

# uitspraak

## RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht

Bestuursrecht

zaaknummer: UTR 23/1572



### uitspraak van de enkelvoudige kamer van 27 maart 2024 in de zaak tussen

**K. Koudstaal**, uit Baarn, eiser

en

**de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**, de minister  
(gemachtigden: mr. H.H.B. Hartkamp en M. van den Boogaard).

### Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van eiser tegen de weigering op grond van de Wet open overheid (Woo) tot openbaarmaking van een notitie van 31 mei 2017 van het Rijksvastgoedbedrijf over een taxatierapport over de marktwaarde van het Landgoed Paleis Soestdijk en de daarin genoemde bedragen.

1.1. De minister heeft de openbaarmaking van de Woo-informatie met het besluit van 11 november 2022 geweigerd. Met het bestreden besluit van 23 februari 2023 op het bezwaar van eiser is de minister bij deze weigering gebleven.

1.2. De rechtbank heeft het beroep op 7 maart 2024 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: eiser, vergezeld door P. Bogaers en J. Sanders en de gemachtigden van de minister. Verder zijn namens de minister verschenen: mr. M. Forrer en mr. M.G.T. van den Leyenhorst.

### Beoordeling door de rechtbank

2. Landgoed Paleis Soestdijk is op 20 december 2017 voor € 1.711.033,- verkocht aan een consortium.

3. De rechtbank heeft met toepassing van artikel 8:29, vijfde lid van de Awb kennisgenomen van het taxatierapport en de notitie van 31 mei 2017 van het Rijksvastgoedbedrijf (de notitie), inclusief de niet openbaar gemaakte passages.

#### Het Woo-verzoek

4. Eiser heeft op 13 oktober 2022 de minister verzocht om openbaarmaking op grond van de Woo van de notitie en de daarin opgenomen bedragen. Deze notitie bevat volgens eiser een verslag van een door onderzoeks- en adviesbureau Ecorys opgesteld taxatierapport (het taxatierapport) over de marktwaarde van het gehele complex Landgoed Paleis Soestdijk

in Baarn. Nu er meer dan vijf jaar zijn verstreken sinds de verkoop van het landgoed aan het consortium is er volgens eiser geen aanleiding meer om de vertrouwelijkheid van het taxatierapport in stand te houden.

#### Het bestreden besluit

5. De minister heeft openbaarmaking van de gevraagde informatie in de notitie als ook openbaarmaking van het taxatierapport geweigerd op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Woo. Volgens de minister worden de economische en financiële belangen van de Staat in dit geval geschaad als de taxaties en de onderbouwing daarvan openbaar worden, omdat andere marktpartijen dan weten welke afwegingskaders aan de taxaties van vastgoedprojecten ten grondslag liggen. De taxatiesystematiek die bij Paleis Soestdijk is toegepast, wordt ook op andere (voormalig) vastgoedprojecten van de Staat toegepast. Andere partijen op de vastgoedmarkt kunnen die informatie in hun voordeel gebruiken bij toekomstige onderhandelingen of bij het aangaan van overeenkomsten met de Staat over vastgoedprojecten. Dat Paleis Soestdijk een uniek vastgoedproject is, betekent niet dat de taxatiesystematiek anders is dan bij andere vastgoedprojecten.<sup>1</sup> Tevens geeft inzicht in het verschil tussen een taxatie- en een verkoopwaarde van het pand inzicht in de onderhandelingsruimte en -tactieken van de Staat. Dat er sinds de verkoop van het landgoed vijf jaar is verstreken, maakt de afweging voor de minister ook niet anders, omdat de taxatiesystematiek nog steeds wordt gebruikt. De door eiser genoemde woningbouwkwestie valt volgens de minister buiten het toetsingskader van de Woo.

#### Wat is de omvang van het Woo-verzoek?

6. Eiser voert aan dat hij niet heeft gevraagd om ook het taxatierapport openbaar te maken, maar dat hij alleen is geïnteresseerd in de marktwaarde van het gehele complex Landgoed Paleis Soestdijk.

7. Ter zitting heeft eiser desgevraagd nogmaals verklaard dat het hem enkel te doen is om de marktwaarde van het gehele complex Landgoed Paleis Soestdijk. De rechtbank stelt vast dat de minister zowel de notitie als het taxatierapport heeft betrokken als documenten die onder het Woo-verzoek vallen. Hoewel eiser in zijn Woo-verzoek enkel heeft verzocht om openbaarmaking van de notitie en de daarin genoemde bedragen en hij niet ook heeft verzocht om openbaarmaking van het taxatierapport, maakt dat niet dat het bestreden besluit daarom onjuist is. Eiser is hierdoor niet benadeeld.

