

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■



Datum 15 januari 2021

Onderwerp **Wob besluit**

Behandeld door ■■■■■■■■■■

Ons kenmerk **Z20-7377 / D21-1131**

Uw kenmerk -

Bijlagen **1**

Geachte ■■■■■■■■■■,

Op 19 oktober 2020 heeft u een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) ingediend, waarin u vraagt om alle informatie met betrekking tot de overeenkomst/taxatie tussen Staatsbosbeheer en MBEG omtrent het perceel Paleis Soestdijk. Bij brief van 20 oktober 2020 is de ontvangst van uw brief bevestigd.

Per brief d.d. 30 november 2020 heb ik de beslissing op uw Wob-verzoek op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de Wob met vier weken verdaagd, omdat met het verzamelen van de door u gevraagde informatie meer tijd is gemoeid.

Per brief d.d. 10 december 2020 heb ik de beslissing op uw Wob-verzoek op basis van het bepaalde in art 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgeschort om zienswijzen op de openbaarmaking van de documenten te vragen aan belanghebbenden. De belanghebbenden hebben hier geen gebruik van gemaakt.

1. Uw Wob-verzoek

Het tijdstip van indiening van uw verzoek is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek. Een Wob-verzoek kan nooit betrekking hebben op na dat verzoek vervaardigde documenten.¹ Dit betekent dat documenten vervaardigd na 19 oktober 2020, niet zijn meegenomen bij de behandeling van uw Wob-verzoek.

U vraagt in uw Wob-verzoek om alle informatie met betrekking tot de overeenkomst/taxatie tussen Staatsbosbeheer en MBEG omtrent het perceel Paleis Soestdijk

¹ ECLI:NL:RVS:2015:623

2. Resultaten onderzoek

Ik heb uitgebreid onderzoek uitgevoerd of Staatsbosbeheer beschikt over de documenten waarop uw informatieverzoek betrekking heeft. Ik heb hiervoor het de systemen en de betrokken collega's geraadpleegd.

Ik heb 43 documenten aangetroffen.

2.1. reeds openbaar:

De bijlage van het document met nummer 12 is reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar. De Wob is niet van toepassing op reeds openbare documenten. U kunt het document raadplegen via

<https://baarn.raadsinformatie.nl/document/8814965/1#search=%22soestdijk%22>

3. Overwegingen

3.1. Financieel/economisch belang Staatsbosbeheer

Op grond van artikel 10, lid 2, aanhef en sub b Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van Staatsbosbeheer. Bij bepaalde passages uit de documenten is het financiële/economische belang van Staatsbosbeheer in het geding. Bij openbaarmaking van deze gegevens, komt het financiële belang van Staatsbosbeheer in het geding omdat in dit geval bekend wordt welke financiële afspraken zijn gemaakt. Openbaarmaking van deze bedragen zou de onderhandelingspositie van Staatsbosbeheer in de toekomst verslechteren. Ik ben van oordeel dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid.

3.2. Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

De documenten die betrekking hebben op uw verzoek, bevatten persoonsgegevens. Verstrekking van persoonsgegevens blijft op grond van artikel 10, lid 2 aanhef en sub e Wob achterwege wanneer het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. In de documenten staan namen, adresgegevens, e-mailadressen, telefoonnummers etc. Van openbaarmaking van persoonsgegevens zoals namen, handtekeningen, telefoonnummers en e-mailadressen wordt in lijn met vaste rechtspraak in beginsel afgezien.² Namen van personen die uit hoofde van hun functie in openbaarheid treden, worden wel openbaar gemaakt.

3.3. Onevenredige benadeling rechtspersonen

Een deel van de aangetroffen documenten bevat financiële gegevens van rechtspersonen. Omdat openbaarmaking van deze specifieke tarieven het betrokken bedrijf kan schaden in zijn concurrentiepositie, waardoor het bedrijf onevenredig benadeeld kan worden ten opzichte van zijn concurrenten, weegt het belang van het bedrijf zwaarder dan het belang van openbaarmaking van deze tarieven. Deze gegevens worden daarom niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10, lid 2 aanhef en sub g Wob. Totaalbedragen die niet herleidbaar zijn naar specifieke tarieven die bedrijven hanteren, worden wel openbaar gemaakt.

² ECLI:NL:RVS:2018:321

3.4. Persoonlijke beleidsopvattingen

Een aantal van de aangetroffen documenten, betreffen stukken opgesteld voor intern beraad, waarin persoonlijke beleidsopvattingen staan. Op basis van artikel 11 lid 1 Wob blijft openbaarmaking van persoonlijke beleidsopvattingen in stukken opgesteld voor intern beraad achterwege. Uit de geschiedenis van de Wob blijkt dat hieronder onder andere zijn begrepen nota's van ambtenaren, interne correspondentie, conceptstukken, agenda's en notulen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden onder andere verstaan meningen, voorstellen, conclusies en aanbevelingen. Deze beperkingen op de informatieverplichting waarborgt dat ambtenaren een ongehinderde bijdrage kunnen leveren aan het interne beraad. Alleen de standpunten die het bestuursorgaan voor zijn rekening wil nemen zijn staatsrechtelijk relevant. Volgens vaste rechtspraak hoeven feitelijke gegevens evenmin openbaar te worden gemaakt, wanneer deze zodanig zijn verweven met de persoonlijke beleidsopvattingen in een document opgesteld voor intern beraad, dat deze lastig van elkaar te scheiden zijn.³

4. Besluit

De door u gevraagde zaken vallen onder de reikwijdte van de Wob. Ik heb besloten tegemoet te komen aan uw verzoek en de documenten (deels) openbaar te maken. In de bijlage bij dit besluit treft u 43 documenten, inclusief een overzicht, aan. Voor de overzichtelijkheid heb ik de bijlagen genummerd, de nummers op de bijlagen corresponderen met de nummers op het overzicht van de bijlagen.

Ik heb de in de bijgevoegde stukken vermelde gegevens (deels) onleesbaar gemaakt. Voor de motivering verwijs ik u naar de overwegingen. Per onleesbaar gemaakt onderdeel is zichtbaar op welke grond de informatie niet openbaar wordt gemaakt. Informatie die niet onder de reikwijdte van uw verzoek valt, maar wel in de documenten is opgenomen, maak ik niet openbaar.⁴ Deze passages zijn onleesbaar gemaakt.

5. Rechtsmiddelen

Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit schriftelijk bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift kan worden gezonden aan de Directeur Staatsbosbeheer, Postbus 2, 3800 AA Amersfoort. U wordt verzocht een afschrift van dit besluit bij het bezwaarschrift te voegen.

Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend en bevat tenminste :

- Naam en adres van indiener;
- Dagtekening;
- Omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- De gronden waarop het bezwaar rust.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

Een afschrift van dit besluit zend ik aan belanghebbenden.

³ ECLI:NL:RVS:2018:314

⁴ ECLI:NL:RVS:2018:1356

Als u nog vragen hebt dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van Juridische Zaken via [REDACTED] of [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl.

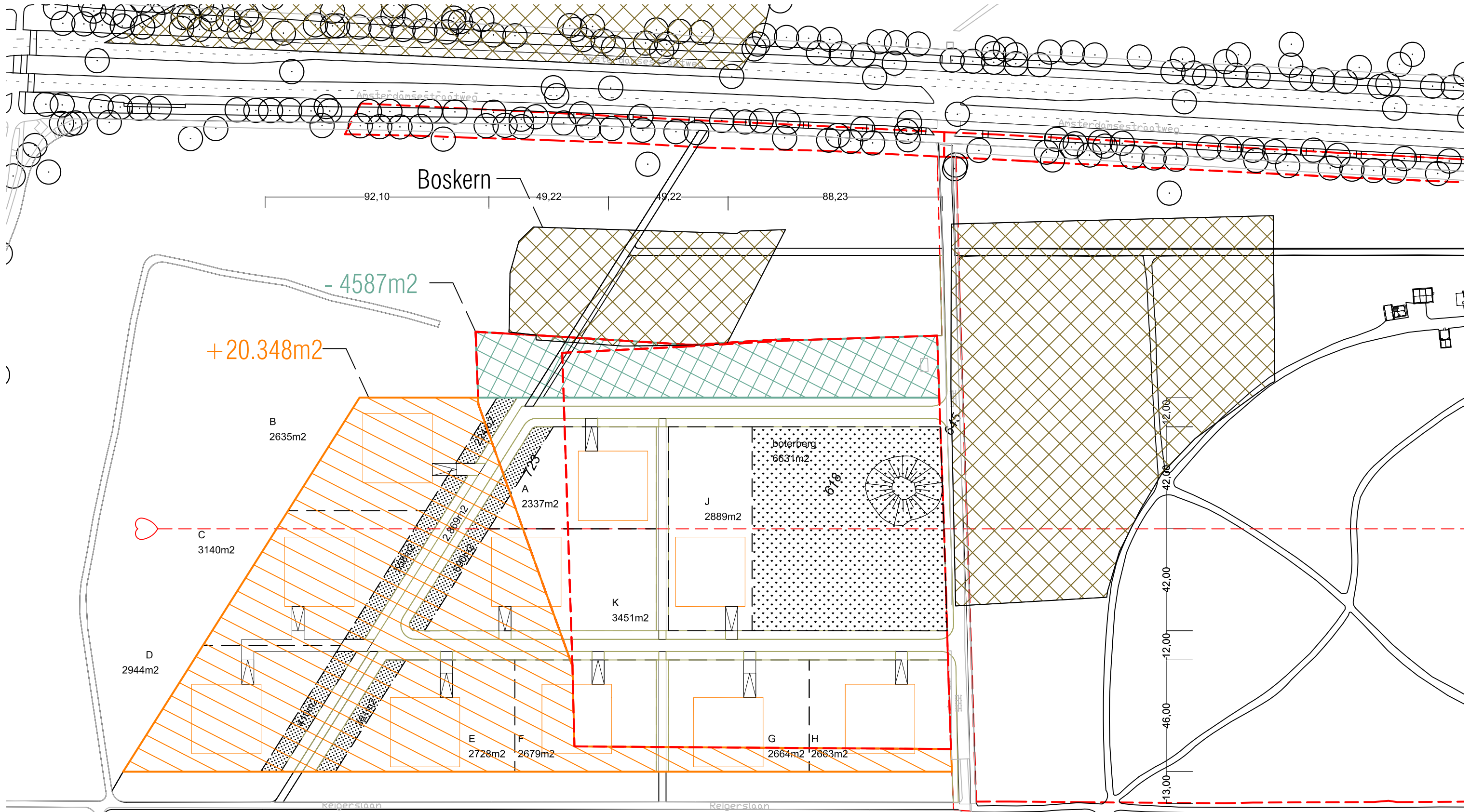
Met vriendelijke groet,
de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,



drs. B.A. Revis
directeur Terreinbeheer & Ontwikkeling

Doc.nr.	Doc.naam	Datum	Document (deels) verstrekt?
1	Varianten Alexanderkwartier	23 april 2020	Ja
2	Kaart Alexanderkwartier	7 mei 2020	Ja
3	Mail cor. Ter informatie; voortgang Soestdijk	11 mei 2020	Ja, deels
4	Mail cor. Taxatie Soestdijk + bijlagen	26 mei 2020	Ja, deels
5	Mail cor. Taxatie proces Soestdijk	16 juni 2020	Ja, deels
6	Mail cor. Taxateurs RVB tbv Soestdijk	17 juni 2020	Ja, deels
7	Mail cor. Uurtarief + eerste raming taxatie Soestdijk	17 juni 2020	Ja, deels
8	Mail cor. Uurtarief + eerste raming taxatie Soestdijk	17 juni 2020	Ja, deels
9	Mail cor. Uw goedgekeurde inkooporder 50188102 + bijlage	18 juni 2020	Ja, deels
10	Mail cor. 2 vragen Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk	19 juni 2020	Ja, deels
11	Mail cor. 2 vragen Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk	22 juni 2020	Ja, deels
12	Mail cor. Beloofde stukken Alexanderkwartier - Bijlage: rapport Necker van Naem is openbaar en in te zien via de gemeente Baarn	23 juni 2020	Ja, deels
13	Concept taxatierapport	23 juni 2020	Nee
14	Mail cor. Open begroting Kazerne Paleis Soestdijk + bijlage	25 juni 2020	
15	Mail cor. Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk	26 juni 2020	Ja, deels
16	Mail cor. Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk	28 juni 2020	Ja, deels
17	Mail cor. Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk	29 juni 2020	Ja, deels
18	Voortgang taxatierapport Alexanderkwartier	30 juni 2020	Ja, deels
19	Mai cor. Concept ruilovereenkomst + bijlagen	30 juni 2020	
20	Mail cor. Ontwikkeling Alexanderkwartier, afbakening plangebied + Bijlage	2 juli 2020	Ja, deels
21	Mail cor. Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk	10 juli 2020	Ja, deels
22	Mail cor. Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk + Bijlagen	10 juli 2020	Ja, deels
23	Mail cor. Update Soestdijk	10 juli 2020	
24	Mail cor. Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk	13 juli 2020	Ja, deels
25	Mail cor. Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk	14 juli 2020	Ja, deels
26	Reactie op uw opmerkingen d.d. 10-7-2020 op concept-taxatierapport d.d. 7-7-2020 m.b.t. de taxatie van de tussen SBB en MBE te ruilen gronden	14 juli 2020	Ja, deels
27	Taxatierapport Alexanderkwartier Soestdijk	14 juli 2020	Ja, deels
28	Mail cor. Taxateurs RVB tbv Soestdijk	14 juli 2020	Ja, deels
29	Mail cor. Taxateurs RVB tbv Soestdijk	14 juli 2020	Ja, deels
30	Mail cor. Taxateurs RVB tbv Soestdijk	14 juli 2020	Ja, deels
31	Mail cor. Taxateurs RVB tbv Soestdijk	15 juli 2020	Ja, deels
32	Mail cor. Taxateurs RVB tbv Soestdijk	21 juli 2020	Ja, deels
33	Mail cor. Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020 + Bijlage	17 augustus 2020	Ja, deels
34	Mail cor. Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020	18 augustus 2020	Ja, deels
35	Mail cor. Advies vaststelling peildatum waardering voormalig Kmar Paleis Soestdijk	25 augustus 2020	Ja, deels
36	Mail cor. Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020	26 augustus 2020	Ja, deels
37	Mail cor. Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020	2 september 2020	Ja, deels
38	Mail cor. Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020	6 september 2020	Ja, deels

39	Mail cor. Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020	10 september 2020	Ja, deels
40	Mail cor. Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020	6 oktober 2020	Ja, deels
41	Mail cor. Kwartaalrapportage – info	14 oktober 2020	Ja, deels
42	Optie 1 gronduitwisseling Staatsbosbeheer	-	Ja
43	Optie 2 gronduitwisseling Staatsbosbeheer	-	Ja

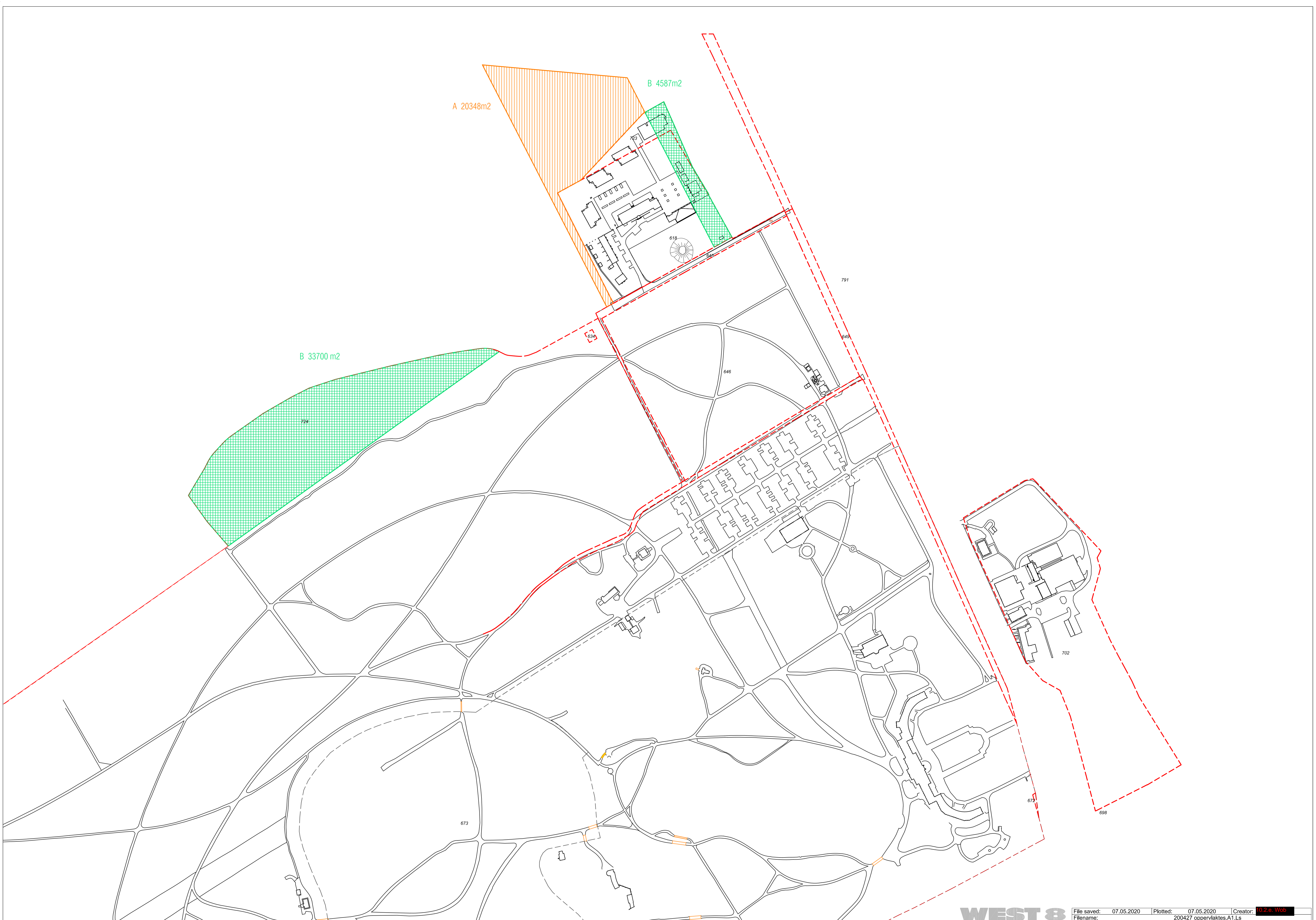


- A 2.337
- B 2.635
- C 3.140
- D 2.944
- E 2.728
- F 2.679
- G 2.664
- H 2.663
- J 2.889
- K 3.451

-4.587m ²	aan SBB	44.647m ²	totaal	10x 818m ²	(footprint)	11.049m ²	totaal verhard
+20.348m ²	van SBB	28.130m ²	Uitgeefbaar	8.180m ²	bebouwd	(bebouwd en openbare weg)	
15.761m²	totaal van SBB	17.282m²	openbaar	2.869m²	verhard openbare weg		

28.130m² uitgeefbaar





Van: Thijsen, Sylvo
Verzonden: maandag 11 mei 2020 17:16
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: Re: ter informatie; voortgang Soestdijk

Hi 10.2.e, zo is het ; ik heb het welwillend aangehoord , op zich een logisch verhaal , we zijn ook niet tegen het idee .EEa moet uiteraard door hen nog wel uitgewerkt worden richting een ,ook voor ons , haalbaar te nemen besluit (m2 x EUR).

Hgrt

Ir . S. (Sylvo) Thijsen BNT
Directeur Staatsbosbeheer
Smallepad 5, 3811 MG Amersfoort (NL)
T 10.2.e. Wob

Op 11 mei 2020 om 15:19 heeft 10.2.e. Wob het volgende geschreven:

Hoi Sylvo,

Ter informatie;

Wij zijn in overleg met MBH over hun nieuwe plan voor Soestdijk en de grond die ze daarvoor van ons nodig hebben. Wij werken volop mee, echter zullen er nog een aantal formele stappen gezet moeten worden voordat wij onze handtekening onder de ruilovereenkomst kunnen zetten.

Wij merken dat MBH graag en snel verder wil. De volgende stappen moeten in ieder geval gebeuren en zijn deels al in gang gezet:

- Taxatie RVB (nu in gang gezet);
- Verdere detailuitwerking inrichting ter bepaling (ver)koopgrenzen, in het huidige voorstel zouden wij openbare ruimte binnen de woonwijk in bezit gaan krijgen;
- Afstemming inrichting aan randen van het gebied voor logische beheergrenzen SBB.

Zie hieronder de laatste reactie die 10.2.e. naar 10.2 heeft gestuurd (11/5/2020).

De opmerking over dat onze directie al medewerking heeft toegezegd is te kort door de bocht. In het overleg met Sylvo zijn de gewijzigde plannen door MBH gedeeld, maar is geen besluit genomen. Als Staatsbosbeheer zullen wij de plannen van MBH niet gaan tegenwerken, maar voor toezeggingen over de benodigde grondruil is echt eerst een formeel besluit benodigd. De tekening (zonder ondergrond is het lastig om grenzen te bepalen, dit zal voor de taxateurs hetzelfde zijn, advies kadastrale laag toe laten voegen), de taxatie, de inrichting van het gebied zullen allemaal punten zijn waar meer duidelijkheid over moet bestaan voordat door Staatsbosbeheer een besluit kan worden genomen over welke m² tegen welke waarde verkocht dan wel gekocht zullen worden.

In de concept mail daarom enkele voorgestelde wijzigingen.

Het verzoek aan het RVB over de grondverkoop heb ik laten staan omdat ik weet dat dit voor MBH ook noodzakelijk is, maar dit betreft expliciet niet het wettelijk benodigde verzoek vanuit SBB voor een prijstoets op een voorgestelde verkoop.

Groet

10.2.e

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 26 mei 2020 17:49
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: Fwd: taxatie Soestdijk
Bijlagen: 20180820 concept taxatie uitgangspunten Soestdijk v6.docx; SCAN_20180816_948.pdf; 20170413 Herverkaveling Parade.pdf; img-813133322-0001.pdf

Dag 10.2.e. [redacted]

Naar aanleiding van de mail van 10.2.e. [redacted] (uitvraag taxatie) stellen we (wat mij betreft) een vergelijkbare mail op richting 10.2.e. Wob [redacted] zoals hieronder. Uiteraard met andere plaatjes. Zullen we morgenochtend even bellen, wie dit gaat oppakken?

Groet 10.2 [redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@schoutenhuisbv.nl>
Onderwerp: Doorst: taxatie Soestdijk
Datum: 4 september 2018 om 19:14:18 CEST
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@paleissoestdijk.nl" 10.2.e. Wob [redacted]@paleissoestdijk.nl>, "10.2.e. Wob [redacted]@paleissoestdijk.nl" <10.2.e. Wob [redacted]@paleissoestdijk.nl>

Ter informatie.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Rentmeester



Postbus 13,
3930 EA Woudenberg

Tel: 10.2.e. Wob [redacted]

Fax: 10.2.e. Wob [redacted]

www.schoutenhuisbv.nl

Disclaimer:

- 't Schoutenhuis b.v. aanvaardt geen aansprakelijkheid behoudens voor zover de hiertoe afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft;
 - Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien deze e-mail bij vergissing bij u terecht gekomen is, wilt u ons dan direct bellen op 10.2.e. Wob [redacted].
 Wij verzoeken u in dit geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden, omdat het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Aan: "10.2.e. [redacted]@rijksoverheid.nl" <10.2.e. [redacted]@rijksoverheid.nl>
Kopie: 10.2.e. Wob [redacted]@schoutenhuisbv.nl>

Onderwerp: taxatie Soestdijk

Geachte heer **10.2.e** beste **10.2.e**

Zoals eerder kort besproken, is Staatsbosbeheer met Made by Holland als ontwikkelaar van paleis Soestdijk in gesprek over een grondruil, waarvoor het noodzakelijk is dat over en weer de grondposities worden gewaardeerd. Omdat het voor het slagen van een ruil ook noodzakelijk is dat de getaxeerde waarden uiteindelijk de goedkeuring van het Rijksvastgoedbedrijf verkrijgen in het kader van de voor Staatsbosbeheer benodigde prijstoets, is met MBE afgestemd dat het gewenst is dat het gewenst is om de waardering zelf ook door het RVB te laten uitvoeren, zodat er geen licht kan zitten tussen wat het RVB in haar rol als prijstoetser vindt van de taxatie en wat als basis is gebruikt voor de eventueel op basis van deze waardering tussen partijen bereikte overeenstemming.

Jij hebt eerder aangegeven namens het RVB een dergelijke taxatie te kunnen en willen uitvoeren. De uitvraag door Staatsbosbeheer en MBH samen voor het waarderen wordt echter niet aan jou persoonlijk gedaan maar aan het RVB in haar rol als prijstoetser, waarbij het ons als partijen om het even is door wie de taxatie uiteindelijk wordt uitgevoerd, ervan uitgaande dat de uiteindelijke taxateur gekwalificeerd is voor deze klus.

Vanuit MBH en Staatsbosbeheer is er behoefte om op zeer korte termijn te beschikken over een (concept) rapport, bij voorkeur al voor 19 september vanwege een presentatie van het plan aan de gemeenteraad van de gemeente Baarn op die dag. Ik begrijp dat dit waarschijnlijk erg kort dag is, maar het zou fijn zijn als deze termijn kan worden gehaald. Van onze kant zal hier als dat nodig is de agenda voor worden leeg geveegd.

Gelet op deze korte gewenste oplever termijn zou het, als het RVB de opdracht op kan pakken, gewenst zijn om nog deze week een startgesprek in te plannen waarin de bijgaande taxatie uitvraag kan worden toegelicht en eventuele voor de waardering nog ontbrekende informatie kan worden aangeleverd. Graag hoor ik daarom of a. het RVB nog steeds bereid en in staat is om deze opdracht uit te voeren, b. wie de taxateur/de taxateurs zullen zijn die de opdracht gaan oppakken en c. wanneer een startgesprek zou passen in de agenda.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M **10.2.e. Wob**

E **10.2.e.** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e@staatsbosbeheer.nl) | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)

Notitie

Landgoed : ta MeyerBergman Soestdijk
 Van : JLS
 Datum : 4 september 2018
 Onderwerp : Notitie met uitgangspunten tbv waardevaststelling gronden
 in de voorgestane ruil Staatsbosbeheer- MeyerBergman Erfgoed Groep
 (MBE)

Aanleiding

Staatsbosbeheer en MBE hebben de intentie om in het kader van de realisatie van het door het Rijk geselecteerde plan "Made by Holland" een aantal percelen grond te ruilen. Een dergelijke ruil en de voorwaarden waaronder die plaatsvindt dient getoetst te worden door het Rijksvastgoedbedrijf op marktconformiteit. Dit memo bevat een aantal overwegingen die beide partijen meegeven aan een door beide partijen gezamenlijk aan te wijzen taxateur die ten behoeve van de goedkeuring door het RVB, dan wel een taxateur van het RVB zelf, een taxatie zal uitbrengen van de over en twee te ruilen gronden.

Uitgangspunten

In beginsel zal de taxateur de waarde op basis van de zogenaamde "marktwaaarde" vast dienen te stellen, om te voldoen aan de voor Staatsbosbeheer benodigde toestemming vanuit het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) op een overeen te komen verrekenprijs.

De definitie van marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Gesteld kan echter worden dat er in deze situatie sprake kan zijn van een zekere mate van "dwang". Partijen zijn immers aan elkaar gebonden indien de plannen dienen te worden gerealiseerd zoals voorgesteld in de door MBE gewonnen inschrijving van het RVB.

Zonder de ontwikkeling van Soestdijk door MBE komt er geen waardevollere bestemming (dan bos) tot stand op de voor de plannen benodigde grond, maar zonder de bosgrond en medewerking van Staatsbosbeheer kan MBE niet op de gewenste planlocatie ontwikkelen. MBE kan de woningen daarnaast - met een aanpassing van het oorspronkelijke plan- ook bouwen zonder de voorgestane grondruil.

Echter, het ontwerp in de door het Rijk uitverkozen inzending "Made by Holland" in het kader van de herbestemming van Soestdijk, wordt door partijen expliciet gewenst om het eindresultaat kwalitatief optimaal te maken. Daarbij komt dat het bosareaal van Staatsbosbeheer toeneemt en er efficiëntere grenzen gecreëerd worden hetgeen strookt met haar beleid.

Kortom: Partijen staan de ruil voor om inhoudelijke redenen en er is sprake van een wederzijds belang.

Daarom is een ander waardebegrip, de equitable value of evenwichtswaarde, mogelijk passender voor de taxatie.

De equitable value is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige geïdentificeerde partijen, welke waarde de respectievelijke belangen van die partijen uitdrukt.

Om tot een 'evenwichtswaarde' te komen dienen twee specifieke, geïdentificeerde partijen een prijs of ruilverhouding overeen te komen die beide billijk achten, rekening houdend met de voor- en nadelen die beide partijen van de transactie zullen ondervinden en de

alternatieven die zij hebben indien niet met deze partij een transactie tot stand komt. Dit is dus een geschatte prijs die tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen tot stand komt. Het woord (equitable) staat onder meer voor “billijk”. Met andere woorden: een billijke, eerlijke prijs die tussen twee partijen tot stand komt. In tegenstelling tot bij de marktwaarde komen de persoonlijke situaties en dus het bijzondere belang van de (geïdentificeerde) koper en de (geïdentificeerde) verkoper in deze waarde wel tot uitdrukking.

Equitable value is een erkend waardebegrip uit de International Valuations Standards (IVS). Onder het toepassingsbereik van dit waardebegrip vermelden deze standaarden onder meer waarderingen voor transacties tussen huurders en verhuurders.

Hoewel de prijs die door twee partijen als billijk wordt gezien in veel gevallen vergelijkbaar is met de prijs die op de markt kan worden gerealiseerd, zullen er gevallen zijn waarbij bij de vaststelling van de ‘evenwichtswaarde’ ook zaken in aanmerking worden genomen die bij de vaststelling van de marktwaarde buiten beschouwing dienen te worden gelaten, zoals bepaalde elementen van synergetische waarde die ontstaan vanwege de combinatie van de belangen.

De beoogde woningbouwbestemming op het door Staatsbosbeheer aan MBE te leveren terrein zal (als het zover komt) het resultaat zijn van zowel het initiatief van MBE als van het beschikbaar stellen van de gronden door Staatsbosbeheer. Als MBE de bestemming niet weet te wijzigen is de kans aanwezig dat er geen andere partij is die interesse heeft in de huidige bestemming (bos/natuur). Marktpartijen kunnen weliswaar een “warme ligging” zien en bereid zijn om een daarbij behorende (hogere) prijs te betalen, maar kunnen geen ruilgronden bieden binnen de context van de voorgestane ontwikkeling. Door de grondruil neemt de oppervlakte bos in eigendom van Staatsbosbeheer toe en verbetert de eigendomsstructuur. Anderzijds is de door Staatsbosbeheer in te brengen locatie voor MBE de meest reële optie voor de gewenste bestemmingswijziging. De waarde wordt in dat geval bepaald aan de hand van de billijkheid dat beide partijen “baat” hebben bij de transactie in relatie tot de alternatieve aanwendingsmogelijkheden die een partij heeft voor de vermarkting van zijn eigendommen, c.q. de realisatie van de plannen.

Voor de goede orde wordt nogmaals benadrukt dat er in beginsel sprake zal zijn van een ruil waarbij MBE op diverse locaties bosgrond voor Staatsbosbeheer in zal brengen. De vorm en omvang daarvan zal zodanig bepaald worden dat dit voor beide partijen tot logischer terreingrenzen leidt dan thans het geval is. Ook hiervoor geldt dat beide waarderingsmethoden zullen worden toegepast.

