



NS

10.2.e

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht

10.2.e

Ministerie van Financiën
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Laan van Puntenburg 100
Postbus 2025
3500 HA Utrecht
Nederland
www.ns.nl

Datum 28 februari 2019
Ons kenmerk RVB/JM/2019/021
Onderwerp Bedrijfsvertrouwelijke onderzoeken

Telefoon: 10.2.e
E-mail: @ns.nl

Geachte 10.2.e

Naar aanleiding van het verzoek van een aantal leden van de Tweede Kamer doen wij u hierbij vertrouwelijk de rapporten toekomen die u aan de Tweede Kamer zult doorgeleiden om vertrouwelijk in te zien bij de griffie van de Tweede Kamer conform het ordereglement van de Kamer en de regeling inzake vertrouwelijke stukken.

Het betreft de volgende documenten:

1. *Onderzoek PwC*
2. *NS Audit rapport*

Bedrijfsvertrouwelijk onderzoek PwC

NS heeft PwC de opdracht gegeven om een onafhankelijk onderzoek uit te voeren aan de hand van een aantal specifieke vragen naar de feitelijke gang van zaken rondom de verkoop van de Groenportefeuille en van GreeNS in 2010 en 2014. Het onderzoek bevat bedrijfsvertrouwelijke informatie en wordt om die reden niet publiek gedeeld. Daar komt bij dat destijds aan iedereen die heeft meegewerkt aan het onderzoek vertrouwelijkheid is beloofd.

NS Audit rapport

Ook het interne NS Audit Rapport wordt vertrouwelijk ter inzage aangeboden. Hieruit blijkt dat NS alle verbetermaatregelen naar aanleiding van het onderzoek naar de grondtransacties heeft doorgevoerd. Ook de aanbevelingen uit het NS Audit Rapport zijn opgevolgd en afgesloten.

NS Groep N.V., Utrecht
Handelsregister Utrecht: 30124358

53096337.M.26136170 / 1

00001



Ons kenmerk: RvB/JM/2019/021

Pagina 2/2

Bedrijfsvertrouwelijk advies en rapport NautaDutilh

Na afronding van het PwC-Onderzoek stond NS voor de vraag of het dossier met betrekking tot de verkoop van de Groenportefeuille en GreenNS gesloten kon worden. Voordat hierover definitief zou worden besloten heeft NS aan NautaDutilh verzocht om een risico-inventarisatie uit te voeren naar eventuele open einden die voor NS een risico zouden kunnen opleveren en juridisch te adviseren aan de hand van beschikbaar gemaakte relevante stukken. In juni 2018 heeft NautaDutilh geadviseerd.

Op basis van de haar beschikbare informatie, het PwC-onderzoek en het juridisch advies naar aanleiding van de risico-inventarisatie, heeft NS besloten geen nader onderzoek te verrichten.

NautaDutilh heeft aangegeven waarom haar advies en rapport niet extern kunnen worden gedeeld of vrijgegeven. Hiervoor verwijzen wij naar haar brief d.d. 27 februari 2019 die u als bijlage aantreft. Indien gewenst kan NautaDutilh op haar positie, de scope van de opdracht en haar werkzaamheden een nadere toelichting geven, desgevraagd ook aan leden van de vaste Kamercommissie voor Infrastructuur en Waterstaat. Eventueel kunnen afspraken worden gemaakt over inzage van het advies en rapport door de advocaat van (o.a.) de Minister, Staatssecretaris en eventueel de Kamercommissie, indien afspraken mogelijk zijn over het respecteren van vertrouwelijkheid.

Toelichting op het onderzoek

NS is, indien gewenst, bereid een toelichting te verzorgen op het PwC onderzoek en het NS Audit Rapport waarbij we in overleg ook de vertrouwelijkheid borgen.

Volledigheidshalve wijzen wij er op dat onder andere vanwege zorgvuldigheid en de bescherming van privacy, bepaalde tekstdelen onleesbaar zijn gemaakt in de verstrekte rapporten. In de PwC rapportage is een leeswijzer opgenomen met een toelichting op de criteria die gehanteerd zijn voor het onleesbaar maken van bepaalde tekstdelen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Bijlagen

Postbus 1110
 3000 BC Rotterdam
 Weena 800
 3014 DA Rotterdam
 T +31 10 22 40 000
 F +31 10 41 48 444

Rotterdam, 27 februari 2019

NS

T.a.v. 10.2.e

UTECHT

10.2.e

10.2.e @nautadutilh.com

Betreft: 53096337 NS Groep

Geachte 10.2.e

U heeft ons gevraagd om onze reactie op het verzoek van de griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat d.d. 20 februari 2019 voor zover dat onze eerdere advisering en rapportering aan NS in de relevante aangelegenheid betreft.

Hieronder gaat onze reactie. Vanzelfsprekend staat het u en NS vrij die reactie te delen met (o.a.) de Minister van Financiën, de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat, alsook de bedoelde commissie.

LS,

Wij begrijpen dat verschillende partijen NS vragen om verstrekking van ons advies en rapport d.d. juni 2018, onder meer opdat daarmee de Tweede Kamer vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat ter uitvoering van haar controletaak wordt geïnformeerd.

NS heeft (ook) tegen deze achtergrond gevraagd om onze positie en opvatting daarin en daarover. Zoals reeds eerder besproken en toegelicht, zijn wij van mening dat ons advies en rapport niet voor dit doel (of met het risico dat het rapport voor dat doel, alsook verder gelegen opvolgende doelen zoals informatieverstrekking aan en controle door de Tweede Kamer, de media en het publiek, wordt

Amsterdam

Brussel

Londen

Luxemburg

New York

Rotterdam

Deze communicatie is vertrouwelijk, kan zijn onderworpen aan een beroepsgeheim en mag niet worden gebruikt, geopenbaard, veelevoudigd, gedistribueerd of behouden door één ander dan de beoogde ontvanger. Alle juridische relaties zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden van NautaDutilh N.V. (zie www.nautadutilh.com/terms). Deze voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, zijn gedeponeerd bij de rechtbank in Rotterdam en worden op verzoek kosteloos toegezonden. Nederlands recht is van toepassing en geschillen worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de rechtbank in Amsterdam. NautaDutilh N.V.; statutair gevestigd te Rotterdam; handelsregister nr. 24338323. Voor informatie inzake de verwerking van uw persoonsgegevens zie onze privacy policy: www.nautadutilh.com/privacy.

53096337.M 26114884.7.5

gebruikt) kan worden vrijgegeven, zodat wij niet vrijgeven aldus ook niet kunnen instemmen.

- Het rapport, een risico-inventarisatie is uitsluitend bedoeld om (het bestuur van) NS juridisch te adviseren over risico's die al dan niet samenhangen met de aan de orde zijnde casus.
- Wij hebben geen (nader) feitenonderzoek verricht maar een risico-inventarisatie uitgevoerd en juridisch geadviseerd.
- Het is geen rapport van feitelijke bevindingen en geen rapport dat bedoeld is voor verspreiding buiten NS, laat staan het informeren van partijen buiten NS, inclusief de Tweede Kamer, de media en het publiek.
- Onze opdracht en onze werkzaamheden zijn afgesteld op dit doel van het rapport en dus niet op het informeren van partijen buiten NS, inclusief de Tweede Kamer, de media en het publiek met alle daarbij horende waarborgen.
- Daarmee staat het ons naar onze opvatting en tegen de achtergrond van onze zwaarwegende professionele Gedrags- en Beroepsregels niet vrij om het rapport vrij te geven voor dat doel en daarmee in te stemmen.
- Los van het voorgaande, het rapport, de risico-inventarisatie betreft zonder meer informatie die valt onder de reikwijdte van onze geheimhoudingsplicht en ons verschoningsrecht. Het verschoningsrecht staat er ook aan in de weg dat het rapport wordt vrijgegeven zonder dat wij én NS daar achter kunnen staan.

Vanzelfsprekend zijn wij desgewenst wel beschikbaar om op verzoek van NS aan derden toe te lichten wat de scope van onze opdracht en onze werkzaamheden is geweest alsook onze voornoemde positie. Eventueel kunnen afspraken worden gemaakt over inzage van ons advies en rapport door de advocaat van (o.a.) de Minister, Staatssecretaris en eventueel de Kamercommissie, indien afspraken mogelijk zijn over het respecteren van vertrouwelijkheid.

NautaDutilh N.V.

10.2.e

BEDRIJFSVERTROUWELIJK

20190205 Leeswijzer bij het voorzien van zwart geblokte teksten in het PwC rapport

Bij het maken van zwart geblokte tekstdelen is als volgt gehandeld:

- Persoons- en bedrijfsnamen zijn zwart gemaakt met uitzondering van NS en ProRail
- Functiebenamingen zijn zwart gemaakt
- Afdelingsnamen zijn zwart gemaakt, behalve directie/ExCo
- Uit privacy overwegingen zijn naar personen wijzende woorden / zinnen of zinsdelen zwart gemaakt
- Foto's zijn waar nodig zwart gemaakt
- Transactie gegevens (waaronder specifieke objecten, kadastrale gegevens en adressen, datum levering) die via openbare bronnen te koppelen zijn aan persoons- of bedrijfsnamen zijn zwart gemaakt
- Data van vonnissen zijn zwart gemaakt

NS Bijzonder onderzoek Groenportefeuille en GreeNS

13 maart 2017

BEDRIJFSVERTROUWELIJK





Persoonlijk en vertrouwelijk

NS Stations B.V.

T.a.v. [REDACTED]

Katreinetoren

Stationshal 17

3511CE Utrecht

13 maart 2017

Referentie: 30143124F003/2017-0045/ps

Betreft: Bijzonder onderzoek Groenportefeuille en GreeNS

Geachte [REDACTED]

Bijgaand treft u ons rapport aan met betrekking tot ons bijzonder onderzoek naar de verkoop van Groenportefeuille en van GreeNS.

Wij hebben dit rapport opgesteld voor NS Stations B.V. (hierna: 'NS Stations'), zoals vastgelegd in onze opdrachtbevestiging 'Onderzoek [REDACTED] Green I en II' van 29 oktober 2015 (referentie: 30143124F003/2015-0281/avds). Deze rapportage is uitsluitend voor NS Stations bestemd en het rapport (of delen daarvan) mag zonder onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming vooraf niet in welke vorm dan ook aan derden ter beschikking gesteld worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn desgewenst graag bereid een nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
PricewaterhouseCoopers Advisory N.V.

Origineel getekend door [REDACTED]
Partner Forensics

*PricewaterhouseCoopers Advisory N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 9616,
1006 GC Amsterdam*

T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

*PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Inhoudsopgave

1.	Achtergrond en opdracht	5
1.1.	Achtergrond NS	5
1.2.	Achtergrond onderzoek	7
1.3.	Opdracht	8
2.	Verrichte werkzaamheden en beperkingen onderzoek	10
2.1.	Verrichte werkzaamheden	10
2.2.	Beperkingen onderzoek	14
3.	[REDACTED]	16
3.1.	Inleiding	16
3.2.	Samenvatting	16
3.3.	Vertegenwoordiging [REDACTED]	17
3.4.	[REDACTED] opgetreden namens [REDACTED]	24
4.	[REDACTED] en transacties met [REDACTED]	32
4.1.	Inleiding	32
4.2.	Samenvatting	32
4.3.	Familierelatie	33
4.4.	Betrokkenheid bij Groenportefeuille	33
4.5.	Betrokkenheid bij overige transacties [REDACTED]	40
4.5.1.	Stationsgebouwen [REDACTED] en [REDACTED] en percelen	42
4.5.2.	Woningen te Barneveld en Stroe	46
4.6.	Reactie in wederhoor	49
5.	[REDACTED] en transacties met [REDACTED]	50
5.1.	Inleiding	50
5.2.	Samenvatting	50
5.3.	Betrokkenheid bij Groenportefeuille	51
5.4.	Betrokkenheid bij overige transacties [REDACTED]	52
5.4.1.	Package deal Groenportefeuille	53
5.4.2.	Heerlen	57
5.4.3.	Stationsgebouw [REDACTED]	60
5.4.4.	Oosterbeek / Wolfheze	63
5.4.5.	Akkrum	67

5.4.6.	Emplacement	72
5.4.7.	Overige (potentiële) transacties met	76
5.5.	Verkoop privé appartement	76
5.6.	Reactie in wederhoor	83
6.	De verkoop van GreeNS aan	84
6.1.	Inleiding	84
6.2.	Samenvatting	84
6.3.		86
6.4.	en onderhoudswerkzaamheden	89
6.5.	Verkoop GreeNS aan	91
6.6.	Reactie in wederhoor	100
7.	De Groenportefeuille en ProRail	101
7.1.	Inleiding	101
7.2.	Samenvatting	101
7.3.	Aankoop percelen Groenportefeuille door ProRail	102
7.4.	Wilde ProRail meer kopen?	113
7.5.	Betrokkenheid medewerkers NS bij transacties ProRail	119
7.6.	Reactie in wederhoor	120
8.	Taxatie Groenportefeuille	121
8.1.	Inleiding	121
8.2.	Samenvatting	121
8.3.	Opdrachtverstrekking en pilot	122
8.4.	Taxatiemodel	123
8.5.	Onderhoudskosten	125
8.6.	Taxatie PHS/Corridor percelen ProRail	131
8.7.	Reactie in wederhoor	133
	Bijlagen	134

1. Achtergrond en opdracht

1.1. Achtergrond NS

01 NS Stations exploiteert, ontwikkelt en beheert ruim 400 stations in Nederland en participeert in projecten op stations in Europa. Stations vormen cruciale knooppunten voor de dagelijkse reis van miljoenen mensen. NS Stations biedt deze reizigers een comfortabele en snelle mogelijkheid om van het ene op het andere vervoersmiddel over te stappen via een netwerk van goed bereikbare, grote en kleinere stations. Schoonmaak, onderhoud en veiligheid zijn hierbij belangrijke thema's, net als de optimale balans tussen de looproutes, service en voorzieningen rond en op het station.¹

Splitsing NS

02 In 1995 hebben de Staat en NS contractuele afspraken gemaakt over de verzelfstandiging van NS.² Bij deze verzelfstandiging heeft een ontvlechting van het spoorbedrijf plaatsgevonden. Daarbij werd binnen het NS-concern een splitsing tussen de taak- en de marktsector aangebracht door scheiding van infrastructuur en exploitatie. De infrastructuur ten behoeve van het railvervoer is overgedragen aan NS Railinfratrust B.V. voor het juridische eigendom en NS Railinfrabeheer B.V. (naderhand onderdeel van ProRail) voor het economische eigendom. In dat kader zijn ook afspraken gemaakt over de verdeling van eigendom, exploitatierechten en beheer van de infrastructuur ("Definitie Zeggenschap Infrastructuur" ofwel "DZI").

03 Het interne memo 'Historisch overzicht gronden 2015 def.docx' vermeldt het volgende over de splitsing van gronden tussen NS en ProRail:³

'Ten tijde van de ontvlechting van het spoorbedrijf in 1995 had NS Vastgoed B.V. (NSV) ruim 12.000 ha in eigendom. Ongeveer 7.000 ha was direct toe te rekenen aan railinfrastructuur en is in eigendom overgedragen aan de taaksector NS RIT/NS RIB, thans RIT/ProRail. Dit zag in de overeenkomst tussen toenmalig V&W met de toenmalige NS bedrijven voornamelijk op de gronden gelegen binnen 7 meter hart dichtstbijzijnde spoor. De overdracht van deze 7.000 ha infrastructuur in 1995 heeft de werkafkorting JOI-1 gekregen (Juridische overdracht Infrastructuur).

Het restant dat bij NS bleef betrof met name de gronden rond stations en de gronden buiten de 7 meter hart buitenste spoor. Op deze gronden, circa 5.000 ha, werden kwalitatieve verplichtingen vastgelegd ten behoeve van ProRail. NS kreeg op de gronden van ProRail een eerste recht van koop (bij het vervallen van de spoorfunctie van de gronden).

Na de splitsing werd geconstateerd dat op grond van de splitsingsregels JOI 1 een aantal splitsingen in de praktijk operationeel niet optimaal waren. Vandaar dat in de periode 2004-2005 door ProRail ongeveer 300 ha van NS aangekocht is tegen een prijs van 10.1.0 per m². Dit proces heeft de naam JOI-2 gekregen.'

04 De heer [REDACTED] (ProRail) noemt de keuze onder JOI-1 van IenM en NS, te weten grens op 7 meter uit hart dichtstbijzijnde spoor, al tamelijk bepalend in deze en hij heeft ons voorts over JOI-2 onder meer als volgt geïnformeerd:

- NS heeft ProRail in 2004 een portefeuille aangeboden van circa 3.000 hectare waarvan, volgens NS, circa 1.500 hectare spoor gerelateerd zouden zijn. Een team medewerkers van ProRail heeft gezamenlijk met NS de portefeuille geanalyseerd, zowel vanuit beheers optiek als vanuit lopende projecten;
- De business case van ProRail ging uit van jaarlijkse onderhoudskosten van €10.1.0 per m². Afdeling [REDACTED] die bij ProRail verantwoordelijk is voor het beheer van de

¹ De organisatiestructuur van NS is opgenomen in bijlage 1.

² Zie bijlage 2.

³ Zie bijlage 3.

- spoorinfrastructuur, heeft destijds besloten dat de aanschaf van de voorliggende 1.500 ha geen bedrijfseconomische optie was. Bovendien was er geen geld voor, aldus [REDACTED].
- Volgens [REDACTED] was NS van mening dat ProRail de onderhoudskosten te hoog inschatte en vond ProRail dat NS alleen onderhoud verrichtte aan de schouwplichtige sloten en nauwelijks onderhoud aan de overige gronden. Het onderhoud verkrijgt een ander regime als deze grond onderdeel van de spoorbaan van ProRail wordt, aldus [REDACTED].
 - ProRail heeft vervolgens circa dertien criteria opgesteld op grond waarvan de portefeuille van 1.500 hectare per lijn en per regio nauwgezet is geanalyseerd en de voor ProRail interessante percelen zijn geselecteerd. Deze criteria waren onder meer terreinen binnen zichtlijnen, spoorwegovergangen, bovenleidingportalen, ondergrondse infra, situaties bij haltes en perrons, onderhouds- en toegangswegen, verspringing van eigendomspercelen en afrasteringen. Deze selectie heeft geleid tot circa 300 hectare die ProRail in 2005 en 2006 voor € 0,1 per m² van NS heeft overgenomen, aldus [REDACTED].

Verplichting tot aanbieden van gronden

- 05 De eindrapportage van de werkgroep Operationele Knelpunten NS- ProRail van 12 april 2005 vermeldt over het al dan niet verplicht aanbieden door NS van gronden aan ProRail het volgende:⁴

'In de annex bij de DZI worden gronden die benodigd zijn voor aanleg van infrastructuurprojecten onderverdeeld naar status (1 tot en met 4). Gronden voor status 3- en 4 projecten zijn in eigendom toebedeeld aan NS Vastgoed. Voor status 3 gronden geldt dat NS Vastgoed deze niet mag vervreemden of bezwaren zonder rekening te houden met het ProRail project, of na goedkeuring van V&W. Voor status 4 gronden geldt dat deze door NS Vastgoed aan ProRail zullen worden overgedragen, waarbij de prijs wordt bepaald naar analogie van de Onteigeningswet.'

- 06 Volgens genoemde eindrapportage is vanaf 1 januari 2005 nog slechts sprake van status 4 projecten. Dit betreffen alle toekomstige infraprojecten van ProRail. De eindrapportage vermeldt niet dat gronden door NS vóórafgaande aan verkoop aan derden eerst aan ProRail aangeboden dienen te worden. Als ProRail echter gronden nodig heeft voor infraprojecten, is NS gehouden daar aan mee te werken:

'In beginsel dient hiervoor overdracht van de benodigde gronden plaats te vinden. NS Vastgoed en ProRail kunnen hiervan in voorkomende gevallen echter afwijken en kiezen voor een andere juridische constructie (bijvoorbeeld een opstalrecht). Bij de keuze van de juridische constructie zal zoveel als mogelijk de in JOI gehanteerde systematiek worden gehanteerd. Indien over een andere juridische constructie geen overeenstemming wordt bereikt zal de grond door NS Vastgoed worden overgedragen.'

- 07 Voor status 4 projecten geldt volgens [REDACTED] geen verplichting voor NS om deze gronden eerst aan ProRail aan te bieden. Dit is bevestigd door [REDACTED] NS Stations. Daarentegen heeft ProRail wel de verplichting af te stoten gronden aan te bieden aan NS, zo informeerde ProRail ons.⁵

- 08 Indien ProRail gronden aanbiedt aan NS is de verkoopprijs volgens de eerder genoemde eindrapportage de waarde in het economische verkeer. Voor de overdracht van NS aan ProRail verwijst de eindrapportage naar de Onteigeningswet, hetgeen eveneens neerkomt op de waarde in het economisch verkeer.⁶

NS [REDACTED] en start verkoop balansportefeuille

- 09 Het interne memo 'Historisch overzicht gronden 2015 def.docx' vermeldt dat NS in de periode 2006-2010 is gestart met de afstoot van vastgoed onder de projectnaam "Balans".⁷ [REDACTED] heeft ons als volgt geïnformeerd over deze periode:

⁴ Zie bijlage 4

⁵ Zie bijlage 5

⁶ Onteigeningswet art 40b: 'De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.'

⁷ Zie bijlage 3

'Omstreeks 2005 / 2006 heeft de toenmalige directie van NS Vastgoed de vastgoedportefeuille van NS ingedeeld in strategisch vastgoed en niet strategisch vastgoed. [REDACTED]

[REDACTED] De onroerende goederen van NS zijn ingedeeld volgens de z.g. Boston Consulting Group matrix. Er werd een indeling gemaakt volgens de termen "Kroonjuwelen, tafelzilver, diamanten, zwarte schapen" etc. Per regio werden de te verkopen stukken grond in kaart gebracht. De hulp van [REDACTED] werd daarbij ingeroepen.

Daarna is een begin gemaakt met de actieve professionele verkoop, dat was vanaf 2008. Daartoe is [REDACTED] opgericht.⁸

10 NS [REDACTED] is 1 januari 2009 opgericht met als doel al het niet strategische vastgoed van NS af te stoten. [REDACTED] was op dat moment ingedeeld in vier regio's (Randstad Noord, Randstad Zuid, regio Zuid en regio Noordoost) met elk een eigen manager.

11 Op 1 januari 2009 bestond NS Poort uit de bedrijfsonderdelen [REDACTED] en [REDACTED]. [REDACTED] vormde een onderdeel van het bedrijfsonderdeel [REDACTED].

12 Het business plan 2009-2013 van NS Poort d.d. 17 oktober 2008 vermeldt onder meer de volgende strategische doelstelling: *Splitsing van vermogensbestanddelen in een portefeuille stations en een portefeuille grondbedrijf (assets buiten het stationsgebied). De assets van [REDACTED] worden de komende planperiode versneld verkocht. De baten die hieruit voortvloeien worden geïnvesteerd in de verwerving van nieuwe assets voor de portefeuille stations [REDACTED] 10.1.c per jaar).*⁸

13 [REDACTED] van [REDACTED] gedurende de periode 1 januari 2009 tot 1 januari 2012 was [REDACTED]. Vanaf 1 januari 2012 tot 1 januari 2014 was [REDACTED] van [REDACTED].

14 Vanaf 1 januari 2014 heeft een vereenvoudiging plaatsgevonden van de structuur van NS Stations B.V. Per 1 januari 2014 is [REDACTED] opgenomen onder de afdelingen [REDACTED] en [REDACTED]. De [REDACTED] bestaat uit circa tien à twaalf FTE.

15 Vanaf 1 januari 2014 is [REDACTED] directeur van het bedrijfsonderdeel [REDACTED] en is [REDACTED] directeur van [REDACTED]. [REDACTED] is sinds begin 2012 [REDACTED] van [REDACTED] en sinds 1 januari 2014 van [REDACTED]. Het management team ('MT') [REDACTED] bestaat uit [REDACTED] en vertegenwoordigers van de afdelingen [REDACTED] en [REDACTED].

1.2. Achtergrond onderzoek

16 Voorafgaand aan de opdracht heeft u ons als volgt geïnformeerd over de achtergrond van het onderzoek:

17 [REDACTED] is een lang bestaande relatie van NS Stations. Namens [REDACTED] trad altijd [REDACTED] op als contactpersoon. [REDACTED] vormde samen met [REDACTED] de directie van [REDACTED]. De heer [REDACTED] is, zo vertelde u ons, kort na de totstandkoming van de Groenportefeuille transactie uit het bedrijf gekocht. Uw vermoeden is dat [REDACTED] in onmin leven. [REDACTED] zou hebben beweerd dat [REDACTED] een persoonlijk belang had bij de Groenportefeuille transactie.

18 In 2014 is opnieuw besloten een portefeuille aan niet strategisch vastgoed (restgronden) te verkopen, genaamd de 'GreeNS' transactie. ProRail kreeg opnieuw als eerste de gelegenheid aan te geven welke gronden zij uit deze portefeuille willen afnemen. Op de restanten zijn biedingen gedaan door, onder andere, opnieuw [REDACTED] en [REDACTED] een aannemer waarmee [REDACTED] zo vertelde u ons, zaken deed. De portefeuille is verkocht aan [REDACTED]. [REDACTED] had de portefeuille echter, zo informeerde u ons, graag willen hebben. Uit intern onderzoek door NS Stations is gebleken dat [REDACTED] in 2015 adviseur is voor [REDACTED].

19 Op 5 februari 2015 meldde zich namens [REDACTED] bij NS Stations [REDACTED] advocaat te Rotterdam. U bent met [REDACTED] in gesprek gegaan op het kantoor van [REDACTED].

⁸ Zie bijlage 6

meldde dat zijn cliënt van oordeel is dat hij is benadeeld in de Groenportefeuille transactie, in die zin dat er een te hoge prijs zou zijn betaald, c.q. er een te lage afkoopsom voor het onderhoud van het onroerend goed is betaald door NS Stations. [REDACTED] heeft echter geen claim ingediend. Verder meldde [REDACTED] dat een medewerker van [REDACTED] NS Stations, [REDACTED], een privé-appartement verkocht heeft aan [REDACTED]. Volgens [REDACTED] zou dat zijn gebeurd voor een prijs van EUR 270.000 en een bedrag van EUR 30.000 voor inboedel. Intern onderzoek door NS Stations leert dat [REDACTED] het appartement inderdaad voor genoemde bedragen heeft verkocht, dat hij dat krachtens geldende richtlijnen had moeten melden, maar dat niet heeft gedaan en dat de verkoopprijs van het appartement ongeveer gelijk is aan de verkoopprijs van soortgelijke appartementen in dezelfde periode.

20 Eind september 2015 ontving NS Stations opnieuw een mail van [REDACTED] nu met het verzoek om alle correspondentie tussen NS Stations en [REDACTED] met betrekking tot het verkoopproces van GreeNS ter beschikking te stellen, bij gebreke waarvan [REDACTED] aankondigde een kort geding tegen NS Stations aan te spannen. NS Stations heeft [REDACTED] vooralsnog geuraugd mee te delen over welke correspondentie hij reeds beschikt. Hierop is nog geen antwoord ontvangen.

21 Als achtergrondinformatie meldde u tenslotte nog de volgende factoren:

- In het FD is een artikel verschenen waarin wordt beweerd dat ProRail illegaal grond zou gebruiken die niet haar eigendom is. Deze grond is door NS geleverd aan [REDACTED] als onderdeel van Groenportefeuille;
- Er is onmin tussen ProRail en [REDACTED] over de vergoeding voor gebruik van onroerende goederen die ProRail aan [REDACTED] zou moeten betalen;
- Er is een discussie met [REDACTED] over de levering van het voormalig stationsgebouw te [REDACTED] dat niet geleverd had mogen worden, maar om een of andere reden toch in de leveringsakte is opgenomen.²

22 U heeft besloten de processen rond de verkoop van de twee groenportefeuilles extern te laten onderzoeken en een reconstructie van de feiten te laten maken.

1.3. Opdracht

23 U hebt de afdeling Forensic Services van PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (hierna: 'PwC') verzocht om een onafhankelijk onderzoek naar de feiten en toedracht rondom de verkoop van Groenportefeuille en van GreeNS. U hebt hierover specifiek de volgende vragen gesteld:

Vraag	Hoofdstuk
1. Wie vertegenwoordigde [REDACTED] in contacten met NS?	4
2. Heeft [REDACTED] bij het verkoopproces van GreeNS in zijn contacten met NS opgetreden namens [REDACTED]?	4
3. Is er een familierelatie tussen [REDACTED] en [REDACTED]?	5
4. Wat is de betrokkenheid van [REDACTED] bij Groenportefeuille en bij overige transacties met [REDACTED]?	5
5. Wat is de betrokkenheid van [REDACTED] bij Groenportefeuille en bij overige transacties met [REDACTED]?	6

-
- | | | |
|---|---|---|
| 6 | Het verkoopproces GreeNS; hoe is NS Stations bij [REDACTED] uitgekomen? | 7 |
| 7 | Totstandkoming verkoop Groenportefeuille en afstemming met ProRail: Welke percelen heeft ProRail gekocht en hoe is de selectie tot stand gekomen?
Wilde ProRail meer aankopen en zo ja, waarom is dat niet gerealiseerd?
Wie van NS waren betrokken bij de transacties met ProRail? | 8 |
| 8 | Hoe is de taxatie van de Groenportefeuille door [REDACTED] tot stand gekomen? | 9 |

In de loop van het onderzoek heeft een herformulering plaatsgevonden van de vragen één en twee en is vraag acht aan het onderzoek toegevoegd.

2. Verrichte werkzaamheden en beperkingen onderzoek

2.1. Verrichte werkzaamheden

24 In het kader van ons onderzoek hebben wij de volgende werkzaamheden verricht.

25 Wij hebben één of meerdere gesprekken gevoerd met de volgende personen:

Naam	Functie	In dienst	Uit dienst
[REDACTED]	Voormalig [REDACTED] en [REDACTED]	N.v.t.	N.v.t.
[REDACTED]	Voormalig [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Voormalig [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Voormalig [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Voormalig medewerker [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Notaris [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Jurist [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	ProRail	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] ProRail	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	ProRail	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Register taxateur [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

26 Van gesprekken zijn gespreksverslagen gemaakt. Deze gespreksverslagen zijn in concept voor commentaar aan de gesprekspartners voorgelegd. Vervolgens zijn de verslagen gefinaliseerd. Wij hebben met [REDACTED] twee gesprekken gevoerd waarvan gespreksverslagen zijn gemaakt. [REDACTED] heeft beide gespreksverslagen niet ondertekend. Ten aanzien van het eerste verslag heeft [REDACTED] opgemerkt dat hij moeite heeft om het verslag te tekenen omdat hij vreest dat 'derden het verslag uit de context zullen halen en voor andere doeleinden zullen gebruiken dan waarvoor het verslag oorspronkelijk was bedoeld.' [REDACTED] heeft tijdens het tweede gesprek met PwC bevestigd dat hij akkoord is met de inhoud van het gespreksverslag van het eerste gesprek 'in zijn totaliteit'. Tijdens het tweede gesprek heeft [REDACTED] nog vier (kleine) aanvullende opmerkingen bij het eerste gespreksverslag gemaakt. [REDACTED] heeft via zijn advocaat twee keer gereageerd op het tweede gespreksverslag. De advocaat van [REDACTED] heeft de tweede reactie van [REDACTED] verwerkt in het gespreksverslag en deze in de vorm van een pdf bestand aan PwC teruggestuurd.

27 Tevens hebben wij informatie ingewonnen bij (onder meer) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

28 Wij hebben van NS Stations de volgende digitale informatie ontvangen:

a) E-mail boxen en *roaming profiles*¹⁰ per 10 november 2015 van de volgende personen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

b) Diverse bestanden van de afdelingschijf 'G-schijf' (G:\vastgoedvermogensbeheer\[REDACTED]\...);

c) Diverse bestanden van het interne digitale document managementsysteem DMS;

d) Bestanden zoals door middel van een USB stick aan [REDACTED] in het kader van een [REDACTED] 10.2.d ter beschikking zijn gesteld;

e) Tevens hebben [REDACTED] diverse digitale bestanden ten behoeve van ons onderzoek ter beschikking gesteld;

f) Telefoonrapportage (zie ook alinea 41).

29 Een specificatie van de hiervoor genoemde digitale informatie is in bijlage 7 opgenomen.

30 Wij hebben van NS Stations vernomen dat medewerkers niet beschikken over persoonlijke harde schijven. Werkbestanden van medewerkers maken onderdeel uit van de *'roaming profiles'*.

31 Wij hebben in het kader van dit onderzoek de ontvangen e-mailboxen met zoektermen onderzocht. De e-mailboxen zijn doorzoekbaar gemaakt met behulp van het programma Nuix. Bij het verwerken van de bestanden zijn dubbele bestanden verwijderd. De overgebleven dataset is gefilterd op bestanden waarin één of meer van de vooraf gedefinieerde zoektermen voorkomen. Deze bestanden zijn voor review ter beschikking gesteld door middel van het zoekprogramma Relativity. Alleen de e-mailberichten in Outlook *'format'* waarin

¹⁰ *'Roaming profile'* is het gebruikersprofiel van een medewerker. Dit gebruikersprofiel bestaat onder meer uit de computerinstellingen van de medewerker en verschaft de medewerker toegang tot zijn bestanden op het netwerk. Het gebruikersprofiel is opgeslagen op het netwerk en vanaf iedere computer dat aangesloten is op het netwerk benaderbaar door middel van een gebruikersnaam en wachtwoord.

één of meer van de zoektermen voorkomen, zijn door ons onderzocht. Een overzicht van de zoektermenlijst is opgenomen in bijlage 8. Deze zoektermenlijst en de wijze van verwerking van de e-maildata is vooraf afgestemd met NS Stations.

32 In aanvulling op de informatie onder 28, hebben wij bij meerdere medewerkers van NS Stations en bij [REDACTED] een verscheidenheid aan informatie opgevraagd en, indien ontvangen, deze informatie geanalyseerd. Deze informatie betreft onder meer officiële documenten zoals notariële akten, taxatierapporten en bestanden, goedgekeurde (des) investeringsbesluiten, notulen en interne informatie zoals vastgoeddossiers, interne procedures en regelingen, informatie uit de financiële administratie, memo's en specifieke e-mailberichten. Een specificatie van de ontvangen (digitale) gegevens is opgenomen in bijlage 7.

33 Op 12 februari 2015 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen [REDACTED] en zijn advocaat [REDACTED] enerzijds en [REDACTED] namens NS Stations anderzijds. Op 13 februari 2015 bericht [REDACTED] dat volgens [REDACTED] de volgende transacties van [REDACTED] verdacht zijn:¹¹

- Hengelo, [REDACTED];
- Groenportefeuille, 16-12-2000;
- Heerlen, [REDACTED];
- [REDACTED];
- Akkrum, [REDACTED];

34 Wij begrijpen uit het gespreksverslag, dat gemaakt is door NS Stations, dat deze transacties door [REDACTED] als 'verdacht' zijn gekwalificeerd, omdat het betreffende onroerend goed voor een te hoge prijs door [REDACTED] zou zijn aangeschaft om daarmee een onderhandelingspartner van NS Stations te kunnen zijn voor toekomstige transacties (zoals destijds de Groenportefeuille). Overigens betreft de transactie [REDACTED] geen transactie tussen [REDACTED] en NS maar de overname van een privéappartement door een gelieerde vennootschap van [REDACTED] van een medewerker van NS.

35 Gedurende ons onderzoek heeft NS Stations papieren vastgoeddossiers in het archief teruggevonden van de volgende transacties tussen NS Vastgoed en [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

36 Wij hebben van NS Stations vernomen dat van bovenstaande transacties geen digitale vastgoeddossiers aanwezig zijn en bovendien van de transactie [REDACTED] (drie kantoorgebouwen te [REDACTED] waarvan twee gebouwen in 2008 aan [REDACTED] zijn verkocht) geen papieren vastgoeddossier is teruggevonden.

37 Wij hebben de papieren vastgoeddossiers van bovenstaande transacties geanalyseerd en op specifieke punten besproken met betrokkenen.

38 Tijdens het gesprek tussen NS Stations en [REDACTED] van 12 februari 2015 is tevens een verkoop van een appartement van een medewerker van NS Stations aan [REDACTED] ter sprake gekomen (de eerder genoemde transactie [REDACTED]). PwC heeft de verkoop van dit appartement onderzocht, onder meer op basis van informatie uit het kadaster en gesprekken met de betreffende medewerker.

39 Op basis van de ontvangen (digitale) informatie hebben wij meerdere tijdlijnen opgesteld van de door ons onderzochte verkooptransacties.

¹¹ Zie bijlage 9

40 Wij hebben een onderzoek uitgevoerd in open bronnen naar de volgende natuurlijke en rechtspersonen:

Natuurlijke personen

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Rechtspersonen

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

41 Wij hebben van NS Stations telefoonspecificaties gekregen van de gevoerde telefoongesprekken door enkele medewerkers gedurende de periode 19 december 2014 tot en met 31 oktober 2015. Omdat de ontvangen telefoonnummers deels geanonimiseerd zijn, hebben wij geen gespecificeerde analyse kunnen maken van eventuele telefoongesprekken gedurende de genoemde periode tussen deze medewerkers en externe betrokkenen bij de Groenportefeuille en GreeNS.

42 In aanvulling op de hiervoor genoemde werkzaamheden hebben wij op verzoek van NS Stations op basis van deelwaarnemingen onderzoek gepleegd in het kadaster ten aanzien van percelen die als onderdeel van de Groenportefeuille verkocht zijn aan [REDACTED]. Ook hebben wij dit onderzoek uitgevoerd op de bijkomende leveringen bij de Groenportefeuille.

43 Bovendien hebben wij diverse bestandsvergelijkingen uitgevoerd en onderzoek verricht naar de verkooptransacties vanaf 2011 met ProRail c.q. Railinfratrust B.V. ('Railinfratrust').

44 Tenslotte hebben wij [REDACTED] laten uitvoeren door [REDACTED] op het biedingsformulier van [REDACTED] met betrekking tot de Groenportefeuille en het biedingsformulier van [REDACTED] op GreeNS.

45 PwC heeft concept bevindingen uit het onderzoek voor commentaar in het kader van wederhoor voorgelegd aan:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

46 Wij hebben betrokkenen verzocht schriftelijk te reageren op de concept bevindingen. De schriftelijke reacties zijn, voor zover relevant, in deze rapportage verwerkt in bovenstaande kleuren per persoon en integraal als

bijlagen opgenomen bij deze rapportage.¹² Het naschrift van PwC naar aanleiding van wederhoor is in de kleur rood weergegeven.

47. Ondanks herhaaldelijk verzoek heeft [REDACTED] niet gereageerd op de concept bevindingen die wij aan [REDACTED] in het kader van wederhoor hebben voorgelegd. Had [REDACTED] wel gereageerd op onze concept bevindingen, dan hadden de bevindingen met betrekking tot [REDACTED] mogelijk anders geluid.
48. De heer [REDACTED] heeft via [REDACTED] PwC bericht niet inhoudelijk op de bevindingen te reageren. De advocaat van [REDACTED] heeft PwC hierover het volgende bericht:

'Aangezien wij geen kennis hebben mogen nemen van uw volledige dossier, kunnen wij uw bevindingen in het concept rapport niet verifiëren. Bovendien menen wij dat de gesprekken die u met [REDACTED] heeft gevoerd zich niet laten samenvatten in een rapport. Voor dit moment kan [REDACTED] dan ook niet anders dan de inhoud van uw rapport betwisten.'

Daarnaast worden — zoals u weet - uw onderzoek en de resultaten daarvan niet uitsluitend door uw opdrachtgever ingezien, maar hebben (c.q. krijgen) ook derden daarover de beschikking (gekregen). Gelet op de discussies waar cliënt in is verwickeld en de selectieve wijze waarop de onderliggende documenten worden gedeeld, kiezen wij ervoor om niet inhoudelijk op uw bevindingen te reageren.'

2.2. Beperkingen onderzoek

49. De door ons uitgevoerde werkzaamheden houden geen assurance werkzaamheden in met betrekking tot de door ons geanalyseerde informatie en bevindingen. Dit houdt in dat geen accountantscontrole is toegepast, terwijl evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd.
50. In het kader van onze rol worden wij niet geacht op de hoogte te zijn van informatie die aan andere vertegenwoordigers van PwC dan die betrokken bij de uitvoering van deze opdracht is verstrekt.
51. Het rapport is uitsluitend voor u en de directie van NS Stations bestemd en het rapport (of delen daarvan) mag, zonder onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming vooraf, niet in welke vorm dan ook aan derden ter beschikking worden gesteld. Zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf mag niet, door u of door derden, uit onze rapportage geciteerd worden, ongeacht of dit met of zonder bronvermelding plaatsvindt.
52. In overleg met u hebben wij uitsluitend gesprekken gevoerd met de hiervoor genoemde personen. Om uw moverende redenen hebben wij op uitdrukkelijk verzoek van u geen gesprekken gevoerd met [REDACTED] c.q. medewerkers van [REDACTED] en medewerkers van [REDACTED]. Indien wij wel met deze personen gesproken zouden hebben, dan zouden de antwoorden op de gestelde onderzoeksvragen mogelijk anders zijn aangevuld en/of zijn gewijzigd.
53. Voor het onderzoek hebben wij gebruik gemaakt van documentatie die aan ons door gesprekspartners en door NS Stations ter beschikking is gesteld. Mogelijk zijn andere documenten beschikbaar binnen of buiten de organisatie (bijvoorbeeld in archieven) die een ander licht kunnen werpen op de gang van zaken rondom de aan ons gestelde onderzoeksvragen. In deze rapportage worden tevens e-mails geciteerd die door betrokkenen aan ons zijn verstrekt.
54. Wij hebben de juistheid en volledigheid van de aan ons verstrekte mondelingen en schriftelijke informatie niet onderzocht, tenzij dit expliciet beschreven is in dit rapport. De informatie die door derden aan ons is verstrekt, is vrijwillig aan ons verstrekt en in ons onderzoek betrokken met het uitgangspunt dat deze informatie niet onjuist of misleidend is.
55. PwC is in de eerste week van november 2015 gestart met het onderzoek. Wij hebben van NS Stations e-mailboxen per 10 november 2015 ontvangen. Wij vernamen dat NS Stations niet beschikte over e-mailboxen van een oudere datum. E-mailboxen van bijvoorbeeld ultimo 2014 waren niet beschikbaar. Ofschoon wij geen

¹² Zie bijlagen 5, 10 en 11

aanwijzingen hebben dat op 10 november 2010 ons onderzoek in bredere kring bij NS Stations bekend was, is niet uit te sluiten dat op dat moment betrokkenen bij de Groenportefeuille en GreeNS transacties al van ons onderzoek op de hoogte waren.

