

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Amsterdamsestraatweg 18 3743 AB Baarn

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

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties &
Projecten/Verkoop

Kenmerk
1020193120

Datum 25 oktober 2016
Betreft Ontwikkeling Paleis Soestdijk

Bij brief van 9 juli 2015 (2014-2015, 34000 XVII-24) heb ik u geïnformeerd over de start van een procedure die in drie fasen moet leiden tot een economisch duurzame herbestemming van landgoed en paleis Soestdijk.

Op 21 december 2015 (2015-2016, 34300-XVIII-47) informeerde ik u over de uitkomst van fase 1 van deze procedure. Uit 120 inzendingen zijn toen vier inzenders geselecteerd. Deze inzenders zijn uitgenodigd om hun visiedocument uit te werken in kwalitatief goede, zakelijke en rendabele plannen en kregen daartoe een vergoeding van € 100.000,- per inzender. U heeft de vier inzenders uitgenodigd om in een besloten hoorzitting met de Commissie voor Wonen en Rijksdienst een toelichting te geven op hun plannen. Naar aanleiding daarvan heeft u mij vragen gesteld die ik op 16 maart 2016 (34300-XVIII-49) heb beantwoord.

Tijdens het Algemeen Overleg van 21 april 2016 heb ik uw Kamer toegezegd de Kamer te informeren over de uitkomst van fase 2 van de procedure rondom de herbestemming van landgoed en paleis Soestdijk. Met deze brief geef ik uitvoering aan deze toezegging.

In fase 2 heeft een beoordeling plaatsgevonden van de ingediende plannen op integrale kwaliteit aan de hand van criteria zoals vermeld in het aan u toegezonden Biedboek (incl. procedureleidraad voor fase 2). Die criteria zijn gegroepeerd rond:

1. een duurzame en passende herbestemming van Landgoed Paleis Soestdijk;
2. een zorgvuldige restauratie, transformatie en eventuele uitbreiding van park en gebouwen;
3. een exploitatie, onderhoud en beheer gericht op langdurige instandhouding van het ensemble;
4. een integraal en haalbaar plan (passend binnen de beleidsdoelen en zodanig dat de benodigde vergunningen kunnen worden verkregen);
5. financieel solide.

De plannen zijn per criterium gescoord op een schaal van 1-10. Een inzender die wordt uitgenodigd voor fase 3 van de procedure moet minimaal totaal 32 punten hebben behaald en moet op elk criterium minimaal een 6 hebben gescoord.

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties &
Projecten/Verkoop

De beoordeling is uitgevoerd door een onafhankelijke commissie van deskundigen onder leiding van mevrouw S. M. Dekker. Deze commissie heeft vervolgens haar bevindingen verwoord in een advies aan de stuurgroep Herbestemming Paleis Soestdijk waarin zitting hebben gedeputeerde B. Krol van de provincie Utrecht, wethouder E. Jansma van de gemeente Baarn en wethouder J. Pijnenborg van de gemeente Soest onder leiding van de directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf, J. Uijlenbroek. Deze stuurgroep heeft uit de vier inzendingen die inzendingen geselecteerd die in fase 3 van de procedure worden uitgenodigd op basis van hun plannen een onvoorwaardelijke of voorwaardelijke bieding op het landgoed uit te brengen.

Datum
25 oktober 2016

Door alle inzenders is veel werk verzet om hun ingediende visiedocumenten uit te werken in gevraagde kwalitatief goede, zakelijke en rendabele plannen. Iedere inzender heeft op geheel eigen wijze invulling en uitwerking gegeven aan een nieuwe toekomst voor Paleis Soestdijk. De plannen hebben dan ook uiteenlopende benaderingswijzen en kwaliteiten.

De stuurgroep heeft op advies van de onafhankelijke Beoordelingscommissie vastgesteld dat drie van de vier plannen voldoende scores om uitgenodigd te kunnen worden voor fase 3 van de procedure. Het betreft de plannen van:

- Eden Soestdijk
- Made by Holland
- Nationaal Ensemble

Van het plan van 'Internationale Handelshuis' heeft de stuurgroep, evenzeer op advies van de Beoordelingscommissie, vastgesteld dat dit plan niet voldoet aan de vereisten voor uitnodiging tot bieding. Het plan om van Soestdijk een representatieve ontmoetingsplek te maken wordt gewaardeerd. Uitwerking van de publieke openstelling, de aantrekkingskracht voor het brede publiek en de aandacht voor ontwikkeling van het landgoed in relatie tot de handelshuisfunctie is echter als te gering beoordeeld. De haalbaarheid van een omvangrijk hotel wordt betwijfeld. Bovendien mist dit plan vernieuwingskracht waarmee een nieuwe betekenislaag aan het ensemble kan worden toegevoegd.

Ik heb de geselecteerde inzenders gevraagd om nadere informatie op te stellen over hun plan. Die tekst voeg ik bij als bijlage bij deze brief.

In onder meer het Algemeen Overleg van 21 april 2016 heb ik benadrukt dat de gekozen procedure voor herbestemming van landgoed en paleis Soestdijk een verkoopprocedure betreft en geen aanbestedingsprocedure. Dat betekent dat in fase 3 er geen sprake is van een rangorde naar inhoudelijke kwaliteit. Van alle plannen die in die fase doorgaan, kan worden vastgesteld dat zij een goede toekomst voor Soestdijk kunnen betekenen die het landgoed en paleis betekenisvol ver in de 21^e eeuw kan zetten. In het Algemeen Overleg heeft u mij verzocht om inzicht in de puntenwaardering. Ik ben graag bereid u inzicht te

geven in het advies van de Beoordelingscommissie en het verslag van de Stuurgroep. Omdat het gaat om niet openbare bedrijfsgevoelige informatie zend ik u die stukken separaat vertrouwelijk toe.

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties &
Projecten/Verkoop

De geselecteerde inzenders worden nu in de gelegenheid gesteld om in concurrentie met elkaar de door hen voorgestelde herbestemming en eigendomssituatie te realiseren door middel van een bieding. Deze bieding heeft betrekking op de verwerving van het Landgoed (incl. Marechausseekazerne) en het Paleis Soestdijk. Aan de inzenders wordt tot 28 april 2017 de tijd gegund om tot een goed bod te komen. Naar verwachting kan dan op 8 juni 2017 bekend worden gemaakt wie landgoed en paleis Soestdijk heeft verworven en verder kan ontwikkelen.

Datum
25 oktober 2016

De bieding kan zowel voorwaardelijk als onvoorwaardelijk zijn. De Staat als eigenaar beslist, gehoord de Stuurgroep, uiteindelijk of het object wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding. Hierbij kijkt de Staat naar de risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. In de afweging zal met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de deelnemer de overdracht wil laten plaatsvinden worden meegenomen. Alleen voorwaarden ten aanzien van de financiering en/of ruimtelijke ordeningsaspecten met betrekking tot het object worden aanvaard. Immers, de gunning is een privaatrechtelijke handeling. Het plan zal vervolgens de geëigende publiekrechtelijke procedures moeten doorlopen. Tevens is de Staat gerechtigd de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek.

Met de gemeente Baarn, de gemeente Soest en de provincie ben ik in overleg om ervoor te zorgen dat het plan, dat uiteindelijk gegund zal worden, binnen de wettelijke en bestuursrechtelijke kaders kan worden gerealiseerd. Zij hebben ook een belangrijke taak in het borgen dat Paleis Soestdijk zijn cultuurhistorische en ecologische waarde blijft behouden. In dat verband zal de Staat zelf in de te sluiten koopovereenkomst de navolgende voorwaarden opnemen:

- een toestemmingsvereiste met betrekking tot de vervreemding door de toekomstige gerechtigde(n) van (nader te bepalen gedeelten van) het object aan derden;
- een toestemmingsvereiste voor het wijzigen van de bestemming van (nader te bepalen gedeelten van) het object;
- een recht van eerste koop voor de Staat ingeval de toekomstige gerechtigde(n) overgaat/overgaan tot vervreemding van (nader te bepalen gedeelten van) het object.

Met de stap die nu in de herbestemming van Soestdijk is gezet en met de nog te zetten stappen komt een nieuwe betekenisvolle toekomst voor Soestdijk in zicht. Deze stappen zullen met dezelfde zorgvuldigheid als tot nu toe worden gezet. Het prachtige ensemble van landgoed en paleis Soestdijk verdient dat.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

Drs. S.A. Blok

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties &
Projecten/Verkoop

Datum
25 oktober 2016