

Van: Kees Koudstaal
't Jaagpad 5
3742GS Baarn
E-mail: kees.koudstaal@gmail.com
Mobiel: 06 466 339 54

Aan: Sector bestuursrecht van de Rechtbank Midden-Nederland
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Onderwerp: Afwijzing Woo-verzoek inzake openbaarmaking marktwaarde Landgoed Paleis Soestdijk

Baarn, 7 maart 2023

Edelachtbare,

Mijn naam is Kees Koudstaal. Als ex-raadslid en ex-wethouder van de gemeente Baarn weet ik dat velen, lokaal en landelijk, zich betrokken voelen bij de ontwikkelingen die op stapel staan op het binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen Landgoed Paleis Soestdijk te Baarn.

Op 23 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Baarn het Bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk vastgesteld. Een van de planonderdelen betreft de bouw van een woonwijk op en grenzend aan een voormalig kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee in het bij het paleis gelegen Borrebos. De landgoedeigenaar - MeyerBergman Erfgoed Groep (MBEG) - zegt de opbrengst van de woningbouw in het beschermde natuurgebied nodig te hebben teneinde de restauratie van het paleis en zijn park uit te kunnen voeren. In paragraaf 4.3.1.4 van de toelichting van het op 23 februari 2022 door de gemeenteraad geaccordeerde Bestemmingsplan Landgoed Paleis staat onder andere het volgende: *"Voor 'historische buitenplaatszones' is in afwijking van de regels voor het landelijk gebied (artikel 3 PRV) verstedelijking toegestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats. De provincie wil hiermee buitenplaatsen ruimte bieden voor ontwikkeling wanneer dit gericht is op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden."*

Deze stelling was cruciaal voor de gemaakte keuzes in het 'Soestdijk-project'. Zeer onbevredigend is dat deze stelling niet kan worden geverifieerd, ook niet door de gemeenteraad die daardoor zijn controlerende functie veel minder goed kon uitoefenen.

In december 2017 kwam het complete Landgoed Paleis Soestdijk voor € 1.711.033,- in bezit van de MBEG. Van diverse kanten zijn vraagtekens geplaatst bij het realiteitsgehalte van deze voor de onroerend goedwereld beperkte som voor een object van een zo grote omvang en met vooral zoveel voorziene bouwmogelijkheden.

De benodigde informatie over de taxaties, zowel van de waarde van het landgoed als van de restauratiekosten van het paleis, ontbrak. De gemeenteraad kon alleen, zoals een van

zijn leden zei, ‘met een zucht en met een in-godsnaam-dan-maar’ instemmen met de noodzaak van de geplande woningbouw. In ieder geval geen reclame, die raadsvergadering, voor transparantie en democratie.

In oktober 2022 stuitte ik bij toeval op een vertrouwelijke notitie d.d. 30 mei 2017 van het Rijksvastgoedbedrijf aangaande een in dat jaar door onderzoeksbureau Ecorys opgesteld taxatierapport inzake de marktwaarde van het gehele complex Paleis Soestdijk (*Zie bijlage 1*). De marktwaarde is in die notitie verborgen onder de kleur geel. Ik diende op 13 oktober 2022 een Woo-verzoek in bij het Rijksvastgoedbedrijf met de vraag mij bekend te maken met de marktwaarde (*Zie bijlage 2*).

Op 11 november 2022 reageerde de directeur-generaal Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk namens de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening afwijzend op mijn verzoek. Hij beriep zich hierbij op de uitzonderingsgrond van de financiële belangen van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Woo. (*Zie bijlage 3*).

Tegen die beslissing maakte ik op 26 november 2022 bezwaar (*Zie bijlage 4*). Op dit verzoek volgde op 23 februari 2023 een nieuw afwijzend besluit namens de minister (*Zie bijlage 5*).

Tegen dit laatste besluit teken ik bij uw rechtbank beroep aan, omdat het in mijn ogen in meerdere opzichten haaks staat op de wet.