56 Wij vernamen van NS Stations dat de e-mailbox van [REDACTED] niet beschikbaar was. [REDACTED] is [REDACTED] met [REDACTED] gegaan.

57 Wij hebben bij de start van ons onderzoek NS Stations verzocht om per direct de beschikbare back-up tapes van e-mailboxen te bevroren zodat deze tapes, indien noodzakelijk, voor toekomstige onderzoeksdoeleinden beschikbaar zijn. NS Stations heeft ons geïnformeerd dat om moverende redenen geen back-up tapes zijn bevroren.

58 Citaten zijn met eventuele typefouten overgenomen.

3.

3.1. Inleiding

59 In dit hoofdstuk worden de bevindingen besproken naar aanleiding van ons onderzoek naar een antwoord op de volgende twee onderzoeksvragen:

1. Wie vertegenwoordigde [REDACTED] in contacten met NS?
2. Heeft [REDACTED] bij het verkoopproces van GreeNS in zijn contacten met NS opgetreden namens [REDACTED]?

60 De bevindingen inzake de eerste vraag worden besproken in hoofdstuk 3.3 en inzake de tweede vraag in hoofdstuk 3.4.

3.2. Samenvatting

Wie vertegenwoordigde [REDACTED] in contacten met NS?

61 [REDACTED] werd in de contacten met NS, zoals door ons waargenomen over de periode 2008-2014, vertegenwoordigd door [REDACTED] en, vanaf het voorjaar van [REDACTED] door [REDACTED]. Het biedingsformulier van [REDACTED] op GreeNS d.d. [REDACTED] vermeldt de naam [REDACTED] met handtekening en de naam [REDACTED] als contactpersoon.

Heeft de heer [REDACTED] bij het verkoopproces van GreeNS in zijn contacten met NS opgetreden namens [REDACTED]?

62 Wij hebben geen aanwijzingen dat [REDACTED] bij het verkoopproces van GreeNS in zijn contacten met NS, naast zijn optreden namens [REDACTED], ook zichtbaar voor NS medewerkers namens [REDACTED] heeft opgetreden.

63 Wij hebben wel aanwijzingen dat [REDACTED] heeft geassisteerd bij het verkrijgen van de GreeNS portefeuille. Het biedingsformulier van [REDACTED] hebben wij door [REDACTED] laten onderzoeken. [REDACTED] concludeert dat het veel waarschijnlijker is dat [REDACTED] het biedingsformulier op de GreeNS portefeuille [REDACTED] heeft ingevuld dan dat dit niet zo is. [REDACTED] ontkent het biedingsformulier van [REDACTED] te hebben ingevuld en stelt dat [REDACTED] niet bekend was dat [REDACTED] aan de tender van GreeNS meedeed.

64 De heer [REDACTED] heeft PwC geïnformeerd dat zijn managementovereenkomst met [REDACTED] per [REDACTED] is beëindigd en dat hij sinds [REDACTED] een managementovereenkomst heeft met [REDACTED]. Sinds begin 2014 heeft NS het onderhoud rechtstreeks uitbesteed aan [REDACTED] in plaats van aan [REDACTED].

65 [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 5 oktober 2014 dat hij op 1 oktober 2014 een tegenvallend gesprek had gehad met [REDACTED] en dat [REDACTED] vervolgens in een telefoongesprek van 2 oktober 2014 heeft verzocht zo spoedig mogelijk langs te mogen komen om alsnog een financiële indicatie af te kunnen geven. [REDACTED] brengt op 2 oktober 2014 om 15.29 uur namens [REDACTED] een bod uit op GreeNS voor € 8 miljoen negatief. Dit bod was voor [REDACTED] bedoeld als een 'proefballonnetje' om te bezien of een dergelijk bod enige kans van slagen zou maken. [REDACTED] was op dat moment al door NS 'op de reservebank' geplaatst. Volgens [REDACTED] had hij bij verwerving van gronden van NS deze gronden onder gelijke condities moeten aanbieden aan [REDACTED] op basis van een clause uit de akte van verkoop van [REDACTED] aandelenbelang in [REDACTED].

66 [REDACTED] heeft in het eerste kwartaal van [REDACTED] met twaalf akten van levering onroerend goed aan een vennootschap van [REDACTED] verkocht voor € 3,6 miljoen. [REDACTED] heeft dit onroerend goed (samen met ander onroerend goed) gekocht voor € 1,9 miljoen in [REDACTED]. Zo heeft [REDACTED] de panden [REDACTED] op 9 april 2015 voor € 558.000 aan [REDACTED].

en heeft de ernaast gelegen panden de panden evenals voor € 125.000 verkocht aan derden. Volgens heeft rendement gekocht en was dat de drijfveer. De waarde van de panden deed er daarbij niet toe, aldus

67 antwoordde op vragen over de onroerend transacties dat gedurende de tender het duidelijk werd dat de kans op een succesvolle tender reëel werd en anticiperend op het verkrijgen van gelden al vroeg werd nagedacht over een adequate investering. In dat kader zou een gesprek hebben plaatsgevonden tussen en hun gezamenlijke adviseur. De koopsom zou daarbij zijn bepaald op basis van een gewenst gemiddeld rendement van 0.1 en een (toekomstige) huurstroom van € 160.000,-. Partijen zouden dat reëel achten voor het betreffende bedrijvencomplex en de koopsom is uiteindelijk afgerond naar € 3.600.000,-, aldus

68 De panden aan zijn met tenminste acht koopovereenkomsten en twaalf akten van levering overgedragen. Volgens werd deze stapsgewijze overdracht veroorzaakt doordat de panden eerst geïnspecteerd dienden te worden en voerde hij tegen één huurder (van vier panden) een uitzettingsprocedure.

69 Wij benadrukken dat wij niet hebben kunnen spreken. Indien wij wel hadden gesproken, was dit hoofdstuk mogelijk gewijzigd. Zie ook de beperkingen van dit onderzoek in hoofdstuk 2.2.

3.3. Vertegenwoordiging

Vennootschap

70 is opgericht op. De bedrijfsomschrijving volgens de Kamer van Koophandel luidt: . De onderneming is gevestigd op het adres . Voormalige vestigingsadressen zijn: ¹³

Bestuurders

71 Bestuurders van waren vanaf oprichtingsdatum tot en . Voor de periode was alleen en vanaf was gedurende de periode van c.q. met beperkingen inzake de bevoegdheid. ¹⁴

72 PwC heeft gevraagd waarom was van tot twee dagen voor de overdracht van de Groenportefeuille en daarna alleen als heeft ons geantwoord dat hij geen idee heeft waarom op aftrad als van en heeft PwC doorverwezen naar de betrokken notaris. had een stappenplan opgesteld voor de verkoop van de aandelen van. De bestuurswisselingen bij hebben op advies van notaris plaatsgevonden, aldus.

73 In het vonnis van d.d. tussen onder meer en had via vennootschap een managementovereenkomst met gedurende de periode. ¹⁵

Aandeelhouders

74 Op 1 november 2010 stuurde advies over de verkoop van de Groenportefeuille aan met in c.c. In dit advies merkt

¹³ Zie bijlage 12

¹⁴ Zie bijlage 12

¹⁵ Zie bijlage 13

over [redacted] op: 'Deze BV wordt aangestuurd door [redacted] in persoon als [redacted] en [redacted] als [redacted] met als aandeelhouders [redacted] Deze families zitten al sinds de jaren 50 in het Vastgoed en staan goed bekend.'¹⁶

75 [redacted] (opgericht [redacted]) heeft als bedrijfsomschrijving: [redacted] '17 De hoofdactiviteit van [redacted] volgens de jaarrekening (2009-2013) is [redacted] 10.1.c [redacted]. De jaarrekeningen van [redacted] van 2009 en 2010 vermelden een aandeel in het geplaatste kapitaal van [redacted] van 10.1%. Dit belang wordt niet meer vermeld in de jaarrekeningen 2011 tot en met 2014.¹⁸

76 [redacted] van [redacted] sinds [redacted] is [redacted] '19 Wie [redacted] zijn van [redacted] is ons niet bekend. Echter, zowel de jaarrekening 2011 van [redacted] als de jaarrekening 2011 van [redacted] vermelden dat de jaarrekening ondertekend is door [redacted] en [redacted] '20 In het gesprek met [redacted] verwijst [redacted] eveneens naar [redacted] als de gezamenlijke [redacted] van [redacted]

77 De akte 'houdende verdeling en levering van het registergoed, de hypothecaire schuld en de aandelen tussen [redacted] d.d. [redacted] vermeldt het bezit van 0.1% aandelen in [redacted] sinds oprichting welke per [redacted] toekwamen aan [redacted] '21 De jaarrekening 2010 van [redacted] vermeldt een gestort en opgevraagd kapitaal van 10.1 Paandelen á €0.1 per aandeel.²² Dit impliceert dat [redacted] op [redacted] voor [redacted] 10.1.c [redacted] was van [redacted] [redacted] meldt op zijn 'linkedin' pagina dat hij van [redacted] van [redacted] was en dat hij sinds [redacted] is van [redacted] '23 [redacted] heeft in het gesprek met PwC bevestigd dat hij tot [redacted] voor een [redacted] 10.1.c [redacted] was van [redacted]

78 De aandeelhoudersstructuur van [redacted] tot [redacted] kan op basis van informatie uit de Kamer van Koophandel en informatie verkregen van [redacted] als volgt worden weergegeven:

¹⁶ Zie bijlage 14

¹⁷ Zie bijlage 15

¹⁸ Zie bijlage 16

¹⁹ Zie bijlage 15

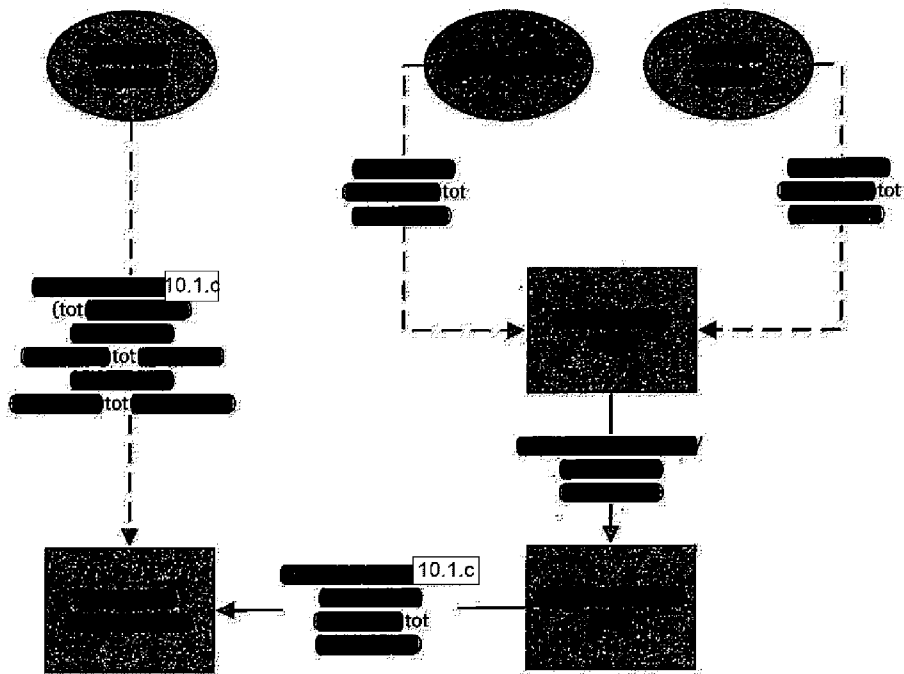
²⁰ Zie bijlagen 16 en 17

²¹ Zie bijlage 18

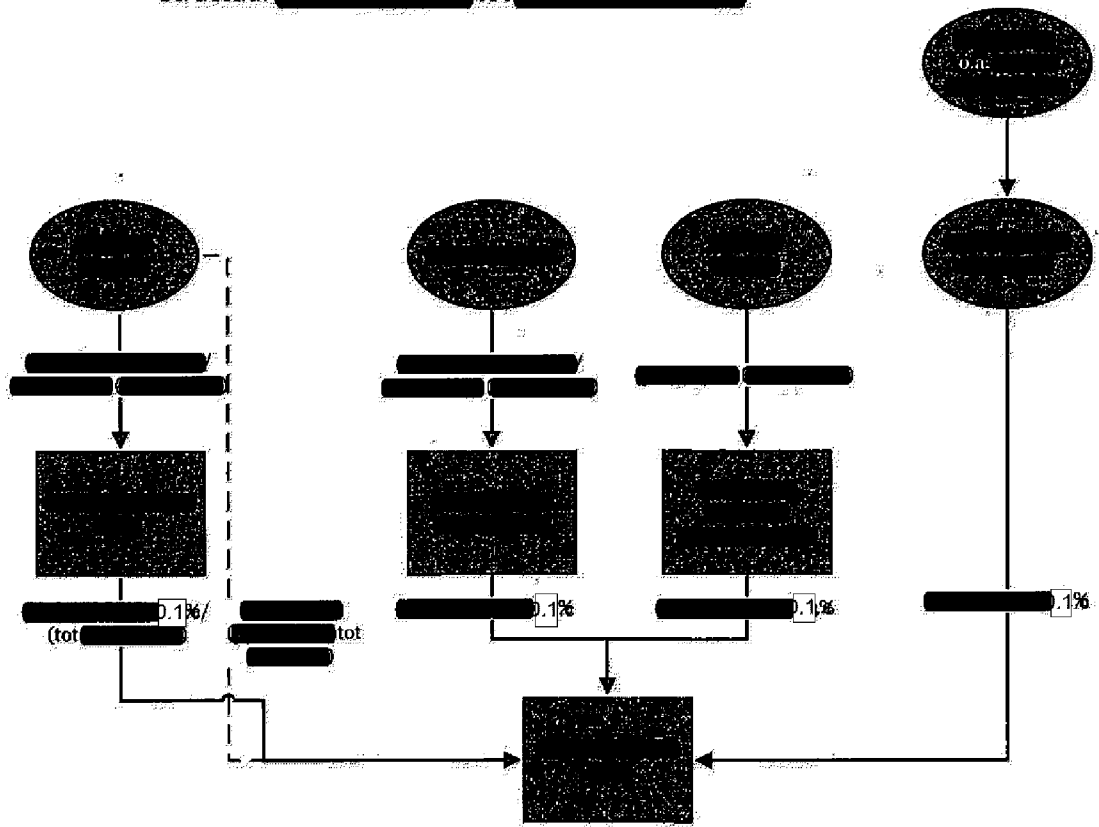
²² Zie bijlage 19

²³ Zie bijlage 20

Structuur [redacted] tot [redacted]



Structuur [redacted] tot [redacted]



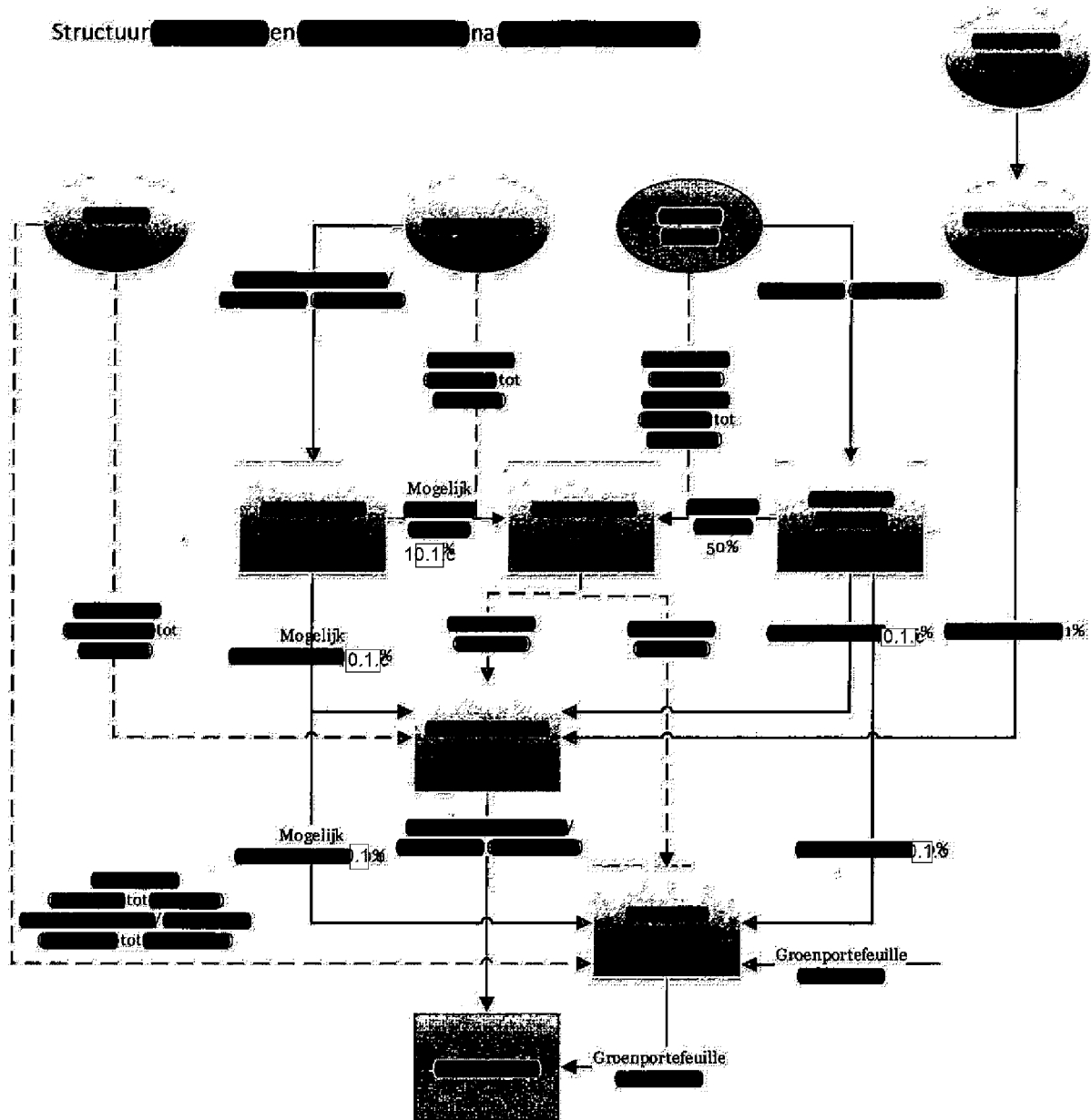
79. [redacted] heeft PwC meegedeeld dat hij op [redacted] zijn aandelen in [redacted] en zijn indirecte belang in [redacted] aan [redacted] heeft overgedragen voor € [redacted] 10.1.c. De jaarrekening van [redacted] toont in [redacted] een post financiële vaste activa van € [redacted] 10.1.c (versus € [redacted] 10.1.c in [redacted] en liquide middelen € [redacted] 10.1.c) (versus € [redacted] 0.1 in [redacted]). De vraag van PwC waarop de Groenportefeuille gewaardeerd was ten behoeve van de overdracht van het aandelenbelang van [redacted] heeft [redacted] niet willen beantwoorden. [redacted] heeft daarbij opgemerkt dat de Groenportefeuille waarde had voor [redacted] o.a. door opbrengst van € [redacted] 0.1 miljoen uit verkoop van zeven procent van de portefeuille in de eerste drie jaar na aanschaf.

80. Volgens [redacted] heeft hij zijn aandelen in [redacted] verkocht wegens 'verschil van investeringsinzicht' met [redacted] over de aanwending van de gelden van de Groenportefeuille. Het gespreksverslag opgesteld door NS van het gesprek tussen NS en [redacted] van 12 februari 2015 (zie ook alinea 33) vermeldt dat [redacted] op zijn verzoek wegens [redacted] [redacted] is uitgekocht.²⁴

81. De structuur van [redacted] na [redacted] kan op basis van de gegevens uit de Kamer van Koophandel²⁵ en informatie verkregen van [redacted] als volgt worden weergegeven:

²⁴ Zie bijlage 9.

²⁵ Situatie per [redacted]



82 De vennootschap [redacted] is op [redacted] opgericht en is sinds [redacted] (alleen / zelfstandig bevoegd) van [redacted] van [redacted] zijn [redacted] (van [redacted] tot [redacted]) en [redacted] (van [redacted] tot [redacted] en vanaf [redacted]).²⁶ De jaarrekening 2011 van [redacted] vermeldt een aandelenbelang van 0,1% in [redacted] en [redacted] en 10,1% in [redacted]. De jaarrekening 2011 van [redacted] maakt geen melding van aandelenbelangen. Gelet op de levering van aandelen door [redacted] in [redacted] aan [redacted] is het

²⁶ Zie bijlagen 12 en 21.

aandelenbelang van [redacted] in [redacted] mogelijk gelijk aan het belang van [redacted] in deze vennootschappen.²⁷

83 Het vonnis in kort geding van [redacted] tussen [redacted] enerzijds en [redacted] anderzijds vermeldt dat [redacted] de aandelen in [redacted] op [redacted] heeft overgedragen aan [redacted] en [redacted] gedaagde 3^e. Volgens memorie van grieven die wij van [redacted] ontvangen hebben in de beroepsprocedure voor [redacted] zijn de aandelen van [redacted] in [redacted] (eveneens) overgedragen aan [redacted].²⁸

84 Naar aanleiding van de voorgenomen overdracht van de Groenportefeuille door [redacted] aan [redacted] berichtte [redacted] op 14 december 2010 dat NS akkoord was dat [redacted] het recht op sanering van de Groenportefeuille zou doorleveren aan [redacted] onder de voorwaarde dat dit recht door [redacted] alleen mag worden uitgeoefend indien en voor zover [redacted] een 100% dochtervennootschap is van [redacted].²⁹ Zoals uit bovenstaand schema blijkt, is enig [redacted] van [redacted] sinds [redacted].

85 Volgens [redacted] werd [redacted] in [redacted] (mede) [redacted] van [redacted]. Op de vragen van PwC voor welk percentage [redacted] van [redacted] werd (en wanneer precies in [redacted]) en wie het resterende belang in [redacted] hield of houdt, antwoordt [redacted]: 'Dat weet ik niet, per [redacted] heb ik mijn aandelen verkocht en werd ik niet meer gekend in dit soort beslissingen. Zie KvK'

86 De overdracht van de Groenportefeuille door [redacted] aan een andere (interne) vennootschap, [redacted] was volgens [redacted] conform vaste procedure. [redacted] bezat geen vastgoed maar opereerde slechts als 'aankoopvennootschap'. Het vastgoed dat [redacted] acquireerde, werd in aparte vennootschappen ondergebracht, zoals [redacted] zo vertelde [redacted] ons.

Vertegenwoordiging [redacted] in contacten met NS

87 [redacted] heeft ons meegedeeld dat tot [redacted] zich niet met de activiteiten van [redacted] bemoeiden en dat tot die periode uitsluitend [redacted] zich bezighield met [redacted].

88 De eerste transactie tussen NS en [redacted] dateert, volgens de overzichten zoals wij die van [redacted] [redacted] ontvangen hebben, van [redacted]. Dit betrof de verkoop van drie percelen te [redacted] voor [redacted] aan [redacted] wordt in het overzicht van [redacted] bij deze transactie met [redacted] als de betrokken [redacted] genoemd.³⁰ De overzichten van [redacted] vermelden alleen de naam van wederpartij (in casu [redacted]) zonder naam van de contactpersoon van wederpartij.

89 Zoals in alinea 72 opgemerkt en bevestigd door [redacted] in ons gesprek met [redacted] had [redacted] via zijn vennootschap [redacted] een managementovereenkomst met [redacted] gedurende de periode [redacted].

90 [redacted] heeft ons meegedeeld dat hij in [redacted] een lening had verstrekt van € 10.1.c.³¹ Volgens [redacted] kwam [redacted] zijn afspraken over de lening niet na. [redacted] zou jegens [redacted] hebben gezegd dat hij de lening alleen zou kunnen terugbetalen als de tender GreeNS door [redacted] werd gewonnen (zodat uit de ontvangen gelden van GreeNS de lening aan [redacted] zou kunnen worden afgelost). Om die reden is [redacted] naar eigen zeggen ook na beëindiging van zijn managementovereenkomst bij [redacted] aangebleven als gesprekspartner voor [redacted].

²⁷ Zie bijlage 22

²⁸ Zie bijlage 13

²⁹ Zie bijlage 23

³⁰ Zie bijlage 24

³¹ Zie bijlage 25

richting NS. Volgens [redacted] was hij op dat moment de meest geschikte persoon om voor [redacted] deze gesprekken te voeren.

- 91 Volgens [redacted] heeft hij voor zijn werkzaamheden voor [redacted] na afloop van zijn managementovereenkomst geen vergoeding ontvangen.
- 92 Het bod namens [redacted] is volgens [redacted] volledig zelfstandig door [redacted] bepaald. [redacted] heeft naar eigen zeggen [redacted] meegedeeld dat hij van [redacted] van [redacted] had vernomen dat de kans op saneren nagenoeg nihil zou zijn. Daarmee was de vergoeding van NS voor saneringskosten min of meer aan te duiden als een cadeau, aldus [redacted]. Volgens [redacted] heeft hij [redacted] meegedeeld dat [redacted] niet voor [redacted] een bod op GreeNS zou uitbrengen maar dat [redacted] dat zelf zou moeten doen. [redacted] had zelf toegang tot de tenderdatabase van GreeNS. [redacted] hebben de data bekeken, aldus [redacted].
- 93 Wij hebben één e-mail van [redacted] van 9 juli 2014 waarin [redacted] namens [redacted] vroeg om een specificatie van de percelen welke volgens de SEBS norm ook daadwerkelijk gesaneerd dienen te worden.³²
- 94 [redacted] heeft PwC tevens bericht: *'Ik heb me ook niet bemoeid met de hoogte van de bieding heb enkel verteld wat mij is verteld door [redacted] en [redacted]. Bij [redacted] is ook het bod van [redacted] binnen gekomen en ook weer aan deze bevestigd als zijnde ontvangen.'*
en.
'Ook in de pv van de civiele procedure is opgenomen dat [redacted] heeft verklaard zelfstandig het bod te hebben gedaan en tegen het advies van [redacted] in het bod op sanering toch vrij fors te stellen. Dit omdat [redacted] het risico op sanering te groot vond.'
- 95 De bevestiging door [redacted] van de bieding van [redacted] op GreeNS (die wij van [redacted] hebben ontvangen) vermeldt in de aanhef [redacted], maar is op 9 september 2014 gestuurd naar het e-mailadres [redacted]. [redacted] heeft ons dezelfde mail ook toegestuurd. De mail van [redacted] zoals ontvangen van [redacted] is door [redacted] met e-mail adres [redacted] doorgestuurd op 10 september 2014 aan de e-mailadressen [redacted].³³
- 96 Rechtsoverweging 3.2 uit het vonnis van [redacted] d.d. [redacted] tussen [redacted] enerzijds en onder meer [redacted] anderzijds vermeldt de stelling van [redacted] dat [redacted] de prijs voor GreeNS zelf heeft bepaald zonder zijn advies en dat er een lening van € 10.1.c open stond die alleen aan [redacted] zou worden terugbetaald als [redacted] de aanbesteding zou winnen.³⁴
- 97 De naam van [redacted] komt voor op het (getypte) biedingsformulier van [redacted] op de GreeNS portefeuille met dagtekening 5 september 2014. Het biedingsformulier vermeldt de naam [redacted] met handtekening. De naam [redacted] staat vermeldt bij 'naam contactpersoon'. NS heeft begin 2015 een gesprek met [redacted] en [redacted] advocaat namens [redacted].
- 98 Volgens [redacted] ontving hij pas na de sluitingsdatum van de tender van [redacted] een kopie van het biedingsformulier dat [redacted] namens [redacted] had ingediend.
- 99 Het biedingsformulier van [redacted] vermeldt een bod van € 14,7 miljoen bijbetaling.³⁵ Over de hoogte van dit bod heeft [redacted] PwC als volgt geïnformeerd:

³² Zie bijlage 26

³³ Zie bijlage 27

³⁴ Zie bijlage 13

³⁵ Zie bijlage 28

begreep niet waarom zo hoog bood, namelijk een betaling door NS van € 14,7 miljoen. had een 'Google-alert' ingesteld op de term 'GreeNS'. In 2013 heeft een Prezi-presentatie over de 'exit-portefeuille' op internet gezet. Deze presentatie vermeldt een bandbreedte voor de waardering van de portefeuille tussen € 3,5 en € 6 miljoen negatief voor NS. vraagt zich af waarom met de kennis van deze bandbreedte, een bod deed van € 14,7 miljoen. Bovendien had geïnformeerd over de mededeling van dat de bieding (vanuit optiek saneringslasten) vrij risicoolos zou zijn.³⁶

100 Overigens vermelden de gespreksaantekeningen van het gesprek van NS met van 12 februari 2015 dat ingeschreven zou hebben voor € 7,1 miljoen en de koper voor € 6,6 miljoen. De inschrijvingen bedroegen echter € 14,7 miljoen negatief en € 9.825.000 negatief.

101 heeft namens op 17 september 2014 het (enige) gesprek gevoerd met NS over de bieding van op GreeNS.

102 De door ons geanalyseerde documenten en (officiële) correspondentie inzake de door ons onderzochte transacties tussen NS en vermelden de naam namens.³⁷ Ook de door ons geïnterviewden hebben geassocieerd met en omgekeerd, met.

3.4. opgetreden namens?

103 In hoofdstuk 6.3 wordt de juridische structuur beschreven van.

104 NS heeft in 2014 het onderhoud uitbesteed aan. De opdrachtbrieven van NS d.d. 13 januari 2014, 31 juli 2014 en 19 maart 2015 zijn gericht aan.³⁸ (voormalig NS) verwees in een mail over schouwplichtige sloten aan collega's naar als contactpersoon van.³⁹

105 De heeft op 5 oktober 2015 een aantal vragen gesteld over de tender van GreeNS. Eén van deze vragen luidt namens welke partij (in de beleving van) gesprekken voerde met. stuurde zijn antwoord (in concept) aan. Dit antwoord luidt: 'Namens stond voor mij synoniem met. Andere personen binnen heb ik nooit gesproken.' De e-mailadressen waarvan gebruik maakte, waren volgens.

106 Op de vraag van of ooit gesprekken met heeft gevoerd namens andere partijen, antwoordde: 'Formeel niet. Ik heb wel per email een bieding gekregen (na sluiting van de tender) van waarvan (volgens mij de enige) is. Hier zijn we niet op ingegaan. Dit hebben we per email bevestigd.'⁴¹

107 In een e-mail van 19 september 2014 van aan (met in c.c.) ten behoeve van een overleg van 22 september 2014 stelde voor de drie minst biedende partijen, waaronder 'per direct de wacht aan [te] zeggen, met de boodschap dat we pogen met een andere partij tot een akkoord te komen.'⁴² Na overleg met stuurde op 23 september 2014 een overzicht van de gemaakte afspraken aan

³⁶ De Prezi presentatie 'Exit portefeuille 30 mei 2013' is opgenomen in bijlage 29.

³⁷ Zie bijvoorbeeld alinea's 212, 214, 228, 230, 233, 326, 369, 386, 389 en 399.

³⁸ Zie bijlage 30 en 31.

³⁹ Zie bijlage 32.

⁴⁰ Zie bijlage 33.

⁴¹ Zie bijlage 33.

⁴² Zie bijlage 34.

beide heren toe.⁴³ [redacted] berichtte daarbij onder meer dat [redacted] per telefoon en brief wordt meegedeeld dat [redacted] 'op de reservebank' zit.

108 Wij vernamen van NS dat [redacted] in september 2014 alleen telefonisch door NS is geïnformeerd dat NS niet met [redacted] de tenderprocedure zou voortzetten. Volgens [redacted] was het stopzetten van de tenderprocedure met [redacted] hem al meegedeeld tijdens het gesprek met NS op 17 september 2014.

109 Vervolgens heeft [redacted] met e-mailadres [redacted] van 2 oktober 2014 [redacted] [redacted] onder meer als volgt bericht:⁴⁴

'Zoals besproken, heb ik geprobeerd om met mijn collega's van [redacted] tot een hernieuwde bieding te komen. Gezien de complexiteit van de GreeNS en het daarbij aanwezige risico profiel, kunnen wij van de bieding van [redacted] geen substantiële bedragen af halen. Wel is het zo, dat ik namens een [redacted] van [redacted] waarin ik [redacted] ben, u een voorstel wil doen.'

110 Op 16 december 2014 berichtte [redacted] met e-mailadres [redacted] dat [redacted] niet meer verbonden is aan [redacted]. In zijn bericht maakte [redacted] geen melding van enige betrokkenheid bij (de vennootschappen van) [redacted].⁴⁵

111 Zoals hierna zal worden beschreven in hoofdstuk 6.5, had NS tijdens het verkoopproces inzake GreeNS contact met [redacted] namens [redacted] en [redacted] adviseur, [redacted].

112 [redacted] heeft in het gesprek met PwC bevestigd dat [redacted] voor hem synoniem stond voor [redacted] en dat [redacted] zich nooit kenbaar heeft gemaakt namens [redacted].

113 Ofschoon er geen directe aanwijzingen zijn dat [redacted] in zijn contacten met NS optrad namens [redacted] zijn er wel aanwijzingen dat [redacted] bij het verwerven van de GreeNS portefeuille heeft geholpen.

114 [redacted] heeft tijdens het gesprek met PwC bevestigd dat het handschrift van de biedingsbrief van [redacted] d.d. 13 juni 2010 met bijbehorende enveloppe van zijn hand is. [redacted] heeft tijdens het eerste gesprek met PwC ontkend dat de handtekening op de biedingsbrief zijn handtekening is maar heeft dit tijdens het tweede gesprek alsnog bevestigd. Daarbij stelt [redacted] dat hij geen herinnering meer heeft aan deze biedingsbrief.

115 [redacted] heeft in het gesprek met PwC melding gemaakt van een managementovereenkomst die hij sinds [redacted] met [redacted] zou hebben. Wij hebben [redacted] verzocht om een kopie van deze managementovereenkomst maar niet ontvangen. [redacted] ontvangt voor zijn werkzaamheden voor [redacted] maandelijks een vaste vergoeding, aldus [redacted]. Volgens [redacted] heeft [redacted] in 2014 geholpen met problemen met [redacted] en in contacten met lokale overheden. [redacted] heeft daarbij opgemerkt dat hij niet namens [redacted] is opgetreden richting NS of ProRail.

116 In het gesprek met PwC heeft [redacted] gesteld dat hij niet bekend was dat [redacted] aan de tender van GreeNS meedeed. [redacted] had [redacted] daar niet van op de hoogte gesteld, aldus [redacted]. [redacted] kreeg op 15 oktober 2014 een vaag vermoeden dat [redacted] mee had gedaan aan de GreeNS tender toen hij per ongeluk een e-mail van [redacted] ontving inzake concept koopovereenkomst met een tekst voor [redacted] maar zonder een bijlage, aldus [redacted]. Deze e-mail hebben wij, ondanks een verzoek daartoe, niet van [redacted] ontvangen.

117 De accountant en adviseur van [redacted] is [redacted]. [redacted] heeft ons geïnformeerd dat [redacted] ook de accountant en adviseur van [redacted] is. [redacted]

⁴³ Zie bijlage 35

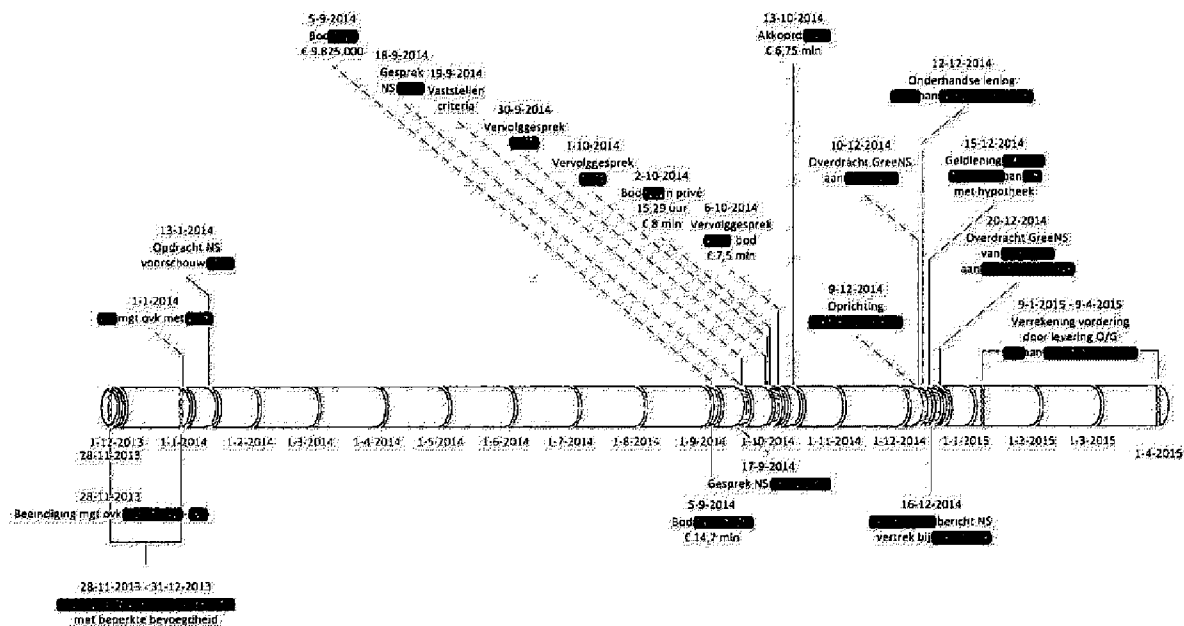
⁴⁴ Zie bijlage 36

⁴⁵ Zie bijlage 37

heeft gevraagd of de GreeNS portefeuille had overgenomen, maar heeft deze vraag niet beantwoord, aldus had de verkoop gemeld aan van ProRail en heeft vervolgens bevestigd dat GreeNS verkocht was aan . Begin november 2014 heeft vervolgens ook bevestigd dat NS GreeNS aan had verkocht, aldus was naar eigen zeggen verbouwereerd toen hij vernomen had dat aan de GreeNS tender had deelgenomen. Gelet op de zakelijke relatie die met had, had verwacht dat wel melding bij hem zou maken van het feit dat mededeel aan de GreeNS tender.

118 Wij hebben de biedingsbrief van op GreeNS d.d. door laten vergelijken met de biedingsbrief van op de Groenportefeuille d.d. in combinatie met diverse andere documenten als referentiemateriaal. heeft in het tweede gesprek met PwC bevestigd dat de getoonde handschriften, handtekeningen en parafen op het referentiemateriaal van afkomstig zijn. concludeert, mede op basis van diverse getekende akten en correspondentie als referentiemateriaal als volgt: *de onderzoeksresultaten zijn zeer veel waarschijnlijker wanneer de hypothese H1 (De betwiste handtekeningen op DOC-1 [PwC; biedingsbrief op Groenportefeuille d.d. 13 juni 2010] en het betwiste tekstmateriaal op DOC-2 [PwC; biedingsbrief op GreeNS d.d. 3 september 2014] zijn vervaardigd door waar is, dan wanneer de hypothese H2 [PwC; niet vervaardigd door waar is. '46 Het is kortom veel waarschijnlijker dat het biedingsformulier voor heeft ingevuld dan dat dit niet zo is.*

119 Een tijdlijn van gebeurtenissen kan als volgt worden weergegeven:



120 Bij deze tijdlijn (zie ook hoofdstuk 6 verkoop GreeNS aan) zijn ons de volgende momenten opgevallen:

1. Volgens was zijn managementovereenkomst (via met op beëindigd en heeft hij vanaf een managementovereenkomst met NS had tot en met 2013 het onderhoud aan sloten uitbesteed aan . Op 13 januari 2014 had NS de opdracht tot voorschouw verstrekt aan . Zie ook hoofdstuk 6.4;

⁴⁹ Zie bijlage 38

2. [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 5 oktober 2014 dat hij op 1 oktober 2014 een tegenvallend gesprek had gehad met [REDACTED] en dat [REDACTED] vervolgens in een telefoongesprek van 2 oktober 2014 heeft verzocht zo spoedig mogelijk langs te mogen komen om alsnog een financiële indicatie af te kunnen geven (zie ook alinea 516). [REDACTED] brengt op 2 oktober 2014 om 15.29 uur namens [REDACTED] een bod uit op GreeNS voor € 8 miljoen negatief.⁴⁷ Volgens [REDACTED] was dit bod bedoeld als een 'proefballonnetje' om te bezien of een dergelijk bod enige kans van slagen zou maken. Als [REDACTED] wel GreeNS had kunnen kopen, dan had [REDACTED] geen mogelijkheid gehad om de portefeuille te houden. In de akte van verkoop van zijn aandelenbelang in [REDACTED] is een clause opgenomen op grond waarvan [REDACTED] bij verwerving van gronden van NS deze gronden onder gelijke condities zou moeten aanbieden aan [REDACTED] zo heeft [REDACTED] ons meegedeeld;
3. Een dag voor overdracht van GreeNS aan [REDACTED] heeft [REDACTED] op [REDACTED] de vennootschap [REDACTED] opgericht met als dochtervennootschap [REDACTED] (zie ook alinea 459 e.v.). [REDACTED] verstrekte [REDACTED] op [REDACTED] een onderhandse geldlening van € 10.1.c.⁴⁸ Op [REDACTED] verstrekte [REDACTED] een lening van € 10.1.c aan [REDACTED] voor de looptijd van één jaar met als onderpand onroerend goed in eigendom van [REDACTED] in [REDACTED];⁴⁹
4. Gedurende de periode 9 januari 2015 tot en met 9 april 2015 heeft [REDACTED] het in de vorige alinea genoemde onroerend goed met meerdere (tenminste acht) koopovereenkomsten en twaalf akten van leveringen overgedragen aan [REDACTED] waarmee de vordering van [REDACTED] ad € 10.1.c op [REDACTED] is verrekend.

