

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop en
Gebiedsprojecten

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van het lid Van Esch (PvdD) over de weigering van het Rijksvastgoedbedrijf de in 2017 getaxeerde waarde van het Landgoed Paleis Soestdijk openbaar te maken (ingezonden op 4 april 2023), met als kenmerk 2023Z05933.

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Datum 26 april 2023

Betreft Beantwoording Kamervragen over de taxatiewaarde van
Landgoed Paleis Soestdijk

Hugo de Jonge

2023Z05933

Vragen van het lid Van Esch (PvdD) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de weigering van het Rijksvastgoedbedrijf de in 2017 getaxeerde waarde van het Landgoed Paleis Soestdijk openbaar te maken.

Vraag 1

Klopt het dat vijf jaar geleden het Landgoed Paleis Soestdijk (circa 165 hectare) inclusief alle opstallen voor € 1.711.033,- verkocht zijn aan een consortium bestaande uit MeyerBergman, Westergasfabriek, Hylkema Consultants en Leeuwenpoort, en dat bij deze verkoop geen openbaar taxatierapport is opgesteld? Klopt het hierbij ook dat er een verschil zit tussen taxatie en bieding? Zo ja, hoe verklaart u dit verschil?

Antwoord op vraag 1

Landgoed Paleis Soestdijk is in 2017 voor € 1.711.033,- verkocht aan een consortium bestaande uit Meyer Bergman Erfgoedgroep B.V., Beheer- en Exploitatiemaatschappij Westergasfabriek B.V., Hylkema Erfgoed B.V. en MeyerBergman Erfgoed Ontwikkeling B.V.. Dit consortium heeft het Rijksvastgoedbedrijf verzocht het Landgoed Paleis Soestdijk te leveren aan MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V.. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met dit verzoek ingestemd en Landgoed Paleis Soestdijk in december 2017 aan MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. overgedragen.

Taxatierapporten worden door het Rijksvastgoedbedrijf in beginsel niet openbaar gemaakt omdat openbaarmaking de economische en financiële belangen van de Staat kan schaden. Zie tevens het antwoord op vraag 4, 5, 6 en 7. De verhouding tussen de taxatiewaarde en het geboden bedrag wordt om deze reden ook niet openbaar gemaakt.

Vraag 2

Onderschrijft u het algemene beginsel dat wanneer de Staat overgaat tot verkoop van monumentaal Rijksvastgoed er sprake dient te zijn van een transparant proces? Zo niet, waarom niet?

Antwoord op vraag 2

Dat beginsel onderschrijf ik. Indien een object voor verkoop in aanmerking komt, wordt gekeken welke verkoopprocedure het meest geschikt is voor dat specifieke object. Voor alle procedures geldt dat zij moeten voldoen aan de vereisten van een open en transparant proces. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de opdracht van de toenmalige minister voor Wonen en Rijksdienst tot verkoop van Paleis Soestdijk volgens een zorgvuldig proces en volgens de vooraf afgesproken formele procedures uitgevoerd. Juist omdat die opdracht de verkoop van een voormalig koninklijk paleis en landgoed betrof, zijn de Tweede Kamer, de

Provinciale Staten van Utrecht en de gemeenteraden van Baarn en Soest destijds over elke stap in de verkoopprocedure geïnformeerd.¹

Vraag 3

Acht u, gelet op Europese regelgeving met betrekking tot (ongeoorloofde) staatssteun, het van belang dat zorgvuldigheid hier nadrukkelijk geboden is? Zo niet, kunt u dit toelichten?

Antwoord vraag 3

Ja, dat acht ik van belang en de openbare verkoopprocedure met voorselectie is ook zorgvuldig doorlopen. Het object is aan de partij met de hoogste (onvoorwaardelijke) bieding gegund. Binnen de vooraf door de Staat gestelde voorwaarden was dit de hoogst haalbare prijs.

Vraag 4

Bent u ervan op de hoogte dat het Rijksvastgoedbedrijf weigert, ook na een Woo-verzoek, om het in 2017 door onderzoeksbureau Ecorys vastgestelde eindbedrag van de getaxeerde marktwaarde van het Landgoed Paleis Soestdijk openbaar te maken? 2) Kunt u nader toelichten welke beweegredenen hieraan ten grondslag liggen? Zo niet, waarom niet?

Vraag 5

Indien u van oordeel bent dat openbaarmaking de marktwaarde van het landgoed de economische en financiële belangen van de Staat zullen schaden, kunt u dan aangeven waarop deze aannahme is gebaseerd? Zo niet, waarom niet?

Vraag 6

Bent u van oordeel dat de weigering het getaxeerde eindbedrag prijs te geven in lijn is met de eisen van transparantie en zorgvuldigheid als het gaat om de verkoop van monumentaal Rijksvastgoed? Zo niet, waarom niet?

Vraag 7

Bent u alsnog bereid het door onderzoeksbureau Ecorys in 2017 in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf vastgestelde eindbedrag van de getaxeerde marktwaarde van het landgoed openbaar te maken? Zo niet, waarom niet?

Antwoord op vraag 4, 5, 6 en 7

Ik ben op de hoogte van de weigering van het Rijksvastgoedbedrijf om de getaxeerde waarde openbaar te maken. Het taxatierapport is naar aanleiding van het verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo) niet openbaar gemaakt omdat het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen de financiële en economische belangen van de Staat (artikel 5.1, tweede lid onder b van de Woo). De financiële en economische belangen van de Staat kunnen worden geschaad als de taxatie en de onderbouwing daarvan openbaar worden, omdat andere

¹ Kamerstuk 34 300 XVIII nr. 47 en Kamerstuk 34 300 XVIII-49.

marktpartijen dan weten welke afwegingskaders aan de taxaties van vastgoedobjecten ten grondslag liggen. Deze vraag is reeds bij meerdere gelegenheden gesteld aan het RVB. De taxatiesystematiek zoals bij Paleis Soestdijk toegepast, wordt ook bij andere vastgoedobjecten toegepast. Andere partijen zouden op de vastgoedmarkt informatie over de taxatiesystematiek in hun voordeel kunnen gebruiken in toekomstige onderhandelingen of bij het aangaan van een overeenkomst. Tevens zou het openbaar maken van de verhouding tussen de taxatiewaarde en de verkoopprijs van het pand inzicht geven in de onderhandelingsruimte en -tactieken van de Staat. Ook dit zouden marktpartijen in hun voordeel kunnen gebruiken bij toekomstige onderhandelingen of het aangaan van een overeenkomst met de Staat ten aanzien van vastgoedobjecten. Om die reden worden taxatierapporten nooit openbaar gemaakt en ben ik niet bereid het taxatiebedrag alsnog openbaar te maken.