiele financiële positie op de langere termijn.

### **Financieel verslag 2022**

In dit verslagjaar heeft de stichting voor het eerst inkomsten ontvangen, zijnde de betaalde huur. Vanaf 1 april 2022 is de hofstede verhuurd aan de horeca-ondernemers van Parkcafé Bredius. Het jaar werd afgesloten met een klein positief exploitatiesaldo waarbij er ook een eerste toevoeging aan de reservering voor onderhoud resp. voor leegstand heeft plaatsgevonden. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat in het middellange termijn perspectief er geen ruimte wordt voorzien voor aflossing van schulden anders dan die van de BNG. Voor een uitgebreid financieel verslag zie de jaarrekening 2022 van de stichting.

---

17 april 2023

Stichting Hofstede Batestein

[www.hofstedebatestein.nl](http://www.hofstedebatestein.nl)  
[info@hofstedebatestein.nl](mailto:info@hofstedebatestein.nl)

KvK, 64770958

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