¹²¹ De transactie inzake [REDACTED] in combinatie met de verkoop van GreeNS kan schematisch als volgt worden weergegeven:

⁴⁷ Zie bijlage 36

⁴⁸ Zie bijlage 39

⁴⁹ Zie bijlage 40

10.1.c

122 Een onroerend goed portefeuille, inclusief de hiervoor vermelde panden aan [REDACTED] is in 2010 door de gemeente [REDACTED] verkocht voor € [REDACTED] aan [REDACTED]. Volgens [REDACTED] had € [REDACTED] daarvan betrekking op de onroerend goed portefeuille die [REDACTED] in maart 2011 had gekocht. [REDACTED] heeft in privé op 28 maart 2011 de genoemde panden aan de [REDACTED] voor € [REDACTED] gekocht van [REDACTED]. Deze vennootschap had de portefeuille op dezelfde dag (28 maart 2011) voor € [REDACTED] verworven van [REDACTED].

123 [REDACTED] heeft de panden aan [REDACTED] in 2012 en 2013 aan derden verkocht voor in totaal € [REDACTED]. Zoals hiervoor beschreven heeft [REDACTED] de overgebleven panden [REDACTED] voor € [REDACTED] verkocht aan [REDACTED]. De opbrengst uit verkoop van de panden in de periode 2011 – 2015 bedroeg daarmee € [REDACTED] en de aanschaf in 2011 € [REDACTED] (verschil € [REDACTED]).⁵⁰

124 De onderstaande foto toont [REDACTED] 51



125 [REDACTED] heeft de panden [REDACTED] op [REDACTED] voor € [REDACTED] aan [REDACTED]. Op 31 maart 2013 had [REDACTED] de panden [REDACTED] voor € [REDACTED] verkocht aan derden. Ook het pand [REDACTED] en het daarnaast gelegen [REDACTED] heeft [REDACTED] voor € [REDACTED] op dezelfde dag (31 maart 2013) aan derden verkocht.⁵²

126 Over de waardestijging van zijn onroerend goed portefeuille aan [REDACTED] heeft [REDACTED] ons meegedeeld dat [REDACTED] 'rendement' zou hebben gekocht en dat dat de drijfveer was. Volgens [REDACTED] hadden de panden bij aanschaf een lage huurprijs en zijn een aantal panden opgeknapt. Zo zijn enkele panden van nieuwe roldeuren en plafonds voorzien, aldus [REDACTED]. [REDACTED] noemde in het gesprek met PwC € [REDACTED] en € [REDACTED] als huidige totale huursom van de panden en € [REDACTED] als totale huursom tegen markttarief inclusief leegstand. [REDACTED] had een streefrendement voor ogen tussen [REDACTED] en [REDACTED], aldus [REDACTED]. Volgens [REDACTED] heeft hij bij verkoop 'het maximale eruit gehaald' en primair gekeken naar het gewenste streefrendement voor [REDACTED]. [REDACTED] heeft PwC over de verkoopprijs nog het volgende bericht: 'De maximale huuropbrengst was op dat

⁵⁰ Zie bijlage 41.

⁵¹ Google streetview juli 2015

⁵² Zie bijlage 42

moment bij volledige verhuur € 10.1.c dit tegen een rendement van 10,1% maakt een koopprijs van € 10.1.c. Hier heb ik ook een onderbouwing van.⁵³

- 127 Op vragen van [redacted] aan [redacted] over de transacties [redacted] heeft [redacted] [redacted] op 29 januari 2016 onder meer als volgt geantwoord:⁵³

'Gedurende de tender gebaseerd op de uitlatingen van NS Vastgoed werd het [redacted] duidelijk dat de kans op een succesvolle tender reëel werd. Anticiperend op het verkrijgen van gelden van NS Vastgoed bestemd voor de levenslange onderhouds- en saneringsplicht werd al vroeg nagedacht over een adequate investering ten einde het vermogen op zijn minst in stand te houden. In dit kader is in een gesprek tussen [redacted] en [redacted] namens [redacted] als wederzijds adviseur van partijen de suggestie opgekomen om de panden in [redacted] van [redacted] over te nemen tegen een rendement van minimaal 1%. Vanwege het bestaande vertrouwen tussen de betrokken partijen is de aankoop uiteindelijk tot stand gekomen.

[...]

De koopsom is bepaald op basis van een gewenst gemiddeld rendement van 0,1 en een (toekomstige) huurstroom van € 10.1.c, - hetgeen partijen reëel achten voor het betreffende bedrijvencomplex. Dit is uiteindelijk afgerond naar € 10.1.c. Hier zijn geen onderliggende stukken van.⁵⁴

- 128 Tevens heeft [redacted] opgemerkt dat het prijsverschil wordt verklaard 'door wat de gek ervoor geeft'. [redacted] verwees daarbij naar de groenportefeuille die [redacted] met een bijdrage van € 10.1.c van NS heeft overgenomen. [redacted] had in de eerste drie jaar na overname voor € 10.1.c verkocht.

- 129 De verkoop en overdracht van de panden aan [redacted] heeft in het eerste kwartaal van 2015 met meerdere (tenminste acht) koopovereenkomsten en twaalf leveringsakten plaatsgevonden. Deze stapsgewijze overdracht werd volgens [redacted] veroorzaakt doordat de panden eerst geïnspecteerd dienden te worden, bijvoorbeeld op aanwezigheid van wietplantages en eventuele bouwkundige gebreken alvorens overdracht kon plaatsvinden. De notaris had een stappenplan gemaakt en na inspectie zijn de panden één voor één overgedragen, aldus [redacted]. Volgens [redacted] dient de gemeente [redacted] toestemming te geven voor overdracht van de panden en duurt dat circa zes weken. De [redacted] werden door één huurder gehuurd. Tegen deze huurder voerde [redacted] een juridische uitzettingsprocedure welke [redacted] eerst wilde afronden alvorens de panden over te dragen. Na ontruiming van de panden zijn de panden aan [redacted] over gedragen, aldus [redacted].

- 130 [redacted] heeft PwC e-mail correspondentie met de gemeente [redacted] over deze toestemming toegestuurd.⁵⁴ Uit een e-mail van de notaris aan de gemeente [redacted] blijkt dat de notaris de toestemmingsbrief van de gemeente [redacted] op 5 december 2014 had ontvangen.

- 131 [redacted] heeft PwC tevens het vonnis van [redacted] inzake ontbinding van de huurovereenkomsten en veroordeling tot ontruiming van [redacted] toegestuurd.⁵⁵ De geplande ontruimingsdatum was [redacted]. De panden [redacted] zijn geleverd op [redacted] en de panden [redacted] op [redacted].

- 132 [redacted] heeft PwC geïnformeerd dat [redacted] hem ervan beschuldigt samengespannen te hebben met medewerkers van NS zodat [redacted] de tender verloor aan [redacted]. [redacted] heeft jegens PwC verklaard dat hij met niemand van NS bij de tender GreeNS heeft samengespannen en dat hij evenmin [redacted] heeft ondersteund bij het verkrijgen van GreeNS. [redacted] heeft jegens PwC ontkend dat de toename in prijs van tenminste € 10.1.c (tot € 10.1.c) een vergoeding van [redacted] was.

⁵³ Zie bijlage 43

⁵⁴ Zie bijlage 44

⁵⁵ Zie bijlage 45

voor verleende diensten door [REDACTED]. Volgens [REDACTED] heeft hij [REDACTED] c.q. [REDACTED] nooit enig advies gegeven over GreeNS en de tenderprocedure en vernam hij het bod van [REDACTED] pas op de dag dat [REDACTED] het bod namens [REDACTED] had ingediend. [REDACTED] heeft PwC additioneel bericht: *'Ik heb ook nog nooit vernomen van [REDACTED] waar de betreffende dienst aan [REDACTED] dan uit zou hebben bestaan, nog is daar ooit enig bewijs voor geleverd. Het is enkel een boue totaal ongefundeerde stelling. Een gotspe is er een beter woord voor.'*

133 De gebeurtenissen bij NS inzake de verkoop van GreeNS vanaf september 2014 worden beschreven in de hoofdstukken 5.4.1 en 6.5.

4. [REDACTED] en transacties met [REDACTED]

4.1. Inleiding

134 In dit hoofdstuk worden de bevindingen besproken naar aanleiding van ons onderzoek naar een antwoord op de volgende twee onderzoeksvragen:

3. Is er een familierelatie tussen [REDACTED] en [REDACTED] (destijds betrokken bij [REDACTED])?
4. Wat is de betrokkenheid van [REDACTED] bij Groenportefeuille en bij overige transacties met [REDACTED]?

135 De bevindingen inzake de eerste vraag worden besproken in hoofdstuk 4.3. De betrokkenheid van [REDACTED] bij de Groenportefeuille wordt besproken in hoofdstuk 4.4 en zijn betrokkenheid bij overige transacties met [REDACTED] in hoofdstuk 4.5.

4.2. Samenvatting

Is er een familierelatie tussen [REDACTED] en [REDACTED] (destijds betrokken bij [REDACTED])?

136 [REDACTED] heeft ons meegedeeld dat [REDACTED] getrouwd was met de dochter van zijn schoonzus. In dat geval was [REDACTED] ten tijde van zijn huwelijk een aanverwant (aangetrouwd) familielid van [REDACTED]. [REDACTED] heeft dit bevestigd.

Wat is de betrokkenheid van [REDACTED] bij Groenportefeuille?

137 [REDACTED] is [REDACTED] 10.2.e degene die de transactie inzake de Groenportefeuille heeft voorbereid. Gelet op beschikbare e-mailberichten heeft [REDACTED] in de zomer van 2010 met [REDACTED] gesproken over het bod van [REDACTED] op de Groenportefeuille.

Wat is de betrokkenheid van [REDACTED] bij overige transacties met [REDACTED]?

138 Volgens verkoopoverzichten die wij van [REDACTED] hebben ontvangen, was [REDACTED] betrokken als [REDACTED] bij elf transacties met [REDACTED] 10.2.e

139 Wij hebben van NS twee papieren dossiers uit genoemde periode gekregen met drie transacties. Dit betreffen de transacties [REDACTED] (twee afzonderlijke transacties) en percelen en vier woningen te [REDACTED] (één transactie).

140 Bij de transacties inzake [REDACTED] blijkt betrokkenheid van [REDACTED] als opdrachtgever van een taxatie, uit correspondentie met [REDACTED] en uit het desinvesteringsvoorstel dat op naam staat van [REDACTED]. Het dossier vermeldt niet hoe de verkoop aan [REDACTED] tot stand is gekomen.

141 Bij de transactie inzake percelen en vier woningen te [REDACTED] blijkt betrokkenheid van [REDACTED] als opdrachtgever van een eerste taxatie. Uit het dossier blijkt met name een betrokkenheid van [REDACTED]. [REDACTED] stuurde op 16 oktober 2009 per e-mail aan [REDACTED] het bericht dat [REDACTED] niet akkoord kan gaan 'met de door u geformuleerde vraagprijs' en deed vervolgens een tegenbod. Het dossier vermeldt niet hoe de verkoop aan [REDACTED] uiteindelijk tot stand is gekomen.

4.3. Familierelatie

- 142 Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal (2005) omschrijft een familierelatie als 'familiebetrekking', zijnde een 'betrekking van verwantschap' en 'iemand die tot de familie behoort'. Dit kunnen 'bloed- en aanverwanten' zijn. Een aanverwant is een aangetrouwd familielid.
- 143 [redacted] heeft ons in een gesprek meegedeeld dat [redacted] een (aangetrouwd) familielid van hem was. [redacted] was getrouwd met een nicht (de dochter van de zuster van de vrouw) van [redacted]. Dit was volgens [redacted] bekend bij NS, in elk geval bij zijn leidinggevende van destijds, [redacted].
- 144 [redacted] heeft ons bevestigd dat [redacted] de oom van [redacted] ex-vrouw is. Volgens [redacted] omstreeks [redacted] 10.2.e geïntroduceerd bij [redacted] en heeft [redacted] direct aan het begin van zijn gesprek met [redacted] duidelijk gemaakt dat [redacted] een oom van zijn vrouw is. Deze familierelatie was 'volledig binnen NS' bekend aldus [redacted]. Vanaf de eerste dag heeft ook [redacted] dat gemeld. Volgens [redacted] waren ook de intenties van [redacted] vanaf het begin bij NS bekend: namelijk zo goedkoop mogelijk onroerend goed verwerven en zo duur mogelijk verkopen.
- 145 Wij hebben [redacted] niet gesproken. Wel hebben wij gesproken met [redacted]. [redacted] kon zich tijdens het gesprek met PwC een verre familierelatie tussen [redacted] en [redacted] herinneren. Dat was volgens [redacted] geen probleem want [redacted] had geen enkele bevoegdheid en NS had zware procedures voor transacties, aldus [redacted].
- 146 Ook andere medewerkers van NS die wij gesproken hebben, konden zich herinneren dat [redacted] ooit een opmerking over een familierelatie met [redacted] had gemaakt. Hoe deze relatie precies luidde, was de betreffende medewerkers niet (meer) bekend.

4.4. Betrokkenheid bij Groenportefeuille

Betrokkenheid tot en met aanbesteding

- 147 [redacted] was bij NS verantwoordelijk voor [redacted] van alle aan sloten aanpalende percelen. Vanuit zijn onderhoudsrol was [redacted] naar eigen zeggen de aangewezen persoon om de groenportefeuille te verkopen.
- 148 [redacted] had NS duizenden percelen waar niemand interesse in had maar wel onderhoudskosten veroorzaakten. Het onderhoud kostte ProRail circa € [redacted] 10.1.c per jaar aan structureel maaien en incidenteel baggeren. Door verkoop zou een deel van die kosten kunnen worden bespaard.
- 149 De eerste betrokkenheid van [redacted] bij de Groenportefeuille zijn wij tegengekomen in een e-mail van 19 februari 2009 van [redacted] aan zestien collega's:⁵⁶
- '[...] binnenkort aan jullie de uitdraag zal worden gedaan om aan mij per gemeente de percelen aan te leveren waarvan jullie vinden dat die in de groenportefeuille horen. [...] Ik zal dan zorgdragen dat de diverse lijsten aan [redacted] ter verdere verwerking zullen worden aangeleverd. Nadat de percelen onderdeel zijn geworden van de groenportefeuille is het omwille van de werkbaarheid wenselijk dat de percelen van de verkooplijst worden verwijderd zodat het onmogelijk wordt om de percelen alsnog in de regio te verkopen. Dit voorkomt problemen in de toekomst voor de nieuwe eigenaar van de groenportefeuille. Indien er verzoeken komen om bepaalde "groen" percelen alsnog te kopen, zullen deze bij hoge uitzondering van de "groenlijst" worden gehaald. Voor alle duidelijkheid, het is de regio zelf die bepaald welke percelen op de "groenlijst" komen. Indien de regio van mening is dat er een beter resultaat kan worden behaald door het perceel niet op de lijst te zetten is men daarin volledig vrij.*

Criteria voor het plaatsen op de Groenlijst kunnen zijn:

⁵⁶ Zie bijlage 46

- Perceel valt onder de onderhoudsplicht van een waterschap/hoogheemraadschap. Denk hierbij aan watergangen en sommige sloten
- Perceel bestaat hoofdzakelijk uit berm, bomen, struiken of is onderdeel van openbare infra.
- Perceel is qua afmeting (smal en heel lang) niet of nauwelijks zelfstandig voor bijvoorbeeld ontwikkeling te gebruiken.
- Van perceel is qua bestemming op korte tot midden lange termijn niet te verwachten dat er bouwontwikkelingen mogen worden gerealiseerd.

Ik reken op jullie medewerking en hoop dat we na het einde van 2009 onze tijd alleen nog hoeven te besteden aan voor de markt courante percelen.

150 Naar aanleiding van een presentatie van [redacted] berichtte [redacted] op 2 maart 2009 zestien collega's over de aanlevering van percelen voor de Groenportefeuille onder meer als volgt:⁵⁷

'Het is de regio zelf die beslist welke percelen in de groenportefeuille worden opgenomen.

- *Criteria om een perceel aan de groenportefeuille toe te voegen kunnen zijn: het betreft een sloot, watergang, berm, ruigte, weiland, bos, openbare infra, groen, incourante afmeting of oppervlakte*
- *Indien wordt verwacht dat bij individuele verkoop een hoger opbrengst kan worden behaald dan is het raadzaam om betreffend perceel niet aan te bieden voor de groenportefeuille. Hierbij wordt gedacht aan percelen waarvan wordt verwacht dat ze op korte termijn voor vastgoedontwikkelingen in aanmerking kunnen komen.*
- *Perceellijsten kunnen vanaf vandaag per gemeente naar ondergetekende worden gemaild. Wenselijk is om meerdere perceellijsten (10) tegelijk te mailen. Ik zal zorg dragen voor doorzending naar [redacted]. De afspraak is dat er tot uiterlijk 1 juli 2009 lijsten kunnen worden opgestuurd, echter hoe eerder de perceellijsten voor [redacted] beschikbaar zijn, des te eerder kan met de taxatie van de percelen worden gestart. Hoe eerder hoe beter.*
- *Gelieve géén deelpercelen ter verkoop aan te bieden. [...]*
- *Percelen die door [redacted] op de corridorlijst voor ProRail zijn geplaatst mogen niet aan de groenportefeuille worden aangeboden. Gelieve hierop te controleren. [...]*
- *Eenmaal voor de groenportefeuille opgegeven percelen kunnen slechts bij hoge uitzondering weer worden terug genomen. U wordt geadviseerd om voor uw eigen administratie per gemeente goed vast te leggen welke percelen zijn aangeboden, dit om "dubbele" verkoop te voorkomen.'*

151 [redacted] is officieel in [redacted] 10.2.e [redacted] gegaan. In de praktijk heeft [redacted] 10.2.e [redacted] 10.2.e, zo vernamen wij van [redacted]

152 [redacted] is vanaf begin 2009 tot [redacted] 10.2.e [redacted] degene die bij NS Stations de transactie inzake de Groenportefeuille heeft voorbereid. Zo is [redacted] onder meer als volgt betrokken bij de Groenportefeuille gelet op informatie uit de e-mailboxen en hard copy dossiers die aan ons ter beschikking zijn gesteld:

- [redacted] inventariseerde de percelen die voor de Groenportefeuille in aanmerking kwamen op basis van inbreng van collega's uit de regio's. Op meerdere momenten heeft [redacted] Excel bestanden met percelen van de Groenportefeuille aan collega's ter controle toegestuurd;
- [redacted] onderhield de contacten met [redacted] inzake de taxaties van de percelen, met [redacted] inzake de bodemschadelast⁵⁸ en [redacted] inzake het biedingsproces. Zo stuurde [redacted] de van [redacted] ontvangen taxatierapporten op 31 mei 2010 door naar negen collega's en merkte daarbij op dat deze informatie vertrouwelijk is en alleen voor intern gebruik;⁵⁹
- [redacted] informeerde [redacted] over de uitkomsten van de aanbesteding van de Groenportefeuille. In de maand na sluiting van de aanbestedingstermijn (15 juni 2010) tot [redacted] 10.2.e

⁵⁷ Zie bijlage 47

⁵⁸ De bodemschadelast betreffen de (geschatte) saneringskosten indien sanering zou plaatsvinden. De bodemschadelast betreft uitsluitend WBB-gevallen. 'WBB-geval' (Wet Bodem Bescherming) betreft een ernstige bodemverontreiniging (bodemverontreiniging indien bepaalde bodemnormen zijn overschreden). Indien een bodem minder vervuild is dan de normen voor ernstige bodemverontreiniging, hoeft op basis van de Wet Bodem Bescherming geen sanering plaats te vinden. Dit betekent echter niet dat het de eigenaar vrij staat alles met de grond te doen, zo vernamen wij van [redacted] van SBNS.

⁵⁹ Zie bijlage 48

10.2.e onderhield [redacted] contacten met [redacted]. Een e-mail inzake de uitkomsten van de aanbesteding van de Groenportefeuille van 16 juni 2010 van [redacted] aan [redacted] stuurde [redacted] op 17 juni 2010 door naar 24 collega's.⁶⁰

153 Medewerkers die wij gesproken hebben, verwijzen inzake de Groenportefeuille eveneens naar [redacted] en [redacted].

154 [redacted] heeft in het gesprek met PwC het volgende meegedeeld:

'Het team bestond uit een vertegenwoordiger per regio, plus [redacted] en [redacted] als [redacted]. Samen trokken zij het project. [redacted] was [redacted] en besprak het project in de directie.' en

'Al deze gesprekken⁶¹ voerde [redacted] samen met [redacted] als [redacted] en soms met [redacted]' en

[redacted] is niet bij de laatste onderhandelingen met [redacted] geweest; dat gesprek heeft [redacted] met [redacted] gevoerd.'

155 [redacted] heeft ons meegedeeld dat zij met name na [redacted] van [redacted] betrokken was bij de groenportefeuille. Inzake de betrokkenheid van [redacted] heeft zij ons als volgt geïnformeerd:

[redacted] trok het verkooptraject van Green 1 tot het moment van zijn [redacted] daarna nam [redacted] die rol over. [redacted] is niet betrokken geweest bij de onderhandelingen. De onderhandelingen zijn gedaan door [redacted] alleen en na [redacted] door [redacted]'

156 [redacted] heeft PwC bevestigd dat [redacted] bij de groenportefeuille nauwelijks heeft geassisteerd.

157 [redacted] informeerde PwC als volgt:

'Van de Groenportefeuille was [redacted] 'trekker' tot aan [redacted] [...] [redacted] weet niet hoe een en ander is voortgezet na het 10.2.e van [redacted] en wie toen 'de kar' getrokken heeft.'

158 Volgens [redacted] had hij geen 'directe' rol bij de Groenportefeuille. Zijn betrokkenheid betrof naar eigen zeggen met name het aanbesteden van slootonderhoud van sloten die na de Groenportefeuille transactie bij NS overbleven en hij de rol van [redacted] kreeg van [redacted] in verband met zijn vertrek.

159 [redacted] verwijst naar [redacted] geassisteerd door [redacted] die de transactie inzake de groenportefeuille volgens [redacted] heeft gedaan. Volgens [redacted] kreeg hij lijsten van [redacted] om te beoordelen of er geen percelen op voor kwamen die los verkocht konden worden.

Aanbesteding

160 [redacted] heeft op 29 april 2010, na ontvangst van een geheimhoudingsverklaring, de volgende partijen een USB-stick gestuurd met informatie over de Groenportefeuille, de inschrijvingsvoorwaarden en het biedingsformulier:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

⁶⁰ Zie bijlage 49

⁶¹ Met [redacted]

161. Wij hebben van [REDACTED] een e-mail gekregen van [REDACTED] van 7 mei 2010 waarin [REDACTED] aan bovengenoemde partijen gezamenlijk laat weten dat het totaal aantal meters schouwplichtige sloot 613.508 meter bedraagt.⁶² Zie in dit verband ook hoofdstuk 6.4 en 8.5.

162. Partijen kregen de gelegenheid een bieding uit te brengen tot uiterlijk 15 juni 2010 om 14.00 uur.

163. Alleen [REDACTED] heeft binnen de sluitingstermijn van 15 juni 2010 een bod op de Groenportefeuille uitgebracht. Dit bod bedroeg € 25 miljoen negatief.

164. Notaris [REDACTED] heeft na het sluiten van de biedingstermijn een bod van [REDACTED] ontvangen van € 21.750.000. Wij hebben van notaris [REDACTED] een kopie gekregen van de enveloppe van het bod van [REDACTED]. Tijdens ons gesprek met de notaris werd geconstateerd dat de enveloppe een poststempel heeft met datum 16 juni 2010. De datum 16 juni 2010 is na sluitingstermijn van de aanbesteding (15 juni 2010).⁶³

[REDACTED] heeft jegens PwC bevestigd dat het handschrift op het biedingsformulier en de enveloppe van hem is. Volgens [REDACTED] heeft [REDACTED] op basis van eeuwig durend onderhoud en alle daarbij komende factoren een berekening gemaakt richting een bij betaling door NS van de getoonde € 21.750.000'. [REDACTED] heeft PwC meegedeeld dat hij het opsturen van de bieding niet meer kan herinneren. Mogelijk was [REDACTED] een dag te laat en heeft [REDACTED] na een belletje van [REDACTED] [REDACTED] alsnog het biedingsformulier opgestuurd: *'De details hier omtrent staan mij niet meer bij. Wel weet ik nog dat we na aanleiding van een telefoontje van de NS nogmaals aan tafel zijn gaan zitten nadat alle partijen reeds waren afgeschreven en we op het getal €10 miljoen zijn uitgekomen. Van waaruit we verder zijn gaan onderhandelen. De NS zelf had de hele grote wens om er aan uit te komen en van met name de onderhoudsplichtige sloten af te komen.'*

165. Uit de aan ons ter beschikking gestelde hardcopy dossiers van de Groenportefeuille en ons e-mail onderzoek blijkt niet dat met [REDACTED] na het uitbrengen van dit bod verdere gesprekken e.g. onderhandelingen hebben plaatsgevonden. Zoals hierna beschreven zal worden in alinea 184, heeft [REDACTED] [REDACTED] per brief van 24 september 2010 zowel [REDACTED] als [REDACTED] in de gelegenheid gesteld een kwalitatieve bieding onder voorwaarden uit te brengen.

Betrokkenheid na aanbesteding

166. Wij hebben in de documentatie die aan ons is verstrekt, geen betrokkenheid van [REDACTED] bij enige besluitvorming inzake de Groenportefeuille waargenomen. Wel heeft [REDACTED] na afloop van de aanbestedingstermijn van de Groenportefeuille (15 juni 2010) gesprekken met [REDACTED] gevoerd over het bod van [REDACTED].

167. De vraag van PwC aan [REDACTED] waarom [REDACTED] gesprekken met [REDACTED] namens [REDACTED] voerde en niet met [REDACTED] heeft [REDACTED] niet kunnen beantwoorden. [REDACTED] heeft PwC meegedeeld dat hij het idee had dat [REDACTED] al helemaal had afgehaakt, terwijl uit de mailberichten blijkt dat dat kennelijk niet was gebeurd. [REDACTED] had als enige tijdig een bod uitgebracht.

168. [REDACTED] schreef over zijn contacten met [REDACTED] na sluiting van de aanbestedingstermijn aan [REDACTED] [REDACTED] onder meer het volgende:

16 juni 2010

169. *[...] Op 16 juni werd ik telefonisch benaderd door [REDACTED] met de vraag hoe de bieding was verlopen. Na mijn melding dat wij geen bod van [REDACTED] hadden ontvangen werd gemeld dat er een bod per aangetekende post op 14 juni was verstuurd. (Dit zal nu nader bij [REDACTED] worden uitgezocht). Dit bod zou € 20.000.000,- bedragen, te betalen door verkoper bij levering van alle percelen uit de Groenportefeuille.*

Ondanks dat ook dit bod, ruimschoots onze verwachtingen overtreft, werd mij wel duidelijk dat wij in onze

⁶² Zie bijlage 50.

⁶³ Zie bijlage 51.

berekening één element over het hoofd hebben gezien. Dit betreft de door NS jaarlijks te betalen Onroerend Zaken Belasting en Waterschapslasten. [REDACTED] heeft op basis van zijn ervaringscijfers deze kostenpost begroot op jaarlijks circa € 250.000,-. Indien wij dit bedrag ook over 10 jaar zouden kapitaliseren en vervolgens nettocontant zouden maken tegen 4,5% zouden we hiervoor een bedrag groot circa € 2 mio in onze berekening hebben moeten opnemen. Hierdoor zou onze berekening uiteindelijk uitgekomen zijn op circa € 12.000.000,- (negatief) [...]

Ik zou willen voorstellen om deze transactie formeel te sluiten en de bedrijven die zich hebben gemeld te bedanken voor hun medewerking maar dat we niet ingaan op hun bod. Tevens vraag ik om toestemming om nog eens met [REDACTED] te mogen onderhandelen om te bezien hoever we hun bod nog in onze richting kunnen ombuigen. Hierbij ga ik dan wel uit van ons aangepaste berekening inclusief de OZB en Waterschapslasten.

Een idee zou kunnen zijn om te komen tot een levering van alle percelen uit de Groenportefeuille op 1 jan 2011 en een betaling door NS in drie termijnen. Bijvoorbeeld 1e termijn van € 5 mio op 1 jan 2011, 2e termijn groot € 5 mio op 1 jan 2012 en de laatste termijn groot € 2.000.000,- op 1 jan 2013. Dit zou betekenen dat we op 1 jan 2011 van onze verantwoordelijkheid zijn ontheven en de betaling over meerdere jaren kan worden gespreid.⁶⁴

170 [REDACTED] heeft ons als volgt over deelname van [REDACTED] aan de tender van de Groenportefeuille bericht:

'Zoals eerder omschreven kan ik me niet meer precies voor de geest halen hoe eea tot stand is gekomen. Wat zeker is, is dat de bieding van [REDACTED] na sluitingsdatum van de tender Groenportefeuille bij [REDACTED] is binnen gekomen. Het bedrag € 21750000 is een bedrag wat voortkomt uit een berekening naar de kosten van eeuwig durend onderhoud zonder rekening te houden met enige opbrengst uit de verkoop van gronden of andere exploitatie mogelijkheden die de groenportefeuille bied. Aan de hand van deze berekening hebben we ons zelf waarschijnlijk geen kansen meer toegeëcht en zou het zo kunnen zijn dat idd het telefoontje van [REDACTED] de trigger is geweest om alsnog de bieding bij [REDACTED] uit te brengen.'

21 juni 2010

171 'Heden ochtend overlegt met [REDACTED] over de Groenportefeuille.

[REDACTED] wil serieus verwerven en na ruim beraad doet hij hetvolgende voorstel:

* Bij verwerving van de 12 provincies verlangt [REDACTED] € 11.750.000,- te voldoen bij levering. Dat dit bedrag afwijkt van het oorspronkelijke bod heeft een aantal redenen.

- Men heeft bijvoorbeeld €10.1 ejaarlijks per m2 opgenomen voor onderhoudskosten van niet schouwplichtige sloten. Dit is veel te veel.
- Men heeft de opbrengst van de kavels minimaal ingeschat. Hij ging uit van slechts enkele mio's. Ik heb hem aangegeven dat wij hiervoor 6 a 7 mio hadden staan.
- Zeer behoudend in de snelheid van verkopen van percelen.
- Pessimistisch over de periode dat onderhoudsplicht in grote mate blijft gelden voor de percelen die niet worden verkocht.

Indien er sprake zou moeten zijn van termijn betaling dan zou 10 mio in 2010 en resterende 1,75 mio in 2011 kunnen. [...] Indien we hier ja tegen zeggen zijn we er op 1 september 2010 van of en is onze opdracht voltooid.⁶⁵

172 PwC heeft de e-mails van [REDACTED] van 16 juni en 21 juni 2010 met [REDACTED] besproken. In het gesprek met PwC heeft [REDACTED] gezegd dat hij zich beide mailberichten niet kan herinneren en evenmin de gesprekken met [REDACTED] waar deze e-mails van [REDACTED] (van 16 en 21 juni 2010) naar verwijzen. Het bericht van [REDACTED] van 21 juni 2010 verwijst naar een bod van [REDACTED] van € 11.750.000. Hoe vanuit dit bod het uiteindelijke bod van € 8.750.000 tot stand is gekomen, weet [REDACTED] naar eigen zeggen niet.

⁶⁴ Zie bijlage 49

⁶⁵ Zie bijlage 52

vermoedt dat hij heeft gezegd dat het bod van van € 21.750.000 niet aan de orde is omdat in een periode van twintig jaar NS nog de nodige percelen kan verkopen.

173. In het hiervoor geciteerde e-mail bericht van 21 juni 2010 schreef dat hij geweest heeft op de opbrengsten die NS verwachtte van de percelen van circa € 6 á 7 miljoen. heeft in het gesprek met PwC opgemerkt dat hij niet kan zeggen of hij in de gesprekken met wel of geen bedragen heeft genoemd omdat hij aan deze gesprekken geen herinneringen meer heeft. Wel neemt aan dat hij meer gestuurd heeft in de richting van € 10 miljoen negatief, zijnde het bedrag waar NS op koerste.

13 juli 2010:

174. *Het is niet om je tijdens je vakantie lastig te vallen, want ik verwacht geen antwoord, maar omdat jij ergens in augustus met gaat overleggen over de Groenportefeuille en ik je voor die tijd niet meer spreek. Misschien is het goed, om voor de afspraak met dat jij nog eens met belt om te bezien tot hoever ze willen gaan. De inleidende beschielingen zijn verricht en het is strategisch goed dat nu het overneemt. heeft mij al een paar keer gebeld met de vraag of NS al een beslissing had genomen. Dit terwijl ik hem heb gemaïld dat NS pas ergens half augustus een beslissing zou nemen. Mijn gevoel zegt dat er misschien nog wel ruimte zit tussen hun gevraagde 11.750.000,- en de door berekende ruim 10.000.000,- (excl OZB en waterschapslasten) Ik denk dat we met 11 mio of € 10.750.000,- ook wel een kans hebben. Hij heeft dit niet gezegd of laten doorschemeren, het is maar een persoonlijk gevoel. Iedere mio of ton is toch mooi meegenomen en misschien helpt een lager bedrag in het nemen van zijn beslissing.*⁶⁶

11 augustus 2010 memo positiebepaling Groenportefeuille n.a.v. resultaten aanbesteding

175. [...] De resultaten van de aanbesteding vielen tegen. Van de 5 partijen hebben er maar 2 een bod uitgebracht en een partij wilde alleen een aantal percelen kopen. wilde een toegift van € 25 min en wilde een toegift van € 20 min. Op basis hiervan hebben wij partijen via de notaris bericht dat NS niet zal gunnen. [...] Inmiddels hebben de twee partijen die een bod hebben uitgebracht zich weer gemeld voor nader overleg en afstemming om te bezien of er toch iets mogelijk is. Na over en weer wat info te hebben uitgewisseld over de uitgangspunten van de aanbesteding heeft inmiddels een nieuw bod uitgebracht van € 11.750.000,- nu met op de achtergrond [67] die alle info heeft wil ook nog met een nieuw bod komen. Uit het overleg bleek overigens dat wij geen rekening hebben gehouden met een besparing van de Waterschapslasten van ca € 250.000,- per jaar. Uitgaande van de door ons gehanteerde berekeningsmethodiek zou het saldo van opbrengst grondverkoop en afkoop onderhoud en lasten uitkomen op ca € 12 min. Voorts bleek dat NS het onderhoud aanbesteedt "langs de Koninklijke weg" en als je dat voor geheel Nederland voor rekening en risico neerlegt bij één groenaannemer, dat je aanzienlijke kosten bespaart [...] vindt het van groot belang dat we van de groenportefeuille afkomen. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:
- Percelen dragen niet bij aan het strategisch belang van NS
 - De jaarlijks terugkerende last voor onderhoud voor NS Poort van ca. € 2 min
 - Voor het beheer is onevenredig veel personele capaciteit nodig
- [...] Voorstel In Q3 onderhandelingen met en opstarten voor verkoop op basis van een toegift van max € 10.750.000,-. Na succesvolle onderhandeling in Q4 de Groenportefeuille verkopen⁶⁸

176. heeft PwC meegedeeld dat hij zich bovenstaand memo niet kan herinneren en vermoedt dat het memo door iemand anders is opgesteld.

⁶⁶ Zie bijlage 53.

⁶⁷ Het memo verwijst naar en niet naar van sinds is van van sinds is van van

⁶⁸ Zie bijlage 54.

177 Het hiervoor genoemde memo van 11 augustus 2010 is in drievoud in het hardcopy dossier van de Groenportefeuille opgenomen. Op twee versies is bij het bedrag € 10.750.000 handgeschreven de tekst: '< € 10, mln' respectievelijk '< € 10, = mln € 9,8 mln.' toegevoegd.

178 [REDACTED] heeft ons over dit memo als volgt geïnformeerd: 'Welke persoon het memo heeft opgesteld weet ik niet, maar het zal ongetwijfeld iemand zijn geweest uit [REDACTED] en onder mijn verantwoordelijkheid. Het handschrift is van mij, hetgeen betekent dat ik het memo heb beoordeeld.'

179 In voorgaande alinea 175 wordt verwezen naar [REDACTED] (zijnde [REDACTED]) die voornemens zou zijn nog met een nieuw bod te komen en [REDACTED] die interesse in een aantal percelen zou hebben. Wij beschikken niet over documenten waaruit een nieuw bod van [REDACTED] blijkt. Evenmin beschikken wij over een schriftelijke reactie van [REDACTED] waarin [REDACTED] interesse toont voor delen van de Groenportefeuille.

180 Naar aanleiding van voorgaande alinea heeft [REDACTED] ons als volgt bericht:⁶⁹

'De [REDACTED] heeft wel de mogelijkheid gehad om een bod uit te brengen en heeft ook bij monde van [REDACTED] laten weten dat zij niet aan de verwachting van NS konden voldoen, waarmee geen enkele andere partij dan [REDACTED] bereid was tegen een redelijke prijs te kopen.'

Reactie PwC: in aanvulling op het voorgaande hebben wij in alinea 184 hierna beschreven dat NS [REDACTED] op 24 september 2010 heeft uitgenodigd tot het doen van een (kwalitatief) bod evenals de reactie van [REDACTED] van 8 oktober 2010 om van een bod onder de voorwaarden van NS af te zien.

181 [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 5 juli 2010 dat hij vanaf 14 juli [REDACTED] is en dat [REDACTED] begin augustus (2010) contact met [REDACTED] zal opnemen voor de verdere gang van zaken.⁷⁰

182 Enige betrokkenheid van [REDACTED] bij de Groenportefeuille na zijn e-mail bericht van 13 juli 2010 aan [REDACTED] (zie alinea 174) blijkt niet uit de beide hardcopy dossiers van de Groenportefeuille en de door ons geanalyseerde e-mailberichten.

183 [REDACTED] stuurde [REDACTED] op 16 augustus 2010 onder meer het volgende bericht:⁷¹

'helaas ben ik nog niet in de gelegenheid geweest om u persoonlijk te ontmoeten, wel is in de diverse reeks gesprekken tussen ons en uw organisatie (Ns vastgoed) uw naam veelvuldig gevallen. Zoals u bekend zijn we reeds enige tijd met uw organisatie in gesprek i.z. de Groenportefeuille en hebben wij de afgelopen 2 jaar reeds een kleine 120 ha groen en sloot van uw organisatie overgenomen. Inmiddels hebben wij diverse positieve gesprekken met [REDACTED] gevoerd over de Groen Portefeuille zoals in onderstaande mail van [REDACTED] bedoeld en zijn we middels ons laatste voorstel erg dicht bij elkaar gekomen om een transactie te bewerkstelligen mbt onderstaande Groenportefeuille. In onderstaande mail geeft [REDACTED] aan dat er begin Augustus met ons contact opgenomen wordt i.z. de verdere gang van zaken, nu het inmiddels half Augustus is neem ik de vrijheid om u zelf even een mail te sturen en te vragen naar de stand van zaken. Gezien de grote hoeveelheid werk, de naderde najaar en voorjaars-schouwen en wellicht het verder uit onderhandelen van de overeenkomst zouden wij graag op korte termijn een vervolg gesprek met u aan gaan.'

184 [REDACTED] antwoordde [REDACTED] op 24 augustus 2010 dat [REDACTED] een afspraak met [REDACTED] over de Groenportefeuille zal inplannen.⁷² De agenda van [REDACTED] verwijst naar een afspraak met [REDACTED] op 7 september 2010 (van 10.00 uur tot 11.00 uur). Ook een brief van [REDACTED]

⁶⁹ Zie bijlage 11

⁷⁰ Zie bijlage 55

⁷¹ Zie bijlage eveneens 55

⁷² Zie eveneens bijlage 55

namens [redacted] aan [redacted] van 27 september 2010 verwijst naar een gesprek met [redacted] op 7 september 2010.⁷³

185 Op 7 september 2010 (9.45 uur) stuurde [redacted] een bericht aan [redacted] met onder meer het bericht:⁷⁴

'Groenportefeuille: zoals afgesproken heb ik afstemming gepleegd met Directie Poort over de prijs en voorwaarden. We kunnen dit bespreken 15 sept in [redacted] of aparte afspraak maken.'

186 Volgend op dat gesprek van 7 september 2010 tussen [redacted] en [redacted] verstuurdde [redacted] namens NS zowel [redacted] als [redacted] op 24 september 2010 een uitnodiging voor het doen van een bieding op de Groenportefeuille met inachtneming van (onder meer) een koopprijs van € 1,- en € 8.750.000 als tegemoetkoming voor toekomstig onderhoud.⁷⁵ [redacted] berichtte [redacted] op 27 september 2010 onder meer dat [redacted] akkoord gaat met de biedingsvoorwaarden, termijnen en levering zoals verwoord in de brief van NS van 24 september 2010. [redacted] heeft op 8 oktober 2010 [redacted] geïnformeerd dat [redacted] afziet van het uitbrengen van een bieding omdat de tegemoetkoming voor toekomstig onderhoud ad € 8.750.000 te laag is 'om onze business case met de Groenportefeuille te realiseren vanwege de hoogte van de jaarlijkse onderhoudskosten'.

