



> Retouradres Postbus 20011 2511 DP Den Haag

Dhr. K. Koudstaal
't Jaagpad 5
3742 GS Baarn

**Directie Constitutionele
Zaken en Wetgeving**
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2511 DP Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2023-0000089764

Uw kenmerk

Datum **23 FEB 2023**
Betreft **Beslissing op uw bezwaarschrift d.d. 26 november 2022**

Geachte heer Koudstaal,

U heeft op 26 november 2022 per mail bezwaar gemaakt tegen mijn besluit van 11 november 2022 met kenmerk 5329403.

Met deze brief wordt op uw bezwaar beslist.

Besluit

Ik verklaar uw bezwaar ongegrond en handhaaf het bestreden besluit. Voor de motivering verwijs ik naar de overwegingen.

Verloop van de procedure

Op 13 oktober 2022 heeft u bij mijn ministerie een verzoek ingediend als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Wet openbaarheid overheid (hierna: Woo).

Bij besluit van 11 november 2022, met kenmerk 5329403 (hierna: bestreden besluit) heb ik uw verzoek om informatie afgewezen.

Per mail heeft u op 26 november 2022 hiertegen bezwaar gemaakt. De ontvangst van het bezwaarschrift is bij brief van 20 december, met kenmerk 2022-0000702798, bevestigd. U had uw bezwaarschrift per post moeten verzenden, daarom heb ik u tevens gevraagd om het verzuim te herstellen door uw bezwaarschrift ook per post in te dienen. Ik heb u hiervoor twee weken gegeven.

Op 27 december 2022 heeft u het bezwaarschrift per post ingediend. Dit bezwaarschrift heb ik op 29 december 2022 ontvangen. Daarmee heeft u aan het herstel voldaan.

De beslistermijn waarbinnen ik op uw bezwaarschrift dien te beslissen is aangevangen op 23 december 2022 krachtens artikel 7:10 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Datum

Kenmerk

2023-0000089764

In onderling overleg is de datum van de hoorzitting vastgesteld op 26 januari 2023. Per mail is op 16 januari 2023 deze datum bevestigd. Voor de samenstelling van de commissie en het verhandelde ter zitting verwijs ik naar het verslag van de hoorzitting dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd. Tevens is uw uitgeschreven toelichting op uw bezwaarschrift gehecht als bijlage bij dit besluit.

Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is ingediend binnen de termijn van zes weken na bekendmaking van het primaire besluit. Het bezwaarschrift voldoet ook aan de overige door de Algemene wet bestuursrecht gestelde eisen, zodat het bezwaarschrift ontvankelijk is.

Relevante wetsartikelen/juridisch kader

Hoofdstukken 6 en 7 Algemene wet bestuursrecht
Hoofdstukken 2, 4 en 5 van de Wet open overheid

Gronden van uw bezwaar

In uw bezwaarschrift heeft u het volgende aangevoerd:

U bestrijdt het bestreden besluit waarin is besloten dat een door onderzoeksbureau Ecorys opgemaakt taxatierapport, aangaande de marktwaarde van het Landgoed Paleis Soestdijk, niet openbaar wordt gemaakt. Dit wordt niet openbaar gemaakt, omdat de taxaties en de onderbouwing daarvan inzicht geeft in de gehanteerde taxatiesystematiek en daarmee in de taxaties van ander vastgoed in (voormalig) eigendom van de Staat. De economische en financiële belangen van de Staat kunnen worden geschaad als deze taxaties en de onderbouwing daarvan openbaar zouden worden, omdat andere marktpartijen dan weten welke afwegingskaders aan de taxaties ten grondslag liggen.

Het verstrijken van een periode van meer dan vijf jaar sinds de verkoop van Paleis Soestdijk maakt deze afweging niet anders. De taxatiesystematiek wordt namelijk nog steeds toegepast op andere vastgoedobjecten in eigendom en beheer van de Staat en kan daarom nog steeds de economische en financiële belangen van de Staat schaden.

U voert aan dat het Landgoed Paleis Soestdijk beschikt over een unieke status, een status die zich met geen enkel ander onroerend erfgoed, dat eventueel voor verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf in aanmerking zou kunnen komen, laat vergelijken.

Ten tweede voert u aan dat het Landgoed Paleis Soestdijk op 20 december 2017 is verkocht aan een consortium bestaande uit de B.V.'s Meyer Bergman Erfgoedgroep, Beheer- en Exploitatiemaatschappij Westergasfabriek, Hylkema

Datum

Kenmerk
2023-0000089764

Erfgoed en MeyerBergman Erfgoed Ontwikkeling (hierna genoemd MBEG). Gelet op de actualiteit van vandaag acht u het feit dat het betreffende taxatierapport meer dan vijf jaar geleden is opgemaakt geen opgeld doet.

Om aan alle onduidelijkheid een einde te maken, en om vast te kunnen stellen of woningbouw op en in de directe omgeving van het bij het paleis gelegen voormalige kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee, gelet op de verhouding tussen de marktwaarde en de verkoopprijs van het Landgoed Paleis Soestdijk, noodzakelijk is, vindt u het van groot (algemeen) belang om alsnog zicht te krijgen op de taxatiewaarden in het taxatierapport van Ecorys.

Overwegingen

Met betrekking tot bovengenoemde gronden van bezwaar overweeg ik het volgende.

Het onderhavige taxatierapport is niet openbaar gemaakt op grond van het schaden van de economische en 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 (artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Woo). Een deel van het taxatierapport is reeds openbaar, ten aanzien van de overige informatie is openbaarmaking geweigerd op grond van deze uitzonderingsgrond.

De economische en financiële belangen van de Staat kunnen worden geschaad als taxaties en onderbouwing daarvan openbaar worden, omdat andere marktpartijen dan weten welke afwegingskaders aan de taxaties van vastgoedobjecten ten 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 onderhandelingsstactieken gebruiken in hun voordeel bij toekomstige onderhandelingen of het aangaan van een overeenkomst ten aanzien van vastgoedobjecten.

De unieke status van Landgoed Paleis Soestdijk

U voert aan dat deze uitzonderingsgrond in het onderhavige geval niet toegepast kan worden, omdat Landgoed Paleis Soestdijk een uniek object is en daarom niet vergeleken kan worden met andere vastgoedobjecten.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft in een uitspraak van 12 augustus 2020 over een andere casus geoordeeld dat:

"Dat het pand uniek is, maakt niet dat de informatie niet voor kopers of verkopers van andere panden relevant kan zijn. Uit de geheime stukken kan informatie worden afgeleid over de onderhandelingsruimte waarmee partijen hun voordeel kunnen doen bij het bepalen van de hoogte van een bod."

Datum

Kenmerk

2023-0000089764

Een dergelijke redenering gaat hier ook op. Het feit dat Landgoed Paleis Soestdijk een uniek vastgoedobject is, betekent niet dat de taxatiesystematiek anders is dan andere vastgoedobjecten. Het unieke aspect weegt mee in een taxatie, maar dat wil niet zeggen dat de wijze van taxeren anders is. Inzicht in de taxatiesystematiek van dit vastgoedobject geeft ook inzicht in de taxatiesystematiek van andere vastgoedobjecten. Het schaadt de economische en financiële belangen van de Staat indien deze informatie wordt gemaakt.

Tevens geeft inzicht in het verschil tussen een taxatie- en een verkoopwaarde van het pand inzicht in de onderhandelingsruimte en -tactieken van de Staat. Dit kunnen marktpartijen gebruiken in hun voordeel bij toekomstige onderhandelingen of het aangaan van een overeenkomst met de Staat ten aanzien van vastgoedobjecten.

In lijn met de uitspraak van de Afdeling doet de unieke casuïstiek van Landgoed Paleis Soestdijk geen afbreuk aan de toepassing van artikel van 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Woo.

Informatie van vijf jaar of ouder (artikel 5.3 van de Woo)

Het gevraagde bevat informatie ouder dan vijf jaar. Op grond van artikel 5.3 van de Woo moet ik in dat geval zwaarder motiveren waarom ik de gevraagde informatie niet openbaar maak. U voert aan dat het van groot (algemeen) belang is dat de gevraagde informatie openbaar wordt gemaakt. U geeft hierbij aan dat Landgoed Paleis Soestdijk is verkocht aan een MBEG en dat moet kunnen worden vastgesteld of woningbouw op en in de directe omgeving van het bij het paleis gelegen voormalige kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee, gelet op de verhouding tussen de marktwaarde en de verkoopprijs van het Landgoed Paleis Soestdijk, noodzakelijk is.

Ik acht het belang van bescherming van de economische of financiële belangen van de Staat, van andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen in dit geval groter dan het belang van openbaarmaking. Ik verwijs naar de bovenstaande motivering en de overweging van de Afdeling.

Onverkort het bovenstaande wil ik nog het volgende opmerken.

U heeft tijdens de hoorzitting aangevoerd dat u vermoedt dat de taxatiewaarde van Landgoed Paleis Soestdijk veel hoger was dan verkoopprijs. Dat betekent dus dat er financiële ruimte zou moeten zijn voor MBEG om het Landgoed Paleis Soestdijk te renoveren, zonder dat daar ook nog woningen voor moeten worden gebouwd. Daarnaast bent u ingegaan op de mogelijkheid van het bouwen van woningen op het terrein.

Bij de beoordeling van het verzoek en de openbaarmaking van documenten wordt getoetst aan de uitzonderingsgronden zoals opgenomen in de artikelen 5.1 en

Datum

Kenmerk
2023-0000089764

verder van de Woo. Een inhoudelijke opmerking ten aanzien van de woningbouwkwestie valt buiten het toetsingskader van de Woo. De Woo ziet slechts op het beschikbaar stellen van overheidsinformatie en niet over de vraag of woningbouw is toegestaan, dan wel of het wel of niet noodzakelijk is. Deze grond/opmerking(en) blijft daarom buiten beschouwing in deze beslissing op bezwaar.

Besluit

Gelet op het voorgaande verklaar ik uw bezwaar ongegrond en handhaaf ik het bestreden besluit.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,



drs. M.R. Schurink
Secretaris-generaal BZK

BEROEPSCLAUSULE

U kunt tegen dit besluit beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland, Postbus 16005, 3500 DA, Utrecht. Het beroepschrift moet binnen zes weken na de dag waarop de beschikking u is toegezonden door de rechtbank zijn ontvangen.

Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, de omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, zo mogelijk een afschrift van dit besluit, en de gronden waarop het beroepschrift rust. Van de indiener van het beroepschrift wordt griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen wordt door de griffie van de rechtbank verstrekt.



verslag

Verslag hoorzitting inzake bezwaarprocedure Koudstaal

Vergaderdatum	26 januari 2023
Aanwezig	Hoorcommissie: mr. M.G.T. van Leyenhorst (voorzitter), mr. drs. H.H.B. Hartkamp (secretaris) Bezwaarmaker: Dhr. K. Koudstaal

1. Opening

De voorzitter opent de hoorzitting

De voorzitter stelt de aanwezigen voor en meldt dat de leden van de hoorcommissie werkzaam zijn bij de directie Constitutionele Zaken en Wetgeving. De leden van de hoorcommissie hebben geen inhoudelijke betrokkenheid gehad bij de voorbereiding van dit besluit. Er is sprake van zogenaamd ambtelijk horen, dus er volgt geen separaat advies.

2. Toelichting van het bezwaarschrift

De heer Koudstaal schetst de achtergrond van zijn verzoek, de ontwikkelingen ten aanzien van Landgoed Paleis Soestdijk en zijn belangstelling voor de informatie. Dhr. Koudstaal heeft een toelichting uitgeschreven. Deze wordt aan het verslag van de hoorzitting gehecht.

Er heeft in 2017 een complete taxatie plaatsgevonden van Landgoed Paleis Soestdijk. De gemeenteraad van Baarn heeft in februari 2022 ingestemd met een nieuw bestemmingsplan. Een onderdeel van het bestemmingsplan is de bouw van 98 appartementen in het Borrebos, deels op het terrein van de Koninklijke Marechaussee. Dhr. Koudstaal is van mening dat het consortium dat het Landgoed in bezit heeft gekregen in staat zou moeten zijn om de restauratie van paleis en het park zelf ter hand te nemen, zonder dat de natuur ervoor moet betalen door de bouw van de woningen. Zeker omdat dhr. Koudstaal vermoedt dat het Landgoed Paleis Soestdijk voor een laag bedrag is verkocht. Het kan dat de restauratie een voorwaarde was voor de (lage) verkoop van het object. De overheid heeft in 2013 volgens dhr. Koudstaal gezegd dat er transparantie wordt betracht bij de vervreemding van rijks(monumentaal) erfgoed. Hier is ook een uitzonderingsrol toegedicht aan Paleis Soestdijk.

Het terrein van de Marechaussee maakt deel uit van het landgoed. In 1948 is het terrein door Koningin Juliana in erfpacht aan de Staat uitgegeven om het Marechaussee terrein te bouwen. Deze erfpachtovereenkomst geldt overigens niet meer. In de overeenkomst stond dat het terrein leeg moet worden teruggegeven aan de natuur als de functie ophoudt. Dit is in 1986 door Koningin Juliana bevestigd. De Marechaussee heeft het terrein lang geleden al verlaten. De Provincie Utrecht heeft ook al eens eerder gezegd dat er eigenlijk geen woningen kunnen worden gebouwd op deze plek. Dit komt door natuurregels en er kunnen ook geen ontheffingen voor worden verleend.

Het lukt niet om een normaal transparant debat te voeren over de gang van zaken ten aanzien van Landgoed Paleis Soestdijk. Transparantie in de taxatiebedragen zal bijdragen aan het beter kunnen voeren van het debat.

Dhr. Koudstaal gaat verder in op de motivering van het bestreden besluit en zijn aangevoerde bezwaargronden. Zo wordt de informatie niet openbaargemaakt omdat dit inzicht geeft in taxatiesystematiek van vastgoedobjecten. Volgens dhr. Koudstaal is er sprake van een unieke situatie bij Landgoed Paleis Soestdijk. Daarnaast wordt er in het besluit gesproken over dat de informatie ouder dan vijf jaar is, volgens dhr. Koudstaal kan dit geen beletsel zijn voor het openbaar maken van de informatie.

De voorzitter bespreekt wat de afweging inhoudt voor de beslissing op bezwaar. Het besluit en de motivering zal worden heroverwogen. De voorzitter legt verder uit dat informatie ouder dan vijf jaar meebrengt dat er zwaarder moet worden gemotiveerd waarom de informatie niet openbaar wordt gemaakt. Het is dus niet zo dat, omdat de informatie ouder is dan vijf jaar deze niet openbaar wordt gemaakt.

3. Afsluiting

Er zal een zakelijk verslag van de hoorzitting worden uitgewerkt en met de schriftelijke toelichting van dhr. Koudstaal aan de beslissing op het bezwaar worden gehecht. De eerste beslistermijn loopt tot en met 8 februari 2023. De verwachting wordt uitgesproken dat voor afloop van deze termijn de beslissing op het bezwaar wordt genomen. Mocht er een verandering hierin optreden dan wordt er contact met dhr. Koudstaal opgenomen.

Den Haag, 26 januari 2022

mr. M.G.T. van Leyenhorst
Voorzitter

mr. drs. H.H.B. Hartkamp
Secretaris

Om administratieve redenen is dit verslag niet voorzien van een handtekening. In een formele en beveiligde omgeving is vastgelegd dat de beslissingsbevoegde akkoord is met de inhoud van dit document en de verzending daarvan.