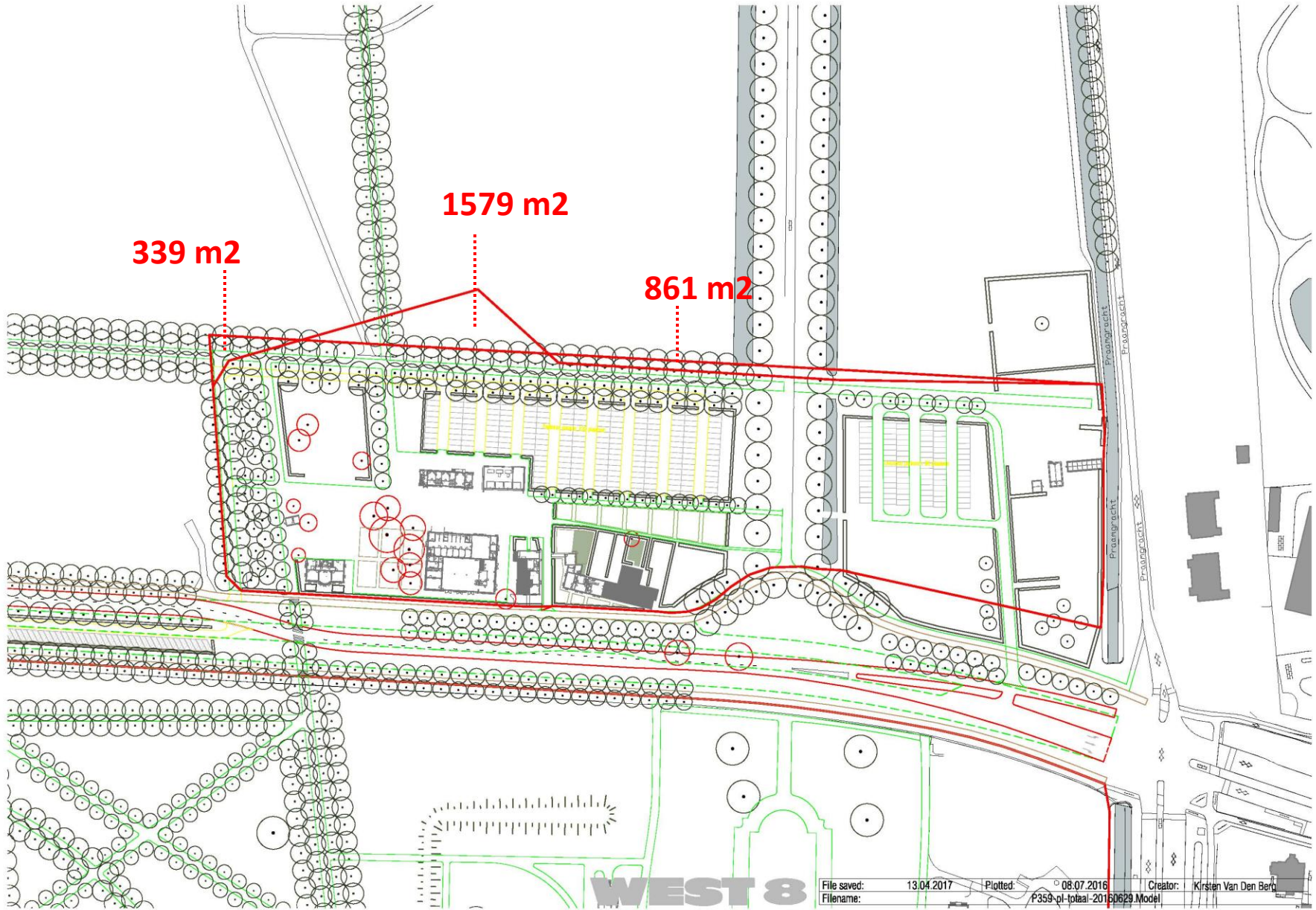
Bij het bepalen van de marktwaarde en de evenwichtswaarde dient bij voorkeur gebruikt worden van diverse waarderingsmethoden met als belangrijkste de vergelijkingsmethode. Ter ondersteuning van de vergelijkingsmethode kan in dit geval de residuele methode gebruikt worden (complexbenadering). Of dat tot een juiste (billijke) waardering leidt is in de regel sterk afhankelijk is van de omvang van het complex en de ingevoerde parameters, en de aldus getaxeerde waarde moet behoedzaam gebruikt worden.

De verwachting is dat de marktwaarde en de evenwichtswaarde niet ver uit elkaar zullen blijken te liggen. Gezien het bijzondere object en de positie van partijen wordt het van belang geacht dat beide waarden door de taxateur in aanmerking worden genomen en bepaald worden om wederzijds tot afgewogen besluitvorming te kunnen komen.

Opdracht

In overleg met Staatsbosbeheer wordt derhalve voorgesteld de volgende taxatieopdracht geformuleerd met betrekking tot de in de bijlage op kaart aangegeven percelen/oppervlakten:

1. Het waarden van zowel de marktwaarde als de evenwichtswaarde van de door Staatsbosbeheer ten behoeve van de realisatie van het Alexanderkwartier aan MBE over te dragen gronden, waarbij in de toegepaste waarderingsmethoden in ieder geval gebruik moet worden gemaakt van de vergelijkingsmethode. Als bijzonder uitgangspunt dient bij beide waarderingsmethoden tevens de alternatieve aanwendingsmogelijkheden te worden meegenomen, wat respectievelijk inhoudt de mogelijkheid tot het verkopen van de grond door Staatsbosbeheer aan een derde en de mogelijkheid van MBE om haar plan zo aan te passen dat geen gronden van Staatsbosbeheer benodigd zijn.
2. Het waarden van zowel de marktwaarde als de evenwichtswaarde van de zowel door MBE aan Staatsbosbeheer als Staatsbosbeheer aan MBE over te dragen andere gronden waarbij in de toegepaste waarderingsmethoden in ieder geval gebruik moet worden gemaakt van de vergelijkingsmethode. Als bijzonder uitgangspunt dienen bij beide waarderingsmethoden tevens de alternatieve aanwendingsmogelijkheden te worden meegenomen, wat inhoudt de mogelijkheid tot het verkopen van de grond door MBE aan een derde.



deelgebied parade

File saved:	13.04.2017	Plotted:	08.07.2016	Creator:	Kirsten Van Den Bergh
Filename:			P359-pl-totaal-20160629	Model:	

5

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 16 juni 2020 12:07
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: Re: Taxatie proces Soestdijk

Dag 10.2.e. [redacted]

Bij ons gaat 10.2.e. Wob [redacted] de taxatie begeleiden. Zie <http://mondico.eu>

Wil jij ze aan elkaar koppelen, inclusief bijbehorende info?

Groet 10.2 [redacted]

Op 12 jun. 2020, om 15:58 heeft 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag 10.2 [redacted],

Fijn. Namens Staatsbosbeheer zal waarschijnlijk 10.2.e. Wob [redacted] de taxatie op gaan pakken. De deadline is krap, maar hij gaf aan hier nog wel ruimte voor te hebben. Afhankelijk van hoe snel jullie taxateur en de taxateur van het RVB een en ander kan inplannen zou half juli nog haalbaar moeten zijn.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob [redacted]

E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl]

Verzonden: vrijdag 12 juni 2020 15:55

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Re: Taxatie proces Soestdijk

Dag 10.2.e. [redacted]

Dit lijkt me een prima. Ik zal meteen de mail sturen aan Alphons inclusief de deadline.

Groet 10.2 [redacted]

Zelfde mailwisseling: 10-06-2020 15:07 uur



Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 17 juni 2020 08:54
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Goedemorgen 10.2

Door MBE is 10.2.e. Wob ingeschakeld als taxateur. Ik ga er vanuit dat je zijn contactgegevens al hebt, maar voor de volledigheid anders hierbij: 10.2.e. Wob
@mondico.eu. www.mondico.eu.

De opdracht aan jou zit inmiddels in onze inkoopmolen, de andere twee verplicht opgevraagde offertes hadden een net iets hoger uurtarief, dus ik verwacht later vandaag formeel opdracht te kunnen verstrekken conform het eerder opgegeven uurtarief.

Na de formele opdrachtverstrekking het verzoek aan jou om in afstemming met 10.2 de taxatie op te gaan pakken. Vanuit MBE wordt daarbij gestuurd op een concept rapport eind deze maand/eerste week juli. Als dit haalbaar is zou dit voor Staatsbosbeheer ook fijn zijn, maar zorgvuldigheid en een goed onderbouwd rapport gaan in dit dossier voor ons wel boven snelheid.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Zelfde mailwisseling: 16-06-2020 16:01 uur

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 17 juni 2020 09:09
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Uurtarief + eerste raming taxatie Soestdijk

Hoi 10.2.e.

Had voor mijn mail gisteren 10.2.e. al ingesproken, hij belde zojuist terug. Was mij niet bekend dat hij ook Almere had getaxeerd, maar blijkt maar weer hoe klein het wereldje aan taxateurs voor dergelijke klussen is. Zijn uurtarief is 10.2 - ex BTW met een vergelijkbaar geraamd aantal uren als 10.2 met ook enkel een facturatie op urenbasis achteraf, dus ik ga 10.2.e. vragen om in UBW de opdrachtbrief voor 10.2.e. Wob voor jou klaar te zetten.

10.2.e. Wob wordt de taxateur namens MBE, het RVB heeft 10.2.e. Wob als prijstoetser en 10.2.e. Wob als voorzitter voor de taxatiecommissie aangewezen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob

Verzonden: dinsdag 16 juni 2020 09:29

Aan: 10.2.e. Wob

Onderwerp: RE: Uurtarief + eerste raming taxatie Soestdijk

Hoi 10.2.e.

Ik zou heel even wachten tot je de reactie van 10.2.e. hebt. Als die een lager tarief hanteert heb je een probleem..... Misschien kun je hem even bellen?

Groeten,

10.2.e.

Van: 10.2.e. Wob

Verzonden: dinsdag 16 juni 2020 09:23

Aan: 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: RE: Uurtarief + eerste raming taxatie Soestdijk

Hoi 10.2.e.

Onderstaand het uurtarief en de urenraming van 10.2.e. Wob voor de taxatie bij Soestdijk. Ik zal 10.2.e. vragen hier een UBW bon voor aan te maken. De uren zijn m.i. ruim geschat, maar dat zal ook afhangen van welke taxateur MBE gaat inschakelen. Mijn voorstel zou zijn om de UBW bon vooralsnog op 10.2.b. ex BTW (1 uur) op te maken.

Omdat deze opdracht toch op urenbasis zal moeten worden gefactureerd heb ik om te voldoen aan ons inkoopstelsel ook bij Overwater (10.2.e. Wob) en Gloudemans (10.2.e. Wob) een uurtarief opgevraagd. Overwater hanteert een uurtarief van € 10. - ex BTW en kantoorkosten en van 10.2.e. heb ik nog geen reactie ontvangen.

Op basis hiervan is mijn advies om de opdracht ook op prijs te verstrekken aan **10.2.e. Wob**

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M **10.2.e. Wob**

E **10.2.e.** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.1@staatsbosbeheer.nl) | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: **10.2.e. Wob** [@westmaasmakelaardij.nl](mailto:10.2.e.1@westmaasmakelaardij.nl)

Verzonden: maandag 15 juni 2020 20:24

Aan: **10.2.e. Wob** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.1@staatsbosbeheer.nl)>

Onderwerp: RE: Uurtarief + eerste raming taxatie Soestdijk

Goedenavond **10.2.e.**

Mijn uurtarief voor al het taxatiewerk is € **10** - exclusief BTW per uur.

Zoals telefonisch besproken zou voor een goede raming het schelen als ik weet welke taxateur wordt ingeschakeld door de andere partij.

Het aantal te besteden uren is uiteraard sterk afhankelijk van de mate waarin een goede samenwerking mogelijk is.

Ook is de informatieverstrekking door partijen uiteraard van groot belang.

Op basis van een eerste hele grove schatting dienen jullie wel rekening te houden met circa **10.2.g. Wob** uur.

Gezien de complexiteit van de opdracht zou een taxateur die bij het NRVT is ingeschreven in de kamers BV met aantekening voor Groot Zakelijk Vastgoed wel een eerste vereiste moeten zijn.

In dat geval hebben de beide taxateurs dan dezelfde standaarden en reglementen te hanteren en staan zij beiden onder hetzelfde tuchtrecht.

Daarnaast zou een tweede vereiste moeten zijn dat die taxateur ervaring heeft met complexe gebiedsontwikkelingen.

Omdat er bos bij betrokken is zou een inschrijving Landelijk en Agrarisch Vastgoed handig zijn.

Ter inspiratie een paar namen van geschikte taxateurs :

10.2.e. Wob van Steenhuijs (GZV en LAV; ervaring bij landgoederen en bij gebiedsontwikkelingen)

10.2.e. Wob van Hopman & Schreuder taxaties en consultancy (GZV en heeft zelf jaren als projectontwikkelaar gewerkt, weet alles over gebiedsontwikkelingen)

10.2.e. Wob of **10.2.e. Wob** g (GZV beiden en zeer ervaren)

10.2.e. Wob van Gloudemans (GZV en LAV)

Dit zijn allen collega taxateurs met veel ervaring die ik zo nu en dan tegenkom bij dergelijke deskundigenprocedures.

Ik weet niet of ze vrij zijn voor de andere partij, maar indien noodzakelijk kan je ze wellicht voorstellen.

Met vriendelijke groet,

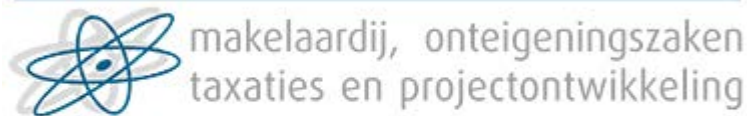
10.2.e. Wob

Westmaas Makelaardij B.V.

Recognised European Valuer, geregistreerd REV-taxateur onder nummer REV-NL/VBO/2019/5

Register Taxateur: Bedrijfsmatig Vastgoed, Groot Zakelijk Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen (NRVT)

Westmaas Makelaardij



makelaardij, onteigeningszaken
 taxaties en projectontwikkeling

Laakweg 4 2631 PJ Nootdorp T. 015 310 8873 F. 015 310 8658
 info@westmaasmakelaardij.nl www.westmaasmakelaardij.nl



Klik [hier](#) voor onze Privacy Policy

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: maandag 15 juni 2020 15:44

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@westmaasmakelaardij.nl>

Onderwerp: Uurtarief + eerste raming taxatie Soestdijk

Goedemiddag 10.2

Zoals vorige week kort besproken zal in opdracht van Staatsbosbeheer, tezamen met de Meijer Bergman Groep en het RVB op korte termijn een taxatie moeten worden uitgevoerd van de complexwaarde van de ondergrond van de woningbouwontwikkeling welke is gepland op de marechausseekazerne bij het paleis. Onderdeel van deze ontwikkeling is een 2,5ha grond van Staatsbosbeheer.

Het voorstel vanuit het RVB is dat het een (soort van) drie deskundigentaxatie moet worden, waarin de taxateurs van Staatsbosbeheer en Meijer Bergman gezamenlijk waarderen en het RVB optreedt als voorzitter mochten de twee taxateurs onderling niet tot een waarde kunnen komen.

Jij gaf aan vrij te staan om op te treden namens Staatsbosbeheer, om hier formeel opdracht voor te kunnen verstrekken, zou ik graag van jou je uurtarief ontvangen met een inschatting van de te maken uren. Gelet op de voorgestelde werkwijze begrijp ik dat facturering op urenbasis zal plaatsvinden, maar een raming is wel nodig om de opdracht intern aan te laten maken.

Ter achtergrond bijgaand wat informatie over de te taxeren locatie en de laatste mailwisseling met het RVB. Mijn reactie aan 10.2.e is bedoeld om er voor te zorgen dat ze alleen 10.2.e kunnen aanwijzen als deskundige namens het RVB en we niet opgescheept worden met een taxateur die geen verstand heeft van de waardering van dergelijke objecten.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]
 Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
 Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob [redacted]

E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob [redacted]

Disclaimer [Nederlands English](#)

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 17 juni 2020 09:12
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Uurtarief + eerste raming taxatie Soestdijk

Hoi 10.2.e.

Gezien de ervaring is het jammer dat 10.2.e. zo prijzig is en wij op prijs selecteren. Enfin, ik zie de inkooporder wel langskomen en keur hem dan meteen goed.

Groeten,
10.2.e.

Zelfde mail: 17-06-2020 09:09 uur



Zelfde mailwisseling: 16-06-2020 09:29 uur



9

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: donderdag 18 juni 2020 08:30
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Uw goedgekeurde inkooporder 50188102
Bijlagen: inkooporder 50188102.PDF

Goedemorgen 10.2.

Bijgaand de inkooporder voor de taxatieopdracht bij Soestdijk. Vandaag zal ik in overleg met MBE de gegevens verzamelen en aan 10.2. en jou ter beschikking stellen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam Postbus 58174 | postcode 1040 HD
Amsterdam M 10.2.e. Wob E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 17 juni 2020 18:21
Aan: 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: Uw goedgekeurde inkooporder 50188102

Voor 10.2.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: UBW mail [mailto:noreply@staatsbosbeheer.nl]
Verzonden: woensdag 17 juni 2020 11:51
Aan: 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Uw goedgekeurde inkooporder 50188102

Beste Collega, Hierbij ontvangt u de geaccordeerde inkooporderbevestiging. Gelieve zorg te dragen dat de inkooporderbevestiging verzonden wordt naar de aangewezen toeleverancier. Met vriendelijke groet, Het SBB- UBW team

9

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 17 juni 2020 18:21
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Uw goedgekeurde inkooporder 50188102
Bijlagen: inkooporder 50188102.PDF

Voor 10.2.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: UBW mail [mailto:noreply@staatsbosbeheer.nl]
Verzonden: woensdag 17 juni 2020 11:51
Aan: 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Uw goedgekeurde inkooporder 50188102

Beste Collega, Hierbij ontvangt u de geaccordeerde inkooporderbevestiging. Gelieve zorg te dragen dat de inkooporderbevestiging verzonden wordt naar de aangewezen toeleverancier. Met vriendelijke groet, Het SBB- UBW team

Inkooporderbevestiging

Westmaas Makelaardij BV
Laakweg 4
2631PJ NOOTDORP



Inkoopordernummer UBW50188102
Leverdatum 06-07-2020
Kenmerk offerte Taxatie Soestdijk

Deze inkooporderbevestiging betekent de aanvaarding van uw aanbod zoals weergegeven in uw offerte c.q. aanbieding betreffende onderstaande prestaties/werkzaamheden. Op deze opdracht zijn de algemene inkoopvoorwaarden van Staatsbosbeheer van toepassing. De inkoopvoorwaarden zijn te raadplegen op www.staatsbosbeheer.nl/algemene-voorwaarden.

Omschrijving	Bedrag (excl. Btw)
Vastgoeddiensten Taxatie van de complexwaarde van de ondergrond van de woningbouwontwikkeling gepland op de marechaussee kazerne bij paleis Soestdijk. Bij deze ontwikkeling is 2,5 hectare grond van SBB betrokken.	10.2.b.
Totaal (EUR)	10.2.b.

Ik verzoek u de factuur, o.v.v. het inkoopordernummer, te adresseren aan onderstaand postbus-adres. We ontvangen de factuur bij voorkeur digitaal door deze te sturen naar e-mailadres: digitale.facturen@staatsbosbeheer.nl.

Staatsbosbeheer | Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort
BTW-nummer NL806511588B01 | K.v.K. 30263544

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met [10.2.e. Wob](#), e-mail 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl.

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mondico.eu>
Verzonden: vrijdag 19 juni 2020 09:12
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]@mondico.eu
Onderwerp: 2 Vragen: Re: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Beste 10.2

Dank voor jou spoedige bericht.
10.2. en ik zullen op dinsdag 23-6 de locatie bezichtigen. omstreeks 10:30 uur.
Wij zullen ons dan melden bij jouw collega 10.2.e. Wob [redacted]

Voor dit moment hebben 10.2. en ik alvast twee vragen voor jou.

10.2.b. + 10.2.g. Wob [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Ik hoop dat ik mij enigszins begrijpelijk heb uitgerukt, maar ik vertrouw erop dat jij wel begrijpt wat ik bedoel.
Is het mogelijk dat jij helderheid verschaft in bovengenoemde (lieft per e-mail aan mij en 10.2.e. ?
Alvast bedankt.

Kind Regards,



MONDICO

Property Solutions

true value 4 You

Represented by,

10.2.e. Wob [redacted]
[redacted]

10.2.e. Wob [redacted]
[redacted]

The Netherlands

E: 10.2@mondico.eu

M: 10.2.e. Wob [redacted]

W: mondico.eu

Op 18 jun. 2020, om 17:49 heeft **10.2.e. Wob** [@mbeontwikkeling.nl](mailto:10.2.e.Wob@mbeontwikkeling.nl)> het volgende geschreven:

Dag **10.2.** en **10.2.e**

Zoals ik zojuist telefonisch begreep van **10.2.** hebben jullie voortvarend het dossier opgepakt. En vroeg of jullie volgende week dinsdagochtend om 10:30 uur de marechausseekazerne konden komen bekijken. Mijn collega **10.2.e.. Wob** **0.2.e. Wob** Zij is dan beschikbaar en kan jullie toegang verlenen en rondleiden op het terrein. Zij is te bereiken op **10.2.e. Wob** of bijgaand mail adres.

Groet **10.2**

Op 18 jun. 2020, om 12:52 heeft **10.2.e. Wob** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl)> het volgende geschreven:

Goedemiddag heren,

Ten behoeve van de taxatie bijgaand de uitvraag met de bijbehorende metrages en oppervlaktes van de woningbouwontwikkeling op het marechausseeterrein bij paleis Soestdijk. Via de website van de gemeente is de informatie over het bestemmingsplan inmiddels in te zien.
<https://baarn.raadsinformatie.nl/vergadering/690820/Informatie%20in%20de%20Raad%20%2001-07-2020>

Ondanks dat, vanwege alle wijzigingen in plan, planstatus en termijnen dit niet meer actueel is, ter achtergrond aangehecht ook de eerdere taxatie zoals uitgevoerd door het RVB.

Mijn voorstel zou zijn dat, indien er vanuit jullie meer informatie nodig is voor de taxatie over de inhoud van de woningbouwplannen, de status van de planvorming en RO status e.d. de vragen vanuit jullie op de mail aan mij en **10.** gesteld worden, waarna wij de antwoorden op de kortst mogelijke termijn zullen aanleveren.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M **10.2.e. Wob**

E **10.2.e.** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl) | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Disclaimer [Nederlands English](#) <200422 varianten Alexanderkwartier metrages_A3.pdf>
<200507 oppervlaktes A1.pdf> <20200531 concept taxatie uitgangspunten Soestdijk.docx>

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: maandag 22 juni 2020 09:22
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: 2 Vragen: Re: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Goedemorgen allen,

Onderstaand de reactie vanuit Staatsbosbeheer op de gestelde vragen:

Vraag 1:
Dat kan inderdaad het geval zijn. Ten tijde van de vorige taxatie was dit zeer zeker het geval: 10.1.c. + 10.2.g. Wob

Vraag 2: Voor Staatsbosbeheer, is op grond van artikel 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer, enkel verkoop tegen marktwaarde mogelijk. Vandaar dat ook gevraagd is dit mee te nemen als één van de te hanteren waarde begrippen. Hier wordt op getoetst door het RVB. Enkel wanneer het niet mogelijk is tot een marktwaarde te komen, kan op basis van een ander waardebegrip worden getoetst.

Ongeacht de te kiezen complexafbakening en daaruit volgende complexwaarde, durf ik voor deze locatie best het standpunt te verdedigen dat 11.2. Wob

In deze is het standpunt vanuit Staatsbosbeheer trouwens steeds geweest dat 11.2. Wob

Mochten jullie als taxateurs echter toch concluderen dat het geheel één complex betreft, dan is een van de variabelen die voor het wel- dan wel niet negatief zijn van de tender bijzondere aandacht verdient het exit rendement op de hele exploitatie, wat voor zover ik ten tijde van vorige keer kon nagaan geen onderdeel is geweest van de exploitatieberekening waardoor het inderdaad logisch is dat een en ander dan negatiever uitvalt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob@mbewontwikkeling.nl

Verzonden: vrijdag 19 juni 2020 20:21

Aan: 10.2.e. Wob

CC: 10.2.e. Wob

Onderwerp: Re: 2 Vragen: Re: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Dag 10.2. en 10.2.

Vraag 1. Ja, dat realiseer ik me maar al te goed.

Vraag 2. Inderdaad niet realistisch. Onze (totale) B-casus (zie tender) komt en kwam uit op een negatieve waarde (inclusief opbrengsten Alexanderkwartier). 10.1.c. + 10.2.g. Wob

Tevens hebben we de verplichting om het landgoed 15 jaar te exploiteren en het paleis open te stellen voor het Nederlandse publiek. Daarnaast mogen we in de tussentijd geen grond verkopen. We kunnen dus de woningen op het Alexanderkwartier alleen maar verkopen / ontwikkelen met toestemming van het RvB en daarmee is een wederzijdse afhankelijkheid ontstaan in de totale ontwikkeling. Daarnaast baseren we ons in het bestemmingsplan op de buitenplaatsenregeling van de provincie voor de rode ontwikkelingen op het Alexanderkwartier. Hetgeen inhoudt dat we de rode ontwikkeling alleen mogelijk kunnen maken voor de duurzame instandhouding van het landgoed. Zie ook bestemmingsplan.

Voldoende beantwoord?

Groet 10.2

Zelde mail als document 1 - 19-06-2020 09:12 uur

Zelfde mail als document 1 - 18-06-2020 17:49 uur



Zelde mail als document 1 - 18-06-2020 12:52 uur



Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 23 juni 2020 16:02
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: Beloofde stukken alexanderkwartier
Bijlagen: 20200428 - advies business case paleis soestdijk- necker van naem.pdf

Beste 10.2. en 10.2.

Hierbij de beloofde stukken zoals afgesproken vanochtend:

- Uitslag bemiddeling 10.2.e. Wob [redacted] (advies)
- Sloop offerte New Horizon:

Die is nooit concreet gemaakt, we hebben een presentatie en ooglijst ontvangen maar daar staan geen cijfers in, mijn collega doet nog even navraag over de onderbouwing van de prijs die genoemd is (ca. 10.2.b. [redacted]) tijdens de presentatie aan ons.

- M2 en prijzen:

Verkaveling Alexanderkwartier. Het gaat hierbij om ca. 70-80 appartementsvilla's verdeeld over 10 blokken. Parkeren gebeurt half verdiept in de grond per appartementsvilla. Appartementen type 1: ca 210m²-230m² (Gebruiksoppervlakte) en appartementen type 2: ca 75-100m² (Gebruiksoppervlakte) en ca 10 Penthouses: 230- 300 m² (Gebruiksoppervlakte). De Prijzen variëren van: 650k - 950k - 1.5mio euro.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Ontwikkelaar

T: 10.2.e. Wob [redacted]

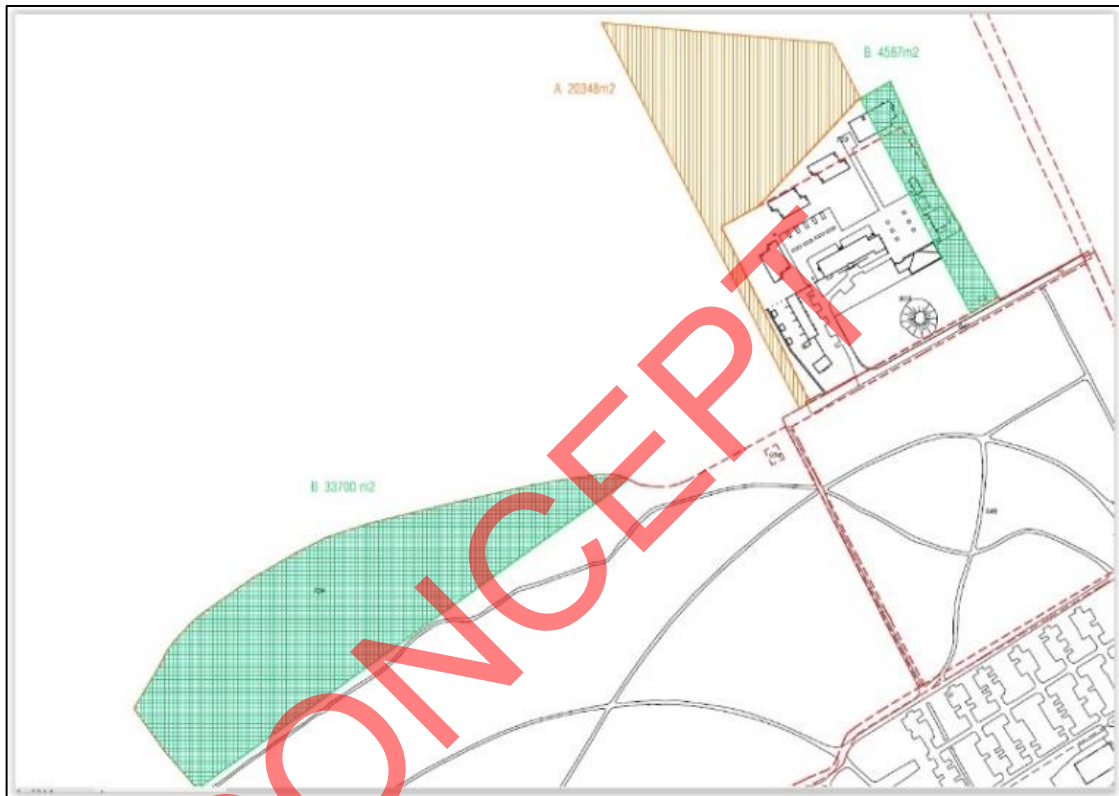


10.2.e. [redacted]@mbeontwikkeling.nl | [LinkedIn](#)

De bijlage van dit document is openbaar en in te zien bij de gemeente Baarn.

Dit betreffende taxatierapport is een concept en wordt op grond van artikel 10.2.b. Wob jo. 10.2.g. Wob niet openbaar gemaakt.

TAXATIERAPPORT



Alexanderkwartier

Soestdijk

waardepeildatum 23-6-2020


INHOUDSOPGAVE:

OPDRACHT	Blad 3
VERKLARINGEN TAXATEUR	Blad 7
DOEL VAN DE TAXATIE	Blad 7
RELEVANTE DATA	Blad 7
UITGANGSPUNTEN / BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	Blad 8
OMSCHRIJVING OBJECT	Blad 10
LOCATIE/LIGGING	Blad 13
HUIDIG GEBRUIK EN AANWENDINGSMOGELIJKHEDEN	Blad 13
BOUWJAAR – VERBOUWINGEN – RENOVATIES	Blad 14
KADASTRALE RECHERCHE	Blad 14
STAAT VAN ONDERHOUD	Blad 14
MILIEUSITUATIE	Blad 15
BESTEMMING	Blad 15
COURANTHEID	Blad 17
KWALITATIEVE GEVOELIGHEIDANALYSE - SWOT ANALYSE	Blad 18
BACK-TESTING	Blad 19
SCHATTINGSONZEKERHEID	Blad 19
WAARDEBEGRIIP	Blad 20
TAXATIEMETHODIEK	Blad 21
REFERENTIETRANSACTIONEN en MARKTBEELD – huidige staat.....	Blad 23
REFERENTIETRANSACTIONEN en MARKTBEELD – na ontwikkeling.....	Blad 24
WAARDERING.....	Blad 32
TAXATIE	Blad 44
CONCEPT RAPPORT	Blad 45
BEPERKINGEN IN HET GEBRUIK - GELDIGHEID TAXATIE - VERZEKERING	Blad 45
ONDERTEKENING	Blad 45

BIJLAGEN:

- Rekenmodellen
- Fotobladen
- Opdrachtbevestiging
- Diverse tekeningen overlegd door opdrachtgevers
- Kadastrale berichten en kadastrale kaart
- Laatste akte van levering
- Bestemmingsplan; verbeelding en regels (bestaand en nieuw) en procedure
- Bouwkosten ramingen / sloopkosten

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>
Verzonden: donderdag 25 juni 2020 17:11
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: FW: Open begroting Kazerne Paleis Soestdijk
Bijlagen: 2020.0046a - MBE - Amsterdamsestraatweg 21 te Baarn.pdf

Beste 10.2. en 10.2.

Mijn collega heeft ondertussen de onderbouwing van de sloop toegestuurd gekregen.
Jullie vinden deze in de bijlage.

Uitgegaan wordt van een uitvoering over ca 1,5 jaar. Gezien de ontwikkelingen in onze manier van werken en de steeds uitgebreidere herinzetbaarheid verwachten wij in die periode van 1,5 jaar weer een aantal flinke stappen te hebben gemaakt in de waardevermeerdering van vrijkomende materialen.