187 De verkoop van de Groenportefeuille vanaf oktober 2010 is beschreven in hoofdstuk 5.4.1.

4.5. Betrokkenheid bij overige transacties [redacted]

188 [redacted] heeft ons geïnformeerd dat NS Stations respectievelijk NS Vastgoed, naast de Groenportefeuille, de volgende (verkoop) transacties met [redacted] heeft gedaan:⁷⁶

Transport- datum	Kadastrale gemeente	Omschrijving	Oppervlakte m ²	Verkoopprijs	Verkoper
[redacted]	Renswoude	3 percelen	64.323	€ 32.500	[redacted]
[redacted]	Veenendaal	12 percelen (gedeeltelijk)	52.719	€ 186.600	[redacted]
[redacted]	Rhënen	15 percelen (gedeeltelijk)	20.680	€ 258.473	[redacted]
[redacted]	Lienden	3 percelen	10.511	€ 8.409	[redacted]
[redacted]	Hengelo	2 kantoorgebouwen	n.n.b.	€ 4.000.000	n.n.b. ⁷⁷
[redacted]	Deventer, Diepenveen, Bathmen	55 percelen	87.713	€ 371.063	[redacted]
[redacted]	[redacted] Gorssel	36 percelen (gedeeltelijk)	128.931	€ 476.978	[redacted]
[redacted]	Brummen	35 percelen (gedeeltelijk)	106.512	€ 197.915	[redacted]
[redacted]	Rhënen	1 perceel	1.565	€ 250.000	[redacted]
[redacted]	[redacted] Valburg	22 percelen (gedeeltelijk)	81.276	€ 242.192	[redacted]

⁷³ Zie bijlage 56

⁷⁴ Zie bijlage 57

⁷⁵ Zie bijlage 56. Notaris [redacted] heeft ons een door hem opgesteld concept van deze brief toegestuurd met datum 20 september 2010 waarbij het bedrag aan tegemoetkoming voor onderhoudskosten is leeg gelaten.

⁷⁶ Zie bijlage 24.

⁷⁷ [redacted] heeft ons geïnformeerd dat hij geen informatie heeft over zowel de verkoper van de kantoorgebouwen te [redacted] als ook de oppervlakte.

		Stationsgebouw (1 perceel)	9.888	€ 170.000	
	Echteld, Kesteren, Opheusden, Dodewaard	27 percelen (gedeeltelijk)	128.471	€ 793.590	
	Garderen, Voorthuizen	25 percelen Inclusief 4 woningen	239.542	€ 398.000	
	Heerlen	4 percelen	18.274	€ 124.390	
		Stationsgebouw (1 perceel)	1.295	€ 325.000	
	Oosterbeek, Wolfheze	4 woningen (2 percelen gedeeltelijk)	2.967	€ 420.000	
	Akkrum	1 perceel (gedeeltelijk)	7.714	€ 210.000	
	Deventer, Gorssel en [redacted]	6 percelen (groenstroken nalevering)	24.846	€ 19.278	
			987.227 (+kantoor- gebouwen)	€ 8.484.388	

189 Op grond van de informatie zoals wij ontvangen hebben van [redacted] heeft NS Stations respectievelijk NS Vastgoed in totaal achttien transacties met [redacted] gedaan waarbij [redacted] in elf transacties als [redacted] is aangemerkt.

190 In aanvulling op bovenstaand overzicht zijn ons nog de volgende transacties bekend geworden:

- NS Vastgoed heeft op 27 augustus 2013 van [redacted] een deel van drie percelen uit de Groenportefeuille ter grootte van 9.065 m² teruggekocht voor € 50.000 (exclusief kosten koper) ten behoeve van een herplantingsplicht. Betrokken koper namens NS was [redacted]. Een deel van deze percelen heeft NS Vastgoed naderhand als onderdeel van GreeNS verkocht aan [redacted].⁷⁸
- Volgens het overzicht van [redacted] heeft op 21 juli 2015 nog een rectificatie plaatsgevonden in het kader van de levering van 55 percelen te [redacted] op 6 augustus 2008.⁷⁹ Deze rectificatie betreft de omvang van perceel [redacted] te [redacted] van 2.295 m² naar 2.285 m².
- De Groenportefeuille is op 15 december 2010 door NS Vastgoed aan [redacted] geleverd. Op 22 december 2010 heeft een rectificatie plaatsgevonden van deze levering. Twee percelen te Groenekan [redacted] groot 9.470 m² en [redacted] groot 8.420 m² bleken niet meer in bezit te zijn van NS (Vastgoed) wegens betrokkenheid bij een eerdere ruilverkaveling. Wij vernamen van [redacted] dat er geen andere rectificaties op de Groenportefeuille hebben plaatsgevonden.

191 [redacted] schrijft in een e-mail van 1 november 2010 aan de heren [redacted] (directie NS Stations) met [redacted] in c.c. onder meer: [redacted] heeft de afgelopen jaren vaker een transactie met NS Vastgoed gedaan (voor ca. € 9 mln totaal), hetgeen altijd goed is verlopen.³

⁷⁸ De drie percelen ter grootte van 23.547m² waren door [redacted] ten behoeve van de Groenportefeuille getaxeerd op € 23.758. Deze percelen zijn met de Groenportefeuille verkocht aan [redacted]. NS heeft 9.065 m² teruggekocht van [redacted] voor € 50.000 (exclusief kosten koper). Een deel daarvan, 5.621 m², is door NS (weer) verkocht met GreeNS. Dit deel was door [redacted] getaxeerd op € 3.898. [redacted] heeft in een memo van 21 juni 2013 de gronden op € 5 per m² getaxeerd. Zie bijlage 58.

⁷⁹ Zie bijlage 24.

192 De eerste transacties met [redacted] dateren van eind 2007. Over deze begintijd heeft [redacted] het volgende aan ons meegedeeld:

'Toen [redacted] begon met handel in vastgoed, toonde hij in gesprekken met [redacted] op verjaardagsfeestjes e.d. interesse in het vastgoed van NS. Volgens [redacted] heeft hij de interesse van [redacted] voor het vastgoed van NS onder de aandacht gebracht van zijn toenmalige baas, [redacted]. [redacted] was direct werkzaam voor [redacted] NS Vastgoed; [redacted]

[redacted] heeft [redacted] bij NS geïntroduceerd. Dat zal medio 2005 zijn geweest. [redacted] was in alle soorten vastgoed geïnteresseerd. NS was al blij als er geïnteresseerde kopers waren voor het vastgoed. Wat de eerste transactie met [redacted] c.q. [redacted] is geweest, kan [redacted] zich niet meer herinneren.'

193 De eerste contacten met NS dateren volgens [redacted] van september / oktober 2007, zie ook alinea 144.

194 Volgens [redacted] maakte het NS niet uit wie de koper was als de percelen tegen taxatiewaarde verkocht konden worden: 'Bij de besluitvorming over een desinvesteringsvoorstel werd gekeken naar de taxatiewaarde en of andere partijen niet gepasseerd waren. Indien verkoopprijs op of hoger was dan taxatiewaarde en partijen waren niet gepasseerd, dan was de verkoop akkoord. De stemming was 'kwijt is kwijt', aldus [redacted]'

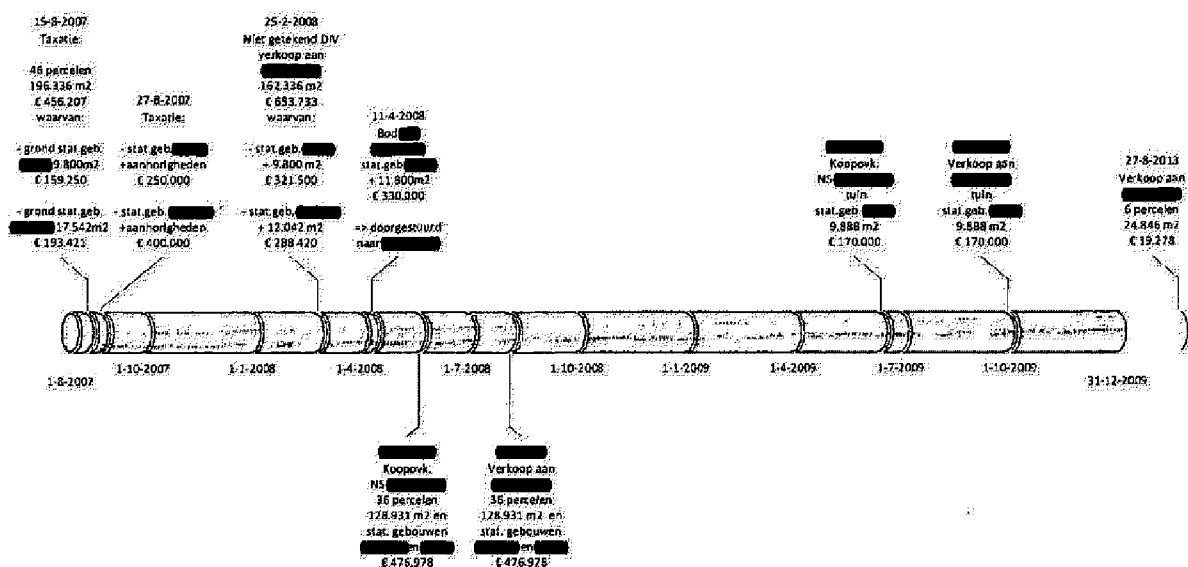
195 Zoals hiervoor is opgemerkt, is [redacted] in september 2010 formeel [redacted] gegaan. [redacted] heeft PwC meegedeeld dat hij tot aan zijn [redacted] namens NS de transacties met [redacted] heeft gedaan. [redacted] heeft daarbij opgemerkt dat, voor zover [redacted] weet, ook [redacted] wel eens zaken met [redacted] heeft gedaan.

196 Van de hiervoor vermelde achttien transacties tussen NS Vastgoed en [redacted] hebben wij van NS Stations de volgende hardcopy dossiers ontvangen:

Hardcopy dossier	Blijkt uit dossier betrokkenheid van [redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	Gedeeltelijk

4.5.1. [redacted]

197 Dit hoofdstuk beschrijft de chronologie van gebeurtenissen inzake verkoop van [redacted]. De gebeurtenissen kunnen als volgt in een tijdlijn worden weergegeven:



198 Op [redacted] heeft volgens de verkoopoverzichten van [redacted] verkoop plaatsgevonden van 36 percelen (geheel of gedeeltelijk; 128.931 m²) inclusief [redacted] voor € 476.978.

199 Op 30 september 2009 is volgens informatie zoals ontvangen van [redacted] het [redacted] verkocht aan [redacted] voor € 170.000.

200 Wegens bodemonderzoek en sanering zijn zes percelen (24.846 m²) op een later moment, namelijk 27 augustus 2013, aan [redacted] verkocht voor € 19.278.

201 Met de drie transacties gezamenlijk heeft NS Vastgoed (volgens overzichten van [redacted]) in totaal 163.665 m² grond, inclusief twee voormalige stationsgebouwen, verkocht aan [redacted] voor € 666.256.⁸⁰

202 Het dossier [redacted] bevat een checklist met de naam van [redacted] als [redacted]. Ook diverse correspondentie in het dossier uit 2008 en 2009 staat op naam van [redacted]. De naam van [redacted] wordt in diverse e-mail berichten vermeldt in c.e.⁸¹

203 [redacted] heeft ons een niet getekend desinvesteringsvoorstel van 25 februari 2008 verstrekt op naam van [redacted] en gericht aan [redacted]. Dit voorstel verzoekt in te stemmen met de verkoop van twee voormalige stationsgebouwen te [redacted] en [redacted] en 162.336 m² grond in de gemeente [redacted] aan [redacted] voor € 653.733.⁸² Het dossier vermeldt niet hoe de verkoop aan [redacted] tot stand is gekomen.

204 Volgens het desinvesteringsvoorstel zijn de gebouwen getaxeerd door [redacted] en de percelen door rentmeesterskantoor [redacted]. Het dossier bevat een niet getekend taxatierapport van rentmeesterskantoor [redacted] d.d. 15 augustus 2007 / 3 januari 2008.⁸³ Volgens dit taxatierapport is [redacted] opdrachtgever van de taxatie. Het taxatierapport van [redacted] ontbreekt in het dossier.

205 Het taxatierapport van Rentmeesterskantoor [redacted] betreft taxatie van 46 percelen (196.336 m²) voor € 456.207. De stationsgebouwen [redacted] en [redacted] zijn niet getaxeerd.

⁸⁰ Zie bijlage 24

⁸¹ Zie bijlage 59

⁸² Zie bijlage 60

⁸³ Zie bijlage 61

Stationsgebouw [REDACTED]

- 206 Stationsgebouw te [REDACTED] bestond volgens het desinvesteringsvoorstel uit perceel [REDACTED] groot 86 m² zijnde het stationsgebouw en perceel [REDACTED] (gedeeltelijk), groot 6.800 m² zijnde tuin. Perceel [REDACTED] bestond tevens uit een deel sloot en bos van 3.000 m².
- 207 Het niet getekende taxatierapport van rentmeesterskantoor [REDACTED] d.d. 15 augustus 2007 / 3 januari 2008 vermeldt een taxatiewaarde van de tuin van stationsgebouw [REDACTED] (9.800 m²) van € 159.250. Per brief van 27 augustus 2007 berichtte [REDACTED] dat hij het station [REDACTED]⁸⁴ 'met aanhorigheden' taxeert op € 250.000. Gelet op deze taxaties zou alleen het gebouw daarmee een waarde hebben van € 90.750.⁸⁵
- 208 Het niet getekende desinvesteringsvoorstel van 25 februari 2008 vermeldt als waarde voor het stationsgebouw [REDACTED] € 150.000, voor de tuin (6.800 m²) € 170.000 en voor het restant van het perceel (3.000 m²) € 1.500. Volgens dit desinvesteringsvoorstel zou [REDACTED] het stationsgebouw met tuin getaxeerd hebben op € 215.000 en vermeldt daarbij 'Naar onze mening is in dit geval een hogere vraagprijs mogelijk.'⁸⁶ Zoals eerder opgemerkt ontbreekt het taxatierapport van [REDACTED] in het papierendossier.

- 209 Het dossier [REDACTED] bevat een brief van [REDACTED] d.d. 11 april 2008 aan [REDACTED]⁸⁷ [REDACTED] doet [REDACTED] een voorstel tot verkoop aan hem van het voormalige stationsgebouw te [REDACTED]

'Conform afspraak ontvangt u hierbij mijn voorstel voor de koop door mij van het stationgebouwtje [REDACTED] met omliggende grond kadastraal bekend als [REDACTED] aan de [REDACTED] te [REDACTED]. De grootte van het perceel is circa 11.800 m². [...] In principe ben ik bereid de huidige WOZ-waarde (450.000 euro) van het station te betalen indien het station niet verhuurd zou zijn. Voor zover mij bekend, is het station tot en met 2015 verhuurd voor een symbolisch bedrag. Indien dat het geval is dan is de waarde op 1 januari 2009, uitgaande van 5% jaarrente, 330.000 euro.'

- 210 Handgeschreven staat boven aan de brief de tekst: 'Doorsturen naar [REDACTED]'.

Doorsturen naar

10.2.e

- 211 Op de vraag van PwC waarom de brief van [REDACTED] is doorgestuurd naar [REDACTED] heeft [REDACTED] ons als volgt bericht: 'Omdat deze brief is binnen gekomen nadat wij het voormalige stationsgebouw verkocht hadden aan [REDACTED]'. Het handschrift op deze brief is volgens [REDACTED] van [REDACTED]
- 212 Een koopovereenkomst voor de levering van 36 percelen grond met een oppervlakte van 128.931 m² voor € 476.978 vermeldt de handtekening van [REDACTED] en datum 21 mei 2008 en de handtekening van [REDACTED] met datum 6 juni 2008.⁸⁸ Het is ons niet bekend hoe het bedrag van € 476.978 tot stand is gekomen.
- 213 De koopovereenkomst betreft onder meer de verkoop van perceel [REDACTED] (het voormalige stationsgebouw) maar niet van [REDACTED] (tuin). Tevens betreft deze koopovereenkomst de verkoop van het voormalige stationsgebouw te [REDACTED]
- 214 Perceel [REDACTED] (tuin van stationsgebouw [REDACTED]) is overgegaan in perceel [REDACTED]. De koopovereenkomst voor perceel [REDACTED] met [REDACTED] vermeldt een grondoppervlakte van 9.888 m², een verkoopprijs van € 170.000 en handtekeningen van [REDACTED] d.d. [REDACTED] en [REDACTED] d.d. 16 juni 2009.⁸⁹ De kadastrale tekening die als bijlage bij een concept koopovereenkomst is

⁸⁴ Station [REDACTED] werd in het verleden station [REDACTED] genoemd; zie [https://nl.wikipedia.org/wiki/Station_\[REDACTED\]](https://nl.wikipedia.org/wiki/Station_[REDACTED])

⁸⁵ Zie bijlage 62

⁸⁶ Zie bijlage 60

⁸⁷ Zie bijlage 63

⁸⁸ Zie bijlage 64

⁸⁹ Zie bijlage 65

opgenomen, vermeldt handgeschreven dat een gearceerd terreindeel in het verleden tot het kadastrale perceel [REDACTED] behoorde maar thans niet meer tot het (huidige) perceel [REDACTED].

215 Het voormalige stationsgebouw te [REDACTED] met een deel van de tuin [REDACTED] van 86 m² en perceel [REDACTED] van 5.773 m²) is op [REDACTED] door de vennootschappen [REDACTED] (zustervennootschappen van [REDACTED]) voor € 290.000 verkocht aan [REDACTED].⁹⁰

Stationsgebouw [REDACTED]

216 Het niet getekende taxatierapport van rentmeesterskantoor [REDACTED] d.d. 15 augustus 2007 / 3 januari 2008 vermeldt een taxatiewaarde van perceel [REDACTED] (stationsplein, weg, parkeerterrein en fietsenstalling) van € 193.421 betreffende 17.542 m². Het taxatierapport vermeldt geen waarde voor het stationsgebouw [REDACTED] (perceel [REDACTED] groot 235m²).⁹¹

217 Per brief van 27 augustus 2007 berichtte de heer [REDACTED] dat hij het station [REDACTED] 'met aanhorigheden' taxeert op € 400.000.⁹² In een e-mail van een week eerder, 23 augustus 2008, lichtte [REDACTED] zijn taxatie toe:⁹³

*'Als u bij het station [REDACTED] bijtelt het perceel [REDACTED] bestaande uit stationsplein, parkeren en fietsenstalling, wordt in totaal 420.000 plus 193.421 = 613.421
Terwijl in de nieuwe opstelling als waarde wordt opgevoerd € 400.000,-, een afwaardering van globaal 30% voor een courant pand'*

218 Het is ons niet bekend waarop het hiervoor genoemde bedrag van € 420.000 is gebaseerd.

219 Het in alinea 208 genoemde (niet getekende) desinvesteringsvoorstel van 25 februari 2008 vermeldt als waarde voor het stationsgebouw [REDACTED] € 200.000 en voor groen daaromheen (12.042 m²) € 88.420.⁹⁴ Circa 5.500 m² (17.542 m² - 12.042 m²; zie ook alinea 216) betreft volgens het desinvesteringsvoorstel voorplein, parkeerplaats en fietsenstalling en viel buiten de verkoop.

220 In het dossier ontbreken goedgekeurde desinvesteringsvoorstellen.

Vergelijking taxatierapport – koopovereenkomsten

221 Onderstaande tabel vergelijkt de koopovereenkomsten met [REDACTED] met de taxaties door rentmeesterskantoor [REDACTED] voor die percelen die door het rentmeesterskantoor getaxeerd zijn.

⁹⁰ Zie bijlage 66

⁹¹ Zie bijlage 61

⁹² Zie bijlage 62

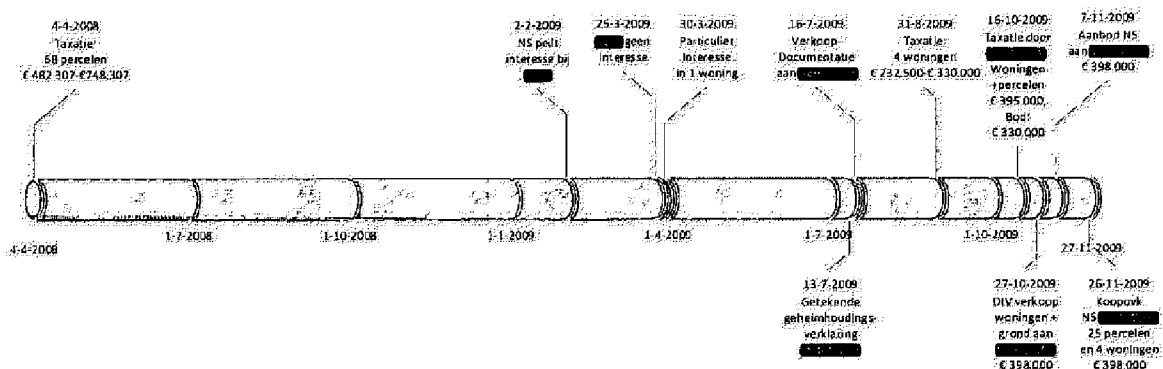
⁹³ Zie bijlage 67

⁹⁴ Zie bijlage 60

	Taxatie	Taxatie	Levering	Levering
		Opp.in m²		Opp.in m²
Percelen	€ 73.092	114.585		114.585
Percelen niet genoemd in taxatie				1.649
Stationsgebouw [redacted] + aanhorigh.	€ 400.000	17.542		12.611
Stationsgebouw [redacted]	€ 90.750			96
Totaal 6-8-2009	€ 563.842	132.127	€ 476.978	128.941
Stationsgebouw [redacted] - tuin	€ 159.250	9.800	€ 170.000	9.888
			25-4-2013	
Percelen	€ 8.180	16.361	€ 4.090	16.361
Percelen niet genoemd in taxatie			€ 15.188	8.485
Totaal 25-4-2013			€ 19.278	24.846

4.5.2. Woningen te Barneveld en Stroe

222 Dit hoofdstuk beschrijft de verkoop van vier woningen en vijftig perceelen te Barneveld en omgeving aan [redacted]. De gebeurtenissen kunnen als volgt in een tijdlijn worden weergegeven:



223 Het dossier met de transactienaam 'Deel gronden Barneveld [redacted]' bevat een document 'Fasebeshuif' [redacted] van deze transactie volgens dit document is [redacted] en [redacted].⁹⁵

224 Het dossier bevat een taxatierapport van [redacted] d.d. 4 april 2008. Het taxatierapport vermeldt [redacted] als opdrachtgever. Gelet op dit taxatierapport heeft [redacted] in totaal 68 (deel)perceelen getaxeerd in Barneveld en omgeving, inclusief vier woningen te Barneveld en Stroe.

⁹⁵ Zie bijlage 68

- 225 De taxatiewaarde van de woningen én de percelen bedraagt tussen € 482.307 en € 748.307 afhankelijk van de verhuurde staat van de woningen.⁹⁶
- 226 Met een brief aan [REDACTED] d.d. 2 februari 2009 verzocht [REDACTED] om eventuele interesse in 'het verkoopdossier van de gemeente Barneveld' kenbaar te maken. Op 3 april 2009 stuurde [REDACTED] opnieuw een brief aan [REDACTED] ter bevestiging van een telefoongesprek van 25 maart 2009 waarin [REDACTED] gezegd zou hebben geen interesse meer te hebben in de gronden en woningen te Barneveld.⁹⁷
- 227 Het dossier bevat een e-mail bericht van [REDACTED] d.d. 30 maart 2009 die opmerkte interesse te hebben in één van de twee huisjes bij Stroe aan het spoor dat op korte termijn leeg zou komen.⁹⁸
- 228 Met datum 10 juli 2009 stuurde [REDACTED] een geheimhoudingsverklaring aan [REDACTED]. Het dossier bevat een getekende geheimhoudingsverklaring met de datum 13 juli 2009 en de handtekening van [REDACTED]. Per brief van 16 juli 2009 stuurde [REDACTED] verkoopdocumentatie van 'diverse objecten in de gemeente Barneveld' aan [REDACTED].⁹⁹
- 229 [REDACTED] verkreeg de opdracht tot taxatie van vier woningen te Barneveld / Stroe middels een opdrachtbrief d.d. 10 augustus 2009 met de naam en handtekening van [REDACTED] en een begeleidend schrijven d.d. 18 augustus 2009 op naam en met de handtekening van [REDACTED]. De bewoners ontvangen per brief van 13 augustus 2009 bericht dat 'in verband met reeds sterk verouderde gegevens' NS Vastgoed voornemens is de waarde van de woningen opnieuw te laten taxeren. [REDACTED] bracht op 31 augustus 2009 een taxatierapport uit. Dit taxatierapport heeft uitsluitend betrekking op de vier woningen te Barneveld en Stroe en niet op de afzonderlijke percelen. De taxatiewaarde bedraagt tussen € 232.500 - € 330.000 afhankelijk of de woningen verhuurd zijn of niet.¹⁰⁰
- 230 [REDACTED] stuurde op 16 oktober 2009 per e-mail aan [REDACTED] en [REDACTED] het bericht dat hij niet akkoord kan gaan 'met de door u geformuleerde vraagprijs'. Deze vraagprijs blijkt niet uit het dossier. [REDACTED] doet een tegenbod van € 330.000. Als bijlage stuurde [REDACTED] een waarde advies van [REDACTED] toe, eveneens d.d. 16 oktober 2009, waarin [REDACTED] de vier woningen en 23 hectare grond langs het spoor taxeert op € 395.000.¹⁰¹
- 231 Het desinvesteringvoorstel is getekend door [REDACTED] d.d. 27 oktober 2009, [REDACTED] d.d. 5 november 2009, [REDACTED] d.d. 6 november 2009 en [REDACTED] zonder vermelding van datum. Het voorstel verzoekt de directie akkoord te gaan met verkoop van diverse percelen grond binnen de gemeente Barneveld aan [REDACTED] voor € 398.000.¹⁰² Ter referentie verwijst het desinvesteringvoorstel naar de taxatie van de woningen in verhuurde staat van [REDACTED] (€ 232.500) en de boekwaarde van de percelen (€ 151.999), totaal € 384.499. De boekwaarde van de percelen (zonder woningen) is hoger dan de taxatiewaarde van [REDACTED], met uitzondering van twee percelen. Voor die percelen is de taxatiewaarde van [REDACTED] in het desinvesteringvoorstel aangehouden. Volgens het desinvesteringvoorstel is verkoop aan [REDACTED] een 'goede deal' omdat [REDACTED] de enige geïnteresseerde partij is en een marktconforme prijs biedt. Uitstel van verkoop zal volgens het desinvesteringvoorstel op termijn niet meer opleveren.
- 232 [REDACTED] berichtte [REDACTED] per brief van 16 november 2009 dat NS Vastgoed bereid is het 'opgamelde object' te koop aan te bieden voor € 398.000.¹⁰³

⁹⁶ Zie bijlage 69.

⁹⁷ Zie bijlage 70.

⁹⁸ Zie bijlage 71.

⁹⁹ Zie bijlage 72.

¹⁰⁰ Zie bijlage 73.

¹⁰¹ Zie bijlage 74.

¹⁰² Zie bijlage 75.

¹⁰³ Zie bijlage 76.

233 Een koopovereenkomst voor de verkoop van 25 percelen (239.542 m²) en vier woningen voor € 398.000 vermeldt de handtekeningen van [REDACTED] met datum 19 november 2009 en van [REDACTED] met datum 27 november 2009.¹⁰⁴

234 De uitkomsten van de verschillende taxaties kunnen als volgt worden weergegeven:

		Taxatie [REDACTED]		WOZ-waarde	
		Taxatie [REDACTED] Taxateur [REDACTED] Ingeschakeld door [REDACTED] NS. Vastgoed	Taxatie [REDACTED] Taxateur [REDACTED] Ingeschakeld door [REDACTED] NS. Vastgoed	WOZ-waarde [REDACTED]	WOZ-waarde [REDACTED]
		4-4-2008	31-8-2009	15-9-2009	16-10-2009
[REDACTED]	In verhuurde staat	€ 84.000	€ 60.000	n/a	€ 25.000
[REDACTED]	[REDACTED] van huur	€ 140.000	€ 75.000	€ 176.000	n/a
[REDACTED]	In verhuurde staat	€ 93.000	€ 37.500	n/a	€ 30.000
[REDACTED]	[REDACTED] van huur	€ 155.000	€ 75.000	€ 198.000	n/a
[REDACTED]	In verhuurde staat	€ 75.000	€ 35.000		€ 100.000
[REDACTED]	Vrij van huur	€ 125.000	€ 50.000	€ 105.000	n/a
[REDACTED]	In verhuurde staat	€ 147.000	€ 100.000	n/a	€ 125.000
[REDACTED]	Vrij van huur	€ 245.000	€ 145.000	€ 209.000	n/a
Totaal woningen	alle woningen verhuurd	€ 399.000	€ 232.500		€ 280.000
	alle woningen vrij	€ 665.000	€ 330.000	€ 688.000	
Percelen:	Oppervlakte in m ²				
[REDACTED]	1.245	€ 625			
[REDACTED]	2.860	€ 1			
[REDACTED]	16.535	€ 7.920			
[REDACTED]	23.175	€ 11.590			
[REDACTED]	20.430	€ 10.215			
[REDACTED]	13.735	€ 6.870			
[REDACTED]	15.340	€ 7.670			
[REDACTED]	1.895	€ 1			
[REDACTED]	10.850	€ 1			
[REDACTED]	18.615	€ 9.310			
[REDACTED]	5.730	€ 1			
[REDACTED]	12.937	€ 1			
[REDACTED]	7.120	€ 1			
[REDACTED]	21.668	€ 6.205			
[REDACTED]	1.600	€ 800			
[REDACTED]	1.645	€ 3.290			
[REDACTED]	7.090	€ 1			
[REDACTED]	3.239	€ 810			
[REDACTED]	4.795	€ 1			
[REDACTED]	13.523	€ 1			
[REDACTED]	13.350	€ 5.526			
[REDACTED]	13.497	€ 9.861			
[REDACTED]	560	€ 1			
[REDACTED]	2.295	€ 1.150			
[REDACTED]	5.813	€ 1.455			
Totaal percelen	239.542	€ 83.307			€ 115.000
Totaal met woningen in verhuurde staat		€ 482.307			€ 395.000
Totaal met woningen in vrije staat		€ 748.307			

¹⁰⁴ Zie bijlage 77

4.6. Reactie in wederhoor

235 [REDACTED] heeft in het kader van wederhoor bij dit hoofdstuk het volgende opgemerkt:¹⁰⁵

'Bij NS gold dat bij iedere vastgoedtransactie er in principe een taxatierapport aanwezig diende te zijn. Dat er bij sommige van de door u aangehaalde transacties is afgeweken van de in het taxatierapport vermelde bedragen zou er op kunnen wijzen dat de koper niet bereid was om dit bedrag te betalen en dat NS genoeg heeft genomen met een lagere koopsom. De ervaring leert ons namelijk dat taxeren geen absolute wetenschap is die altijd eenzelfde resultaat laat zien. Indien er sprake is van een door diverse makelaars uitgebrachte taxatie voor hetzelfde perceel/object zal dit nagenoeg altijd verschillende geschatte waarde laten zien. Aangezien het veelal incourante percelen of objecten betrof, die voor NS weinig toegevoegde waarde hadden en de belangstelling van derden minimaal was kwam het wel voor dat de directie na mondelinge danwel schriftelijke toelichting alsnog akkoord ging met de voorliggende transactie. Tevens zijn er percelen en gebouwen in verhuurde staat verkocht die op een later moment door de koper weer onverhuurd duurder zijn doorverkocht. Blijkbaar is dit niet altijd volledig gedocumenteerd en in de archieven vastgelegd.'

236 [REDACTED] heeft in het kader van wederhoor (voornamelijk hoofdstukken 0 en 4.5.2) het volgende opgemerkt:¹⁰⁶

'Ik heb het concept doorgenomen en volgens mij klopt het zo.'

¹⁰⁵ Zie bijlage 11

¹⁰⁶ Zie bijlage 11

5. [REDACTED] en transacties met [REDACTED]

5.1. Inleiding

237 In dit hoofdstuk worden de bevindingen besproken naar aanleiding van ons onderzoek naar een antwoord op de volgende onderzoeksvraag:

6. Wat is de betrokkenheid van [REDACTED] bij Groenportefeuille en bij overige transacties met [REDACTED]?

238 De betrokkenheid van [REDACTED] bij de Groenportefeuille wordt besproken in hoofdstuk 5.3. en de betrokkenheid bij de overige transacties met [REDACTED] in hoofdstuk 5.4. De verkoop van het privéappartement van [REDACTED] aan [REDACTED] wordt besproken in hoofdstuk 5.5.

5.2. Samenvatting

Wat is de betrokkenheid van de heer [REDACTED] bij Groenportefeuille?

239 [REDACTED] is betrokken geweest bij het samenstellen van de Groenportefeuille als [REDACTED] van [REDACTED].

Wat is de betrokkenheid van [REDACTED] bij overige transacties met [REDACTED]?

240 [REDACTED] wordt in de verkooplijsten van [REDACTED] genoemd als de betrokken [REDACTED] bij de volgende transacties met [REDACTED] Heerlen, [REDACTED] Oosterbeek en Wolfheze en Akkrum. Daarnaast blijkt uit het dossier betrokkenheid van [REDACTED] bij de verkoop van het emplacement [REDACTED]. Dit emplacement was in eerste instantie verkocht aan [REDACTED] maar is wegens voorkeursrecht van de gemeente [REDACTED] onder dezelfde voorwaarden uiteindelijk verkocht aan deze gemeente.

241 De transacties inzake de percelen te Heerlen, het stationsgebouw te [REDACTED] en vier woningen te Oosterbeek en Wolfheze maakten onderdeel uit van een gecombineerde verkoop, inclusief Groenportefeuille aan [REDACTED]. Wij hebben geen aanwijzingen dat [REDACTED] bij de totstandkoming van deze gecombineerde verkoop aan [REDACTED] betrokken is geweest. Uit ontvangen e-mail berichten lijkt over deze gecombineerde verkoop overeenstemming te zijn bereikt in een gesprek tussen [REDACTED] en [REDACTED] van 26 oktober 2010.

242 Het perceel te Akkrum is in eerste instantie te koop aangeboden aan de huurder van een deel van het perceel. Op de ochtend dat de betreffende huurder te kennen had gegeven af te zien van koop van het perceel, heeft [REDACTED] het perceel voor dezelfde verkoopprijs en onder dezelfde voorwaarden aan [REDACTED] te koop aangeboden. Het perceel is vervolgens voor de aangeboden verkoopprijs (€ 210.000) verkocht aan [REDACTED].

243 Het emplacement te [REDACTED] was in eerste instantie verkocht aan [REDACTED] voor € 1,6 miljoen. Uit het verkoopdossier blijkt niet hoe de onderhandelingen, die geleid hebben tot deze verkoop, hebben plaatsgevonden. Omdat een deel van de grond niet meer in eigendom van NS bleek te zijn, is het perceel opnieuw getaxeerd. [REDACTED] heeft vervolgens van [REDACTED] het mandaat gekregen opnieuw met [REDACTED] te onderhandelen waarbij [REDACTED] maximaal tot € 1,5 miljoen mocht zakken in prijs. [REDACTED] heeft met [REDACTED] namens [REDACTED] overeenstemming over een verkoopprijs van € 1,5 miljoen bereikt. [REDACTED] bevestigde ons dat hij niet met [REDACTED] over de prijs heeft onderhandeld maar het emplacement voor de prijs van € 1,5 miljoen aan [REDACTED] heeft aangeboden. Uiteindelijk is, zoals eerder opgemerkt, het emplacement voor € 1,5 miljoen verkocht aan [REDACTED].

244 [REDACTED] heeft zijn appartement verkocht aan [REDACTED], een aan [REDACTED] gelieerde vennootschap. De leveringsakte d.d. 1 februari 2011 en de verkoopovereenkomst d.d. 13 respectievelijk 16

december 2010 vermelden een verkoopprijs van € 270.000. Volgens [REDACTED] heeft hij het appartement inclusief inboedel verkocht voor € 298.000. Deze prijs is hoger dan de verkoopprijzen zoals deze is opgenomen in leveringsakten van vergelijkbare transacties in de periode 2007-2015. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de vergoeding voor eventuele roerende zaken bij de vergelijkbare transacties ons niet bekend is.

- 245 Volgens [REDACTED] heeft zijn appartement voorafgaande van de verkoop aan [REDACTED] niet openbaar te koop gestaan. Volgens internetbronnen heeft het appartement van [REDACTED] voorafgaande aan verkoop circa vijf tot zeven maanden voor € 299.500 op internet te koop gestaan.
- 246 [REDACTED] heeft verklaard dat hij geen tegenprestatie heeft geleverd voor de koop door [REDACTED]
- 247 De gedragscode van NS Poort uit mei 2009 verbiedt medewerkers zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van [REDACTED] om privétransacties aan te gaan met relaties met wie zij in de uitoefening van hun functie contacten onderhouden. [REDACTED] stelt dat hij ten tijde van de verkoop van zijn appartement niet op de hoogte was van deze meldplicht.
- 248 In dit hoofdstuk worden de volgende onroerend goed transacties besproken:

Hoofdstuk	Transactie	Betrokkenheid [REDACTED]
5.3	Groenportefeuille	Betrokken bij samenstelling portefeuille voor [REDACTED]
0	Heerlen	Package deal tussen [REDACTED]
5-4.3	Stationsgebouw [REDACTED]	Package deal tussen [REDACTED]
5-4.4	Oosterbeek / Wolfheze	Package deal tussen [REDACTED]
5-4.5	Akkrum	Door [REDACTED] aan [REDACTED] aangeboden
5-4.6	Emplacement [REDACTED]	Door [REDACTED] onderhandeld met [REDACTED]
5-5	Verkoop privé appartement	Door [REDACTED] verkocht aan [REDACTED]

5.3. Betrokkenheid bij Groenportefeuille

- 249 [REDACTED] heeft ons als volgt geïnformeerd over zijn betrokkenheid bij de Groenportefeuille:

'Ten tijde van de groenportefeuille was [REDACTED] voor de [REDACTED] werd daarbij ondersteund door [REDACTED] heeft op verzoek van [REDACTED] onroerend goed aan de groenportefeuille toegevoegd. [REDACTED] geassisteerd door [REDACTED] heeft de transactie inzake de groenportefeuille gedaan. [REDACTED] kreeg lijsten van [REDACTED] om te beoordelen of er geen percelen op voor kwamen die los verkocht konden worden.

[REDACTED] heeft [REDACTED] opdracht gegeven ook het stationsgebouw te [REDACTED] percelen te Heerlen en de woningen te Wolfheze en Oosterbeek aan de groenportefeuille toe te voegen. Dit onroerend goed werd gereserveerd voor [REDACTED] en kon dus niet meer aan anderen verkocht worden. [...] [REDACTED] heeft niet aan de onderhandelingen met [REDACTED] deelgenomen. [REDACTED] vermoedt dat [REDACTED] gezamenlijk de onderhandelingen gedaan hebben. [...]

Hoe [REDACTED] precies [REDACTED] verzocht heeft onroerend goed over te dragen aan de groenportefeuille kan [REDACTED] zich niet meer herinneren.'

250 [redacted] verwijst inzake de aanvullende transacties bij de Groenportefeuille naar de e-mail correspondentie tussen [redacted] en [redacted] van 27 oktober 2010 en de daaropvolgende e-mails tussen [redacted] 28 oktober – 2 november 2010 (zie hoofdstuk 5.4).

