

## **Aandachtspunten zitting Afd. Bestuursrecht Rechtbank Midden-Nederland d.d. 7 maart 2024 inzake het geheimhouden van de in 2017 getaxeerde marktwaarde van het Landgoed Paleis Soestdijk**

- Het maatschappelijk belang is gediend bij openbaarmaking van de in 2017 getaxeerde marktwaarde van het Landgoed Paleis Soestdijk dat in datzelfde jaar voor 1.7 miljoen euro is verkocht aan een consortium bestaande uit de Meyer Bergman Erfgoed Groep, Westergasfabriek, Hylkema Erfgoed en Meyer Bergman Erfgoed Ontwikkeling.
- Het is evident dat de rijksoverheid bij het afstoten van al dan niet monumentaal vastgoed speelruimte moet hebben bij onderhandelingen en dat zij niet moet worden verplicht al haar kaarten, inclusief de troefkaart van de marktwaarde, op tafel te leggen. Ná verkoop is er echter sprake van een andere situatie.
- De Minister heeft geen oog voor het algemeen belang dat gediend is met het openbaar maken van de taxatiewaarde van het Landgoed Paleis Soestdijk. Zo kan niet worden vastgesteld of er wellicht bij de verkoop van Paleis Soestdijk onrechtmatige staatssteun in het spel is. In de *'Afstootstrategie voor de jaren 2015-2020'* geeft het Rijk nadrukkelijk aan dat er bij de verkoop van Rijksvastgoed sprake moet zijn van een reële verkoopprijs en dat onrechtmatige staatssteun moet worden uitgesloten. In dit licht gezien is een in 2017 door een ambtenaar van het Rijksvastgoedbedrijf aan zijn Directeur-Generaal gestelde vraag inzake de verkoop van Paleis Soestdijk opvallend: *'Is er een legitieme verklaring voor het verschil, en of het vervolgens verantwoord is om het te gunnen?'*
- Het is de vraag of de gemeenteraad van Baarn in februari 2022 bij het vaststellen van het onlangs door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigde bestemmingsplan voor het landgoed, indien zij op de hoogte was geweest van de getaxeerde marktwaarde, had ingestemd met de bouw van een woonwijk in het binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen Borrebos. Zeker nu vastgesteld kan worden, dat het restauratiebedrag van 100 miljoen euro dat in 2010 door toen demissionair-minister Van Middelkoop in een Kamerbrief werd genoemd én het bedrag van maar liefst 114 miljoen euro, genoemd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn in een raadsvoorstel d.d. 29 februari 2012 aangaande een op te stellen Omgevingsvisie Paleis Soestdijk, gebaseerd waren op slagen in de lucht.
- De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (STAB), dat in 2022 met het oog op de tegen het Bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk ingebrachte bezwaren in opdracht van de Raad van State onderzoek verrichtte, noemt in zijn rapport een bedrag van 44 miljoen aan totale projectkosten. Kortgeleden noemt paleiseigenaresse mevrouw Meijer-Bergmans in het EO-Radio1-programma 'Geld of je leven' een bedrag van 30 miljoen euro.

- Na het vernietigen van het bestemmingsplan voor het Landgoed Paleis Soestdijk zal de gemeenteraad van Baarn vrijwel zeker een nieuw omgevingsplan krijgen voorgelegd. Het is van groot belang dat de raad bij de afweging ja dan nee woningbouw in het Borrebos toe te staan weet heeft van de in 2017 getaxeerde marktwaarde van het landgoed.
- Bij de verkoop van rijksvastgoed geldt de regel dat daar een openbare, transparante procedure aan ten grondslag moet liggen én dat er sprake moet zijn van een marktconforme prijs. De stelling van het de Minister inzake de verkoop van Paleis Soestdijk, dat het openbaar maken van de getaxeerde marktwaarde het belang van de Staat bij toekomstige onderhandelingen zal schaden, houdt in meerdere opzichten geen stand. Paleis Soestdijk was immers uniek rijksvastgoed: er is maar één Landgoed Paleis Soestdijk. Soortgelijke onderhandelingsituaties zullen zich dan ook in de toekomst niet voordoen.
- Op 11 juni 2018 verkocht het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Den Haag het naast Paleis Noordeinde gelegen pand nummer 64. Voor 1.7 miljoen euro is dat pand vervolgens doorverkocht aan een particuliere ondernemer. Ook over die verkoopprocedure rezen er vragen. Die betroffen naast vermoedens van fraude onder andere óók de hoogte van het verkoopbedrag in relatie tot de marktwaarde van het pand. In antwoord op schriftelijke Kamervragen liet de Minister weten, dat het pand marktconform is verkocht en gaat hij uitgebreid in op in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf uitgevoerde taxaties. Daarbij verwijst hij naar een door de Auditdienst Rijk in zijn opdracht opgesteld feitenrelaas inzake de verkoop van het pand. In het openbare rapport van de Auditdienst wordt totaal niet geheimzinnig gedaan over taxaties. Er wordt kwistig gestrooid met allerlei bedragen, die hebben geleid tot de vaststelling van de marktconforme waarde van het pand.
- Bij de verkoop van rijksvastgoed dient openbaarheid de regel te zijn en geheimhouding de uitzondering. Bij de totstandkoming van de Wet open overheid is in de Tweede Kamer steeds benadrukt dat het openbaar bestuur niet lichtzinnig tot de conclusie moet komen dat zich een uitzonderingsgrond voordoet. De algemene vereisten van motivering en zorgvuldigheid worden voor besluiten tot geheimhouding door de wet nog eens extra onderstreept. In het oorspronkelijke besluit van de Minister was dat niet terug te zien, en ook in de bezwarenprocedure – die daarvoor toch juist een herkansing biedt – heeft de Minister overduidelijk niet kunnen voldoen aan deze vereisten. Zijn besluit past dan ook niet bij een open overheid.