

## Commissie Algemene Zaken en Financiën BD

Onderwerp: Vrijstelling woonboerderij Dorpsstraat-Oost 3

Spreekrecht: Yvonne van der Erf - Rafael Albertus

Dorpsstraat-oost Barendrecht

Zaaknummer: 929833

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Even voorstellen...

Mijn naam is Rafael Albertus, getrouwd met Yvonne, in dit Gemeentehuis. We wonen met onze 6 kinderen in Barendrecht. Ik ben werkzaam als manager met een werktuigbouwkundige opleiding bij de Rijksoverheid, binnen de portefeuilles van Rijks- en Defensievastgoed.

Waarom staan wij vandaag?

We zijn de beoogde kopers van de monumentale particuliere woonboerderij aan de Dorpsstraat-oost 3.

Enerzijds verbaast ons dat B&W een investeringskrediet wil inzetten.

Anderzijds is de vraag:

**Heeft de Gemeente Barendrecht een woonboerderij echt nodig? En zo niet, kunnen zij vrijstelling verlenen, zodat wij de woonboerderij kunnen kopen?**

Ons doel is simpel de woonboerderij mooi op te knappen en er met het gezin in te gaan wonen. Het aankoopproces vanaf oktober was en is nog steeds zeer complex en emotioneel.

**Voor de koopbeslissing** bekeken we goed of er gemeentelijke bezwaren konden opduiken, waarbij we ook het erfgoed beleid consulteerden.

Daarnaast hebben we de **provincie geraadpleegd** hoe zij denken dat de gemeente Barendrecht met een eventuele koop omgaat binnen de **wettelijke bestuurlijke kaders**.

**Wat is de uitkomst van ons brede onderzoek?** Dat er geen gebruiksplan is anders dan de **woonbestemming**. En er is geen budget begroot. Ook was de gestelde **solvabiliteit** van de gemeente onder de **norm van 20%**. Precies als in het voorstel aan de raad. Het verbaast ons dan ook dat wij hier vandaag moeten staan en dat B&W een lening aanvraagt voor deze aankoop.

Ook **hoogte van het bedrag**, is aanzienlijk lager dan de werkelijke waarde. Wat kan blijken uit het volgende:

**De verkopend makelaar** heeft de woning natuurlijk uitgebreid en zorgvuldig getaxeerd om dit goed op de markt te brengen. Hij bood de gemeente de mogelijkheid tot koop.

**Ook wij hebben de woning uitgebreid laten taxeren**, o.a. voor de financiering. We zijn hiermee in bezit van een taxatierapport door een geregistreerd en erkend taxateur, onderbouwd door een bouwtechnische keuring en gevalideerd.

Het is dan ook zeer opvallend te noemen dat de gemeente een taxatie laat uitvoeren door Monumentenwacht\* en dat deze taxatie **€225.000,-** lager ligt dan twee eerder gestelde taxaties. Wat het nog meer discutabel maakt is dat de **WOZ** waarde 2 jaar geleden, getaxeerd door de gemeente met peildatum 1 januari 2022 gesteld is op **€ 676.000,-**. WOZ waardes stegen in 2023 gemiddeld met ca. 16,4%, volgens de cijfers van het CBS.

Dus hoe verklaart de gemeente dat ze een particulier pand willen aankopen voor minimaal €225.000 minder dan de marktwaarde? En ook € 121.000,- lager dan hun eigen WOZ taxatie van 2 jaar geleden? Waarom gebruikt B&W dan een waarde van €525.000,- uit een **niet gevalideerd taxatierapport?**

*\*Er staat in het rapport van de monumentenwacht ook in de plausibiliteitsverklaring dat de inspectie is uitgevoerd zonder geen intern- of externe inspectie te hebben gedaan, door de ondergetekende. Ook staat erin vermeld dat er geen sprake is van een koopovereenkomst, omdat er in het rapport wordt gesteld dat het geen verkoop betreft door professionele partij. Verder is niet te achterhalen in hoeverre Monumentenwacht verbonden is aan het CTB of andersom. Voor zover bij ons bekend is dat een ZZP-er met een archeologisch achtergrond, die taxatie heeft uitgevoerd. Let op, dit is dus geen geregistreerde taxateur, het betreft in deze taxatie een bouwhistorisch onderzoek.*

Indien dit in een rechtszaal wordt behandeld, wordt er opnieuw door de rechtbank om een **gevalideerd rapport gevraagd**. Welke uitkomst is dan te verwachten en wat zal dat betekenen voor de financiële ruimte van het gevraagde krediet? Wat is dan het raadsbesluit als de **solvabiliteit niet 0,4 maar 1%** is? Dit nog zonder de noodzakelijke investeringen die nodig zijn **voor herstel**.

**Opgenomen in onze begroting zijn**, de investeringen om de woonboerderij te repareren volgens onze eigen persoonlijke maatstaven, d.w.z. **cultuurhistorisch, verduurzamen en comfort**.

Vergelijk je dit met een investering die de gemeente moet doen in de woonboerderij, dan zijn de investeringen veel hoger dan de aankoopprijs. En voor welk gebruiksdoel?

De eventuele bijkomende kosten voor **rechtelijke procedures** nog daargelaten.

Bedenk ook welke emotionele impact dit voor de verkoper heeft en uiteraard ook onze eigen reeds geïnvesteerde tijd en kosten die wij al gemaakt hebben.

### **Waarom is deze woonboerderij voor ons zo belangrijk?**

Wij willen er met ons gezin in gaan wonen. Geheel zoals het bestemmingsplan aangeeft.

Het pand behoort tot een stukje geschiedenis van de gemeente Barendrecht, wat wij omarmen. We zouden het een eer vinden om het samen te repareren en daar weer een mooie woonboerderij van te maken. Waardoor het uiterlijk over lange tijd behouden kan blijven.

Samengevat, als wij het kopen, zorgt het ervoor dat:

1. **voorkoming** van leegstand ontstaat; we gaan erin wonen
2. **behoud** van een monument; wij gaan het samen repareren, verduurzamen en behouden de cultuurhistorische waarden
3. **bevorderen** van de doorstroom; wij gaan twee huizen in de verkoop zetten voor nieuwe gezinnen

Ik sluit af met

Al geruime tijd worden we gekneveld in onze planning en lopen vertragingen op. We hebben alles klaar staan om verder te gaan maar we kunnen niet verder.

Daarom stel ik aan jullie nogmaals de vraag;

***Heeft de Gemeente Barendrecht een woonboerderij echt nodig? En zo niet, kunnen zij snel vrijstelling verlenen, zodat wij inwoners van Barendrecht het kunnen kopen? En het opknappen kan aanvangen, in goed overleg met diverse instanties.***

Bedankt voor uw aandacht!