251 Het verzoek van [redacted] aan collega's om percelen voor op de lijst van de Groenportefeuille van 19 februari 2009 en 2 maart 2009 (zie tevens alinea 149 en alinea 150) is ook gestuurd aan [redacted]

252 Gedurende het verkoopproces van de Groenportefeuille werd [redacted] evenals andere collega's, op meerdere momenten door [redacted] gevraagd het bestand van de portefeuille te controleren. Op 8 september 2009 stuurde [redacted] het bestand van de Groenportefeuille door aan collega's, onder wie [redacted] met een verzoek om een 'finale check'. [redacted] stuurde op 2 maart 2010 aan collega's, onder wie [redacted] het bestand met de aanduiding 'laatste en definitieve GP lijst' met het verzoek te controleren op 'WVG, Knoop, Transactie, Deelperceel'. [redacted] stuurde bestanden van de Groenportefeuille ook op 23 april 2010 en 3 mei 2010 aan collega's, onder wie [redacted]. Op 31 mei 2010 stuurde [redacted] taxatierapporten van [redacted] inzake de Groenportefeuille aan [redacted] en andere collega's. De e-mail van de uitkomst van het biedingsproces dat [redacted] op 16 juni 2010 aan [redacted] toestuурde, stuurde [redacted] een dag later aan collega's toe, onder wie [redacted].¹⁰⁷

253 [redacted] (met e-mailadres op naam van [redacted]) stuurde op 1 september 2010 een e-mail aan [redacted] waarin [redacted] interesse toonde in de Groenportefeuille. [redacted] merkte daarbij op: 'Zoals bij u bekend hebben wij ook contact over het stationsgebouw [redacted] en 15 woningen, waarvoor wij samen met één van onze relaties een voorstel hebben gemaakt voor aankoop. Dit wordt behandeld door uw collega [redacted]'. De aankoop van het gebouw [redacted] wordt in paragraaf 5.4 besproken. Een notitie in dat dossier vermeldt [redacted] als naam van de geïnteresseerde koper.¹⁰⁸

254 [redacted] berichtte [redacted] op 9 september 2010: 'De mail geeft mij onvoldoende informatie over welke organisatie de koper is. Zoals telefonisch aan u gemeld is het voor NS van belang te weten welke gerenommeerde partij met welke motieven de groenportefeuille wil overnemen, waarbij voldoende waarborgen moeten worden ingebouwd over de aanwending van de assets en financiële middelen. Dit omdat het om een bijzondere complexe transactie gaat. Op dit moment zijn wij met 2 serieuze partijen in gesprek over deze transactie. Dat overleg willen wij eerst netjes afronden alvorens wij eventueel met andere partijen in gesprek gaan.' [redacted] is in c.e. opgenomen.¹⁰⁹

5.4. Betrokkenheid bij overige transacties [redacted]

255 [redacted] informeerde [redacted] op 5 oktober 2015 naar aanleiding van een gesprek over de verkoop van zijn privé appartement aan [redacted] als volgt: 'Ik heb voor zover mij bekend geen verdere transacties gedaan met [redacted] of daaraan verbonden BV's, niet voor NS Vastgoed, niet privé.'¹¹⁰

¹⁰⁷ Zie bijlagen 46, 47, 48, 49 en 78

¹⁰⁸ Zie bijlage 79

¹⁰⁹ Zie eveneens bijlage 79

¹¹⁰ Zie bijlage 80

256 De verkooplijsten, zoals aan ons verstrekt door [REDACTED], vermeldt de naam van [REDACTED] als [REDACTED] bij de volgende transacties met [REDACTED] (zie ook alinea 188):¹¹¹

Transport- datum	Kadastrale gemeente	Omschrijving	Oppervlakte m²	Verkoopprijs	Verkoper
[REDACTED]	Heerlen	4 percelen	18.274	€ 124.390	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Stationsgebouw (1 perceel)	1.295	€ 325.000	[REDACTED]
[REDACTED]	Oosterbeek, Wolfheze	4 woningen (2 percelen gedeeltelijk)	2.967	€ 420.000	[REDACTED]
[REDACTED]	Akkrum	1 perceel (gedeeltelijk)	7.714	€ 210.000	[REDACTED]
			30.250	€ 1.079.390	

258 [REDACTED] heeft in het gesprek met PwC verklaard dat hij in het verleden, afgezien van zijn privé transactie, geen enkele transactie met [REDACTED] / [REDACTED] gedaan. "Ik heb, voor zover ik me kan herinneren, geen meter aan [REDACTED] verkocht", aldus [REDACTED]. [REDACTED] stelde nooit met [REDACTED] over NS transacties te hebben onderhandeld.

259 De transacties inzake percelen te Heerlen, stationsgebouw [REDACTED] vier woningen te Oosterbeek en Wolfheze vormden, gelet op beschikbare e-mail correspondentie, onderdeel van een gecombineerde verkoop met de Groenportefeuille aan [REDACTED] ('package deal'). Deze 'package deal' wordt in hoofdstuk 5.4.1 besproken.

260 Een chronologisch overzicht van gebeurtenissen van elke transactie, voorafgaande aan de package deal, wordt beschreven in hoofdstuk 5.4.2 (Heerlen), 5.4.3 (stationsgebouw [REDACTED]) en 5.4.4 (woningen te Oosterbeek en Wolfheze).

261 De transactie Akkrum maakte geen onderdeel uit van deze bijkomende leveringen bij de Groenportefeuille. Deze transactie is beschreven in hoofdstuk 5.4.5.

262 Ook het emplacement [REDACTED] was, gelet op beschikbare e-mailcorrespondentie, onderdeel van de package deal met [REDACTED]. Het emplacement [REDACTED] is echter wegens een voorkeursrecht van de gemeente [REDACTED] uiteindelijk niet verkocht aan [REDACTED] maar aan deze gemeente. Het tot stand komen van deze transactie is beschreven in hoofdstuk 5.4.6.

5.4.1. Package deal Groenportefeuille

263 De verkoop van de Groenportefeuille tot aan september 2010 is beschreven in hoofdstuk 4.4. Hierna worden de gebeurtenissen bij de verkoop van de Groenportefeuille beschreven vanaf (eind) oktober 2010.

264 De transacties inzake Heerlen, [REDACTED] en Oosterbeek en Wolfheze vormden onderdeel van een 'package deal' tussen [REDACTED] en [REDACTED] over de verkoop van de Groenportefeuille, zo blijkt uit beschikbare e-mailcorrespondentie. [REDACTED] schreef hierover op 1 november 2010 aan [REDACTED] met [REDACTED] in c.c.:¹¹²

'Vervolgens heeft zich per mail en telefonisch bij mij een derde partij gemeld die bij de tender ook was uitgenodigd maar geen bieding had gedaan nl een consortium van [REDACTED] (zie

¹¹¹ Zie bijlage 24

¹¹² Zie bijlage 14

hierna). Deze partij werd vertegenwoordigd door [REDACTED]. Reden: we hebben gehoord dat NS toch nog wil vervreemden en wij hadden geen bod uitgebracht omdat dit negatief was. [...] Het bod is koopsom € 1,- en afkoopsom onderhoud 6.4 mln. [...] Nu blijkt dat [REDACTED], gevestigd te [REDACTED] en [REDACTED], gevestigd te [REDACTED] ieder voor 50 % de kopers zijn. Procedureel heb ik [REDACTED] ingelicht dat er een voor NS gunstiger bod is uitgebracht, met de aantekening wij zijn met jullie in verkoopprocedure maar we zijn formeel vrij die te beëindigen, los van hogere goedkeuring. In het gesprek dat daarop volgde heeft [REDACTED] toegezegd voor € 2.5 mln vastgoed (4 transacties, waarvan twee incourant) te kopen van NS Poort te effectueren op dezelfde dag als de akte van de groenportefeuille. Daardoor bedraagt de uitgaande cashflow op die dag per saldo 6.25 mln.¹¹³

265 Het hardcopy dossier van de Groenportefeuille bevat een agenda voor overleg over de Groenportefeuille op 25 november 2010 tussen [REDACTED] NS, [REDACTED] en [REDACTED]. De achterkant van deze agenda vermeldt onder het kopje 'Bijkomende leveringen' de overdracht van:¹¹⁴

- Vier percelen te Heerlen [REDACTED] voor € 124.390;
- Stationsgebouw te [REDACTED] voor € 325.000;
- Woningen [REDACTED] te Oosterbeek en [REDACTED] te Wolfheze voor € 420.000;
- Emplacement te [REDACTED] indien gemeente [REDACTED] niet tot aanschaf overgaat, voor € 1.500.000.

266 Wij hebben in het gesprek met [REDACTED] de vier transacties op zijn naam (Heerlen, [REDACTED] vier woningen te Oosterbeek en Wolfheze en Akkrum) en het emplacement te [REDACTED] besproken. [REDACTED] verwees naar een e-mail bericht van [REDACTED] van 27 oktober 2010 waaruit volgens [REDACTED] blijkt dat [REDACTED] de deal met [REDACTED] heeft gedaan inzake de percelen in Heerlen, station [REDACTED] en de vier woningen.

267 [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 27 oktober 2010 als volgt:¹¹⁴

'Nogmaals bedankt voor uw telefonische uitleg van gisteravond, in aanvulling op het geen reeds besproken herinner ik u er wellicht ten overvloede aan dat ook de percelen van de gemeente Heerlen aan de groenportefeuille zouden worden toegevoegd en dat de drie percelen in deze gemeente waar we reeds prijs overeenstemming over hebben bereikt ook verrekend kunnen worden.

Het te verrekenen lijstje ziet er volgens mij dan als volgt uit:

*[REDACTED] € 1.500.000,-
de 4 Woningen € 420.000,-
Stations gebouw [REDACTED] € 320.000,-
3 percelen gemeente Heerlen € 115.000,-'*

268 [REDACTED] stuurde dit bericht een dag later door aan [REDACTED].¹¹⁵

269 Volgens de elektronische agenda van [REDACTED] had [REDACTED] in de ochtend van 26 oktober 2010 (dus de dag voorafgaand aan bovenstaand bericht) een afspraak met [REDACTED].¹¹⁶ Naar aanleiding van dat gesprek berichtte [REDACTED] dezelfde dag onder meer als volgt:¹¹⁷

270 *'Allereerst wil ik u bedanken voor het prettige en in goede harmonie verlopen gesprek van heden ochtend. Ik begrijp dat het voor u in beginsel ook zeker geen makkelijk gesprek was, zoals u zelf ook verwoorde te*

¹¹³ Zie bijlage 81

¹¹⁴ Zie bijlage 82

¹¹⁵ Zie eveneens bijlage 82

¹¹⁶ Zie bijlage 83

¹¹⁷ Zie eveneens bijlage 83

worstelen met de te maken insteek.

Desondanks heb ik toch nog even de behoefte om wat aanvullingen te geven na aanleiding van bovenstaand gesprek. U zult ongetwijfeld ook aan mijn reactie gemerkt hebben dat ik zeer verbaasd was, dat er buiten de biedingsprocedure om een bod is gedaan op de groenportefeuille door een niet tot bieding genodigde partij, omdat deze in eerste instantie niet aan de biedingsvoorwaarden en te volgen procedure heeft voldaan. U vertelde mij dat het bod van deze partij lager was als ons bod, waarbij wij slechts de procedure hebben gevolgd zoals deze is uitgegeven door NS [redacted] door te reageren conform de voorschriften en wensen van NS [redacted] op de biedingsbrief met kenmerk [redacted]¹¹⁸. Ook heeft u aangegeven dat wij als enige partij en naar volle tevredenheid van NS [redacted] de volledige procedure correct hebben doorlopen en dat de andere voor bieding uitgenodigde partij is afgevalen. Tevens vertelde u, dat dit voor u een nog onbekende partij is waar nog nooit zaken mee is gedaan en waar dus ook geen enkel referentie kader voor is. U laat nu een toets uitvoeren door [redacted] maar dat zegt natuurlijk nog niets over de zakelijke betrouwbaarheid zoals wij deze vanaf de eerste transactie in 2007 tot op heden aan u hebben getoond. Waar bij mij persoonlijk een beetje de schoen wringt is dat wij in een afsluitende fase van de door u uitgeschreven bieding nu worden afgemeten aan een onbekende partij, welke voor een eenmalige transactie in beeld is en blijkt heeft gegeven van interesse in de groenportefeuille, maar simpel alleen al de door NS [redacted] vastgestelde procedure niet op de juiste manier heeft gevolgd. Vanaf de eerste transactie die wij hebben gedaan met NS poort is reeds bekend, dat er vanuit onze organisatie grote interesse was en is voor de groenportefeuille, wij hebben geïnvesteerd in onze relatie met de NS poort, [redacted] door altijd correct en zonder voorbehoud van financiering of andere ontbindende voorwaarde en tegen marktconforme prijzen zaken te doen met NS poort, [redacted]. Of het nu kantoor panden betref welke al 4 jr leegstonden, stationsgebouwen die sloop klaar zijn of gronden waar geen interesse voor was van derde. Al met al hebben we al voor een kleine 8 mio eur van uw organisatie aangekocht, welke investeringen naar wij hopen in de toekomst alleen nog maar toe gaan nemen. Wat mij derhalve in bovenstaand verhaal bevreemd is dat u als organisatie bereid bent om voor een relatief klein verschil grote risico's te nemen mbt de aankopende partij, waar bij afgeweken wordt van de door u vastgestelde verkoop procedure. Bij [redacted] kunt u terugvallen op een verleden wat voor u als organisatie zo belangrijk is tegenover een partij die volledig onbekend is en waar zelfs [redacted] aan te pas moet komen om enig inzicht in de achtergrond van deze partij te verschaffen. Het voostel zoals ik u vanochtend heb verwoord staat. Ik hoop nogmaals dat u ziet dat wij van goede wil zijn en zeker flexibel als het gaat om het zoeken naar oplossingen. Wij vertrouwen zonder meer op een voor ons beiden gunstige uitkomst en zijn ten alle tijden bereid om e.e.a. toe te lichten.¹¹⁹

271 [redacted] antwoordde [redacted] eveneens op 26 oktober 2010:¹¹⁹

'Ik begrijp uw reactie, doch deze sluit niet geheel aan wat is besproken. Zonder daar nu in detail op in te gaan heb ik gesteld dat ik dat andere bod niet zonder meer kan negeren. De uiteindelijke besluitvorming vindt plaats door de Directie van NS en daarvoor zal ik een advies uitbrengen waarbij ik rekening houdt met alle relevante overwegingen zoals u ook een aantal heeft genoemd. Daarbij is ook zonder meer van belang dat wij vanochtend overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van 4 woningen, het vm stationsgebouw [redacted] en de transactie [redacted]. Alle transacties tegelijkertijd te effectueren op 15 december. Zodra mogelijk zal ik u berichten over de besluitvorming.'

272 Zoals hiervoor beschreven in alinea 267 verwees [redacted] naar een telefoongesprek met [redacted] in de avond van 26 oktober 2010 waarin [redacted] een nadere toelichting heeft gegeven. Gelet op deze e-mails heeft [redacted] onder voorbehoud van goedkeuring door de directie, op 26 oktober 2010 met [redacted] overeenstemming bereikt over een 'package deal' inzake de verkoop van de Groenportefeuille en vier additionele transacties.

273 Over deze 'package deal' heeft [redacted] het volgende in een gesprek met PwC meegedeeld:

'Volgens [redacted] is [redacted] niet met het bod van [redacted]²⁰ geconfronteerd: "Ik kan mij niet

¹¹⁸ Uitnodiging van NS Poort aan [redacted] d.d. 24 september 2010 voor het doen van een kwalitatieve bieding voor € 8.750.000. Deze uitnodiging was met dezelfde datum ook gestuurd aan [redacted]. Zie ook alinea 184.

¹¹⁹ Zie eveneens bijlage 83

¹²⁰ Bod van [redacted] namens [redacted] van € 6,4 mln

voorstellen dat wij het bod van [redacted] aan [redacted] hebben kenbaar gemaakt". Naderhand merkt [redacted] op dat hij weliswaar niet het bod heeft kenbaar gemaakt, maar wel jegens [redacted] heeft opgemerkt dat NS inmiddels een lager bod had ontvangen. Vervolgens heeft [redacted] uit de lijst met beschikbaar onroerend goed voor verkoop nog vier percelen gekozen die hij van NS wilde overnemen. Volgens [redacted] zijn deze transacties door de betreffende regio's met [redacted] uit onderhandeld. De regio's hebben de desinvesteringsvoorstellen opgesteld. [redacted] merkt vervolgens op dat hij wel met [redacted] over de vier transacties heeft gesproken maar dat [redacted] of [redacted] over de prijs met [redacted] heeft onderhandeld. Bovendien gold voor deze afzonderlijke verkoop de normale verkoopprocedure van NS en dus ook afzonderlijke taxaties en desinvesteringsvoorstellen.¹²¹

274 De transacties van de vier woningen te Oosterbeek en Wolfheze, stationsgebouw [redacted] en de vier percelen te Heerlen maakten, gelet op hetgeen hiervoor is beschreven, onderdeel uit van een 'package deal' over de Groenportefeuille. In hoeverre de directie van NS Poort (c.q. de directie van NS) betrokken is geweest bij de besluitvorming over deze aanvullende transacties bij de Groenportefeuille is ons niet bekend. Het bericht van [redacted] d.d. 1 november 2010 aan de directie maakt uitsluitend melding van vier (aanvullende) transacties zonder deze bij naam te noemen.

275 Het desinvesteringsvoorstel van de Groenportefeuille maakt geen melding van de aanvullende transacties. Wij beschikken niet over desinvesteringsvoorstellen die door de directie van NS Poort zijn goedgekeurd inzake de verkoop van de vier percelen te Heerlen en het stationsgebouw te [redacted] aan [redacted]. Wij beschikken wel over het door de directie van NS Poort goedgekeurde desinvesteringsvoorstel voor verkoop van de vier woningen te Oosterbeek en Wolfheze aan [redacted].

276 [redacted] heeft ons naar aanleiding van het voorgaande geïnformeerd dat hij bevoegd was vastgoedtransacties van de balansportefeuille te accorderen tot € 125.000.¹²¹ Bovendien heeft [redacted] opgemerkt dat [redacted] verantwoordelijk was voor de notariële afwikkeling:

'Zij deden alsnog de check of alles volgens procedure was verlopen en legden met een advies de volmacht voor aan de Directie van NS Poort/Stations of aan de Directie NS (Directiereglement). Niemand van het [redacted] ook de [redacted] was hierbij betrokken, c.q. bevoegd. Dus geen enkele notariële akte mocht worden ondertekend door het [redacted] tenzij de verantwoordelijke Directie op advies van [redacted] een volmacht aan iemand anders verleende. In uw versie wordt dit in z'n geheel niet genoemd terwijl dat voor de controlle essentieel was. Mocht al een desinvesteringsvoorstel abusievelijk ontbreken of niet OK zijn, dan werd dat door [redacted] aan de directie gerapporteerd.'

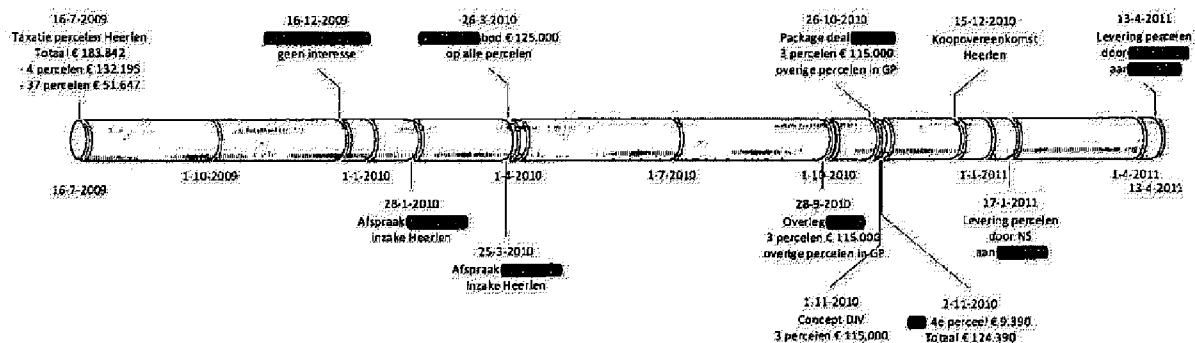
277 Tevens heeft [redacted] ons naar aanleiding van het voorgaande bericht:

'De 4 additionele transacties met [redacted] ten tijde van de groenportefeuille stonden op de verkooplijst, hebben de procedure doorlopen en [redacted] was daartoe niet zelfstandig bevoegd.'

¹²¹ Zie bijlage 11

5.4.2. Heerlen

278 Dit hoofdstuk beschrijft de wijze waarop de transactie van de percelen te Heerlen tot stand is gekomen. De gebeurtenissen kunnen als volgt in een tijdslijn worden weergegeven:



279 Wij hebben van NS geen hardcopy dossier ontvangen inzake de transactie van de percelen te Heerlen. De nu volgende beschrijving van gebeurtenissen is gebaseerd op beschikbare e-mail correspondentie.

280 Buro [redacted] heeft op 16 juli 2009 een taxatierapport uitgebracht inzake de taxatie van 41 percelen te gemeente Heerlen. De totale taxatiewaarde volgens dit taxatierapport bedraagt € 183.842 waarvan € 132.195 betrekking heeft op de vier percelen als onderdeel van de bijkomende levering en € 51.647 op 37 percelen die (om niet) zijn toegevoegd aan de Groenportefeuille.¹²²

281 [redacted] berichtte de gemeente [redacted] op 16 december 2009 (met [redacted] en [redacted] in c.c.) dat hij ervan uitgaat dat de gemeente [redacted] geen interesse meer heeft in aankoop van gronden van NS Vastgoed.¹²³

282 Een statusoverzicht van projecten van [redacted] vermeldt bij Heerlen onder meer:¹²⁴

12-01-10

[...] Mogelijk heeft [redacted] interesse, zo niet dan groenportefeuille 12 januari 2010.

28-01-10

Afspraak [redacted] op 28-01-10, inzake restpercelen Heerlen.¹

25-03-10

Bezoek [redacted] in reactie op restpercelen Heerlen.

26-03-10

[redacted] doet bod van 125.000,- op alle reststroken, zaak kan opgestart worden.²

283 Volgens dit statusoverzicht is er een desinvesteringvoorstel voor goedkeuring gereed in augustus 2010. Met datum 28 september 2010 vermeldt het statusoverzicht: 'In overleg met [redacted] even parkeren tot GP is afgerond. Restpercelen kunnen alsnog met GP meegeleverd worden. 3 Overige percelen aanbieden voor € 115.000,-'³

284 [redacted] berichtte [redacted] op 4 oktober 2010 dat inzake Heerlen 37 percelen meegaan met de Groenportefeuille en vier percelen in een aparte transactie worden opgenomen voor € 115.000.¹²⁵

¹²² Zie bijlage 84.

¹²³ Zie bijlage 85.

¹²⁴ Zie bijlage 86.

¹²⁵ Zie bijlage 87.

285 Zoals in alinea 267 geciteerd, berichtte [REDACTED] op 27 oktober 2010 dat in aanvulling op het telefoongesprek van 26 oktober 2010 reeds (eerder) prijsvereinstemming was bereikt over drie percelen te Heerlen voor € 115.000 en het toevoegen van 'de percelen van de gemeente [REDACTED]' aan de Groenportefeuille.¹²⁶

286 Het eerder genoemde statusoverzicht van [REDACTED] vermeldt onder meer:

'27-10-2010

*In overleg met [REDACTED] 4 percelen aanbieden aan [REDACTED] €130.000, -
Desinv. voorstel digitaal verstuurd naar [REDACTED] en [REDACTED] ter controle, i.a.v. akkoord om het op deze wijze in te dienen.*

02-11-2010

Desinv. voorstel 3 percelen verkoop aan [REDACTED] samen met de GP, transport 15-12-2010.²

287 De 37 percelen te Heerlen maakten geen onderdeel uit van de Groenportefeuille zoals deze getaxeerd is door [REDACTED] en zoals deze aan potentiële gegadigden op 3 mei 2010 ter inzage is verstrekt maar wel van de Groenportefeuille zoals deze op 15 december 2010 geleverd is aan [REDACTED]

288 In reactie op het doorsturen van de e-mail van [REDACTED] door [REDACTED] aan [REDACTED] [REDACTED] antwoordde [REDACTED] [REDACTED] op 1 november 2010 (met e.c. [REDACTED] [REDACTED]):¹²⁷

'Bijgaand het aangepaste voorstel voor de 3 percelen aan [REDACTED] voor een bedrag van € 115.000, - k.k. Perceel Heerlen [REDACTED] is hierbij uit het desinv. voorstel gehaald (opp. 4.695 m² prijs € 9.390, -), wat doen we hier mee?'

289 Eén van de bestanden die wij van NS uit DMS hebben ontvangen, is een word bestand inzake desinvesteringsvoorstel Heerlen voor de verkoop van drie restpercelen aan [REDACTED]. Datum op de voorkant van het desinvesteringsvoorstel is 2 november 2010 (bladzijde 2 vermeldt datum 27 oktober 2010). Het desinvesteringsvoorstel vermeldt 'Van [REDACTED]' en 'Aan [REDACTED]' en verzoekt de directie van NS Poort de verkooptransactie voor € 115.000 goed te keuren. Als toelichting vermeldt het desinvesteringsvoorstel onder meer:¹²⁸

'Betreffende 3 percelen zijn niet in de groenportefeuille geplaatst omdat betreffende percelen op dat moment aangeboden waren bij de gemeente [REDACTED]. De gemeente [REDACTED] heeft uiteindelijk besloten niet aan te kopen, daarom is naar een andere koper gezocht. [...] Indien alle percelen opgenomen zouden zijn geweest in de groenportefeuille hadden deze in de totale transactie GP een negatieve waarde vertegenwoordigd. Door deze transactie is er de eenmalige mogelijkheid binnen de gemeente [REDACTED] deze 3 percelen aan restgronden met een positieve opbrengst te vervreemden. Uit ervaring blijkt dat grote landelijke partijen zoals waterschappen en natuurbeheer nauwelijks of geen interesse hebben in dit soort restpercelen door de jaarlijkse terugkomende zakelijke lasten, onderhoud en beheerskosten. De totale oppervlakte van deze 3 percelen ter grootte van ca. 13.579 m² is door [REDACTED] in juli 2009 getaxeerd op € 122.805, - [REDACTED] heeft als packagedeal een bod gedaan van € 115.000, - k.k. Het advies aan de directie is om akkoord te gaan met de prijs van € 115.000, - k.k. Deze transactie is een onderhandse verkoop aan [REDACTED] [REDACTED] kan beschouwd worden als kredietwaardig en er zijn geen redenen om te twijfelen aan betrouwbaarheid en integriteit.'

¹²⁶ Zie bijlage 82.

¹²⁷ Zie eveneens bijlage 82.

¹²⁸ Zie bijlage 88.

290 [redacted] antwoordde [redacted] (met [redacted]) op 2 november 2010 onder meer:¹²⁹

'Ik heb de drie percelen goedgekeurd met de aantekening dat ook perceel [redacted] tegen tax waarde € 9.390,- mee verkocht wordt, waardoor de totaalprijs €124.390,- wordt. Daar hoeft geen nieuw desinvestering voorstel voor worden gemaakt. Je moet origineel wel nog ondertekenen.'

291 Het is ons niet bekend of [redacted] over het vierde perceel nog (additioneel) overleg heeft gevoerd met [redacted] [redacted] heeft ons geïnformeerd dat hij geen herinnering meer heeft aan de levering van een extra perceel in Heerlen.

292 [redacted] heeft ons geïnformeerd dat hij tot € 125.000,- bevoegd was vastgoedtransacties te accorderen.

293 De hiervoor genoemde taxatiewaarden voor de drie percelen ad € 122.805 en het vierde perceel ad € 9.390 komen overeen met het taxatierapport van [redacted] d.d. 16 juli 2009.¹³⁰

294 Een ander bestand dat wij van NS uit DMS hebben ontvangen, betreft (mede gelet op het eerder genoemde statusoverzicht van [redacted] in alinea 286) vermoedelijk een oudere versie van het desinvestering voorstel.¹³¹ Dit voorstel vermeldt de datum 27 oktober 2010 op zowel de voorkant als op bladzijde 2. Het voorstel gaat uit van vier percelen te Heerlen. Ook dit Word bestand is niet getekend en vermeldt de naam van [redacted] als auteur. Het voorstel verzoekt de directie van NS Poort akkoord te gaan met de verkooptransactie van vier percelen aan [redacted] voor € 130.000. Als toelichting vermeldt deze versie van het desinvestering voorstel tevens:

'De totale oppervlakte van deze 4 percelen ter grootte van ca. 18.274 m² is door [redacted] in juli 2009 getaxeerd op € 132.195,-. [redacted] heeft als packagedeal een bod gedaan van € 130.000,- k.k. Het advies aan de directie is om akkoord te gaan met de prijs van € 130.000,- k.k.'

295 Tijdens het gesprek met [redacted] over de transactie Heerlen, heeft [redacted] ons onder meer het volgende meegedeeld:

'Desondanks weet [redacted] niet meer waarom destijds op een laat moment nog 37 percelen aan de groenportefeuille zijn toegevoegd. Mogelijk dat [redacted] daar meer informatie over heeft. Op de vraag van PwC hoe de separate verkoop van vier percelen in Heerlen aan [redacted] heeft plaatsgevonden, weet [redacted] het antwoord niet. [redacted] benadrukt dat hij geen onderhandelingen met [redacted] heeft gedaan en dat ook de onderhandelingen over de bijkomende onroerend goed leveringen door [redacted] zijn gedaan.[...] [redacted] merkt op: 'Er is niks gedaan wat niet mocht. Alles was open en transparant.'

296 In DMS is tevens een handtekeningenblad inzake verkoop vier restpercelen Heerlen aanwezig.¹³² Het handtekeningenblad is getekend met datum 2 november 2010 door [redacted] en [redacted] [redacted] maar niet door de controller [redacted] en de [redacted] [redacted]. Volgens dit handtekeningenblad is de verkoop opgenomen voor € 115.000 in business plan 2011.

297 [redacted] berichtte op 15 december 2010 aan [redacted] dat die ochtend de koopovereenkomsten voor Heerlen, [redacted] en Oosterbeek / Wolfheze ondertekend zijn.¹³³ Wij beschikken niet over de getekende koopovereenkomst inzake de percelen te Heerlen.

¹²⁹ Zie eveneens bijlage 82.

¹³⁰ Zie bijlage 84.

¹³¹ Zie bijlage 89.

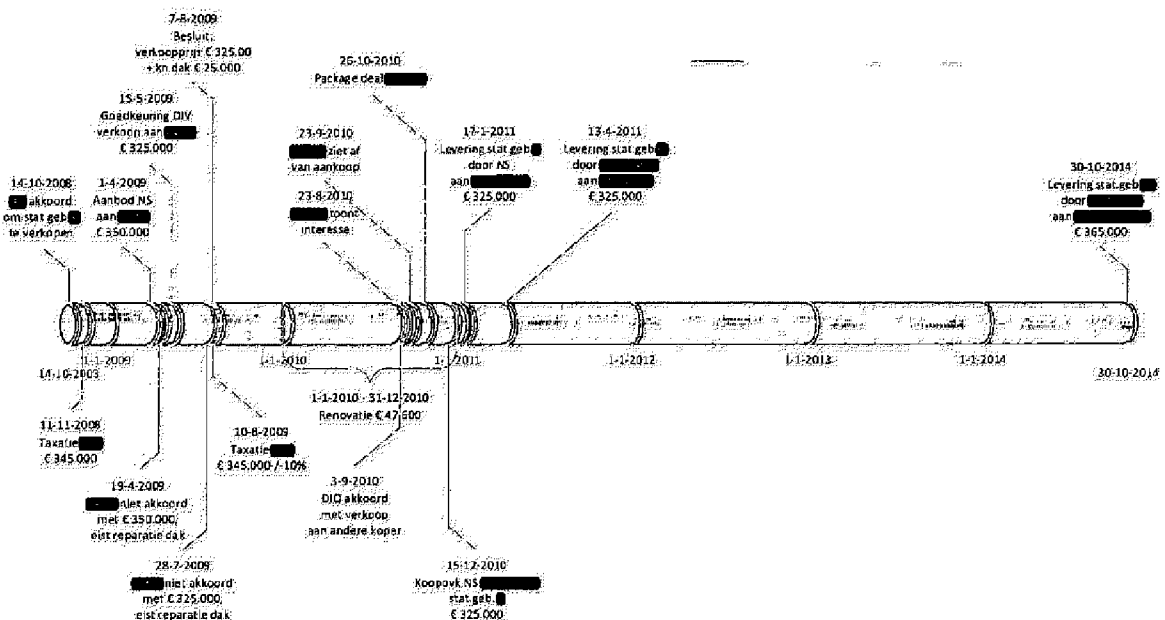
¹³² Zie bijlage 90.

¹³³ Zie bijlage 91.

298 Volgens informatie uit het kadaster eind november 2015 waren de vier percelen op dat moment in bezit van [REDACTED] een zustervereniging van [REDACTED].¹³⁴

5.4.3. Stationsgebouw [REDACTED]

299 Dit hoofdstuk beschrijft de chronologie van gebeurtenissen inzake verkoop stationsgebouw te [REDACTED] tot aan de 'package deal' met de verkoop van de Groenportefeuille. De gebeurtenissen kunnen als volgt in een tijdlijn worden weergegeven:



300 Stationsgebouw te [REDACTED] bestond uit een bedrijfsruimte dat verhuurd werd aan [REDACTED] en een bovenwoning dat verhuurd werd aan [REDACTED]. Het stationsgebouw was niet meer in gebruik door NS.

301 Het papierendossier van deze transactie bevat documenten genaamd 'fasebesluit' waarin [REDACTED] als [REDACTED] is aangemerkt.¹³⁵

302 [REDACTED] verzocht [REDACTED] op 26 augustus 2008 om toestemming om het stationsgebouw [REDACTED] te verkopen. [REDACTED] merkte daarbij op dat het stationsgebouw in 1999 [REDACTED] te koop was aangeboden voor € 283.613 (NLG 625.000). [REDACTED] berichtte [REDACTED] (met [REDACTED] in c.c.) op 14 oktober 2008 dat hij akkoord is met de verkoop van het stationsgebouw mits opnieuw getaxeerd.¹³⁶

303 Op 16 oktober 2008 verstrekte [REDACTED] een taxatieopdracht aan [REDACTED] van [REDACTED]. [REDACTED] bracht op 11 november 2008 een taxatierapport uit waarbij het stationsgebouw getaxeerd is op € 345.000. In het rekenmodel is een correctiepost opgenomen van € 82.000 voor achterstallig onderhoud aan kozijnen, vloeren, dak en CV-installaties, zo blijkt uit een allonge bij het taxatierapport d.d. 16 maart 2009.¹³⁷

304 [REDACTED] verzocht [REDACTED] op 12 februari 2009 om een koopovereenkomst met koopprijs € 350.000 aan [REDACTED] te sturen. [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 12 maart 2009 dat

¹³⁴ Zie bijlage 92

¹³⁵ Zie bijlage 93

¹³⁶ Zie bijlage 94

¹³⁷ Zie bijlage 95

volgens [redacted] sprake is van een taxatiebedrag uitgaande van een gerepareerd dak. [redacted] bracht vervolgens de eerder genoemde allonge bij het taxatierapport d.d. 16 maart 2009 uit met de opmerking dat de post renovatiekosten ad € 82.000 inclusief renovatiekosten dak is en 'als correctiepost [is] opgenomen in het rekenmodel'. [redacted] stuurt [redacted] op 1 april 2009 een aanbieding met een koopcontract voor € 350.000 toe en merkte daarbij op dat deze aanbieding zonder reparatie dak is. [redacted] verwees daarbij naar de allonge van [redacted] van 16 maart 2009.¹³⁸

305 [redacted] berichtte [redacted] op 19 april 2009 dat [redacted] niet bereid is het stationsgebouw voor € 350.000 te kopen. [redacted] antwoordde [redacted] op 23 april 2009 dat het NS daarmee vrij staat het stationsgebouw aan derden te verkopen. [redacted] beklagde zich vervolgens op 14 mei 2009 bij [redacted]¹³⁹ over het dispuut met [redacted] inzake taxatiebedrag inclusief of exclusief reparatie dak.¹⁴⁰

306 Tijdens het Investeringsoverleg van 15 mei 2009 werd het desinvesteringsvoorstel (gedateerd 1 april 2009) voor het stationsgebouw [redacted] behandeld. Het Investeringsoverleg [redacted] keurde de verkoop van het stationsgebouw voor € 325.000 goed aan [redacted].¹⁴¹

307 Het desinvesteringsvoorstel is geparafeerd op naam van [redacted] en [redacted] (beiden 1 april 2009), [redacted] (12 mei 2009), [redacted] (13 mei 2009) en [redacted] en [redacted] d.d. 15 mei 2009 (waarbij de parafen van [redacted] en [redacted] overeenkomen).¹⁴² Over de prijs van € 325.000 vermeldt het desinvesteringsvoorstel:

'De onroerende zaak is in november 2008 in huidige staat door [redacted] getaxeed op een bedrag van € 345.000,- k.k. NS Poort heeft aan de onroerende zaak de laatste 10 jaren nauwelijks onderhoud gepleegd derhalve is in de taxatie voor correctief onderhoud een post van ca. € 82.000,- (globaal geschat) opgenomen. Koper is zich ervan bewust dat er renovatiewerkzaamheden dienen plaats te vinden aan kozijnen, vloeren, dak en cv-installaties. Om die reden en het feit dat het dak momenteel gerepareerd moet worden, wil koper een lagere prijs betalen. Zo niet dan blijft [redacted] huren. Gelet op de lage huursom (huurcontract loopt nog 5 jaar) is verkoop aan een andere partij niet waarschijnlijk. Derhalve wordt voorgesteld om de verkoop aan de [redacted] voor minimaal bedrag van € 325.000,- te doen.'

308 [redacted] berichtte [redacted] op 15 juli 2009 dat de WOZ waarde 2009 van het stationsgebouw € 321.000 bedroeg.¹⁴³

309 [redacted] berichtte [redacted] op 28 juli 2009 dat naar aanleiding van een telefoongesprek die ochtend [redacted] niet akkoord gaat met het aanbod van NS Poort om het stationsgebouw in [redacted] te verwerven voor een bedrag van € 325.000 omdat het verschil met een eigen taxatie te groot zou zijn.

310 In dit bericht kondigde [redacted] een separaat schrijven aan waarin [redacted] NS zal verzoeken zorg te dragen voor verdere afhandeling van het achterstallig onderhoud aan het stationsgebouw.¹⁴⁴

311 In reactie berichtte [redacted] namens [redacted] op 4 augustus 2009 dat NS zich vrij acht het gebouw aan anderen aan te verkopen. [redacted] merkte daarbij op dat NS inmiddels

¹³⁸ Zie bijlage 96

¹³⁹ [redacted] was tot 1 november 2009 [redacted] en is op die datum opgevolgd door [redacted]

¹⁴⁰ Zie bijlage 97

¹⁴¹ Zie bijlage 98

¹⁴² Zie bijlage 99

¹⁴³ Zie bijlage 100

¹⁴⁴ Zie bijlage 101

opdracht heeft gegeven om het stationsgebouw (inclusief woning) opnieuw te taxeren alsmede de onderhoudsstaat van het pand opnieuw volledig in kaart te brengen.¹⁴⁵

- 312 Naar aanleiding van deze e-mail wisseling besprak [REDACTED] de verkoop van het stationsgebouw met [REDACTED]. Zij berichtte [REDACTED] op 7 augustus 2009 onder meer dat de minimale verkoopprijs € 325.000 blijft *'plus kosten reparatie dak van € 25.000'*.¹⁴⁶
- 313 [REDACTED] bracht op 10 augustus 2009 een (tweede) allonge uit op het taxatierapport naar aanleiding van het verzoek van NS om de onderhandse verkoopwaarde van het stationsgebouw te bepalen gedeeltelijk onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst (voor de bedrijfsruimte tot 31 juli 2014) en de huurwaarde te bepalen voor de (vanaf 31 januari 2009 leegstaande) bovenwoning.¹⁴⁷ [REDACTED] taxeerde de onderhandse verkoopwaarde met gedeeltelijke verhuur op € 265.000 en de huurwaarde voor de bovenwoning op € 6.000 per jaar. Bovendien merkte [REDACTED] op: *'Gelet op de huidige marktomstandigheden is het aannemelijk dat de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en / of gebruik en ontruimd (EUR 345.000,- k.k. met peildatum 11 november 2008) thans circa 10% in waarde is gedaald.'*
- 314 NS en [REDACTED] tekenden op 22 november 2009 respectievelijk 15 december 2009 een aanvulling op de huurovereenkomst voor de verhuur van de bovenwoning voor € 5.000 (exclusief BTW) per jaar.¹⁴⁸
- 315 Uit de aan ons ter beschikking gestelde gegevens blijkt niet of in de periode augustus 2009 – augustus 2010 verkoopactiviteiten inzake de verkoop van het stationsgebouw [REDACTED] hebben plaatsgevonden.
- 316 Het papierendossier bevat een e-mail van [REDACTED] (met een *'hotmail account'*) aan [REDACTED] d.d. 23 augustus 2010 met *'NAW gegevens van de koper'* [REDACTED]. Op het papier staat geschreven [REDACTED].¹⁴⁹ De naam [REDACTED] komt ook voor bij de verkoop van de woningen Oosterbeek en Wolfheze (zie hoofdstuk 5.4.4) en in een e-mail van 1 september 2010 aan [REDACTED] waarin [REDACTED] (met e-mail adres [REDACTED]) interesse toonde in de Groenportefeuille (zie alinea 253).¹⁵⁰
- 317 [REDACTED] vroeg [REDACTED] op 27 augustus 2010 of hij, in verband met een koper (zonder vermelding van een naam) die het gebouw in verhuurde staat voor € 325.000 wil kopen, gebruik kan maken van het reeds eerder goedgekeurde desinvesteringsvoorstel of dat hij een nieuw desinvesteringsvoorstel dient te maken. [REDACTED] antwoordde dat hij de vraag in het Directie Investeringsoverleg zal voorleggen. Het hardcopy dossier bevat een uitdraai van deze mailwisseling met daarbij handgeschreven: *'IO d.d. 3/9-2010 akkoord met verkoop aan andere koper'*, een paraaf van vermoedelijk [REDACTED] en *'PS wel [REDACTED] vooraf info.'*¹⁵¹
- 318 De e-mail van [REDACTED] van 27 augustus 2010 aan [REDACTED] vermeldt tevens dat in 2010 voor circa € 50.000 correctief onderhoud is gepleegd en dat er nog voor circa € 32.000 geïnvesteerd dient te worden om het gebouw in *'redelijk staat'* te krijgen.
- 319 [REDACTED] heeft PwC geïnformeerd dat NS in 2010 aan [REDACTED] twee opdrachten heeft verstrekt. Eén opdracht betrof de reparatie van het dak (opdrachtnummer 113515 à € 27.600) en één opdracht om het houtrot in de kozijnen te verwijderen (opdrachtnummer 113994 à € 20.000).¹⁵² Ondanks dit correctieve onderhoud in 2010 is het stationsgebouw conform vraagprijs uit 2009, zijnde € 325.000, uiteindelijk op 17 januari 2011 aan [REDACTED] overgedragen. Zie in dat verband ook alinea 312.

¹⁴⁵ Zie eveneens bijlage 101

¹⁴⁶ Zie eveneens bijlage 101

¹⁴⁷ Zie bijlage 102

¹⁴⁸ Zie bijlage 103

¹⁴⁹ [REDACTED] heet sinds 27 februari 2013 [REDACTED]

¹⁵⁰ Zie bijlagen 104 en 79

¹⁵¹ Zie bijlage 105

¹⁵² [REDACTED] heeft PwC tevens bericht dat hij de opdrachtbrieven *'niet uit het systeem'* kan halen.