10.2.e. heeft dit gekwalificeerd in een bedrag wat in mindering zou kunnen worden gebracht tot wel 10.2.b. euro, indien er daarnaast een optimalisering kan worden gevonden in het terugleveren van materialen in de nieuwbouw op deze locatie kan de besparing zelfs oplopen tot 10.2.b. euro!

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Ontwikkelaar

T: 10.2.e. Wob [redacted]



10.2.e. [redacted]@mbeontwikkeling.nl | [LinkedIn](#)

Van: 10.2.e. Wob [redacted]
Datum: woensdag 24 juni 2020 om 13:37
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: FW: Open begroting Kazerne Paleis Soestdijk

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Junior Ontwikkelaar
MeyerBergman Erfgoed Ontwikkeling

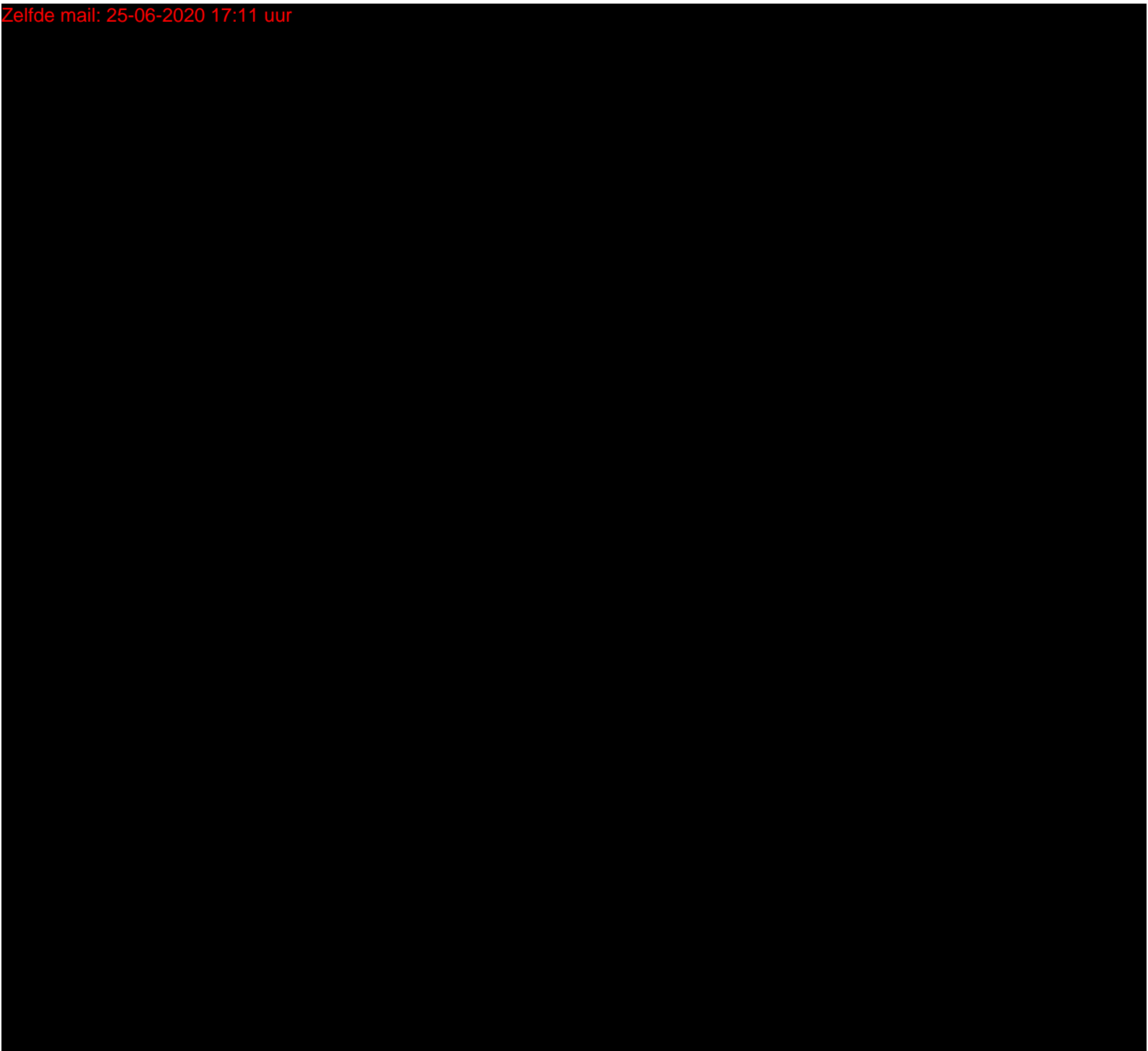
10.2.e. [redacted]@mbeontwikkeling.nl


Mariahoek 4
3511 LD Utrecht

M: +10.2.e. Wob



Zelfde mail: 25-06-2020 17:11 uur



Project: 2020.0046 MeyerBergman Erfgoed Ontwikkeling				
Onderwerp: Ontmanteling vml defensiegebouwen Kazerne Paleis Soestdijk				
Versie 1, d.d. 7 mei 2020				
OMSCHRIJVING	EEN-HEID	HOEVEELHEID	PRIJS PER EENHEID	TOTAAL BEDRAG IN EURO
Sloop gebouw MB01				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Dakafval	ton	5,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	50,00		
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	18,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	640,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	3.000,00		
Inzet Kraan High Reach	uur	80,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	240,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	320,00		
Verwijderen asbest uitgesloten	post	0,00		
Sloop gebouw MB10				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	18,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	8,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	140,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	700,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	120,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	120,00		
Verwijderen asbest uitgesloten	post	0,00		
Sloop gebouw MB11				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	2,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	1,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	16,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	150,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	20,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	20,00		
Verwijderen asbest uitgesloten	post	0,00		
Sloop gebouw MB13				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	1,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	1,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	2,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	2,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	8,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	8,00		
Verwijderen asbest uitgesloten	post	0,00		
Sloop gebouw MB16				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	16,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	7,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	80,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	550,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	110,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	110,00		
Verwijderen asbest uitgesloten	post	0,00		
Sloop gebouw MB20				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	18,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	14,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	180,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	830,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	120,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	120,00		
Verwijderen asbest uitgesloten	post	0,00		

OMSCHRIJVING	EEN-HEID	HOEVEELHEID	PRIJS PER EENHEID	TOTAAL BEDRAG IN EURO
Sloop gebouw MB21				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	18,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	14,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	180,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	830,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	120,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	120,00		
Verwijderen asbest conform inventarisatie	post	0,00		
			Totaal	
Sloop gebouw MB022				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	18,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	14,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	180,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	830,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	120,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	120,00		
Verwijderen asbest conform inventarisatie	post	0,00		
			Totaal	
Sloop gebouw MB023				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Dakafval	ton	24,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	50,00		
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	18,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	640,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	3.000,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	200,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	240,00		
Verwijderen asbest uitgesloten	post	0,00		
			Totaal	
Sloop gebouw W15-17 incl.schuren				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	4,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	3,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	32,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	210,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	40,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	40,00		
Verwijderen asbest uitgesloten	post	0,00		
			Totaal	
Sloop gebouw W 19-21-23-25-27-29 inclusief schuren				
Afvoeren en ter recycling aanbieden Bouw en Sloopafval	ton	9,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Afvoeren en ter recycling aanbieden Hout	ton	7,00		
Manuren t.b.v. strippen	uur	96,00		
Breken en afvoeren Puin	ton	630,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	120,00		
Manuren (man bij kraan)	uur	120,00		
Verwijderen asbest uitgesloten	post	0,00		
			Totaal	
Buitenterrein				
Afvoeren groenafval (struiken en opschot)	ton	6,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Opnemen, breken en afvoeren bestrating (puin)	ton	880,00		
Manuren	uur	40,00		
Inzet shovel	uur	40,00		
Inzet Kraan 35 ton	uur	16,00		
			Totaal	
ALGEMEEN				
Digitaal inmeten palen en verwerkingskosten	post	1,00	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Maatregelen tegen stofoverlast	post	1,00		
			Totaal	
SUBTOTAAL				
				10.2.b. Wob

OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID	PRIJS PER EENHEID	TOTAAL BEDRAG IN EURO
STAARTPOSTEN				
EENMALIGE KOSTEN				
Inrichten werkterrein	EUR	7.500,00		
Opruimen werkterrein	EUR	3.500,00		
Opst. Sloopveiligheidsplan	EUR	1.100,00		
Klic-Melding	EUR	50,00		
Tijdelijke Stroomvoorziening (aggregaat)	EUR	6.500,00		
Aan en afvoer Matrieel, Sloopkranen	EUR	3.000,00		
Aanvragen sloopvergunning	EUR	2.250,00		
Opbrengst Circualir bouwmetaal	EUR	-4.500,00		
Opbrengst Ferro / NonFerro	EUR	-15.500,00		
Afronding	EUR	-60,47		
Totaal eenmalige kosten	EUR	3.839,53	10.2.b. Wob	10.2.b. Wob
Uitvoeringskosten 3%	EUR	12.950,28		
Algemene kosten 5%	EUR	21.583,81		
Winst en risico 3%	EUR	12.950,28		
Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen				10.2.b. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: vrijdag 26 juni 2020 08:40
Aan: 10.2.e. Wob
CC: '10.2.'@mondico.eu'
Onderwerp: RE: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Goedemorgen heren,

Vanuit Staatsbosbeheer kan ik instemmen met de aanvulling/wijziging op de opdracht.

10.2.b. + 10.2.g. Wob

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob @westmaasmakelaardij.nl]

Verzonden: donderdag 25 juni 2020 09:21

Aan: 10.2.e. Wob

CC: '10.2.'@mondico.eu'

Onderwerp: RE: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Geachte heren 10.2.e. Wob en 10.2.e.

Mede namens 10.2.e. Wob zend ik u bijgaand een schrijven inzake de taxatie van het Alexanderkwartier.

Taxateurs hebben het object geïnspecteerd en de aangeleverde stukken beoordeeld.

Naar aanleiding hiervan wensen taxateurs de taxatieopdracht nader te definiëren met bijgaande taxatieopdracht.

Wij verzoeken uw akkoord per e-mail aan ons mede te delen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Westmaas Makelaardij B.V.

Recognised European Valuer, geregistreerd REV-taxateur onder nummer REV-NL/VBO/2019/5

Register Taxateur: Bedrijfsmatig Vastgoed, Groot Zakelijk Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen (NRVT)

Register Makelaar: Bedrijfsmatig Vastgoed, Agrarisch Vastgoed en Wonen (SCVM)

Geregistreerd Deskundige Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (Register DOBS)

16

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>

Verzonden: zondag 28 juni 2020 12:30

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]

CC: 10.2.e. Wob [redacted]

Onderwerp: Re: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Dag 10.2. en 10.2.e

Vanuit MBE kunnen wij hier ons ook in vinden.

Wat ik nog mis in dit document is de afstemming met het Rijksvastgoedbedrijf.

Groet 10.2

Zelfde mail: 26-06-2020 08:40 uur



Zelfde mail: 25-06-2020 09:21 uur



17

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: maandag 29 juni 2020 14:00
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Goedemiddag 10.2

Ook vanuit Staatsbosbeheer geen bezwaar tegen het verstrekken van deze brief aan de gemeente, zolang door MBE daarbij echter niet de indruk wordt gewekt dat het hebben van een taxatie gelijk staat aan het bereiken van overeenstemming met Staatsbosbeheer over de grondruil.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. Wob@westmaasmakelaardij.nl]

Verzonden: maandag 29 juni 2020 12:27

Aan: 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. Wob@mondico.eu]

CC: 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. Wob@mondico.eu]

Onderwerp: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Geachte heren,

Hiermede zend ik u, mede namens 10.2.e. Wob een brief over de voortgang in dit dossier.

Indien gewenst kan u deze brief ook naar de gemeente toezenden.

Naar verwachting melden wij ons weer eind volgende week met een concept rapport.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Westmaas Makelaardij B.V.

Recognised European Valuer, geregistreerd REV-taxateur onder nummer REV-NL/VBO/2019/5

Register Taxateur: Bedrijfsmatig Vastgoed, Groot Zakelijk Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen (NRVT)

Register Makelaar: Bedrijfsmatig Vastgoed, Agrarisch Vastgoed en Wonen (SCVM)

Geregistreerd Deskundige Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (Register DOBS)



Staatsbosbeheer (SBB)

t.a.v. **10.2.e. Wob**

per e-mail verzonden: 10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl

MeyerBergman Erfgoed Ontwikkeling (MBE)

t.a.v. **10.2.e. Wob**

per e-mail verzonden: 10.2.e.Wob@mbeontwikkeling.nl

Den Haag/Nootdorp, 30 juni 2020.

Betreft: Voortgang taxatieopdracht Alexanderkwartier – Soestdijk.

Geachte heren opdrachtgevers,

In vervolg op onze e-mail d.d. 24-6-2020 berichten wij u als volgt.

Zoals bekend zal de gemeenteraad van Baarn zich op 1-7-2020 voor het eerst laten informeren over de stand van zaken met betrekking tot de plannen voor het Alexanderkwartier. Wij hebben u toegezegd voorafgaande aan deze vergadering, waarin het voorontwerp bestemmingsplan aan de orde zal komen, inzicht te verschaffen over voortgang van onze gezamenlijke taxatie.

Wat is er inmiddels gedaan ?

- 16-6-2020: Beide opdrachtgevers hebben de afzonderlijke taxateurs uitgenodigd een offerte uit te brengen;
- 17-6-2020: Beide taxateurs hebben kennisgenomen van de taxatieprocedure (fase 1 en fase 2) en van het taxatierapport van Rijksvastgoedbedrijf (RVB) d.d. 19-11-2018;
- 17-6-2020: Beide taxateurs hebben afzonderlijk aan hun opdrachtgever een offerte gezonden voor de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden;
- 19-6-2020: De taxateurs hebben nadere vragen gesteld aan de beide opdrachtgevers over de opdrachtformulering;
- 19-6-2020 en 22-6-2020: De opdrachtgevers hebben de aan hen gestelde vragen van de taxateurs beantwoord;
- 23-6-2020: De taxateurs hebben de locatie bezichtigd en zijn rondgeleid door mevrouw **10.2.e. Wob** van MBE;
- 23-6-2020: Toezending door MBE aan de taxateurs van het rapport “Advies sluitend krijgen businesscase Landgoed Soestdijk” van Necker van Naem d.d. 28-4-2020 alsmede van kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling van het Alexanderkwartier;
- 23-6-2020: Overleg tussen de beide taxateurs;
- 25-6-2020: Toezending van MBE aan de taxateurs van de kosten van de te slopen bestaande opstallen;



- 25-6-2020: Toezending van de taxateurs aan de beide opdrachtgevers van een voorstel tot herdefiniëring van de taxatieopdracht om onduidelijkheden te voorkomen;
- 26-6-2020 en 28-6-2020: Ontvangst instemming van beide opdrachtgevers met herdefiniëring taxatieopdracht.

Planning:

- 1-7-2020: gemeenteraad van gemeente Baarn, bestemmingsplan Paleis Soestdijk: informatie-uitwisseling;
- 8-7-2020: gemeenteraad van gemeente Baarn; bestemmingsplan Paleis Soestdijk; debat;
- 10-7-2020: toezending aan beide opdrachtgevers van gezamenlijk concept-taxatierapport van de taxateurs;
- 14-7-2020: toezending aan beide opdrachtgevers van gezamenlijk definitief taxatierapport;
- 15-7-2020: gemeenteraad van gemeente Baarn; bestemmingsplan Paleis Soestdijk; besluit.

Tenslotte:

Wij verklaren dat er geen bezwaar bestaat dat de gemeenteraad van Baarn in kennis wordt gesteld van de inhoud van deze brief / e-mail. De taxateurs spreken de verwachting uit dat zij het onderling eens kunnen worden over een gezamenlijke waardering zodat een tweede fase in de taxatie zeer waarschijnlijk achterweg kan blijven.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Westmaas Makelaardij BV

10.2.e. Wob

Mondico Multiprojects BV

19

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 11:35
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl
Onderwerp: FW: Concept ruilovereenkomst
Bijlagen: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer comp 30062020.docx; Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 30062020.docx; Tekening Staatsbosbeheer ruil 30062020.pdf

Beste 10.2.e. [redacted]

Het heeft even geduurd, maar wij kunnen onze afspraken nu formaliseren.

Naar aanleiding van jouw reactie op het concept voor de ruilovereenkomst gaat hierbij het aangepaste concept in compare versie en schone versie. Tevens gaat hierbij de tekening waarbij de percelen zijn aangegeven.

Zodra het taxatierapport is afgerond, kunnen de meters met hun respectievelijke waarden c.q. de bedragen worden ingevuld.

Graag verneem ik je reactie, waarvoor op voorhand dank.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. [redacted]

Hoofd Juridische Zaken/Advocaat



MeyerBergman Erfgoed Groep BV
Lange Voorhout 15 2514 EA Den Haag
e: 10.2.e. [redacted]@mbegroep.nl 10.2.e. Wob [redacted]
www.mbegroep.nl
paleissoestdijk.nl | LinkedIn

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: woensdag 29 april 2020 13:49
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>
CC: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl
Onderwerp: RE: Concept ruilovereenkomst

Goedemiddag 10.2.e. [redacted]

Dank voor de concept overeenkomst. Mede ook gelet op de mail van 10. [redacted] van vorige week met betrekking tot de voorgestelde planwijzigingen, zal de tekening en de aan de hand daarvan te bepalen eventuele ruilgrenzen nog wel afstemming vergen. Enkel een tekening aanhechten op basis van het huidige plan van MBE zonder dat we hier nog nader naar kijken is daarbij voor ons niet akkoord.

Ondanks de gewenste spoed vanuit MBE, hecht ik er ook aan om net als de vorige keer weer een gezamenlijke taxatieopdracht bij het RVB uit te zetten. Als hier via jullie contacten bij het RVB een afspraak voor kan worden gemaakt om de uitvraag af te stemmen is dat waarschijnlijk het snelste.

Inhoudelijk op de conceptovereenkomst heb ik alvast de volgende opmerkingen:

19

- Art. 4.2.: of wij onze grond als bouwterrein kunnen leveren hangt af van het moment van levering in relatie tot de planstatus. Is ook van invloed op de waardering, indien levering bij onherroepelijk worden plan -> Akkoord, indien eerder mogelijk OB ipv BTW. Kan ik vanuit SBB op voorhand zo dus niet garanderen.
- Art. 6.2: als SBB verstrekken wij in principe geen bankgaranties. Lijkt mij in deze ook niet nodig aangezien er geen geldelijke stroom vanuit ons naar MBE zal zijn met deze transactie.
- Art. 7.1: zonder de precieze percelen te kennen kan ik hier geen uitsluitel over geven. Het staat MBE vrij al een erfdiensbaarhedenonderzoek te laten uitvoeren.
- Art. 10.3: dit onderzoek nog voor juni laten uitvoeren is niet haalbaar.
- Art. 14.1: wat wordt vanuit MBE verstaan onder verleent medewerking?
- Art. 14.2 Niet akkoord. Afhankelijk van de locatie van de gewijzigde lanenstructuur kan dit onderdeel zijn van de woningbouwvlek, zonder vergoeding of kennis te hebben van de tekeningen m² ruilen is niet akkoord.
- Art. 14.3: Graag inzicht in het voorgestelde plan voor hier een uitspraak over kan worden gedaan.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl]

Verzonden: woensdag 22 april 2020 15:53

Aan: 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>

CC: 10.2.e. Wob @mbeontwikkeling.nl

Onderwerp: Concept ruilovereenkomst

Geachte heer 10.2.e. beste 10.2.e.

Met referte aan ons gesprek van heden, gaat hierbij het concept voor een tussen partijen te sluiten ruilovereenkomst.

Daarbij zullen meters worden geruild op basis van een tekening die ik zo spoedig mogelijk zal sturen.

Voor de waarde van de meters zal een taxatierapport moeten worden opgesteld.

Graag verneem ik jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

10.2.e.

Hoofd Juridische Zaken/Advocaat



MeyerBergman Erfgoed Groep BV
Lange Voorhout 15 2514 EA Den Haag

e: **10.2.e** [@mbegroep.nl](mailto:10.2.e@mbegroep.nl) + **10.2.e. Wob**

www.mbegroep.nl

paleissoestdijk.nl | LinkedIn

Disclaimer [Nederlands English](#)

OVEREENKOMST VAN RUILING

1. de heer ir. Sylvo Thijsen BNT, **10.2.e. Wob** paspoortnummer **10.2.e** directeur, Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort) in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544, hierna te noemen: '**Staatsbosbeheer**',

en

2. MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V., statutair gevestigd op het adres Lange Voorhout 15 te (2514 EA) 's Gravenhage, kantoorhoudende te 3744 AA Baarn aan de Amsterdamsestraatweg nr. 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69080275, vertegenwoordigd door de heer **10.2** hierna te noemen: '**Wederpartij**',

Beide partijen ook te noemen 'verkoper' of 'koper' en beide partijen tezamen ook te noemen 'Partijen'.

Overwegende dat:

- Staatsbosbeheer eigenaar is van @ percelen onbebouwde grond, onderdeel uitmakend van een perceel grond gelegen aan de Amsterdamsestraatweg te Baarn, kadastraal bekend als gemeente Baarn, sectie @, nummer @, zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aangehechte tekening;
- Wederpartij eigenaar is van een perceel bosgrond gelegen aan de Amsterdamsestraatweg te Baarn, kadastraal bekend als gemeente Baarn, sectie @, nummer @;
- Wederpartij voornemens is over te gaan tot de herontwikkeling van het zogenaamde Marechauseeterrein, onderdeel van de herontwikkeling van Paleis Soestdijk te Baarn, en aldaar woningen wenst te bouwen, hierna te noemen "Alexanderkwartier".
- Wederpartij in het kader van de voorgenomen realisatie van woningen rekening dient te houden met effecten op het natuurnetwerk en daartoe het zogenaamde zoekgebied wenst te vergroten.
- Staatsbosbeheer bereid is om drie percelen grond ter grootte van ca. @ m2 te ruilen met een perceel bosgrond ter grootte van ca. @ m2, gelijk wederpartij bereid is om een perceel bosgrond ter grootte van ca. 31.060 m2 te ruilen met drie percelen grond ter grootte van ca. @ m2, tegen betaling van een bedrag door wederpartij aan Staatsbosbeheer.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Definities, begripsomschrijvingen

In deze overeenkomst van ruiling wordt verstaan onder:

- verkoper: elke partij bij deze overeenkomst voor de prestaties die zij verschuldigd is;
- koper: elke partij bij deze overeenkomst voor de prestaties die haar toekomen;
- verkochte: het in ruil gegeven en in eigendom overgedragen object;
- gekochte: het in ruil aanvaarde en in eigendom aangenomen object;
- verkoop: het in ruil geven en in eigendom overdragen;

- koop: het in ruil aanvaarden en in eigendom aannemen.

2. Overeenkomst van ruiling

- 2.1. Staatsbosbeheer geeft Wederpartij in ruil en zal in eigendom overdragen aan Wederpartij, die van Staatsbosbeheer in ruil zal aanvaarden en in eigendom zal aannemen:

@ percelen onbebouwde grond, op het tijdstip van levering bestemd om te worden bebouwd met woningen, onderdeel uitmakend van een perceel grond kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie @, nummer(s) @, tezamen ter grootte van ca. @ m², met een waarde van € @ en zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aangehechte tekening, hierna te noemen "Object A";

- 2.2. Daartegenover geeft Wederpartij in ruil en zal in eigendom overdragen aan Staatsbosbeheer, die van Wederpartij in ruil zal aanvaarden en in eigendom zal aannemen:

Een perceel bosgrond, onderdeel uitmakend van een perceel grond kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie @, nummer @, ter grootte van ca. @ m², met een waarde van € @ en zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aangehechte tekening, hierna te noemen 'Object B';

- 2.3. De waarde van Object A en van Object B is vastgesteld overeenkomstig het als **bijlage 2** aangehechte taxatierapport d.d. @.
- 2.4. Deze ruiling geschiedt tegen betaling van een vergoeding groot € @ (zegge @ euro), exclusief BTW, te betalen door Wederpartij aan Staatsbosbeheer.

3. Overdracht

- 3.1. De voor de voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden uiterlijk op de datum waarop het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het Marechaussee-terrein te Baarn onherroepelijk is. Partijen kunnen in onderling overleg de datum van levering aanpassen.
- 3.2. De notariële akte zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. **102 e** of een notaris verbonden aan notariskantoor Bird & Bird, kantoorhoudende te 's Gravenhage

4. Kosten, belastingen en zakelijke lasten

- 4.1. De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte van levering zijn voor gezamenlijke rekening van Partijen en worden op basis van 50%-50% verdeeld.
- 4.2. Staatsbosbeheer zal Object A als bouwterrein leveren aan Wederpartij. Partijen kunnen in onderling overleg de status waarin Object A wordt geleverd aanpassen. Eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) zal door Wederpartij worden voldaan. Wederpartij zal Object B als bosgrond leveren aan Staatsbosbeheer. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zal door Staatsbosbeheer worden voldaan.
- 4.3. De zakelijke lasten en/of baten van het verkochte komen vanaf het moment van het passeren van de in artikel 3.1 van deze overeenkomst bedoelde notariële akte van levering voor rekening van Koper.

5. Betaling vergoeding

- 5.1. De betaling van de vergoeding en verrekening van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de in artikel 3 van deze overeenkomst bedoelde notaris.
- 5.2. De Wederpartij is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de in artikel 3 van deze overeenkomst bedoelde notaris.
- 5.3. Uitbetaling aan Staatsbosbeheer zal eerst plaatsvinden, zodra de in artikel 3 van deze overeenkomst bedoelde notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht van het verkochte is geschied zonder inschrijvingen die bij het passeren van de voor de overdracht van de verkochte notariële akte van levering niet bekend waren.

6. Garantie

- 6.1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, zal Wederpartij uiterlijk op @ 2020 een concerngarantie doen verstrekken door MeyerBergman Erfgoed Groep B.V. ten bedrage van € @ met een looptijd tot en met de datum van levering van het verkochte.

7. Verplichtingen verkoper

- 7.1. Verkoper is verplicht koper het verkochte te leveren met alle daarbij behorende (zakelijke) rechten en aanspraken (waaronder heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen) en voorts een recht van eigendom te leveren dat: a) onvoorwaardelijk is en niet ingekort noch vernietigd kan worden en b) niet bezwaard is met pandrechten, beslagen en hypotheek (noch inschrijvingen daarvan).
- 7.2. Verkoper zal het verkochte leveren met geen andere lasten en beperkingen die het gebruik zouden kunnen hinderen, dan die blijken uit de openbare registers.
- 7.3. Staatsbosbeheer verklaart dat er ten aanzien van Object A geen staat of eigenschappen zijn die het door Wederpartij voorgenomen gebruik als woningbouwlocatie beperken, belemmeren of onmogelijk maken.
- 7.4. Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte: a) niet betrokken in een ruilverkavelings-, land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen; b) niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 7.5. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

8. Verklaringen koper

- 8.1. Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij door verkoper genoegzaam in staat is gesteld om onderzoek uit te voeren ten aanzien van het verkochte.
- 8.2. Koper verklaart hierbij van de openbare registers kennis te hebben genomen en de eventueel daarin genoemde rechten, verplichtingen en beperkingen te aanvaarden.

9. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 9.1. De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vindt plaats ten tijde van het passeren van de in artikel 3 van deze overeenkomst bedoelde notariële akte van levering, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht en gebruik.
- 9.2. Feitelijke levering van het verkochte vindt plaats in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst bevindt.
- 9.3. Staatsbosbeheer is voornemens Object B als volgt te gaan gebruiken: bosgrond.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt Wederpartij nog het volgende mee:
hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- 9.4. Wederpartij is voornemens Object A als volgt te gaan gebruiken: bebouwing met woningen.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt Staatsbosbeheer nog het volgende mee:
hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- 9.5. Het verkochte is met ingang van het moment van het passeren van de notariële akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

10. Bodem

- 10.1. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in Object A en/of Object B komen koper en verkoper het navolgende overeen:
- 10.2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in Object B, als onderdeel van Landgoed Paleis Soestdijk, door een specifiek gekwalificeerde instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Arnicon d.d. 30 september 2014 (**bijlage 3**). Op basis van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat de bodem van Object B niet verontreinigd is.
- 10.3. Staatsbosbeheer zal voor eigen rekening opdracht verstrekken voor een onderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in Object A door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zullen worden vastgelegd in een rapport.
- 10.4. De eventueel naar aanleiding van het in artikel 10.3 genoemde rapport te nemen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest) verontreiniging komen voor rekening van Staatsbosbeheer.

11. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 11.1. Een partij is in verzuim indien één van Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst en de nakoming daarvan na schriftelijke ingebrekestelling gedurende acht dagen uitblijft.
- 11.2. Indien een Partij in verzuim is, heeft de andere Partij het recht hetzij nakoming te vorderen, hetzij deze overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden.

11.3. Na het verstrijken van de in artikel 11.1 van deze overeenkomst bedoelde termijn, verbeurt de Partij die in verzuim is ten behoeve van de wederpartij, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een terstond opeisbare boete van € @ (zegge: @ euro), onverminderd het recht om binnen één jaar na de ingebrekestelling – ongeacht of de boete is verbeurd of niet – een aanvullende schadevergoeding te vorderen.

11.4. Indien de Partij die in verzuim is na in gebreke te zijn gesteld binnen de in artikel 11.1 van deze overeenkomst alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de andere partij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

12. Ontbindende voorwaarden

12.1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden, indien na het ondertekenen van deze overeenkomst en vóór het moment waarop de in artikel 3 van deze overeenkomst bedoelde notariële akte wordt verleden, ten aanzien van het verkochte of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeente is geschied.

12.2. Deze overeenkomst kan door Wederpartij worden ontbonden indien niet uiterlijk op 1 juli 2023 het bestemmingsplan dat de o.a. realisatie mogelijk maakt van woningen op het Marechaussee-terrein conform het Made by Holland-plan, onherroepelijk is.

12.3. De Partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de andere partij is ontvangen. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.

13. Slotbepalingen

13.1. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het verkochte zal aan geen van Partijen het recht geven tot het vorderen van een vermeerdering of vermindering van de overeengekomen vergoeding als genoemd in artikel 2.4.

13.2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

13.3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

14. Aanvullende bijzondere voorwaarden

14.1. Staatsbosbeheer zal geen bezwaar aantekenen tegen de voorgenomen bouwplannen van Wederpartij voor realisatie van het Alexanderkwartier en zal daartegen geen bezwaren indienen.

14.2. Partijen zullen in het kader van de in artikel 14.2 genoemde aanpassing van de lanenstructuur, gezamenlijk het herstel van de lanenstructuur rondom het Marechaussee-terrein, de Parade en de Eult, Partijen genoegzaam bekend, uitwerken. Daarbij zullen partijen gezamenlijk optrekken richting de gemeente Baarn

en Soest alsmede de provincie teneinde te bewerkstellingen dat een goede oversteekplaats wordt aangelegd die Landgoed Paleis Soestdijk, Eult-, Paarden- en Roosterbos, partijen genoegzaam bekend, met elkaar verbindt.

- 14.3. Daarnaast zullen Partijen gezamenlijk een plan opstellen voor de openstelling van het zogenaamde Paleisbos en de plaatsen waar verbindingen komen met het bos van Staatsbosbeheer. Daarbij zullen Partijen nader onderzoeken of het beheer van het Paleisbos in samenwerking met Staatsbosbeheer kan worden uitgevoerd. Tevens zullen partijen onderzoek verrichten naar een mogelijke samenwerking bij het aanplanten van nieuw bos en of lanen ter compensatie van “verharding” op het Alexanderkwartkwartier ten behoeve van NNN-compensatie.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:

Amersfoort, juli 2020

Baarn, juli 2020

.....