Het bestreden besluit om niet over te gaan tot openbaarmaking van de door Ecorys getaxeerde marktwaarde van het Landgoed Paleis Soestdijk is gebaseerd op stelling dat economische en financiële belangen van de Staat kunnen worden geschaad, omdat *“andere marktpartijen dan weten welke afwegingskaders aan de taxaties van vastgoedobjecten te grondslag liggen”*. [...] *“De taxatiesystematiek zoals bij Paleis Soestdijk toegepast, wordt namelijk ook op andere vastgoedobjecten toegepast. Andere partijen kunnen op de vastgoedmarkt informatie over de taxatiesystematiek en onderhandelingstactieken gebruiken in hun voordeel bij toekomstige onderhandelingen of het aangaan van een overeenkomst ten aanzien van vastgoedobjecten.”*

Natuurlijk is het goed dat het Rijksvastgoedbedrijf terughoudend is met het verstrekken van informatie over taxaties en de daaraan ten grondslag liggende berekeningsmethodiek. Wie zou willen bestrijden dat de overheid bij de verkoop van grond of gebouwen een passende prijs moet bedingen en zich daarom bij onderhandelingen als goed koopman niet vooraf in de kaart moet laten kijken? Een weigering om taxatiegegevens openbaar te maken, met een beroep op de aangevoerde uitzonderingsgrond van financiële belangen (in de gelijklopende vorm onder de Wob) werd door de Raad van State twee jaar geleden niet alleen redelijk gevonden voor een lopend onderhandelingsproces, maar zelfs voor latere onderhandelingen in een geval waarin het ging om informatie die ‘nog vrij actueel’ is en de betrokken overheid mogelijk ook in een nieuwe onderhandelingspositie ‘onder druk zet’ (*ECLI:NL:RVS:2020:1079*).

Ook voor raadsleden die altijd het liefst alles openbaar willen hebben, is dat een afgewogen en begrijpelijke uitspraak.

Het probleem met het bestreden ministeriële besluit is echter, dat daarin stelselmatig en dogmatisch iedere vorm van openbaarheid over uitgebrachte taxaties wordt uitgesloten. De wet zegt dat openbaarheid de regel is en dat alleen soms, na afweging van alle relevante aspecten, de financiële of economische belangen in een bijzonder geval zo zwaar kunnen wegen, dat van openbaarheid moet worden afgezien. Het hier bestreden besluit, met een categorische afwijzing om ooit taxaties openbaar te maken, miskent dat de ‘financiële belangen’ niet behoren tot de absolute uitzonderingsgronden van het eerste

lid van artikel 5.1, maar alleen tot de gronden in het tweede lid waarvoor steeds een concrete afweging tegen het belang van openbaarheid is vereist.

Voor die wettelijke geëiste afweging is maatwerk en precisie nodig, zoals bijvoorbeeld ook verlangd in de uitspraak over openbaar en uitzondering (weliswaar niet rechtstreeks met betrekking tot taxaties) van de Raad van de State van anderhalf jaar geleden (*ECLI:NL:RVS:2021:525*).

In het bestreden ministeriële besluit ontbreekt deze 'specificiteit' geheel. In de eerste plaats heb ik het Rijksvastgoedbedrijf niet gevraagd het door Ecorys in 2017 opgemaakte taxatierapport openbaar te maken. Ik was louter geïnteresseerd in de marktwaarde van het gehele complex Landgoed Paleis Soestdijk te Baarn, en wel hierom. In een brief d.d. 13 juli 2010 liet de toenmalige Minister voor Wonen, Wijken en Integratie de leden van de Tweede Kamer weten, dat de totale kosten voor restauratie/renovatie van het totale landgoed Paleis Soestdijk worden geschat op meer dan € 100 miljoen, waarvan ca. € 65 miljoen voor het paleisgebouw. Waar die schatting op gebaseerd is geeft de minister in zijn brief niet aan. Het bedrag van 100 miljoen euro is vervolgens een eigen leven gaan leiden. Het leek dan ook logisch dat gelet op de hoge restauratiekosten de MBEG niet alleen het complete Landgoed Paleis Soestdijk voor slechts € 1.711.033 in handen kreeg, maar bovendien als extra kostendrager ook toestemming kreeg woningen te bouwen op het NNN-beschermde landgoed. Met de wetenschap van toen heeft de gemeenteraad van Baarn de bouw van een woonwijk op het landgoed gezien als een essentiële kostendrager, waarmee de projectontwikkelaar tegemoet werd gekomen in de restauratiekosten. Inmiddels zijn de door de minister in 2010 genoemde bedragen in een compleet ander daglicht komen te staan. Blijkens een rapport d.d. 4 november 2022 van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (*STAB-41487, ex artikel 8:47 Algemene wet bestuursrecht*), die in opdracht van de Raad van State de feitelijke situatie en de gevolgen van het bestemmingsplan heeft onderzocht, worden de totale projectkosten voor het paleis en de parkaanleg immers geraamd op € 44 miljoen. De STAB verwijst in dezen naar een brief van de Provincie Utrecht d.d. 15.12.2023 (*Zie bijlage 5*).

