

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.

Na vijf jaar van voorbereiding kon eind 2020 gelukkig het startsein voor de restauratie van de hofstede worden gegeven. Met een kleine vertraging verliep de restauratie in het verslag jaar voorspoedig. Eind 2021 was de laatste fase van de restauratie aangebroken. Naar verwachting zal begin maart 2022 de oplevering kunnen plaatsvinden als de nieuwe elektriciteitsaansluiting van Stedin tenminste met bekwame spoed wordt gerealiseerd.

In het vroege voorjaar van 2022 zal Parkcafé Bredius haar deuren en het terras openen en de gasten verwelkomen. Daarbij is het wel zeer spijtig dat de gemeente niet de belofte waarmaakt om op dat moment ook het entreegebied met de nieuwe toegang vanaf de Van Kempensingel naar de hofstede gereed te hebben.

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

Herbenoemingen

In verband met het aflopen van de zittingstermijnen zijn in de bestuursvergadering van november 2021 de bestuursleden Lieverse, Feis, Strik en Antonissen voor een termijn van 3 jaar herbenoemd. Omdat voor al deze bestuursleden geldt dat dit hun laatste termijn is, wordt de komende jaren gefaseerd naar nieuwe bestuursleden gezocht om de continuïteit te waarborgen.

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 van de restauratie
- De oplossing voor het vraagstuk van de verwarming en de ventilatie
- De kosten
- Het plan voor het erf
- Het plan voor het Centrumgebied

Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen – WBTR

Per 1 juli 2021 is de WBTR van kracht geworden die onder meer eisen stelt aan bepaalde bepalingen in de statuten van rechtspersonen. Door middel van een toets van onze notaris kon worden vastgesteld dat onze statuten voldoen aan de wet en geen aanpassing behoeven.

UBO-register

Per eind maart 2022 zijn rechtspersonen verplicht bestuurders te registreren in het UBO-register bij de Kamer van Koophandel. Onze stichting heeft per januari 2022 aan deze verplichting voldaan.

De restauratie

De restauratie ging formeel op 30 november 2020 van start. De eerste twee maanden betroffen vooral voorbereidende werkzaamheden zoals het opschonen van het gebouw, althans wat er nog van over was, alsook het terrein. Verder werden de niet originele binnenmuren die waren geplaatst bij de verbouwing van 2003, verwijderd.

Vanaf februari 2021 begon de restauratie. Het eerste belangrijke onderdeel was het terugbrengen van de complete houten draagconstructie van staanders en spanten.

Vervolgens konden de zijgevels aangeheeld worden ter voorbereiding op het leggen van de dakplaten. Er is voor gekozen het pand bij de restauratie direct zoveel mogelijk energiezuinig te maken. Dat was terug te zien in de dakplaten die voorzien zijn van een dikke isolatielaag.



Inmiddels diende zich ook de eerste forse tegenslag aan. Het bleek dat een aantal kozijnen, vooral aan de voorgevel inwendig in veel slechtere staat verkeerden dan in eerste instantie was vastgesteld. De afweging was herstellen tegen relatief hoge kosten en met een vrij grote zekerheid van meer of althans eerder onderhoud of vervangen. Gekozen is voor de kwalitatief beste oplossing van vervangen, die op de langere termijn gezien efficiënter is. Dit betekende wel een extra kostenpost van ruim 20.000 euro.

Ondertussen lag ook het vraagstuk van de verwarming in combinatie met de ventilatie van het restaurant met open keuken nog op tafel. Om tot een goede oplossing te komen is er een adviseur ingeschakeld die in kaart heeft gebracht welke oplossingen mogelijk zijn. Op basis van dit advies is vervolgens bij twee installatiebedrijven gespecialiseerd in verwarming en ventilatie om een offerte gevraagd. Beide offertes voldeden aan de vraag. Echter een van de twee voorstellen bevatte een warmte-terugwin-installatie op de lucht die afgezogen gaat worden in de keuken. Dit betekende wel een hogere investering, maar zou anderzijds leiden tot een lager energieverbruik omdat de aangezogen buitenlucht “gratis” voorverwarmd wordt door de afgezogen warme lucht. In overleg met de toekomstige exploitant is gekozen voor deze duurzame oplossing.

Na het aanbrengen van de dakplaten konden de overstekken aan de voor- respectievelijk de achtergevel worden aangebracht en kon de lichtraat aan de westkant worden aangebracht als ook het dakvenster aan de oostkant.

Hierna kan begonnen worden met het aanbrengen van de rietenkap. Een forse klus gezien de oppervlakte en de diverse vensters en de lucht-inlaten.

Het aanbrengen van de rietenkap was voor de bouwvak afgerond.



De volgende fase was het aanbrengen van de isolatie aan de binnenzijde van de buitengevels, het aanleggen van de omvangrijke elektrische installatie en het aanbrengen van de ventilatie-installatie. Aansluitend kon worden begonnen met het aanbrengen van de binnenwanden.