#### Doen de belangen waarop de minister zich beroept zich inderdaad voor?

8. Eiser voert aan dat nu de informatie over de marktwaarde van het landgoed Paleis Soestdijk minder actueel is, de belangen bij geheimhouding zich niet langer voordoen. Eiser beroept zich daarbij op de vijfjaarstermijn van artikel 5.3 van de Woo. Volgens eiser heeft de minister ook niet gemotiveerd dat ook voor andere vastgoedprojecten onder andere omstandigheden de geheimhouding van de informatie nog altijd is gerechtvaardigd.

9. Het is in de eerste plaats aan de bestuursrechter om te beoordelen of het belang waar het bestuursorgaan zich op beroept zich inderdaad voordoet. Als dit zo is, dan toetst de bestuursrechter of het bestuursorgaan het bijzondere te beschermen belang met recht zwaarder heeft laten wegen dan het algemene belang bij openbaarmaking.

---

<sup>1</sup> Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 12 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1936.

10. Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, Woo wordt informatie niet openbaar gemaakt als het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen. Het gaat daarmee om de bescherming van op geld waardeerbare belangen van de overheid. Het kan gaan om informatie die de privaatrechtelijke verhouding van de overheid met een onderneming of burger negatief kan beïnvloeden,<sup>2</sup> bijvoorbeeld als het gaat om de onderhandelingspositie van een overheidsorgaan met privaatrechtelijke partijen. Een beroep op deze uitzonderingsgrond kan dan in ieder geval worden gedaan voor de duur van het onderhandelingsproces. Onder omstandigheden kan ook de onderhandelingspositie van het bestuursorgaan in de toekomst reden zijn om deze uitzonderingsgrond toe te passen.<sup>3</sup>

11. Op grond van artikel 5.3 van de Woo geldt bij weigering van informatie die ouder is dan vijf jaar een verzwaarde motiveringsplicht. De minister moet in dat geval uitdrukkelijk motiveren waarom het belang van de betreffende uitzondering, ondanks het tijdsverloop, zwaarder weegt dan het algemeen belang van openbaarheid. Met deze bepaling is niet bedoeld dat informatie ouder dan vijf jaar automatisch openbaar moet worden gemaakt als daartoe een verzoek wordt ingediend.<sup>4</sup> Als de uitzonderingsgronden daartoe aanleiding geven, kan een verzoek om dergelijke informatie alsnog worden afgewezen.<sup>5</sup>

12. De rechtbank is van oordeel dat het belang waar de minister zich op beroept zich daadwerkelijk voordoet. De rechtbank is van oordeel dat, zoals de minister op zitting heeft toegelicht, de getaxeerde waarde inzicht geeft in de financiële ruimte die de Staat heeft bij de verkoop van (bijzondere) vastgoedobjecten. De rechtbank volgt de minister in zijn toelichting dat uit het taxatiebedrag in combinatie met de bedragen uit het biedboek, die reeds openbaar zijn, de verkoopstrategie van het vastgoed kan worden afgeleid. Daarmee kan inzicht worden verkregen in de taxatiestrategie. Als deze informatie over de taxatiesystematiek bekend wordt bij andere partijen op de vastgoedmarkt, kan dat de economische en financiële belangen van de Staat schaden.

13. De rechtbank acht het ook aannemelijk dat openbaarmaking van de gevraagde informatie de onderhandelingspositie van de minister bij de verkoop van toekomstige vastgoedprojecten kan schaden ondanks dat de informatie meer dan vijf jaar oud is. De minister heeft toegelicht dat de taxatiesystematiek die bij Paleis Soestdijk is toegepast, ook bij andere transacties van vastgoedprojecten wordt toegepast. De minister heeft op zitting toegelicht dat de taxatiewaarde uit 2017 nog actueel is, omdat het bedrag geïndexeerd en teruggerekend kan worden en daarmee kan worden gebruikt voor toekomstige verkopen van incurante vastgoedprojecten, zoals paleizen. De minister heeft toegelicht dat hij veel incurant vastgoed in portefeuille heeft, waarbij het gaat om unieke objecten, waarvoor eenzelfde taxatiesystematiek wordt gehanteerd. De rechtbank is van oordeel dat de minister hiermee voldoende heeft gemotiveerd waarom het gestelde belang ondanks de verouderde informatie thans nog actueel is.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33328, nr. 9, p. 45.

<sup>3</sup> Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 15 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1079, onder 4.2.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33328, nr. 12, p. 48-49.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2019/20, 35112, nr. 9, p. 50.



---

Heeft de minister een juiste belangenafweging gemaakt?