320 [redacted] stuurde [redacted] op 16 september 2010 bodemrapporten toe van stationsgebouw [redacted]. Op 23 september 2010 berichtte [redacted] 'Zoals met je besproken zien jullie af van aankoop van het Stationsgebouw te [redacted] en de overige woningen in het KAN-gebied¹⁵³ en Noord-Oost Nederland. NS Poort is hiermee vrij om bovengenoemde objecten aan derden te verkopen.'¹⁵⁴

321 Zoals in alinea 267 geciteerd, berichtte [redacted] op 27 oktober 2010 [redacted] dat het stationsgebouw te [redacted] onderdeel uitmaakt van het 'te verrekenen lijstje'. Zie in dat verband ook alinea 273 over de verklaring van [redacted] inzake de 'package deal' met [redacted]. Of [redacted] over de verkoop van het stationsgebouw met [redacted] (in het kader van de 'package deal') heeft onderhandeld en zo ja, op welke wijze, is ons niet bekend.

322 [redacted] stuurde op 27 oktober 2010 [redacted] een koopakte, een geheimhoudingsverklaring, huurovereenkomst, diverse onderzoeken en algemene voorwaarden toe.¹⁵⁵

323 [redacted] van [redacted] informeerde [redacted] op 6 december 2010 dat [redacted] van [redacted] had vernomen dat het anti-speculatiebeding bij de overdracht van de percelen Heerlen en het stationsgebouw te [redacted] niet van toepassing is.¹⁵⁶

324 [redacted] heeft PwC over de verkoop van het stationsgebouw [redacted] aan [redacted] onder meer als volgt geïnformeerd:

'Op de vraag van PwC hoe vervolgens het stationsgebouw verkocht is aan [redacted] moet [redacted] het antwoord schuldig blijven. Wellicht dat na het afhaken van [redacted] gedacht is aan [redacted] als mogelijke koper of dat [redacted] in zijn onderhandelingen met [redacted] over de groenportefeuille, [redacted] de opdracht gaf het stationsgebouw toe te voegen aan de groenportefeuille.'

325 Het hard copy dossier bevat geen (nieuw) desinvesteringsvoorstel voor de verkoop van het stationsgebouw aan [redacted].

326 De koopovereenkomst tussen NS Vastgoed en [redacted] d.d. [redacted] is ondertekend door de heren [redacted] en [redacted] en geregistreerd in het Kadaster. Levering van het stationsgebouw heeft plaatsgevonden op [redacted].

327 Volgens gegevens uit het Kadaster is het stationsgebouw te [redacted] op [redacted] verkocht door [redacted] aan [redacted] (een zustervennootschap van [redacted]) voor € 325.000 en heeft [redacted] het stationsgebouw op [redacted] verkocht aan [redacted] voor € 365.000.¹⁵⁷

5.4.4. Oosterbeek / Wolfheze

328 Dit hoofdstuk beschrijft de chronologie van gebeurtenissen inzake de verkoop van de woningen te Oosterbeek en Wolfheze tot aan de 'package deal' met de verkoop van de Groenportefeuille. De gebeurtenissen kunnen als volgt in een tijdlijn worden weergegeven:

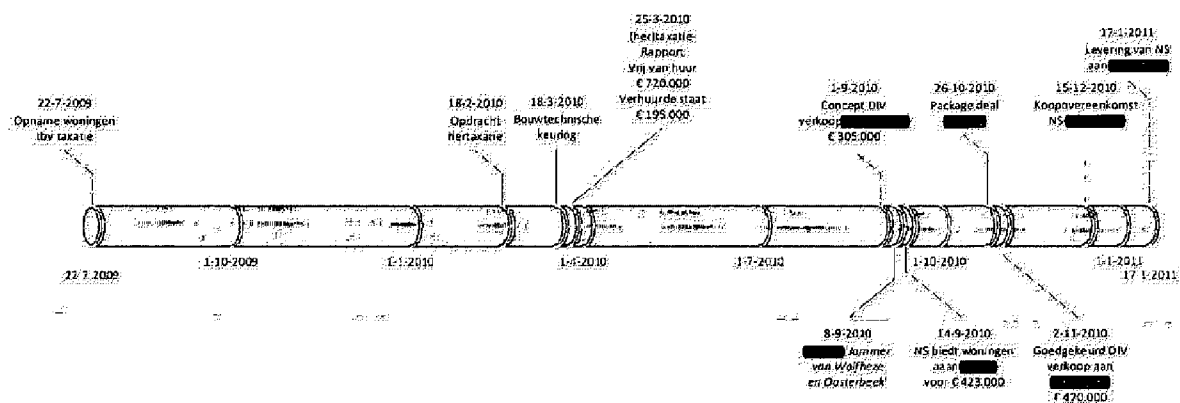
¹⁵³ Knooppunt Arnhem-Nijmegen

¹⁵⁴ Zie bijlage 106

¹⁵⁵ Zie bijlage 107

¹⁵⁶ Zie bijlage 108

¹⁵⁷ Zie bijlage 109



- 329 Het papierendossier inzake de verkoop van de woningen te Oosterbeek [redacted] en Wolfheze [redacted] vermeldt in het document 'Fasebesluit' [redacted] als [redacted] en [redacted] als [redacted].¹⁵⁸
- 330 Het papierendossier bevat niet getekende taxatierapporten d.d. 25 maart 2010 van [redacted] van de vier woningen te Oosterbeek en Wolfheze (hierna 'de woningen').¹⁵⁹ De rapporten vermelden dat de woningen op 22 juli 2009 voor taxatiedoeleinden zijn opgenomen en dat er een opdracht tot hertaxatie is gegeven op 18 februari 2010. In het gesprek met PwC kon [redacted] zich de reden voor een hertaxatie niet herinneren. De oorspronkelijke taxatierapporten ontbreken in het papierendossier. Het binnen- en buitenonderhoud wordt omschreven als redelijk tot goed met soms een nadere toelichting.
- 331 Het papierendossier bevat tevens inspectierapporten van bouwtechnische keuringen d.d. 18 maart 2010 met een kostenopgave voor eventuele (achterstallige) onderhoudswerkzaamheden.¹⁶⁰
- 332 Het papierendossier bevat een concept desinvesteringsvoorstel d.d. 1 september 2010 en een desinvesteringsvoorstel d.d. 2 november 2010 met een geparafeerd handtekeningblad.¹⁶¹
- 333 Het concept desinvesteringsvoorstel verzoekt de directie in te stemmen met verkoop van de woningen aan [redacted] voor € 305.000. Diverse partijen hebben in het verleden een bod gedaan op deze vier woningen, aldus het concept investeringsvoorstel. Uit het papierendossier blijkt niet welke andere partijen een bod op de woningen hebben gedaan en voor welke prijs.
- 334 De woningen [redacted] en [redacted] zijn verhuurd aan huurders van respectievelijk vijf-en-veertig en veertig jaar oud en [redacted] aan een huurder van 84 jaar, aldus het concept investeringsvoorstel. De woning [redacted] zou in gebruik zijn als anti-kraak.
- 335 Het papierendossier bevat huurovereenkomsten voor de [redacted] met verwijzing naar een ingaande huur per 1 januari 1989 en [redacted] met datum september 1988.¹⁶²
- 336 Over de mogelijke discrepantie tussen huurovereenkomsten van eind jaren '80 en huurders thans in de leeftijd van veertig en vijf-en-veertig jaar heeft [redacted] ons geïnformeerd dat volgens hem NS haar verhuuradministratie niet altijd op orde heeft. De woning kan inmiddels zijn betrokken door een zoon of dochter die gebruik blijft maken van het oude huurcontract met de ouders, aldus [redacted]. Of dat ook gespeeld heeft bij de woningen te Wolfheze en Oosterbeek kan [redacted] zich niet meer herinneren.

¹⁵⁸ Zie bijlage 110

¹⁵⁹ Zie bijlage 111

¹⁶⁰ Zie bijlage 112

¹⁶¹ Zie bijlage 113

¹⁶² Zie bijlage 114

337 Op 8 september 2010 berichtte [REDACTED] (middels 'hotmail account', zie ook hoofdstuk 5.4.3 stationsgebouw [REDACTED] alinea 316) [REDACTED] 'Jammer van Wolfheze en Oosterbeek, zie graag nog even jouw mail tegemoet, zodat ik die kan kortsluiten. Daarnaast heb ik niet het volledige rapport van inzake [REDACTED] kun jij die voor mij inscannen en mailen?'¹⁶³

338 [REDACTED] antwoordde [REDACTED] op 14 september 2010:¹⁶⁴

'Het voorstel van onze directie [REDACTED] inzake de 4 woningen.

Woning [REDACTED] te Wolfheze: In verhuurde staat. Verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 220.000,- minus achterstallig onderhoud ca. € 12.000,- = € 208.000,- Wordt aangeboden voor 50% van € 208.000,- = € 104.000,- k.k.

Woning [REDACTED] te Wolfheze: Vrij van huur en gebruik. Verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 185.000,- minus achterstallig onderhoud ca. € 18.000,- = € 167.000,- Wordt aangeboden voor € 167.000,-

Woning [REDACTED] te Oosterbeek: In verhuurde staat. Verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 155.000,- minus achterstallig onderhoud ca. € 3.000,- = € 152.000,- Wordt aangeboden voor 50% van € 152.000,- = € 76.000,- k.k.

Woning [REDACTED] te Oosterbeek: In verhuurde staat. Verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 160.000,- minus achterstallig onderhoud ca. € 8.000,- = € 152.000,- Wordt aangeboden voor 50% van € 152.000,- = € 76.000,- k.k.

Alle 4 de woningen samen voor € 423.000,- k.k.

Alle aanbiedingen zijn onder voorbehoud goedkeuring directie NS Poort.'

339 De verkoopprijs is berekend door op de taxatiewaarde vrij van huur de (hogere) kosten van achterstallig onderhoud in mindering te brengen en van de uitkomst 50% te nemen wegens verhuurde staat ([REDACTED] voor 100% wegens onverhuurde staat). [REDACTED] heeft ons geïnformeerd dat hij 50% een redelijke afslag vindt. De afslag is afhankelijk van de huurinkomsten en leeftijd van de huurders, aldus [REDACTED]

340 De taxatie van de woningen betreft volgens de taxatierapporten 'marktwaaarde van het object in het huidige economische verkeer'. Wij hebben [REDACTED] gevraagd waarom in dat geval bij het bepalen van de verkoopprijs alsnog de begrote onderhoudskosten in mindering op de taxatiewaarde zijn gebracht. [REDACTED] heeft ons geantwoord dat hij de reden daarvan niet kent.

341 Ook op de vraag van PwC waarom [REDACTED] een voorstel toestuurde nadat [REDACTED] kennelijk eerder al liet weten dat Wolfheze en Oosterbeek geen doorgang zouden vinden, heeft [REDACTED] ons geen antwoord kunnen geven. Het is ons niet bekend waarom [REDACTED] van de aankoop heeft afgezien.

342 Het desinvesteringvoorstel van 2 november 2010 verzoekt de directie van NS Poort akkoord te gaan met verkoop van de woningen aan [REDACTED] voor € 420.000. Het handtekeningenblad vermeldt parafen bij de volgende namen: [REDACTED] en [REDACTED] (respectievelijk [REDACTED] en [REDACTED] 2 november 2010), [REDACTED] ([REDACTED] 3 november 2010), [REDACTED] ([REDACTED] d.d. 2 november 2010), [REDACTED] ([REDACTED] 5 november 2010), [REDACTED] ([REDACTED] 8 november 2010) en [REDACTED] ([REDACTED] zonder datum).¹⁶⁵

¹⁶³ Zie bijlage 115.

¹⁶⁴ Zie eveneens bijlage 115.

¹⁶⁵ Zie bijlage 113.

343 De onderhandelingen met [redacted] over de verkoop van de woningen blijken niet uit het papierendossier. Voor de opmerkingen van [redacted] op dit punt wordt verwezen naar alinea 273. [redacted] heeft PwC bericht dat hij niet weet hoe de onderhandelingen met [redacted] zijn verlopen.

344 Naar aanleiding van een vraag over het anti-speculatiebeding door [redacted] vroeg [redacted] op 6 december 2010 aan [redacted] of het anti-speculatiebeding mag komen te vervallen. [redacted] berichtte dezelfde dag zijn akkoord.¹⁶⁶

345 De koopovereenkomst zoals verleden bij notaris [redacted] d.d. 15 december 2010 vermeldt als [redacted] namens NS Stations maar is ondertekend met een handtekening van (vermoedelijk) [redacted].¹⁶⁷ De woningen zijn op 17 januari 2011 door NS aan [redacted] geleverd.

346 De woningen zijn door [redacted] voor dezelfde prijs (€ 420.000) op 13 april 2011 geleverd aan de gelieerde vennootschap [redacted]. Deze vennootschap heeft de woningen [redacted] te Oosterbeek en [redacted] te Wolfheze aan [redacted] verkocht en [redacted] te Wolfheze aan [redacted].¹⁶⁸

347 Onderstaande tabel geeft een overzicht van de uitkomsten van de taxatierapporten, WOZ waarden (peildatum 2009) en doorverkopen door [redacted].

	Onderhoud	Taxatie vrij van huur	Taxatie in staat	WOZ	Verkoop- bedrag	Door- verkoop	Datum weder- verkoop
	€	€	€	€	€	€	
[redacted] Oosterbeek	10.230- 12.174	155.000	15.000	164.000	76.000	82.500	15-1-2013
[redacted] Oosterbeek	6.768- 8.054	160.000	80.000	167.000	76.000	160.000	3-6-2014
[redacted] Wolfheze	2.650- 3.154	220.000	15.000	203.000	104.000	200.000	5-2-2015
[redacted] Wolfheze	15.130- 18.005	185.000	85.000	203.000	167.000	206.750	3-10-2011
Totaal		720.000	195.000	737.000	423.000 verkoopprijs 420.000	649.250	

¹⁶⁶ Zie bijlage 108 en 116

¹⁶⁷ Zie bijlage 117

¹⁶⁸ Zie eveneens bijlage 117. [redacted] is een aan [redacted] gerelateerde vennootschap. Zie ook bijlage 17.

348 [redacted] heeft ons naar aanleiding van het voorgaande als volgt bericht:

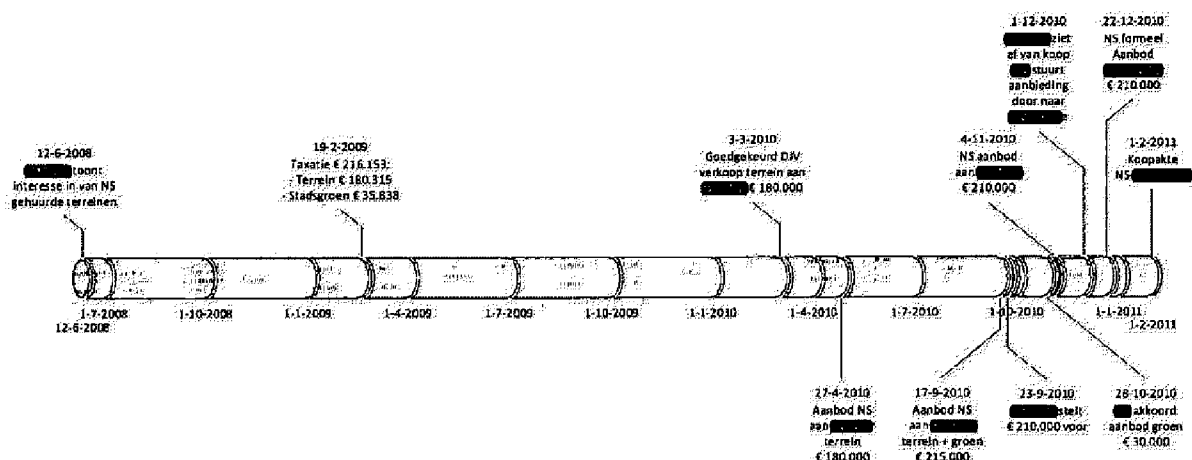
'Grote verschil in vrije verkoopwaarde en verhuurde staat is belangrijk te verklaren ook met oog op prijs doorverkoop en beeldvorming daarbij. Bv punt 124.¹⁶⁹

In deze woningen zaten vooral (oud) [redacted]. In het verleden (voor de verzelfstandiging) was met deze mensen een contract afgesloten dat ze voor laag bedrag deze woning mochten huren maar dat ze daar tegenover alle onderhoud zelf moesten doen. Als ze er uit gingen dan zou NS de woning slopen. In de loop der tijd is er zeer weinig onderhoud gepleegd en na de verzelfstandiging wilde NS niet meer slopen maar liever verkopen. Woningen met zo'n contract bijna niet te verkopen behalve aan bewoners zelf. Waar dat niet mogelijk was had NS weinig opties en zeker niet haar [redacted] eruit jagen. [redacted] is het blijktbaar in enkel geval wel gelukt om huurders eruit te krijgen en die woning is dan tegen vrije verkoopwaarde en dus hogere prijs verkocht!!

Ook dat werpt ander licht op een transactie en is uw versie niet volledig en dus voor vrije interpretatie vatbaar.²

5.4.5. Akkrum

349 De verkoop van het perceel te Akkrum maakte geen onderdeel uit van de eerder besproken package deal. Een chronologie van gebeurtenissen kan als volgt in een tijdlijn worden weergegeven:



350 Perceel Akkrum (Boarnsterhim [redacted]) was oorspronkelijk groot 16.956 m². Een deel van het terrein was in gebruik als stadspark en een deel was opslagterrein met een loods die aan [redacted] werd verhuurd. De verhuur aan [redacted] bestond uit twee terreinen.

351 [redacted] van [redacted] berichtte NS Poort op 12 juni 2008 dat hij, naar aanleiding van een artikel in de Cobouw over verkopen van NS gronden, interesse heeft in de aanschaf van de twee terreinen die [redacted] van NS huurde.¹⁷⁰

352 [redacted] taxeerden in opdracht van [redacted] het te verkopen deel van perceel [redacted] op 19 februari 2009 als volgt:¹⁷¹

Oppervlakte Taxatie

¹⁶⁹ Punt 124 betreft alinea 347.

¹⁷⁰ Zie bijlage 118.

¹⁷¹ Omdat een opslagloods op het terrein niet in eigendom was van NS Vastgoed, bracht [redacted] met aanduiding 'juli 2009' hetzelfde taxatierapport nog een keer uit, maar nu zonder waardering van de loods. Zie bijlage 119.

Taxatie van deel van perceel [REDACTED]

		€
Terrein (gemengd gebied) + opslagterrein	4.488	180.315
Stadsgroen	2.867	35.838
Totaal	7.355	216.153

353 Het taxatierapport merkt op dat oppervlaktes aan de hand van kaartmateriaal handmatig zijn bepaald.

354 Een desinvesteringsvoorstel met handtekening en op naam van [REDACTED] gedateerd 3 maart 2010, verzocht de directie van NS Poort in te stemmen met verkoop van een (deel) perceel van circa 4.824 m² aan [REDACTED] voor € 180.000. Het handtekeningblad bij het desinvesteringsvoorstel is getekend door [REDACTED] (9 februari 2010), [REDACTED] (11 februari 2010), [REDACTED] (17 februari 2010), [REDACTED] (3 maart 2010), [REDACTED] (5 maart 2010), [REDACTED] (5 maart 2010) en [REDACTED] (5 maart 2010).¹⁷²

355 [REDACTED] informeerde [REDACTED] op 9 februari 2010 dat de afwijking tussen het aantal vierkante meters grond in het desinvesteringsvoorstel versus het taxatierapport voortkomt uit het feit dat het een nog niet uitgemeten deelperceel betreft.

356 Het papierendossier bevat een niet getekende brief d.d. 27 april 2010 op naam van [REDACTED] aan [REDACTED] met de aanbieding 'het object' te kopen voor € 180.000.¹⁷³

357 [REDACTED] heeft vermoedelijk aangegeven ook interesse te hebben in het deel van het perceel dat aangeduid werd met 'stadsgroen' aangezien [REDACTED] op 17 september 2010 [REDACTED] berichtte.¹⁷⁴

'Het gedeelte stadsgroen ga ik nu aanbieden voor € 35.000,- Ik hoor graag van je of ik de deal kan maken voor een totaalbedrag van € 180.000,- + € 35.000,- € 215.000,- k.k.'

358 Dezelfde dag informeerde [REDACTED] onder meer als volgt:¹⁷⁵

'Zoals besproken zou ik u nog informeren over het terrein met de bomen (stadsgroen). Dit terrein mag ik u in combinatie met het overige terrein aanbieden voor € 35.000,- k.k. De totaalprijs zal dan worden € 215.000,- k.k.'

359 Op 23 september 2010 antwoordde [REDACTED] aan [REDACTED] onder meer als volgt:¹⁷⁶

'In principe gaan we accoord met jullie voorstel. Ik hik echter nog tegen de totaalprijs aan. Stel voor het totaalbedrag af te ronden op € 210.000,-KK. Graag hoor ik van u of jullie hiermee accoord kunnen gaan.'

¹⁷² Zie bijlage 120.

¹⁷³ Zie bijlage 121.

¹⁷⁴ Zie bijlage 122.

¹⁷⁵ Zie bijlage 123.

¹⁷⁶ Zie eveneens bijlage 123.

360 Een desinvesteringsvoorstel op naam en met de paraaf van [REDACTED] gedateerd 1 oktober 2010, verzoekt [REDACTED] de verkoop van het deel perceel ter grootte van circa 2.867 m² (stadsgroen) aan [REDACTED] voor € 30.000 goed te keuren. Het document bevat een handtekening van [REDACTED] met aanduiding 'akk' en '28/10-2010'.¹⁷⁷

361 Als verklaring voor een lagere prijs dan de taxatiewaarde vermeldt het desinvesteringsvoorstel onder meer:

'Aangezien er voor NS Poort een nagenoeg overkoopbaar restperceel overblijft, wanneer deze koper niet bereid is dit restperceel over te nemen en [REDACTED] -als enige nadere potentiële koper- heeft aangegeven geen interesse in dit perceel te hebben, wordt goedkeuring gevraagd voor een verkoopprijs die ca 3% onder taxatiewaarde ligt.'

362 Het papierendossier bevat een niet getekende aanbieding d.d. 4 november 2010 op naam van [REDACTED] namens NS Poort aan [REDACTED] voor aanschaf van het 'object' voor € 210.000.¹⁷⁸

363 [REDACTED] berichtte op 1 december 2010 (8.24 uur) [REDACTED] met [REDACTED] in c.c. onder meer als volgt:¹⁷⁹

'Helaas lukt het ons niet om op dit moment de beoogde financiering voor de aankoop van de grond in Akkrum rond te krijgen. Onderzocht wordt nog een mogelijkheid dat we eind december / begin januari, met een alternatieve financier, de koop wel kunnen sluiten maar een transport in 2010 zal dan niet lukken.

Ik begrijp dat jullie je aanbod niet zo lang gestand kunnen doen en daarmee vrij zijn het perceel aan een derde partij aan te bieden. Toch hoop ik dat we begin volgend jaar nog de mogelijkheid hebben om een en ander aan te kunnen kopen. Ik zal dan weer contact opnemen.'

364 [REDACTED] stuurde dezelfde ochtend (11.09 uur) diverse bestanden inzake transactie Akkrum (zoals concept koopovereenkomst, huurovereenkomsten, algemene voorwaarden, kadastrale tekening) aan [REDACTED].¹⁸⁰

365 [REDACTED] stuurde op 1 december 2010 (11.17 uur) het volgende bericht aan [REDACTED].¹⁸¹

'Beste [REDACTED]

Vrijblijvende aanbieding terrein in Akkrum., vertrouwelijk. Perceel Akkrum [REDACTED] ter grootte van 7.714 m², prijs € 210.000,- k.k. Bijgaand de tekeningen en koopcontract van de locatie in Akkrum, gemeente Boarnsterhim !!

Koper kan de financiering op het laatste moment niet rond krijgen, wil wel graag op een later moment kopen, zij bijgaande mail koopakte Akkrum. Op een gedeelte van het terrein zitten 2 verhuringen aan [REDACTED] (potentiële koper). Bijlage naamloos: tekening met in groen aangegeven de 2 verhuringen aan [REDACTED] Verhuring ter grootte van 425m² met opstal huurder, € 471,- op jaarbasis. Verhuring ter grootte van 1.050 m² als opslagterrein, € 2.744,- op jaarbasis.

Koopvk. ligt al bij de notaris, alleen de naam hoeft maar gewijzigd te worden. Ik hoor het wel.'

Het bericht bevat als bijlagen onder meer de concept koopovereenkomst op naam van [REDACTED] en het bericht van [REDACTED] die ochtend aan [REDACTED] waarin [REDACTED] afziet van aankoop.

¹⁷⁷ Zie bijlage 124

¹⁷⁸ Zie bijlage 125

¹⁷⁹ Zie bijlage 126

¹⁸⁰ Zie bijlage 127

¹⁸¹ Zie bijlage 128

366. Mevrouw [REDACTED] antwoordde [REDACTED] op 2 december 2010 onder meer als volgt:¹⁸²

'Erg spijtig te lezen dat het jullie niet lukt de beoogde financiering voor de aankoop van de grond in Akkrum rond te krijgen. Helaas vervalt dan ook de aanbieding en kunt u aan het doen van de aanbieding geen enkele rechten meer ontleden. In dit geval staat het ons vrij het perceel aan een andere gegadigde te verkopen. Inmiddels hebben wij het perceel aan derden aangeboden.'

367. In de elektronische agenda van [REDACTED] is met datum 14 december 2010 een afspraak opgenomen met als onderwerp: [REDACTED] inzake Akkrum en Smalle Reep'.

368. Het papierendossier bevat een niet-getekende brief van NS.Poort (met vermelding van de naam van [REDACTED] [REDACTED]) van 22 december 2010 aan [REDACTED] met (formeel) het aanbod om het object te Akkrum te kopen voor € 210.000.¹⁸³

369. Het papierendossier inzake Akkrum bevat een getekende koopakte met de handtekeningen van [REDACTED] [REDACTED] d.d. 26 januari 2011 en [REDACTED] d.d. 1 februari 2011 voor de verkoop van een deel van het perceel Akkrum [REDACTED] (circa 7.714 m²).¹⁸⁴ Een naam en gegevens van de koper ontbreken in de koopakte. Het papierendossier bevat geen (goedgekeurd) desinvesteringsvoorstel voor deze verkoop aan [REDACTED]

370. [REDACTED] verkocht op 15 maart 2011 het perceel te Akkrum aan [REDACTED] [REDACTED] verkocht een deel van het perceel (1.030 m²) aan [REDACTED] voor € 13.000 op 21 september 2015.

371. [REDACTED] informeerde [REDACTED] over de transactie Akkrum op 5 oktober 2015 (naar aanleiding van de verkoop van zijn appartement aan [REDACTED]) als volgt:¹⁸⁵

'Ik heb voor zover mij bekend geen verdere transacties gedaan met [REDACTED] of daaraan verbonden BV's, niet voor NS Vastgoed, niet privé. De transactie in Akkrum van € 210.000,- waar jij op doelt is gedaan door [REDACTED]. Hierin is een stuk grond van een eerder opgesteld DIV van mij, voor een bedrag van € 30.000,- meegenomen.'

372. [REDACTED] heeft PwC over de transactie inzake Akkrum onder meer als volgt geïnformeerd:

'De transactie in Akkrum is met 2 desinvesteringsvoorstellen gedaan, beide bedoeld om in eerste instantie te verkopen aan [REDACTED] te Akkrum, deze heeft echter afgehaakt omdat hij de financiering op dat moment niet rond kreeg. Een voorstel van [REDACTED] voor een bedrag van € 180.000,-, zie bijlage Een voorstel van mijzelf voor een bedrag van € 30.000,-, zie bijlage. Beide verkopen (1 van [REDACTED] 1 van mijzelf) zijn later met medeweten van [REDACTED] aangeboden en gekocht door [REDACTED] voor een bedrag van € 210.00,- conform de twee goedgekeurde desinvesteringsvoorstellen.'

Bijgaand de koopakte ondertekend door [REDACTED] en geparafeerd en ondertekend door [REDACTED] [REDACTED] zie bijlage Ik heb wel per e-mail de aanbieding gedaan aan [REDACTED] echter de brief van de officiële aanbieding is verstuurd door [REDACTED] zie bijlage. Of dat je hiermee de transactie aan mij toe kunt schrijven weet ik niet, er is in ieder geval, naar mijn mening, niets bijzonders met deze transactie.'

¹⁸² Zie bijlage 129.

¹⁸³ Zie bijlage 130.

¹⁸⁴ Zie bijlage 131.

¹⁸⁵ Zie bijlage 80.

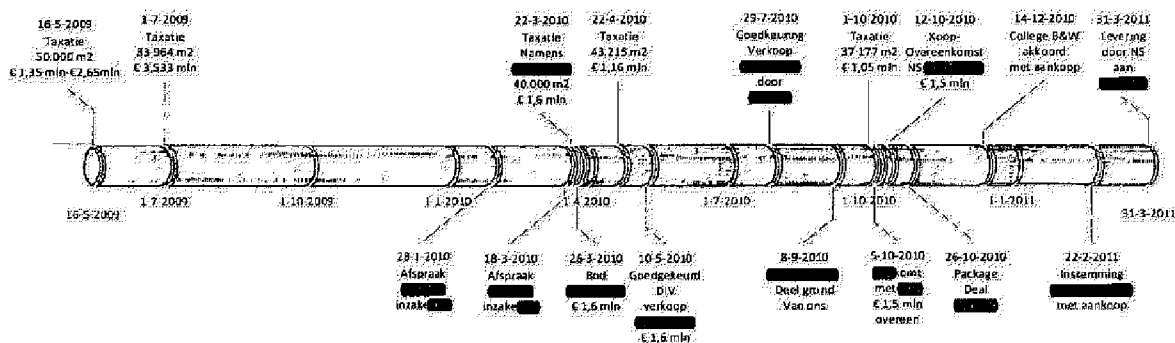
373 In het gesprek met PwC heeft [REDACTED] over de transactie Akkrum onder meer het volgende meegedeeld:

'Als een partij bij een verkoop afhaakt, benadert [REDACTED] meteen een andere partij. Zo ook bij Akkrum. Zolang [REDACTED] in onderhandeling is met een partij, dan voert hij geen onderhandelingen met een andere partij. Op de vraag van PwC of het logisch is om alle transactiegegevens, inclusief prijs, door te sturen naar [REDACTED] antwoordt [REDACTED] dat hij een volledig afgeronde transactie waarvan de koper afhaakt, rechtstreeks aan een ander doorstuurt. De transactie was immers door de directie goedgekeurd. Bovendien heeft [REDACTED] te maken met verkooptargets en ervaart hij (daarmee) druk om te verkopen.

Op de vraag van PwC waarom [REDACTED] de transactiegegevens inzake Akkrum specifiek aan [REDACTED] doorstuurde, antwoordt [REDACTED] dat [REDACTED] bij zijn bezoeken aan [REDACTED] altijd interesse toonde om onroerend goed te kopen. Het was makkelijk verkopen aan [REDACTED] aldus [REDACTED].

5.4.6. Emplacement

374 Dit hoofdstuk beschrijft de chronologie van gebeurtenissen inzake verkoop emplacement te [redacted] tot aan de 'package deal' met de verkoop van de Groenportefeuille. De gebeurtenissen kunnen als volgt in een tijdlijn worden weergegeven:



375 Het papieren verkoopdossier vermeldt in het document 'Fasebesluit' [redacted] als [redacted] en [redacted] als [redacted].¹⁸⁶

376 Het verkoopdossier bevat een (niet getekend) taxatierapport van [redacted] d.d. 16 mei 2009. De taxateur heeft in opdracht van [redacted] de grondwaarde van circa 50.000 m² (gedeelte van perceel [redacted]) berekend op basis van een minimum scenario (€ 1.350.000), maximum scenario (€ 2.650.000) en een realistisch scenario (€ 2.000.000) voor ontwikkeling van de grond.¹⁸⁷

377 Een ander (getekend) taxatierapport in het verkoopdossier is van [redacted] van juli 2009. Dit taxatierapport taxeert perceel [redacted] (gedeeltelijk) met een grootte van 83.964 m² aan de hand van drie scenario's en onderverdeeld in een noordelijk en zuidelijk deel. Gemiddelde waarde van de drie scenario's volgens dit taxatierapport bedraagt voor het noordelijk deel € 2.183.333 en voor het zuidelijke deel € 1.350.000. Het is ons niet bekend of het uiteindelijk verkochte perceel onderdeel was van het noordelijke en/ of zuidelijke deel.¹⁸⁸

378 Het verkoopdossier bevat tevens een brief van [redacted] aan [redacted] d.d. 22 maart 2010 waarin [redacted] 'de gronden' in [redacted] taxeerde op € 1.600.000 (uitgaande van 40.000 m² à € 40 per m²).¹⁸⁹

379 Een statusoverzicht van projecten van [redacted] vermeldt inzake [redacted] onder meer het volgende:¹⁹⁰

- 11-01-2010 'Potentiele koper is [redacted] of [redacted]'
- 28-01-2010 'Afspraak [redacted] 28-01-10, [redacted] inzake locatie [redacted]'
- 18-03-2010 'Nieuwe afspraak met reactie [redacted] op 25 maart 2010.'
- 26-03-2010 [redacted] doet bod van € 1.600.000, - Overleg en nieuwe taxatie [redacted] op 9 april meenemen'

380 [redacted] taxeerde emplacement [redacted] (deelperceel [redacted]) op 22 april 2010 in opdracht van NS Poort op € 1.160.000, uitgaande van een perceelgrootte van 43.215 m². De opdrachtbrief van NS Poort dateert van 2 april 2010 en vermeldt de handtekening en naam van [redacted].¹⁹¹

¹⁸⁶ Zie bijlage 132

¹⁸⁷ Zie bijlage 133

¹⁸⁸ Zie bijlage 134

¹⁸⁹ Zie bijlage 135

¹⁹⁰ Zie bijlage 86

¹⁹¹ Zie bijlage 136

381 Het verkoopdossier bevat ook een kredietinformatierapport van [REDACTED] d.d. 10 mei 2010 inzake [REDACTED]. [REDACTED] adviseert een maximale kredietlimiet van € 0,-, acht de kans op wanbetaling hoog en acht het aangaan van een kredietrelatie met [REDACTED] niet verantwoord.¹⁹²

382 Een desinvesteringsvoorstel met datum 10 mei 2010 inzake de verkoop van 43.215 m² grond aan [REDACTED] voor € 1.600.000 vermeldt onder meer:¹⁹³

'Deze transactie is een onderhandse verkoop aan [REDACTED]. In het kader van de onderhandelingen met [REDACTED] is specifiek voor het nu te verkopen terrein een taxatie gevraagd aan [REDACTED]. Deze heeft in april 2010 de waarde op basis van bedrijfsdoeleinden getaxeerd op totaal € 1.250.000,- k.k. (ca € 29,- per m² k.k.). De koopsom is in onderhandeling ruim boven de taxatiewaarde uitgekomen. Dit kan deels te maken hebben met inschatting van risico's, doorlooptijden bestemmingsplanwijziging e.d. [REDACTED] kan beschouwd worden als kredietwaardig en er zijn geen redenen om te twifelen aan betrouwbaarheid en integriteit.

In eerder genoemde transactie met [REDACTED] is voor het te verkopen perceel een eerste recht van koop aan [REDACTED] vastgelegd. Na ondertekening van de koopakte met [REDACTED] zal [REDACTED] de gelegenheid krijgen het perceel tegen dezelfde prijs en condities te verwerven. [REDACTED] heeft hierna nog 4 maanden de tijd om te beslissen of zij wensen te kopen.'

383 De genoemde taxatiewaarde van € 1.250.000 komt ons niet bekend voor.

384 Het handtekeningblad bij desinvesteringsvoorstel vermeldt de namen en parafen van [REDACTED] (10 mei 2010), [REDACTED] (10 mei 2010), [REDACTED] (16 juni 2010), [REDACTED] (16 juni 2010), [REDACTED] (18 juni 2010), [REDACTED] (21 juni 2010) en [REDACTED] (zonder datum).¹⁹⁴

385 Volgens e-mail bericht van [REDACTED] aan [REDACTED] van 1 juli 2010 heeft het investeringsoverleg van 18 juni 2010 de verkoop van het emplacement aan [REDACTED] voor € 1.600.000 goedgekeurd. Op basis van een advies van [REDACTED] keurde [REDACTED] (toenmalig [REDACTED]) de verkoop aan [REDACTED] voor € 1.600.000 op 29 juli 2010 goed. Ook het advies van [REDACTED] verwijst naar een taxatiewaarde van € 1.250.000 en tevens naar een door NS Poort berekende waarde van het perceel van € 1.560.000 op basis van een taxatie uit juli 2009.¹⁹⁵

386 Het verkoopdossier bevat een (doorgestreepte) koopovereenkomst die voorzien is van (uitsluitend) de handtekening van [REDACTED] met datum 23 juni 2010 voor de verkoop aan [REDACTED] van het deelperceel [REDACTED] ter grootte van 43.215 m² voor € 1.600.000. De koopovereenkomst verwijst naar de opschortende voorwaarde dat zijdens verkoper vóór 15 september 2010 interne goedkeuring verkregen dient te zijn en [REDACTED] binnen vier maanden geen interesse toont in het perceel. Eveneens met datum 23 juni 2010 is een getekende geheimhoudingsverklaring met de naam en handtekening van [REDACTED] in het dossier opgenomen.¹⁹⁶ Het statusverzicht gemeenten van [REDACTED] vermeldt onder meer: '29-06-10 Getekende koopovk. retour ontvangen van [REDACTED] i.a.u. getekend desinv. voorstel door [REDACTED]'.¹⁹⁷

387 Uit het verkoopdossier blijkt niet hoe de onderhandelingen voor verkoop aan [REDACTED] tegen € 1.600.000 hebben plaatsgevonden. De prijs van € 1.600.000, die NS Poort en [REDACTED] zijn overeengekomen, is gelijk aan de uitkomst van de taxatie van [REDACTED] voor [REDACTED] (zie alinea 378).

¹⁹² Zie bijlage 137

¹⁹³ Zie bijlage 138

¹⁹⁴ Zie eveneens bijlage 138

¹⁹⁵ Zie bijlage 139

¹⁹⁶ Zie bijlage 140

¹⁹⁷ Zie bijlage 86

388 [redacted] berichtte [redacted] op 8 september 2010 dat een deel van het verkochte aan [redacted] (2.155 m²) niet in eigendom is van NS maar van [redacted].¹⁹⁸

389 Het verkoopdossier bevat tevens een niet gedateerde doorgestreepte koopovereenkomst die ook voorzien is van (uitsluitend) de handtekening van [redacted] voor de verkoop aan [redacted] van het deelperceel [redacted]. De perceelgrootte in deze koopovereenkomst is echter 37.177 m² en de prijs € 1.376.448.¹⁹⁹ Ook deze koopovereenkomst verwijst naar de in alinea 386 genoemde opschortende voorwaarden. De verkoopprijs van € 1.376.448 lijkt een aanpassing van de verkoopprijs van € 1.600.000 naar rato te zijn op basis van een vermindering van de perceelgrootte van 43.215 m² naar 37.177 m² (vermindering van 6.038 m²; 14%). Hoe en wanneer deze koopovereenkomst met [redacted] tot stand is gekomen, blijkt niet uit het verkoopdossier.

390 Op 23 september 2010 kreeg [redacted] opnieuw de opdracht het emplacement [redacted] te taxeren. Dit keer uitgaande van een perceelgrootte van 37.177 m². Ook dit keer is de opdrachtbrief voorzien van de naam en handtekening van [redacted].²⁰⁰

391 Het verkoopdossier bevat een concept (niet getekend) taxatierapport van [redacted] van 1 oktober 2010 (deels) waarin het perceel met een grootte van 37.177 m² door [redacted] getaxeerd werd op € 1.050.000. [redacted] stuurde de concept taxatie op 1 oktober 2010 aan [redacted] met [redacted] in c.c.²⁰¹

392 [redacted] stuurde de taxatie 4 oktober 2010 door naar [redacted] met onder meer de opmerking dat het verschil tussen de oude taxatie (€ 1.160.000) en de nieuwe taxatie (€ 1.050.000) € 110.000 bedraagt. [redacted] verzocht vervolgens [redacted] 'Kan ik [redacted] € 1.500.000,- voorstellen? Hoeveel mag ik maximaal zakken?'²⁰²

393 [redacted] berichtte [redacted] op 5 oktober 2010 (met [redacted] in c.c.) onder meer als volgt:²⁰³

'Gelet op de waardevermindering van de kavel, het feit dat [redacted] al groen licht gaf voor een evenredige aftrek, de toename van de m² prijs en de marge van het taxatierapport versus aanbod stel ik voor om de aanpak zoals geopperd door [redacted] te volgen. Ik stel voor om [redacted] onderhandelingsruimte te bieden om te zakken naar minimaal € 1,4 miljoen.'

394 [redacted] reageerde dezelfde dag naar [redacted] en [redacted] onder meer als volgt:²⁰⁴

'Gelet op taxatie en verwijzing van [redacted] naar mail taxateur dat er meer ontwikkeld kan worden met meer waarde voel ik er niet direct voor om te zakken in prijs. Daarom eerst gesprek met [redacted] over herziene taxatie met uitkomst meer te ontwikkelen en meer waarde. Kijken hoe reactie is. In onderhandeling kan vervolgens maximaal gezakt worden naar € 1,5 mln.'

¹⁹⁸ Zie bijlage 141

¹⁹⁹ Zie eveneens bijlage 140

²⁰⁰ Zie bijlage 142

²⁰¹ Zie eveneens bijlage 142

²⁰² Zie bijlage 143

²⁰³ Zie eveneens bijlage 143

²⁰⁴ Zie eveneens bijlage 143

395 [redacted] berichtte [redacted] (met [redacted] in c.c.) eveneens op 5 oktober 2010 als volgt:²⁰⁵

'Ik heb [redacted] ervan kunnen overtuigen dat de prijs € 1.500.000,- moet zijn (€ 450.000,- boven taxatiewaarde..!!) We sturen vandaag het nieuwe contract ter ondertekening naar hem op, hierna zal [redacted] het koopcontract dienen te ondertekenen.