Om democratisch controleerbaar vast te kunnen stellen of de bouw van een woonwijk met in totaal 98 appartementen in beschermd bosgebied gezien moet worden als een essentiële kostendrager is het van groot belang de marktwaarde van het complete landgoed te kennen. Enerzijds om te kunnen bepalen of er ja dan nee sprake is/was van ongeoorloofde staatssteun, anderzijds om helder te krijgen of de gemeenteraad van Baarn bij het vaststellen van het Bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk op 23 februari 2022 zijn besluit kon baseren op juiste feiten.

Dat in het ministeriële besluit braaf wordt geformuleerd dat 'in dit geval' de belangen van geheimhouding zwaarder wegen, kan niet verhullen dat in het besluit uitsluitend is gezien op de financiële belangen van de staat, en dat geen enkele acht is geslagen op de belangen bij openbaar making. Waar bijvoorbeeld rept het besluit van het belang van het controleerbaar maken en tegengaan van het (in gevallen als hier zeker niet denkbeeldige) gevaar van ongeoorloofde staatssteun? Nergens in het besluit wordt het belang onderkend van democratisch toezicht, desnoods achteraf, ook op onderhandelingen waarin een zo hoge prijs wordt gevraagd dat planologische functies van niet-commerciële aard op voorhand het onderspit delven. Terwijl het in onroerend goedtransacties vaak om aanzienlijke ook financiële belangen gaat, blijkt uit het besluit namens de minister nergens dat de waarde van openbaarheid heeft meegewogen bij het voorkomen van belangenverstremgeling of de schijn daarvan.

Naarmate gegevens minder actueel zijn is het belang bij hun geheimhouding, zegt de wet in het vijf jaarsartikel (*Woo, artikel 5.3*), en alleen 'onder omstandigheden', zo benadrukte ook de Raad van State (*in ECLI:NL:RVS:2020:1079*), kan de onderhandelingspositie gedurende enige jaren door het openbaren van gegevens in het geding zijn. In weerwil van dit juridisch kader wordt in het bestreden besluit een rechtlijnige stelling betrokken als 'eens geheim, altijd geheim'. Op geen enkele wijze wordt gemotiveerd betoogd dat ook voor geheel andere projecten, in geheel andere marktomstandigheden, na verloop van een lange reeks van jaren, toch nog altijd geheimhouding zou zijn gerechtvaardigd.

De stelling in het bestreden besluit dat de woningbouwkwestie buiten het toetsingskader valt van de *Woo* lijkt mij onjuist. De wet is er niet voor algemene staatsrechtelijke discussies over het belang van transparantie, maar om in concrete gevallen een open en controleerbare besluitvorming te waarborgen. De echte pijn in het geval van Soesdijk is dat geheimhouding van de taxatiewaarde leidde tot een voor een deel slechts op drijfzand gebaseerd besluit over woningbouw in een gebied met hoge cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

Al met al meen ik dat het bestreden besluit in strijd is met de *Wet open overheid*, in het bijzonder met de artikelen 5.1 en 5.3, en zich ook niet verdraagt met geboden in de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de *Algemene wet bestuursrecht* van een volledig en zorgvuldig afgewogen en goed gemotiveerd besluit.

Mijns inziens past het een transparante overheid niet om ijzerenheinig te blijven volharden in het niet openbaar maken van de marktwaarde van rijksvastgoed dat in meerdere opzichten gezien moet worden als nationaal cultureel erfgoed.

Beleefd verzoek ik uw *Rechtbank* dan ook om het bestreden besluit te vernietigen.

Met de meeste hoogachting,

Kees Koudstaal