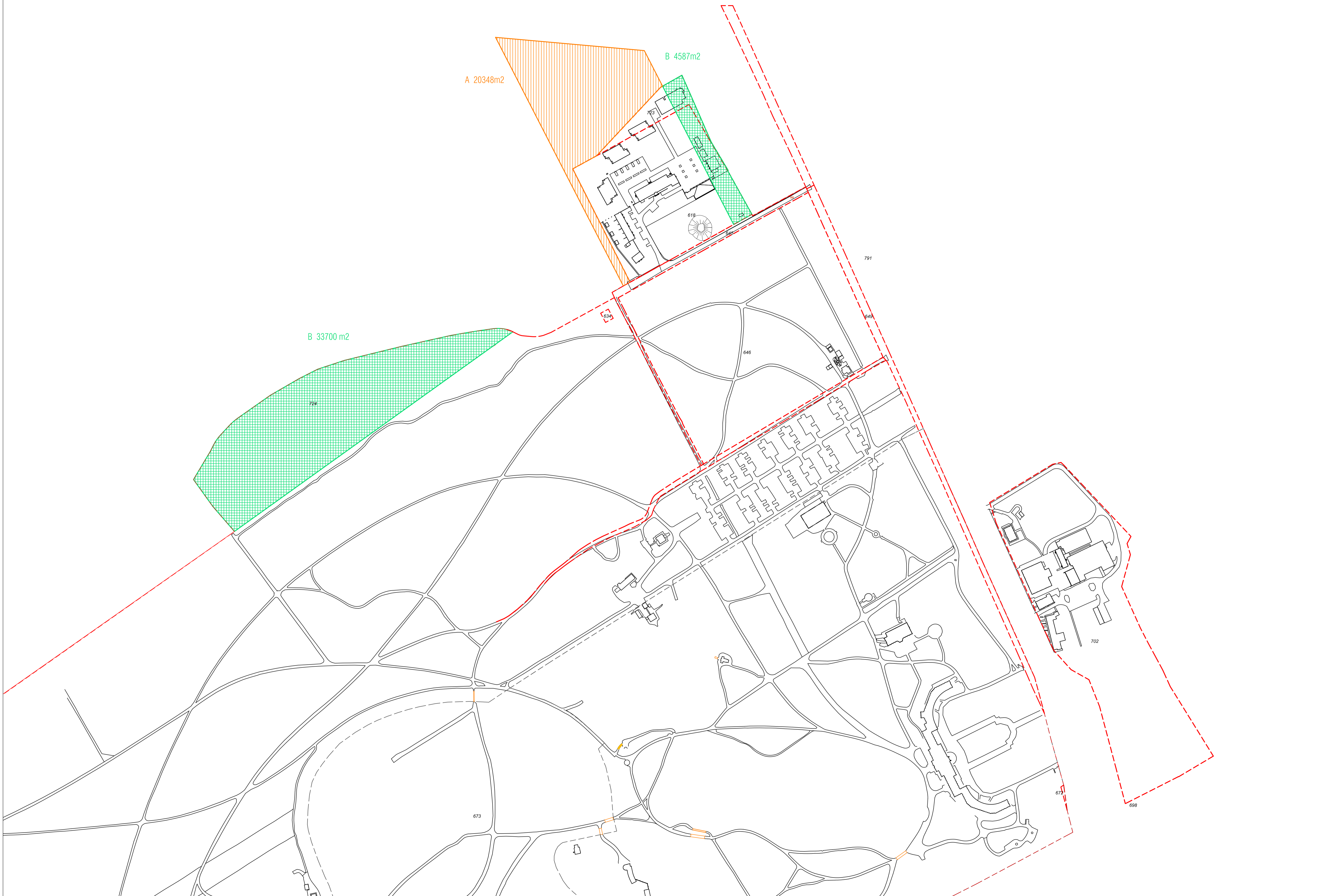
.....

Staatsbosbeheer

MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V.

Bijlagen:

1. Tekening
2. Taxatierapport d.d. @
3. Bodemonderzoeksrapport Arnicon H 14-062-O d.d. 30 september 2014.



Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>
Verzonden: donderdag 2 juli 2020 19:42
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: Re: Ontwikkeling Alexanderkwartier, afbakening plangebied
Bijlagen: 20200529 Landgoed Paleis Soestdijk_voorontwerp_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Memo milieukundige bodemonderzoeken .pdf

Beste 10.2.e. [redacted] en 10.2.e [redacted]

Ik zou nog even het bodemonderzoek naar jullie toesturen. Die zijn eerder uitgevoerd door Arnicon (2014) , Witteveen+Bos (1994) Acorius Advies (2005) en Lievense CSO (2015). Sinds de laatst uitgevoerde bodemonderzoeken zijn op de ontwikkelingslocatie geen veranderingen in gebruik (nieuwe bronnen) opgetreden welke zouden hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Alle verdachte activiteiten in het verleden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging zijn reeds onderzocht. De uitgevoerde bodemonderzoeken geven dus nog steeds een actueel beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse en derhalve nog zeer goed bruikbaar en dus representatief. Daardoor was het voor dit bestemmingsplan voldoende om een overkoepelende memo op te stellen (zie bijlage). Via de link vinden jullie de oorspronkelijke bodemonderzoeken.

<https://mbeontwikkeling.egnyte.com/fl/o5mfws9FPG>

Ik heb 10.2 [redacted] zijn emailadres niet, sturen jullie de informatie nog even door als dat voor hem nog interessant is?

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Ontwikkelaar

T: 10.2.e. Wob [redacted]



10.2.e. [redacted]@mbeontwikkeling.nl | [LinkedIn](#)

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl

Wanneer: 13:30 - 14:30 2 juli 2020

Onderwerp: Ontwikkeling Alexanderkwartier, afbakening plangebied

Locatie: SBB Vergaderen Leersum Grote Bonte Specht - 18 pers

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)

Memo

Ter attentie van	10.2.e. Wob , Meyer Bergman Made by Holland
Datum	15-05-2020
Distributie	10.2.e. Wob , DNS Planvorming 10.2.e. Wob Meyer Bergman Made by Holland
Projectnummer	18240904
Onderwerp	Memo milieukundige bodemonderzoeken Paleis Soestdijk
Opgesteld door	10.2.e. Wob en 10.2.e.

Op het terrein van Paleis Soestdijk en Koninklijke Marechaussee in Baarn zijn in voorbereiding op het afstoten van de locatie in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf en Dienst Vastgoed Defensie, Directie West diverse milieukundige (bodem)onderzoeken uitgevoerd. Deze memo is een verkorte weergave van de onderzoeken en de onderzoeksconclusies gerelateerd aan de huidige geplande ontwikkeling van de beide locaties.

In 2014 is op het terrein van de Koninklijke Marechausseekazerne een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Arnicon, voorafgegaan door een verkennend bodemonderzoek in september 1994 door Witteveen+Bos en een verkennend bodemonderzoek door Acorius Advies in 2005. In 2015 is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele terrein van Paleis Soestdijk, ook wel Landgoed Soestdijk genoemd, door Lievense CSO. Beide zijn uitgevoerd in verband met het voornemen de locatie van de hand te doen en een nieuwe bestemming te geven. De beide vooronderzoeken zijn uitgevoerd conform NEN 5725, het verkennend bodemonderzoek is gedaan conform de NEN 5740. Het aanvullend onderzoek is deels gebaseerd op de NTA 5755.

De locatie

De eerste bebouwing van Paleis Soestdijk stamt van rond 1650, toen koopman Cornelis de Graeff een buitenverblijf liet bouwen, wat de kern van het huidige Paleis Soestdijk vormt. Het paleis is in de loop der jaren uitgebreid en verbouwd. Sinds 1815 is het in gebruik bij de Koninklijke familie, met prinses Juliana en prins Bernhard als laatste bewoners. De (bij)gebouwen op het Landgoed Soestdijk zijn gebouwd in de periode 1650-1987. Na het overlijden van prinses Juliana en prins Bernhard is het paleis en omliggende terrein (deels) opengesteld voor het publiek en zijn voorbereidingen gestart voor de verkoop van het landgoed. Inmiddels is het terrein na een selectieprocedure verkocht en is het landgoed Paleis Soestdijk overgedragen.

Het terrein van de Koninklijke Marechaussee ligt in de bossen (Paardenbosch) tussen Baarn en Soest en is reeds sinds 1954 in gebruik als Kazerne door Brigade Koninklijke Marechaussee (Marechausseekazerne Soestdijk). In het verleden is de locatie gebruikt door de Koninklijke Marechaussee. De huidige bebouwing op het perceel is gebouwd tussen 1950 en 1988, daarvoor was het waarschijnlijk volledig bosgebied. Van het gebied zijn meerdere topografische kaarten op de site van 'WATWASWAAR' bestudeerd. De eerste kaart dateert uit 1873. Op alle foto's vanaf 1873 tot 1943 is alleen bos te zien.

Beschrijving uitgevoerd onderzoek Lieveense CSO voor Paleis Soestdijk

Voor het Landgoed Soestdijk zijn nooit Milieuvergunningen afgegeven. De Koninklijke familie, die sinds 1815 het terrein in gebruik heeft, heeft een permanente ontheffing hiervoor.

Naar aanleiding van het uitgevoerde historisch onderzoek zijn op terrein van Paleis Soestdijk enkele locaties aangewezen die aandacht behoeven.

- de beide schietbanen
- vier mogelijke stortkuilen
- een brandplaats
- puinopslag
- een ondergrondse benzinetank bij Amsterdamsestraatweg 16D (herenhuizen)
- een bovengrondse dieseltank bij Amsterdamsestraatweg 16G
- de oude bovengrondse dieseltank ter plaatse van de toiletten van de Oranjerie

Van zowel van de onder- als bovengrondse oude opslagtanks wordt geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat deze hebben geleid tot verontreiniging van de bodem. De overige locaties zijn onderzocht middels boringen.

In de nabijheid van Paleis Soestdijk is een Wbb-locatie aanwezig: de stortplaats Hartog (Domlaan-Westsingel). De provincie heeft deze locatie beschikt als ernstig verontreinigd, maar de sanering hoeft niet met spoed te worden uitgevoerd.

Resultaten onderzoek Lieveense CSO voor Paleis Soestdijk:

Tijdens het veldonderzoek zijn in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal aangetroffen. Een aantal boringen bij de stortkuil ter plaatse van boring 43 (mogelijke stortkuil op de Hooilaan) zijn gestaakt op een ondoordringbare laag. Verder zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

- Tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de grond ter plaatse van de brandplaats is circa 40 m³ grond sterk verontreinigd met zink. De sterke verontreiniging met zink kan gerelateerd worden aan het voorkomen van kolengruis in de grond. Omdat in meer dan 25 m³ grond de interventiewaarde voor zink wordt overschreden, is er in het kader van de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de historie van het terrein is de verontreiniging zeer waarschijnlijk ontstaan voor 1987, waardoor sprake is van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling blijkt dat bij het huidige gebruik, de locatie niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.
- In de grond ter plaatse van de stortkuil bij boring 43 is een sterke verontreiniging met barium, koper, lood en zink vastgesteld. De omvang van de sterke grondverontreiniging wordt geschat op maximaal 8 m³. Omdat de omvang van de sterk verontreinigde grond minder is dan 25 m³, is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij graafwerkzaamheden ter plaatse en in de directe omgeving van boorpunt 43 moet echter wel rekening gehouden worden met het feit dat in de ondergrond sterk verontreinigde grond aanwezig is.

- In de grond ter plaatse van de schietbanen bij de oude en nieuwe toren zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan lood aanwezig. De licht verhoogde gehalten zijn zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de activiteiten in het verleden en brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.
- In de grond ter plaatse van de opslag van puin is maximaal een licht verhoogd gehalte aan lood geconstateerd. Het licht verhoogde gehalte aan lood is mogelijk veroorzaakt door de opslag van puin en brengt geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Beschrijving uitgevoerd onderzoek Arnicon voor het Marechauseeterrein

Het onderzoek is uitgevoerd conform de strategie "onverdacht" (ONV), zoals omschreven in de NEN 5740. Verspreid over de onbebouwde locatiedelen zijn boringen verricht tot een diepte van tenminste 0,5 m-mv. Een aantal boringen is doorgezet tot minimaal tot 2,0 m-mv en maximaal tot 5,0 m-mv. Het opgeboorde bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld en geclassificeerd. Er zijn mengmonsters samengesteld uit de toplaag en ondergrond ten behoeve van analyse. Aangezien het grondwater op de plaats van de onderzoekslocatie zich op een diepte bevindt van meer dan 5 m-mv, is overeenkomstig het gestelde in NEN 5740, geen grondwateronderzoek uitgevoerd.

Resultaten onderzoek Arnicon voor het Marechauseeterrein:

Gebleken is dat tot de einddiepte van de boringen (maximaal 5,0 m-mv) het bodemprofiel uit (zwak siltig) grindhoudend zand bestaat, dat in de toplaag tot ongeveer 2,0 m-mv humushoudend is. De grondwaterstand is tijdens de uitvoering van de boringen niet waargenomen boven een diepte van 5,0 m-mv en daarom is het grondwater niet geanalyseerd. Zintuiglijk zijn plaatselijk in de toplaag tot 0,5 m-mv kolengruis sporen en puinsporen waargenomen. Verder zijn bij zintuiglijk onderzoek geen afwijkingen waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, zink en PCB's. Voor het overige zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen. De mogelijke aanwezigheid van een ondergrondse benzinetank uit 1954 kan niet worden gestaafd. Deze is hoogstwaarschijnlijk niet meer aanwezig en daarbij is de situering van de (voormalige) tank volstrekt onduidelijk. Er wordt verder geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een ondergrondse tank.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging wordt verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreinigingen met kwik, zink en PCB's in de bovengrond. De licht verhoogde gehalten in de bovengrond geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgesteld. In geval van herinrichting is de locatie geschikt voor de bestemming wonen.

Aanpassing plangrens ter hoogte van Marechausseeterrein

Naar aanleiding van planwijzigingen in april 2020 is de plangrens van de ontwikkeling ter plaatse van het voormalige Marechausseeterrein gewijzigd. De plangrens is daar circa 60 meter in noordwestelijke richting uitgebreid buiten de grenzen van het Marechausseeterrein. Ter plaatse van dit uitgebreide deel van het plangebied is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de informatie uit het vooronderzoek (conform NEN5725) dat door Lievense CSO en Arnicon is uitgevoerd kan ook geconcludeerd worden dat ter plaatse van het uitgebreide deel van het plangebied zich geen activiteiten hebben voorgedaan die als verdacht kunnen worden aangemerkt voor het ontstaan van bodemverontreiniging. Dit gebied heeft altijd functie gedaan als bos, c.q. natuur. Er worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor een eventuele functiewijziging.

Conclusies

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen omstandigheden te verwachten zijn die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling van de locaties Paleis Soestdijk en Koninklijke Marechausseeterrein.

Er is op een tweetal locaties sterke verontreiniging aangetroffen. Alleen ter plaatse van de brandplaats is sprake van een ernstige verontreiniging, want meer dan 25 m³ bodemvolume. De aangetroffen verontreinigingen zijn niet urgent. De aangetroffen verontreinigingen zijn allen immobiel van aard en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een spoedige sanering.

Sinds de laatst uitgevoerde bodemonderzoeken (periode 2008-2010) zijn op de ontwikkelingslocatie geen veranderingen in gebruik (nieuwe bronnen) opgetreden welke zouden hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Alle verdachte activiteiten in het verleden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging zijn reeds onderzocht. De uitgevoerde bodemonderzoeken geven dus nog steeds een actueel beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse en derhalve nog zeer goed bruikbaar en dus representatief. Het uitvoeren van nieuw bodemonderzoek zal ons inziens niet leiden tot nieuwe inzichten in de bodemkwaliteit.

Aandachtspunt bij de herontwikkeling van de beide terreinen is het hergebruik van de grond, welke niet ernstig verontreinigd is, op eigen terrein.

Uitgevoerde onderzoeken op het Koninklijke Marechausseeterrein:

- 2014 “verkennend bodemonderzoek” Marechausseeterrein, Arnicon voor het terrein van de Marechausseekazerne in op dracht van Dienst Vastgoed Defensie, Directie West.
- december 2007 “historisch onderzoek” Marechausseeterrein door Milieutechniek ZVS Eemnes B.V., projectnummer B07764-001.
- 2005 “verkennend bodemonderzoek” door Acorius Advies B.V., projectcode: AD0905DG05, rapportnummer: 0546005/rl, 15 november 2005)
- September 1994 “verkennend bodemonderzoek” door Witteveen+Bos B.V. overeenkomstnummer 549.94.1244.89 (KI.108.12)

Uitgevoerde onderzoeken op het terrein van Paleis Soestdijk:

- 2015 “verkennend en aanvullend bodemonderzoek” uitgevoerd door Lievense CSO, Projectcode 15M1177, Documentcode: 15M1177.RAP001

21

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 11:29
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Geachte heer 10.2.e. geachte heer 10.2.e. Wob

Dank voor het concept rapport. Allereerst zou ik willen benadrukken dat het fijn is dat u beiden tot één rapport bent gekomen. Na het doornemen van het concept rapport heb ik de volgende vragen/opmerkingen.

- 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted]
- 11.2. Wob
[Redacted]
- 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted]
- 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted]
- 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted]

Tot zover mijn reactie namens Staatbosbeheer. Mocht een toelichting nog noodzakelijk zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 10.2.e. Wob
E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob @westmaasmakelaardij.nl
Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 14:47

Aan: 10.2.e. Wob

CC: 10.2.e. Wob

Onderwerp: RE: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Geachte heren 10.2.e. Wob

Mede namens 10.2.e. Wob zend ik via deze link: <https://we.tl/t-LKHStBjZRy> het concept taxatierapport toe.

Een korte toelichting hierop:

In de taxatiecommissie hebben wij intens gewerkt aan een volledig rapport en vele tientallen argumenten en standpunten met elkaar uitgewisseld.

Vanwege de onzekere status van het plan en de uitvraag naar een evenwichtswaarde was het onoverkomelijk voor taxateurs om aannames te maken en zelf zaken in te schatten.

Dit was noodzakelijk om uiteindelijk tot een goed onderbouwd gezamenlijk standpunt te kunnen komen.

U wordt uitgenodigd om eventuele opmerkingen te maken op het concept rapport.

Hierbij schetsen wij de kanttekening dat het niet de bedoeling is via die weg (opnieuw) een inhoudelijke discussie over uw wederzijdse belangen te voeren.

Uw wederzijdse belangen zijn voor taxateurs duidelijk en deze zijn meegewogen door taxateurs bij de totstandkoming van het concept rapport.

Teneinde tijdig een definitief rapport op te kunnen stellen verzoeken wij u uiterlijk op vrijdag 10 juli 2020 om 17.00 uw eventuele opmerkingen aan ons toe te zenden.

Uiterlijk dinsdag 14 juli 2020 zullen wij dan het definitieve rapport opmaken en aan u verzenden.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Westmaas Makelaardij B.V.

Recognised European Valuer, geregistreerd REV-taxateur onder nummer REV-NL/VBO/2019/5

Register Taxateur: Bedrijfsmatig Vastgoed, Groot Zakelijk Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen (NRVT)

Register Makelaar: Bedrijfsmatig Vastgoed, Agrarisch Vastgoed en Wonen (SCVM)

Geregistreerd Deskundige Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (Register DOBS)

Westmaas Makelaardij



makelaardij, onteigeningszaken
taxaties en projectontwikkeling

Laakweg 4 2631 PJ Nootdorp T. 015 310 8873 F. 015 310 8658

info@westmaasmakelaardij.nl www.westmaasmakelaardij.nl



Zelfde mail: 28-06-2020 12:30 uur

22

Van: 10.2.e. Wob [REDACTED]@mbeontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 17:18
Aan: 10.2.e. Wob [REDACTED]
CC: 10.2.e. Wob [REDACTED]
Onderwerp: Re: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk
Bijlagen: 20200710 REACTIE MBE OP CONCEPT-TAXATIERAPPORT D.D. 10-7-2020.docx

Geachte heer 10.2.e. [REDACTED] en 10.2.e. Wob [REDACTED]

Ook van onze kant dank voor de concept rapportage en op de valreep de reactie namens MBE hierop.

Goed weekend! 10.2.e. Wob [REDACTED]

Zelfd email: 10-07-2020 11:29 uur



REACTIE MBE OP CONCEPT-TAXATIERAPPORT D.D. 07-7-2020

Aan de heer **10.2.e. Wob** per email.

Geachte heren **10.2.e.** en **10.2.e. Wob**

Op 7 juli jl. ontvingen wij uw concept-taxatierapport "Alexanderkwartier Soestdijk, waardepeildatum 23-6-2020", waarvoor dank. Op uw verzoek zenden wij u hierbij onze reactie in het vertrouwen dat **10.2.b. en g. Wob** Met de getaxeerde waarden van de objecten 2 en 3 kunnen wij instemmen. Echter over de evenwichtswaarde van object 1 willen wij graag enkele kanttekeningen plaatsen

10.2.b. en g. Wob

AANPASSEN VAN ENKELE VARIABELEN

10 BOUWBLOKKEN OP TERREIN MBE + SBB

Bij de bepaling van onderdeel c. (de realisatie van 10 bouwblokken, residuele waarde € **10.2.b. Wob** attenderen wij u in volgorde van belangrijkheid op enkele toegepaste variabelen waar wij een andere mening over hebben:

1. **10.2.b. en g. Wob**
2. **10.2.b. en g. Wob**
3. **10.2.b. en g. Wob**
4. **10.2.b. en g. Wob**

5 BOUWBLOKKEN OP TERREIN MBE

Bij de bepaling van onderdeel d. gelden dezelfde kanttekeningen die wij hierboven hebben gemaakt.

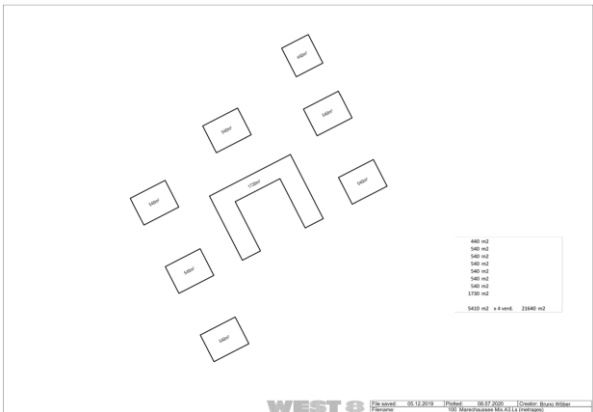
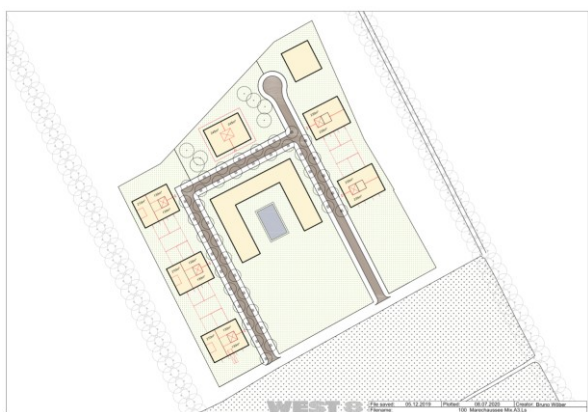
5. **10.2.b. en g. Wob**

10.2.b. en g. Wob
[Redacted]

BALANS BOUWPLAN TUSSEN TERREIN SBB EN MBE

Tenslotte geldt nog het volgende. 10.2.b. en g. Wob
[Redacted]

Volledigheidshalve wijzen wij u in dit verband op 10.2.b. en g. Wob
[Redacted]



TENSLOTTE

Wij hopen u duidelijk te hebben gemaakt welke bezwaren wij hebben tegen de in uw concept-taxatierapport vermelde evenwichtswaarde van object 1. 10.2.b. en g. Wob
[Redacted]

[Redacted] Wij vertrouwen erop dat u onze opmerkingen in het juiste licht beziet en dat deze in uw definitieve rapport zullen worden verwerkt. Uiteraard kan ik het een en ander telefonisch toelichten.

Met vriendelijke groet, 10.2.e. Wob
Namens MBE

Bijlage 1 Onderbouwing Plankosten

Overzicht projectcodes en kostencodes		Masterplan	Paleis	Parade/Heren Alexanderkwartier/KMAR		kosten gemaakt grootboek	Verplichtingen	Prognose BP	Prognose uitw budget resterend
GREX	Projectcodes	201804	201504	201802	201801				
	Verdeling kosten	100%	43%	34%	23%				
Paleis Soestdijk									
	Bouwrijp maken	10.2.b. Wob				dient nog uitgewerkt te worden			
	Woonrijp maken	10.2.b. Wob				dient nog uitgewerkt te worden			
Raming directe bijkomende kosten/VTU									
413001	Stedebouw	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
413008	Verkeer en vervoer	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
413200	AK kosten	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
417132	Directie en Toezicht tijdens de bouw	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
413000	Kosten bewaking	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
413007	Archeologisch onderzoek	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
413002	Subsidieadvies	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
413009	Duurzaamheid	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
413005	Milieuonderzoek	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
417148	Juridisch/fiscaal	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
413004	Overig	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
417151	Leges	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
417181	Marketing	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
413003	Vergoeding RO-procedure (DNS)	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
	Onvoorzien grondverwervingskosten	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
	Onvoorzien bouwrijp maken	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
	Onvoorzien woonrijp maken	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
	Onvoorzien directe bijkomende kosten/VTU	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
	Onvoorzien	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
460000	Financieringskosten	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
	Vooronderzoekskosten	10.2.b. Wob				10.2.b. Wob			
						toedelen aan			10.2.b. Wob
						Paleis	43%		10.2.b. Wob
						Parade/Herenhuiscluster	34%		10.2.b. Wob
						Alexanderkwartier/KMAR	23%		10.2.b. Wob

23

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: vrijdag 10 juli 2020 14:46
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: update Soestdijk

Goedemiddag 10.2.e.

De beide taxateurs voor de ontwikkeling van het Alexanderkwartier bij paleis Soestdijk hebben hun concept rapport uitgebracht. Puntsgewijs samengevat:

- Waarde bosgrond varieert van 1,75 tot 2,75 per m² al naar gelang de staat, geen verrassingen hier;
- Marktwaaarde woningbouwlocatie niet getaxeerd, niet mogelijk naar mening van de taxateurs zonder de hele ontwikkeling in ogenschouw te nemen wel is aangegeven dat deze waarde hoger zal liggen dan de evenwichtswaarde;
- Evenwichtswaarde aandeel Staatsbosbeheer (ongeveer 2ha) binnen woningbouwlocatie gewaardeerd op 10.2.e. Wob wat neerkomt op 10.2 per m². Een forse stijging ten opzichte van de 10.2.b. Wob welke was getaxeerd op basis van het voorgaande plan.

Door de taxateurs zijn nog enkele aannames gedaan welke invloed kunnen hebben op de waarde in zowel positief als negatieve zin, maar mijn inschatting en die van onze taxateur is dat de waarde in het definitieve rapport niet meer veel zal afwijken.

Nadat het rapport definitief wordt, zal op basis van de aangepaste verkoopteekeningen een IKB voorstel worden opgesteld en een prijstoets worden aangevraagd bij het RVB.

De taxateur van het RVB welke de prijstoets op zal gaan pakken heeft zich inmiddels ook gemeld en al aangegeven dat hij vanuit zijn expertise bedenkingen heeft bij de concept taxatie: het waarden van een marktwaaarde zou wel mogelijk zijn en wanneer Staatsbosbeheer enkele weken wacht zou de waarde door de vaststelling van de planologie in de gemeenteraad van Baarn substantieel stijgen.

Beide punten onderschrijf ik, in mijn reactie op het concept rapport heb ik daarom ook verzocht alsnog een marktwaaarde vast te stellen. Het punt van de planologie klopt, maar dat is inherent aan het nu aangaan van een overeenkomst.

Omdat ook in de pers dagelijks berichten verschijnen over de ontwikkeling en Sylvo mogelijk ook door RVB of MBE zal worden benaderd als de uitkomst van de taxatie niet past in de plannen, zou ik willen voorstellen dat jij hem bijpraat over de voortgang. Mocht hiervoor nog een toelichting nodig zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: maandag 13 juli 2020 08:20
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Goedemorgen 10.2.

De reactie vanuit MBE was als verwacht: kosten in de residuele berekening opplussen, het aandeel van de ontwikkeling op MBE terrein in het 'MBE only' scenario vergroten, zodat er onderaan de streep minder te verdelen overblijft in de berekening van de evenwichtswaarde.

Mocht het in het kader van het rapport nog gewenst zijn dat partijen nog reageren op elkaars opmerkingen, dan wil ik dat uiteraard doen. Inhoudelijk kan ik gaan reageren op alle individuele punten, maar onderaan de streep komt het er volgens mij met name op neer dat als de m² prijs in de evenwichtswaarde nog verder naar beneden wordt bijgesteld, op enig moment de waarde die wordt toegekend aan de meters van SBB niet meer gezien kan worden als een waarde die in de buurt komt van de marktwaarde en daarmee de op artikel 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer gestoelde prijsstoets door het RVB niet meer zal doorstaan.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.@[staatsbosbeheer.nl]) | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Zelfde mail: 10-07-2020 17:18 uur

Zelfde mail: 10-07-2020 11:29 uur

Van: 10.2.e. Wob [REDACTED]@westmaasmakelaardij.nl>
Verzonden: dinsdag 14 juli 2020 13:22
Aan: 10.2.e. Wob [REDACTED] art
CC: 10.2.e. Wob [REDACTED]
Onderwerp: RE: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

Geachte heren 10.2.e. Wob [REDACTED]

Hiermede deel ik u, mede namens 10.2.e. Wob [REDACTED] mede dat beide taxateurs helaas geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de totstandkoming van een definitief rapport.

Zoals telefonisch besproken met de opdrachtgevers zenden wij u:

- Het concept rapport
- De opmerkingen van beide partijen
- De reacties van beide taxateurs op de opmerkingen van partijen.

Deze stukken kunt u downloaden via <https://we.tl/t-G4PREsKxS3>

Uiteraard kunt u de stukken ook doorsturen naar de derde taxateur.

Wij wensen u beiden veel succes verder met dit dossier.

Met vriendelijke groet,

mr. 10.2.e. Wob [REDACTED] REV RT Bc

Westmaas Makelaardij B.V.

Recognised European Valuer, geregistreerd REV-taxateur onder nummer REV-NL/VBO/2019/5

Register Taxateur: Bedrijfsmatig Vastgoed, Groot Zakelijk Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen (NRVT)

Register Makelaar: Bedrijfsmatig Vastgoed, Agrarisch Vastgoed en Wonen (SCVM)

Geregistreerd Deskundige Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (Register DOBS)

Westmaas Makelaardij



makelaardij, onteigeningszaken
taxaties en projectontwikkeling

Laakweg 4 2631 PJ Nootdorp T. 015 310 8873 F. 015 310 8658
info@westmaasmakelaardij.nl www.westmaasmakelaardij.nl



Klik [hier](#) voor onze Privacy Policy



Staatsbosbeheer

t.a.v. 10.2.e. Wob

per e-mail verzonden: 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl

MBE Ontwikkeling

t.a.v. 10.2.e. Wob

per e-mail verzonden: 10.2.e. Wob@mbeontwikkeling.nl

Den Haag/Nootdorp, 25 juni 2020.

Betreft: Taxatieopdracht Alexanderkwartier – Soestdijk.

Geachte heren opdrachtgevers,

Naar aanleiding van uw opdrachten aan ondergetekenden voor het gezamenlijk taxeren van percelen grond op de locatie Alexanderkwartier te Baarn hebben taxateurs het object op 23-6-2020 geïnspecteerd en overleg met elkaar gevoerd.

Taxateurs zijn tot de conclusie gekomen dat het voor een correcte uitvoering van de taxatieopdracht noodzakelijk is de taxatieopdracht nader uit te werken. Uitsluitend indien de exacte opdracht en formulering daarvan voor opdrachtgevers en taxateurs helder is, kan er sprake zijn van een voortvarend te doorlopen taxatieproces. Wij verzoeken u derhalve uw akkoord met de inhoud van dit document zo spoedig mogelijk per e-mail aan ons te bevestigen; vooruitlopend daarop zullen wij doorgaan met de taxatiewerkzaamheden.