Ik stuur nu een brief naar [redacted] met de juiste oppervlakte en prijs van € 1.500.000,- en tevens de mededeling dat we aan de datum van 5 december 2010 vasthouden. Een door beide partijen getekende koopakte zal ik later aan [redacted] nasturen.'

396 Wij hebben [redacted] voorgaande e-mail correspondentie voor commentaar voorgelegd. [redacted] bevestigde ons dat hij niet met [redacted] over de prijs heeft onderhandeld maar het emplacement voor de prijs van € 1,5 miljoen aan [redacted] heeft aangeboden. De datum van 5 december 2010 was waarschijnlijk van belang in verband met het halen van de verkooptargets voor 2010, aldus [redacted]. Volgens [redacted] is [redacted] gebruikt om een hogere prijs bij [redacted] tot stand te brengen.

397 [redacted] informeerde de leden van het Investeringsoverleg per memo d.d. 7 oktober 2010 dat bij de uitwerking van de transactie zoals eerder was goedgekeurd (43.215 m² tegen € 1.600.000) bleek dat een deel van het perceel al twee jaar geleden aan [redacted] was verkocht maar nog niet door het Kadaster was verwerkt. Ook was deze transactie van twee jaar geleden nog niet door NS en door ProRail verwerkt. [redacted] vroeg vervolgens de leden van het Investeringsoverleg om toestemming voor verkoop tegen € 1.500.000.²⁰⁶

398 [redacted] ([redacted]) berichtte [redacted] en [redacted] (met [redacted] in c.c.) op 8 oktober 2010 dat het desinvesteringsvoorstel [redacted] 'onvoorwaardelijk' is goedgekeurd. [redacted] merkt hierbij op: 'Voor [redacted] geldt dat er geen stukken meer richting jullie van komen, deal kan doorgaan.'²⁰⁷ Het verkoopdossier bevat, behalve het eerder genoemde memo van [redacted] geen gewijzigd desinvesteringsvoorstel en evenmin een akkoord van de directie voor verkoop van het emplacement [redacted] aan [redacted] respectievelijk [redacted] voor € 1.500.000. [redacted] ([redacted]) tekende echter de koopovereenkomst met [redacted] (zie volgende alinea).

399 NS Vastgoed B.V. en [redacted] sluiten een koopovereenkomst voor het emplacement [redacted] voor de koopprijs van € 1.500.000 en met vermelding van een perceelgrootte van 37.177 m². Artikel 13 vermeldt de opschortende voorwaarde dat [redacted] niet uiterlijk binnen vier maanden een koopovereenkomst heeft gesloten c.q. heeft afgezien van koop. De koopovereenkomst tussen NS Vastgoed B.V. en [redacted] vermeldt de namen en handtekeningen van [redacted] d.d. 12 oktober 2010 en [redacted] d.d. 19 oktober 2010. Als bijlage is onder meer de 'Algemene Verkoopvoorwaarden NS Vastgoed 2006' opgenomen voorzien van parafen van [redacted]. Artikel 12 van deze algemene verkoopvoorwaarden betreft een anti speculatiebeding.²⁰⁸

400 Opgemerkt wordt dat (zoals beschreven in alinea 263) [redacted] op 1 november 2010 [redacted] met [redacted] in c.c. informeerde dat, vanwege het bod van [redacted] van € 6,4 miljoen negatief op de Groenportefeuille, [redacted] had toegezegd vier vastgoedobjecten van NS te kopen voor € 2,5 miljoen. Deze objecten werden door [redacted] in deze e-mail niet bij naam genoemd. De brief met het bod van [redacted] dateert van 8 oktober 2010 (en vermeldt handgeschreven de datum 18-10-2010).

401 Uit het voorgaande blijkt dat de onderhandelingen met [redacted] over de verkoop van het emplacement [redacted] al op 5 oktober 2010 tot een overeenstemming hebben geleid en derhalve niet naar aanleiding van het bod van

²⁰⁵ Zie eveneens bijlage 143.

²⁰⁶ Zie bijlage 144.

²⁰⁷ Zie bijlage 145.

²⁰⁸ Zie bijlage 146.

██████████ op de Groenportefeuille tot stand is gekomen. Emplacement ██████████ is bovendien wegens een voorkeursrecht van ██████████ op 31 maart 2011 verkocht aan ██████████

402 ██████████ stuurde op 14 december 2010 ██████████ het bericht dat ██████████ het emplacement wil kopen tegen de prijs en voorwaarden zoals NS Poort met ██████████ was overeengekomen. Op 22 februari 2011 stemde ██████████ in met de aankoop van het emplacement. Levering geschiedde op 31 maart 2011.²⁰⁹

5.4.7. Overige (potentiële) transacties met ██████████

403 In de agenda van ██████████ is een afspraak opgenomen voor 25 februari 2011 van 9.00 uur tot 10.00 uur met als onderwerp ██████████. De reden van deze afspraak is ons niet bekend.²¹⁰

404 Een afspraak in de agenda van ██████████ voor 23 augustus 2011 vermeldt als onderwerp: ██████████ ██████████ inzake 10 woningen en Smalle Reep bebouwde gedeelte'. De agenda afspraak is gestuurd aan ██████████ ██████████.²¹¹

405 Het document 'Status gemeenten Zuid' van ██████████ geeft een chronologisch overzicht van de verschillende onderhanden projecten. Verschillende versies van dit overzicht vermelden de naam ██████████ bij de volgende projecten:²¹²

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

10.2.e

406 Het is ons niet bekend of de hiervoor genoemde projecten daadwerkelijk tot een transactie met ██████████ hebben geleid.

5.5. Verkoop privé appartement

407 ██████████ 10.2.e ██████████ hadden op 14 april 2000 een appartement inclusief parkeerplaats en berging gekocht op het adres ██████████ te ██████████.²¹⁴

408 Het appartement werd door ██████████ en ██████████ verkocht aan ██████████ ██████████ en op 1 februari 2011 aan ██████████ geleverd. De verkoopprijs volgens akte van levering

²⁰⁹ Zie bijlage 147

²¹⁰ Zie bijlage 148

²¹¹ Zie eveneens bijlage 148

²¹² Zie bijlage 86

²¹³ Vermoedelijk 24-11-2010

²¹⁴ Zie bijlage 149

bedraagt € 270.000. De levering geschiedde onder de verplichting om een bestaande huurovereenkomst voort te zetten. Huurder had een waarborgsom gestort van € 1.600 aan de beheerder van het appartement; [REDACTED]

[REDACTED]²¹⁵

409 Volgens de akte van levering is er tussen verkoper en koper een overeenkomst gesloten *'waarvan blijkt uit een onderhandse door hen getekende akte.'* [REDACTED] heeft ons een koopovereenkomst toegestuurd met ondertekening door [REDACTED] en (vermoedelijk) [REDACTED] met datum 16 december 2010 en door (vermoedelijk) [REDACTED] namens [REDACTED] met datum 13 december 2010.²¹⁶

410 De koopovereenkomst vermeldt eveneens een koopsom van € 270.000 *'met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopakte behorende lijst'*. Volgens de koopovereenkomst is waardering van de in de koopsom opgenomen roerende zaken 'n.v.t.'. Als bijlage bij de koopovereenkomst is een inventarislijst opgenomen van vijf bladzijden.

411 De clause inzake bankgarantie / waarborgsom is in de koopovereenkomst doorgestreept.

412 [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 5 oktober 2015 over de verkoop van het appartement onder meer als volgt:²¹⁷

'De verkoop heeft plaatsgevonden op 1 februari 2011 voor een bedrag van € 270.000, - zie de leveringsakte. Om minder overdrachtsbelasting te betalen is op verzoek van koper een bedrag van € 28.000, - voor de inboedel gerekend. Dit bedrag is separaat aan mij overgemaakt. Het totaal bedrag van de transactie komt hiermee op € 298.000, - incl. complete inboedel.'

en

'Het appartement is verkocht in verhuurde staat aan koper, zie de allonge op de bestaande huurovereenkomst. De huurpenningen per maand waren op dat moment € 1.600, - Het beheer van de onroerende zaak zat bij [REDACTED] in [REDACTED]. Op verzoek van koper is het beheer bij [REDACTED] gebleven.'

413 [REDACTED] en [REDACTED] van [REDACTED] sinds [REDACTED] is [REDACTED]. De jaarrekening 2011 van [REDACTED] vermeldt dat de jaarrekening is vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders d.d. [REDACTED] en is ondertekend door [REDACTED]. Beide heren waren ten tijde van de verkoop van het appartement aan [REDACTED] tevens [REDACTED] van [REDACTED]. Ook de jaarrekening 2011 van [REDACTED] vermeldt vaststelling door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders d.d. [REDACTED] en ondertekening door [REDACTED].

414 [REDACTED] is tevens [REDACTED] van [REDACTED]. Deze vennootschap was tot [REDACTED] van [REDACTED] (zie ook alinea 75).

415 [REDACTED] heeft [REDACTED] over de verkoopprijs van het appartement als volgt geïnformeerd:

'De WOZ waarde was per 1 januari 2011 € 301.000, -, zie de aanslag watersysteemheffing. De onderhandelingen hebben plaatsgevonden eind 2010 waarbij de WOZ waarde per 1 januari 2010 op € 312.000, - stond.'

416 Ter onderbouwing van de WOZ waarde heeft [REDACTED] de aanslag watersysteemheffing d.d. 31 maart 2011 gescand toegestuurd waarin de WOZ waarde € 301.000 wordt genoemd. Onderbouwing van een WOZ waarde van € 312.000 van een jaar eerder ontbreekt.

²¹⁵ Zie eveneens bijlage 149

²¹⁶ Zie bijlage 150

²¹⁷ Zie bijlage 80

417 Tevens berichtte [REDACTED] op 5 oktober 2015 dat de onderhandelingen met koper gevoerd zijn door de makelaar, [REDACTED] in [REDACTED] verwees daarbij naar de courtage nota van de makelaar d.d. 4 januari 2011.

418 [REDACTED] heeft ons een e-mail verstrekt waarin [REDACTED] op 18 juni 2010 de brochure van het appartement aan [REDACTED] toestuurde.²¹⁸

419 De datum 18 juni 2010 is drie dagen na het sluiten van de tender van de Groenportefeuille (15 juni 2010). De datum van de koopovereenkomst 16 december 2010 is een dag na overdracht van de Groenportefeuille (15 december 2010). Wij hebben [REDACTED] gevraagd waarom een half jaar na 15 juni 2010 de koopovereenkomst is gesloten. [REDACTED] heeft ons geantwoord dat 'in de tussenliggende periode niets is gebeurd'.

420 [REDACTED] heeft ons over de aankoop van het appartement als volgt geïnformeerd:

'In een gesprek tussen [REDACTED] en [REDACTED] merkte [REDACTED] op dat hij ook een privé appartement te koop had staan met de vraag of dat wellicht interessant voor [REDACTED] kon zijn. Volgens [REDACTED] heeft hij die mededeling van [REDACTED] overgebracht aan [REDACTED]. [REDACTED] heeft de aankoop afgehandeld met [REDACTED]. [REDACTED] had het appartement namens [REDACTED] in beheer. [REDACTED] had jegens [REDACTED] de opmerking laten vallen dat hij het appartement al tijden in de verkoop had staan. [REDACTED] vermoedt dat [REDACTED] het appartement graag wilde verkopen.'

en

[REDACTED] heeft [REDACTED] gekoppeld aan [REDACTED]. [REDACTED] stelt dat hij niet bekend is hoe de onderhandelingen over de verkoop van het appartement zijn verlopen.'

421 Volgens [REDACTED] is aan deze verkoop 'niets spannends'. [REDACTED] heeft verklaard dat hij nooit medewerkers van NS in privé voordelen heeft verstrekt, evenmin namens [REDACTED]. De medewerkers van NS waren en zijn volledig integer, aldus [REDACTED].

[REDACTED] en [REDACTED] hebben zich richting NS altijd integer opgesteld hetgeen over een weer gebeurde en dat heeft geleid tot een goede samenwerking en vertrouwensrelatie.'

422 [REDACTED] heeft PwC over de verkoop van zijn appartement aan [REDACTED] onder meer als volgt geïnformeerd:

'Als [REDACTED] het NS kantoor [REDACTED] bezocht, vroeg hij 'of er nog handel is'. Op zo'n moment heeft [REDACTED] aan [REDACTED] gevraagd of hij interesse zou hebben in zijn privé appartement dat goed verhuurd was. [REDACTED] heeft [REDACTED] in contact gebracht met de beheerder van zijn appartement, die tevens als makelaar optrad [REDACTED]. 's Avonds heeft [REDACTED] [REDACTED] opgebeld en gemeld dat hij interesse had voor het appartement. [REDACTED] heeft het appartement ongezien gekocht. Over de verkoopprijs van het appartement werd in dit telefoongesprek niet gesproken, aldus [REDACTED].

[REDACTED] had in 2001 het appartement gekocht als belegging maar wilde van het appartement af gelet op de neergaande woningmarkt. Het appartement is niet getaxeerd. Het uitgangspunt voor [REDACTED] in [REDACTED] onderhandeling met [REDACTED] was de WOZ waarde 2010 (€ 312.000 volgens [REDACTED]). [REDACTED] merkt op dat de WOZ waarde van 2011 hem ten tijde van de verkoop van [REDACTED] appartement niet bekend was.

Het appartement van [REDACTED] was gemeubileerd en verhuurd voor € 1.600 per maand. Gelet op de verkoopprijs van € 298.000 betekent dit een jaarlijks rendement van circa 6,4%. Volgens [REDACTED]

²¹⁸ Zie bijlage 151.

heeft [redacted] met dit rendement het appartement te goedkoop gekocht. De onderhoudskosten komen echter nog wel ten laste van verhuurder. [redacted] had destijds het idee dat hij met deze verkoop pech had gehad omdat gelijksoortige appartementen een aantal jaar eerder nog voor € 375.000 verkocht werden, aldus [redacted]. Het appartement is met inboedel verkocht. Op verzoek van [redacted] is de waarde van de inboedel gewaardeerd op € 28.000 ten einde de overdrachtsbelasting te verminderen.

Het appartement was bij [redacted] in beheer gegeven. Het huurcontract was beperkt in tijd. [redacted] zorgde ervoor dat het appartement verhuurd bleef. Tijdens de tien jaar dat het appartement het eigendom was van [redacted] heeft het appartement hooguit drie tot vier maanden leeg gestaan, aldus [redacted]. Destijds had [redacted] het appartement gekocht als belegging met de overweging om daar later wellicht zelf te gaan wonen. Dit laatste wilde [redacted] 10.2.e [redacted] echter niet.

Het appartement stond nog niet openbaar te koop. [redacted] had [redacted] al twee jaar eerder mondeling doorgegeven dat hij het appartement wilde verkopen. [redacted] heeft de administratieve afhandeling van de verkoop gedaan. De onderhandelingen tussen [redacted] en [redacted] zijn via [redacted] verlopen, aldus [redacted]. Ondanks dat [redacted] zelf een koper had gevonden voor zijn appartement, gunde [redacted] een verkoopopdracht omdat [redacted] het appartement tien jaar verhuurd had. Omdat [redacted] zelf een koper voor [redacted] appartement had, is [redacted] met [redacted] een courtage van één procent overeengekomen.

423 In het gesprek met PwC heeft [redacted] tevens verklaard dat [redacted] geen tegenprestatie heeft geleverd voor de koop door [redacted] (namens [redacted]) van zijn appartement. 'In ruil daarvoor heb ik niets gedaan', aldus [redacted]. [redacted] heeft daarbij benadrukt dat [redacted] geen transactie kan doen zonder goedkeuring van de directie.

424 [redacted] heeft bovendien verklaard dat [redacted] in privé geen enkele andere transactie met [redacted] heeft gedaan en dat [redacted] nooit financiële problemen heeft gehad.²¹⁹ [redacted] heeft in het gesprek met PwC ontkent dat [redacted] met de koop van het appartement een probleem van een moeizame verkoop heeft opgelost. Het appartement stond nog niet in de actieve verkoop, aldus [redacted].

425 De prijshistorie van het appartement [redacted] te [redacted] is terug te vinden op de websites www.miljoenhuisen.nl en www.huisx.nl.

²¹⁹ Volgens akte van verdeling [redacted] 10.2.e [redacted] zoals verleden bij notaris [redacted] te [redacted] is [redacted] [redacted] 10.2.e [redacted] Het woonhuis is daarbij toebedeeld aan [redacted] met als tegenprestatie een betaling van € 40.000 aan [redacted] [redacted] is betrokken geweest bij meerdere vastgoedtransacties van NS.

426 Website www.miljoenhuizen.nl vermeldt over de prijs historie onder meer het volgende:²²⁰

'Prijsgeschiedenis:

427 *Jun-05 of eerder: Te koop voor 329000. 28-07-06: Niet gevonden 30-05-10: Veranderd van 329000 naar 299500. 30-05-10: Te koop Laatst gevonden: 2010-12-21 22-02-14: Aangepast naar 249000 22-02-14: Te koop voor 249000 19-04-14: Aangepast naar 224500 18-12-14: Aangepast naar 209000 27-01-15: S'*

428 Volgens hiervoor vermelde informatie van deze website heeft het appartement vanaf 30 mei 2010 te koop gestaan voor € 299.500 tot 21 december 2010. Indien de overeengekomen verkoopprijs € 298.000 bedroeg, is het appartement voor vrijwel de vraagprijs aan [REDACTED] verkocht.

429 Gelet op de hiervoor vermelde prijsgeschiedenis heeft [REDACTED] het appartement op 22 februari 2014 opnieuw in de verkoop gebracht voor € 249.000. Uit de akte van levering van 26 februari 2015 blijkt dat het appartement door [REDACTED] is verkocht voor € 195.000 vrij van huur.²²¹

430 Volgens de website www.miljoenhuizen.nl verkrijgt de website informatie over prijzen van woningen sinds 2006 door het 'spideren' van websites.²²²

431 Website www.huisx.nl vermeldt inzake de prijs historie van het appartement:²²³

'door ons gevonden vanaf peildatum 02-August-2010'

en

'Prijs woning versus buurt € 299500 € 289250 (datum: 2-augustus-2010)'

432 Volgens de website www.HuisX.nl is de informatie afkomstig van publiek beschikbare informatie.

433 Ofschoon [REDACTED] in het gesprek met PwC heeft verklaard dat het appartement niet openbaar te koop heeft gestaan, lijkt dit in tegenspraak te zijn met de op internet gevonden prijsgeschiedenis uit open bronnen. Wij hebben [REDACTED] verzocht om een reactie op onze constatering dat het appartement langere tijd openbaar te koop heeft gestaan en dat [REDACTED] / [REDACTED] het appartement voor circa de vraagprijs heeft gekocht. [REDACTED] heeft ons hierover als volgt bericht:

'Ik kan me niet herinneren dat het appartement openbaar op de markt aangeboden is geweest. Vergeet niet dat het appartement met complete inboedel is verkocht. Voor het appartement is SEK € 270.000,- betaald.'

434 In de periode 2007 – 2015 hebben de volgende verkopen van appartementen met het adres [REDACTED] te [REDACTED] plaatsgevonden:²²⁴

²²⁰ [http://\[REDACTED\]](http://[REDACTED])

²²¹ Zie bijlage 152

²²² Met het 'spideren' van websites worden websites op internet op een geautomatiseerde manier doorzocht om bijvoorbeeld data te verzamelen voor de eigen website of zoekmachine

²²³ [http://\[REDACTED\]](http://[REDACTED])

²²⁴ [http://\[REDACTED\]](http://[REDACTED])

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs	Oppervlakte
██████████	28-3-2007 (koopovereenkomst)	€ 290.000	125 (105/2300 deel)
██████████	1-10-2007 (levering)		
██████████	12-6-2007 (koopovereenkomst)	€ 297.500	120 (100/2300 deel)
██████████	1-8-2007 (levering)		
██████████	29-4-2010 (koopovereenkomst)	€ 290.000	120 (100/2300 deel)
██████████	2-7-2010 (levering)		
██████████	13/16-12-2010 (koopovereenkomst)	€ 270.000 / € 298.000	125 (100/2300 deel)
	1-2-2011 (levering)		
	19-1-2015 (koopovereenkomst)	€ 195.000	
	26-2-2015 (levering)		
██████████	10-3-2015 (koopovereenkomst)	€ 262.500	120 (100/2300 deel)
	1-6-2015 (levering)		
██████████	23-10-2015 (koopovereenkomst)	€ 225.000	120 (100/2300 deel)
	27-1-2016 (levering)		

437 ██████████ kwalificeerde de verkoop van het appartement ██████████ op ██████████ voor € 195.000 in het gesprek met PwC als 'dom'. Ook acht ██████████ het onverstandig dat ██████████ het contract voor verhuur met ██████████ heeft opgezegd.

438 Volgens ██████████ moest ██████████ wegens zijn slechte financiële situatie het appartement verkopen. Dat had niets te maken met de waarde van de woning, aldus ██████████ ██████████ heeft in die tijd veel meer onroerend goed moeten verkopen, aldus ██████████

439 De gedragscode 'Zo zijn onze manieren Bedrijfsspecifieke regeling NS Poort' van mei 2009 vermeldt onder meer:

art 5c: '[...]De schijn moet worden vermeden dat geschenken als tegenprestatie voor een bepaalde dienst worden gezien. Gelet hierop wordt nooit contant geld en ook geen cheques, kostenvergoedingen of waardebonnen, met een tegenwaarde van méér dan € 100, als relatiegeschenk gegeven of geaccepteerd.

440 Er geldt een meldingsplicht (bij [REDACTED]) voor geschenken bij een tegenwaarde van meer dan €100.[...]

art 5d: 'Medewerkers mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van [REDACTED] geen privétransacties aangaan met relaties met wie zij in de uitoefening van hun functie contacten onderhouden. Onder privétransacties worden ook verstaan transacties ten behoeve van partners en bloed- en aanverwanten t/m de derde graad. [REDACTED] kan ter voorkoming van de schijn van belangen verstrengeling nadere voorwaarden stellen aan de transactie. Indien [REDACTED] toestemming verleent tot privétransacties worden hieraan voor iedere betrokkene dezelfde en binnen de organisatie openbaar gemaakte voorwaarden verbonden, zodat belangen-verstrengeling wordt voorkomen en interne openheid en controle mogelijk is.'

art 5e: 'Medewerkers mogen zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van [REDACTED] geen vastgoed-transacties voor eigen rekening en risico verrichten. (NB: Toestemming is niet nodig voor vastgoed dat dient om zelf in te gaan wonen.[...]

441 Wij hebben van [REDACTED] vernomen dat [REDACTED] geen toestemming heeft gevraagd voor de verkoop van [REDACTED] appartement aan [REDACTED].

442 PwC heeft [REDACTED] gevraagd waarom hij de verkoop van [REDACTED] appartement niet gemeld heeft aan [REDACTED] van NS zoals de gedragscode voorschrijft. [REDACTED] heeft PwC als volgt geantwoord:

[REDACTED] stelt dat hij ten tijde van de verkoop van zijn appartement niet op de hoogte was van deze meldplicht. [REDACTED] zag [REDACTED] privétransactie los van zijn werkzaamheden voor NS. Al voordat [REDACTED] bij NS ging werken, handelde [REDACTED] in privé in vastgoed. [REDACTED] is begonnen met de handel in onroerend goed toen hij twintig jaar oud was. [REDACTED] kocht telkens slechts één object tegelijk. Zo heeft [REDACTED] een kantoorpand gehad in [REDACTED] en was het appartement aan [REDACTED] de laatste belegging van [REDACTED]. [REDACTED] zag de huizen crisis aankomen en wilde van het appartement af. Kort na verkoop van het appartement is [REDACTED] in een [REDACTED] terecht gekomen en heeft naar eigen zeggen niet meer stilgestaan bij de verkooptransactie tot het moment dat [REDACTED] de transactie bij [REDACTED] aankaartte. Niemand bij NS wist van de verkooptransactie van [REDACTED] in privé met [REDACTED]. Het is [REDACTED] niet bekend of andere collega's in privé transacties met [REDACTED] hebben gedaan.'

5.6. Reactie in wederhoor

443 [REDACTED] heeft in het kader van wederhoor bij dit hoofdstuk het volgende opgemerkt:²²⁵

'De bevindingen zoals omschreven lijken me in grote lijnen te kloppen. Ik kan me echter de zaken die zijn omschreven niet tot in detail herinneren, dit heb ik je al eerder medegedeeld.'

444 [REDACTED] heeft in het kader van wederhoor over de transacties met [REDACTED] het volgende opgemerkt:²²⁶

'1. Bij de transacties met [REDACTED] zijn alle procedures gevolgd!

2. [...]²²⁷

3. De verkoop van de groenportefeuille vind ik, ook met de kennis van nu, een van de beste transacties die NS heeft gedaan. Daarmee kon veel meer focus komen te liggen op de strategische portefeuille.

4. De bijkomende transacties zijn niet zo maar uit de koker van [REDACTED] gekomen maar stonden al langere tijd op de verkooplijst conform alle procedures. Daardoor kon ook hierover met [REDACTED] zaken worden gedaan en was het voor NS een goede zaak dat deze verkopen konden worden gerealiseerd.

5. Persoonlijk heb ik geen enkel belang gehad bij deze transacties of bij [REDACTED] en heb ik altijd naar eer en geweten het NS belang gediend.

6. Het Rapport van PWC doet aan het vorenstaande geen recht door te veel open einden en ruimte te laten voor interpretaties zonder harde feiten, doch alleen vermelding van betreffende documenten niet aangetroffen, terwijl [REDACTED] en [REDACTED] en [REDACTED] en ProRail en [REDACTED] erbij betrokken waren. Ook zijn delen van gesprekken, mails etc op bepaalde wijze gegroepeerd zonder dat duidelijk is of dat het totale beeld is of dat de context klopt.'

²²⁵ Zie bijlage 11

²²⁶ Zie bijlage 11

²²⁷ Punt 2 betreft opmerking over ProRail, zie alinea 645

6. De verkoop van GreeNS aan [REDACTED]

6.1. Inleiding

445 In dit hoofdstuk worden de bevindingen besproken naar aanleiding van ons onderzoek naar een antwoord op de volgende onderzoeksvraag:

6. Het verkoopproces GreeNS; hoe is NS Stations bij [REDACTED] uitgekomen?

446 Ter beantwoording van deze onderzoeksvraag zullen in hoofdstuk 6.3 eerst de bevindingen uit het achtergrondonderzoek op basis van openbare bronnen naar [REDACTED] beschreven worden, in hoofdstuk 6.4 de contacten met [REDACTED] uit hoofde van onderhoudswerkzaamheden en vervolgens in hoofdstuk 6.5 het verkoopproces van GreeNS aan [REDACTED].

6.2. Samenvatting

Het verkoopproces GreeNS; hoe is NS Stations bij [REDACTED] uitgekomen?

447 Het onderhoud aan de percelen uit de balansportefeuille was tot en met 2010 gegund aan [REDACTED]. Tot en met 2010 was [REDACTED] bij NS verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van alle aan sloten aanpalende percelen. Volgens [REDACTED] maakte [REDACTED] bij de uitvoering van het onderhoud gebruik van onderaannemers, onder wie [REDACTED].

448 NS heeft het onderhoud aan de percelen voor de jaren 2011-2013 ondergebracht bij [REDACTED] [REDACTED] besteedde het onderhoud weer uit aan [REDACTED].

449 In 2014 heeft NS de opdracht tot het onderhoud rechtstreeks aan [REDACTED] verstrekt. Met verwijzing naar deze onderhoudsopdracht heeft [REDACTED] namens [REDACTED] zijn interesse voor GreeNS kenbaar gemaakt bij [REDACTED].

450 [REDACTED] was één van de zeven partijen die een bod hebben uitgebracht op GreeNS. Het bod van [REDACTED] stond financieel op de derde plaats (en na het uitbrengen van het bod van [REDACTED] namens [REDACTED] vennootschap op de vierde plaats).

451 [REDACTED] heeft samen met [REDACTED] met alle partijen na het uitbrengen van hun biedingen een gesprek gevoerd. Het bod van [REDACTED] was met € 5.625.000 negatief financieel het beste bod. Na het eerste gesprek werd het bod van [REDACTED] door [REDACTED] als onrealistisch laag bestempeld. Omdat de partij over onvoldoende kennis en kunde zou beschikken, zou NS bij verkoop aan [REDACTED] een 'afbreukrisico' hebben, aldus [REDACTED]. In overleg met [REDACTED] werd besloten vervolgesprekken aan te gaan met de nummers twee en drie; [REDACTED] (€ 7.948.000 negatief) en [REDACTED] (€ 9.825.000 negatief).

452 [REDACTED] heeft samen met [REDACTED] vervolgesprekken gevoerd met [REDACTED] en [REDACTED]. Het vervolgesprek op 30 september 2014 met [REDACTED] was volgens [REDACTED] een goed gesprek waarbij [REDACTED] de bereidheid zou hebben uitgesproken hun inschatting voor de bodemschadelast te herzien. Het vervolgesprek met [REDACTED] op 1 oktober 2014 verliep volgens [REDACTED] daarentegen moeizaam. [REDACTED] zou niet bereid zijn geweest een indicatie te geven van hun onderhandelingsruimte. Op basis van deze gesprekken stelde [REDACTED] voor om het traject te vervolgen met [REDACTED] om te streven naar een totaalprijs van € 6,9 miljoen negatief.

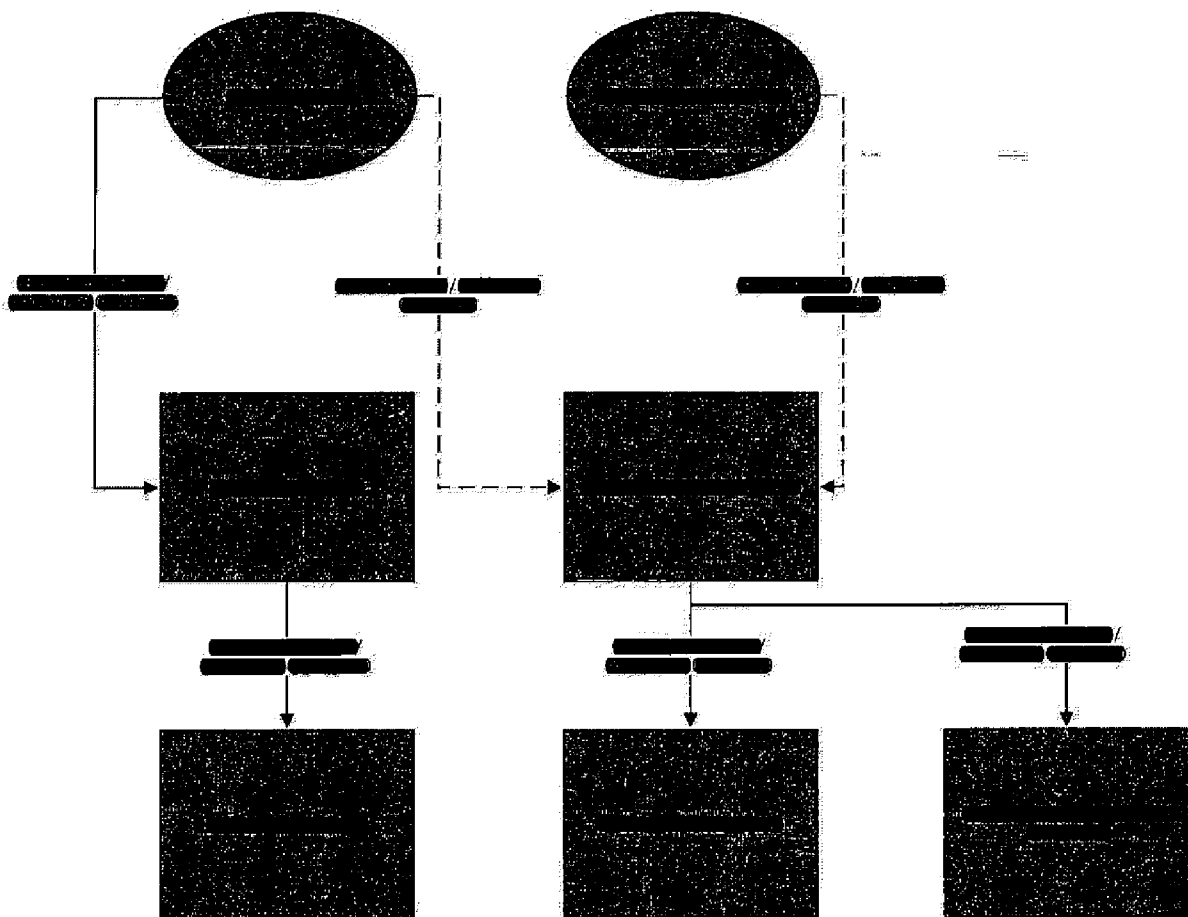
453 Op 2 oktober 2014 is volgens [REDACTED] telefonisch contact geweest met [REDACTED] en is een afspraak gemaakt voor een vervolgggesprek op 6 oktober 2014. Diezelfde dag bracht [REDACTED] een bod van € 8.000.000 negatief uit op GreeNS namens [REDACTED] vennootschap. Het bod van [REDACTED] bevond zich op dat moment tussen de biedingen van [REDACTED] en [REDACTED].

454 Tijdens het gesprek op 6 oktober 2014 met [REDACTED] heeft [REDACTED] volgens [REDACTED] haar bod verlaagd naar € 7.542.000. Het bod van [REDACTED] is op dat moment nog steeds € 7.948.000 negatief waarbij [REDACTED] de indruk heeft dat het bod van [REDACTED] verbeterd zou kunnen worden naar circa € 7 miljoen negatief. Desondanks berichtte [REDACTED] op 6 oktober 2014 nu eerst met [REDACTED] te willen onderhandelen: *'Omdat ze 1. ze laagste afbreukrisico hebben en 2. het gretigst zijn. Ter illustratie: Stel [REDACTED] zou kopen, dan nog zouden we ze adviseren zsm met [REDACTED] contact op te nemen om het onderhoud goed te regelen, dus waarom koop [REDACTED] dan niet zelf?'* [REDACTED] merkte daarbij op dat na overleg met [REDACTED] en [REDACTED] het bod van [REDACTED] (de vennootschap van [REDACTED]) *'geen gamechanger'* is.

455 Op 8 oktober 2014 berichtte [REDACTED] opnieuw over de afwegingen om met [REDACTED] verder te onderhandelen. De betrouwbaarheid van [REDACTED] scoort wegens bestaand *'trackrecord'* en bestaande onderhoudscontracten hoger dan die van [REDACTED], aldus [REDACTED]. Onderhandelingen tussen [REDACTED] enerzijds en [REDACTED] anderzijds geschieden op 13 oktober 2014. In een vervolgggesprek per telefoon die dag tussen [REDACTED] werd overeenstemming over de prijs van € 6.750.000 bereikt, zo vernamen wij van [REDACTED].

6.3. [REDACTED]

456 De structuur van [REDACTED] kan op basis van de gegevens uit de Kamer van Koophandel en het bericht van [REDACTED] aan NS d.d. 14 oktober 2014 als volgt worden weergegeven:



457 [REDACTED] is volgens gegevens uit de Kamer van Koophandel:²²⁸

- [REDACTED] en [REDACTED] van [REDACTED]
- [REDACTED] van [REDACTED]
- [REDACTED] en [REDACTED] van [REDACTED] (niet in structuurtekening weergegeven)

458 [REDACTED] is volgens gegevens uit de Kamer van Koophandel [REDACTED] van [REDACTED].²²⁹

459 De vennootschap [REDACTED] is op [REDACTED] opgericht met als doelstelling: [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] sinds oprichting is [REDACTED].²³⁰

460 Ook de vennootschap [REDACTED] is op [REDACTED] [REDACTED] de levering van (GreeNS) opgericht en heeft sinds oprichting de vennootschap [REDACTED] als enig [REDACTED] en

²²⁸ Zie bijlage 153.

²²⁹ Zie eveneens bijlage 153.

²³⁰ Zie eveneens bijlage 153.

██████████²³¹ De activiteiten van ██████████ volgens omschrijving van de Kamer van Koophandel betreffen: *'Holdingactiviteiten alsmede exploitatie registergoed'*. Startdatum van de onderneming is ██████████. Er zijn geen jaarrekeningen van deze vennootschap gedeponneerd.²³²

461 ██████████ heeft op ██████████ de GreeNS portefeuille voor € 1,- van ██████████ (zie ook alinea 104) overgenomen.²³³ Volgens de leveringsakte zal ██████████ aan ██████████ als bijdrage aan toekomstige onderhoudsverplichtingen en aan mogelijke toekomstige saneringsverplichtingen een eenmalige vergoeding betalen van € 8.167.500 (€6.750.000 vermeerderd met € 1.417.500 BTW). Deze bedragen komen overeen met de verkoop van GreeNS door NS aan ██████████.

462 Van de verkoopprijs wordt € 3.600.000 tussen ██████████ en ██████████ verrekend met een vordering van ██████████ op ██████████. De akte verwijst hierbij naar *'een onderhandse akte houdende geldlening op twaalf december tweeduizend veertien ondertekend en partijen genoegzaam bekend'*. Het is ons niet bekend waarom drie dagen na oprichting van ██████████ ██████████ een lening van € 3,6 miljoen aan ██████████ verstrekt en welke zekerheden daar tegenover staan.

463 Volgens ██████████ is de GreeNS portefeuille van ██████████ overgedragen aan ██████████ wegens *'geluiden [...] vanuit de markt die ons hebben doen besluiten om de GreeNS in een andere vennootschap onder te brengen. Dit mede om de continuïteit van ██████████ niet in gevaar te brengen.'*²³⁴

464 De vennootschap ██████████ is opgericht op ██████████ en heeft sinds oprichting ██████████ als ██████████. De vennootschap heeft volgens omschrijving van de Kamer van Koophandel als doelstelling: ██████████.²³⁵ Volgens bericht van ██████████ van 14 oktober 2014 aan ██████████ zijn ██████████ van ██████████.²³⁶

465 De vennootschap ██████████ is eveneens opgericht op ██████████ en ██████████ sinds oprichting is ██████████. De vennootschap heeft als doelstelling: ██████████. ██████████²³⁷

466 Ook de vennootschap ██████████ is op ██████████ opgericht en heeft ██████████ sinds oprichting als ██████████ en ██████████.²³⁸ De vennootschap heeft als doelstelling: ██████████. ██████████. Het balanstotaal van ██████████ volgens de jaarrekening 2013 bedroeg eind 2013 afgerond € 10.1.c ██████████ bestaande uit vorderingen en liquide middelen.²³⁹ Op 10 december 2014 verwierf ██████████ van NS Vastgoed B.V. de portefeuille GreeNS voor € 1,- met een vergoeding van € 6.750.000 als bijdrage voor toekomstige onderhouds- en saneringsverplichtingen.

467 ██████████ is opgericht op ██████████ voor ██████████ en ██████████ sinds oprichting is ██████████.²⁴⁰

468 ██████████ is op haar beurt ██████████ en ██████████ sinds oprichting op ██████████ van de vennootschap ██████████. Deze vennootschap heeft als doelstelling volgens de Kamer van Koophandel: ██████████.

²³¹ Zie eveneens bijlage 153

²³² Status 4 maart 2016

²³³ Zie bijlage 39

²³⁴ Zie bijlage 155

²³⁵ Zie eveneens bijlage 153

²³⁶ Zie bijlage 154

²³⁷ Zie eveneens bijlage 153

²³⁸ Zie eveneens bijlage 153

²³⁹ Zie eveneens bijlage 153

²⁴⁰ Zie eveneens bijlage 153

[REDACTED]

469 [REDACTED] waren sinds 1 januari 2004 [REDACTED] van [REDACTED]. Deze vennootschap onder firma is op 21 mei 2012 beëindigd. Activiteiten waren volgens de Kamer van Koophandel [REDACTED] 241

470 De website van [REDACTED] vermeldt inzake de historie van het bedrijf onder meer het volgende²⁴³:

'In [REDACTED] richtte [REDACTED] een loonbedrijf op. Het bedrijf was gevestigd in [REDACTED] en richtte zich op agrarisch loonwerk. Het bedrijf begon klein, maar [REDACTED] professionaliseerde [REDACTED] loonbedrijf en groeide snel. In 1977 verhuisde hij daarom naar ons huidige adres in [REDACTED].

Vanaf [REDACTED] begon [REDACTED] zich te specialiseren in projecten voor de overheid, spoorwegbeheerders en waterschappen. De afdeling agrarisch loonwerk verkocht [REDACTED] aan een collega-bedrijf. Al snel bouwde [REDACTED] [REDACTED] een goede naam op en de kring opdrachtgevers groeide gestaag.

In [REDACTED] namen [REDACTED] het bedrijf over van [REDACTED]. Het bedrijf specialiseerde zich verder in onderhoud langs spoor, weg en water - sinds 2011 onder de naam [REDACTED]. [REDACTED] is daarnaast opgericht als contractpartner van grondeigenaren die het onderhoud compleet willen uitbesteden. Al zijn we geen loonbedrijf meer, onze dienstverlening is altijd veelzijdig gebleven!

471 De website vermeldt tevens: 'Al kennen veel opdrachtgevers ons van ons specialisme (onderhoud langs spoorwegen), we doen veel meer.' Als voorbeelden van andere werkzaamheden vermeldt de website onder meer het plaatsen van hekwerken, aanleggen en onderhouden van cultuurgrond, grondwerken, schoonmaken van sloten en snoeien van boomhagen.

²⁴¹ Zie eveneens bijlage 153

²⁴² Zie eveneens bijlage 153

²⁴³ Bron: [http://\[REDACTED\]](http://[REDACTED])

6.4. [REDACTED] en onderhoudswerkzaamheden

472 Tot en met 2010 was [REDACTED] bij NS verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van alle aan sloten aanpalende percelen. Volgens [REDACTED] maakte [REDACTED] bij de uitvoering van het onderhoud gebruik van onderaannemers, onder wie [REDACTED]. Zoals opgemerkt in hoofdstuk 6.3 was [REDACTED] in die tijd nog actief onder de naam [REDACTED].

