

RECHTBANK DEN HAAG
LOCATIE DEN HAAG
VOORZIENINGENRECHTER
D.R. GLASS

Kort geding

12 oktober 2026

te 10:00 uur

Rol- en zaaknummer: C/09/708128

Pleitnotitie in kort geding ingediend op
12 oktober 2026

PLEITNOTITIE

van mr. S.C. Brackmann en mr. L. Sylaj

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NATIONALE MAATSCHAPPIJ TOT RESTAUREREN & HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED B.V.**, mede handelend onder de naam "**BOEi**", statutair gevestigd te Amersfoort, eiseres,
advocaten: mr. S.C. Brackmann en mr. L. Sylaj, te Rotterdam

tegen:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE STAAT DER NEDERLANDEN, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, DG Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk**, met zetel te Den Haag, gedaagde,
advocaat: mr. R.Q. Janus, te Den Haag

Edelachtbare Heer,

1. Inleiding

- 1.1 De kwestie die vandaag aan de orde is, heeft betrekking op de verkoop van het rijksmonument Commandopost Clingendael.¹ De vraag is of de Staat (RVB) op basis van vooraf kenbare regels, onderzochte feiten en de beoordeling daarvan mocht besluiten tot de zwaarste maatregel binnen de verkoopprocedure: uitsluiting van BOEi, de partij met de meest aanvaardbare bieding². Dat is niet het geval.
- 1.2 BOEi is van oordeel dat haar uitsluiting op onterechte gronden, zowel procedureel als materieel, heeft plaatsgevonden en vordert daarom de intrekking van dat uitsluitingsbesluit, de acceptatie van haar en haar bieding als geldig en de gunning van het Object aan haar. Subsidiair vordert BOEi de staking van de verkoopprocedure.

¹ Commandopost Clingendael is een rijksmonument op basis van de Erfgoedwet 2016, Biedboek, par. 3.5, **productie 2**. Commandopost wordt aangeduid als de Seys-Inquartbunker of de Nazi-bunker.

² CvA, punt 3; in het Biedboek is bepaald dat het integriteitsonderzoek plaats kan vinden naar de partij die de meest aanvaardbare bieding heeft uitgebracht, **productie 2**.

- 1.3 De Staat baseert het besluit tot uitsluiting volledig en enkel op het rapport van Integis. Volgens de Staat zou BOEi met de presentatie van 7 oktober 2025 in strijd met artikel 6.3.2. Biedboek informatie uit haar visie aan derden hebben bekendgemaakt. De Staat ziet een poging van BOEi om met De Wilde in gesprek te komen als een poging tot prijsafstemming. BOEi betwist beide gronden en deze kunnen de uitsluiting niet dragen.
- 1.4 Het rapport van Integis is onvoldoende deugdelijk en kan en mag niet ten grondslag worden gelegd aan het uitsluitingsbesluit. Het onderzoek van Integis voldoet bovendien niet aan paragraaf 5.2.11.2 Biedboek, dat bepaalt dat een Bibob-onderzoek moet worden gedaan.

2. Verkoop 'schuldig erfgoed'

- 2.1 Commandopost Clingendael behoort tot wat wordt genoemd 'schuldig erfgoed': monumenten die een directe verbinding hebben met zwarte bladzijden uit onze geschiedenis. De Staat heeft maatregelen getroffen om zorgvuldig om te gaan met erfgoed. Onder meer door aan organisaties die de herbestemming en beheer op de zeer lange termijn van dergelijk erfgoed zorgvuldig en met oog voor die historie uitvoeren een speciale status te geven, te weten die van POM, Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud.³ BOEi is sinds 2013 als POM geregistreerd bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed ('**RCE**').⁴ De Wilde is geen POM.
- 2.2 De RCE is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Verdrag van Faro. Daarin wordt de maatschappelijke en verbindende waarde van cultureel erfgoed benadrukt, waarbij participatie wordt gestimuleerd. RCE heeft dat ingevuld door middel van de uitvoeringsagenda.⁵

BOEi vindt het opmerkelijk dat zij in het interview met Integis heeft verwezen naar het Verdrag van Faro en naar de rol van de RCE⁶ en dat zij in de opmerkingen op het concept-rapport van Integis nogmaals nadrukkelijk heeft verwezen naar het Verdrag van Faro⁷, maar dat Integis om onbekende en onbegrijpelijke redenen ervoor heeft gekozen om in het definitieve rapport⁸ daarover niets te vermelden. Onbegrijpelijk omdat juist daarmee de basis voor participatie is gegeven en afstoten van beladen erfgoed kan niet zonder participatie. Zeker niet met Valentijn Wosten als voorzitter van de Wijkraad⁹

- 2.3 Participatie van stakeholders (onder meer omwonenden) is op basis van de *Omgevingswet* een *verplicht* onderdeel van het proces, het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium en met als doel een breed maatschappelijk draagvlak te creëren en de samenleving te betrekken bij de ideeënvorming.

³ Nader toegelicht in de dagvaarding, punt 1.1 en voetnoot 1.

⁴ Stichting Monumentenbezit, die een steunverklaring heeft verstrekt (productie 20) is ook een POM.

⁵ In de dagvaarding, punt 2.8, zijn de richtinggevende principes genoemd.

⁶ Conceptverslag interview met reactie Integis, randnummer 08, **productie 12**; Conceptverslag interview (getekend), randnummer 5, **productie 13**.

⁷ Reactie BOEi op conceptrapport, blz. 4, laatste alinea, **productie 15**.

⁸ Definitief rapport, **productie 16**.

⁹ Volgens de RCE gaat het niet altijd alleen om bescherming van het monument zelf, maar vooral «om een respectvolle omgang en betekenisgeving». 32820 Nieuwe visie cultuurbeleid, nr 231 brief min. OCW - 5-11-2019) [Kamerstuk 32820, nr. 321 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#).

Toelichting: de herontwikkeling van de bunker past niet binnen de huidige (beperkte) defensiebestemming. Conform de Nota van Uitgangspunten moet een BOPA-omgevingsvergunning worden aangevraagd. Op grond van artikel 16.55 Omgevingswet jo. artikel 7.4 Omgevingsregeling moet de aanvrager aangeven of er aan participatie is gedaan en zo ja, hoe dit is verlopen. Nu het gaat om 'Cultureel erfgoed' (de bunker is aangewezen als rijksmonument) en om een initiatief in een 'beschermde omgeving' (de locatie van de bunker is aangemerkt als BUITENCATEGORIE COMPLEX MONUMENT karakteristieke of beeldbepalende zaak¹⁰ en heeft de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie'¹¹) heeft de gemeente Wassenaar bepaald dat participatie verplicht is.¹²

- 2.4 Vanzelfsprekend is de verkoopprocedure onderworpen aan de toepasselijke wet- en regelgeving.¹³ De Staat heeft de toepasselijkheid van de Erfgoedwet en de Omgevingswet zelf ook genoemd.¹⁴ En de Staat neemt het als uitgangspunt in de CvA.¹⁵
- 2.5 De RCE heeft een rol gespeeld bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten.¹⁶ De maatschappelijke en verbindende waarde is in die Nota bijvoorbeeld terug te zien in het volgende:
- *"Van belang bij de verdere uitwerking van de herbestemming is dat er met name een dialogoog wordt gezocht met gemeente, RCE en andere betrokkenen."*¹⁷
 - *"Er zal draagvlak bij buurtbewoners en andere betrokkenen moeten zijn om een initiatief tot een succes te maken. Het is wenselijk dat toekomstige functie(s) aansluit(en) op het woonklimaat van de nabije omgeving en op de opzet en inrichting van buitenplaats Clingendael. Een gedegen communicatieplan is nodig om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren."*¹⁸
- 2.6 BOEi weet door haar ervaringen met herbestemming van (schuldig) erfgoed dat draagvlak van de directe omgeving van doorslaggevend belang is. Op basis van de regelgeving, en haar status als aangewezen POM en de informatie uit de verkoopdocumenten heeft zij dat ingevuld.
- 2.7 Het steekt BOEi dat zij wordt 'afgerekend' op participatie, ten faveure van een partij die zich niet bezig houdt met cultureel erfgoed maar met de commerciële ontwikkeling van projecten.¹⁹ Het steekt ook dat de Staat zijn oren laat hangen naar een ongefundeerde klacht van juist die partij, zonder deugdelijk onderzoek te doen. En het steekt BOEi hoe de Staat het afstootbeleid heeft

¹⁰ Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016.

¹¹ Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.

¹² Lijst verzwaaard adviesrecht en verplichte participatie gemeente Wassenaar 2023', zoals deze geldt sinds 1 januari 2024.

¹³ Biedboek, par. 6.1.1: "Op de in dit Biedboek vervatte procedure is het Nederlands recht van toepassing.", **productie 2**.

¹⁴ Leidraad Afstoot Monumenten, par. Wet- en regelgeving, blz. 10.

¹⁵ CvA, onder meer punt 37, 55, 58 en verwijst naar de Mededingingswet en de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024

¹⁶ Nota van Uitgangspunten, **productie 3**.

¹⁷ Nota van Uitgangspunten, blz. 39, 1^e kolom, 2^e alinea, **productie 3**.

¹⁸ Nota van Uitgangspunten, blz. 39, 1^e kolom, 3^e alinea, **productie 3**.

¹⁹ De Wilde Werken is een handelsnaam van De Wilde Holding B.V. Het statutaire doel is: "activiteiten van trust-, vastgoed- en agentschaprekeningen" en "activiteiten van organisatie-adviesbureaus, stamrecht, pensioenbeheer, management advies, consultancy en investeringen", **productie 17**.

ingevuld: veel is geheim en de toets of een partij geschikt is ontbreekt geheel; er wordt alleen getoetst op plan en niet op partij. Dat is van wezenlijk belang.

3. De presentatie van 7 oktober 2025

3.1 Volgens de Staat heeft BOEi met de presentatie van 7 oktober 2025 in strijd gehandeld met artikel 6.3.2 Biedboek.

3.2 Artikel 6.3.2 Biedboek bepaalt:

*"De Belangstellenden mogen de gegevens die de Staat in verband met deze procedure verstrekt alleen gebruiken voor het doel **HET DOEL IS OOK; DRAAGVLAK CREEREN** waarvoor deze gegevens zijn verstrekt. Behoudens uitzonderingen ingevolge de Auteurswet of schriftelijke toestemming van de Staat, mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Verkoopprocedure. Het is Belangstellenden voorts niet toegestaan informatie uit hun aanmelding, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Bieding bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook."*

3.3 Artikel 6.3.3 Biedboek verbindt daaraan niet automatisch de consequentie van uitsluiting, maar bepaalt:

"Indien door de Belangstellenden niet wordt voldaan aan het onder artikel 6.3.1 en 6.3.2 gestelde, kan dit aanleiding zijn de desbetreffende Belangstellenden van verdere deelname aan deze procedure uit te sluiten, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van de Staat is."

3.4 Uit deze bepalingen volgt dat twee vragen moeten worden onderscheiden. Eerst moet worden beoordeeld of BOEi met de presentatie daadwerkelijk in strijd heeft gehandeld met artikel 6.3.2 Biedboek. Vervolgens moet, indien een overtreding wordt aangenomen, worden beoordeeld of die concrete overtreding de uitsluiting van BOEi kon rechtvaardigen. De enkele vaststelling dat tijdens de presentatie informatie uit de visie is getoond, beantwoordt die tweede vraag nog niet.

Vraag 1: Wat heeft BOEi gedaan en is daarmee artikel 6.3.2 overtreden?

3.5 BOEi heeft in de voorbereiding van haar visie maatschappelijk draagvlak gecreëerd. In het concept-verslag van het interview, staat hierover het volgende:²⁰

*"(...) Boon licht toe dat BOEi dezelfde groep mensen van de achterban heeft uitgenodigd als voor een bijeenkomst in april 2025 **EN MEI EN JUNI**, dus mensen van de VVE, mensen van de wijkraad, mensen van Stichting Toen, en mensen van Stichting WO2 Sporen en, Stichting Atlantikwall. (...)"*

3.6 BOEi heeft aan haar achterban een presentatie gegeven, die een samenvatting was van de presentatie die BOEi aan de selectiecommissie van de Staat had gegeven. BOEi heeft de presentatie

²⁰ Conceptverslag interview (getekend), randnummer 49, **productie 13**.

en de visie niet uitgereikt. De bieding heeft zij niet bekendgemaakt. [HET GESPREK GING DAARNA VOORAL OVER BEZOEKERSAANTALLEN, PARKEREN EN VERKEER.](#)

3.7 Wat Integis niet in haar overwegingen heeft meegenomen, althans uit niets blijkt dat zij dat wel heeft gedaan, - en de Staat heeft dat dus ook niet ten grondslag gelegd c.q. kunnen leggen aan het uitsluitingsbesluit - is het volgende:

- *"Boon heeft geen stukken uitgereikt en heeft de visie globaal toegelicht, waaronder op welke manier BOEi met het gebouw wil omgaan en wat het idee is met de inhoud, de programmering. Boon voegt hieraan toe dat het plan van Sibelt inzake CPC al vijf jaar op internet staat en dat dit plan zijn afstudeerscriptie is."*²¹
- BOEi is er altijd transparant over geweest dat zij anderen betreft bij haar plan.²² Bij de presentatie aan de selectiecommissie van de Staat waren daarom ook mensen uit de achterban aanwezig. De Staat was er dus mee bekend dat BOEi samenwerkte met haar achterban. De Staat heeft bovendien op 7 oktober 2025 geconstateerd dat BOEi een presentatie gaf, maar heeft dat toen kennelijk niet als problematisch bestempeld.²³
- Zoals hiervoor²⁴ toegelicht, was het tijdig opbouwen van draagvlak voor herbestemming van dit bijzondere rijksmonument en schuldig vastgoed noodzakelijk. Deze context is niet (kenbaar) in de beoordeling betrokken:

In de Vertrouwelijkheids- en Integriteitsverklaring²⁵ is bepaald dat een geïnteresseerde partij de documentatie mag delen met derden voor onderzoek met het oog op een eventueel verkrijging van het object. Dat volgt ook uit par. 6.3.2 Biedboek: *"(...) mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Verkoopprocedure."*

- In artikel 6.3.2 Biedboek staat verder: *"Het is Belangstellenden voorts niet toegestaan informatie uit hun aanmelding, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Bieding bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook."* BOEi heeft de hoofdlijnen van haar visie op 7 oktober 2025 teruggekoppeld aan haar achterban. Die bijeenkomst was een vervolg op een eerdere fysieke bijeenkomst in april 2025 [EN MEI EN JUNI VÓÓR DE BIEDING](#). BOEi vond (en vindt) zo'n terugkoppeling van belang. De terugkoppeling betrof alleen de (gedeeltelijke) inhoud van de visie; en niet de bieding of het biedingsbedrag.

²¹ Definitief rapport, randnummer 188, **productie 16**.

²² Visie BOEi, blz. 1, laatste alinea, blz. 6 ('Participatie' en 'Inhoudelijke participatie') en blz. 18 ('Betrokken partijen'), **productie 5**.

²³ CvA, onder nr. 19: *"Tijdens de rondleiding van De Wilde constateerden De Wilde en het Rijksvastgoedbedrijf dat BOEi nog steeds op het terrein aanwezig was en een presentatie hield voor verschillende partijen"*.

²⁴ Paragraaf 2 van deze pleitnota.

²⁵ Vertrouwelijkheids- en Integriteitsverklaring, **productie 4**.

- De Staat heeft “derden” niet gedefinieerd en gebruikt dit begrip in verschillende betekenissen in de verkoopdocumenten.²⁶ De coalitie, de mensen en organisaties die hebben geparticipeerd, zijn geen “derden”, in ieder geval niet in de verschillende betekenissen die de Staat gebruikt in het Biedboek, en ook niet in bijvoorbeeld de betekenis van ‘buitenstaander’. De Staat stelt nu dat iedereen buiten BOEi een “derde”²⁷ is. Dat volgt niet uit de verkoopdocumentatie en is een zo beperkte opvatting, zeker gezien de opdracht tot participatie en draagvlak, dat BOEi geen rekening behoefde te houden met die definitie. DAN WEL EEN PLAN KANSLOOS WORDT (VALENTIJN WOSTEN).

- 3.8 De Staat heeft onvoldoende onderzocht en vastgesteld welke concrete informatie uit de visie aan welke aanwezigen is bekendgemaakt en wat de rol was van die aanwezigen. De enkele vaststelling dat tijdens een bijeenkomst onderdelen van de visie zijn getoond, is onvoldoende om een overtreding van artikel 6.3.2 Biedboek ten aanzien van alle getoonde informatie aan te nemen.
- 3.9 De Staat verliest bovendien uit het oog welk doel hij nastreeft met de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael, en hoe dat doel moet worden bereikt. In de Nota van Uitgangspunten is onder meer als ambitie beschreven:

“Het verhaal van de landgoederenzone, de bezetting tijdens de Tweede Wereldoorlog en de periode van de Koude Oorlog kan bij de herbestemming van de Commandopost Clingendael worden ontsloten en verteld, zoals verwoord in het gemeentelijk erfgoedbeleid om erfgoed te behouden, te beleven en te benutten. Maar ook in de recente visies en studies t.a.v. Militair en aanverwant erfgoed van OCW (2019 en verder). De Commandopost Clingendael kan een spilfunctie vervullen in relatie tot ander militair erfgoed in de directe omgeving, zoals de Waalsdorpervlakte en het Oranjehotel (de gevangenis) in Scheveningen, beide ook rijksmonument. Een zekere publieke toegankelijkheid van de Commandopost Clingendael en de ontwikkeling van een herinneringsplek passen bij de ambities van de erfgoedlijn Atlantikwall en de recente voornemens van het Ministerie van OCW t.a.v. deze verdedigingslinie.”

In de Nota van Uitgangspunten wordt nadrukkelijk de dialoog en de participatie genoemd voor het welslagen van het project, juist om deze ambities te kunnen realiseren. Het is niet zomaar vastgoed ergens in Nederland. Het is een heel bijzonder rijksmonument.

- 3.10 Het belang van dit erfgoed én de borging dat de **beste partij** met dit erfgoed aan de slag gaat, zou voor de Staat leidend moeten zijn. Dat is de werkelijke, materiële rechtsvraag die dient te prevaleren boven de formele procesvraag wie wel of niet de regel van vertrouwelijkheid gebroken heeft (als daarvan al sprake zou zijn).

Vraag 2: kon een eventuele overtreding uitsluiting rechtvaardigen?

²⁶ Zowel in de zin van een partij waarop een beroep kan worden gedaan om aan de selectie-eisen te voldoen (par. 4.2.4 Biedboek), als in de zin van een partij die de bunker beschadigd (vandalisme, par. 3.8 Biedboek), als in de zin van een opvolgend koper (par. 5.2.11.6 Biedboek).

²⁷ CvA, punt 45: “BOEi heeft niet in een samenwerkingsverband maar alleen ingeschreven. Dat betekent dat overige partijen per definitie derden zijn. (...)”.

3.11 Ook indien UEA Voorzieningenrechter oordeelt dat BOEi tijdens de bijeenkomst op 7 oktober 2025 informatie uit haar visie aan een of meer derden heeft bekendgemaakt, volgt daaruit niet automatisch dat de Staat BOEi mocht uitsluiten. Artikel 6.3.3 Biedboek bepaalt immers slechts dat niet-naleving van artikel 6.3.2 Biedboek aanleiding *kan* zijn voor uitsluiting.

3.12 De woorden "*ter uitsluitende beoordeling van de Staat*" geven de Staat beoordelingsruimte, maar geen vrijbrief. De Staat moet zijn privaatrechtelijke bevoegdheid uitoefenen met inachtneming van artikel 3:14 BW.²⁸ De Staat moest de relevante feiten daarom zorgvuldig vaststellen (geen concurrentiegevoelige informatie gedeeld), de relevante omstandigheden bij zijn beoordeling betrekken (effecten voor de verkoopprocedure?) en de keuze voor uitsluiting en de proportionaliteit ervan in verhouding tot de feiten en het doel van de verkoopprocedure deugdelijk motiveren. Uit het uitsluitingsbesluit blijkt hier niets van, en ook niet dat de Staat de ruimte uit artikel 6.3.3 daadwerkelijk heeft benut. Het uitsluitingsbesluit is daarom ondeugdelijk.

4. ***"Contact met de andere deelnemer over afspraken over de bieding, wat kan worden gezien als een poging tot prijsafstemming"***

4.1 Ook deze grond is materieel ondeugdelijk, en kan en mag niet leiden tot de uitsluiting van BOEi.

4.2 Uit het besluit tot uitsluiting blijkt dat de Staat 'aan de haal is gegaan' met het rapport van Integis. Integis constateert dat "*In de weergave van het gesprek is opgenomen dat Boon contact wilde met De Wilde omdat Boon het vervelend zou vinden als één van de twee overgebleven partijen moet gaan overbieden om het project te verwerven en dat Boon openstaat voor een eventuele samenwerking; [dat] Boon tegenover ons heeft verklaard, kort gesteld, dat Boon contact met De Wilde heeft gezocht over samenwerking, waarbij De Wilde de financiering en het verwerven van het eigendom zou verzorgen en BOEi voor de inhoud in de vorm van de 'hardware en software' zou zorgen;*"²⁹ De Staat 'vertaalt' dit tot de volgende conclusie: "*Gelet op de uitkomst van het onderzoek van Integis, waarin is geconstateerd dat BOEi contact heeft gezocht met de andere deelnemer over afspraken over de bieding, wat kan worden gezien als een poging tot prijsafstemming, is de bieding van BOEi niet aanvaardbaar.*"³⁰

4.3 Wat gaat hier fout? Een heleboel:

- Heeft BOEi rechtstreeks contact gehad met De Wilde? Nee.
- Is er daadwerkelijk een gesprek geweest tussen BOEi en De Wilde? Nee.
- Heeft er afstemming plaatsgevonden? Nee.
- Was de poging om contact te leggen bedoeld om afspraken te maken over de bieding? Nee.
- Kan de enkele poging om over samenwerking in gesprek te gaan worden gezien als een poging tot prijsafstemming? Nee.

Vijfmaal nee.

²⁸ Uiteengezet in de dagvaarding, par. 4.

²⁹ Definitief rapport, randnummer 148, 3^e bullet, **productie 16**.

³⁰ Brief van de Staat aan BOEi, 8 juni 2026, **productie 10**.

- 4.4 De conclusie van Integis dat BOEi contact heeft gezocht "over afspraken over de bieding" volgt niet uit de feiten. De kwalificatie "poging tot prijsafstemming" die de Staat daaraan verbindt, volgt niet uit de feiten.
- 4.5 Boon heeft ten tijde van het interview verteld dat hij wilde onderzoeken of BOEi en De Wilde met elkaar zouden kunnen samenwerken: De Wilde voor de financiering en BOEi voor de 'hardware en de software'. Boon heeft daartoe geprobeerd de contactgegevens van De Wilde te achterhalen en hij heeft daartoe het architectenbureau gebeld waarvan hij wist dat zij vaak met De Wilde samenwerkten. Een medewerker van dat architectenbureau heeft van het gesprek met Boon kennelijk een mail opgesteld.
- 4.6 Van belang is wat de verschillende bronnen over het telefoongesprek vermelden. In het conceptverslag van het interview is het verwijt van De Wilde aan de BOEi opgenomen. De Wilde nam niet aan dat telefoongesprek deel. Zijn verwijt is zijn *eigen* interpretatie van de interpretatie/weergave die hij van de medewerker van het architectenbureau ontving. De Wilde gebruikt de woorden "de koop prijs van de CPC" en "de prijs niet te hoog zou zijn" en "afstemming":³¹

25-28. Integis citeert de volgende tekst uit de verklaring van De Wilde en vraagt Boon om een reactie:

Medio november dienden de biedingen ingediend te worden bij de projectnotaris. Enkele dagen voor deze deadline ontving De Wilde een uitgebreide telefoonnotitie van een telefoongesprek dat een medewerker van het kantoor van de architecte had gehad met Boon. Boon had naar het kantoor van de architecte gebeld. De architecte was door omstandigheden niet [aanwezig]. Haar collega heeft derhalve het gesprek met Boon gevoerd en betreffende collega vroeg aan Boon naar de reden van het telefonisch contact. Volgens de collega van de architecte was Boon op zoek naar de contactgegevens van De Wilde. Boon wilde contact met De Wilde over, kort gesteld, de koop prijs ten aanzien van de CPC. Boon wilde ervoor zorgen dat de prijs niet 'te hoog' zou zijn en zocht contact met De Wilde om afstemming te hebben.

- 4.7 Boon heeft het enkel over samenwerking:

32-35. Desgevraagd bevestigt Boon dat het gesprek alleen ging over samenwerking (zoals hiervoor bedoeld: De Wilde voor het geld en BOEi voor de inhoud) en niet over een bod en niet over geld en niet over afstemmen van biedingen; het ging over processen in het algemeen en Boon was op zoek naar De Wilde.

- 4.8 Integis heeft in het rapport opgenomen dat de medewerker van R4a heeft vastgelegd dat Boon "het vervelend [vindt] als één van deze twee partijen moet gaan 'over'-bieden om dit project te

³¹ Conceptverslag interview, randnummer 28, **productie 12**.

Brackmann

verwerven. (hij sprak zich niet uit over hoe hij het dan graag zou zien)" en dat Boon openstaat voor samenwerking ³²:

Op mijn vraag wat ik aan jou moet doorgeven melde hij in grote lijnen het volgende;

- *Hij heeft met meerdere betrokkenen gesproken (hij noemde oa.;xxxx),*
- *de procedure verloopt volgens hem nogal knullig verloopt [sic],*
- *één betrokkenen heeft contact gehad met één van de jury-leden (xxxxx),*
- *Jeroen de Wilde en Boei blijken de enige twee partijen te zijn die nog meedingen in deze selectie en*
- *Hij vind [sic] het vervelend als één van deze twee partijen moet gaan 'over'-bieden om dit project te verwerven.*
(hij sprak zich niet uit over hoe hij het dan graag zou zien)

Zijn vraag is of we aan Jeroen [De Wilde] kenbaar willen maken dat hij graag met hem zou spreken.

Hij staat open voor een eventuele samenwerking!

Hij heeft op het web wel gezocht maar kon niet de juiste contactinfo vinden om hem rechtstreeks te benaderen.

- 4.9 De medewerker gebruikt niet de woorden "koop prijs van de CPC", en "de prijs niet te hoog zou zijn" en "afstemming", die De Wilde gebruikt in zijn verwijt. De medewerker gebruikt uitsluitend het woord "overbieden" en vermeldt daarbij uitdrukkelijk dat Boon zich niet heeft uitgesproken over hoe hij het dan graag zou zien.
- 4.10 Uit de mail blijkt dus niet dat Boon een voorstel heeft gedaan over bieden. Ook blijkt daaruit niet dat Boon zijn bieding met De Wilde wilde afstemmen. De e-mail vermeldt juist dat Boon zich niet heeft uitgesproken over hoe hij het graag zou zien.
- 4.11 De mail sluit daarentegen wel aan bij de verklaring van Boon:³³
- "Boon geeft aan de betreffende mannelijke medewerker gesproken te hebben over samenwerking met De Wilde."
 - "Boon geeft aan contact te hebben gezocht over samenwerking (De Wilde als financier en het verwerven van de eigendom en BOEi voor de inhoud, de 'hardware en software');" en;
 - "Desgevraagd bevestigt Boon dat het gesprek alleen ging over samenwerking (zoals hiervoor bedoeld: De Wilde voor het geld en BOEi voor de inhoud) en niet over een bod en niet over

³² Definitieve rapport, par.7.6.3 en randnummer 141, en bijlage 2, **productie 16**.

³³ Definitief rapport, randnummers 138, 139 en 140, **productie 16**.

geld en niet over afstemmen van biedingen; het ging over processen in het algemeen en Boon was op zoek naar De Wilde. "

- 4.12 Nog los van het feit dat er een discrepantie bestaat tussen de verklaring van de medewerker van het architectenbureau en De Wilde, is de bron onvoldoende diepgaand onderzocht. Integis heeft Boon uitvoerig bevraagd (en Boon heeft de vragen beantwoord), maar heeft de medewerker die het telefoongesprek voerde en de telefoonnotitie opstelde niet gehoord. Daardoor heeft Integis niet kunnen doorvragen naar de exacte bewoordingen, de context van het gesprek en het onderscheid tussen hetgeen de medewerker zelf heeft gehoord en de betekenis die de medewerker daaraan heeft toegekend. Integis licht evenmin toe waarom de e-mail zwaarder zou wegen dan de uitvoerige verklaring van Boon dat hij uitsluitend samenwerking wilde onderzoeken.³⁴ Dat terwijl Boon natuurlijk het beste weet wat er precies is gezegd. En Trimbos bevestigt de lezing van Boon: *"Gevraagd naar de reden van het contact en/of de aan De Wilde voor te leggen vraag deelt Trimbos mee dat Boon aan De Wilde wilde voorleggen om te overleggen of er t.z.t. eventueel samengewerkt zou kunnen worden. (...) Boon heeft tegen Trimbos gezegd dat hij in samenhang met latere samenwerking contact wilden opnemen met De Wilde en dat hij daarover een keer wilde praten met De Wilde."*³⁵
- 4.13 Integis spreekt steeds over *"de verklaring van De Wilde"* of behandelt het verwijt als afkomstig van De Wilde. Voor het relevante telefoongesprek betreft het echter de weergave van een medewerker van het architectenbureau (met wie Integis niet heeft gesproken). De Wilde was geen deelnemer aan het telefoongesprek en kon dus niet uit eigen waarneming verklaren wat Boon tijdens dat gesprek heeft gezegd.
- 4.14 Er is geen contact geweest, er is geen afstemming, geen overeenkomst, geen uitwisseling van biedingen, geen afgestemde biedprijs en geen gezamenlijk marktgedrag.
- 4.15 De Staat motiveert de uitsluiting van BOEi als volgt: *"Tevens blijkt dat BOEi contact heeft opgenomen met de andere deelnemer over afspraken over de biding."* En: *"Gelet op de uitkomst van het onderzoek van Integis, waarin is geconstateerd dat BOEi contact heeft gezocht met de andere deelnemer over afspraken over de biding, wat kan worden gezien als een poging tot prijsafstemming, is de biding van BOEi niet aanvaardbaar. Derhalve wordt niet gegund aan BOEi."*
- 4.16 De Staat maakt in zijn motivering geen onderscheid tussen een poging om (überhaupt) een gesprek over samenwerking tot stand te brengen en een poging om biedingen of prijzen af te stemmen. Juist dat onderscheid is beslissend.
- 4.17 Voor het eerst in de CvA verwijst de Staat naar artikel 6 Mededingingswet.³⁶ Integis heeft haar onderzoek daar niet op gebaseerd. De Staat stelt nu dat *"het er alle schijn van [heeft] dat BOEi prijsafspraken met De Wilde wenste te maken. Althans dat BOEi een samenwerking aan wenste te*

³⁴ Integis heeft er bewust voor gekozen om die medewerker niet mondeling te bevragen.

³⁵ Definitief rapport, randnummer 113, **productie 16**.

³⁶ CvA, punt 54 en 55.

gaan waarbij De Wilde als enige partij overbleef, De Wilde dat ook wist en daarmee in feite kon bieden wat zij wilde."

- 4.18 De Staat beroept zich dus niet op een door Integis vastgestelde prijsafspraken, maar op de "schijn" dat BOEi prijsafspraken zou hebben willen maken en dat "*Het maken van dergelijke afspraken in strijd [is] met artikel 6 Mededingingswet*". Artikel 6 Mededingingswet verbiedt overeenkomsten en onderling afgestemde feitelijke gedragingen die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging wordt verhinderd, beperkt of vervalst. Tussen partijen staat echter vast dat er geen overeenkomst of onderling afgestemde feitelijke gedraging heeft plaatsgevonden. Een dergelijke "schijn" vormt zonder voldoende vastgestelde feiten geen overtreding van artikel 6 Mededingingswet en kan de uitsluiting niet dragen.
- 4.19 De Staat neemt voor waar aan dat dat BOEi een samenwerking aan wenste te gaan waarbij De Wilde als enige partij overbleef. Dat blijkt niet uit de verklaring van de medewerker, dat blijkt niet uit de verklaringen van Boon over het gesprek met de medewerker, het blijkt enkel uit een speculatieve vraag van Integis.
- 4.20 Opmerkelijk is dat de Staat in de CvA³⁷ voor het eerst de Mededingingswet noemt maar niet de Wet Bibob; op grond van artikel 5.2.11.2 Biedboek had onderzoek moeten worden conform de procedures en criteria vergelijkbaar met de Wet Bibob. Vaststaat dat dat onderzoek niet is uitgevoerd. De Staat kan en mag BOEi dan ook niet uitsluiten op grond van artikel 5.2.11.2.