Vooraf hechten wij eraan te melden dat de door u gewenste planning om te kunnen beschikken over een definitieve taxatie per eind juni 2020 dermate ambitieus is, dat wij u om iets meer tijd voor de uitvoering vragen. De agenda van de gemeenteraad van de gemeente Baarn indachtig, stellen wij u de navolgende planning voor:

- Wij kunnen u uiterlijk 30-6-2020 een mail sturen met vermelding van de alsdan verrichte en nog te verrichten werkzaamheden; voorts kunnen wij u dan melden dat de taxateurs verwachten het over een gezamenlijke waardevaststelling eens te kunnen worden en dat het inschakelen van een derde deskundige in een tweede fase zeer waarschijnlijk niet noodzakelijk zal zijn.
- Per uiterlijk 10-7-2020 kunnen wij u dan voorzien van een concept-rapport waarop u dan naar ons toe kunt reageren;
- Per 14-7-2020 kunnen wij u dan voorzien van een definitief taxatierapportrapport.

Taxateurs:

De door partijen ingeschakelde taxateurs zijn:

Door Staatsbosbeheer aangesteld:

mr. **10.2.e. Wob** ■■■ REV RT Bc,

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder
 registratienummer **10.2.e. Wob** ■■■

Ingeschreven in de Kamers:

- ✓ Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening voor Groot Zakelijk Vastgoed
- ✓ Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed
- ✓ Kamer Wonen

Recognised European Valuer door TEGoVA (geregistreerd REV-taxateur onder nummer REV-
 NL/VBO/2019/5

Ingeschreven als Deskundige Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding in
 Register DOBS.

Verbonden aan Westmaas Makelaardij B.V.

Door MBE Ontwikkeling aangesteld:

Ir. **10.2.e. Wob** ■■■ MRE FRICS RRV RT

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder
 registratienummer **10.2.e. Wob** ■■■

Ingeschreven in de Kamer:

- ✓ Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening voor Groot Zakelijk Vastgoed
- RICS Registered Valuer, nummer 0100920

Gerechtigd deskundige, LRGD-nummer D0339

Verbonden aan Mondico Multiprojects BV.

Verklaringen taxateurs:

Taxateurs verklaren ieder dat zij:

- gekwalificeerd en competent zijn om de taxatie uit te voeren;
- in staat zijn om een onafhankelijke en onbevooroordeelde taxatie te leveren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze gebonden zijn aan (i) opdrachtgever, (ii) het object, (iii) de eigenaar van het object, (iv) [de eventuele verhuurder van het object] (v) de financier van het object of (iv) eventuele andere belanghebbenden bij het object;
- niet eerder zijn betrokken bij enige opdracht die zag op het onderhavige object;
- niet recentelijk betrokken zijn geweest c.q. binnen afzienbare termijn worden betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremgeling;

- de taxatie zullen uitvoeren in overeenstemming met de regels uit de geldende IVS en NRVt reglementen;
- zich onderwerpen aan de tuchtrechtspraak van het NRVt.

Verder zijn de algemene Gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en de praktijkhandreiking van de kamer
- Bedrijfsmatig Vastgoed met addendum Groot Zakelijk Vastgoed van het NRVt van toepassing op deze taxatieopdracht.

U vindt deze reglementen op www.nrvt.nl

Doel van de taxatie

Partijen hebben tot doel met de taxatie om deze te kunnen gebruiken bij een aan- en verkoopbeslissing van partijen bij een voorgenomen grondruil van de getaxeerde objecten.

Taxatieobject:

De taxatieobjecten maken onderdeel uit van een voorgenomen ontwikkeling op het zogenaamde Alexanderkwartier. De taxatieobjecten worden als volgt onderverdeeld:

Object 1:

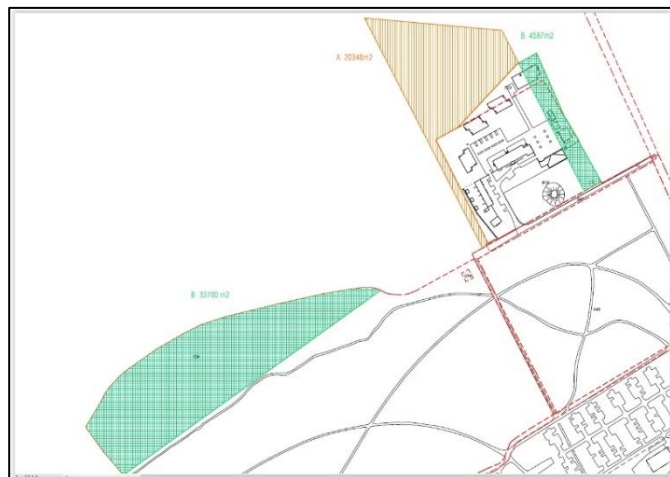
De door Staatsbosbeheer aan MBE over te dragen gronden ten behoeve van de realisatie van het zogenaamde Alexanderkwartier. Deze grond is in oranje aangeduid op onderstaande afbeelding en is totaal groot circa 20.348 m².

Object 2:

De door MBE aan Staatsbosbeheer over te dragen gronden die in gebruik zal worden genomen als bosgrond. Dit perceel is in het groen aangeduid op onderstaande afbeelding en is groot circa 4.587 m².

Object 3:

De door MBE aan Staatsbosbeheer over te dragen gronden die in gebruik zullen blijven als bosgronden. Dit perceel is in het groen aangeduid op onderstaande afbeelding en is groot circa 33.700 m².





Taxatieopdracht zoals opgegeven door opdrachtgevers:

De taxatieopdracht die taxateurs op verzoek van opdrachtgevers uitvoeren staat omschreven in een door opdrachtgevers per e-mail d.d. 18 juni 2020 toegezonden notitie d.d. 31 mei 2020.

1. *Het waarden van zowel de marktwaarde als de evenwichtswaarde van de door Staatsbosbeheer ten behoeve van de realisatie van het Alexanderkwartier aan MBE over te dragen gronden, waarbij in de toegepaste waarderingsmethoden in ieder geval gebruik moet worden gemaakt van de vergelijkingsmethode. Als bijzonder uitgangspunt dient bij beide waarderingsmethoden tevens de alternatieve aanwendingsmogelijkheden te worden meegenomen, wat respectievelijk inhoudt de mogelijkheid tot het verkopen van de grond door Staatsbosbeheer aan een derde en de mogelijkheid van MBE om haar plan zo aan te passen dat geen gronden van Staatsbosbeheer benodigd zijn.*
2. *Het waarden van zowel de marktwaarde als de evenwichtswaarde van de zowel door MBE aan Staatsbosbeheer als Staatsbosbeheer aan MBE over te dragen andere gronden waarbij in de toegepaste waarderingsmethoden in ieder geval gebruik moet worden gemaakt van de vergelijkingsmethode. Als bijzonder uitgangspunt dienen bij beide waarderingsmethoden tevens de alternatieve aanwendingsmogelijkheden te worden meegenomen, wat inhoudt de mogelijkheid tot het verkopen van de grond door MBE aan een derde.*

Opmerkingen van taxateurs:

Taxateurs komen tot de conclusie dat de letterlijke uitvoering van deze taxatieopdracht niet mogelijk is en mogelijk zal leiden tot spraakverwarring en verdere discussies tussen de betrokken partijen.

Taxateurs wijzen onder andere op het volgende:

De tweede volzin van het eerste deel van de opdracht luidt:

Als bijzonder uitgangspunt dient bij beide waarderingsmethoden tevens de alternatieve aanwendingsmogelijkheden te worden meegenomen, wat respectievelijk inhoudt de mogelijkheid tot het verkopen van de grond door Staatsbosbeheer aan een derde en de mogelijkheid van MBE om haar plan zo aan te passen dat geen gronden van Staatsbosbeheer benodigd zijn.

De laatste volzin van het tweede deel van de opdracht luidt:

Als bijzonder uitgangspunt dienen bij beide waarderingsmethoden tevens de alternatieve aanwendingsmogelijkheden te worden meegenomen, wat inhoudt de mogelijkheid tot het verkopen van de grond door MBE aan een derde.

Taxateurs kunnen weliswaar onderzoeken wat alternatieve aanwendingsmogelijkheden zijn voor de percelen van Staatsbosbeheer en van de gronden van MBE. Dat kan in de vaststelling van de marktwaarde dan wel evenwichtswaarde worden meegewogen.

Taxateur kunnen uitdrukkelijk niet vaststellen of er een mogelijkheid is voor MBE om haar plan zo aan te passen dat geen gronden van Staatsbosbeheer nodig zijn. Zoals wij van de respectievelijke opdrachtgevers vernomen hebben betreft het geheel een complexe en politiek gevoelige ontwikkeling. Het is niet aan het oordeel van de taxateurs om te onderzoeken welke andere vormen van plantontwikkeling mogelijk kunnen zijn. Taxateurs stellen een waarde vast op basis van te formuleren bijzondere uitgangspunten, maar wagen zich niet aan een uitspraak of er andere vormen van planontwikkeling mogelijk zijn in een dergelijk politiek gevoelig dossier.

Voorts wijzen taxateurs erop dat de in de tekst genoemde "*bijzondere uitgangspunten*" geen "*bijzondere uitgangspunten*" zijn als bedoeld in de internationale taxatiestandaarden en in het reglement Definities van het NRVT. Het door elkaar heen gebruiken van dezelfde termen met een andere context lijkt taxateurs niet gewenst.

Ook wordt verzocht het vaststellen van de Evenwichtswaarde zoals genoemd in de IVS (International Valuation Standards). De waardegrondslag Evenwichtswaarde is in de Engelse versie van de IVS ook wel bekend als de Equitable Value en in de European Valuation Standards bekend als de Reële waarde.

Taxateurs wijzen u erop dat bij het vaststellen van de evenwichtswaarde rekening dient te worden gehouden met de belangen van de beide betrokken partijen en met de voor- en nadelen die voor elk van de partijen zijn verbonden die bij de transactie zijn betrokken.

De afwegingen hiervoor kunnen door taxateurs uitsluitend worden verwoord; de uitkomst van de evenwichtswaarde valt hierdoor niet altijd mathematisch te verklaren.

Ook zal de evenwichtswaarde een afgeleide zal zijn van de marktwaarde (met bijzondere uitgangspunten). Alleen indien taxateurs inzicht hebben verkregen in de marktwaarde voor en na ontwikkeling kan een belangenafweging van de voor- en nadelen van beide partijen worden gemaakt die leidt tot vaststelling van de evenwichtswaarde.

Tenslotte wensen taxateur niet betrokken te worden in de afbakening van het gehele complex Soestdijk voor de vaststelling van de marktwaarde van een deel ervan. Ook hierbij geldt dat de totale herontwikkeling van Paleis Soestdijk een zeer complex en politiek gevoelig dossier is. De uitkomst van het totale dossier Soestdijk is op waardepeildatum onmogelijk in te schatten door taxateurs. Indien rekening gehouden zou moeten worden met de totale ontwikkeling dan vergt dit maanden rekenwerk en dan zullen de kosten van een dergelijke opdracht fors hoger liggen.

Taxateurs beperken zich dan ook tot uitsluitend de ontwikkeling van het Alexanderkwartier. Taxateurs vertrouwen erop dat zij hiervoor een gezamenlijk taxatierapport kunnen opleveren.

Taxatieopdracht zoals uit te werken in het taxatierapport:

Met inachtneming van het hiervoor gestelde wensen taxateurs de taxatieopdracht nader te definiëren en als volgt vast te stellen.

Voor object 1 wordt vastgesteld:

A. De marktwaarde "as is" met als bijzondere uitgangspunten dat:

- de voorgenomen ontwikkelingen worden weggedacht;
- het perceel voortgezet gebruik zal worden als bosgrond.

B. De marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat:

- het te taxeren object onderdeel uitmaakt van het complex Alexanderkazerne;
- dat het bestemmingsplan Paleis Soestdijk onherroepelijk wordt;
- er op basis van het bestemmingsplan Paleis Soestdijk onherroepelijke omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van tien appartementencomplexen met ieder maximaal 8 appartementen een en ander conform het voorontwerp bestemmingsplan Paleis Soestdijk.

C. De marktwaarde op waardepeildatum waarbij rekening wordt gehouden met een verwachtingswaarde van de voorgenomen ontwikkeling op de Alexanderkazerne en de voor en nadelen die opdrachtgevers hebben bij het aangaan van een transactie met elkaar. Onder transactie wordt mede verstaan de grondruil van object 1 voor objecten 2 en 3. De resultante van deze benadering zal de evenwichtswaarde omvatten.

Voor object 2 wordt vastgesteld:

A. De marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat:

- het te taxeren object onderdeel uitmaakt van het complex Alexanderkazerne;
- dat het bestemmingsplan Paleis Soestdijk onherroepelijk wordt;
- dat de aanwezige opstallen op het getaxeerde object volledig zijn gesloopt;
- het perceel is ingericht voor het in gebruik nemen als bosgrond.

Voor object 3 wordt vastgesteld:

A. De marktwaarde

Bij de vaststelling van de marktwaarde geldt als uitgangspunt een voortgezet gebruik als bosgrond.



Uitgangspunten:

Als uitgangspunten voor de taxatie geldt het volgende:

- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde.
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door de opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en het voorgenomen gebruik.
- De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn door opdrachtgever situatietekeningen ter beschikking gesteld.
- De taxatie wordt mede samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door de opdrachtgevers.
- De waarde wordt vastgesteld exclusief de overdrachtskosten, waaronder de overdrachtsbelasting en exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- Alle bedragen in het taxatierapport rapport zijn in Euro (€).

Waardepeildatum

Als waardepeildatum geldt de datum van inspectie 23 juni 2020.

Taxatietype:

De taxatieopdracht omvat de opdracht voor een volledige taxatie.

Taxatiemethodiek:

Voor deze taxatieobject gebruiken taxateurs de volgende waarderingsmethodieken:

- een markt- c.q. verkoopopbrengstenbenadering (vergelijkingsmethode);
- een kostenbenadering (residuele waarde)

Te hanteren waardegrondslagen

IVS-gedefinieerde waardegrondslag – marktwaarde

30.1. Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

50. IVS-gedefinieerde waardegrondslag – evenwichtswaarde

50.1. Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt.

50.2. Bij de evenwichtswaarde moet de prijs worden geschat die redelijk is tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve voor- of nadelen die voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden. Bij marktwaarde moeten daarentegen alle voor- of nadelen die niet beschikbaar zouden zijn voor, of ten laste zouden komen van, marktpartijen in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten.

50.3. Evenwichtswaarde is een breder begrip dan marktwaarde. Hoewel in veel gevallen de prijs die billijk is tussen twee partijen gelijk zal zijn aan de prijs die op de markt kan worden verkregen, zullen er ook gevallen zijn waarin bij de schatting van evenwichtswaarde rekening zal worden gehouden met zaken die bij de schatting van marktwaarde buiten beschouwing moeten worden gelaten. Daarbij valt te denken aan bepaalde elementen van synergie waarde die het gevolg zijn van de combinatie van de belangen.

Bronnen:

Voor het uitvoeren van de taxatie gebruiken taxateur de navolgende bronnen; kadaster, kadata, eigen archief, verstrekte gegevens door opdrachtgever (o.a. “Advies sluitend krijgen businesscase Landgoed Paleis Soestdijk”, d.d. 28-4-2020; “Taxatierapport Amsterdamsestraatweg ong.”, **10.2.e. Wob**, d.d. 19-11-2018), de website van de gemeente waarin het taxatieobject is gelegen, de website van het bodemloket, de website van ruimtelijkeplannen.nl.

Andere afspraken

Honorarium

Beide opdrachtgevers hebben in afzonderlijke bevestigingen met taxateurs afspraken gemaakt over het te rekenen honorarium.

Doorlopend toezicht:

Opdrachtgevers zijn ermee bekend dat het taxatierapport In het kader van het doorlopend toezicht van het NRVT inhoudelijk gecontroleerd kan worden door het NRVT. Overigens vindt dit toezicht onder vertrouwelijkheid en strikte geheimhouding van de taxatiegegevens plaats.

Conceptrapport:

De taxateurs overleggen een concepttaxatierapport aan opdrachtgevers per e-mail of downloadlink. Opdrachtgevers worden verzocht binnen 1 week na aflevering van het conceptrapport eventuele opmerkingen aan taxateurs door te geven per e-mail. Indien geen reactie wordt ontvangen dan gaan taxateurs ervan uit dat er geen opmerkingen zijn en stellen zij het definitieve rapport op.

Indien partijen wensen het taxatieproces te versnellen dan kan er door opdrachtgevers worden afgezien van het verzenden van een conceptrapport. Dit is uitsluitend mogelijk indien beide opdrachtgevers dit uitdrukkelijk aangeven.

Wijze van levering rapport:

Het conceptrapport en het definitieve rapport wordt digitaal via een downloadlink van We Transfer aan u toegezonden.

Graag ontvangen wij van u beiden per e-mail een akkoord op deze opdrachtbrief.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



Westmaas Makelaardij BV

Mondico Multiprojects BV



MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE) Staatsbosbeheer (SBB)

Dr. Lelykade 36 A
2583 CM Den Haag
T: +31 (0) 651 447 079
E: 10@mondico.eu
E: 102@hotmail.com
W: mondico.eu
KVK Haaglanden: 2716 0029
BTW: NL 8050 04 142 B01
IBAN: NL10RABO 0177 4778

Onderwerp: Reactie op uw opmerkingen d.d. 10-7-2020
op concept-taxatierapport d.d. 7-7-2020 m.b.t.
de taxatie van de tussen SBB en MBE te
ruilen gronden

Uw Kenmerk: -

Datum: 14-7-2020

Factuurnummer: -

Crediteuren-nr: -

Nr. Opdrachtgvr. -

Projectnummer: MON-2020-37

Naam Opdrachtnmr.: Mondico Multiprojects B.V. / F.G. van Hoeken

Bijlage(n): -

Reactie van Mondico op opmerkingen van opdrachtgevers (SBB en MBE) op concept-taxatierapport d.d. 7-7-2020:

A. Inleiding

Zowel Staatsbosbeheer (SBB) als MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE) hebben op 10-7-2020 inhoudelijk gereageerd op het (gezamenlijke) concept-taxatierapport d.d. 7-7-2020 van Westmaas Makelaardij (in opdracht van SBB) en Mondico Multiprojects (in opdracht van MBE). Westmaas en Mondico zijn er vervolgens niet in geslaagd om overeenstemming te bereiken over de uiteindelijke definitieve waardering (en verslaglegging daarvan). In gezamenlijk overleg met opdrachtgevers en taxateurs is besloten:

- dat de beide taxateurs geen definitief (gezamenlijk) taxatierapport vervaardigen met daarin hun respectievelijke standpunten;
- dat beide taxateurs in een eigen memo ieder reageren op de opmerkingen van beide opdrachtgevers op het concept-taxatierapport;
- dat aan de derde taxateur (van Rijksvastgoedbedrijf – RVB) zullen worden aangereikt / toegezonden: 1. het concept-taxatierapport, 2. de opmerkingen van zowel SBB als van MBE op het concept-taxatierapport, 3. de reactie van de beide taxateurs op de opmerkingen van de opdrachtgevers.

In deze memo treft u de reactie aan van Mondico op de opmerkingen van SBB en MBE op het concept-taxatierapport. In de te volgen procedure is voorzien in een situatie waarin de taxateurs (Westmaas en Mondico) er in Fase 1 niet uitkomen, hetgeen thans het geval is. De heer Gerben de Wildt MSc MRE MRICS RT (van RVB) zal vervolgens een bindende waardering vervaardigen, waaraan SBB en MBE hebben verklaard zich te zullen conformeren.



B. Opmerkingen (van de heer 10.2.e. Wob) van SBB op het concept-taxatierapport:

1. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text]
2. 11.2. Wob
[Redacted text]
3. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text]
4. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text]
5. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text]



C. Reactie van Mondico op de opmerkingen van SBB:

1. Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

2. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block]

3. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block]

4. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block]

5. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block]

D. Opmerkingen (van de 10.2.e. Wob) van MBE op het concept-taxatierapport:

1. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block]

2. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block]

3. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block]



4. **10.2.b. + 10.2.g. Wob**
 [Redacted text block]
5. **10.2.b. + 10.2.g. Wob**
 [Redacted text block]

E. Reactie van Mondico op de opmerkingen van MBE:

1. Indien wij op de periode terugkijken die voor ons ligt, dan had niemand kunnen voorzien dat de maatschappij in het algemeen en (in dit geval) de vastgoedmarkt in het bijzonder te maken zouden krijgen met de problematiek verband houdende met CO₂, PFAS en Corona, laat staan met de mogelijke effecten daarvan. Gelet op de complexiteit van het totale project Paleis Soestdijk en de implicaties die dit heeft voor Alexanderkwartier is een post “onvoorzien” van 1 % geen juiste inschatting. Specifiek voor deze locatie was de veranderende regelgeving op het gebied van natuur (NNN-compensatie & Bosgroeiplaatsen en Boskernen PRV/PRS) vooraf niet te voorzien. Het door MBE opgevoerde percentage van 5 % wordt evenwel als (te) fors geacht maar een wijziging van 1 % naar 3 % lijkt niet onredelijk.
2. Ook hier kan de realisering van de woningbouwlocatie Alexanderkwartier kan niet los worden gezien van het bestemmingsplan Landgoed Soestdijk. In tabel 7 “Overzicht van plussen en minnen” in de Natuurvisie (NNN-rapportage -Toetsing Natuurnetwerk Nederland) van Arcadis staan alle activiteiten benoemd die moeten leiden tot voorkoming van negatieve effecten op de natuur. De regelgeving is allerm minst vrijblijvend maar wordt verplicht gesteld in hoofdstuk 8 “Borging Plussen en Maatregelen”. De terreineigenaar, in dit geval MBE, moet een Natuurbeheersplan maken met daarin aangegeven hoe, wanneer en met welke maatregelen de natuur kan worden versterkt. Voor de bouw van de woningen Alexanderkwartier geldt dat deze maatregelen ook kunnen plaatsvinden op aangrenzende terreinen. Kortom, Alexanderkwartier kan niet los worden gezien van zijn omgeving. De te maken totaalkosten dienen vervolgens te worden gealloceerd naar de diverse deelgebieden. Aangezien nog niet bekend is hoeveel kosten gemoeid zijn met NNN (omdat deze nog moeten worden bepaald / uitgewerkt in samenwerking met de provincie Utrecht tot een Ontwerpbestemmingsplan) en ook niet wanneer deze kosten precies in de tijd zullen plaatsvinden, is het erg lastig om daar exacte uitspraken over te doen. In ieder geval zullen deze kosten onvergelijkbaar hoog zijn ten opzichte van referentieprojecten. MBE gaat er voorlopig zelf vanuit dat de kosten (toe te rekenen aan Alexanderkwartier) **tenminste** een veelvoud bedragen van in het concept-taxatierapport genoemde **10.2.b.**,-. De belangrijkste verklaringen voor het grote verschil komen voort uit het feit dat 1. de concept-waardering is gebaseerd op referentieobjecten met een veel minder zware



natuurcomponent, 2. de waardering van het Alexanderkwartier heeft plaatsgevonden vanuit een geïsoleerde benadering zonder de effecten op de NNN mee te nemen van en naar de aangrenzende terreinen. Voortschrijdend inzicht heeft geleerd dat 10.2.b. als te weinig kan worden bestempeld. Ten behoeve van de waardebeoordeling lijkt het niet onredelijk om uit te gaan om deze post te verhogen naar circa 10.2.b.,-.

3. In het overzicht dat als illustratie van de 10.2.b. door MBE is toegezonden komen ook kosten voor die al door de taxateurs zijn meegenomen. Indien deze kosten in mindering worden gebracht van de genoemde 10.2.b. Wob resteert een onkostenpost van circa 10.2.b. Wob. Er is dus geen aanleiding om het bedrag van deze post te wijzigen.
4. Legeskosten zijn pas verschuldigd als de omgevingsvergunningen worden verleend. De periode van 24 maanden ziet dus niet op de periode daaraan voorafgaande. Er zijn derhalve geen redenen aanwezig om de financieringslasten te wijzigen.
5. MBE gebruikt de term “nadeelcompensatie”. Dat is echter een bekend vaststaand begrip. Uit de context van de gemaakte opmerking blijkt dat MBE deze term gebruikt heeft in het kader van de bepaling van de evenwichtswaarde. Van MBE zouden de bedoelde opstallen mogen blijven bestaan. Deze zouden zelfs een waarde kunnen hebben voor de toekomstige nieuwe bewoners. Voor SBB is de aanwezigheid van de opstallen echter van geen belang. Amovering van de opstallen is dus wel in het nadeel van MBE maar niet van SBB. In IVS 50.2 is omschreven dat *“bij de evenwichtswaarde de prijs moet worden geschat die redelijk is tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve voor- en nadelen voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden.”* Middeling van voor- en nadelen is dus geen verplicht voorgeschreven regel.

Het lijkt redelijk om onderscheid te maken tussen:

- aspecten die ten voordele zijn van zowel partij 1 als van partij 2: in dit geval is een middeling redelijk (50 % - 50 %);
- aspecten die ten voordele zijn van partij 1 maar ten nadele van partij 2: in dit geval lijkt het redelijk dat partij 2 wordt gecompenseerd door partij 1: (0 % - 100 %);
- aspecten die ten nadele zijn van partij 1, maar geen voordeel en ook geen nadeel oplevert voor partij 2: in dit geval lijkt het redelijk dat partij 1 voor 25 % van de schade opdraait en partij 2 voor 75 %;
- aspecten die ten nadele zijn van zowel partij 1 als van partij 2: dit heeft geen consequenties omdat bij een nadeel voor beide partijen een transactie (ruil) tussen hen niet zal plaatsvinden.

In het onderhavige geval is het niet irreëel om ten aanzien van de amovering van de opstallen van object 2 de gedragslijn te volgen zoals hierboven is vermeld in de 3^e bullet.



F. Overige opmerking van MBE over de balans tussen het MBE-terrein en het SBB-terrein

Het Voorontwerpbestemmingsplan geeft aan dat er totaal maximaal 80 appartementen mogen worden ontwikkeld. Aangezien als gevolg van veranderende Provinciale regelgeving (PRV/PRS), vanwege bosgroeiplaatsen / boskernen, was alleen bebouwing mogelijk op het huidige Marechausseekazerne-terrein en lag er eind 2019 een bestemmingsplan met een verkavelingsstudie (van West 8) waarop 80 appartementen op het MBE-terrein zijn gesitueerd, zonder dat daarvoor de grondaankoop van SBB nodig was. MBE streeft naar kwaliteit van de appartementen en daar hoort ook een bepaalde afstand van de blokken ten opzichte van elkaar. Vandaar dat MBE een voorkeur heeft voor het uitstrekken van de tien bouwblokken over zowel het MBE- als het SBB-terrein. Hierdoor kunnen boskernen worden ontweken en wordt de impact op de bosgroeiplaatsen geminimaliseerd, zodat de provincie Utrecht haar inherente afwijkingsbevoegdheid kan minimaliseren. **10.2.b. + 10.2.g. Wob**

[Redacted text block]

G. Reactie van Mondico op opmerkingen van MBE over de balans tussen MBE- en SBB-terrein

MBE is door de veranderende natuurregels gedwongen om te bouwen op een andere plek dan tijdens de tenderperiode en het ruimtelijk kader de bedoeling was. Daarom is de andere grondruil met SBB opportuun geworden. MBE wil een hoge plankwaliteit leveren maar zoekt ook naar optimalisatie. **10.2.b. + 10.2.g. Wob**

[Redacted text block]



H. Eindconclusie

Op het moment van het maken van het concept-taxatierapport waren nog niet alle relevante gegevens bekend c.q. beschikbaar. Immers, het concept-taxatierapport is onder grote tijdsdruk tot stand gekomen. **10.2.b. + 10.2.g. Wob**

[Redacted text block consisting of approximately 15 horizontal black bars of varying lengths, covering the main body of the conclusion section.]

Mondico Multiprojects B.V.

10.2.e. Wob

[Redacted text block consisting of a large solid black rectangle, covering the content of section 10.2.e.]

Reigerstaan

Borlaan

A
Toevaejen
voor lodjies gram

De Dries



Westmaas Makelaardij



makelaardij, onteigeningszaken
taxaties en projectontwikkeling

Statutaire naam:

Westmaas Makelaardij B.V.
Laakweg 4, 2631 PJ Nootdorp
t. 015 310 8873

www.westmaasmakelaardij.nl
info@westmaasmakelaardij.nl

KvK 64722414
NL50RAB001373.45.917

Staatsbosbeheer (SBB)

Postbus 58174
1040 HD Amsterdam

Vertegenwoordigd door **10.2.e. Wob**
e-mail: 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl

[Hierna te noemen: "Staatsbosbeheer"](#)

MeyerBergmanErfgoed Groep (MBE)

p/a Amsterdamsestraatweg 1
3744 AA Baarn

Vertegenwoordigd door **10.2.e. Wob**
e-mail: 10.2.e. Wob @mbeontwikkeling.nl

Nootdorp, 14 juli 2020.

Betreft: Taxatierapport Alexanderkwartier Soestdijk.

Geachte **10.2.e. Wob** en **10.2.e. Wob**

Naar aanleiding van het uitbrengen van het concept taxatierapport d.d. 7 juli 2020 hebben beide opdrachtgevers opmerkingen gegeven op het concept rapport.

Na het uitbrengen van de opmerkingen hebben beide taxateurs overleg gevoerd en zijn zij ieder voor zich tot andere conclusies gekomen. Helaas hebben taxateurs moeten constateren dat er geen overeenstemming viel te behalen over het uitbrengen van een definitief rapport. Taxateurs hebben besloten u dit per e-mail mede te delen. Hierbij zenden zij u eveneens het concept rapport, de opmerkingen van beide partijen en de reactie hierop van beide taxateurs.

Onderstaande reactie is derhalve de reactie van ondergetekende op de geuite opmerkingen van opdrachtgevers op het concept rapport. Ondergetekende is van mening dat de geuite opmerkingen geen aanleiding geven tot wijzigingen op het concept rapport en staat nog altijd achter de vastgestelde waarden in het concept rapport. Helaas bleek dit niet geval te zijn voor mijn collega taxateur de heer Van Hoeken.



Reactie **10.2.e. Wob** op opmerkingen op concept rapport van opdrachtgevers.

Zowel van Staatsbosbeheer als van MBE hebben taxateurs opmerkingen gekregen naar aanleiding van het uitbrengen van het concept rapport.

Taxateur heeft naar aanleiding van de opmerkingen het navolgende overwogen.

Algemeen

Opdrachtgevers hebben de taxateurs verzocht onder grote tijdsdruk een taxatierapport op te stellen van een complexe ontwikkeling waarvan nog niet alle relevante gegevens bekend waren op waardepeildatum en rapportagedatum.

Opdrachtgevers hebben bij het geven van de initiële opdracht zelfs verzocht om het rapport per eind juni 2020 uit te brengen. Hierop is door taxateurs een taxatieopdracht opgesteld d.d. 25 juni 2020 en deze is geaccordeerd door opdrachtgevers. Hierin is vastgesteld dat het definitieve rapport uiterlijk op 14 juli 2020 diende te worden vastgesteld. De waardepeildatum werd in die opdracht uitdrukkelijk vastgesteld op 23 juni 2020.

Het besluit van de gemeenteraad van Baarn over het goedkeuren van de ter visie legging van het voorontwerp bestemmingsplan waarin de ontwikkeling op het taxatieobject is opgenomen wordt vermoedelijk op 15 juli 2020 genomen.

Omdat het vaststellen van het definitieve rapport zou plaatsvinden voordat duidelijk wordt of ook de gemeenteraad van Baarn zich schaaft achter de plannen van het college, provincie en MBE leidt dit tot een grote schattingsonzekerheid voor taxateurs.

Immers dienen taxateurs dan wel degelijk rekening te houden bij de vaststelling van de waarde dat er een grote mate van onzekerheid is voor de ontwikkeling. Overigens zal die onzekerheid (deels) blijven bestaan tot het bestemmingsplan onherroepelijk is en er onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn verleend voor de ontwikkeling. Niettemin kan met het raadsbesluit een grote horde genomen worden die een deel van de onzekerheid wegneemt.

Met het vaststellen van het concept en definitieve rapport voor het raadsbesluit had een hindsight bias (wijsheid achteraf) bij taxateurs voorkomen kunnen worden. Maar helaas is er geen definitief rapport vastgesteld.



