

Uitgeschreven tekst Podcast Staat houdt marktwaarde Paleis Soestdijk angstvallig onder de pet

Volgende maand, 17 april, start de Raad van State de behandeling van de bezwaren die zijn ingediend tegen het in februari 2022 door de gemeenteraad van Baarn vastgestelde bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk. Naast het beoordelen van de bestreden wensen van paleiseigenaar de MeyerBergman Erfgoed Groep, te weten een grote nieuwbouw hotelvoorziening aan de rand van het Baarnse Bos, een auditorium in het paleispark en de transformatie van een deel van het landgoed in een evenemententerrein, zal de Raad van State ook oordelen over de bouw van een woonwijk met 98 peperdure appartementen in het bij het paleis gelegen Borrebos. Dat zo'n woonwijk strijdig is met de natuurbelangen die gelden voor het binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen landgoed behoeft geen betoog, maar kleven er niet meer donkere kanten aan dit planonderdeel? Ik doel op belangenverstrengeling en ongeoorloofde staatssteun. Daar gaat het in deze podcast over. Ik begin met een voorbeeld.

Stel, het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt een nationaal bekend monumentaal 17e eeuws Haags pand voor één euro aan een niet-commerciële monumentenorganisatie. Blijkens een in opdracht van de Staat door een gespecialiseerd bureau uitgevoerde taxatie vertegenwoordigt het monumentale pand, waaraan het nodige moet worden verspijkerd, een marktwaarde van 2.2 miljoen euro. Met de restauratie en het geschikt maken voor een nieuwe niet commerciële invulling van het pand is een bedrag gemoeid van 1.8 miljoen euro. Naast de lage aankoopsom ontvangt de monumentenorganisatie van het Rijk als extra bruidsschat ook dit bedrag.

Je hoeft geen vastgoedmakelaar te zijn om te bedenken dat de marktwaarde van het pand na de restauratie vele malen hoger zal zijn dan de eerder getaxeerde waarde. Het is dan ook niet meer dan logisch dat er aan zo'n verkoop stringente voorwaarden zijn verbonden. Niet alleen krijgt de nieuwe eigenaar de opdracht mee het pand voor de toekomst te behouden, hij moet er tevens een publieke functie aan geven. Om elke twijfel van ongeoorloofde staatssteun weg te nemen is in de verkoopovereenkomst bovendien vastgelegd, dat de monumentenorganisatie het verworven pand in de toekomst alleen mag vervreemden aan de Staat en wel voor het aankoopbedrag van één euro. Ook al omdat er geen enkel commercieel belang aan deze verkoop kleeft, valt er juridische zin niets in te brengen tegen de verkoop van het historische Haagse pand.

Hoe anders stak de verkoopprocedure van Paleis Soestdijk in elkaar. In 2017 verkocht de staat dit nationaal cultureel en monumentaal erfgoed, waar blijkens een Kamerbrief die de toenmalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Eimert van Middelkoop, in juli 2010 stuurde naar de Tweede Kamer 100 miljoen euro aan moest worden verspijkerd, na een duister verlopen verkoopprocedure voor 1.7 miljoen euro aan de MeyerBergman Erfgoed Groep. Het is evident dat in 2017 de marktwaarde van het 165 hectare grote landgoed een veelvoud van dit bedrag bedroeg, maar gelet op de aangekondigde hoge restauratiekosten, net als ingeval het in het voorbeeld genoemde Haagse historische pand, op zich niet vreemd, ware het niet dat hier elke vergelijking ophoudt. Om dit helder over het voetlicht te brengen roep ik de opmerkelijke rol die de MeyerBergman Erfgoed Groep speelde in verkoopprocedure van paleis Soestdijk bij u in herinnering.

In het voorjaar van 2020 laat het echtpaar Ton en Maya Meijer-Bergmans in een interview in het blad Quote weten dat zij eerst in oktober 2015 weet kregen van de wil van de rijksoverheid Paleis Soestdijk af te stoten. Je kunt je terecht afvragen onder welke steen van hun Wassenaarse villa het puissant rijke echtpaar leefde? Want was het niet het aan de MeyerBergman Erfgoed Groep

gelieerde bureau Hylkema dat in 2014 in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf meewerkte aan een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van mogelijke toekomstscenario's voor Paleis Soestdijk. En zou het echtpaar niet op de hoogte zijn geweest van het feit dat de toenmalig directeur van het MeyerBergman Erfgoed Groep-onderdeel, de Westergasfabriek, Mark de Kruijk, deel uitmaakte van de Ronde Tafel Paleis Soestdijk? Dit particuliere initiatief bedacht onder leiding van Maya Meijer-Bergmans' goede bekende VVD-coryfee Sybilla Dekker de verkoopvoorwaarden van het Landgoed Paleis Soestdijk. VVD-minister Stef Blok nam in de zomer van 2015 die voorwaarden over, waarna partijen in een tender werden uitgenodigd exploitatie ideeën voor het landgoed in te sturen. Van de 120 ingediende plannen blijven er uiteindelijk vier over die volgens een selectiecommissie met een hoog VVD-gehalte geschikt zouden zijn voor het landgoed. Dat zijn Eden Soestdijk, Made by Holland, Nationaal Ensemble en Internationaal Handelshuis. Als enige van de vier plannen ging Internationaal Handelshuis niet alleen zeer terughoudend om met het historisch perspectief van het paleis, het respecteerde ook in hoge mate het feit dat het landgoed gelegen is binnen het Natuurnetwerk Nederland. Behalve de bouw van een nieuwbouw hotel tegenover het paleis kende het plan dan ook geen grote megalomane ingrepen in gebouwen en landschap. Zo bevatte het plan Internationaal Handelshuis geen woningbouw op het landgoed en zou bovendien het in het Borrebos gelegen voormalige kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee worden teruggegeven aan de natuur!

Je zou denken dat in 't bakkie voor de beoordelingscommissie, die onder leiding van Sybilla Dekker de vier projectplannen recenseerde. Niets is minder waar, Internationaal Handelshuis werd te licht bevonden en ook vanwege de nieuwbouw van een hotel belandde het in de prullenbak. Zo kon het Rijksvastgoedbedrijf medio 2017 na een twijfelachtige biedingsprocedure met droge ogen de MeyerBergman Erfgoed Groep met het op maat geschreven plan Made By Holland als nieuwe eigenaar van het Landgoed Paleis Soestdijk presenteren. Dat de projectontwikkelaar vervolgens ongestraft niets heel liet van het oorspronkelijke plan, ja zelfs met een nieuwbouw hotelvoorziening op de proppen kwam, waarover het oorspronkelijke plan Made by Holland nog zei, ik citeer: *“Een hotel met nieuwbouw, zoals we dat in de regio al voldoende hebben, biedt geen uitzicht op een gezonde exploitatie”*, sluit geheel aan bij het doorgestoken kaartspel dat de verkoopprocedure kenmerkte. Nog opmerkelijker is het feit dat in tegenstelling tot het Haagse voorbeeld het de MeyerBergman Erfgoed Groep ná december 2032 vrijstaat het Landgoed Paleis Soestdijk, al dan niet in onderdelen, zonder enige beperking van de hand mag doen.

Je hoeft geen vastgoedmakelaar te zijn om te bedenken dat het gerestaureerde paleis en zijn landgoed, inclusief hotel, auditorium en de nieuwe bestemmingen detailhandel, horeca en evenemententerrein, tegen die tijd een marktwaarde zal kennen van vele tientallen miljoenen euro's. In dit licht gezien kan ook de vraag gesteld worden, hoe het staat met de noodzaak om als essentiële kostendrager voor de restauratie van het paleis en zijn park een woonwijk te bouwen in beschermd bosgebied. Zeker als hierbij in ogenschouw wordt genomen dat de eerder door de rijksoverheid genoemde 100 miljoen euro aan restauratiekosten achteraf gezien niet meer dan een slag in de lucht was. Blijkens een brief die de Provincie Utrecht in december 2020 inzake de toekenning van een restauratiesubsidie van 4 miljoen euro stuurt naar de MeyerBergman Erfgoed Groep bedragen de totale projectkosten voor Paleis Soestdijk en zijn park immers 44 miljoen euro, waarin begrepen iets meer dan 8 miljoen aan restauratiekosten voor het paleisgebouw. Om onze bedenkingen helemaal sluitend te krijgen en om te voorkomen dat wij net als de rijksoverheid natte-vinger-bedragen noemen zou het handig zijn te kunnen beschikken over de marktwaarde die het landgoed in 2017 vertegenwoordigde. Maar om daar achter te komen is nog niet zo eenvoudig, luistert u nog even verder.

In oktober 2022 stuit ik bij toeval op een vertrouwelijke notitie de dato 30 mei 2017 van het Rijksvastgoedbedrijf. Daarin wordt verwezen naar een in dat jaar door onderzoeksbureau Ecorys opgesteld taxatierapport inzake de marktwaarde van het gehele complex Paleis Soestdijk. De in de notitie genoemde marktwaarde is echter verborgen onder de kleur geel. Een bij het Rijksvastgoedbedrijf ingediend Woo-verzoek met de vraag de marktwaarde bekend te maken loopt op niets. Ook op een daartegen ingediend bezwaar laat men weten, dat met het publiek maken van de marktwaarde de economische en financiële belangen van de Staat kunnen worden geschaad, omdat, ik citeer: *“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”*, einde citaat.

Dat mag zo zijn, maar in mijn Woo-verzoek vroeg ik alleen naar het eindresultaat van de taxatie. In de achterliggende systematiek ben ik totaal niet geïnteresseerd. Met het categorisch en dogmatisch weigeren de marktwaarde van het landgoed prijs te geven doet de rijksoverheid mijns inziens geen recht aan de in de wet vastgelegde grondregel dat openbaarheid van overheidsstukken altijd leidend moet zijn. Kennis van de marktwaarde is niet alleen van belang om vast te kunnen stellen of er ingeval de verkoop van Paleis Soestdijk ja dan nee sprake was van ongeoorloofde staatssteun, het zou ook helder kunnen maken dat de bouw van een woonwijk in het Borrebos niet gezien mag worden als essentiële kostendrager voor de restauratie van Paleis Soestdijk. Vandaar dat er op 7 maart bij de Rechtbank Midden-Nederland beroep is aangetekend tegen de weigering van het Rijksvastgoedbedrijf die marktwaarde publiek te maken. Kijkt Behoud het Borrebos met andere bezwaarmaker uit naar het oordeel van de Raad van State over het Bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk, ook de uitspraak van de Rechtbank aangaande openbaarmaking van de in 2017 getaxeerde marktwaarde zien wij met belangstelling tegemoet.

Kees Koudstaal,
voorzitter Behoud het Bordebos