5. Procedurele en inhoudelijke gebreken in het onderzoek van Integis

- 5.1 BOEi heeft de gebreken in het onderzoek van Integis nader uiteengezet in haar nadere akte d.d. 8 oktober 2026.
- 5.2 Het onderzoek voldoet niet aan paragraaf 5.2.11.2 Biedboek. Integis heeft geen integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek dat gelijk is aan of vergelijkbaar is met de procedures en criteria van de Wet Bibob en geen mate van gevaar vastgesteld. Ook de Staat heeft de ontbrekende Bibob-beoordeling niet kenbaar zelf verricht. Het rapport kan daarom niet gelden als het in paragraaf 5.2.11.2 bedoelde integriteitsonderzoek.
- 5.3 In de tweede plaats is het handelen van BOEi niet in de volledige context onderzocht en beoordeeld. Integis beperkte zich in afstemming met de Staat tot het Biedboek, terwijl het normenkader tijdens het interview met BOEi nog niet vaststond. Daarbij is niet kenbaar betrokken dat de verkoop betrekking heeft op schuldig monumentaal erfgoed en dat het Verdrag van Faro, de uitvoeringsagenda van de RCE en de Nota van Uitgangspunten juist het belang van participatie, draagvlak en betrokkenheid van de omgeving benadrukken. Die context is rechtstreeks relevant voor de beoordeling van de bijeenkomst van 7 oktober 2025.
- 5.4 Ook overigens vertoont het feitenonderzoek wezenlijke gebreken. De bewijsmaatstaf "houdbaar" is niet gedefinieerd, de belangen van melders en bronnen zijn onvoldoende onderzocht, de opsteller

³⁷ CvA, randnummer 54.

van de telefoonnotitie is niet mondeling gehoord en het wederhoor is onvoldoende controleerbaar verwerkt. Integis heeft bovendien niet onderzocht en ook niet vastgesteld dat de contactpoging een poging tot prijsafstemming of een overtreding van artikel 6 Mededingingswet vormde.

- 5.5 Het rapport kan daarom hoogstens dienen als beperkte feitenbron. Het kan niet gelden als het aangekondigde Bibob-vergelijkbare integriteitsonderzoek. Ook overtreding van artikel 6 Mededingingswet is niet onderzocht. Het besluit van de Staat om BOEi op basis van dit rapport uit te sluiten wordt niet gedragen door het rapport. Het besluit is daarmee ondeugdelijk, onzorgvuldig en disproportioneel.

6. Subsidiaire vordering tot staking

- 6.1 BOEi vordert subsidiair de staking van de verkoopprocedure; ik verwijs naar de Akte Eiswijziging. De grondslag daarvoor is dat de Staat toepasselijke wet- en regelgeving niet toepast, wel acht slaat op de Mededingingswet en de regeling beheer onroerende zaken Rijk, die beide niet vermeld zijn in de verkoopdocumentatie, en weer geen acht slaat op de Wet Bibob die als specifiek kader voor het integriteitsonderzoek is genoemd.
- 6.2 Uit de materiële en procedurele bezwaren tegen het onderzoek en het rapport van Integis blijkt dat het integriteitsonderzoek ondeugdelijk is. De verkoopprocedure is daarom onzorgvuldig, niet transparant, en heeft het risico van verwezenlijking van favoritisme en willekeur, zodat de verkoopprocedure gestaakt moet worden.

7. Vorderingen en conclusie

- 7.1 De primaire c.q. de subsidiaire vorderingen liggen voor toewijzing gereed.
- 7.2 Bij de primaire vordering onder II vordert BOEi dat het de Staat wordt verboden om een gunningsbeslissing te nemen, gedurende de periode dat de kortgedingprocedure loopt en tot vier weken na het vonnis. Dat hangt samen met het gevorderde onder I, te weten gunning aan BOEi, tenzij de Staat besluit om de verkoopprocedure in te trekken. Die termijn geeft de Staat de tijd om zich daarover te buigen.

Advocaat
mr. L. Sylaj

Advocaat
mr. S.C. Brackmann

Brackmann

Correspondentie	: Weena 798A, 3014 DA Rotterdam
Telefoon	: +31 (0)6 43 04 08 00
E-mail	: brackmann@brackmann.nl
Referentie	: D103752