Afbakening object:

Hiernaast speelt voor MBE, getuige ook haar reactie op het concept rapport, een sterke rol dat deze ontwikkeling naar haar mening niet los gezien kan worden van de totale restauratie en ontwikkeling van Paleis Soestdijk.

Aangezien Staatsbosbeheer geen partij is bij de onderhandelingen tussen MBE en de verschillende overheden voor de ontwikkeling van Paleis Soestdijk is uitdrukkelijk in de opdracht opgenomen dat de taxatieopdracht zich niet verder uitstrekt dan de ontwikkeling op de betrokken gronden die getaxeerd worden.

11.2. Wob

[Redacted text]

Residuele waarde berekeningen:

Bij de vervaardiging van het concept rapport hadden taxateurs uitsluitend de beschikking over de stukken van het voorontwerp bestemmingsplan en enkele plattegronden die opdrachtgevers hadden overlegd.

Vanwege de complexiteit van de ontwikkeling op de taxatieobject, de grote tijdsdruk waaronder taxateurs dienden te werken en de zeer beperkte gegevens waarover taxateurs op waardepeildatum konden beschikken hebben taxateurs aannames moeten maken en uitgangspunten moeten formuleren voor het maken van hun berekeningen.

Niet voor niets staat bij taxatiemethodiek in het concept rapport vermeld:

10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text]

10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text]

10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text]



10.2.b. + 10.2.g. Wob

Niettemin zal taxateur hieronder wel kort ingaan op de geuite opmerkingen.

Hierbij schetst taxateur wel alvast dat de kanttekening dat taxateurs het bouwprogramma ook zelf globaal hebben moeten ramen op basis van redelijkheid. 10.2.b. +

10.2.g. Wob

Hertaxatie:

Ondergetekende acht het ook van belang om te vermelden dat er eventueel in de toekomst een herwaardering kan worden uitgevoerd door een taxateur. Hoe meer gegevens er dan bekend zijn hoe kleiner de schattingsonzekerheid van de taxatie zal worden.

10.2.b. + 10.2.g. Wob

Marktwaaarde vs evenwichtswaaarde

Ondergetekende acht het ook van belang zijn opinie aan partij mee te geven over het vaststellen van een evenwichtswaaarde. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

10.2.b. + 10.2.g. Wob

10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Large redacted text block]

10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



De opmerkingen van Staatsbosbeheer:

1. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]
2. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]
3. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]
4. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]
5. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]

Ondergetekende reageert hierop als volgt:

1. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted]
2. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted]
3. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted]
4. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted]
5. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted]



10.2.b. + 10.2.g. Wob



(Bron: Riemijer, B. (2005) Grondfinanciering een acceptabel risico ? (scriptie), Bedrijfskunde RUG verwerkt in De Wild, G.A.P. (2010) Financieringswaarde van te ontwikkelen onroerend goed. (Master Thesis), MRSE Amsterdam School of Real Estate).

Conclusie:

Behoudens een tekstuele kleine wijziging zouden de opmerkingen van Staatsbosbeheer voor ondergetekende geen aanleiding geven om het rapport te wijzigen.

De opmerkingen van MBE

MBE uit opmerkingen over de volgende onderwerpen:

1. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

2. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

3. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

4. 10.2.b. + 10.2.g. Wob

5. 10.2.b. + 10.2.g. Wob


10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]

Ondergetekende reageert hierop als volgt:

1. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]

2. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]

3. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]

4. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]

10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]

- 5. 10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]

10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]

Ondergetekende heeft kennis genomen van deze stellingen van MBE en wijst op het volgende.

10.2.b. + 10.2.g. Wob
[Redacted text block]



10.2.b. + 10.2.g. Wob

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

De opmerkingen van MBE geven voor ondergetekende geen aanleiding geven om het rapport te wijzigen. Helaas was de tweede taxateur een andere mening toegedaan.

Evenwichtswaarde

Tenslotte wijst ondergetekende er nogmaals op dat de scenario's en berekeningen in het concept rapport slechts dienden ter onderbouwing van de vaststelling van de evenwichtswaarde. De evenwichtswaarde had net zo goed door middel van een vergelijk met de marktwaarde ingeschat kunnen worden door taxateurs.

Conclusie:

Ondergetekende zag naar aanleiding van de opmerkingen van opdrachtgevers geen aanleiding om de waarden zoals vastgesteld in het concept rapport te wijzigen en was bereid het definitieve rapport vast te stellen.

Helaas kon de tweede taxateur hier niet mee instemmen.



Na telefonisch overleg is ervoor gekozen de bevindingen van beide partijen u toe te sturen en geen definitief rapport vast te stellen.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



Westmaas Makelaardij B.V.

28

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 14 juli 2020 08:24
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Goedemorgen 10.2

TKN onderstaande mailwisseling met het RVB. Wilde even met je afstemmen hoe ik hierop ga reageren. Mijn punten:

- Bindendheid beperkt zich enkel tot dit rapport, ziet niet op de publiekrechtelijke aspecten van de voor Staatsbosbeheer verplichte prijsstoets en de wettelijke mogelijkheden van partijen om bij het zich niet kunnen vinden in de uitkomst het geschil voor te leggen aan een rechter;
- De voorgestelde taxateur van het RVB, 10.2.e. Wob heeft voor zijn scriptie bij de 10.2.e. Wob als tweede lezer gehad. M.i. voldoende afstand om nu de opdracht op te pakken, maar hoor graag of jij je hier ook in kan vinden.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Zelfde mailwisseling: 13-07-2020 16:04 uur



Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 14 juli 2020 08:25
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

De taxateur moet in de onderstaande mail 10.2.e. Wob zijn, 10.2.e. Wob is zijn afdelingshoofd.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Zelfde mailwisseling: 14-07-2020 08:24 uur

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 14 juli 2020 08:47
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Goedemorgen 10.

Graag even contact over het hoe nu verder. Vanuit SBB kan ik akkoord geven op hetgeen 10.2.e. hieronder aangeeft, met dien verstande dat partijen altijd de mogelijkheid tot een rechtsgang moeten behouden over een uitkomst en een en ander niet de publiekrechtelijke bepalingen van de prijstoets als opgenomen in artikel 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer in de weg mag staan.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Zelfde mailwisseling: 13-07-2020 16:04 uur

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 15 juli 2020 09:54
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Taxateurs RVB tbv Soestdijk
Bijlagen: RE: Taxatie Alexanderkwartier / Paleis Soestdijk

TKN, fase 2 is gestart, de uitkomst is nu even uit onze handen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob

Verzonden: woensdag 15 juli 2020 09:53

Aan: 10.2.e. Wob

CC: 10.2.e. Wob

Onderwerp: RE: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Geachte 10.2.e. Wob

Bijgaand het formele bericht van de taxateurs van MBE en Staatsbosbeheer dat helaas niet tot één rapport kan worden gekomen.

Conform uw onderstaande mail derhalve hierbij het verzoek aan het RVB om fase 2 op te starten. Vanuit Staatsbosbeheer dien ik hierbij wel te vermelden dat de taxatie, op basis van alle geformuleerde uitgangspunten als bindend wordt gezien, maar dat partijen altijd de mogelijkheid dienen te behouden tot een rechtsgang.

Tevens betekent deze bindendheid niet dat artikel 3 van de wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer buiten werking kan worden gesteld, de uitkomst van de taxatie zal altijd conform de bepalingen uit deze wet dienen te worden getoetst voordat Staatsbosbeheer een besluit kan nemen over het aangaan van een ruiling op basis van de getaxeerde waarde.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl

Verzonden: maandag 13 juli 2020 16:04

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2. [redacted]@rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl> e. .

CC: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>; Postbus RVB Taxaties <PostbusRVBTaxaties@rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl>

Onderwerp: RE: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Goedemiddag 10.2.e. Wob [redacted]

Jammer om te horen. Duidelijk is dat fase 2 van de procedure nu in werking treedt. Graag uw aandacht voor de geel gearceerde regels.

In fase 2 (die in werking treedt als SBB en MBE niet tot overeenstemming komen in Fase 1c of als de prijsstoets niet-akkoord is bevonden in Fase 1e):

2a. SBB en MBE maken gezamenlijk kenbaar dat de taxateurs er niet uitkomen.

2b. RVB zal op inhoudelijke gronden komen tot een waardering, en expliciet niet deelnemen aan welke vorm van onderhandeling.

2c. SBB en MBE accepteren deze bindende uitkomst.

2d. Door als derden deskundige op te hebben getreden, is aan de prijsstoets voldaan.

Belangrijk voorwaarde is dat zowel SBB en MBE akkoord geven over bovenstaande procedure:

- Expliciet akkoord wordt gegeven door SBB en MBE op de deskundige rol van het RVB mochten zij niet tot overeenstemming over de waarde komen.

- SBB en MBE ook akkoord gaan met het bindend verklaren van het deskundigenadvies van RVB in fase 2.

- RVB tijdig in kennis wordt gesteld van de opdracht die wordt gegeven aan beide taxateurs.

- Continu wordt meegenomen in feitelijke dossier-informatie en andere relevante stukken, zodat er een gelijk informatieniveau met de taxateurs wordt geborgd en snelheid kan worden geborgd.

- Het RVB krijgt pas een inhoudelijke rol vanaf 1d. of als partijen dit in gezamenlijkheid aangeven en het RVB hiermee instemt.

Graag ontvangen we van SBB en MBE gezamenlijk een bevestiging dat de taxateurs er niet uit zijn gekomen. We zullen vervolgens zodra we de door beide partijen aangeleverde opmerkingen op het concept rapport hebben ontvangen, starten met fase 2 van de opdracht. Hierbij zal de taxatie worden opgemaakt door 10.2.e. Wob [redacted] welke geplaussibiliseerd zal worden door 10.2.e. Wob [redacted]

Voordat er gestart kan worden zal er nog wel, door ons, een zowel door SBB als MBE te ondertekenen formele opdrachtbrief moeten worden opgemaakt waarin in ieder geval ook alle van belang zijnde (bijzondere) uitgangspunten duidelijk zullen worden opgenomen, alsmede ook dat beide partijen zich bindend akkoord verklaren met de uitkomst van het waarderingsrapport.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Register-Taxateur



Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directie Transacties & Projecten

Afdeling Verhuur & Taxaties

Sectie Taxaties & Verhuurexperts

Brinkstraat 4 | 9401 HZ | Assen

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

M 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@rijksoverheid.nl

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: maandag 13 juli 2020 14:46

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2. [redacted]@rijksoverheid.nl> e. .

CC: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Goedemiddag heren,

Zojuist bereikte mij via onze taxateur 10.2.e. Wob [redacted] het bericht dat de taxateurs er onderling niet in geslaagd zijn overeenstemming te bereiken. Dit betekent dat we fase 2 van de opdracht ingaan, waarin het RVB gevraagd wordt een derde deskundige aan te wijzen als voorzitter.

Aan de 10.2.e. Wob [redacted] heb ik gevraagd om op korte termijn (naar verwachting morgen) zijn reactie op de door partijen aangeleverde opmerkingen op het concept rapport op papier te zetten. Dit zal ook gevraagd worden aan de 10.2.e. [redacted] [redacted] Deze reacties, tezamen met het eerder uitgebrachte concept rapport zal worden aangeleverd aan de 10.2.e. Wob [redacted] door het RVB aan te wijzen derde deskundige.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob [redacted]

E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl]

Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 12:42

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: RE: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Beste 10.2.e. [redacted],

Even een vraag voor mijn vakantie eind deze week.

Heb jij al zicht kunnen krijgen wanneer 10.2.e. Wob [redacted], onze taxateur, het taxatierapport kan gaan verwachten om te kunnen toetsen. Komen beide taxateurs eruit zodat fase 1 doorlopen kan worden.

Graag tot horens en met vriendelijke groet,

10.2.e. [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted]

Verzonden: dinsdag 16 juni 2020 16:01

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>

Onderwerp: FW: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Beste 10. [redacted] en 10.2.e. [redacted]

In aanvullingen op de onderstaande e-mail.

Vanwege de urgentie/snelheid in combinatie met de aankomende vakantieperiode, kunnen wij de volgende taxateurs in stelling brengen:

Fase 1: Voor het verrichten van de prijstoets

Contactpersoon: 10.2.e. Wob [redacted]

Bereikbaar: 10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl

Beschikbaar: Tot uiterlijk 17 juli 2020
Let wel: **10.2.e.** zal geen inhoudelijke rol spelen in Fase 1 en zich louter richten op de prijstoets voor SBB. Het is dan ook expliciet niet de bedoeling dat hij, behoudens het ontvangen van relevante informatie, op enige wijze wordt benaderd door partijen en/of hun taxateurs. Uiteraard wenst hij wel in kennis te worden gesteld van datum waarop hij het rapport kan ontvangen.

Fase 2 (optioneel): Voor het verrichten van waardering als derden deskundige

Contactpersoon: **10.2.e. Wob**
Bereikbaar: **10.2.e.** [@rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e.@rijksoverheid.nl)
Beschikbaar: Vanaf 20 juli 2020 voor de waardering als derden deskundige, mogelijk ook voor de prijstoets in het geval deze medio juli fase 1, nog niet is aangevraagd door SBB.

Vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Van **10.2.e. Wob** [@mbeontwikkeling.nl](mailto:10.2.e.@mbeontwikkeling.nl)>

Verzonden: maandag 15 juni 2020 17:11

Aan: **10.2.e. Wob** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl)>

CC: **10.2.e. Wob** [@Rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e.@Rijksoverheid.nl)>; **10.2.e. Wob** [@mbegroep.nl](mailto:10.2.e.@mbegroep.nl)>; **10.2.e. Wob** [Rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e.@Rijksoverheid.nl)>

Onderwerp: Re: Taxatie proces Soestdijk

Dag **10.2.e.**

Ook wij kunnen instemmen met het voorgesteld proces.

Groet **10.2**

Op 15 jun. 2020, om 15:53 heeft **10.2.e. Wob** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl)> het volgende geschreven:

Goedemiddag **10.2.e**

10. heb ik nog niet kunnen spreken, maar vanuit Staatsbosbeheer kan ik instemmen met de voorgestelde werkwijze. Het spreekt daarbij voor zich dat wel van het RVB gevraagd wordt dat de in te zetten deskundige beschikt over de juiste kwalificaties, derhalve in ieder geval een inschrijving in het NRVT register bedrijfsmatig vastgoed, met addendum 'groot zakelijk vastgoed' en ook conform de richtlijnen van de NRVT wordt gewerkt.

Om niet nog meer tijd te verliezen zal ik in overleg met **10.** het vervolg op gaan pakken. Graag hoor ik wie vanuit het RVB wordt aangewezen als deskundige, zodat wij conform het voorstel onze taxateurs het verdere proces tijdig kunnen laten afstemmen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M **10.2.e. Wob**

E **10.2.e.** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl) | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl]

Verzonden: maandag 15 juni 2020 11:54

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>

Onderwerp: Taxatie proces Soestdijk

Beste 10.2 en 10.2.e.

Het RVB geeft hieronder antwoord op jullie voorstel en invulling aan de rol van het RVB in dit taxatieproces. Het proces bestaat uit twee fasen, die onder bepaalde voorwaarden uitgevoerd kan worden.

Belangrijk is, hoe jullie de tijdslijn zien in fase 1 en mogelijk 2. Graag een realistische planning, omdat de gestelde deadline van 30 juni ons niet realistisch en haalbaar lijkt. Dat betekent immers dat er nu nog 10 werkbare dagen zijn voor een complexe en politiek-gevoelige waardering waarbij twee onafhankelijke taxateurs tot een eenduidige waardering moeten komen.

Wanneer verwacht je welke informatie aan te leveren. Zodat wij de keuze kunnen maken welke taxateur wij kunnen inzetten, i.v.m. de vakantie periode.

In fase 1:

- 1a. Partijen (SBB en MBE) komen tot overeenstemming over proces
- 1b. Partijen (SBB en MBE) nemen allebei een eigen taxateur in de hand.
- 1b. Deze taxateurs gaan de komende periode zich in gezamenlijkheid inspannen en trekken gezamenlijk op.
- 1c. Inzet is overeenstemming over de waardering tussen de taxateur van SBB en de taxateur van

MBE.

- 1d. Indien SBB en MBE akkoord hebben op de waardering zal het RVB (conform het regulier traject) een prijstoets geven aan SBB.
- 1e. Deze toets van het RVB bestaat uit een akkoord of een niet-akkoord, richting SBB en zal slechts worden onthouden als er een onnavolgbare waardering (bv. referenties) of kwalitatief onvoldoende rapport is opgeleverd.

In fase 2 (die in werking treedt als SBB en MBE niet tot overeenstemming komen in Fase 1c of als de prijstoets niet-akkoord is bevonden in Fase 1e):

- 2a. SBB en MBE maken gezamenlijk kenbaar dat de taxateurs er niet uitkomen.
- 2b. RVB zal op inhoudelijke gronden komen tot een waardering, en expliciet niet deelnemen aan welke vorm van onderhandeling.
- 2c. SBB en MBE accepteren deze bindende uitkomst.
- 2d. Door als derden deskundige op te hebben getreden, is aan de prijstoets voldaan.

Belangrijk voorwaarde is dat zowel SBB en MBE akkoord geven over bovenstaande procedure:

- Expliciet akkoord wordt gegeven door SBB en MBE op de deskundige rol van het RVB mochten zij niet tot overeenstemming over de waarde komen.
- SBB en MBE ook akkoord gaan met het bindend verklaren van het deskundigenadvies van RVB in fase 2.
- RVB tijdig in kennis wordt gesteld van de opdracht die wordt gegeven aan beide taxateurs.
- Continu wordt meegenomen in feitelijke dossier-informatie en andere relevante stukken, zodat er een gelijk informatieniveau met de taxateurs wordt geborgd en snelheid kan worden geborgd.
- Het RVB krijgt pas een inhoudelijke rol vanaf 1d. of als partijen dit in gezamenlijkheid aangeven en het RVB hiermee instemt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>

Verzonden: vrijdag 12 juni 2020 16:09

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@Rijksoverheid.nl>

CC: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>

Onderwerp: Re: Taxatie proces Soestdijk

Goedemiddag 10.2.e.

In overleg met 10.2.e. hebben we (in groen aangegeven) hebben we de volgende wijzigingen in jouw mail aangebracht.

Uitgangspunt is een gezamenlijke taxatie. Waarbij het RVB een taxateur levert als voorzitter en SBB en MBE ieder een externe taxateur aanstellen.

Een gezamenlijke taxatie vereist twee partijen (van koper en verkoper) welke samen een opdrachtbevestiging opstellen (onze eerdere uitvraag). De taxateurs van MBE en SBB zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het opstellen van het rapport, de taxateur van het RVB zal optreden als voorzitter.

Voor een gezamenlijke taxatie is het van belang:

1. Positie RVB:

1. Wie is onze opdrachtgever? RVB speelt geen rol als opdrachtgever: SBB en MBE zullen gezamenlijk de opdrachtgever van de RVB-taxateur zijn. Indien deze gezamenlijke opdracht vanuit het RVB ongewenst is, is, kan ook enkel vanuit SBB opdracht worden verstrekt.
2. Is de rol van prijstoets daarmee gedekt? Prijstoets marktwaarde SBB is reeds gedekt door onze rol in taxatie.
3. Onafhankelijkheid: Het RVB zal een taxateur aandragen om deze taxatie op te pakken. Vanuit SBB en MBE bestaat geen bezwaar tegen de inzet van Walter Kemp als taxateur. Sterker nog door de bekendheid met de plannen heeft dit de voorkeur boven een nieuwe taxateur. Dit bevordert enorm de snelheid.

2. Opdracht: gezamenlijke opdracht van partijen.

3. Kwaliteitsborging: De taxatie zal moeten voldoen aan de NRVV-richtlijnen en worden uitgevoerd door en bij het RICS aangesloten taxatiebureau.

Zowel MBE als SBB gaan met onmiddellijke ingang op zoek naar een taxateur en zullen dit na het weekend (**a.s. maandag**) bekend maken, graag horen wij dan ook wie de taxateur wordt vanuit het RVB. Daarnaast willen wij benadrukken dat **deze taxatie / deal rond moet zijn vóór 30 juni** als de raad het bestemmingsplan in behandeling gaat nemen. Anders neemt de wethouder het bestemmingsplan niet in behandeling en lopen wij vertraging op.

Mede namens 10.2.e. en met vriendelijke groet en mooi weekend gewenst, 10.2.e. Wob

Op 10 jun. 2020, om 15:07 heeft 10.2.e. Wob @Rijksoverheid.nl> het volgende geschreven:

Beste 10.2.e. en 10.2.

Wij hebben n.a.v. ons overleg van gisterenmiddag, afstemming gehad met onze taxatie afdeling.

In het verlengde van onze afspraak is het volgende nader uitgewerkt:

Uitgangspunt is een gezamenlijke taxatie. Waarbij het RVB een taxateur levert in opdracht van SBB en ook MBE een externe taxateur aanstelt. Dat is nieuw t.o.v. gisteren, maar een toets achteraf door het RVB is dan niet meer noodzakelijk.

Een gezamenlijke taxatie vereist twee partijen (van koper en verkoper) welke samen een opdrachtbevestiging opstellen.

Daarbij stellen wij voor dat de taxateur van MBE de eerste taxateur is. En de taxatie afdeling van het RVB de rol op zich neemt van tweede taxateur.

Voor een gezamenlijke taxatie is het van belang:

1. Positie RVB:

- a. Wie is onze opdrachtgever? RVB speelt geen rol als opdrachtgever: SBB zal de opdrachtgever van de RVB-taxateur zijn.

- b. Is de rol van prijstoets daarmee gedekt? Prijstoets marktwaarde SBB is reeds gedekt door onze rol in taxatie.
 - c. Onafhankelijkheid: Het RVB zal een nieuwe taxateur aandragen om deze taxatie op te pakken.
2. Opdracht: gezamenlijke opdracht van partijen, passend bij de aard van de vraag.
3. Kwaliteitsborging: De taxatie zal moeten voldoen aan de NRVT-richtlijnen en worden uitgevoerd door en bij het RICS aangesloten taxatiebureau.

Mochten er nog vragen zijn dan zal Louw van Sinderen e.e.a. kunnen toelichten.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Disclaimer [Nederlands English](#)

Disclaimer [Nederlands English](#)

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>
Verzonden: dinsdag 21 juli 2020 14:06
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: Postbus RVB Taxaties; 10.2.e. Wob [redacted]
[redacted]
Onderwerp: RE: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Geachte 10.2.e. Wob [redacted]

Ten eerste dank voor uw reactie. Ik zal uw vragen cq punten van zorg laten meenemen/beantwoorden in de opdrachtbrief.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 juli 2020 08:40
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: Postbus RVB Taxaties ; 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: RE: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Geachte 10.2.e. Wob [redacted]

Dank voor de mail. De eerdere planning ging uit van een snellere inzet van het RVB in 'fase 2' van het overeengekomen proces, het nu opstellen van een nieuwe opdrachtbrief per medio augustus zal het proces helaas vertragen. Gelet op deze vertraging en het niet voor het vaststellen van het voorontwerp bestemmingsplan voor de paleisontwikkeling door de gemeenteraad afgelopen week tot stand zijn gekomen van een definitief taxatierapport en het bereiken van overeenstemming tussen partijen over een ruiling op basis van dit rapport, zou ik in de opdrachtbrief graag ook opgenomen zien hoe het RVB aankijkt tegen het verlenen van een prijstoets op basis van het uit te brengen rapport, gerelateerd aan de te hanteren peildatum voor de taxatie.

10.2.b. + 10.2.g. Wob [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 10.2.e. Wob [redacted]

E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl]
Verzonden: zondag 19 juli 2020 13:09

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>
CC: Postbus RVB Taxaties <PostbusRVBTaxaties@rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl>; W 10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl>; T 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>

Onderwerp: RE: Taxateurs RVB tbv Soestdijk

Geachte heren 10.2.e. [redacted] en 10.2.e. Wob [redacted]

Naar aanleiding van uw mail aan 10.2.e. Wob [redacted] (hieronder en door mij in CC ontvangen) hierbij een reactie van mij.

Ik heb met 10.2.e. Wob [redacted] en 10.2.e. Wob [redacted] de manager taxaties bij het RVB, afgesproken dat ik als opdrachtgever aan de afdeling taxaties van het RVB zal optreden voor de door Staatsbosbeheer en MBE gevraagde taxatie. Dit is van belang om de onafhankelijkheid van die afdeling te borgen.

De taxateurs, 10.2.e. Wob [redacted] en 10.2.e. Wob [redacted] zullen de taxatie uitvoeren. Alvorens daartoe over te gaan zullen ze een concept opdrachtbrief voorbereiden die ik aan u beiden zal voorleggen. Het is van belang dat u beiden met de opdrachtbrief instemt alvorens de definitieve opdracht zal worden gegeven.

In de opdrachtbrief worden o.a. zaken vastgelegd over:

- Definiëring en afbakening van de waardering
- Uitgangspunten bij de waardering
- De planning
- De onafhankelijke rol van het RVB als taxateur

Ik wil u deze opdrachtbrief zo snel als mogelijk voorleggen, echter door vakanties van de genoemde taxateurs en mijzelf is deze pas in de tweede helft van augustus te verwachten.

Voor verdere informatie ben ik, en mijn collega 10.2.e. Wob [redacted] beschikbaar.

Met groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Projectdirecteur
Rijksvastgoedbedrijf

Zelfde mailwisseling: 15-07-2020 09:53 uur

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>
Verzonden: maandag 17 augustus 2020 17:33
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: FW: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020
Bijlagen: Opdrachtbevestiging Alexanderkwartier Baarn PTD 2020 (RICS).pdf

Beste 10. [redacted] en 10.2.e. [redacted]

Wij hebben in concept de opdracht brief voor de taxatie fase 2 in concept uitgewerkt. Willen jullie de uitgangspunten nog even goed nakijken en de waarde prijspeil datum samen vaststellen, dat is namelijk niet de rol van het RVB, of de taxateur. Daarna kan de taxateur dat in zijn taxatie rapport opnemen.

Dankjewel.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Opdrachtbevestiging

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop
Postbus 16169
2500 BD Den Haag

T.a.v. ing. **10.2.e. Wob**
Per e-mail: **10.2.e. Wob**@Rijksoverheid.nl

Directie Transacties
& Projecten
Afdeling Verhuur &
Taxaties
Sectie Taxaties &
Verhuurexperts

Inlichtingen
10.2.e@
rijksoverheid.nl.

Zaaknummer

Datum 5 augustus 2020
Betreft Taxatie Alexanderkwartier Baarn

Geachte heer **10.2.e. Wob** beste **10.2.**

Middels dit schrijven bevestigen wij de aan de sectie Taxatie & Verhuurexperts verstrekte opdracht tot taxatie van het bovengenoemde object. Onderstaand treft u de volledige opdrachtbeschrijving aan.

Het project

De opdrachtgever wenst een taxatie van twee percelen bosgrond en een perceel bosgrond met opstallen. Aanleiding voor het laten taxeren is een voorgenomen grondruil, die de uitgebreide ontwikkeling van het zogenaamde "Alexanderkwartier" op het voormalige Marechaussee-terrein mogelijk moet maken.

Staatbosbeheer, hierna te noemen "SBB", en ontwikkelaar MeyerBergmanErfgoed Made By Holland B.V., hierna te noemen "MBE", zijn eigenaren van de in de in deze casus betrokken percelen. MBE is eigenaar van het voormalig Marechaussee-terrein. Dit terrein maakt onderdeel uit van de ontwikkelingslocatie "Alexanderkwartier".

MBE wil het noordelijk gelegen, aangrenzende 20.148 m² bosgrond, in eigendom bij SBB, verwerven (Object 1) om deze bij de ontwikkeling "Alexanderkwartier" te betrekken.

In de voorgenomen transactie zullen twee objecten in eigendom van MBE in de ruil worden betrokken. Te weten een perceel bosgrond met opstallen grenzend aan de ontwikkelingslocatie ter grootte van 4.587 m² (Object 2), alsmede een even verderop gelegen perceel bosgrond ter grootte van 33.700 m² (Object 3). Deze objecten zullen in de ruiling door MBE worden overgedragen aan SBB.

Derde deskundige

SBB en MBE hebben eerder twee taxateurs opdracht gegeven om een gezamenlijk taxatierapport van bovengenoemde objecten op te stellen. Taxateur De heer **10.2.e** **10.2.e**, verbonden aan Westmaas Makelaardij B.V. trad op **Wob** namens SBB. Taxateur **10.2.e. Wob**, verbonden aan Mondico Multiprojects BV, trad op namens MBE. Op 15 juli 2020 is aan de

opdrachtgevers doorgegeven dat de betreffende taxateurs geen consensus over de waarde hebben kunnen bereiken. Dit is zowel door SBB als MBE kenbaar gemaakt. Volgens een afgesproken procedure wordt in dat geval aan een derde deskundige opdracht gegeven om de waarde vast te stellen. Met deze opdrachtbrief wordt opdracht gegeven aan de "derde deskundige". Hiermee wordt invulling gegeven aan de procedure om de waarde van de genoemde percelen door een derde deskundige vast te laten stellen.

Gelet op de rol van het Rijksvastgoedbedrijf in ontwikkelingslocatie 'Alexanderkwartier' en in bredere zin Landgoed Paleis Soestdijk, hechten wij er bijzondere waarde aan te vermelden dat de voorliggende waardering, als resultante van het uitblijven van overeenstemming tussen de taxateurs van SBB en MBE, een rol is die niet de primaire voorkeur heeft van het RVB. Desalniettemin nemen wij de verantwoordelijkheid om SBB en MBE te helpen met het bepalen van de waarde. Vanzelfsprekend zal deze waardering voldoen aan alle regels en richtlijnen omtrent transparante en marktconforme taxaties. De taxatiewerkzaamheden van het RVB zijn strikt afgeschermd van andere bedrijfsprocessen. De huidige rol die het Rijksvastgoedbedrijf neemt voor het uitvoeren van taxatie als derde deskundige, maakt dat vanuit de sectie Taxaties en Verhuurexperts expliciet wenst te worden vermeld dat deze opdracht in volledige objectiviteit uitgevoerd zal worden.

De waardering wordt in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf uitgevoerd, maar zal voor SBB en MBE dienen om tot prijsovereenstemming te komen over de grondruil. Het Rijksvastgoedbedrijf faciliteert met deze waardering de onderhandeling tussen SBB en MBE, zonder hier nadrukkelijk onderdeel van uit te maken of hierin partij te kiezen. Het is dan ook daarom dat zowel SBB als MBE de voorliggende opdrachtbrief en de daarbij behorende uitgangspunten akkoord verklaren door ondertekening van deze opdrachtbrief als 'Beoogd gebruiker'.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het concept taxatierapport d.d. 9 juli 2020, waarover geen consensus is bereikt, heeft als waardepeildatum 23 juni 2020. Op 15 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Baarn ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan die de bouw van 10 appartementengebouwen mogelijk moet maken. Hiermee is volgens taxateurs de grondpositie opgeschoven van "lauw" naar "lauw/warm".

Waarde versus prijs

In het taxatierapport zullen de marktwaarden en/of evenwichtswaarden van de drie objecten onder de beschreven uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten tot uitdrukking komen. De uiteindelijke prijs die betaald zal worden, is een uitkomst van een onderhandelingsresultaat. Hierbij spelen mogelijk andere legitieme, specifieke, subjectieve, prijsbepalende keuzes of uitgangspunten een rol. Het zal duidelijk zijn dat hiermee bij de waardebepaling geen rekening wordt gehouden.

Opdrachtvoorwaarden

In het vervolg van deze offerte behandelen wij, conform de regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn op basis van de International Valuation Standards 101 "Omvang van de werkzaamheden", de volgende onderwerpen:

1. benoeming en status van de taxateurs;
2. benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
3. onderwerp en doel van de taxatie;
4. waarderingsgrondslag (Basis van waarde);
5. waardepeildatum;
6. omvang van de onderzoeken;
7. aard en bron van de informatie waarop de taxateurs zich baseren;
8. uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
9. beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
10. conformiteit met IVS en NRVT;
11. algemene voorwaarden en aansprakelijkheid;
12. beschrijving van het rapport;
13. honorarium;
14. klachtenprocedure;
15. opdrachtverstrekking.

