



1

NS Poort

Postbus 6433, 6400 HK Eindhoven

ProRail

10.2.e

Postbus 3038 (Tb1.18)

3500 GA Utrecht

DIRECTIE PROJECTEN		
DATUM	EDMS:	ExploitatieBedrijf
22-10-2010		Grondbedrijf
C.C.:		Neckerspoor 22a
		Postbus 6433
ACTIE:		5600 HK Eindhoven
		Nederland
www.nspoor.nl		

Datum 18 oktober 2010  
Ons kenmerk Corridors.18102010  
Onderwerp Aanbieding gronden

10.2.e

Geachte 10.2.e

Als beheerder van de portefeuille van NS Vastgoed BV kunnen wij u als volgt melden.

Door NS Vastgoed is een inventarisatie gemaakt welke zogenaamde restpercelen aan ProRail kunnen worden aangeboden ten behoeve van de realisatie van PHS/ spoorcorridors. Het betreft de volgende corridors:

- Bindhoven – Alkmaar;
- Schiphol – Amsterdam – Almere – Lelystad;
- Schiphol – Eindhoven;
- Utrecht – Arnhem – Nijmegen;

Wij zijn verheugd u een totaal van 445 kadastrale percelen te kunnen aanbieden ten behoeve van de realisatie van bovenstaande corridors. De totaal grootte bedraagt 1.479.273 ca. Op bijlage 1 staan alle percelen inclusief grootte aangegeven. Doorgehaald zijn de percelen waarvan wij reeds per mail van 7 oktober jl. melding hebben gemaakt dat deze niet kunnen worden aangeboden. De redenen hebben wij eveneens in deze mail vermeld.

De 445 percelen kunnen onder de volgende voorwaarden worden aangeboden:

- de percelen worden als zogenaamde package deal aangeboden. De koopsom is gebaseerd op een eenheidsprijs per ca. Dit betekent dat alle percelen geheel dienen te worden afgenomen;
- de percelen zullen worden aangeboden in de huidige staat (inclusief huurovereenkomsten en gebruik);
- de koopsom is vastgesteld op € 1,00 per ca. k.k. (prijsspeil 01 januari 2010), derhalve bedraagt de totale koopsom € 1.479.273,00 k.k., (prijsspeil 1 januari 2010);
- afname van de gronden dient uiterlijk op 15 december 2010 plaats te vinden;

NS Vastgoed B.V., Utrecht  
Handelsregister Utrecht 30047635  
ABN AMRO Utrecht 48.77 80 164  
BTW NL 0015.41.705 B01



NS1001/07-05



Ons kenmerk

Pagina 2/2

- de standaard koopovereenkomst NS Vastgoed alsmede de Algemene Bepalingen NS Vastgoed 2005 zijn van toepassing;

Deze aanbieding wordt u gedaan onder voorbehoud van goedkeuring directie NS en doen wij gestand tot en met 15 november 2010.

Met betrekking tot de overige benodigde percelen spraken wij af dat hierover separate afspraken zullen worden gemaakt.

Wij verwachten u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met 10.2.e

Met vriendelijke groet,  
Grondbedrijf,

10.2.e

11/12 x  
10/10 x

832 x

11/12 x

CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	ASD01H 1172	320
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	ASD01H 1173	320
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	ASD01H 3104	6053
CEA	117	Gelderland	Oudekerk	GDH001 2040	45
CEA	117	Gelderland	Geldermalsen	GDH001 432	29222
CEA	513	Gelderland	Geldermalsen	GDH00K 538	440
CEA	513	Gelderland	Geldermalsen	GDH00K 821	10
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 071	240
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 073	5670
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 075	7803
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 077	5552
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 078	5378
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 080	7023
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 081	6450
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 083	6490
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 087	6870
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 089	2037
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH041 089	155
CEA	117	Utrecht	Houten	HTH04K 240	1173
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KMH01B 9216	2492
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KMH01B 9240	315
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KMH01B 9242	2390
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KO000C 5575	900
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KO000C 5552	148
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KO000C 5554	376
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KO000C 5555	25
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KO000C 5558	56
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KO000C 5559	2714
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KO000C 5552	2141
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	KO000C 5555	3250
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00B 8676	24
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00HA 1140	650
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00HA 1146	27
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00HA 1147	158
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00HA 1150	1895
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00HA 1567	3140
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00HA 1569	1105
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00HA 1570	2033
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00HA 1572	1915
CEA	78	Noord-Holland	Ulfgeest	UGT00HA 1572	1915
CEA	46	Gelderland	Heerlinen	WDB01E 334	11525
CEA	46	Gelderland	Heerlinen	WDB01W 914	595
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	WVH00B 6568	15
CEA	46	Gelderland	Zelhem	ZBH00K 1601	103
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	ZDX00A 7042	14
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	ZDX00A 7043	36
CEA	78	Noord-Holland	Zaandam	ZDX00A 7045	210
CSAAL	589	Noord-Holland	Ouder-Amstel	ASL00B 3938	102
CSAAL	589	Noord-Holland	Ouder-Amstel	ASL00B 3946	450
CSAAL	589	Noord-Holland	Ouder-Amstel	ASL00B 3956	147
CSAAL	589	Noord-Holland	Ouder-Amstel	ASL00B 3967	47
CSAAL	589	Noord-Holland	Ouder-Amstel	ASL00B 3971	207
CSAAL	589	Noord-Holland	Ouder-Amstel	ASL00B 3973	317
CSAAL	589	Noord-Holland	Ouder-Amstel	ASL00B 3975	421
CSAAL	27	Noord-Holland	Dieren	DHN00E 1511	1770
CSAAL	133	Noord-Holland	Amsterdam	STN02F 2781	48
CSAAL	133	Noord-Holland	Amsterdam	STN02F 2787	375
CSAAL	133	Noord-Holland	Amsterdam	STN02F 2792	52
CSAAL	558	Noord-Holland	Amsterdam	STN02F 2799	1503
CSAAL	589	Noord-Holland	Amsterdam	WPK02A 1835	4083
CSAAL	589	Noord-Holland	Amsterdam	WPK02A 1845	54
CSAAL	589	Noord-Holland	Amsterdam	WPK02A 1847	49
CSAAL	589	Noord-Holland	Amsterdam	WPK02A 1848	99
CSAAL	589	Noord-Holland	Amsterdam	WPK02A 1855	8
CSE	544	Noord-Brabant	Breda	BDA00G 10007	255
CSE	544	Noord-Brabant	Breda	BDA00G 10009	4120
CSE	544	Noord-Brabant	Breda	BDA00G 10010	5
CSE	544	Noord-Brabant	Breda	BDA00G 10011	720
CSE	544	Noord-Brabant	Breda	BDA00G 4790	310
CSE	544	Noord-Brabant	Breda	BDA00G 4791	210
CSE	125	Noord-Brabant	Tubus	BKA04D 2656	700
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00K 9351	2235
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00K 813	10

CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 2660	3107
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 2682	4180
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 2693	3466
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 2686	4117
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 4443	1058
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 4802	3472
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 4823	2972
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 4835	5185
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 4836	155
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00H 4839	1520
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00Q 10041	2063
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00Q 10044	7647
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00Q 10045	634
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00V 726	1780
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00V 732	14940
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00V 735	8600
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00V 752	5070
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00V 1205	13625
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00V 1209	520
CSE	119	Zuid-Holland	Dordrecht	DDT00Z 31	670
CSE	123	Noord-Brabant	Gilze en Rijen	GZE00A 7593	1300
CSE	123	Noord-Brabant	Gilze en Rijen	GZE00A 7597	1140
CSE	123	Noord-Brabant	Gilze en Rijen	GZE00A 7763	802
CSE	123	Noord-Brabant	Gilze en Rijen	GZE00H 660	585
CSE	123	Noord-Brabant	Gilze en Rijen	GZE00H 674	90
CSE	123	Noord-Brabant	Oosterhout	OTH011 406	105
CSE	123	Noord-Brabant	Oosterhout	OTH011 408	1035
CSE	123	Noord-Brabant	Oosterhout	OTH01K 3112	805
CSE	123	Noord-Brabant	Oosterhout	OTH01K 3113	1280
CSE	123	Noord-Brabant	Oosterhout	OTH01K 3115	605
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01AC 3166	2776
CSE	551	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01B 9128	385
CSE	551	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01C 9129	310
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01F 5086	320
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01F 5087	1080
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01F 6315	2319
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01F 6317	1857
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01F 6449	1419
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01F 6470	8188
CSE	551	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01H 18252	575
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01P 7508	362
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01P 7509	160
CSE	123	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01P 7511	87
CSE	57	Noord-Brabant	Eindhoven	TGR00C 3658	188
CSE	618	Noord-Brabant	Eindhoven	TGR00D 944	415
CSE	55	Noord-Brabant	Eindhoven	TGR00D 945	1036
CSE	618	Noord-Brabant	Eindhoven	TGR00D 984	22
CSE	618	Noord-Brabant	Eindhoven	TGR00D 1149	2424
CSE	55	Noord-Brabant	Eindhoven	TGR00G 2223	1223
CUAH	507	Gelderland	Amhem	AHH01D 5196	26
CUAH	37	Gelderland	Amhem	AHH01H 7208	74
CUAH	37	Gelderland	Amhem	AHH01H 7209	184
CUAH	508	Gelderland	Amhem	AHH01P 6016	35
CUAH	508	Gelderland	Amhem	AHH01P 6019	534
CUAH	508	Gelderland	Amhem	AHH01P 6020	156
CUAH	508	Gelderland	Amhem	AHH01P 6022	345
CUAH	508	Gelderland	Amhem	AHH01P 6024	328
CUAH	508	Gelderland	Amhem	AHH01P 6025	328
CUAH	508	Gelderland	Amhem	AHH01P 6042	238
CUAH	508	Gelderland	Amhem	AHH01P 6068	810
CUAH	507	Gelderland	Amhem	AHH01Q 7936	502
CUAH	507	Gelderland	Amhem	AHH01Q 7938	5210
CUAH	507	Gelderland	Amhem	AHH01Q 7943	17585
CUAH	37	Gelderland	Amhem	AHH01R 7497	36
CUAH	507	Gelderland	Amhem	AHH01T 2030	75
CUAH	108	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	AHR02G 383	8350
CUAH	108	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	AHR02G 710	17510
CUAH	108	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	AHR02G 720	2075
CUAH	108	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	AHR02G 722	22400
CUAH	36	Gelderland	Ede	BHD01D 1122	14985
CUAH	36	Gelderland	Ede	BHD01D 1126	8625
CUAH	36	Gelderland	Ede	BHD01D 1254	12900
CUAH	36	Gelderland	Ede	BHD01D 1256	750