Ondertussen waren ook de diverse buitenkozijnen vervangen



Een zorg punt was nog de kelder. Doordat het gebouw na de brand niet wind- en waterdicht was afgedekt was de kelder volgelopen met water wat er dus zo'n jaar of 12 heeft ingestaan. De grote vraag was derhalve of de kelder nog droog zou worden. Uiteindelijk bleek dat wel het geval te zijn en hoefden er geen kostbare maatregelen te worden genomen.

De afwerking van de buitengevels, met name het aanbrengen van de sier stuc laag bleek ook nog een uitdaging. De beschrijving van het stucwerk is een rietgeslagen structuur. Het bleek evenwel niet mogelijk om informatie te vinden over de werkwijze hoe deze structuur te realiseren. Ook de RCE kon hierover geen helderheid verschaffen. De aannemer en de stukadoor hebben uiteindelijk een oplossing gevonden om een structuur te realiseren die goede gelijkenis vertoont met de structuur die op de schuur nog aanwezig is.

De laatste twee maanden van het jaar zijn veel werkzaamheden binnen het gebouw uitgevoerd. Alle binnenwanden zijn gestuct respectievelijk betegeld en veel van het houtwerk is geschilderd. Dit

geldt niet voor de gehele draagconstructie op de deel, die blijft onbehandeld. In oorsprong werden de houten delen op de deel ook niet geschilderd.

Het proces

Er zijn in het afgelopen jaar 9 bouwvergaderingen gehouden. Hierbij waren altijd aannemer, architect en opdrachtgever aanwezig. De vertegenwoordigers van de gemeente waren in de voor hen relevante vergaderingen aanwezig. In een aantal vergaderingen was ook de toekomstig exploitant aanwezig, met name als voor de exploitatie relevante zaken werden besproken zoals de elektrische respectievelijk de ventilatie voorzieningen voor de keuken, kleurstelling van wanden en plafonds, afwerking van vloeren. Voorafgaand aan of na afloop van elke bouwvergadering werden de voortgang alsook specifieke issues die zich aandien op het werk bekeken en besproken. Alle issues die aan de orde zijn gekomen zijn steeds in een goede zakelijke sfeer besproken en opgelost.

Buiten de bouwvergaderingen zijn er diverse besprekingen geweest inzake de problematiek van verwarming en ventilatie van het pand zoals hierboven benoemd.

De nieuwe elektriciteitsaansluiting

Het nieuwe pand wordt gasloos. Dat heeft als consequentie dat alle functies inclusief de keuken elektrisch worden. Dat betekent dat er een grootverbruikersaansluiting moet worden gerealiseerd. Netwerkbedrijf Stedin gaf aan dat hiervoor een nieuw transformatorstation vereist is. Nadat in augustus er groenlicht was gegeven door betrokken partijen voor de locatie hiervoor, bleek in oktober de locatie toch op problemen te stuiten en moest er een nieuwe locatie worden gevonden. In de loop van december was die gevonden. De consequentie was inmiddels wel dat de elektriciteitsaansluiting zwaar in de vertraging was gekomen. De oplevering was bij de aanvraag in maart gevraagd voor oktober 2021 maar de aansluiting zal zeker niet eerder dan ergens in maart 2022 worden opgeleverd. Bij het afsluiten van dit jaarverslag was er nog geen definitieve opleverdatum bekend.

De erfinrichting

Door Limes Landschapsadvies is een plan voor de inrichting van het erf gemaakt. Bij het opzetten van dit plan is aangesloten bij het plan voor het Centrumgebied met de nieuwe ontsluiting vanaf de Burgmeester Van Kempensingel. Het plan is gemaakt in samenspraak met de toekomstige exploitant van de hofstede. Ook is het plan overlegd met InBredius met name vanwege de verbinding tussen het erf van de hofstede en het erf bij de Brediusshuur. Van belang om de beleving van het ensemble van hofstede en schuur zo goed mogelijk tot zijn recht te laten komen en daarbij tevens het "eigen-erf" van partijen te respecteren.

Conform de voorwaarde in de omgevingsvergunning is dit plan voorgelegd aan de monumentencommissie van de gemeente. Met een kleine aanpassing was de commissie akkoord met het plan. Het plan houdt natuurlijk ook rekening met de functionele eisen die vanuit de exploitant worden gesteld alsmede installatietechnische eisen zoals een plek voor de warmtepomp en de hoofdverdelkast voor de elektra-aansluiting. Daarnaast wordt er voorzien in zoveel mogelijk een groene invulling met een diversiteit aan struiken en planten.

Voor de uitvoering van het erfplan zijn offertes gevraagd aan een drietal bedrijven. Het werk is gegund aan De Bruijn GWW uit Zegveld. Volgens planning starten de werkzaamheden op 7 februari 2022.

Herinneringssteen

Op 11 december 2021 is een herinneringssteen onthuld die in de zijgevel van de hofstede is aangebracht. De steen herinnert aan de brand in 2008 en de restauratie in 2020/2021. Deze steen ligt in het verlengde van de sluitsteen die bij de bouw van de hofstede in 1852 is aangebracht in de voorgevel en is gelegd door de bouwers van de hofstede Cornelis Jan Bredius en zijn echtgenote. Het was dan ook een eer dat een van de nazaten van Cornelis Jan, de heer Cornelis Reinoud de herinneringssteen wilde onthullen.