1. Benoeming en status van de taxateur(s)

De taxatie wordt uitgevoerd door	10.2.e. Wob
Ingeschreven in het Kamer	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder nummer	Bedrijfsmatig Vastgoed, addendum Grootzakelijk Vastgoed RT299508017
En ingeschreven als onder nummer	RICS Registered Valuer 5603041
Samen met	10.2.e. Wob
Ingeschreven in het Kamer	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder nummer	Bedrijfsmatig Vastgoed, addendum Groot Zakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed RT417582067
Plausibiliteitstoets	Conform de praktijkhandreiking van het NRVT moeten de taxatiewerkzaamheden worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen. In de taxatie zal het rapport worden ondertekend door twee Register-taxateurs.
Kwalificaties en onafhankelijkheid van de taxateurs	<p>a) Taxateurs beschikken over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.</p> <p>b) Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.</p> <p>c) Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door onder andere het NRVT en indien van toepassing het RICS.</p> <p>d) Taxateurs verklaren recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarden onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremgeling.</p> <p>e) Taxateur 10.2.e. Wob is als controlerend taxateur betrokken geweest bij de taxatie van het Landgoed Paleis Soestdijk. Het taxatierapport "Taxatie Paleis Soestdijk" d.d. 26 april 2017, opgesteld door Ecorys, in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf is mede door taxateur 10.2.e. Wob geplausibiliseerd. Taxateur is van mening en verklaart dat hij onderhavige taxatie onafhankelijk en objectief kan uitvoeren.</p> <p>f) Het te taxeren object is op 19 november 2018, op basis van andere uitgangspunten en plannen, gewaardeerd door een collega taxateur van de afdeling Taxaties van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit gegeven is niet van invloed op de onafhankelijke positie en objectiviteit van de taxateurs.</p> <p>g) Taxateurs hebben geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht.</p> <p>h) Taxateurs kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen.</p>

	<p>i) De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel. De taxateurs zijn in dienstbetrekking bij een speciaal daarvoor opgerichte afdeling binnen het Rijksvastgoedbedrijf. Om de onafhankelijkheid te waarborgen zijn zogenaamde “Chinese Walls” opgericht. De taxateurs worden bij hun beloning niet beïnvloed door acquisitietargets of het verkrijgen van vervolgoopdrachten. Het al dan niet betalen van de factuur en de hoogte van de vergoeding voor de werkzaamheden, spelen geen rol bij het vaststellen van de waarde.</p> <p>De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid.</p> <p>j) Conform de richtlijnen van het RICS zijn de taxateurs gekwalificeerd als interne taxateurs.</p> <p>k) Conform de definities van het NRVT treden taxateurs op als taxateurs van een interne taxatieafdeling. Het omzetprincipe in het kader van de financiële onafhankelijkheid van de taxateur is niet van toepassing.</p> <p>l) De taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVT. Het is mogelijk dat voor controledoelinden onze dossiers worden ingezien door de Auditdienst Rijk (ADR) van het Ministerie van Financiën en/of het NRVT en/of het RICS.</p>
Nadere toelichting en competenties van taxateur	<p>Taxateur 10.2.e. Wob is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie geldig van af 31 januari 2020 en moet zich onderwerpen aan de RICS Rules of Conduct. RICS geregistreerde taxateurs staan onder doorlopend toezicht en kunnen aan een onderzoek worden onderworpen ter beoordeling aan het al dan niet voldoen aan de gestelde Rules of Conduct en het eventueel treffen van disciplinerende maatregelen.</p>

2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever:	Rijksvastgoedbedrijf, Transacties & Projecten, Projecten 1
Contactpersoon	10.2.e. Wob
Adres	Korte Voorhout 7
Postcode en plaats	Postbus 16169 2500 BD Den Haag
Andere beoogde gebruikers	<p>Taxateurs stellen dit rapport op in de hoedanigheid als derde deskundige. Een gezamenlijke definitieve taxatie door aangewezen taxateurs van beide betrokken partijen is niet tot stand gekomen. Taxateurs hebben geen consensus kunnen krijgen over de waarde. Andere mogelijke beoogde gebruikers zijn de vertegenwoordigers van de in dit proces betrokken partijen, te weten: namens Staatsbosbeheer, 10.2.e. Wob en namens MeyerBergmanErfgoed Made By Holland B.V., 10.2.e. Wob</p>
Opdrachtnemer:	Rijksvastgoedbedrijf, Transacties & Projecten, Verhuur & Taxaties, Taxaties, sectie Taxaties en Verhuurexperts, Taxaties
Contactpersoon	10.2.e. Wob MSc MSRE MRICS RT

Telefoonnummer	10.2 e. Wob
E-mail	10.2 e. Wob@rijksoverheid.nl

3. Onderwerp en doel van de taxatie

Onderwerp van taxatie	De volgende objecten, in eigendom van SBB en MBE zullen in de waardering worden betrokken:
Objectomschrijving	 <p>Afbeelding van in ruil betrokken percelen (Bron: concept taxatierapport Alexanderkwartier Soestdijk)</p> <p>Object 1: Dit betreft de door SBB aan MBE over te dragen bosgrond ten behoeve van de realisatie van het zogenaamde Alexanderkwartier. Deze grond is met bruin aangeduid op bovenstaande afbeelding en is (volgens opgave van opdrachtgever) totaal groot circa 20.348 m².</p> <p>Object 2: Dit betreft een door MBE aan SBB over te dragen perceel grond met opstallen. De opstallen zullen worden gesloopt. De grond zal in gebruik worden genomen als bosgrond. Dit perceel is in het groen aangeduid op bovenstaande afbeelding en is (volgens opgave van opdrachtgever) groot circa 4.587 m².</p> <p>Object 3: Dit betreft de door MBE aan SBB over te dragen grond die in gebruik zal blijven als bosgrond. Dit perceel is in het groen aangeduid op bovenstaande afbeelding en is (volgens opgave van opdrachtgever) groot circa 33.700 m².</p>
Adres	De objecten zijn gelegen nabij Amsterdamsestraatweg 27
Postcode	3744 AA Baarn
Kadastrale aanduiding	Gemeente Baarn
Sectie	D

Nummer(s)



Kadastrale kaart met daaronder de kadastrale percelen en nummers (Bron: GIS)

Object 1: D 756 (gedeeltelijk)

Object 2: D 618 (gedeeltelijk) en D 723 (gedeeltelijk)

Object 3: 724 en 726 (gedeeltelijk).

Toelichting: Perceel D 724 heeft, volgens de kadastrale legger, een omvang van 32.060 m². Het opgegeven metrage bedraagt 33.700 m². Het verschil van 1.640 m² is vermoedelijk gelegen op perceel D 726. Dit is een uitgangspunt in de waardering.

Grootte

Door opdrachtgever opgegeven grootte:

Object 1: 20.348 m²

Object 2: 4.587 m²

Object 3: 33.700 m²

Ligging van de objecten	
Doel van de taxatie	<p>Doel van de taxatie is de vaststelling van: De waarden van de objecten op de waardepeildatum ten behoeve van het verkrijgen van inzicht in de waarde van de objecten om deze te kunnen gebruiken bij een aan- en verkoopbeslissing van partijen, bij een voorgenomen grondruil van de getaxeerde objecten.</p>
Taxatietype	<p>De taxatie betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVt en de IVS daaraan stellen. Indien aan een aantal verplichte onderdelen niet kan worden voldaan wordt hiervan melding gemaakt.</p>
Te taxeren belang	<p>Het te taxeren belang omvat het volledige eigendom van de objecten, vrij van huur en gebruik.</p>
Type object	<p>Object 1: Bosgrond Object 2: Bosgrond met opstallen Object 3: Bosgrond</p>
Huidig gebruik	<p>De objecten 1 en 3 zijn thans in gebruik als bosgrond waarbij Object 1 voor publiek toegankelijk is. Object 2 betreft grond met bos en opstallen welke thans niet meer in gebruik zijn.</p>

Afbeelding: Ligging van de 3 objecten (Bron: GIS)

Beoogd gebruik



Afbeelding Toekomstige verkaveling Alexanderkwartier (Bron: West8 24 april 2020)

Objecten 1 en 2 zullen deel gaan uitmaken van het ontwikkelingsplan "Alexanderkwartier". Op de locatie "Alexanderkwartier" zal woningbouw plaats gaan vinden in de vorm van appartementengebouwen. Het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk, waaronder het deelplan "Alexanderkwartier" valt is op 15 juli 2020 akkoord bevonden door de gemeenteraad van Baarn.

Op basis van de overgelegde gegevens bedraagt de grondoppervlakte van het totale plangebied "Alexanderkwartier" (het complex), uit de volgende percelen en oppervlakten:

Object 1, opgegeven grootte 20.348 m²

D 618, kadastrale grootte 25.870 m²

D 723, kadastrale grootte 3.175 m²

D 645 (gedeeltelijk), geschatte grootte 2.560 m² (toegangsweg)

D 668 (gedeeltelijk), geschatte grootte 27 m² (in- uitrit)

D 649 (gedeeltelijk), geschatte grootte 46 m² (in- uitrit)

De totale grootte van de ontwikkelingslocatie "Alexanderkwartier" (complex) bedraagt derhalve 52.026 m²

Het huidige gebruik van Object 3 (33.700 m²) zal als bosgrond worden voortgezet en staat los van het plangebied Alexanderkwartier.

4. Waarderingsgrondslag (Basis van waarde)

<p>Waarderingsgrondslagen</p>	<p>Voor de objecten 1, 2 en 3 worden in de taxatie de volgende waardes gepresenteerd:</p> <p>Object 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Evenwichtswaarde (huidige planologische staat) 2. Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt (als bosgrond) 3. Evenwichtswaarde met bijzonder uitgangspunt (met nieuw onherroepelijk bestemmingsplan) <p>Object 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Evenwichtswaarde (huidige planologische staat) 2. Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt (als bosgrond na sloop opstallen) 3. Evenwichtswaarde met bijzonder uitgangspunt (met nieuw onherroepelijk bestemmingsplan) <p>Object 3:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Marktwaaarde (huidige staat op peildatum)
<p>Basis van waarde</p>	<p>De basis van waarde voor de objecten 1 en 2 in deze taxatie is de evenwichtswaarde (huidige staat op peildatum), conform IVS© 2020.</p> <p>De basis van waarde voor de objecten 1 en 2 met bijzonder uitgangspunt (als bosgrond) is de marktwaaarde, conform IVS© 2020.</p> <p>De basis van waarde voor de objecten 1 en 2 met bijzonder uitgangspunt (met nieuw onherroepelijk bestemmingsplan) is de evenwichtswaarde, conform IVS© 2020.</p> <p>De basis van waarde voor object 3 in deze taxatie is de marktwaaarde (huidige staat op peildatum), conform IVS© 2020.</p>
<p>Definitie Marktwaaarde</p>	<p>De definitie van Marktwaaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS-raamwerk 104, paragraaf 30.1 is:</p> <p><i>'Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (zie IVS 104 paragraaf 30.1).'</i></p> <p>(Bron vertaling: RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2017, Nederlandse vertaling)</p>
<p>Definitie Evenwichtswaarde</p>	<p>De definitie van Evenwichtswaarde ('equitable value') zoals gedefinieerd in IVS-raamwerk 104, paragraaf 50.1 is:</p> <p><i>De geschatte prijs voor de overdracht van een object of recht c.q. verplichting tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige geïdentificeerde partijen, welke waarde de respectieve belangen van die partijen uitdrukt (zie IVS 104 paragraaf 50.1)</i> (Bron vertaling: RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2017, Nederlandse vertaling)</p>
<p>Toelichting keuze evenwichtswaarde</p>	<p>Het komt vaker voor dat partijen in een gebiedsontwikkeling aan elkaar verbonden zijn en dat partijen niet zelfstandig tot ontwikkeling kunnen komen. Dit vergt afspraken tussen partijen. Deze afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten. Bij een functionele samenhang is op basis van het principe van de</p>

complexwaarde, een zelfstandige marktwaarde voor deze percelen te bepalen.

Kijken we in deze casus sec naar de eigendomssituatie van de objecten 1 en 2 in relatie tot het voorontwerp bestemmingsplan, dan zijn de gronden van beide partijen in het plan Alexanderkwartier, (fysiek) zelfstandig te ontwikkelen en te verkopen. Dit zou pleiten voor het hanteren van het begrip marktwaarde.

De uitbreiding van het plan in noordelijke richting is een onderdeel in de oplossingsrichting voor een ontstaan financieel tekort in de businesscase "Made By Holland", nadat duidelijk is geworden dat, door de aanwezigheid van oude bosgroeiplaatsen aan de oostzijde van het terrein, eerdere woningbouwplannen zouden worden beperkt. Voor de uitbreiding in noordelijke richting, zoals gepresenteerd in het recente voorontwerp bestemmingsplan, zijn bosgronden (zonder oude bosgroeiplaatsen) van Staatsbosbeheer benodigd.

Voorafgaande aan de huidige planvorming in noordelijke richting heeft MBE, in eerdere plannen, woningbouw op eigen (bos)grond aan de oostzijde van het terrein gepland. Diverse overheden hebben hierop destijds positief gereageerd, hetgeen verwachtingen heeft gewekt ten aanzien van het verkrijgen van medewerking.

MBE heeft als doel om met de extra opbrengsten van de woningbouw in de gebiedsontwikkeling, het tekort in de kosten van het herstel, duurzame instandhouding en publieke toegankelijkheid van het Landgoed Paleis Soestdijk te bekostigen. Bij het beoordelen van de biedingen bij de verkoop van Landgoed Paleis Soestdijk, heeft herstel, duurzame instandhouding en publieke toegankelijkheid van het paleis, een grote rol gespeeld. Herstel, instandhouding en publieke toegankelijkheid zijn verder belangrijke thema's waarop overheden bereid zijn om medewerking te verlenen aan de huidige voorgenomen bestemmingswijziging.

Kijken we vanuit het marktwaardebegrip naar een opvolgend kandidaat koper, dan is deze medewerking aan een opvolgend eigenaar alleen te verwachten indien deze, ten aanzien van het Landgoed Paleis Soestdijk, in exact dezelfde positie zit als MBE. Een andere partij dan de eigenaar van Landgoed Paleis Soestdijk (MBE) zal medewerking van overheden ten aanzien van het uiteindelijke bestemmingsplan "Alexanderkwartier", niet zonder meer krijgen.

Het verkrijgen van medewerking door overheden alsmede een afspraak dat de revenuen ten goede komen aan het herstel, duurzame instandhouding en publieke toegankelijkheid van het Landgoed Paleis Soestdijk, zijn uitgangspunten in deze waardering.

De uitgangspunten zullen tot gevolg hebben dat de meeste marktpartijen afhaken. Taxateurs hebben hierdoor gemeend om voor de objecten 1 en 2, de evenwichtswaarde te moeten toepassen.

Principe complexwaarde

De taxateurs beschouwen het deelplan "Alexanderkwartier" als een zelfstandig te ontwikkelen eenheid (complex) binnen het grotere voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk (uitgangspunt). Vanwege het feit dat de objecten 1 en 2 deel maken van de deelontwikkeling "Alexanderkwartier" wordt het

principe van “complexwaarde” toegepast. De deelontwikkeling “Alexanderkwartier” wordt hierbij door taxateurs aangemerkt als een functioneel samenhangend geheel dat zelfstandig in exploitatie kan worden gebracht.

Binnen een complex worden alle lasten en baten en bestemmingen van de gronden binnen het complex geëgaliseerd en hebben alle gronden binnen het complex (in beginsel) dezelfde waarde (Bron: www.gebiedseconomie.nl).

5. Waardepeildatum

Waardepeildatum	Als waardepeildatum wordt uitgegaan van een waardering per 16 juli 2020.
Gebeurtenissen na de waardepeildatum	Geen.

6. Omvang van de onderzoeken

Bezichtiging	Een bezichtiging van de openbaar toegankelijke delen van de locatie heeft op 15 juli 2020 plaatsgevonden. De op de locatie aanwezige opstallen zijn niet (inpandig) opgenomen.
Opnamedatum	15 juli 2020
Werkzaamheden	<ol style="list-style-type: none"> a) Intakegesprek met de opdrachtgever. b) Inspectie van de locatie. c) Bestuderen van de verkregen informatie. d) Kadastrale recherche en titelonderzoek. e) Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie. f) Uitvoeren van de waardering. g) Opstellen concept taxatierapport. h) Indien gewenst: het bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever. i) Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

7. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Aard en bron	<p>Om de taxatie op een juiste wijze uit te kunnen voeren, zal enerzijds onderzoek worden gedaan naar alle privaats- en publiekrechtelijke bijzonderheden van het vastgoed. Hiervoor worden onder andere de openbare (basis)registers van de gemeente, de BAG, het Kadaster en de Provincie geraadpleegd. Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar alle voor de taxatie relevante marktgegevens. Hierbij wordt enerzijds gekeken naar referentietransacties, anderzijds wordt gekeken naar bedrijfseconomische referenties passend bij het doel van de waardering.</p> <p>Hierna staat bij de bron aangegeven welke informatie wij voor de taxatie hebben ontvangen of verzameld.</p>
--------------	--

Overgelegde informatie	Bron	Ontvangen van opdrachtgever
(Concept) ruil-/koopovereenkomst SBB/MBE	Opdrachtgever	Nog te ontvangen
Concept taxatierapport Alexanderkwartier Soestdijk, waardepeildatum 23-6-2020, opgesteld door Westmaas Makelaardij B.V. en Mundico Multiprojects BV. d.d. 9-7-2020	Westmaas Makelaardij en Mundico Multiprojects	Ja
Bestemmingsplan	www.ruimtelijkeplannen.nl	Nee
20200710 REACTIE MBE OP CONCEPT-TAXATIERAPPORT D.D. 10-7-2020	MBE	Ja
Staatsbosbeheer opmerkingen 10-7-2020	SBB	Ja
Mondico Van Hoeken - reactie op opmerkingen op conceptrapport	Mundico Multiprojects	Ja
Westmaas -Reactie op opmerkingen op concept rapport	Westmaas Makelaardij	Ja
Besluit 15 juli 2020 instemming voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk	www.baarn.nl	Nee
107544 Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk	Opdrachtgever	Ja
Eigendomsgegevens	www.kadaster.nl	
Marktinformatie	www.kadata.nl	
Bouwkosten	www.bouwkostenkompas.nl	
Bodem	www.bodemloket.nl	

Overzicht van de overgelegde informatie

Informatie niet beschikbaar	Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden. In dat geval worden de uitgangspunten geformuleerd en in het rapport vermeld.
Juistheid gegevens	Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
Beperking onderzoek	Voor de goede orde wijzen wij u erop dat het onderzoek geen uitgebreide technische en/of juridische due diligence is. De inspectie bestaat onder meer uit titelonderzoek, toestand van gebouwen, bestemming en gebruik, ligging en bereikbaarheid evenals vervuiling, milieu en duurzaamheid.

8. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Een algemeen uitgangspunt betreft een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht. (Bron: Reglement Definities, NRVt, 1-1-2020)

Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat:

- a. de kadastrale percelen zijn ingemeten en gesplitst, zodanig dat deze aansluiten bij de in de taxatie beschreven omvang van de percelen;
- b. het object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving;
- c. er geen explosieven en of munitie(resten) in de bodem aanwezig zijn;
- d. de totale grootte van het deelplan "Alexanderkwartier" (complex) 52.026 m² bedraagt;
- e. met de provincie Utrecht afspraken zijn gemaakt over het gebruik van 27 m² van perceel D 668 (in- en uitrit). Dit is door taxateurs aangenomen en wordt niet verder onderzocht;
- f. object 3 een omvang heeft van 33.700 m² zoals opgegeven. Perceel D 724 heeft een omvang van 32.060 m². Het verschil van 1.640 m² is gelegen op perceel D 726.
- g. medewerking wordt verkregen van overheden aan een uitgebreide ontwikkeling van het Alexanderkwartier, vanwege een afspraak dat de revenuen van de ontwikkeling ten goede komen aan het herstel, duurzame instandhouding en publieke toegankelijkheid van het Landgoed Paleis Soestdijk;
- h. medewerking van SBB wordt verkregen aan de grondruil vanwege een afspraak met MBE dat de revenuen ten goede komen aan het herstel, duurzame instandhouding en publieke toegankelijkheid van het Landgoed Paleis Soestdijk;
- i. voor het toepassen van het principe van de complexwaarde, het Alexanderkwartier als ware een functioneel samenhangend geheel wordt beschouwd, dat zelfstandig in exploitatie kan worden gebracht.
- j. bestaande objecten in het gedefinieerde complex, bij aanvang van de werkzaamheden leeg en vrij van huur en gebruik zijn, zodat het plan zonder aanspraken van derden tot ontwikkeling kan komen;
- k. het bouwvolume van de ontwikkeling Alexanderkwartier zal bestaan uit het programma zoals beschreven in concept taxatierapport Alexanderkwartier Soestdijk, waardepeildatum 23-6-2020, opgesteld door Westmaas Makelaardij B.V. en Mundico Multiprojects BV. d.d. 9-7-2020. Deze zal bestaan uit tien appartementencomplexen met ieder 8 woonappartementen alsmede een half verdiepte parkeergarage;

Beoordeling uitgangspunten

- I. de gehanteerde stichtingskosten grotendeels zijn gebaseerd op kengetallen en als taakstellend worden aangenomen in de taxatie.

Bovenstaande uitgangspunten zijn opgenomen vanwege de beperking van de omvang van de onderzoeken die door de taxateur kunnen worden uitgevoerd of van de inspanningen om informatie in te winnen. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de beperkingen van de gehanteerde uitgangspunten. Hierin staat wat de taxateur niet zal doen, wat de strekking en diepgang is van wat de taxateur wel zal doen en wat de aanname is die er in de casus zal worden gemaakt:

- a. Met uitzondering van het kadastrale perceel D 724, moeten de percelen nog gesplitst worden. In deze waardering wordt ervan uitgegaan dat de percelen nog gesplitst gaan worden. Betreft een reëel uitgangspunt. Zonder splitsing is een ruil van de delen van percelen niet mogelijk.
- b. Gezien de historie van de objecten is er geen sprake van een verdachte locatie. In de leveringsakte wordt verwezen naar een rapport van Arnicon B.V. te Capelle aan den IJssel van dertig september tweeduizend veertien, rapportnummer H14-062-O. Taxateurs hebben geen inzage gekregen in dit rapport. De aanwezigheid van een waardebeperkende verontreiniging is niet door taxateurs onderzocht. Het betreft melding van een beperking van door taxateurs uit te voeren onderzoeken.
- c. Er is geen onderzoek overgelegd waaruit blijkt dat explosieven en of munitie(resten) in de bodem aanwezig zijn. Gezien het feit dat er sprake is van een Marinierskazerne met schietbaan, zouden explosieven en of munitie aanwezig kunnen zijn. Taxateurs hebben verder geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid hiervan. Het betreft melding van een beperking van door taxateurs uit te voeren onderzoeken.
- d. De totale grootte van de ontwikkelingslocatie "Alexanderkwartier" (complex) is door taxateurs vastgesteld door een logische optelling van opgegeven oppervlakte van object 1 alsmede de kadastrale oppervlakten van de overige betrokken percelen. De oppervlakte van object 1 is als zodanig opgegeven en volgens taxateurs als feit aangenomen.
- e. Perceel D 668 betreft een deel van de in- uitrit naar het Alexanderkwartier. Deze is van belang voor de toegankelijkheid van het plangebied, Het is reëel om aan te nemen dat hierover met de provincie afspraken worden/zijn gemaakt.
- f. Object 3 heeft volgens opgave een omvang van 33.700 m² zoals opgegeven. Perceel D 724 heeft een omvang van 32.060 m². Het verschil van 1.640 m² moet gelegen zijn op grond in eigendom toebehorende aan MBE. Deze oppervlakte is gevonden op aangrenzend perceel D 726.
- g. Gemeenten, Provincie en Rijksoverheid zijn bereid om medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op het Alexanderkwartier. Zij beseffen dat de revenuen van

de woningbouwontwikkeling benodigd zijn om het herstel, duurzame instandhouding en publieke toegankelijkheid van het Landgoed Paleis Soestdijk te bekostigen. Hierdoor is er sprake van een bijzondere situatie. Het uitgangspunt is als reëel aan te merken.

- h. SBB is doorgaans erg terughoudend om (bos)grond te verkopen. In deze uitzonderlijke situatie is SBB bereid om medewerking te verlenen aan een grondruil. Ook dit wordt ingegeven door een afspraak met MBE dat de revenuen ten goede komen aan het herstel, duurzame instandhouding en publieke toegankelijkheid van het Landgoed Paleis Soestdijk. Het uitgangspunt is daarom als reëel aan te merken.
- i. Het deelplan "Alexanderkwartier" maakt onderdeel uit van het voorontwerp bestemmingplan Landgoed Paleis Soestdijk en is volgens taxateurs aan te merken als een zelfstandig deelplan waarop het principe van de complexwaarde toegepast kan worden. Binnen een complex worden alle lasten en baten en bestemmingen van de gronden binnen het complex geëgaliseerd en hebben alle gronden binnen het complex (in beginsel) dezelfde waarde. De te taxeren objecten 1 en 2 vallen binnen dit (grotere) complex. Het is reëel om het deelplan als uitgangspunt te nemen voor het toepassen van het principe van de complexwaarde.
- j. Er wordt aangenomen dat er afspraken zijn gemaakt met rechthebbenden op de objecten in het complex, zodat het complex bij aanvang van de ontwikkeling, zonder aanspraken van derden kan worden ontwikkeld. Er moeten bijvoorbeeld afspraken zijn gemaakt met de zittende huurders van de bestaande woningen in het gedefinieerde complex, zodat de woningen bij aanvang leeg worden opgeleverd. Zonder dergelijke afspraken is een ontwikkeling van het complex "Alexanderkwartier" überhaupt niet mogelijk. Er is sprake van reëel uitgangspunt dat niet verder door taxateurs wordt onderzocht.
- k. Er is door opdrachtgever geen plan met programma en bouwvolumes overgelegd. Taxateurs vinden het reëel om aansluiting te zoeken bij het concept taxatierapport Alexanderkwartier Soestdijk, waardepeildatum 23-6-2020, opgesteld door Westmaas Makelaardij B.V. en Mundico Multiprojects BV. d.d. 9-7-2020. Taxateurs kunnen de argumentatie voor de in dit taxatierapport opgenomen bouwvolume en de geschatte verkoopopbrengsten volgen. Het bouwvolume van de ontwikkeling Alexanderkwartier zal bestaan uit tien appartementen-complexen met ieder 8 woonappartementen alsmede een half verdiepte parkeergarage.
- l. Er is geen stichtingskostenoverzicht overgelegd. Taxateurs moeten zich baseren op kengetallen. Ondanks dat er hierdoor een meer dan normale onzekerheid in de waardering aanwezig zal zijn, is het reëel om deze kengetallen als taakstellend aan te nemen.

<p>Bijzondere uitgangspunten</p>	<p>Naast de evenwichtswaarde voor de objecten 1 en 2 alsmede de marktwaarde voor object 3 is door opdrachtgever verzocht om de evenwichtswaarden en een marktwaarden van de objecten 1 en 2 met bijzondere uitgangspunten vast te stellen en in de taxatie op te nemen.</p> <p>Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum. (Bron: Reglement Definities, NRVt, 1-1-2020)</p> <p>Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om het effect van mogelijke veranderingen op de waarde van een actief aan te geven. Zij worden als "bijzonder" aangeduid om aan een gebruiker van de taxatie duidelijk te maken dat de taxatieconclusie afhankelijk is van een verandering in de huidige omstandigheden of dat in de conclusie een standpunt wordt weergegeven dat door marktpartijen in het algemeen niet zou worden ingenomen op de waardepeildatum.</p> <p>Voor de waardering van de marktwaarde van de object 1 is onderstaand bijzondere uitgangspunt opgegeven door de opdrachtgever:</p> <p><i>a. Dat de voorgenomen ontwikkeling als beschreven in het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk niet door gaat. Het voortgezet gebruik van het object blijft dan bosgrond.</i></p> <p>Voor de waardering van de marktwaarde van de object 2 zijn onderstaande bijzondere uitgangspunten opgegeven door de opdrachtgever:</p> <p><i>a. Dat de voorgenomen ontwikkeling als beschreven in het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk niet door gaat;</i></p> <p><i>b. Dat de aanwezige opstallen op het getaxeerde object volledig zijn gesloopt en het perceel is ingericht om in gebruik te nemen als bosgrond.</i></p> <p>Voor de waardering van de evenwichtswaarde van de objecten 1 en 2 zijn onderstaande bijzondere uitgangspunten opgegeven door de opdrachtgever:</p> <p><i>a. Dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan die de bouw van de in het voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerde planvorming "Alexanderkwartier" mogelijk maakt.</i></p>
<p>Beoordeling bijzondere uitgangspunten</p>	<p>De taxateurs achten deze bijzondere uitgangspunten realistisch en passend binnen de context van deze taxatie.</p> <p>Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt object 1:</p> <p><i>a. Het bestemmingsplan dat de ontwikkeling Alexanderkwartier mogelijk moet maken, is nog niet definitief. De gemeenteraad heeft op woensdag 15 juli 2020 ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze heeft in principe geen rechtskracht. De mogelijkheid</i></p>

	<p>bestaat dat het plan in de gepresenteerde vorm niet door gaat. Er is sprake van een realistisch uitgangspunt.</p> <p>Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten object 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Het bestemmingsplan dat de ontwikkeling Alexanderkwartier mogelijk moet maken, is nog niet definitief. De gemeenteraad heeft op woensdag 15 juli 2020 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Deze heeft in principe geen rechtskracht. De mogelijkheid bestaat dat het plan in de gepresenteerde vorm niet door gaat. Er is sprake van een realistisch uitgangspunt. b. De huidige status van object 2 is dat de gronden nog bebouwd zijn met opstallen. Afgesproken wordt dat alvorens dit object zal worden overgedragen, de bestaande objecten zullen zijn gesloopt en het perceel is ingericht om in gebruik te nemen als bosgrond. Deze afspraak is aan te merken als een realistisch uitgangspunt. <p>Evenwichtswaarde met bijzondere uitgangspunten objecten 1 en 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Taxateurs achten dit bijzondere uitgangspunt realistisch vanwege het gegeven dat partijen bereid zijn mee te werken aan de realisatie van het voorontwerp bestemmingsplan. Op basis hiervan wordt er verder gewerkt aan een ontwerp bestemmingplan waarvan het reëel is dat dit vervolgens kan leiden tot een onherroepelijk bestemmingsplan.
Inzicht in waardeverschillen bijzondere uitgangspunten	<p>Conform de praktijkhandreiking van het NRVT dient er in het taxatierapport, in de toelichting op de waardering, de verschillen met de marktwaarden en evenwichtswaarden van objecten 1 en 2, <u>zonder</u> bijzondere uitgangspunten, inzichtelijk te worden gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar de evenwichtswaarden van de objecten 1 en 2, zonder bijzondere uitgangspunten. Deze maakt inzichtelijk wat het verschil is in waarde, indien de bijzondere uitgangspunten niet zouden worden gehanteerd.</p>

9. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Beperkingen in gebruik	Het rapport geldt alleen ten behoeve van het eerder aangegeven doel.
Distributie en publicatie	<p>Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van het Rijksvastgoedbedrijf en de taxateurs.</p> <p>Het is bij taxateurs bekend dat beoogd gebruikers kennis nemen van het taxatierapport.</p> <p>Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.</p> <p>Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u</p>

	ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. De bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekbaar deel uit van het taxatierapport.
Vertrouwelijkheid	Alle door u verstrekte informatie wordt door ons strikt vertrouwelijk behandeld. Indien er in het kader van een audit van het NRVT of van de RICS informatie benodigd is met betrekking tot de taxatie, zullen wij deze vertrouwelijkheid eveneens betrachten.