QUAH	35	Gelderland	Ede	BH0010 1257	1610
QUAH	35	Utrecht	Bunnik	BH002A 5833	2572
QUAH	35	Utrecht	Bunnik	BH002A 6298	10848
QUAH	35	Utrecht	Bunnik	BH002D 149	4504
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	DBG01A 1719	1415
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	DBG01A 1722	1180
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	DBG01B 7887	425
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	DBG01B 7889	9475
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	DBG01B 7890	144
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	DBG01B 7891	2018
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	DBG01B 7892	15715
QUAH	613	Gelderland	Ede	ED01C 3413	320
QUAH	613	Gelderland	Ede	ED01C 3421	200
QUAH	613	Gelderland	Ede	ED01C 3429	255
QUAH	613	Gelderland	Ede	ED01C 3430	21980
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01D 8235	6420
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01D 8236	5160
QUAH	613	Gelderland	Ede	ED01D 8245	195
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01F 7294	7065
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01F 7295	5280
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01F 7303	4425
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01F 7304	4020
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01F 8197	18955
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01G 3095	31125
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01G 3099	680
QUAH	108	Gelderland	Ede	ED01H 1819	385
QUAH	108	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	LSH00H 254	1050
QUAH	108	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	LSH00H 255	1270
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	MAA00A 5244	5785
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	MAA00E 530	9952
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	MAA00E 542	6370
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	MAA00E 710	1470
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	MAA00E 715	610
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	MAA00E 717	5120
QUAH	35	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	MAA00E 719	4090
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00B 1037	25
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00B 1038	1650
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00B 1039	325
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00B 1040	7005
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00B 1041	5940
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00B 1049	15015
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00D 1058	525
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00C 5766	1520
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00C 5767	400
QUAH	36	Gelderland	Renkum	OTB00E 5792	2005
QUAH	36	Gelderland	Renkum	RUM00A 579	495
QUAH	36	Gelderland	Renkum	RUM00A 589	1838
QUAH	35	Utrecht	Woerdenberg	WDB021 419	20785
QUAH	35	Utrecht	Woerdenberg	WDB021 451	13380
QUAH	35	Utrecht	Woerdenberg	WDB021 453	4310
QUAH	35	Utrecht	Woerdenberg	WDB021 457	6705
PHS	22	Gelderland	Arnhem	AHH01Q 7907	1005
PHS	22	Gelderland	Arnhem	AHH01Q 7915	321
PHS	22	Gelderland	Arnhem	AHH01Q 7946	495
PHS	22	Gelderland	Arnhem	AHH01Q 7947	387
PHS	22	Gelderland	Arnhem	AHH01Q 8521	6150
PHS	22	Gelderland	Arnhem	AHH01Q 8523	260
PHS	22	Gelderland	Arnhem	AHH01Q 8524	1370
PHS	165	Utrecht	Amersfoort	AMF00R 589	875
PHS	165	Utrecht	Amersfoort	AMF00R 592	6450
PHS	165	Utrecht	Amersfoort	AMF00R 594	6285
PHS	165	Utrecht	Amersfoort	AMF00R 595	2450
PHS	165	Utrecht	Amersfoort	AMF00R 755	4945
PHS	120	Noord-Holland	Alkmaar	AMR01E 5971	1210
PHS	120	Noord-Holland	Alkmaar	AMR01E 5973	530
PHS	120	Noord-Holland	Alkmaar	AMR01E 5976	6065
PHS	120	Noord-Holland	Alkmaar	AMR01E 6311	2725
PHS	121	Noord-Holland	Alkmaar	AMR01H 622	140
PHS	121	Noord-Holland	Alkmaar	AMR01H 623	495
PHS	121	Noord-Holland	Alkmaar	AMR01H 624	2075
PHS	121	Noord-Holland	Alkmaar	AMR01H 809	2310
PHS	121	Noord-Holland	Alkmaar	AMR01H 812	1590
PHS	147	Flevoland	Almere	AMR01B 3001	275

PHS	147	Flevoland	Almere	AHR018 2004	115
PHS	142	Flevoland	Almere	AHR018 4962	47
PHS	142	Flevoland	Almere	AHR040 5169	37
PHS	142	Flevoland	Almere	AHR040 5170	41
PHS	142	Flevoland	Almere	AHR040 5172	1425
PHS	142	Flevoland	Almere	AHR040 5173	1945
PHS	142	Flevoland	Almere	AHR040 5174	56
PHS	142	Flevoland	Almere	AHR040 5632	40
PHS	142	Flevoland	Almere	AHR040 5633	41
PHS	92	Noord-Brabant	Oss	BHN008 1328	215
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	BHN008 4950	257
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	BHN008 4981	56
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	BHN008 4982	319
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	BHS00G 181	1040
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	BHS00G 182	769
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	BHS00G 185	6611
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	BHS00G 186	3386
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	BHS00G 187	6980
PHS	119	Gelderland	Culemborg	CLB00C 2810	9703
PHS	119	Gelderland	Culemborg	CLB00C 2812	2182
PHS	119	Gelderland	Culemborg	CLB00C 2813	96
PHS	119	Gelderland	Culemborg	CLB00C 2814	50
PHS	119	Gelderland	Culemborg	CLB00C 2815	837
PHS	119	Gelderland	Culemborg	CLB00H 2574	15803
PHS	119	Gelderland	Culemborg	CLB00H 471	13028
PHS	119	Gelderland	Culemborg	CLB00H 474	36307
PHS	119	Gelderland	Culemborg	CLB00H 589	2515
PHS	61	Noord-Holland	Castricum	CTO00H 282	110
PHS	109	Zuid-Holland	Dordrecht	DBT00D 6617	238
PHS	109	Zuid-Holland	Dordrecht	DBT00D 6618	45
PHS	136	Zuid-Holland	Dordrecht	DBT00V 1211	15630
PHS	136	Zuid-Holland	Dordrecht	DBT00V 1215	11139
PHS	29	Zuid-Holland	Delft	DEL00G 530	12
PHS	29	Zuid-Holland	Delft	DEL00G 531	3802
PHS	29	Zuid-Holland	Delft	DEL00Y 325	7153
PHS	29	Zuid-Holland	Delft	DEL00Y 327	4455
PHS	29	Zuid-Holland	Delft	DEL00Y 329	5
PHS	29	Zuid-Holland	Delft	DEL00Y 326	10
PHS	108	Drenthe	Coevorden	DLH001 851	115
PHS	108	Drenthe	Coevorden	DLH001 859	6680
PHS	108	Drenthe	Coevorden	DLH001 1050	580
PHS	108	Drenthe	Coevorden	DLH001 1051	2610
PHS	139	Noord-Holland	Diemen	DHN00G 156	1910
PHS	26	Overijssel	Deventer	DVT00A 7161	175
PHS	26	Overijssel	Deventer	DVT00B 16194	348
PHS	167	Gelderland	Elmelo	ELM00G 3643	135
PHS	167	Gelderland	Elmelo	ELM00G 3645	315
PHS	124	Drenthe	Emmen	EMH00D 12108	80
PHS	124	Drenthe	Emmen	EMH00D 12112	5345
PHS	124	Drenthe	Emmen	EMH00G 11183	1890
PHS	124	Drenthe	Emmen	EMH00G 11184	8385
PHS	124	Drenthe	Emmen	EMH00G 11185	60
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	GOH00H 1712	14962
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	GOH00H 1713	17583
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	GOH00H 1714	4476
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	GOH00H 1716	2116
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	GOH00I 434	12381
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	GOH00I 435	27673
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	GOH00K 542	567
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	GOH00K 819	10720
PHS	119	Gelderland	Geldermalsen	GOH00K 820	5346
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 882	205
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 883	40
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 884	535
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 885	3780
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 886	995
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 887	70
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 1076	3157
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 1083	431
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 1087	267
PHS	104	Gelderland	Haasdael	HDI01L 1105	13650