We hadden dit moment graag ook willen gebruiken om alle mensen die een bijdrage hebben gestort om de restauratie te steunen uit te nodigen om alvast een blik in de boerderij te werpen. Maar de Corona omstandigheden staken een spaak in het wiel.

De financiële stand van zaken van het project

De totale investering inclusief de aanleg van het erf wordt op basis van de huidige stand van zaken geraamd op ruim 830.000 euro. Het totaal aan middelen dat we beschikbaar hebben respectievelijk toegezegd hebben is voldoende om deze investering te financieren. Dit onder het voorbehoud dat in deze laatste fase er niet alsnog onverwachte tegenvallers opdoemen. De financiële marges zijn krap. Gezien de forse posten aan verrekenbare btw is een strikte liquiditeitsplanning wel steeds vereist.

De crowdfundingscampagne

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 “terugegeven 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 100.000 euro. Een ander deel bestaat uit giften die via de inzamelingscampagne bijeen worden gebracht. Deze campagne is bij de start van de restauratie op 30 november 2020 van start gegaan.

Het doel is om met deze campagne minimaal 25.000 euro op te halen en liever nog wat meer.

Onze campagne is het afgelopen jaar gesteund door de Natuurverenigingen IVN en KNNV als ook de Stichting Hollandse Historische Vereniging en Hugo Kotestein via het promoten van onze campagne onder hun leden. Dit heeft in het voorjaar geresulteerd in een piek in de opbrengsten. IVN en KNNV hebben ook als vereniging ons gesteund met een gift.

Verder hebben we twee zaterdagochtend geflyerd op de markt en hebben we in een groot gebied rondom het landgoed Bredius flyers huis-aan-huis verspreid.

Alles bij elkaar heeft dit geleid tot een stand van 20.000 euro eind 2021.

Project Centrumgebied

Konden we in ons verslag over 2020 nog positief zijn over de voortgang van de realisatie van het plan voor het Centrumgebied, nu ligt dat dramatisch anders. In de zomer van 2020 heeft de raad ingestemd met het voorstel voor de inrichting van het Centrumgebied. Daarmee zou de doelstelling gehaald worden die vanaf het begin heeft gegolden, namelijk dat de restauratie van de hofstede en de realisatie van het centrumgebied gelijktijdig afgerond zouden moeten zijn.

Maar waar de restauratie eind 2020 van start ging raakt de verder uitwerking van het project Centrumgebied in de vertraging ondanks de ondersteuning die Stichting Landgoed Bredius de gemeente geboden heeft, was het voor de gemeente blijkbaar niet haalbaar de vereiste voortgang te realiseren. Met als trieste constatering dat op basis van de huidige inzichten het Centrumgebied pas 4 á 5 maanden later zal worden opgeleverd dan de gerestaureerde hofstede. Waar de bezoekers van Parkcafé Bredius dat zijn plek krijgt in de hofstede vanaf het voorjaar over de nieuwe entree zouden kunnen wandelen, ligt daar voorlopig nog een bouwterrein. Heel spijtig.



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

In het verslagjaar zijn er 7 nieuwsbrieven verstuurd aan mensen die via de website een bijdrage hebben overgemaakt en zich hebben aangemeld voor deze nieuwsbrief.

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

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 diverse bijzondere momenten zoals het plaatsten van de nieuwe spanten, het leggen van de nieuwe rietenkap en bij het overhandigen van de bijdrage van het IVN.

Facebook en Instagram

Begin dit jaar heeft Pencilpoint aangeboden ons te ondersteunen in het gebruikmaken van de sociale media kanalen Facebook en Instagram. Dat is een succes geworden; eind van het jaar hadden we bijna 700 volgers op Facebook resp. ruim 550 volgers op Instagram.

Vooruitzichten 2022

Als er zich geen bijzonderheden verder voordoen en Stedin in de loop van januari start met de aanleg van de energie-aansluiting, dan zal de bouwkundige oplevering naar verwachting in de eerste helft van maart gaan plaatsvinden. De aanleg van het erf is dan begin februari gestart en begin maart ook afgerond.

Kort daarna zal de oplevering aan de exploitant gaan plaatsvinden die het pand gaat huren en daar gaan starten met Parkcafé Bredius.

De stichting zal dan nog de nodige rapportages moeten doen aan de fondsen die een bijdrage hebben gegeven voor de restauratie.

Hopelijk is de gemeente nog in staat gebleken de uitvoering van het plan voor het Centrumgebied te versnellen zodat de nieuwe toegang vanaf de Van Kempensingel toch eerder beschikbaar komt dan nu gedacht.

Financieel verslag 2021

In het verslagjaar is voor circa 550.000 euro aan uitgave gedaan voornamelijk facturen van de aannemer. Aan het eind van jaar was de liquiditeitspositie nog ruim positief.

Voor een uitgebreid financieel verslag zie de jaarrekening van de stichting.

15 februari 2022

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