10. Conformiteit met IVS en NRVT

Conformiteit	<p>Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Het taxatierapport is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2020 gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden ("Red Book") geldend vanaf 31 januari 2020 zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.</p> <p>Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs. Het betreft Gedrags- en beroepsregels en het kamerreglement en, voor zover van toepassing, het reglement "Grootzakelijk Vastgoed", allen per 1 januari 2020 van toepassing. Verder conformeert taxateur zich aan het bepaalde in de praktijkhandreikingen zoals die door het NRVT op de website worden gepubliceerd (www.nrvt.nl).</p>
--------------	--

11. Algemene voorwaarden en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden	<p>Het Rijk werkt met "Algemene Rijksvoorwaarden voor het Verstrekken van Opdrachten tot het verrichten van Diensten 2018 (ARVODI)". De algemene voorwaarden zijn terug te vinden op: http://wetten.overheid.nl/BWBR0040889/#Bijlage_3</p>
Aansprakelijkheid	<p>Taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. In plaats van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering hebben taxateurs een vrijwaringsverklaring "Register Taxateur in dienstbetrekking bij het Rijksvastgoedbedrijf, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties", getekend door de Directeur-Generaal van het Rijksvastgoedbedrijf. Hierin wordt verklaard dat taxateurs niet aansprakelijk zijn voor schade toegebracht aan de Staat, door of als gevolg van handelingen als Register Taxateur in dienst van de Staat.</p>

12. Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

Beschrijving van het rapport	De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 103 (Reporting). Tijdens en na afronding van onze taxatiewerkzaamheden rapporteren wij de uitkomsten aan u.
------------------------------	---

	<p>Wij rapporteren de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.</p> <p>De inhoud van het taxatierapport omvat, conform de IVS 103, minimaal de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) benoeming en status van de taxateur; b) benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers; c) doel van de taxatie; d) onderwerp van de taxatie; e) basis van waarde; f) taxatiedatum; g) omvang van de onderzoeken; h) aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert; i) uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten; j) beperkingen in gebruik, distributie of publicatie; k) bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS; l) taxatiebenadering en de redenen erachter; m) bedrag van de taxatie of taxaties; n) datum van het taxatierapport.
Te hanteren valuta	Alle bedragen die in de taxatie worden vermeld, zijn in euro's.
Taxatierapport	<p>Voordat de rapportage definitief wordt afgerond, zal de rapportage in concept aan u worden voorgelegd. Indien op grond van dit concept blijkt dat is gewerkt met feitelijke onjuistheden, zal de taxatie worden aangepast op de juiste informatie waarna het taxatierapport definitief wordt afgerond.</p> <p>Aan het einde van het taxatieproces ontvangt u van ons het definitieve taxatierapport. Wij leveren u een volledige rapportage in de vorm van een digitaal exemplaar in pdf-formaat. Mocht u ook een fysiek rapport wensen dan verzoeken wij u dit nadrukkelijk bij ons aan te geven.</p> <p>Indien binnen 4 weken geen reactie op het concept taxatierapport wordt ontvangen wordt deze als akkoord verondersteld en wordt het definitieve taxatierapport digitaal aan opdrachtgever verzonden.</p>
Planning	<p>Indien alle voor de taxatie noodzakelijke gegevens zijn aangeleverd, kan de rapportage, gezien de hoeveelheid en complexiteit van de taxatie, binnen een termijn van 6 weken na opdrachtverlening, in concept aangeleverd worden. De taxateur spant zich in om het conceptrapport tijdig aan te leveren. Echter het zal duidelijk zijn dat indien de verantwoordelijkheid voor het verzamelen van essentiële basisgegevens bij de opdrachtnemer wordt gelegd, deze termijn mogelijk overschreden kan worden.</p>

13. Honorarium en urenverantwoording

Honorarium

De taxatie wordt uitgevoerd op basis van interne opdrachtverlening waarvoor geen kosten in rekening worden gebracht. De bestede uren worden verantwoord in het project. Daartoe dient de projectverantwoordelijke het mogelijk te maken dat de taxateurs de bestede uren hierop kunnen schrijven.

Het zaaknummer en WBS-element waarop de uren geboekt kunnen worden, dienen bij akkoord van deze opdracht aangeleverd te worden.

De taxateurs schatten in dat in totaal 60 uur aan de taxatie zal worden besteed.

14. Klachtenprocedure

Klachtenprocedure

Taxateurs conformeren zich aan de RICS-richtlijnen. Daarbij voldoen onze werkwijze en rapportages aan de eisen conform de RICS Red Book. De taxatiepoule van het Rijksvastgoedbedrijf staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Wij vinden de tevredenheid van onze klanten belangrijk.

Het Rijksvastgoedbedrijf maakt onderdeel uit van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. U heeft er recht op dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties u correct behandelt. Als dat niet het geval is kunt u bij het ministerie een klacht indienen.

Hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) regelt dat iedereen een klacht kan indienen bij een bestuursorgaan. Bijvoorbeeld over de manier waarop hij of iemand anders in een bepaalde situatie door dat orgaan behandeld is. Intern klachtrecht wil zeggen dat het bestuursorgaan zelf de klacht afdoet. Dit in tegenstelling tot extern klachtrecht, waarbij de klacht wordt afgehandeld door een andere instantie dan de organisatie waarover geklaagd wordt. Klachten dienen dus te gaan over (het nalaten van) een gedraging van het bestuursorgaan tegenover u of iemand anders.

U kunt een klacht zowel mondeling als schriftelijk indienen. Informatie hierover kunt u vinden op de website www.rijksoverheid.nl. Hierop is tevens een contactformulier te vinden.

15. Algemene voorwaarden

Algemene voorwaarden

Het Rijk werkt met "Algemene Rijksvoorwaarden voor het Verstrekken van Opdrachten tot het verrichten van Diensten 2018 (ARVODI)". De algemene voorwaarden zijn terug te vinden op: http://wetten.overheid.nl/BWBR0040889/#Bijlage_3

Aansprakelijkheid

Taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.



In plaats van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering hebben taxateurs een vrijwaringsverklaring "Register Taxateur in dienstbetrekking bij het Rijksvastgoedbedrijf, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties", getekend door de Directeur-Generaal van het Rijksvastgoedbedrijf. Hierin wordt verklaard dat taxateurs niet aansprakelijk zijn voor schade toegebracht aan de Staat, door of als gevolg van handelingen als Register Taxateur in dienst van de Staat.

16. Opdrachtverstrekking

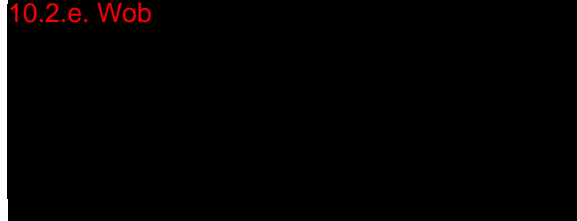
Graag verzorgen wij de door u gewenste taxatie. Vriendelijk verzoeken wij u deze opdrachtbevestiging voor akkoord te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren.

Wij vertrouwen erop dat wij u een duidelijk beeld hebben gegeven van onze werkwijze en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

10.2.e. Wob



10.2.e. Wob



Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directie Transacties & Projecten

Afdeling Verhuur & Taxaties

Sectie Taxaties & Verhuurexperts

Postbus 16169|2500 BD|Den Haag

Voor akkoord opdrachtgever

Opdrachtgever verklaart door ondertekening van deze opdracht tevens dat hij aan de taxateurs alle informatie deelt die in het kader van deze waardering relevant kan zijn.

WBS element : _____

Zaaknummer : _____

Naam tekenbevoegde : _____

Datum : _____

Plaats : _____

Handtekening : _____

Voor akkoord beoogd gebruiker

namens MeyerBergmanErfgoed Made By Holland B.V.,

Naam : 10.2.e. Wob

Datum : _____

Plaats : _____

Handtekening : _____

Voor akkoord beoogd gebruiker

namens Staatsbosbeheer,

Naam : 10.2.e. Wob

Datum : _____

Plaats : _____

Handtekening : _____

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 18 augustus 2020 09:42
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Goedemorgen 10.2.e.

Dank voor de concept opdrachtbrief, ik zal deze doornemen en kom hier nog bij je op terug.

11.2. Wob

Ik zou het RVB derhalve willen verzoeken hier een voorstel voor te doen in de concept opdracht, zodat wij als partijen dit kunnen meenemen in onze reactie op de concept opdrachtbrief.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl>
Verzonden: dinsdag 25 augustus 2020 10:41
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Beste 10.2.e

In het kader van onze rol als derden taxateur in bovengenoemde waardering, heb jij als opdrachtgever ons in kennis gesteld van de verschillende inzichten van de gebruikers van de taxatie (MBE en SBB) omtrent de te gebruiken peildatum voor de waardering. In deze mail tref je ons advies ten aanzien van de te hanteren peildatum.

MBE en SBB hebben in hun reactie op de concept opdrachtbrief, die jullie als opdrachtgever hen hebben voorgelegd t.b.v. medeondertekening, beiden een ander standpunt ingenomen ten aanzien van de peildatum van de taxatie. Conform onze procesafspraken is het nu aan de taxateurs van het RVB om, in alle onafhankelijkheid, de uitgangspunten als derden deskundige te bepalen en jullie als opdrachtgever hierover te adviseren.

10.1.c. + 10.2.g. Wob

Als je vragen hebt dan verneem ik dat graag,

Vriendelijke groet,

10.2.e.

10.2.e. Wob

Hoofd sectie Taxaties & Verhuurexperts

.....
Directie Transacties & Projecten

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag
.....

T 10.2.e. Wob (secretariaat)

M 10.2.e. Wob

[redacted]@rijksoverheid.nl

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Van: Both, Jelka
Verzonden: woensdag 26 augustus 2020 14:32
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Ok 10.2.e. Hou me op de hoogte; kijken wat volgende week svz is en kunnen we idd Sylvo bijpraten.

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 26 augustus 2020 12:57
Aan: 10.2.e. Wob ; Both, Jelka
Onderwerp: FW: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Goedemiddag beiden,

TKN onderstaande mailwisseling. De taxatieopdracht loopt nu via het RVB en ik heb het RVB vorige week een uitspraak laten doen over de te hanteren prijspeildatum. MBE kan zich hier niet in vinden (lees: levert een voor hen te hoge grondwaarde op). Omdat het voor ons niet mogelijk is om de grond zonder een prijstoets te verkopen, en een ander uitgangspunt dan de door het RVB ingenomen stelling daarmee voor ons niet mogelijk is, heb ik dit nu wat scherper geformuleerd richting MBE.

Ons belang is een waardeverschil van ongeveer 10.2 tussen de peildatums. Afhankelijk van de reactie van MBE kan het goed zijn om volgende week Sylvo ook bij te praten, ik zal jullie op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Zelfde mail: 26-08-2020 12: 50 uur

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 2 september 2020 10:07
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: FW: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020
Bijlagen: Re: ter informatie; voortgang Soestdijk

Hoi Jelka,

TKN onderstaande mail aan 10. met betrekking tot Soestdijk en voor de achtergrond bijgaande mail van Sylvo naar aanleiding van het gesprek in april. MBE voelt zich in het nauw gedreven en verwacht dat ze zich binnenkort ook weer gaan melden bij Sylvo. Het lijkt mij daarom goed dat jij of ik Sylvo informeert over de stand van zaken en meeneemt in de uitgezette lijn, wat inhoud dat enkel aan Sylvo een advies tot het nemen van een besluit voor een nieuwe ruil zal worden voorgelegd wanneer dit gebaseerd is op een actuele taxatie en met goedkeuring van het RVB conform artikel 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Zelfde mail: 02-09-2020 09:00 uur

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>
Verzonden: zondag 6 september 2020 18:09
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: RE: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Hallo 10.2.

Je hebt onderstaande e-mail gericht aan 10.2.e. Wob [redacted] en in CC aan ons gezonden. Zonder lang over de inhoud te willen uitweiden, voelen ik mij geroepen te reageren op twee passages in je e-mail.

Passage 1:

Het RvB heeft hier lang over getwijfeld, vanwege hun rol tijdens de verkoopprocedure van Paleis Soestdijk (op zich is het vreemd dat het RvB van koers is gewijzigd gezien hun eerdere taxatie rol), en hebben Staatsbosbeheer en MBE in gezamenlijkheid besloten om twee taxateurs aan te stellen om te komen tot 1 taxatie.”

Zoals in onze overleggen aangegeven is de onderlinge verkoop van grond een zaak tussen MBE en SBB. Het RVB speelt hier geen inhoudelijke rol in. Onze rol is het toetsen van de prijs die door SBB is overeengekomen voor het vervreemden van eigendom, pas nadat partijen tot een overeenkomst zijn gekomen. Deze toets is onderdeel van onze wettelijke taak om de belangen van de Nederlandse Staat te beschermen bij verkoop van onroerend goed. We hebben daarom geadviseerd om er zonder tussenkomst van het RVB uit te komen door elk een taxateur in de arm te nemen die gezamenlijk tot een verkoopwaarde zouden moeten komen. Onze rol zou dan alleen toetsende zijn, zoals dat in onze processen is vastgelegd.

Pas nadat bleek dat MBE en SBB niet tot een overeenkomst konden komen heeft het RVB een inhoudelijke rol gekregen om jullie in dit proces te faciliteren, de zogenaamde fase 2. Omdat het RVB hiermee in een, niet gebruikelijke, dubbelrol komt is het noodzakelijk hier vooraf gezamenlijk duidelijke afspraken over te maken. De argumentatie voor de door ons voorgestelde procesaanpak is uitvoerig geweest, waarbij ook duidelijk is geworden wat de rol van het RVB complex maakt en waarom er in fase 2 niet kon worden afgedaan met een hertaxatie. Dat het daarom tijd heeft gekost, is evident hieraan, “lang getwijfeld” is dan zeker niet op zijn plaats. Dit voorgestelde proces is door zowel MBE als SBB akkoord bevonden en nog eens door jullie bekrachtigd door het RVB in kennis te stellen dat MBE en SBB geen overeenstemming hadden bereikt, waarop fase 2 van het proces in werking is getreden.

Passage 2:

Daarnaast kan niet zo zijn dat MBEG, doordat we ingehaald worden door het planologische proces, de dupe gaat worden van een veranderde waardepeildatum. Hetgeen een gevolg is het begin van dit proces veel teveel tijd gekost door de wispelturige houding van het RvB.

Ik heb bezwaar tegen je kwalificatie ‘wispelturig’. In een eerder stadium was er overeenstemming over de waardering, maar er is niet overgegaan tot het effectueren van die waardering. Dat heeft ervoor gezorgd dat er nu een nieuw proces voor de waardering moet worden doorlopen. Dit proces heeft vertraging opgelopen omdat partijen zelf niet tot overeenstemming konden komen, mede onder invloed van veranderende omstandigheden. Het RVB heeft toen ingestemd om te ondersteunen om het proces weer vlot te krijgen. De manier waarop we die rol konden invullen heb ik hierboven benoemd. Wij hebben er meerdere malen, in open dialoog met jullie, op gewezen dat wij zorgen hadden over de snelheid en de gevolgen die dit zou kunnen hebben op de wettelijke prijstoets die het RVB zou moeten doen op die waardering.

Ik vind het persoonlijk bijzonder om te lezen dat je onze gezamenlijke koers nu achteraf op deze wijze bekritiseerd. Ook vind ik dat in je beschrijving niet doorklinkt dat het RVB hulp heeft geboden bij een proces dat tussen twee partijen is vastgelopen. Vanzelfsprekend hadden wij uiteraard ook graag gezien dat MBE en SBB er samen uit waren gekomen.

Dit gezegd hebbende wachten wij de resultaten van jullie gesprek af, waarna wij mogelijk fase 2 kunnen starten.

Groet,

Van: Both, Jelka
Verzonden: donderdag 10 september 2020 14:43
Aan: Thijsen, Sylvo
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Beste Sylvo,

Ter info en voor 't geval je benaderd wordt door MBE: er is onenigheid tussen MBE en ons over de taxatie van de percelen die in de voorgenomen ruil zitten. We hebben conform onze richtlijnen en art. 3 Wet Staatsbosbeheer een actuele taxatie uit laten voeren en RVB een prijstoets laten doen en die wordt niet geaccepteerd door MBE. Een hertaxatie was volgens ons nodig omdat de plannen gewijzigd waren tov eerder. Dat is in eerdere gesprekken – waar jij ook bij hebt gezeten – ook aangegeven aan MBE: gewijzigde plannen hebben gevolgen voor een eventuele ruil en alle parameters, inclusief de waardering, zullen opnieuw bekeken moeten worden voordat door onze directie een besluit genomen kan worden over een ruiling.

RVB heeft in een mail aan MBE onze aanpak ondersteund.

Mocht je op dit moment nog meer info willen, laat het weten. We houden je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 10.2.e. Wob
E 10.2. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Twitter 10.2.e. | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>
Verzonden: dinsdag 6 oktober 2020 15:55
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: FW: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Beste 10.2 en 10.2.e. [redacted]

Even voor alle zekerheid. Na de e-mail wisseling van woensdag 2 september, zie hieronder, hebben wij geen reactie meer ontvangen over jullie voornemen om in een gezamenlijke overleg de uitgangspunten en de prijspeildatum vast te stellen, zoals verwoord in de concept opdrachtbrief.

Klopt het dat er nog geen voortgang is te melden?

Graag tot horens en met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: woensdag 2 september 2020 14:36
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>
CC: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>
Onderwerp: RE: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Dag 10.2

Waar op wordt gedoeld is de goedkeuring als vervat in artikel 3 lid 5 van de wet:

Onverminderd het vierde lid, behoeft vervreemding van objecten en andere onroerende zaken de voorafgaande goedkeuring van Onze Minister van Financiën.

Deze goedkeuring vindt plaats door een prijstoets op voorgenomen transacties welke wordt uitgevoerd door het RVB, waarbij op basis van een door Staatsbosbeheer aan te leveren taxatie van de marktwaarde door een NRVT gecertificeerde taxateur, wordt getoetst of de overeengekomen prijs marktconform was ten tijde van het tot stand komen van de overeenkomst.

Op dit moment is er geen overeenkomst tussen partijen, en ook geen overeenstemming in welke vorm dan ook over alle essentialia behorende bij een overeenkomst. Dit maakt dat het kiezen van een peildatum uit het verleden voor de taxatie geen resultaat op zal leveren dat een prijstoets zal doorstaan, zoals ook al bevestigd door het RVB zelf.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob [redacted]

E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl]

Verzonden: woensdag 2 september 2020 13:16

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>

Onderwerp: Re: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Dag 10.2.e. [redacted]

Jij schrijft:

"Een afspraak om een en ander aan tafel te bespreken is uiteraard mogelijk, maar voor het nieuwe plan een fictieve peildatum gaan hanteren welke elke binding met de realiteit mist, is voor Staatsbosbeheer onbespreekbaar en vanuit de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer gezien juridisch ook niet mogelijk."

Kun jij mij aangeven waar dit in de wet staat en wat er staat?

Hoor graag even van je.... Groet 10. [redacted]

Op 2 sep. 2020, om 09:00 heeft 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen 10.2 [redacted]

Onder verwijzing naar het gesprek dat MBE met onze directeur Sylvio Thijsen heeft gehad begin april (het eerste contact tussen MBE en SBB over de gewijzigde plannen), onze mailwisselingen van april en mei van dit jaar naar aanleiding van de gewijzigde plannen en het gesprek in Leersum met 10.2.e [redacted] herken ik mij absoluut niet in het beeld dat jij onderstaand schetst. Door Staatsbosbeheer, zowel door Sylvio, als door 10.2.e [redacted] en mij is vanaf het begin in april aangegeven dat wij positief staan tegenover een grondruil, maar dat de gewijzigde plannen gevolgen hebben voor een eventuele ruil en alle parameters, inclusief de waardering, opnieuw bekeken moeten worden voordat door onze directie een besluit genomen kan worden over een ruiling.

Een afspraak om een en ander aan tafel te bespreken is uiteraard mogelijk, maar voor het nieuwe plan een fictieve peildatum gaan hanteren welke elke binding met de realiteit mist, is voor Staatsbosbeheer onbespreekbaar en vanuit de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer gezien juridisch ook niet mogelijk.

Ook van onze taxateur heb ik achteraf een reconstructie gekregen van de gang van zaken rondom het concept rapport begin juli, waarbij is aangegeven dat door de heer 10.2.e. Wob [redacted] aan de heer 10.2.e. [redacted] voor het uitbrengen werd meegedeeld dat naar zijn mening 11.2. Wob [redacted]

[redacted] Taxateurs dienen onafhankelijk hun werk te kunnen doen. Vanuit Staatsbosbeheer is derhalve geen enkele invloed uitgeoefend op de heer 10.2.e. [redacted] om tot een gewenste uitkomst te komen, het bovenstaande doet vermoeden dat 10.2.g. Wob [redacted]

Dat de heer 10.2.e. [redacted] vervolgens heeft aangegeven als NRV taxateur niet zijn handtekening te willen zetten onder een rapport waarin 10.2.b. + 10.2.g. Wob [redacted]

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. [redacted]

E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl]

Verzonden: dinsdag 1 september 2020 13:27

Aan: 10.2.e. Wob [redacted]en@staatsbosbeheer.nl>

CC: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>

Onderwerp: Re: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Beste 10.2.e. [redacted]

Volgens ons hadden we in 2018 wel een overeenstemming bereikt over de taxatie (uitgevoerd door de taxateurs van het RvB) van de door ons gemeenschappelijk ingehuurde taxateur van het Rijksvastgoedbedrijf. Maar hebben we in gezamenlijk overleg besloten deze niet om te zetten in een overeenkomst. Daar er planologische onzekerheid bestond of er überhaupt wel gebouwd kon worden op de aan te kopen gronden van Staatsbosbeheer. Vanwege gewijzigd provinciaals beleid (bosgroeiplaatsen / boskernen).

Na een rustperiode is er begin 2020 in een intensief proces met de Overheden (Provincie, Rijksoverheid en de gemeente Baarn) gewerkt aan een oplossing die recht doet aan de bosgroeiplaatsen en boskernen problematiek. Om de natuur zoveel mogelijk te ontzien (omdat de natuurwaarde ten noorden van de marechauseekazerne lager is) was er 2x zoveel grond van staatsbosbeheer nodig als in de grondruil uit 2018. Explicit hebben wij gedurende dit traject een check uitgevoerd bij Staatsbosbeheer (bij zowel Sylvio Thijssen, 10.2.e. Wob [redacted] als 10.2.e. Wob [redacted]) of zij daadwerkelijk bereid was om mee te werken aan deze grondruil. Waarop Staatsbosbeheer heeft aangegeven hiertoe tot bereid te zijn. Niemand heeft toen aangegeven dat er er een hertaxatie moest plaats vinden.

10.2.b. + 10.2.g. Wob [redacted]

[redacted] Vervolgens hebben wij (MBE / SBB) gezamenlijk aan het RvB gevraagd deze hertaxatie uit te voeren. Het RvB heeft hier lang over getwijfeld, vanwege hun rol tijdens de verkoopprocedure van Paleis Soestdijk (op zich is het vreemd dat het RvB van koers is gewijzigd gezien hun eerdere taxatie rol), en hebben Staatsbosbeheer en MBE in gezamenlijkheid besloten om twee taxateurs aan te stellen om te komen tot 1 taxatie.

Gedurende de recente taxatie geef jij aan dat MBEG hier eenzijdig de stekker heeft uitgetrokken. Gedurende de commentaarronde op het concept van deze taxatie heeft de heer 10.2.e. [redacted] heel duidelijk aangegeven aan de heer 10.2.e. Wob [redacted] aangegeven dat hij niks meer wilde wijzigen in zijn concept rapportage. Dit terwijl wij ons commentaar nog niet verstuurd hadden. Volgens mij was er geen bereidheid om te komen tot consensus. Vervolgens wilden wij het aan de taxatie afdeling van het RvB overlaten om een onafhankelijk oordeel te geven.

- 11.2. Wob [redacted]

[redacted]

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] Ik zou willen voorstellen om gezamenlijk een afspraak in te plannen om dit

te bespreken.

Wij horen graag,

10.2.e. Wob

Op 26 aug. 2020, om 12:50 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>
het volgende geschreven:

Goedemiddag 10.

Gelet op de stellingname in de onderstaande mail wat betreft prijspeildatum en waardebegrip voel ik mij genoodzaakt te reageren.

Naar aanleiding van het rapport in 2018 is nooit overeenstemming bereikt tussen partijen. Eind 2019 heb ik hier met jou nog contact over gehad waarbij ik heb aangegeven dat het destijds voor ons al niet mogelijk was om uit te gaan van het taxatierapport indien niet voor het einde van het jaar een overeenkomst zou worden gesloten tussen partijen. Vanuit MBE is hier destijds niet op gereageerd of geacteerd. Dit waarschijnlijk ook omdat het plan waarvoor destijds is gewaardeerd de eindstreep niet heeft gehaald. Dit jaar werden we als Staatsbosbeheer geconfronteerd met het nieuwe plan en zijn we wederom in gesprek gegaan over een ruiling, waarbij vanuit SBB vanaf het begin is aangegeven dat door alle wijzigingen in het plan, de benodigde oppervlakte, de planvorming en anderszins dit betekende dat ook de waardering opnieuw uitgevoerd moet worden voordat door onze directie een besluit over een eventuele ruiling kan worden genomen.

Dit heeft geresulteerd in het taxatietraject waar we nu nog steeds in zitten. Derhalve nog steeds zonder dat overeenstemming tussen partijen bestaat over alle essentialia behorende bij een ruiling. Wederom is dit te wijten aan de opstelling van MBE: voorafgaand aan de vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan, daags nadat door MBE eenzijdig de stekker is getrokken uit de taxatieopdracht aan de heren 10.2.e. en 10.2.e. Wob heb ik jou wederom gebeld, uitgelegd dat een en ander m.i. niet in het belang is van MBE omdat het door het ontbreken van een waardering niet mogelijk zal zijn om voor de vaststelling van het voorontwerp (prijs)overeenstemming te bereiken tussen Staatsbosbeheer en MBE, waardoor het voor een prijstoets bij het RVB naar mijn oordeel 10.2.b. + 10.2.g. Wob

Een en ander zoals nu bevestigd door het RVB. Jouw reactie in dat gesprek was (in mijn woorden) dat je je niet kon vinden in het door de beide heren opgeleverde concept rapport, de opstelling van Staatsbosbeheer in deze en dat de tijd dan maar moest uitwijzen hoe een en ander uit zou pakken voor MBE.

De tijd en daarmee de voortgang in de planologie heeft zijn werk gedaan. Ongeacht het door de taxateurs te hanteren waardebegrip 10.2.b. + 10.2.g. Wob

zal dat effect hebben op de uitkomst van de waardering. 10.2.b. onze directeur zal geen overeenkomst tekenen waarvoor geen toestemming wordt gegeven door het RVB conform de op grond van artikel 3 van de wet verzelfstandiging uit te voeren prijstoets.

Indien het niet mogelijk is voor MBE om in de opdracht aan het RVB uit te gaan van de door het RVB 10.2.b. + 10.2.g. Wob heeft het voortzetten van de taxatie of de gesprekken over de ruiling derhalve m.i. geen nut. Graag de bevestiging dat MBE ook akkoord is met de door het RVB voorgestelde prijspeildatum.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M **10.2.e. Wob**
E **10.2.e.** @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
10.2.e. Wob

Van: **10.2.e. Wob** @mbeontwikkeling.nl]

Verzonden: woensdag 26 augustus 2020 10:55

Aan: **10.2.e. Wob** en@staatsbosbeheer.nl>

CC: **10.2.e. Wob** @Rijksoverheid.nl>; **10.2.e. Wob**

@Rijksoverheid.nl>; **10.2.e. Wob** @mbegroep.nl>

Onderwerp: Re: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Dag **10.2.e.**

Met mijn excuses voor de vertraagde reactie, dit had te maken met vakanties.

Pagina 7: Object 2: Dit is op het moment niet in gebruik als bosgrond, maar als Maatschappelijk Marechaussee (zie ruimtelijke plannen)

Pagina 11: Waardepeildatum:

- **11.2. Wob**
[Redacted]
- **11.2. Wob**
[Redacted]
- **11.2. Wob**
[Redacted]
- **11.2. Wob**
[Redacted]
- **11.2. Wob**
[Redacted]
- **11.2. Wob**
[Redacted]
- **11.2. Wob**
[Redacted]
- **11.2. Wob**
[Redacted]
- **11.2. Wob**
[Redacted]
- **11.2. Wob**
[Redacted]

Wij horen graag, Groet **10.2**

Op 25 aug. 2020, om 14:47 heeft **10.2.e. Wob**
10.2.e. Wob <[10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl)> het volgende geschreven:

Goedemiddag **10.2.e.**

Dank voor het advies. Met inachtneming van dit advies voor de prijspeildatum, ben ik akkoord met de eerder toegezonden opdrachtbrief.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M **10.2.e. Wob**

E **10.2.e.** <[10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl)> | www.staatsbosbeheer.nl

10.2.e. Wob

Van: **10.2.e. Wob** <[10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e.Wob@Rijksoverheid.nl)>

Verzonden: dinsdag 25 augustus 2020 13:11

Aan: **10.2.e. Wob** <[10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl)>; **10.2.e. Wob**
10.2.e. Wob <[10.2.e. Wob@mbeontwikkeling.nl](mailto:10.2.e.Wob@mbeontwikkeling.nl)>

CC: **10.2.e. Wob** <[10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e.Wob@Rijksoverheid.nl)>

Onderwerp: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Beste **10.2.e.** en **10.2**

Wij hebben jullie vraag over de prijspeildatum, als opdrachtgever, aan de taxatie afdeling van de RVB, voorgelegd. **10.2.b. + 10.2.g. Wob**
10.2.b. + 10.2.g. Wob

10.2.b. + 10.2.g. Wob Graag zien wij jullie reactie tegemoet.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Van: **10.2.e. Wob**

Verzonden: donderdag 20 augustus 2020 14:45

Aan: **10.2.e. Wob** <[10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl)>; **10.2.e. Wob**
10.2.e. Wob <[10.2.e. Wob@mbeontwikkeling.nl](mailto:10.2.e.Wob@mbeontwikkeling.nl)>

CC: **10.2.e. Wob** <[10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e.Wob@Rijksoverheid.nl)>; **10.2.**

10.2.e. Wob <[10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e.Wob@rijksoverheid.nl)>; **10.2.e. Wob**

10.2.e. Wob <[10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl)>

Onderwerp: RE: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Beste **10.2.e.**

Na verwachting kom ik maandag en uiterlijk dinsdag op je onderstaande vraag terug.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Zelfde mail: 18-08-2020 09:42 uur



Van: **10.2.e. Wob** [@Rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e.Wob@Rijksoverheid.nl)

Verzonden: maandag 17 augustus 2020 17:33

Aan: **10.2.e. Wob** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl)>; **10.2.e. Wob** [@mbeontwikkeling.nl](mailto:10.2.e.Wob@mbeontwikkeling.nl)>

CC: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2. [redacted]@rijksoverheid.nl>

Onderwerp: FW: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Beste 10.2 en 10.2.e. [redacted]

Wij hebben in concept de opdracht brief voor de taxatie fase 2 in concept uitgewerkt. Willen jullie de uitgangspunten nog even goed nakijken en de waarde prijspeil datum samen vaststellen, dat is namelijk niet de rol van het RVB, of de taxateur. Daarna kan de taxateur dat in zijn taxatie rapport opnemen.

Dankjewel.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Disclaimer [Nederlands English](#)

Disclaimer [Nederlands English](#)

Disclaimer [Nederlands English](#)

Disclaimer [Nederlands English](#)

Disclaimer [Nederlands English](#)

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 14 oktober 2020 11:58
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: RE: kwartaalrapportage - info

Hoi Jelka,

Soestdijk is erg stil. 10.2.e. Wob van het RVB heeft vrijdag MBE per mail gevraagd naar de stand van zaken met betrekking tot de taxatie, daar is door MBE nog niet op gereageerd. Loopt dus nog steeds, maar vanuit ons even pas op de plaats tot MBE gaat bewegen.

Groet,
10.2.e.

Van: Both, Jelka
Verzonden: woensdag 14 oktober 2020 11:25
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: kwartaalrapportage - info

Ha 10.2.e.

Ben bezig met de kwartaalrapportage: is er nog nieuws over Soestdijk?

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 10.2.e. Wob
E 10.2.e. [\[redacted\].nl](mailto:10.2.e.@[redacted].nl) | www.staatsbosbeheer.nl
Twitter 10.2.e. | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Optie 1 gronduitwisseling Staatsbosbeheer

Benodigde grond van SBB: ca. 10.837 m²

Terug te geven grond SBB: ca. 11.652 m²