PHS	104	Gelderland	Haasveld	HD101L 1109	8923
PHS	104	Gelderland	Haasveld	HD101L 1112	2738
PHS	104	Gelderland	Haasveld	HD101L 1113	18980
PHS	104	Gelderland	Haasveld	HD101L 1114	12620
PHS	104	Gelderland	Haasveld	HD101L 1115	2580
PHS	167	Gelderland	Harderwijk	HDW00K 141	465
PHS	167	Gelderland	Harderwijk	HDW00K 145	505
PHS	167	Gelderland	Harderwijk	HDW00K 146	150
PHS	121	Noord-Holland	Heerhugowaard	HHG000 3654	115
PHS	122	Noord-Holland	Heerhugowaard	HHG000 3655	1520
PHS	122	Noord-Holland	Heerhugowaard	HHG000 3656	1020
PHS	122	Noord-Holland	Heerhugowaard	HHG000 3657	385
PHS	122	Noord-Holland	Heerhugowaard	HHG000 3658	2560
PHS	122	Noord-Holland	Heerhugowaard	HHG000 3659	745
PHS	61	Noord-Holland	Heerlen	HHH010 67	890
PHS	61	Noord-Holland	Heerlen	HHH010 69	620
PHS	123	Noord-Holland	Heerlenmeer	HHH03AL 1663	97
PHS	123	Noord-Holland	Heerlenmeer	HHH03AL 1664	78
PHS	123	Noord-Holland	Heerlenmeer	HHH03AL 1665	225
PHS	123	Noord-Holland	Heerlenmeer	HHH03AL 1667	1135
PHS	123	Noord-Holland	Heerlenmeer	HHH03AL 1672	1192
PHS	123	Noord-Holland	Heerlenmeer	HHH03AL 1673	144
PHS	123	Noord-Holland	Heerlenmeer	HHH03AL 1674	276
PHS	123	Noord-Holland	Heerlenmeer	HHH03AL 1675	502
PHS	123	Noord-Holland	Heerlenmeer	HHH03AL 1682	4430
PHS	116	Noord-Brabant	Helmond	HHH000C 10453	1057
PHS	155	Groningen	Haren	HRH01G 2864	14910
PHS	6	Friesland	Leeuwarden	HZN00E 2201	790
PHS	132	Zuid-Holland	Rotterdam	ISH01C 4481	640
PHS	146	Utrecht	Leusden	LDH02L 1015	824
PHS	146	Flevoland	Leystad	LLS00F 690	25811
PHS	146	Flevoland	Leystad	LLS00F 693	187
PHS	146	Flevoland	Leystad	LLS00H 841	40
PHS	146	Flevoland	Leystad	LLS00H 1017	
PHS	146	Flevoland	Leystad	LLS00H 1012	1291
PHS	146	Flevoland	Leystad	LLS00H 1024	600
PHS	146	Flevoland	Leystad	LLS00H 1025	91
PHS	146	Flevoland	Leystad	LLS00H 1036	526
PHS	133	Zuid-Holland	Zuidplas	HDH01D 3462	25860
PHS	133	Zuid-Holland	Zuidplas	HDH01D 3464	28490
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 4794	510
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 4795	165
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 4798	1045
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 4802	90
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 4809	160
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5009	1930
PHS	26	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5213	1682
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5214	2341
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5216	201
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5217	898
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5219	217
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5220	1223
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5226	288
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5228	219
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5230	437
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00B 5233	4431
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4267	60
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4268	41
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4271	935
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4278	370
PHS	26	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4280	3700
PHS	26	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4289	1735
PHS	26	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4290	1290
PHS	26	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4292	5185
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4485	1876
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4619	5148
PHS	26	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4641	3245
PHS	26	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4644	310
PHS	26	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4645	5788
PHS	26	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4647	1956
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4652	3830
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4658	264
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	OLS00F 4659	228



51321  
51322  
51323  
51324  
51325  
51326

PHS	53	Noord-Brabant	Oss	OSS00E 6032	643
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	OSS00E 6039	418
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	OSS00E 6042	160
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	OSS00F 1368	27148
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	OSS00F 1371	38
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	OSS00F 1372	1124
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	OSS00F 1375	276
PHS	53	Noord-Brabant	Oss	OSS00F 1376	24
PHS	29	Zuid-Holland	Rotterdam	OVS00F 43	3900
PHS	29	Zuid-Holland	Rotterdam	OVS00F 44	39
PHS	29	Zuid-Holland	Rotterdam	OVS00F 45	135
PHS	29	Zuid-Holland	Rotterdam	OVS00F 68	48
PHS	29	Zuid-Holland	Rotterdam	OVS00F 70	10035
PHS	29	Zuid-Holland	Rotterdam	OVS00F 85	315
PHS	29	Zuid-Holland	Rotterdam	OVS00F 91	310
PHS	167	Gelderland	Putten	PTN01B 1750	20
PHS	167	Gelderland	Putten	PTN01B 1752	39
PHS	167	Gelderland	Putten	PTN01B 1753	60
PHS	167	Gelderland	Putten	PTN01H 2630	270
PHS	167	Gelderland	Putten	PTN01H 2637	559
PHS	167	Gelderland	Putten	PTN01K 1903	60
PHS	167	Gelderland	Putten	PTN01L 1812	483
PHS	29	Zuid-Holland	Rijswijk	RWD01H 989	282
PHS	29	Zuid-Holland	Midden-Delfland	SAD02Q 722	4880
PHS	101	Utrecht	Soest	SOE00D 4907	2025
PHS	101	Utrecht	Soest	SOE00D 5028	5850
PHS	160	Utrecht	Soest	SOE00L 620	4416
PHS	160	Utrecht	Soest	SOE00L 672	1365
PHS	143	Limburg	Standaard-Geleen	STD00D 7491	2815
PHS	143	Limburg	Standaard-Geleen	STD00D 7496	2010
PHS	143	Limburg	Standaard-Geleen	STD00D 7813	6630
PHS	143	Limburg	Standaard-Geleen	STD00D 7814	13193
PHS	143	Limburg	Standaard-Geleen	STD00D 7815	380
PHS	143	Limburg	Standaard-Geleen	STD00L 603	110
PHS	143	Limburg	Standaard-Geleen	STD00H 148	200
PHS	129	Noord-Holland	Amsterdam	STN02A 1508	4251
PHS	129	Noord-Holland	Amsterdam	STN02A 1510	2940
PHS	129	Noord-Holland	Amsterdam	STN02A 1521	2710
PHS	129	Noord-Holland	Amsterdam	STN02A 1533	1210
PHS	129	Noord-Holland	Amsterdam	STN02A 1535	1785
PHS	113	Noord-Holland	Amsterdam	STN02K 3116	580
PHS	113	Noord-Holland	Amsterdam	STN02K 3772	10336
PHS	7a	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01AC 2527	282
PHS	7a	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01AC 3167	1180
PHS	7a	Noord-Brabant	Tilburg	TBG01F 5085	5070
PHS	111	Utrecht	Utrecht	TSG00B 2980	
PHS	61	Noord-Holland	Utrecht	UGT00B 8678	958
PHS	61	Noord-Holland	Utrecht	UGT00B 9067	1075
PHS	61	Noord-Holland	Utrecht	UGT00CA 154	160
PHS	107	Limburg	Venlo	VLO00Q 1547	1730
PHS	52	Gelderland	Wijkchen	WCH00G 2436	1125
PHS	52	Gelderland	Wijkchen	WCH00I 3109	25
PHS	52	Gelderland	Wijkchen	WCH00I 3110	1827
PHS	52	Gelderland	Wijkchen	WCH00I 3111	95
PHS	52	Gelderland	Wijkchen	WCH00L 3150	200
PHS	52	Gelderland	Wijkchen	WCH00L 3154	320
PHS	52	Gelderland	Wijkchen	WCH00L 3155	70
PHS	119	Gelderland	Heerflin	WDB01W 727	5770
PHS	119	Gelderland	Heerflin	WDB01W 728	210
PHS	119	Gelderland	Heerflin	WDB01W 729	7515
PHS	119	Gelderland	Heerflin	WDB01W 732	50
PHS	119	Gelderland	Heerflin	WDB01X 968	1410
PHS	119	Gelderland	Heerflin	WDB01X 969	5795
PHS	119	Gelderland	Heerflin	WDB01X 970	11205
PHS	119	Gelderland	Heerflin	WDB01X 972	8265
PHS	119	Gelderland	Heerflin	WDB01X 973	130
PHS	168	Overijssel	Old-Wha	WHED0G 2210	265
PHS	168	Overijssel	Old-Wha	WHED0G 2286	2590
PHS	168	Overijssel	Old-Wha	WHED0G 2324	2240
PHS	168	Overijssel	Old-Wha	WHED0G 2328	1725
PHS	168	Overijssel	Old-Wha	WHED0G 2330	5112
PHS	168	Overijssel	Old-Wha	WHED0G 2334	30

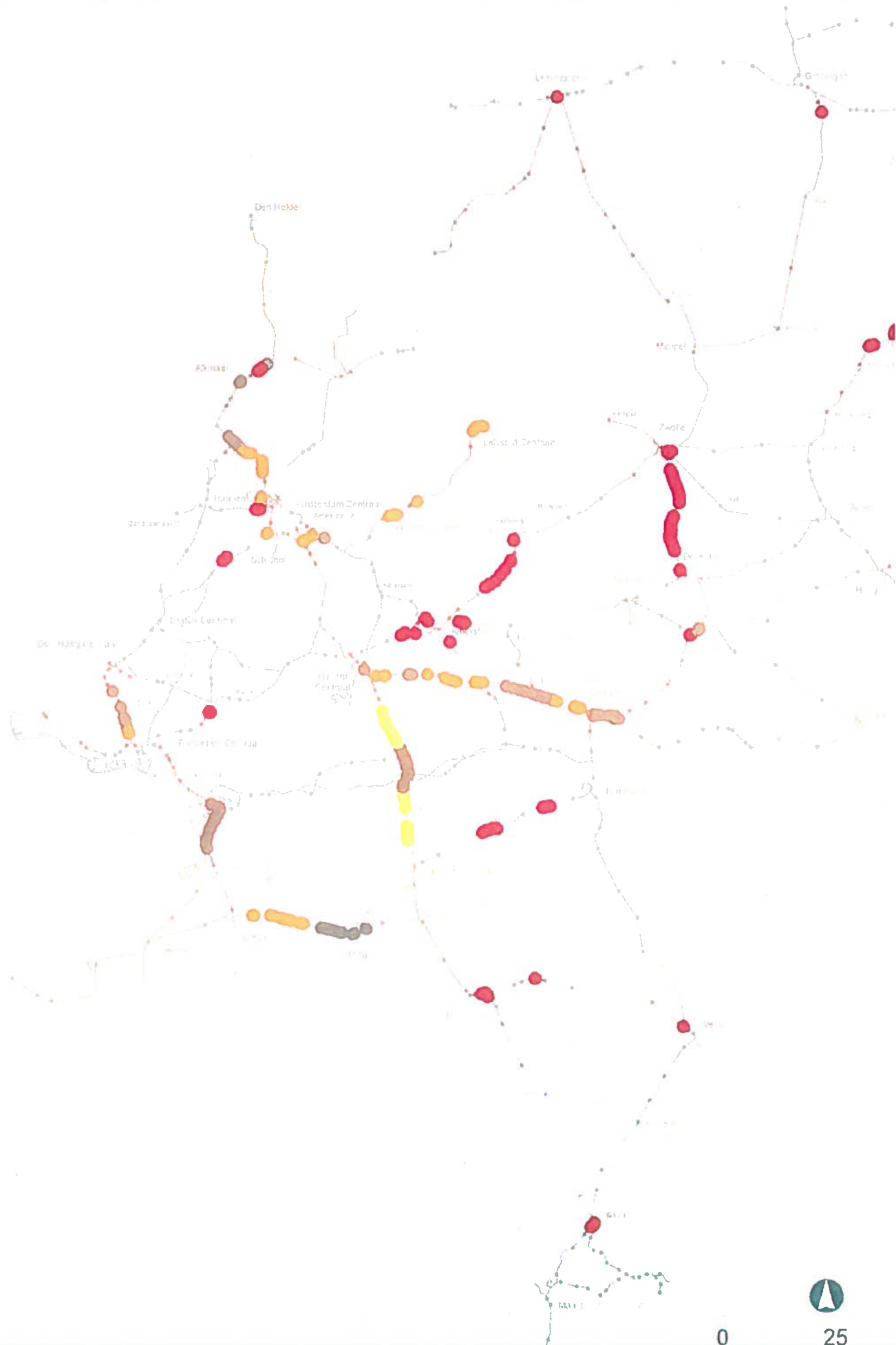


PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	WHE00G 2335	1240	1
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	WHE00L 85	700	1
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	WHE00L 86	315	1
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	WHE00L 89		1
PHS	168	Overijssel	Olst-Wijhe	WHE00L 673		1
PHS	101	Utrecht	Zelst	ZLE00A 3420	2820	1
PHS	27a	Overijssel	Zwolle	ZLE00L 3887	355	1
PHS	27a	Overijssel	Zwolle	ZLE00L 5270	9805	1
PHS	27a	Overijssel	Zwolle	ZLE00L 5273	6725	1
PHS	27a	Overijssel	Zwolle	ZLE00L 5275	1185	1
PHS	27a	Overijssel	Zwolle	ZLE00L 5276	190	1
PHS	27a	Overijssel	Zwolle	ZLE00L 5281	1035	1
PHS	27a	Overijssel	Zwolle	ZLE00L 5283	3010	1
PHS	168	Overijssel	Zwolle	ZLE00U 610	75	1
PHS	168	Overijssel	Zwolle	ZLE00U 657	265	1
PHS	168	Overijssel	Zwolle	ZLE00U 790	1305	1
PHS	168	Overijssel	Zwolle	ZLE00U 797	3575	1
PHS	168	Overijssel	Zwolle	ZLE00U 809	235	1
PHS	168	Overijssel	Zwolle	ZLE00U 811	1380	1
PHS	168	Overijssel	Zwolle	ZLE00U 813	95	1
PHS	168	Overijssel	Zwolle	ZLE00U 820	515	1
PHS	24	Gelderland	Zutphen	ZPH00B 4356	2160	1
PHS	24	Gelderland	Zutphen	ZPH00G 1693	1900	1
PHS	24	Gelderland	Zutphen	ZPH00G 1694	365	1
PHS	24	Gelderland	Zutphen	ZPH00G 1695	690	1
PHS	24	Gelderland	Zutphen	ZPH00K 1223	4720	1
PHS	24	Gelderland	Zutphen	ZPH00S 20	5	1
PHS	24	Gelderland	Zutphen	ZPH00S 21	705	1
PHS	24	Gelderland	Zutphen	ZPH00S 22	1435	1
					1519781	

40450 -

1479273





0 25

Opdrachtgever:

ProRail / GJZ





Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
 Directoraat-Generaal Mobiliteit  
 10.2.e 10.2.e  
 Postbus 20901  
 2500 EX Den Haag

Datum	25 maart 2011	Behandeld door	10.2.e
Ons kenmerk	GJZ/PHS/GWW/2755875	Telefoonnummer	10.2.e
Bijlage(n)	3	Faxnummer	10.2.e
Onderwerp	Anticiperende aankoop NS Vastgoed	E-mail	10.2.e

Geachte 10.2.e

**Projecten**  
 Inkoop Conditionering en  
 Innovatie  
 Grondverwerving en  
 Juridische Zaken

**Bezoekadres**  
 Tulpenburgh  
 Moreelsepark 2  
 3511 EP Utrecht  
 Nederland

**Postadres**  
 Postbus 2038 (TB 1 18)  
 3500 GA Utrecht  
 Nederland

www.prorail.nl

NS Poort heeft in een brief van 18 oktober jl. (zie **bijlage**) ca. 148 ha aangeboden tegen een koopsom van ca. € 1,48 mln. Het betreft een zogenaamde package deal. Dit betekent dat alle percelen als geheel kunnen worden overgenomen tegen een eenheidsprijs van € 1,- / m<sup>2</sup> en het niet de bedoeling is dat slechts een onderdeel geaccepteerd wordt. Het aanbod was geldig tot 15 november 2010. Van NS Poort is uitstel verkregen. Afsproken is dat we medio april uitsluitel zullen geven. Hiertoe leg ik dit aanbod aan u voor.

Het aanbod ziet op verkoop van de reststroken in eigendom van NS Poort voornamelijk ten behoeve van de realisering van PHS. Het huidige gebruik van de grond is spoorberm, agrarisch, struweel, sloot, weg et cetera. Deze reststroken zijn in overeenstemming met NS Poort voorlopig uit hun voorraad gehaald van haar totaal te verkopen groenportefeuille. Deze groenportefeuille, ter grootte van 10.1.c is eind vorig jaar verkocht aan één particuliere projectontwikkelaar (Waalstede BV). Naar verluidt heeft deze ontwikkelaar deze gronden aangekocht met het oog op CO2-compensatiemogelijkheden dan wel aanleg van kabel- en/of leidingtracés. De onderhavige 148 ha zal hoogstwaarschijnlijk ook door NS Poort aan deze partij worden verkocht, indien wij niet op het voorliggend aanbod ingaan.

## Het aanbod nader beschouwd

Van de aangeboden 148 ha is ongeveer 113 ha gelegen langs de corridors van PHS. Bezien vanuit de voorkeursbeslissing kunnen de aangeboden gronden als volgt onderverdeeld worden.

- |    |   |       |
|----|---|-------|
| a. | Nabij PHS-infrauitbreidingen<br>(Alle gronden die binnen een gemeente worden aangeboden waar een PHS –uitbreiding is voorzien)            | 56 ha |
| b. | A2-corridor (Utrecht – Den Bosch), niet nabij infrauitbreiding <sup>1</sup>   | 26 ha |
| c. | Langs de overige PHS-corridors<br>(Betreft gronden weliswaar langs een PHS corridor gelegen doch in de nabijheid speelt geen PHS-project) | 31 ha |
| d. | Buiten PHS-corridors gelegen<br>(Spreekt voor zich)   | 35 ha |

<sup>1</sup> Deze gronden zijn apart inzichtelijk gemaakt omdat de aanboden gronden aan de prioritaire A2-corridor zijn gelegen en zich kenmerken door de royale breedte van de percelen (spoorverdubbeling lijkt nagenoeg volledig binnen deze eigendommen realiseerbaar). Tevens vormen de aangeboden gronden tezamen kilometers lange en nagenoeg aaneengesloten eigendommen waardoor ze bij uitstek van strategisch belang zijn met het oog op mogelijk toekomstige spooruitbreidingen.

Deze globale geografische ligging van de aldus onderverdeelde gronden is weergegeven op bijgevoegde overzichtskaart van Nederland (zie bijlage).

Vastgesteld kan worden dat de gronden onder a en b meer van betekenis zijn voor hoogfrequente spoorambities dan de gronden vermeld onder c en d. Evenzeer kan gesteld worden dat met het aanbod van deze gronden (met een areaal van ca. 82 ha) nu een unieke aankoopkans voorligt. De kans is namelijk groot dat een substantieel deel van deze gronden benodigd is voor spooruitbreidingen.

NS Poort heeft mondeling aan ons aangegeven dat – in afwijking van hun schriftelijke aanbod - afname van ca. 82 ha. (de onder a en b) van de aangeboden gronden bespreekbaar is.

## Afbakening

- Uit de inventarisatie blijkt bovendien dat voor kleine infraprojecten en voor goed beheer ongeveer 24 ha van dit aanbod van NS Poort eveneens interessant is om aan te kopen. Wij zullen zelf trachten hier een adequate oplossing voor te vinden met NS Poort.
- Niet begrepen in het aanbod zijn perceelsgedeelten, op basis van de voorkeursbeslissing, ter grootte van globaal ca. 57 ha ook in eigendom bij NS Poort die geraakt worden in de stationsgebieden (voorpleinen, emplacementen). Deze gronden behoren niet tot de groenportefeuille en kennen een andere bestemming en dienstovereenkomstig een (veel) hogere waarde. Hier worden met NS Poort nog aparte procesafspraken over gemaakt. Ook eventueel benodigde NS gronden voor de PHS goederenrouting welke gelegen zijn buiten de vier reizigerscorridors zijn niet begrepen in het aanbod.

## Investeringsbedrag

Voor het aanbod is een 'grondexploitatie/businesscase' opgesteld om te beoordelen of de aanbieder van NS Poort (ook) bedrijfseconomisch interessant is, zie **bijlage**. Belangrijke parameters in deze berekening worden gevormd door de eenmalige aankoopkosten en jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten.

- Aankoopkosten: ca. 0,901 euro per m<sup>2</sup> (huidige boekwaarde NS)
- Onderhoudskosten:
  - 0,10 euro per m<sup>2</sup> per jaar voor het eerste jaar;
  - 0,40 euro per m<sup>2</sup> per jaar voor de duur van 3 jaar.
- Indien overtollig : opbrengsten (afstoten van uiteindelijk niet benodigde portefeuille): ca. 1 euro per m<sup>2</sup> in 2015 vloeien dan terug; thans in investeringsbedrag nog niet verwerkt.
- Start uitvoering PHS in 2014
- Reguliere schadeloosstelling in 2014 bedraagt ter indicatie 4 euro per m<sup>2</sup>.

De koopsom voor de 82 ha bedraagt dan ongeveer € 820.000,- (incl. kosten koper)<sup>2</sup>. Bij verkoop in 2015 van de dan overtollig gestelde gronden vloeit hiervan nog ongeveer de helft terug. De onderhoudskosten kunnen per jaar beschikbaar worden gesteld.

Aan de hand van deze exploitatieberekening kan opgemaakt worden dat deze sluitend is. Diverse aannames/posten kunnen uiteraard afwijken, zowel in de min als in de plus.

## Kansen en risico's

De respectievelijk te onderscheiden kansen en risico's die van belang zijn voor uw beslissing zijn in onderstaand overzicht samengevat.

De punten die naar onze opvatting het zwaarst dienen te wegen zijn in vet gedrukt.

<sup>2</sup> Totale investeringskosten bij aangaan aanbod bedraagt afgerond en contant gemaakt 1,75 miljoen euro (aankoop + 3-4 jaar onderhoud)

## Kansen en risico's anticiperende aankoop

### Kansen

1	<b>past prima in versnelling projecten (Sneller en Beter)</b>
2	lage(re) aankoopprijs
3	<b>relatief geringe bedragen</b>
4	eigendom geeft positie, sturing, buffer
5	biedt flexibiliteit bij planuitwerkingen
6	biedt mogelijkheden voor wettelijk verplichte compensatie bij PHS-spooruitbreidingen (herplant, watercompensatie)
7	gronden beschikbaar op belangrijkste corridors voor verdere spooruitbreidingen

### risico's

1	hogere onderhoudskosten
2	lagere verkoopprijs bij afstoot restant
3	langer doorlopen onderhoud
4	versnelling beperkt omdat altijd nog grond van derden nodig zijn
5	

## Kansen en risico's reguliere verwerving

### Kansen

1	geen voorinvestering vereist
2	geen risico's van duurder beheer- en onderhoud
3	kopen op basis van uiteindelijk plan (minimale hoeveelheid restpercelen na uitvoering PHS)
4	

### risico's

1	<b>vertraging PHS project</b>
2	hogere schadeloosstelling op termijn
3	hogere apparaatkosten op termijn
4	ongewenste ontwikkelingen reststroken

## Ambitie Meer voor Minder (Robuust Sporen)

ProRail en NS hebben recent de ambitie geformuleerd om "Meer voor Minder" te realiseren. Een verzamelnaam voor maatregelen gericht op verhoging van de attractiviteit voor de reiziger, verbetering van de betrouwbaarheid en robuustheid van het systeem en tegelijkertijd verlaging van de kosten van exploitatie, beheer en onderhoud met het realiseren van hoogfrequent spoor als doel. Dit gedachtegoed moet nog verder uitgewerkt worden.

"Meer voor Minder" gaat om investeringen die enerzijds leiden tot structureel lagere exploitatie- en onderhoudskosten, bijvoorbeeld door een hogere omloopsnelheid. U kunt daarbij denken aan het verbeteren van de sporen lay-out bij stations, het aanpassen van perrons, het saneren van niet gebruikte zijsporen en niet gebruikte wissels, of juist het vervangen van wissels door wissels waar met hogere snelheid doorheen gereden kan worden. Anderzijds gaat het om vergroting van de capaciteit, bijvoorbeeld door het realiseren van kortere blokken door seinverdichting.

Met de huidige inzichten ten aanzien van "Meer voor Minder" is op basis van een globale expert judgement beoordeeld dat toepassing van deze inzichten naar verwachting niet leiden tot lagere verwervingsbehoefte voor de uitvoering van de voorkeursbeslissing PHS.

## Het voorstel

Voorstel is om – indien u tot financiering en aankoop bereid bent – het bovengenoemde bedrag van € 820.000,- op te nemen in de beschikkingsaanvraag voor de PHS-planuitwerkingsfase. Tegelijkertijd zullen wij NS Poort een tegenbod doen gelijk aan het hiervoor genoemde.

In het kort is dit voorstel tot aankoop al voorgesproken met 10.2.e. Wij zijn van mening dat het een goed besluit zou zijn om (gedeeltelijk) in te gaan op het aanbod van NS en de benodigde middelen hiervoor ter beschikking te stellen. Indien nodig zijn wij uiteraard bereid tot nadere toelichting.

Met belangstelling zie ik uw antwoord tegemoet.

10.2.e Hoogachtend,

## Bijlagen:

- Brief NS Poort aan ProRail inzake Aanbieding gronden, d.d. 18 oktober 2010;
- PHS overzichtskaart aanbod NS Poort;
- Financiële uitwerking anticiperende grondverwerving.





ProRail

10.2.e

Postbus 2038  
3500 GA Utrecht

Directoraat-Generaal

Mobiliteit

Spoorvervoer  
Plesmanweg 1-6  
Den Haag  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

Contactpersoon

10.2.e

minuut

Anticiperende aankoop NS Vastgoed

Getipt door / paraaf

10.2.e

Vervolg op

Vergeleken door / paraaf

Rappeldatum

10.2.e

Verzonden door / paraaf

Directie Spoorvervoer

Verzenddatum

Ondertekening door / paraaf

10.2.e 10.2.e

Verzendwijze

Medewerking van / paraaf

Na verzending retour aan

10.2.e

Afschrift aan

10.2.e

Adres

Datum

4 mei 2011

Ons kenmerk

IenM/DGMO-2011/66274

Uw kenmerk

GJZ/PHS/GVW/2755875

Seel spaz verwer  
Djmo - Dim



## Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 20901 2500 EX Den Haag

ProRail

10.2.e

Postbus 2038  
3500 GA Utrecht

**Directoraat-Generaal  
Mobiliteit**  
Spoorvervoer  
Plesmanweg 1-6  
Den Haag  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

**Contactpersoon**

10.2.e

Datum 4 mei 2011  
Betreft Anticiperende aankoop NS Vastgoed

**Ons kenmerk**  
IenM/DGMo-2011/66274  
**Uw kenmerk**  
GJZ/PHS/GVW/2755875

Geachte 10.2.e

Op 25 maart ontving ik uw voorstel om te komen tot een anticiperende aankoop van gronden voor het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS). Op basis van een aanbod van NS Poort van 18 oktober 2010 aan ProRail om in totaal ca. 148 ha aan gronden te kopen stelde u IenM voor om in totaal ca. 82 ha aan gronden te verwerven vooruitlopend op de realisatie van PHS maatregelen.

Na beoordeling van het voorstel kan ik u medelen dat IenM niet op het voorstel tot verwerving van deze ca. 82 ha zal ingaan.

Dit besluit is gebaseerd op een aantal overwegingen. Zo blijkt uit het voorstel dat niet vaststaat dat de aangeboden gronden ook daadwerkelijk benodigd zullen zijn voor de realisatie van de PHS maatregelen. Er is weliswaar een gerede kans dat een deel van de gronden benodigd zal zijn maar welk deel van het totaal het betreft is niet met zekerheid vast te stellen. Ten aanzien van de gronden die zijn gelegen tussen Utrecht – Den Bosch, een deel van de PHS corridor Amsterdam – Utrecht – Eindhoven, geldt dat deze benodigd zouden zijn voor een volledige spoorverdubbeling op dat traject. Een dergelijke spoorverdubbeling maakt geen onderdeel uit van de maatregelen uit de voorkeursbeslissing PHS. U geeft aan dat deze gronden van belang zijn met het oog op mogelijke spooruitbreidingen in de toekomst. Dat is een valide overweging maar het kan geen reden zijn om PHS budget voor de verwerving van die gronden in te zetten.

De realisatie van de PHS maatregelen zal pas over enkele jaren kunnen starten, na de planuitwerking en het doorlopen van de planologische procedures. Als de gronden worden verworven zullen deze tot aan de realisatie van de maatregelen onderhouden moeten worden tegen een jaarlijkse kostenpost van € 328.000. De totale investeringskosten voor het aanbod komen daarmee op € 1,75 miljoen (aankoop plus 3 tot 4 jaar onderhoud) voor een investering in gronden die deels uiteindelijk niet nodig zullen zijn.

U geeft aan dat op basis van een globale expert judgement is geconcludeerd dat de inzichten in het kader van "Meer voor minder" naar verwachting niet zullen leiden tot een lagere verwervingsbehoefte voor de uitvoering van de voorkeursbeslissing PHS. Gezien de onzekerheid die bestaat over de effecten van

de initiatieven rondom "Meer voor minder" en "Robuust Spoor", waaronder het mogelijk niet of op een andere wijze realiseren van enkele PHS maatregelen acht ik het risico reëel dat er gronden worden verworven die uiteindelijk niet nodig zullen zijn.

U geeft in uw brief aan dat NS Poort bij het niet ingaan op hun aanbod waarschijnlijk zal overgaan tot de verkoop van de gronden aan een particuliere projectontwikkelaar (Waalstede BV). Gezien de gezamenlijke inzet van IenM, ProRail en NS bij de totstandkoming van de voorkeursbeslissing PHS en ons gezamenlijke commitment aan het realiseren van hoogfrequent spoorvervoer op de PHS corridors lijkt een dergelijke verkoop aan een projectontwikkelaar niet opportuun. IenM zal dit punt agenderen op het eerstkomende directeurenoverleg PHS (23 mei) en NS verzoeken af te zien van de verkoop van deze gronden zodat, als meer zekerheid bestaat over de exacte planuitwerking, alsnog tot verwerving van de voor PHS benodigde gronden door ProRail kan worden overgegaan.

Hoogachtend,

10.2.e



**Directoraat-Generaal  
Mobiliteit  
Spoorvervoer**

**Datum**  
4 mei 2011

**Ons kenmerk**  
IenM/DGMo-2011/66274





## ProRail en RailSide

Update lenM t.b.v. besluitvorming

Leefomgeving, Juridische Zaken en Vastgoed  
(voorbereiding onderhandelingen RailSide)

# Inhoud

- Context
- Overzicht opties
- Optie 1 (gevolgen niet-kopen)
- Optie 2 (gevolgen kopen grondportefeuille)
- Optie 3 (juridische acties ri NS en IenM/Financien)
- Financiële dekking
- Communicatie
- Vervolgstappen

## Context

- Basis van dit issue ontstaan in '95: Ontvlechting spoorbedrijf (splitsing eigendommen NSV- NS RIT/NS RIB)
- 2004-2006: JOI-2 gedeeltelijke reparatie van JOI I
- 2006-heden: incidentele verkoop NSV-ProRail/RIT i.v.m. projecten
- NSV verkoopt in 2010 <sup>10.1.c</sup> na aan RailSide; nieuwe buurman
- NSV verkoopt in 2014 <sup>10.1.c</sup> aan Bakkhe; tweede nieuwe buurman
- In 2011 en 2014 sluit ProRail met RailSide een raamovereenkomst voor projecten
- Onvoldoende grip op situatie buiten; verschillende incidenten; onbewuste schending eigendomsrechten Rail Side
- relatie met Bakkhe (nog) goed. Besluitvorming over toekomstige aanpak Bakkhe nu niet aan de orde, mogelijk later wel.
- Oktober 2015 eerste analyse van verkoop NS aan RailSide, gevolgd door intern onderzoek bij NS door PWC.
- Relatie ProRail-RailSide is verhard; raamovereenkomst opgeschort en div. gerechtelijke procedures
- Aanbod RailSide 21-11-2016: volledige portefeuille verkopen via aandelentransactie
- Afhankelijkheid van Rail Side met grote impact op doorlooptijd projecten en geld (claims aannemers, uitloop, re-engineering, schadevergoeding, proceskosten, juridische kosten)

# Opties

Overzicht van drie opties:

**Niet aankopen  
(case by case)**

Voor- en nadelen  
Financiën  
Maatschappelijke impact



Optie 1

**Aankopen gehele  
portefeuille**

Voor- en nadelen  
Financiën  
Maatschappelijke  
impact



Optie 2



### optie 3: NS en MINFIN betrekken bij oplossing

- Casus is ontstaan door keuzes tijdens de splitsing van NS
- Derhalve kan betoogd worden dat De Staat (als aandeelhouder NS, dus MinFin) en NS zelf medeverantwoordelijk zijn voor probleem
- NS heeft gronden immers incl € 8,7 mln weggegeven zonder beheerder dat bod te doen
- Dat blijkt maatschappelijk gezien geen handige keuze geweest
- Daarmee kan ook betoogd worden dat beiden juridisch medeverantwoordelijk zijn voor een oplossing
- Aangezien dit complex is incl. onwenselijk veel reuring is deze optie hier niet verder uitgewerkt

# Opties 1 en 2 samengevat

	Optie 1: Niet aankopen van gronden RailSide	Optie 2: Aankopen van totale portefeuille
Werkhypothese	Case by case grond aangekocht of gedoogplicht opgelegd dan wel ontwerp aangepast zodat grond van RS wordt vermeden	Het RailSide portfolio is aangekocht
Impact op éénmalige kosten ('17-'19)	10.1.c	
Impact op jaarlijkse kosten		
Grootste Impact op reputatie, compliance, veiligheid en operatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Langere doorlooptijd projecten</li><li>• Impact op beheer</li><li>• Imagoschade en negatieve publiciteit (repetierend)</li><li>• compliance-issues: o.a. illegaliteit blijft in stand; toekomstige overtreding niet uit te sluiten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verhoogde operationele slagvaardigheid</li><li>• Projecten kunnen volgens planning worden gerealiseerd</li><li>• Imagoschade en negatieve publiciteit (eenmalig)</li><li>• Risico i.v.m. precedentwerking</li><li>• compliance-issues: restrisico bij BV overname; transactie met vastgoedontwikkelaar</li></ul>

# Optie 1: Financiële inschatting

Activiteit	Verwachte impact	Impact [EUR m]	
		Eenmalig	Jaarlijks
Projecten reeds uitgevoerd	10.1.c		
Projecten functiewijziging			
Projecten functiehandhaving			
Asset Management beheer en onderhoud			
Overige			
TOTAAL			

## Optie 1: Maatschappelijke inschatting

Activiteit	Impact op veiligheid, reputatie en operatie als gronden niet gekocht
Projecten reeds uitgevoerd	Gerealiseerde werken (geluidsschermen, hekwerken) etc. verwijderen Tijdelijke veiligheidsissues door incomplete infrastructuur (bijv. missende paden bij een nooduitgang in een geluidsscherm)
Projecten functiewijziging	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verhoogde kans storingen als gevolg van vertraagde projecten in de komende jaren</li> <li>&gt; Langere doorlooptijd projecten (doordat er pas gestart wordt zodra gronden zijn verworven)</li> <li>&gt; Reputatie-effect door niet nakomen afspraken met opdrachtgevers (timing) en andere partijen (bijv. TVP) en herhaalde negatieve publiciteit</li> </ul>
Projecten functiehandhaving	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Op termijn geen impact als interne procedure goed is ingeregeld</li> </ul>
Asset Management Beheer en onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prestaties treindienst geraakt door latere uitvoering werkzaamheden leidt tot reputatieschade vervoerders en slecht publiek imago</li> <li>&gt; Reputatieschade waterschappen door slechte onderhoudsplicht bij bijvoorbeeld sloten</li> <li>&gt; Risico op schade door ander grondgebruik (bijvoorbeeld verzakkingen)</li> <li>&gt; Mogelijke veiligheidsissues bijvoorbeeld door beperkte zichtlijnen ivm ander gebruik grond</li> <li>&gt; Compliance PGO risico gezien voorspelbaarheid aanpassing assets omlaag gaat</li> <li>&gt; Uitvoerbaarheid buiten (operatie) blijft aandacht vragen door onlogische grenzen</li> </ul>
Overige	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Compliance: illegaliteit (gerealiseerde werken zonder toestemming RailSide) blijft in stand.</li> <li>&gt; Compliance: overtreding niet uit te sluiten gezien aantal medewerkers binnen en buiten ProRail (aannemers) die hiermee te maken hebben en de feitelijke situatie buiten.</li> <li>&gt; Negatieve publiciteit en kamervragen over hoe de Staat de splitsing in '95 heeft geregeld en vervolgens NS heeft laten verkopen aan vastgoedhandelaar. Maatschappelijk belang niet</li> </ul>



## Optie 2: Financiële inschatting

Activiteit	Verwachte impact	Impact [EUR m]	
		Eenmalig	Jaarlijks
Projecten reeds uitgevoerd	10.1.c		
Aankoop			
Kosten aankoop			
Asset Management beheer en onderhoud			
Overige			
<b>TOTAAL</b>			



## Optie 2: Maatschappelijke inschatting

Activiteit	Impact op veiligheid, reputatie en operatie als gronden niet gekocht
Projecten en algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Tijdelijke veiligheidsissues geen</li> <li>&gt; Relaties met decentrale overheden kunnen worden verbeterd door gronden voor hun projecten beschikbaar te stellen</li> <li>&gt; Financieel: Geen vertraging in projecten omdat de gronden beschikbaar zijn</li> <li>&gt; Relatie Bakkhe: vraag of Bakkhe ook zijn portefeuille tegen zelfde voorwaarden wil verkopen</li> </ul>
Asset Management Beheer en onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prestaties treindienst latere uitvoering irt RailSide niet aan de orde</li> <li>&gt; Reputatie waterschappen kan worden hersteld</li> <li>&gt; Mogelijke veiligheidsissues worden beperkt</li> <li>&gt; Compliance PGO risico helderheid over eigendomssituatie</li> <li>&gt; Operatie kan worden uitgevoerd</li> </ul>
Overige	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Reputatieschade eenmalig als gevolg van het aankopen van vastgoedontwikkelaar en de verkoop door NS in 2010.</li> <li>&gt; Staatssteuncheck AKD uitgevoerd: 10.1.c</li> <li>&gt; Vraag doet zich voor of je hier geld aan de aannemers (herstel van illegale werken) of RailSide wilt besteden</li> <li>&gt; Non-compliance (gerealiseerde werken) opgeheven</li> </ul>

# Communicatie

## Bij afwegingen speelt:

- Scenario 1: herhaling van negatieve publiciteit
  - Scenario 2: een keer door de zure appel heen
  - Scenario 3: grote politieke en publicitaire impact
- 
- Proactieve communicatie bij alle scenario's: regie houden
  - Bij voorkeur door lenM en ProRail samen; decentrale overheden betrekken

## Financiële dekking

- Eerste advies <sup>10.2.e</sup> d.d. 13 januari 2017:
- Projecten gerelateerd: wij zorgen voor het voorfinancieren en halen terug via de reguliere projectaanvragen.
- Operatie gerelateerd (BOV): een voorziening opnemen bij het opmaken van de jaarrekening. Mocht dit niet lukken dan is het alternatief dit deel te financieren vanuit de opbrengst uit afwikkeling Relined.
- Nadere uitwerking zal plaatsvinden na besluitvorming

## Vervolgstappen

Overleg ProRail - lenM	2 februari 2017
Onderzoek Wladimiroff Advocaten	14 februari 2017
Overleg RvC	17 februari 2017
Goedkeuring lenM	17 februari 2017
Besluitvorming ExCo mandaat:	21 februari 2017
Vervolgoverleg RailSide:	21 februari 2017

10.2.e

(Namens ProRail:

# Beschikbare documenten

- Advies AKD d.d. 16 januari 2016: permanent en tijdelijk gebruik gronden
- Advies AKD 16 januari: Staatsteunaspecten
- Conceptadvies Stibbe d.d. 20 januari 2016: advies op hoofdlijnen belemmeringenwet Privaatrecht
- Praktische voorbeelden van projecten die worden geraakt
- Historisch overzicht grondportefeuille d.d. 11 november 2015
- Resultaat workshop inschatting impact Railside, Roland Berger BV
- Inventarisatie Accenture, rechtmatige uitwerking grondwerken
- Risicomatrix Risk manager



# Conclusies overleg I&M 5

d.d. 2 februari 2017

- Zowel I&M OV&S en aandeelhouder I&M zijn geïnformeerd over voorgeschiedenis en oorzaak huidige problematiek

- Zowel I&M OV&S en aandeelhouder I&M

10.2.g

11.1

10.2.g

11.1




**Van:** 10.2.e - FMC  
**Aan:** 10.2.e - FMC  
**Onderwerp:** RE: kort verslag en presentatie Rail Side  
**Datum:** vrijdag 17 februari 2017 14:41:06

---

10.2.e

Veel dank !


Art. 11.1



10.2.e

**Van:** 10.2.e - FMC  
**Verzonden:** vrijdag 17 februari 2017 10:55  
**Aan:** 10.2.e - FMC  
**Onderwerp:** RE: kort verslag en presentatie Rail Side

Art. 11.1



10.  
2.e

**Van:** 10.2.e - FMC  
**Verzonden:** donderdag 16 februari 2017 21:26  
**Aan:** 10.2.e - FMC  
**Onderwerp:** FW: kort verslag en presentatie Rail Side

Heb vandaag hierover voucemailbericht van 10.2.e gekregen.

Morgen even over hebben?

Verzonden met BlackBerry Work ([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

**Van:** 10.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minienm.nl](mailto:[redacted]@minienm.nl)>

**Datum:** donderdag 16 feb. 2017 5:53 PM

**Aan:** 10.2.e [redacted] <[\[redacted\]@prorail.nl](mailto:[redacted]@prorail.nl)>

**Kopie:** 10.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minienm.nl](mailto:[redacted]@minienm.nl)>, 10.2.e [redacted]

[redacted] <[\[redacted\]@minienm.nl](mailto:[redacted]@minienm.nl)>, 10.2.e [redacted]  
[redacted] <[\[redacted\]@minienm.nl](mailto:[redacted]@minienm.nl)>

**Onderwerp:** RE: kort verslag en presentatie Rail Side

10.2.e

In reactie op je verzoek om naar de weergave van ons gesprek in de sheet te kijken, heb ik een paar aanvullingen gedaan in de sheet (in rood).

Aangezien deze sheet gebaseerd is op de weergave van het gesprek door 10.2.e . Reageer ik hierbij eveneens op die mail. Zie hieronder geel gearceerd passages waar ik in rood heb aangevuld.

Mocht dit nog tot onduidelijkheden leiden, bel me dan.

Grt  
10.2.e

**Van:** 1 [redacted] <[\[redacted\]@prorail.nl](mailto:[redacted]@prorail.nl)>

**Verzonden:** woensdag 8 februari 2017 15:37

**Aan:** 10.2.e [redacted] - BSK; 10.2.e [redacted] - DGB; 10.2.e [redacted] - FMC

**CC:** 10.2.e [redacted] - FMC;

**Onderwerp:** kort verslag en presentatie Rail Side

Beste Hellen, 10.2.e [redacted] (namens de aandeelhouder wegens ziekte 10.2.e [redacted])

Hierbij een kort verslag van ons gesprek over RAILSIDE dossier 2 februari jl.

- Hoewel jullie in het verleden vaker zijn geïnformeerd over dit dossier (o.a. naar aanleiding van kamervragen in 2015 en via 10.2.e [redacted] en het DO), was voor deze bijeenkomst een uitgebreide presentatie voorbereid die terug gaat tot de splitsing in 1995. De splitsing van de Spoorwegen en de verdeling van de gronden (JOI I) tussen NS en ProRail (destijds RIB) vormen de eigenlijke basis van de huidige problematiek. Zoals beloofd gaat deze presentatie hierbij als bijlage. Er volgt op verzoek van onze RvC ook nog een feitenrelaas door Wladimiroff.
- Hierbij is toegelicht dat aanbidding die destijds door NS is gedaan aan RAILSIDE (de hele portefeuille voor €1,- aankopen waarbij NS €8,7 mln aan onderhoudsvergoeding meegaf) niet aan ProRail is gedaan; de prijs waartegen ProRail (of eigenlijk onze rechtsvoorganger) gronden kon aankopen voor spoorse projecten was telkens rond de €1,- per m2.
- Na de verkoop aan Rail Side door NS heeft ProRail met Rail Side een Raamovereenkomst gesloten. Deze heeft tijdelijk goed gefunctioneerd en diverse gronden zijn via de raamovereenkomst aangekocht of tijdelijk gehuurd. Inmiddels is de relatie met Rail Side verhard. We staan voor de keuze de situatie op te lossen of op deze voet door te gaan. Daarover voerden wij een zeer plezierig en constructief overleg met jullie.
- Van de drie oplossingsrichtingen is er een niet verder uitgewerkt (staat en NS medeverantwoordelijk stellen voor oplossen) omdat ons dit geen constructieve weg lijkt. De

overige twee opties leveren tegen elkaar afgewogen een analyse op die zowel financieel, operationeel als maatschappelijk is uitgewerkt.

- De kosten van beide opties ontlopen elkaar volgens deze prognoses niet erg. 10.2.g  
11.1 10.2.g  
11.1
- 10.2.g 11.1 10.2.g  
11.1
- 21 februari is het vervolgesprek tussen ProRail en Railside. Daarvoor zal interne besluitvorming plaatsvinden en goedkeuring van de RvC worden gevraagd. 10.2.g
- Uiteraard houden we lenM op de hoogte van het verloop, evenals van eventuele ontwikkelingen met de andere 'buurman' Bakhe. 10.2.g  
11.1
- 10.2.g 11.1 10.2.g
- Onze RvC hecht eraan dat lenM goed is geïnformeerd en ook op het goede niveau. Besproken is dat aanwezigen tzt DG en staatssecretaris informeren indien en wanneer opportuun.
- Ook afgesproken is dat we jullie nog een overzicht sturen van de projecten die geraakt worden door de huidige constructie (en dus gebaat zijn bij aankoop van de portefeuille). -> 11.1
- We maken graag gebruik van jullie aanbod om mee te denken hoe dergelijke situatie in de toekomst kunnen worden voorkomen, door vast te laten leggen dat NS bij grondtransacties het maatschappelijk belang moet meewegen, en er een voorkeursrecht bestaat voor ProRail. Een dergelijk voorkeursrecht bestaat wel voor NS als ProRail grond wil verkopen, maar andersom niet. 11.1

Met hartelijke groet, 10.2.e

**ProRail**

10.2.e



10.2.e

Moreelsepark 3 - Postbus 2038 - 3500 GA Utrecht

10.2.e

TIP: Volg het laatste nieuws over ProRail via onze blog op [www.prorail.nl](http://www.prorail.nl)  
<http://twitter.com/prorail>

Lees [hier](#) de volledige tekst van de e-mail disclaimer [Here](#) you can read the full e-mail disclaimer

**Van:** [Ongering, L. \(Lidewijde\) - SG](#)  
**Aan:** ["Hans Alders"](#)  
**Cc:** [10.2.e](#) - FMC  
**Onderwerp:** RE: Grondtransactie ProRail en Railside  
**Datum:** dinsdag 21 februari 2017 10:57:00

---

Beste Hans,

Dank voor je informatie en goed dat het ministerie bij het voornemen tot aankoop van de grond is betrokken. Volledigheidshalve merk ik daarover op dat er hierbij geen formele, statutaire rol voor de aandeelhouder is. Echter vanuit onze monitoringsrol op het gebied van reputatie hechten we er veel belang aan om goed te zijn aangesloten. Het gaat hier immers om een ingewikkelde casus met zoals je zelf zegt een lange voorgeschiedenis. Daarom is het ook goed dat jullie Wladimiroff hebben gevraagd een feitenonderzoek te doen. Je geeft aan dat indien gewenst het rapport van Wladimiroff na afronding beschikbaar kan worden gesteld. Dat aanbod neem ik graag aan.

Gezien de voorgeschiedenis is het wat mij betreft ook van belang dat de keuzes die nu worden gemaakt uitlegbaar zijn en dat daartoe een goede communicatielijn wordt opgesteld. Om het verschil tussen de getaxeerde waarde 10.1.c en het mandaat 10.1.c te kunnen uitleggen vraag ik graag je aandacht voor een goede onderbouwing daarvan. Het lijkt me goed om vervolgens de communicatielijn hierover af te (laten) stemmen met het ministerie. Veel dank alvast.

Groet,  
Lidewijde

---

**Van:** Hans Alders 10.2.e  
**Verzonden:** maandag 20 februari 2017 17:42  
**Aan:** Ongering, L. (Lidewijde) - SG  
**Onderwerp:** Grondtransactie ProRail en Railside

Beste Lidewijde,

Al enige tijd wordt gestudeerd en gesproken over een grondtransactie (geen aandelentransactie) van ProRail en Railside. Dit heeft een lange voorgeschiedenis, waarin niet alle stappen even goed uitlegbaar zijn. Met het Ministerie van I&M - zowel beleidsmatig als in de rol van aandeelhouder - is gesproken over de voorgeschiedenis en oorzaak van de huidige problematiek en daarbij is gebleken dat er steun is voor de optie van aankoop van de grondportefeuille. Gesprekspartners: van de zijde van het ministerie: 10.2.e

De RvC heeft afgelopen vrijdag met de RvB gesproken over haar voornemen over te gaan tot aankoop tot 10.1.c in een grondtransactie (geen aandelentransactie). Het betrof een finale bespreking waarin de Raad heeft ingestemd met dit voornemen van de RvB. Naast de bepaling dat het een grondtransactie (geen aandelentransactie) betreft en moet plaats vinden binnen het mandaat van 10.1.c heeft de Raad aangedrongen op een extra clause: de grondtransactie zal niet geëffectueerd worden indien voor de levering enige onregelmatigheid in de tenderprocedure van NS uit 2010 wordt aangetroffen, zodanig dat aan de rechtmatigheid moet worden getwijfeld.

De onderhandelingen met Railside zullen dinsdag a.s. na de middag worden hervat. Deze zaak is intensief besproken intern binnen ProRail en samen met uw ministerie - beleid + aandeelhouder - en heeft geleid tot een gedragen conclusie. Ik meen er goed aan te doen om als afronding je daarvan op de hoogte te stellen. Mocht er nog behoefte zijn aan overleg dan verneem ik dat gaarne, voorafgaande aan het moment waarop de onderhandelingen worden hervat. Met de medewerkers is een uitgebreide presentatie besproken waar alle ins en outs inclusief financiën in staan. Wij hebben ook een feitenonderzoek laten doen(Wladimiroff) - nu in het stadium van wederhoor van de geïnterviewden - en indien gewenst kan dit na afronding beschikbaar worden gesteld. Het concept rapport brengt geen ander licht op de zaak en is derhalve door zowel RvB als RvC in de afweging betrokken.