14. Eiser voert verder aan dat de minister bij zijn weigering tot openbaarmaking van de informatie geen concrete belangenafweging heeft gemaakt. Voor eiser is openbaarmaking van de marktwaarde van belang om te kunnen vaststellen of de bouw van een woonwijk met 98 appartementen in het Borrenbos, een beschermd bosgebied, noodzakelijk is om de renovatie/restauratie van het landgoed te bekostigen. Ook is de informatie van belang om te kunnen vaststellen of sprake is van ongeoorloofde staatssteun en of het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Baarn (de raad) tot vaststelling van het Bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk van 23 februari 2022 op juiste feiten berust. Volgens eiser heeft de minister alleen financiële belangen meegewogen en is het belang van een democratisch toezicht en controle niet kenbaar betrokken en afgewogen tegen het belang van geheimhouding. Een transparante overheid mag niet blijven volharden in het geheimhouden van de marktwaarde van Rijksvastgoed dat in meerdere opzichten wordt gezien als nationaal cultureel erfgoed, aldus eiser.

15. Uit de rechtspraak van de Afdeling over de Wob, die ook voor de Woo nog van belang is, volgt dat het recht op openbaarmaking op grond van de Wob uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering dient. Bij de te verrichten belangenafweging wordt het algemene of publieke belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie afgezet tegen de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker. Het is aan de bestuursrechter om te bepalen of de beperking van de kennisneming van de niet openbaar gemaakte stukken gerechtvaardigd is.

16. De rechtbank vat het door eiser gestelde belang samen als het belang van democratisch toezicht en controle op de overheid wat valt onder het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het door eiser gestelde belang dient aldus in de belangenafweging te worden betrokken. De rechtbank geeft eiser gelijk dat de minister in het bestreden besluit het belang van openbaarmaking, waaronder het belang van democratisch toezicht en controle niet kenbaar heeft betrokken en niet kenbaar heeft afgewogen tegen het belang van geheimhouding. Dit levert een motiveringsgebrek op en dit betekent dat het beroep van eiser in zoverre gegrond is. In het verweerschrift en ter zitting heeft de minister echter alsnog een toereikende motivering gegeven en daarbij toegelicht hoe het verkoopproces van het landgoed Paleis Soestdijk is gegaan en dat de betrokken partijen zijn geïnformeerd over het verkoopproces. Ter onderbouwing daarvan heeft de minister verwezen naar de Kamerstukken.<sup>6</sup> Uit die kamerstukken volgt ook dat er een stuurgroep was waarin onder meer gemeentelijke leden zaten welke de gemeenteraden informeerden. Op zitting heeft de minister in dat kader toegelicht dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn volledig is geïnformeerd over de verkoop en de daarbij gehanteerde marktwaarde. Eiser heeft dat niet bestreden. Uit het voorgaande volgt naar het oordeel van de rechtbank dat er tijdens het verkoopproces sprake was van democratisch toezicht en controle. De rechtbank is daarom van oordeel dat de minister de economische of financiële belangen van de staat, welke belangen als actueel zijn beoordeeld, zwaarder heeft mogen laten wegen dan het belang van openbaarmaking.

---

<sup>6</sup> Zie kamerstuk 34 300-XVIII, nr. 47 en nr. 49.



### Conclusie en gevolgen

17. Nu de minister pas met de gegeven toelichting in het verweerschrift en ter zitting een kenbaar gemotiveerde belangenafweging heeft verricht, levert dat een motiveringsgebrek voor het bestreden besluit op. Het beroep is daarom gegrond. Het bestreden besluit wordt vernietigd wegens strijd met artikel 7:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Nu de verbeterde motivering ertoe leidt dat het bestreden besluit inhoudelijk juist is, laat de rechtbank de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit geheel in stand.

18. Het beroep is gegrond. Eiser krijgt daarom het griffierecht terug. Niet gebleken is dat eiser proceskosten heeft gemaakt die vergoed kunnen worden.

### Beslissing

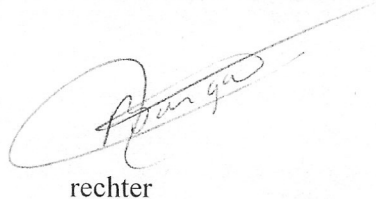
De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit
- bepaalt dat de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit in stand blijven;
- bepaalt dat de minister het betaalde griffierecht van € 184,- aan eiser vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan door mr. L.A. Banga, rechter, in aanwezigheid van mr. L.E. Mollerus, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 27 maart 2024.



griffier



rechter

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

28 MRT 2024

### Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.

---

## Bijlage

### Wet open overheid

#### Artikel 5.1 Uitzonderingen

2. Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

(...)

b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter;

(...)

3. Indien een verzoek tot openbaarmaking op een van de in het tweede lid genoemde gronden wordt afgewezen, bevat het besluit hiervoor een uitdrukkelijke motivering.

#### Artikel 5.3 Informatie ouder dan vijf jaar

Bij een verzoek om informatie die ouder is dan vijf jaar motiveert het bestuursorgaan bij een weigering van die informatie waarom de in artikel 5.1, tweede of vijfde lid, of artikel 5.2 bedoelde belangen ondanks het tijdsverloop zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarheid.