

Rapport ProRail B.V.

Samenvatting tijdlijn gronden Groen portefeuille
(Rail Side) en GreeNS (Bakkhe)

Mr. L.H.E. Møller

23 januari 2019

VOORAF

De Raad van Bestuur van ProRail B.V. (hierna: ProRail) heeft Wladimiroff Advocaten N.V. (hierna: Wladimiroff) verzocht op basis van ter beschikking gestelde stukken een tijdlijn te maken met betrekking tot de gronden, meer specifiek de Groen portefeuille en de GreeNS portefeuille. De genoemde tijdlijn is als bijlage gevoegd bij dit document. Het onderhavige document behelst een samenvatting op basis van de bijgevoegde tijdlijn gronden Groen portefeuille (Rail Side) en GreeNS (Bakkhe).

Het onderhavige rapport en de bijbehorende tijdlijn zijn uitsluitend gebaseerd op de van ProRail ontvangen bescheiden.

SAMENVATTING TIJDLIJN GRONDEN

Splitsing Nederlandse Spoorwegen - JOI 1

In 1995 zijn de toenmalige Nederlandse Spoorwegen gesplitst naar aanleiding van Europese regelgeving, meer specifiek de Richtlijn 91/440. Richtlijn 91/440 schreef kort samengevat een scheiding tussen de administratie van de spoorse infrastructuur en de exploitatie van de spoorwegen voor. Zulks betekende dat het grondbezit van 13.000 hectare van de toenmalige Nederlandse Spoorwegen moest worden verdeeld en de spoorse infrastructuur afzonderlijk moest worden ondergebracht. De hoofdregel bij de verdeling van de gronden was dat de grond binnen een straal van 7 meter vanaf het spoor werd aangemerkt als spoorse infrastructuur. Deze gronden werden derhalve ondergebracht bij ProRail.

De verdeling van de gronden in het kader van de splitsing werd geëffectueerd middels de zogenaamde juridische overdracht infrastructuur 1 (hierna: 'JOI 1'). Destijds verkreeg ProRail 7000 hectare van de voornoemde gronden. 6000 hectare bleef achter bij NS.

JOI 2

In de periode na JOI 1 is tussen ProRail en NS gesproken over de overdracht van nog eens 3000 hectare grond. Destijds heeft ProRail het aanbod geanalyseerd. Uiteindelijk werd besloten tot de aanschaf van 300 hectare grond uit het totale grondaanbod. De aankoop van de gronden werd geëffectueerd middels de zogenaamde juridische overdracht infrastructuur 2 (hierna: 'JOI 2'). JOI 2 werd afgerond in 2006.

Herenakkoord ProRail - NS

Na JOI 2 werden door ProRail gronden aangekocht, indien de gronden benodigd waren in het kader van de realisatie van concrete projecten. De periode na JOI 2 kenmerkte zich door een verslechterende verstandhouding tussen ProRail en NS. De verslechterde verstandhouding leidde er toe dat door NS gronden werden verkocht aan derden, die ProRail nodig bleek te hebben in het kader van de realisatie van projecten. Zulks was aanleiding voor een overleg tussen directieleden van ProRail en NS. Het overleg leidde tot de mondelinge afspraak dat ProRail zou worden gekend bij toekomstige verkopen van gronden. De afspraak is nimmer vastgelegd in een overeenkomst tussen ProRail en NS. In correspondentie wordt aan deze afspraak gerefereerd als het 'herenakkoord'.

PHS – verkoop Groen portefeuille NS – aankoop ProRail

De afspraak tussen de directies van ProRail en NS was de opmaat om in het kader van het programma hoogfrequent spoor (hierna: 'PHS') de mogelijkheid van een anticiperende aankoop van gronden uit de zogenaamde Groen portefeuille te bezien. ProRail en NS maakten de afspraak dat ProRail de benodigde gronden in het kader van PHS in kaart zou brengen. De geselecteerde gronden werden door NS uit de te verkopen Groen portefeuille gehaald en tijdelijk gereserveerd. NS stuurde ProRail een concreet aanbod voor de koop van 148 hectare grond voor € 1,- per vierkante meter met dagtekening 18 oktober 2010.

Het restant van de Groen portefeuille werd eind 2010 na een besloten verkoopprocedure verkocht aan Waalstede Vastgoed B.V. (hierna: 'Waalstede'). Waalstede heeft in het kader van de overname van de gronden € 1,- betaald aan NS en een compensatie ontvangen van enkele miljoenen euro's met het oog op het onderhoud van de gronden. ProRail was niet op de hoogte van - noch uitgenodigd voor - de betreffende tender van NS.

In maart 2011 zond ProRail een verzoek aan het Ministerie om te mogen overgaan tot een anticiperende grondaankoop in het kader van PHS. Het verzoek betrof de anticiperende aankoop van 82 hectare voor een prijs van € 0,901 per vierkante meter. Het verzoek van ProRail werd bij brief van 4 mei 2011 afgewezen door het Ministerie. Het Ministerie hechtte wel aan het beschikbaar houden van de gronden door NS ten behoeve van ProRail.

Medio 2011 sloten ProRail en Rail Side een raamovereenkomst ter regulering van de aankoop en het gebruik van gronden door ProRail. Zulks nu al snel bleek dat ProRail in het kader van te realiseren projecten regelmatig gronden nodig had die eigendom waren van Rail Side. In 2014 werd een tweede raamovereenkomst gesloten.

Ondanks de afspraken in de raamovereenkomst(en) ontstond een geschil tussen ProRail en Rail Side naar aanleiding van het gebruik van de gronden door ProRail in strijd met de gesloten raamovereenkomst. Uiteindelijk wordt in 2017 – na overleg met het Ministerie – besloten tot aankoop van de gronden van Rail Side.

Must haves - verkoop portefeuille GreeNS NS – aankoop ProRail

Eind 2012 heeft NS ProRail op de hoogte gesteld van de voorgenomen verkoop van de zogenaamde GreeNS portefeuille. ProRail werd in de gelegenheid gesteld om aan te geven of - en zo ja - welke gronden zij wenste te verwerven uit de te verkopen portefeuille. ProRail heeft in december 2014 een selectie van de aangeboden percelen ter grootte van 33 hectare verworven voor een totaal bedrag van € 111.431,- (gemiddeld € 0,34 per vierkante meter).

De niet geselecteerde percelen zijn door NS verkocht aan De Groot Achterveld Advies & Beheer B.V. (hierna: De Groot Achterveld) na een besloten verkoopprocedure. Opvolgend verkrijger van de percelen was Bakkhe Vastgoed B.V. (hierna: 'Bakkhe'). Evenals met Rail Side sloot

ProRail met Bakkhe een raamovereenkomst ter regulering van de aankoop en het gebruik van de gronden. ProRail koopt medio 2018 de overige percelen van de zogenaamde GreeNS portefeuille van Bakkhe.

LIJST MET GEBRUIKTE AFKORTINGEN

Bakkhe	Bakkhe Vastgoed B.V.
De Groot Achterveld	De Groot Achterveld Advies & Beheer B.V.
JOI 1	Juridische overdracht infrastructuur 1
JOI 2	Juridische overdracht infrastructuur 2
Ministerie	Ministerie van infrastructuur & milieu
PHS	Programma hoogfrequent spoor
ProRail	ProRail B.V.
NS	NS Stations B.V. en haar rechtsvoorgangers
Rail Side	Rail Side B.V.
Waalstede	Waalstede Vastgoed B.V.