Vriendelijke groet,

Hans Alders,  
President-commissaris ProRail

**Hans Alders Procesregie & Advies BV**

10.2.e

10.2.e

KvK Groningen 34373596  
BTW nummer NL82187408B01



Staatssecretaris  
Via SG

**Bestuurskern**  
Dir. Bedrijfsv. Org. en  
Informatiebeleid  
Cluster Toezicht  
Plesmanweg 1-6  
Den Haag  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

**Contactpersoon**

10.2.e

**Datum**

24 februari 2017

**Kenmerk**

IENM/BSK-2017/54927

# nota ter informatie

Grondtransactie ProRail en Railside

## Inleiding

In 2010 heeft de NS 10.1.c . grond die direct aan het spoor lag aan het Rotterdamse bedrijf Rail Side<sup>1</sup> verkocht voor het symbolische bedrag van € 1 met daarbij een langjarige onderhoudsverplichting voor Rail Side. Voor deze onderhoudsverplichting is eenmalig een bedrag van € 8,7 mln. aan Rail Side verstrekt.<sup>2</sup> Deze aanbieding is toen niet aan ProRail gedaan. Bij ProRail is niet bekend waarom haar dit aanbod niet is gedaan. De prijs waar tegen ProRail in die tijd gronden kon aankopen lag rond de € 1,- per m2, waarmee zij 10.1.c zou hebben moeten betalen. Daarvan is destijds afgezien. ProRail wil deze gronden nu kopen van Rail Side omdat gebleken is dat ze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden aan het spoor.

## Situatieschets

Rail Side bezit gronden direct aan het spoor, waarvan ProRail gebruik moet kunnen maken voor het uitvoeren van werkzaamheden aan het spoor. Hiervoor was een raamovereenkomst getekend tussen ProRail en Rail Side waarin afspraken waren vastgelegd over het medegebruik door ProRail en eventuele huur of koop. Deze raamovereenkomst heeft echter niet geleid tot een bevredigende situatie. Door verschillende incidenten, waaronder onbedoelde schending door ProRail van eigendomsrechten van Rail Side, vertroebelde de relatie tussen ProRail en Rail Side. Dit heeft geleid tot opschorting van de raamovereenkomst door Rail Side en diverse juridische procedures. Ook mediation tussen partijen heeft geen oplossing gebracht. Het gevolg is dat er door de verharde relatie steeds meer problemen ontstaan bij de uitvoering van de werkzaamheden aan het spoor, waarbij ProRail volledig afhankelijk is van de goodwill van Rail Side.

<sup>1</sup> Een dochteronderneming van investeringsmaatschappij Waalstede Vastgoed dat gronden door het hele land heeft.

<sup>2</sup> 10.1.c

### **Voornemen tot aankoop gronden**

Vanaf eind vorig jaar zijn beide partijen weer in gesprek met elkaar. Dit naar aanleiding van een voorstel van Rail Side aan ProRail om haar grondportefeuille te kopen. Dit heeft er toe geleid dat de Raad van Commissarissen (RvC) van ProRail er mee heeft ingestemd dat de gehele resterende grondportefeuille<sup>3</sup> van Rail Side van 10.1.C wordt aangekocht en heeft een onderhandelingsmandaat gegeven voor een bedrag van 10.1.c miljoen. 10.1.C

De RvC heeft aan de transactie de voorwaarde verbonden dat de grondtransactie niet zal worden geëffectueerd, indien voor de levering enige onregelmatigheid in de tenderprocedure wordt aangetroffen, zodanig dat aan de rechtmatigheid moet worden getwijfeld. Het principe akkoord wordt nu verder uitgewerkt en voorts wordt een percelenonderzoek gedaan door ProRail waarmee in kaart wordt gebracht wat de staat is van de 10.1.c percelen (bijvoorbeeld met het oog op eventuele bodemvervuiling). Het streven is dat om de overeenkomst per 1 juli 2017 definitief te sluiten.

### **Positie IenM**

Het door de Raad van Bestuur (RvB) met goedkeuring van de RvC genomen besluit valt binnen haar mandaat van € 35 mln. en behoeft daarmee geen formele instemming van de aandeelhouder. 11.1

### **Risico's**

11.1

Het advocatenkantoor AKD heeft onderzocht of deze transactie niet in strijd is met de staatssteunregelgeving. 10.1.C

<sup>3</sup> Een deel van de grondportefeuille van Rail Side is reeds verkocht aan gemeenten, provincies en ProRail.



Momenteel loopt nog een feitenonderzoek door "Wladimiroff Advocaten" over het bij ProRail doorlopen proces tijdens de verkoop van de gronden door de NS aan Rail Side. Dit onderzoek is nu in het stadium van hoor en wederhoor. De RvC heeft aangegeven dat het concept-rapport in de afweging is betrokken door de RvB en de RvC en geen ander licht op de zaak brengt. IenM zal inzage krijgen in het eindrapport.

Om soortgelijke situaties in de toekomst te voorkomen heeft de RvB van ProRail met de RvB van NS afgesproken dat bij eventuele verkoop van gronden door NS, deze eerst aan ProRail worden aangeboden.

10.2.e

*Team Governance Zelfstandige Organisaties*



**Van:** 10.2.e - DGMI  
**Aan:** 10.2.e - FMC  
**Onderwerp:** RE: IENM BSK-2017 54927 Grondtransactie ProRail en Railside (2) (2)  
**Datum:** donderdag 23 februari 2017 14:35:56  
**Bijlagen:** [IENM BSK-2017 54927 Grondtransactie ProRail en Railside 10. .doc](#)  
**Prioriteit:** Hoog

---

Hoi 10.2.e

Nota ligt nu bij 10.2.e en ik hoop vanmiddag wat van haar te horen en laat het jou dan weten. 11.1

Ik kon de nota in HPRM niet vinden, anders had ik het zelf al gedaan.

Groetjes,

10.2.

---

**Van:** 10.2.e - FMC  
**Verzonden:** donderdag 23 februari 2017 14:02  
**Aan:** 10.2.e - DGMI  
**Onderwerp:** IENM BSK-2017 54927 Grondtransactie ProRail en Railside (2) (2)

Ha 10.2.e

Zou je medeparaaf van OVS kunnen organiseren. Via mail is prima. Dan doen we die mail in de digitale rondzendmap. Dank alvast

10.2.e



**Van:** 10.2.e - DGMI  
**Aan:** 10.2.e - DGB  
**Onderwerp:** RE: railside  
**Datum:** vrijdag 24 maart 2017 10:18:26  
**Bijlagen:** IENM BSK-2017 54927 Grondtransactie ProRail en Railside versie 24 maart.doc

---

Hoi 10.2.e

Bijgaand de aangepaste nota.

Art. 11.1

Er staan nog enkele opmerkingen in de nota waar we het dadelijk in de routine misschien nog even over kunnen hebben.

Groetjes,

10.2.e

**Van:** 10.2.e - DGMI  
**Verzonden:** donderdag 23 maart 2017 14:32  
**Aan:** 10.2.e - DGB  
**Onderwerp:** RE: railside

10.2.e heeft de nota voor zover hij kon aangepast op basis van hun gesprek met ProRail vorige week donderdag en dinsdag naar mij gestuurd (hij is nu op vakantie). Het wachten is alleen nog op de communicatielijn/Q&As die ProRail begin deze week zou aanleveren. 10.2.e heeft daar bij 10.2.e naar gerappelleerd. Ik rappelleer ook nog een keer zo meteen.

Ik maak het sowieso morgenochtend af en dan komt het jouw kant op, met of zonder communicatielijn. Moet er dadelijk overigens nog iets inkomen over een brief aan de Tweede Kamer?

10.2.e hebben we overigens begin deze week bijgepraat en hij weet dat het er binnenkort aankomt.

Gr.

10.2.e

**Van:** 10.2.e - DGB  
**Verzonden:** donderdag 23 maart 2017 10:58  
**Aan:** 10.2.e - DGMI  
**Onderwerp:** FW: railside  
**Urgentie:** Hoog

10.2.e

Hoe staat het nu met de nota? Ik heb niks meer gezien of gehoord ....

Verzonden met BlackBerry Work ([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

---

**Van:** 10.2.e @minienm.nl>



**Datum:** vrijdag 03 mrt. 2017 10:52 AM

**Aan:** 10.2.e <@minienm.nl>, 10.2.e <@minienm.nl>

**Kopie:** 10.2.e <@minienm.nl>

**Onderwerp:** RE: railside

Dag 10.2.e

Naar aanleiding van de vragen van 10.2.e heb ik contact gehad met 10.2.e en heb haar onderstaande vragen gestuurd. Zij heeft aangegeven hier mee aan de slag te gaan (ik verwacht maandag einde dag een reactie) maar (uiteraard) wel een voorbehoud gemaakt voor info over de NS-kant. 10.2, heb jij met het oog daarop nog contact gehad met Financiën?

Groet,  
10.2.e

---

**Van:** 10.2.e - FMC

**Verzonden:** woensdag 1 maart 2017 17:14

**Aan:** 10.2.e <@prorail.nl>

**Onderwerp:** RE: railside

Dag 10.2.e

Dank voor je snelle reactie.

Het gaat om de volgende vragen:

- 11.1  
[Redacted content]

Groet,  
10.2.e

---

**Van:** 10.2.e <@prorail.nl>

**Verzonden:** woensdag 1 maart 2017 15:21

**Aan:** 10.2.e - FMC

**Onderwerp:** RE: railside

Beste 10.2.e,

Ik overleg even met <sup>10.2.</sup><sub>e</sub> en laat je weten. Als je nu al concrete vragen hebt, kun je deze natuurlijk alvast aan mij sturen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

**Van:** 10.2.e [redacted]@minienm.nl]  
**Verzonden:** woensdag 1 maart 2017 15:06  
**Aan:** 10.2.e [redacted]  
**Onderwerp:** railside

Dag 10.2.e

Zoals je wellicht hebben we een informerende nota aan onze stas getuurd over Railside. Haar adviseurs hebben nog een aantal vragen die we beantwoord moeten zien te krijgen voordat we de nota (volgende week) met de stas gaan bespreken. Ik denk dat jullie me daar goed bij kunnen helpen. Kan ik de beantwoording via jou laten lopen? Hoor graag van je. Veel dank alvast.

Groet,  
10.2.e

---

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.

Lees [hier](#) de volledige tekst van de e-mail disclaimer. [Here](#) you can read the full e-mail disclaimer.