473 Circa drie weken voor overdracht van de Groenportefeuille vond op 25 november 2010 overleg plaats tussen NS, [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Op het agendaoverzicht staat met de hand geschreven: [REDACTED] + [REDACTED] samen eens kijken naar het slotenonderhoud'.²⁴⁴

474 De naam van [REDACTED] heeft [REDACTED] van NS doorgerekregen, zo informeerde [REDACTED] ons.

475 [REDACTED] heeft ons een overeenkomst doen toekomen tussen [REDACTED] van 13 december 2010 (twee dagen vóór overdracht van de Groenportefeuille) voor het slootonderhoud van de Groenportefeuille.²⁴⁵ Volgens deze overeenkomst omvatten de werkzaamheden 613 kilometer onderhoudsplichtige watergangen. De prijs van het onderhoud bedraagt [10.1.c] per meter. Voor het eerste jaar is de prijs vastgesteld op [10.1.c] en zal jaarlijks de omvang van de onderhoudsverplichting worden aangepast aan het aantal overgebleven onderhoudsplichtige kilometers.

476 Volgens uitspraak Rechtbank [REDACTED] in een kort geding tussen [REDACTED] en (onder meer) [REDACTED] is wegens inbreng van [REDACTED] in [REDACTED] een nieuwe overeenkomst d.d. 30 juni 2011 opgesteld waarvan de relevante inhoud overeenkomstig de eerder genoemde overeenkomst van 13 december 2010 zou zijn.²⁴⁶

477 [REDACTED] heeft ons een e-mail toegestuurd van [REDACTED] van [REDACTED] d.d. 11 februari 2011 waarin [REDACTED] onder meer schrijft:²⁴⁷

'Binnen NS Poort is nu onduidelijkheid over de te onderhouden schouwplichtige sloten binnen de Groenportefeuille en hun eigen restant schouwplichtige sloten.

[...]

NS Poort doet intern een check hoe de hoeveelheden van de Groenportefeuille tot stand zijn gekomen en of de berekende hoeveelheden correct zijn.'

478 Volgens [REDACTED] bleek op dat moment dat niet 613 kilometer sloot was geleverd [zie alinea 161] met de Groenportefeuille maar circa 300 kilometer. Om die reden is volgens [REDACTED] de tweede groenportefeuille in 2013 genaamd 'GreeNS' ontstaan. NS dacht van de sloten af te zijn, maar dat was niet het geval, aldus [REDACTED].

479 [REDACTED] stuurde op 6 april 2011 het bericht aan [REDACTED] [REDACTED] dat hij tijdens zijn laatste werkoverleg met [REDACTED] heeft afgesproken om een gesprek te hebben met [REDACTED] om te overleggen over de aanpak van het slootonderhoud. Vervolgens maakte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] een afspraak voor overleg tussen [REDACTED] en [REDACTED] met [REDACTED] op 20 april 2011 ten kantore van NS Poort.²⁴⁸

480 [REDACTED] heeft ons meegedeeld dat in het gesprek tussen [REDACTED] en [REDACTED] in april 2011 [REDACTED] toen geprobeerd zou hebben alsnog de overgebleven sloten om niet te leveren aan [REDACTED] [REDACTED] heeft dat geweigerd maar heeft wel [REDACTED] het aanbod gedaan om het

²⁴⁴ Zie bijlage 81

²⁴⁵ Zie bijlage 156

²⁴⁶ Zie bijlage 157

²⁴⁷ Zie bijlage 158

²⁴⁸ Zie bijlage 159

onderhoud voor een goedkoper bedrag uit te voeren dan [redacted], namelijk voor € 10.1.c per meter, aldus [redacted]. Omdat [redacted] zijn onderhoud voor € 10.1.c aan [redacted] had uitbesteed, kostte het onderhoud aan de Groenportefeuille [redacted] dankzij deze afspraak met NS, per saldo niets, zo vertelde [redacted] ons.

481. Volgens [redacted] heeft hij met [redacted] onderhandeld over het slootonderhoud. [redacted] kon het onderhoud goedkoper uitvoeren dan [redacted], aldus [redacted].
482. Op 7 juni 2011 verstrekte [redacted] de opdracht voor de verplichte voor- en najaarsschouw in 2011 op basis van een offerte van [redacted] van 3 mei 2011 aan [redacted]. De brief is ter attentie van [redacted] en verwijst naar 414.415 strekkende meters schouwplichtige sloten a.raison van € 10.1.c per strekkende meter.²⁴⁹
483. [redacted] heeft volgens [redacted] ook deze onderhoudswerkzaamheden bij [redacted] ondergebracht en werd dus [redacted]. [redacted] heeft in het gesprek met PwC gezegd dat hij niet denkt dat [redacted] een opslag voor haar tussenkomst met betrekking tot het onderhoud door [redacted] berekende. [redacted] vermoedt dat de winst voor [redacted] zat in het grotere volume van aanbesteden.
484. Het slootonderhoud voor 2012 is op 2 februari 2012 in opdracht gegeven aan [redacted] ter attentie van [redacted]. De opdrachtbrief is namens NS Vastgoed ondertekend door [redacted] maar vermeldt geen prijs per strekkende meter.²⁵⁰
485. De opdrachtbrief voor het slootonderhoud voor 2013 (€ 10.1.c per strekkende meter) werd op 14 februari 2013 verstuurd aan [redacted] ter attentie van [redacted]. De opdrachtbrief is namens NS Vastgoed ondertekend door [redacted].²⁵¹
486. De opdracht voor het uitvoeren van de voorjaars- en najaarsschouw werd in 2014 door NS Vastgoed [redacted] in twee opdrachten aan [redacted] gegeven (namelijk op 13 januari 2014 en op 31 juli 2014) omdat begin 2014 niet duidelijk was wanneer de verkoop van de GroenNS portefeuille zou plaatsvinden, aldus [redacted].²⁵² De opdracht voor de voorschouw vermeldt een prijs van € 10.1.c per strekkende meter en de opdracht voor de najaarsschouw € 10.1.c voor 'nieuwe meters welke niet staan vermeld op de verstrekte lijst'.
487. Over de overgang voor het slootonderhoud van [redacted] naar [redacted] heeft [redacted] PwC als volgt geïnformeerd:
- [redacted] merkte in de periode 2012-2013 dat hij soms rechtstreeks met [redacted] diende te schakelen om slootonderhoud snel uit te kunnen voeren. [redacted] heeft [redacted] gevraagd om het onderhoud per 1 januari 2014 rechtstreeks met [redacted] te gaan doen. [redacted] heeft voor 2014 geen offerte meer ingediend omdat ze wilde dat NS rechtstreeks met [redacted] zaken deed. Dat is in 2015 zo doorgelopen. [redacted] had [redacted] toen meegedeeld dat het onderhoud namelijk alleen maar geld kostte, aldus [redacted]. Deze communicatie tussen [redacted] en [redacted] is mondeling gegaan; er is geen mailverkeer van.*
488. [redacted] berichtte collega's (onder wie [redacted]) op 14 februari 2014 over de overgang als volgt:²⁵³

²⁴⁹ Zie bijlage 160.

²⁵⁰ Zie bijlage 161.

²⁵¹ Zie bijlage 162.

²⁵² Zie bijlage 30.

²⁵³ Zie bijlage 32.

489 'Voor 2014 is de voorjaarschouw inmiddels in opdracht gegeven aan [REDACTED]. Contactpersoon is de jullie bekende [REDACTED]. [REDACTED] is er dus tussen uit omdat [REDACTED] nauwelijks toegevoegde waarde had in dit proces.'

490 Een verklaring waarom het onderhoud in de periode 2011-2013 aan [REDACTED] was uitbesteed (in plaats van rechtstreeks aan [REDACTED]) heeft [REDACTED] ons niet kunnen geven.

491 De opdrachtverstrekking voor het slootonderhoud in 2015 geschiedde op 19 maart 2015 aan [REDACTED] door [REDACTED].²⁵⁴

6.5. Verkoop GreeNS aan [REDACTED]

492 [REDACTED] heeft ons als volgt geïnformeerd over de eerste contacten met [REDACTED] in het kader van de GreeNS portefeuille:

[REDACTED] had al contacten over onderhoudswerkzaamheden met de [REDACTED]. Via hen vernam [REDACTED] van de mogelijke verkoop van een tweede groenportefeuille en heeft [REDACTED] zich als geïnteresseerde kenbaar gemaakt bij [REDACTED]. In welke mate (omvang) [REDACTED] op dat moment exact onderhoud verrichtte aan percelen van NS is [REDACTED] niet bekend.'

493 [REDACTED] van [REDACTED] stuurde op 13 februari 2014 een brief aan [REDACTED] met onder meer de volgende inhoud:²⁵⁵

'[...] Zoals u bekend, zijn wij voor 2014 verantwoordelijk voor de uitvoering van de voorjaars schouw en wellicht ook de najaar schouw. Hiervoor hebben we recentelijk overeenstemming bereikt. Wellicht is u ook bekend, dat wij sinds 2011 ook de voor en najaar schouw verzorgen voor [REDACTED]. En in die hoedanigheid ook vanaf het begin de schouwen voor de NS verzorgden, alsmede zaag, bagger en sanering werkzaamheden onder eigen uitvoering. Sinds kort rechtstreeks in opdracht van de NS.

Tijdens onze gesprekken m.b.t. de onderhoudswerkzaamheden hebben we vernomen, dat u voornemens bent de sloten en bijbehorende percelen middels een tender in de markt in te zetten, graag willen wij hier ook aan meedingen.

[...] Zoals u weet, hebben wij de onderhoudskosten zelf in de hand. Dit betekent, dat wij op minder drukke momenten, preventief onderhoud kunnen doen, met eigen mensen en materieel, waardoor ons kostenplaatje, sterk zal afwijken van partijen, die voor dit onderhoud afhankelijk zijn van derden. Wij voeren het gehele onderhoud uit met eigen mensen en materieel. Dit betekent, dat wij ook lager in kunnen schrijven, als partijen die hiervoor dus afhankelijk zijn van derden. [...] Naast de werkzaamheden voor de NS zijn wij ook aannemer van o.a. [REDACTED].'

494 Op 19 maart 2014 antwoordde [REDACTED] de brief van [REDACTED] met de uitnodiging een keer kennis te komen maken. [REDACTED] maakten een afspraak voor 7 april 2014. In de agenda van [REDACTED] is een afspraak opgenomen d.d. 7 april 2014 van 10.00 uur tot 11.00 uur met omschrijving: 'Afspraak met [REDACTED] i.v.m. greeNS'.²⁵⁶ Na afloop van dat gesprek berichtte [REDACTED] aan [REDACTED]. [REDACTED] gesproken. Goed verhaal. Die gast weet alles. Kent iedere m² sloot. Heeft [REDACTED] bedrijf er al op ingericht. Wordt een serieuze kandidaat.'

495 Voorafgaande aan het gesprek verzocht [REDACTED] op 2 april 2014 [REDACTED] om NAW gegevens van de potentiële koper (c.q. combinatie en kopende entiteit) ten behoeve van de tendervoorbereiding. [REDACTED] merkte op naar verwachting in mei met de tender te kunnen starten. Twee dagen later antwoordde

²⁵⁴ Zie bijlage 31

²⁵⁵ Zie bijlage 163

²⁵⁶ Zie eveneens bijlage 163

met het toesturen van de NAW gegevens van met naam als contactpersoon.²⁵⁷

496 stuurde op 19 mei 2014 een vooraankondiging van de start van de biedingsprocedure. De uitnodiging om deel te nemen aan de biedingsprocedure inclusief een omschrijving van de verkoopprocedure zou volgens dit bericht op 22 mei 2014 aan worden verstuurd. Daarbij zou verzocht worden om een geheimhoudingsverklaring te ondertekenen alvorens een toegangscode te krijgen voor toegang tot een digitaal systeem met informatie over GreeNS. reageerde op 27 mei 2014 dat hij de brief nog niet ontvangen heeft. antwoordde dezelfde dag dat de brief naar het juiste adres was verzonden.²⁵⁸

497 stuurde op 30 mei 2014 namens de geheimhoudingsverklaring versie 20 mei 2014 getekend terug.²⁵⁹

498 Wij beschikken niet over een kopie van de brief aan met documentatie over de bieding. Volgens een overzicht van van 4 juni 2014 is deze documentatie aan verstuurd.²⁶⁰

499 berichtte op 13 augustus 2014 dat hij de kopers heeft gebeld maar wegens vakantie alleen drie partijen heeft gesproken. Inzake zijn gesprek met informeerde als volgt:²⁶¹

- o Alles helemaal duidelijk en werken aan de afronding van de business case.*
- o Hij heeft veel kennis door het onderhoud etc.*
- o Ze gaan een serieus bod uitbrengen.*
- o Ze willen graag nog weten wat het jaarlijkse totaal bedrag is van de zakelijke lasten (woz etc.) Hiermee moeten ze tenslotte ieder jaar rekening meewouden. heeft toegezegd dit uiterlijk over twee weken te mailen.²⁶²*

500 Met datum 3 september 2014 bracht namens een bod uit van € 9.825.000 negatief, rekening houdende met €4.650.000 voor (sanerings-)kosten en waardevermindering die het gevolg zijn van bodemsanering. Het bod vermeldde geen beperkingen.²⁶³

501 Bij het sluiten van de biedingstermijn, 12.00 uur op 10 september 2014, hadden zes partijen een bod uitgebracht. Financieel het beste bod was uitgebracht door zijnde € 5.625.000 (negatief) inclusief € 865.000 als tegemoetkoming in de (sanerings-)kosten. kwam met een bod van € 7.948.000 negatief (inclusief € 1.500.000 bijdrage saneringslasten) op de tweede plaats. Het bod van eindigde als derde en het bod van (ondertekend door) kwam met € 14.700.000 (inclusief € 7.560.000 bijdrage saneringskosten) als vierde uit de bus. Tenslotte hadden (€ 37.240.060 negatief waarvan € 29.240.060 als bijdrage saneringskosten) en (€ 46.420.000 negatief waarvan € 28.020.000 als bijdrage saneringskosten) eveneens een bod uitgebracht.²⁶³

502 Naar aanleiding van de biedingen berichtte van van op 10 september 2014 (met in e.c.) onder meer als volgt:²⁶⁴

²⁵⁷ Zie eveneens bijlage 163

²⁵⁸ Zie bijlage 164

²⁵⁹ Zie bijlage 165

²⁶⁰ Zie bijlage 166

²⁶¹ Zie bijlage 167

²⁶² Zie bijlage 28

²⁶³ Zie eveneens bijlage 28

²⁶⁴ Zie bijlage 168

503 - [redacted] doet het beste voorstel als totaalbod, maar heeft wat betreft de saneringslast weinig ruimte voor verbetering (hun inschatting van die saneringslast is opvallend laag). Het verschil in totaalbod is daarentegen dusdanig groot dat we sowieso met hen het gesprek moeten aangaan;

- [redacted] zit het dichtst bij onze prognoses als we naar de opbouw van het voorstel kijken. Met het oog op de speelruimte in de bodem zou dit wel eens interessant kunnen zijn. Ook met hen moeten we het gesprek aan gaan.

- [redacted] prijzen zich buiten de markt. Laatstgenoemde zit op de reservebank;²⁶⁵

504 [redacted] voerde met alle partijen die een bod hebben uitgebracht een gesprek op respectievelijk 17 september 2014 ([redacted]) en 18 september 2014 (overige partijen, inclusief [redacted]). In verband met vakantie van [redacted] was [redacted] naar eigen zeggen bij drie gesprekken aanwezig, namelijk bij het gesprek met [redacted] namens [redacted], het gesprek met [redacted] en het gesprek met [redacted] namens [redacted] en [redacted] adviseur [redacted].

505 Ter voorbereiding op het gesprek met partijen stuurde [redacted] op 17 september 2014 een aantal vragen aan [redacted] die tijdens het gesprek gesteld kunnen worden. Deze vragen betreffen onder meer het verzoek om een toelichting op het bod, specifiek voor de waarde 'schone grond' en de afkoop van het bodemrisico, wie de kopende entiteit is, hoe het business-model eruit ziet en welke zekerheid NS geboden kan worden.²⁶⁵

506 Na afloop van de gesprekken hebben [redacted] op 18 september 2014 overleg over de criteria om tot een selectie te komen. [redacted] stuurde [redacted] daarbij onder meer het volgende toe:²⁶⁶

'Leidt tot volgende criteria, waarbij naast de prijs, wat mij betreft 'betrouwbaarheid' en 'kennis & kunde' zwaar wegen. Iets minder zwaarwegend 'ondernemerschap' en 'eigen beheer' en nog wat minder zwaarwegend 'trackrecord' en 'gevoel'. Ik zal eens kijken of ik een tabelletje kan maken.[...]

- prijs
- trackrecord bij NS (historische activiteit)
- betrouwbaarheid (risico op ellende)
- solide business case (kennis, kunde, degelijkheid)
- ondernemerschap (daar waar mogelijk commercieel uitnutten)
- eigen beheer of doorlegging derden
- gevoel bij gesprek

507 Een dag later, op 19 september 2014 stuurde [redacted] zijn beoordeling van de hiervoor genoemde criteria aan [redacted] met [redacted] in c.c. toe. [redacted] stond qua score op de eerste plaats, gevolgd door [redacted] en [redacted] stonden op een gedeelde derde plaats.²⁶⁷

²⁶⁵ Zie bijlage 169

²⁶⁶ Zie bijlage 170

²⁶⁷ Zie bijlage 34

508 Na afstemming met [REDACTED] stuurde [REDACTED] dezelfde dag een samenvattend overzicht van de uitkomsten van de gesprekken aan [REDACTED] (met [REDACTED] in e.c.):²⁶⁸

nr	partij	bod totaal	afkoop risico saneringslast	marktwaarde 'schone grond'	weegfactor						SCORE (max 60 punten)	
					3	3	2	2	1	1		
					Be-trouw-baar-heid	kennis- & kunde	Onder-nemer-schap	eigen beheer / derden	Track-record	Ge-spreks-gevoel		
1	[REDACTED]	€ -5.625.000	€ -865.000	€ -4.760.000	2	2	2	4	1	1	26	43%
2	[REDACTED]	€ -7.948.000	€ -6.448.000	€ -1.500.000	4	4	3	3	1	4	39	65%
3	[REDACTED]	€ -9.825.000	€ -4.650.000	€ -5.175.000	5	5	3	5	5	5	56	93%
4	[REDACTED]	€ -14.700.000	€ -7.560.000	€ -7.140.000	5	5	3	2	5	3	48	80%
5	[REDACTED]	€ -18.000.000	€ -10.000.000	€ -8.000.000	4	5	2	3	3	4	44	73%
6	[REDACTED]	€ -46.420.000	€ -28.020.000	€ -18.400.000	5	5	1	5	5	2	49	82%
TAXATIE		€ -6.897.000	€ -6.720.000	€ -177.000								

509 [REDACTED] stelde voor om de nummers 4, 5 en 6 de wacht aan te zeggen. Over [REDACTED] was de mening van [REDACTED] de volgende:

[REDACTED] is inhoudelijk de beste partij. Kent iedere meter en ieder perceel. Doet alles in eigen beheer. Is hoofdaannemer van [REDACTED] en kent ook daar alles en iedereen. Na afloop van het gesprek sterk het gevoel dat we als NS met deze partij deze deal moeten willen doen. Prijstechnisch zit zn voorstel echter 2,9 mio van onze inschatting. Er is nog ruimte om te onderhandelen. Met name wat betreft de verdienpotentie die in de portefeuille zit, want over de kosten hoeven we deze partij niets te vertellen. Ze zitten nog 1,9 mio verwijderd van [REDACTED]. Voorstel: gesprek aangaan en prijs omlaag krijgen. Ondanks dat we ze kennen ook deze partij in de tussentijd laten screenen.²⁶⁹

510 Over [REDACTED] en [REDACTED] berichtte [REDACTED] als volgt:

[REDACTED] financieel beste voorstel, inhoudelijk de slechtste indruk (echt onvoldoende). Bodemlast is onrealistisch laag. Kan simpelweg niet. Risico bij grote sanering is dat [REDACTED] heel snel 'oprookt'. We gaan niet achteruit onderhandelen, dus onrealistisch bieding plaatst ze buiten tender; Voorstel: a. deze partij per direct doorgeven dat we ondanks het aantrekkelijke totaalbod toch met een andere partij een vervolggesprek gaan voeren. Te weinig vertrouwen in kennis & kunde als het gaat om de bodem – betekent een te groot afbreukrisico voor NS of b. toch nog een inhoudelijk "bodem"gesprek aangaan en bezien wat er nu echt achter dit bod schuilt.

[REDACTED] bod lijkt het beste op onze eigen inschatting. Partij lijkt betrouwbaar en degelijk, maar trackrecord is '0' dus het business plan moet nog overtuigender. Wil er zeker van zijn dat ze 'het kunnen'. Voorstel: in navolging van het interview een aantal concrete en specifieke vragen voorleggen die ze zsm dienen te beantwoorden en toe te lichten in een ze gesprek, waarin we ook de bodemlast in detail gaan doornemen. In de tussentijd wil ik de partij laten doorlichten door [REDACTED] en [REDACTED]. Na gesprek en resultaat volgt definitief go of no go.²⁶⁹

511 Na overleg met [REDACTED] stuurde [REDACTED] op 23 september 2014 een overzicht van de gemaakte afspraken aan [REDACTED] toe. [REDACTED] berichtte daarbij ondermeer:²⁶⁹

²⁶⁸ Zie eveneens bijlage 34

²⁶⁹ Zie bijlage 35

512 'Nav ons overleg gisteren hierbij de afspraken op hoofdlijnen:

- De nummers 1, 4,5 en 6 uit de bieding (respectievelijk: [redacted] wordt mede gedeeld (telefoon en brief) dat ze op de reservebank zitten;
 - [redacted] omdat het bodemverhaal niet klopt en het afbreukrisico voor NS daardoor te groot is. De andere partijen omdat we simpelweg betere voorstellen van andere partijen hebben ontvangen;
 - We proberen er met een andere partij uit te komen, het staat ze echter altijd vrij nog eens 'warm te lopen' aan de zijlijn;
 - Die andere partij lijkt vooralsnog een keuze tussen [redacted] en [redacted] (ook zij krijgen telefoontje + brief);
 - Beide partijen worden gescreeud door [redacted] & [redacted];
- [...]Op basis van de huidige biedingen is een resultaat in een bandbreedte van - € 2 mio tot € 0,- voorstelbaar. Uiteraard wordt gestreefd de € 0,- of hoger te halen;
- In het geval van [redacted] zal onderhandeld worden om beide bedragen uit de bieding te verlagen, met de nadruk op het bodemrisico dat bij hen aan de onderkant (€ -6,5 mio) van de markt-bandbreedte (-€ 7,5 mio // -€ 4,5 mio) lijkt te liggen;
 - Ook met [redacted] worden beide bedragen besproken, met de nadruk op de waarde van de 'schone grond' en de opbrengstpotentie (verkopen regulier / verkopen [redacted] / reserveringsvergoedingen prorail / kabels & leidingen / mestrechten / groencompensatie obv nieuwe regelgeving per 2015 / algenkwekerijen / claims herplantingsplicht / zonnecollectoren / gsm-masten / verpachting / mandjes plussen & minnen aan [redacted] / etc) daarvan, aangezien zij (- € 5,2 mio) juist hierbij aan de onderkant van de markt-bandbreedte (- € 1,5 // - € 7 mio) zitten [...]

513 Vervolggesprekken met [redacted] (in samenwerking met [redacted] en [redacted] vonden plaats op respectievelijk 30 september en 1 oktober 2014. Bij het gesprek waren naast [redacted] ook [redacted] aanwezig, zo vernamen wij.

514 [redacted] heeft ons als volgt geïnformeerd over de gesprekken met [redacted] en [redacted].

[redacted] had een bijzonder businessmodel. Boeren hebben de verplichting stukken grond braak te laten liggen. [redacted] was van plan om de reststroken van NS in dat kader aan te bieden aan boeren. Van bodemvervuiling had [redacted] echter geen enkel verstand, aldus [redacted]. [redacted] heeft [redacted] geadviseerd om een bodemdeskundige in te schakelen en heeft hem een naam doorgegeven van een adviseur uit [redacted]. Vervolgens heeft [redacted] bij [redacted] nog een gesprek gehad met [redacted] bodemadviseur en een betrokken makelaar met [redacted] van NS. [redacted] vond [redacted] een heel interessante partij.

Ook met [redacted] van [redacted] (de uiteindelijke koper van GreeNS) en [redacted] adviseur heeft [redacted] één of twee gesprekken gevoerd. [redacted] was minder onder de indruk van [redacted] blufte dat [redacted] meer kennis had van de percelen dan NS omdat [redacted] al onderhoudswerkzaamheden voor NS en [redacted] uitvoerde. In onderhandelingen kwam [redacted] warrig over. [...] [redacted] was blij dat [redacted] tijdens gesprekken een adviseur meenam. Het verraste [redacted] te vernemen dat [redacted] de koper van GreeNS geworden was omdat [redacted] verwachtte dat [redacted] de koper zou zijn.'

515 [redacted] verzocht 2 oktober 2014 [redacted] om rapporten van [redacted] inzake [redacted] en [redacted]. De rapporten vermeldden een laag kredietrisico bij beide partijen. Dezelfde dag verzocht [redacted] het [redacted] om een screening van beide partijen.²⁷⁰

516 [redacted] verstrekte, na afstemming met [redacted] op 5 oktober 2014 [redacted] een terugkoppeling van de gesprekken eerder die week met [redacted] en [redacted]. Over deze gesprekken schreef [redacted] onder meer:²⁷¹

²⁷⁰ Zie bijlage 171.

²⁷¹ Zie bijlage 172.

Goed gesprek. Inhoudelijk toonden ze zich zeer goed voorbereid en transparant in al hun uitgangspunten en berekeningen:

- De organisatie zoals ze die wensen in te richten is verder verduidelijkt evenals de gekozen strategie;
- Ze geven goed blijk van ondernemerschap en de wil om de portefeuille vanuit verschillende oogpunten te benaderen, waarbij [redacted] landelijk de verkoop coördineert en [redacted] de beheerskant. Beide partijen samen zullen zich toeleggen op de plussen uit de portefeuille, zoals kabels & leidingen, natuurcompensatie, etc. Voor de bodem hebben ze inmiddels een goede verbinding gelegd met [redacted] die verbonden is aan [redacted] en wordt ingeschakeld als deskundig adviseur die tevens de koppeling maakt met eventuele uitvoerders;
- De financiële ruimte bij [redacted] moet vooral komen uit het afkoopbedrag voor het risico op bodemsanering. Geconstateerd is dat er in 1 geval nogal ruim gerekend is. [redacted] is ook bereid dat te corrigeren en het bod hierop aan te passen. Daarnaast geven ze aan dat er onderhandelingsruimte is. Er wordt gesproken over 'tonnen'. Afsproken is dat wij eventuele onbeantwoorde vragen stellen en [redacted] kijkt wat de correctie in de bodem nog betekent. Obv bovenstaande zou het streven moeten zijn op € 0,- uit te komen, wat betekent dat [redacted] nog ca. € 1,1 mio zou moeten zakken. Kans lijkt reëel.
- Tot slot: het gespreksgevoel was goed. Over en weer vertrouwen en de bereidheid tot een deal te komen waarbij iedereen met een goed gevoel 'de zaal verlaat';
- De score van 65% stijgt naar 75%. Veel hoger is voor [redacted] niet mogelijk in verband met het ontbreken van een trackrecord.

Tegenvallend gesprek. Koper blijft in herhaling vallen en kon de kennis & kunde in detail niet goed duiden. Als partij al 40 jaar actief op dit vakgebied dus die kennis zou er moeten er zijn. Het probleem lijkt dan ook eerder bij de presentatie te liggen. Resulteerde wel in een moeizaam gesprek over zowel de bodemlast als de waarde voor 'schone grond'. Met name in deze laatste post zou nog ruimte moeten zitten gezien de andere biedingen, de eigen berekeningen en de taxatie van [redacted] [redacted] weigerde echter om de eerder aangegeven ruimte concreet te maken omdat ze bang waren prijsbepalend voor de andere partij te zijn. Het ontbrak dus ook aan vertrouwen. Aangegeven is dat we op deze manier met hen niet tot een akkoord gaan komen. Vervolgens is er een dag later [PwC: 2 oktober 2014] nog eens gebeld en heeft [redacted] verzocht zsm langs te willen komen om alsnog de financiële indicatie af te geven en 'de kou uit de lucht te halen'. Resulteert in:

- Inhoudelijk is er aan de onderhoudskant geen twijfel;
- Qua bodem is een adviseur (al dan niet via [redacted]) aan te bevelen, maar is er overall wel het vertrouwen in deze partij;
- Financieel is de ruimte te beperkt. De kans om als resultaat de € 0,- te benaderen achten we niet reëel. Morgenmiddag weten we dit zeker.'

517 Op basis van het voorgaande trok [redacted] onder meer de conclusie om het traject te vervolgen met [redacted] om te streven naar een totaalprijs van € 6,9 miljoen negatief. Als [redacted] niet met een fors lager bod zou komen, zou ook [redacted] op de 'reservebank' terechtkomen, aldus [redacted]

518 In hetzelfde bericht aan [redacted] informeerde [redacted] bovendien over de afwijzing van [redacted] (onder meer vanwege twijfels over de betrouwbaarheid en afbreukrisico voor NS) en het op 2 oktober 2014 ontvangen bod van [redacted]

[redacted]²⁷²

519 Op 6 oktober 2014 hadden [redacted] een vervolgesprek met [redacted]. Naar aanleiding van dat gesprek informeerde [redacted] dezelfde dag [redacted] (met [redacted] in

²⁷² Zie bijlage 36.

c.c.) onder meer als volgt:²⁷³

- De andere bidders, in het bijzonder [redacted] en [redacted] blijven op de reservebank;
- Mede in overleg met [redacted] en [redacted] concluderen we dat afbreukrisico van [redacted] niet verlaagd is en het bod van [redacted] géén 'gamechanger' is;
- Dus gaan we door met [redacted] en [redacted]. Alleen als we er met 1 van hen niet uitkomen worden de kaarten opnieuw geschud;
- Vooralsnog staat het bod van [redacted] op € 7.948.000,-. We vermoeden dat dit bod omlaag kan/gaat naar een bedrag dat om en nabij onze taxatie ligt (zeg afgerond € 7 mio);
- [redacted] heeft zojuist haar bod verlaagd naar € 7.542.000,- en geven aan dat ze hier links- of rechtsom met ons willen uitkomen. Ze zijn erg gretig en willen de deal maken;
- Onze taxatie staat nu op afgerond - € 6,9 mio. [redacted] heeft bepaald dat de marktwaarde schone grond (als we rekenen met 20 jaar onderhoud ipv 10 jaar) daalt naar - € 3,7 mio. Dit zou dus tot een totale waarde van - € 10,4 mio leiden;
- De markt toont echter aan dat we met een bedrag rond - € 7 mio een goede marktconforme deal doen.²⁷⁴

en

3. We willen nu eerst met [redacted] gaan onderhandelen. Omdat ze 1. ze laagste afbreukrisico hebben en 2. het gretigst zijn. Ter illustratie: Stel [redacted] zou kopen, dan nog zouden we ze adviseren zsm met [redacted] contact op te nemen om het onderhoud goed te regelen, dus waarom koop [redacted] dan niet zelf?!
4. Qua proces stellen we voor de week van 13-17 oktober exclusief met elkaar om de tafel te gaan met als doel overeenstemming te bereiken over een prijs om en nabij € 6,9 mio;
5. Mocht dit lukken wordt daarna direct alles in gang gebracht van interne besluitvorming t/m transport.²⁷⁴

520 Wij begrijpen dat op 7 oktober 2014 intern overleg heeft plaatsgevonden over het biedingsproces tussen [redacted] [redacted]. Onder de titel 'Procesvoorstel' stuurde [redacted] een dag later onder meer de volgende afwegingen aan [redacted] (met [redacted] in c.c.) toe:²⁷⁴

- Momenteel zijn er nog 2 partijen over: [redacted] en [redacted]
- De andere partijen zitten op de reservebank danwel pogen het speelveld te betreden;
- Er is geen reden tot op heden het aantal spelers op het speelveld te wijzigen (zie mail over [redacted] en de eerdere constatering dat bod [redacted] geen gamechanger is);
- Financieel zitten [redacted] en [redacted] dicht bij elkaar en is bij beide de verwachting dat we rond hetzelfde eindbedrag kunnen uitkomen (ca. 7 mio);
- Het onderscheid tussen partijen wordt dan bepaald door de factor: betrouwbaarheid. Die achten we bij beide partijen hoog, waarbij [redacted] duidelijk het hoogste scoort (baas boven baas), omdat [redacted] [redacted]
 - een langjarig trackrecord heeft en we schatten het afbreukrisico (kennis, kunde, degelijkheid, etc) voor NS op 'nul';
 - reeds contract (hoofd)aannemer bij [redacted] is en al jaren het onderhoud voor [redacted] en NS (ook voor de groenportefeuille 1) verzorgt;
 - alles in eigen beheer doet en er dus letterlijk bovenop zit, reeds ieder perceel & alle regelgeving kent en al de juiste contacten heeft.
- De voorkeur gaat er dus naar uit om met [redacted] tot overeenstemming te komen;

²⁷³ Zie bijlage 173

²⁷⁴ Zie bijlage 174

- [REDACTED] wordt niet afgeschreven en kwalificeert als goede ze, maar met in het achterhoofd het feit dat de koper van greeNS de nieuwe buurman van ons en van [REDACTED] wordt, stellen we voor te pogen met [REDACTED] tot overeenstemming te komen;
- We achten het niet verstandig met beide partijen tegelijk in onderhandeling te gaan. Partijen zullen dan niet het achterste van de tong laten zien door de angst prijsbepalend voor de ander te worden. Daarnaast gaat het om vertrouwen over en weer en spreekt er vertrouwen uit door er nu eerst met 1 partij er voor te gaan. En dat is [REDACTED]

521 [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 10 oktober 2014 dat [REDACTED] een week de exclusiviteit krijgt om met NS tot overeenstemming te komen.²⁷⁵

522 Op 13 oktober 2014 hebben [REDACTED] een gesprek met [REDACTED] en zijn adviseur, [REDACTED] heeft ons over dit gesprek als volgt geïnformeerd:

'Het vervolgesprek met [REDACTED] werd door [REDACTED] gevoerd namens NS en door [REDACTED] namens [REDACTED]. Bij gesprekken met [REDACTED] liet [REDACTED] zich altijd bijstaan door [REDACTED]. Dit laatste gesprek met [REDACTED] vond op maandag 13 oktober 2014 plaats aan de keukentafel van [REDACTED]. [REDACTED] kan zich niet meer herinneren met welke bedragen de onderhandelingen gestart zijn. Aan het eind van dat gesprek was het verschil tussen de bieding van [REDACTED] en de bieding van NS € 0,5 miljoen. Na het gesprek reden [REDACTED] elk in hun eigen auto naar huis. Op de terugweg hadden beide heren telefonisch contact met elkaar en bespraken dat ze het verschil van € 0,5 miljoen met de bieding van [REDACTED] gelijk tussen partijen wilden verdelen (€ 0,25 miljoen NS en € 0,25 miljoen [REDACTED]). Op die manier zouden partijen tot een definitieve prijs van € 6,75 miljoen negatief kunnen komen. Vervolgens had [REDACTED] in zijn auto contact met [REDACTED] en is [REDACTED] met [REDACTED] tot overeenstemming gekomen voor € 6,75 miljoen negatief.'

523 Ook [REDACTED] heeft ons nader geïnformeerd over de onderhandelingen met [REDACTED].

[REDACTED] hebben vervolgens op een maandagmiddag 13 oktober 2014 bij [REDACTED] met [REDACTED] van [REDACTED] over de prijs onderhandeld. [REDACTED] was bereid te zakken met zijn prijs tot circa € 6,9 - € 7,0 miljoen. Volgens [REDACTED] was hij de onderhandelingen ingegaan met een bod van circa € 6,2 - € 6,3 miljoen en bedroeg zijn laatste bod aan [REDACTED] € 6,5 miljoen. Zonder overeenstemming over de prijs is men toen uit elkaar gegaan. Op de terugweg in de auto heeft [REDACTED] gebeld. In dat gesprek heeft [REDACTED] het aanbod van € 6.750.000 (negatief) gedaan. [REDACTED] is daarmee akkoord gegaan. [REDACTED] had als referentie een maximum bedrag van € 7 miljoen (negatief). Overigens bleek uit de biedingen dat de geboden prijzen zeer uiteenliepen. Bij de constatering dat de overeengekomen prijs dicht bij de getaxeerde waarde ligt, merkt [REDACTED] op dat gedurende de gesprekken met partijen uiteraard geen taxatiebedragen genoemd zijn. Uitgangspunt voor [REDACTED] was wel om onder de taxatiewaarde te komen. Na het akkoord heeft [REDACTED] (vanuit zijn auto) [REDACTED] gebeld om hem te informeren over het bereikte akkoord. [REDACTED] heeft daarna het bod ook per e-mail bevestigd onder voorbehoud van akkoord directie.²

524 Op verzoek van [REDACTED] namens [REDACTED] bevestigde [REDACTED] op 14 oktober 2014 de bereikte overeenstemming.²⁷⁶

525 'Bij deze bevestiging dat wij gisteren prijsovereenstemming hebben bereikt over het genoemd bedrag als onderdeel van de koopovereenkomst die we nu afronden. Voor de volledigheid merk ik op dat dit akkoord nog onder voorbehoud goedkeuring directie NS Stations / directie NS is. Wij zetten nu alles in werking om die voorbehouden te kunnen laten vervallen. Zoals besproken streven we naar transport op 10 december 2014. De komende dagen/weken zullen we

²⁷⁵ Zie bijlage 154

²⁷⁶ Zie eveneens bijlage 154

hieromtrent nog veelvuldig contact hebben. Wij zullen jullie zsm voorzien van de definitieve portefeuille en het bodemoverzicht, evenals de update omtrent de fiscale afwikkeling.[...]

526 Het desinvesteringsvoorstel voor de verkoop van GreeNS aan [redacted] en de [redacted] aan [redacted] van [redacted] met datum 28 oktober 2014 is met datum 29 oktober 2014 geparafeerd met de namen [redacted] en [redacted] respectievelijk [redacted], met datum 31 oktober 2014 met de namen [redacted] en met datum 7 november 2014 met de namen [redacted] en [redacted]. Het desinvesteringsvoorstel vermeldt over de koper [redacted] onder meer:²⁷⁷

'[...] Deze partij is [redacted] Al jaren actief voor NS, waaronder de laatste jaren voor het onderhoud en beheer van de schouwplichtige sloten (onderdeel van deze verkoop). [redacted] is ook contractaannemer bij [redacted] en kent naast de gehele portefeuille dus ook de buurman van al deze percelen goed. Uiteraard is een screening door [redacted] en [redacted] uitgevoerd. Die geeft geen aanleiding te twijfelen aan de integriteit en betrouwbaarheid van de koper. De [redacted] is [redacted], die mandaat heeft te tekenen voor deze aankoop.'

527 De (niet getekende) notulen van het Directie Investeringsoverleg van 31 oktober 2014 vermelden goedkeuring van het desinvesteringsvoorstel onder voorbehoud van 'een finale check op de relatie met beëindiging Convenant, een finale check op de genoemde bedragen en een aangepaste presentatie ten behoeve van Exco.'²⁷⁸

528 [redacted] dienden het desinvesteringsvoorstel GreeNS en Musthaves met datum 20 november 2014 voor besluitneming in ten behoeve van de directievergadering ('Executive Committee') van NS van 8 december 2014. De 'Executive Committee' keurde die dag het voorstel goed.²⁷⁹

529 [redacted] ([redacted]) verleende op 8 december 2014 een volmacht aan [redacted] voor het tekenen van de koopovereenkomst voor GreeNS. [redacted] tekende dezelfde dag de koopovereenkomst, twee dagen later gevolgd door [redacted] namens [redacted]. Levering van de portefeuille geschiedde vervolgens op [redacted].²⁸⁰

530 [redacted] informeerde [redacted] op 30 december 2014 dat [redacted] de portefeuille GreeNS op [redacted] had overgedragen aan [redacted]. Koopprijs volgens de leveringsakte bedroeg (eveneens) € 1 met een eenmalige bijdrage voor onderhouds- en saneringsverplichtingen van € 6.750.000.²⁸¹

531 Dezelfde dag nog, 30 december 2014 vroeg [redacted] over deze doorlevering om opheldering. [redacted] antwoordde 6 januari 2015:²⁸²

'Doordat het op de hoogte brengen van derden partijen over onze verkrijging van de GreeNS anders is verlopen dan wij hadden gepland, hebben ons geluiden bereikt vanuit de markt die ons hebben doen besluiten om de GreeNS in een andere vennootschap onder te brengen.

Dit mede om de continuïteit van [redacted] niet in gevaar te brengen. Daar wij dit in al onze besprekingen met jullie niet hebben kunnen voorzien, hebben wij jullie hierover niet eerder (kunnen) berichten. Onze business-case mbt de GreeNS is overigens niet veranderd.'

532 Zoals in hoofdstuk 6.3 beschreven zijn de vennootschappen [redacted] en [redacted] een dag voor de levering van GreeNS op 9 december 2014 opgericht.

²⁷⁷ Zie bijlage 175.

²⁷⁸ Zie bijlage 176.

²⁷⁹ Zie bijlage 177.

²⁸⁰ Zie bijlage 178.

²⁸¹ Zie bijlage 179.

²⁸² Zie eveneens bijlage 179 en 155.

533 [redacted] berichtte deze doorlevering aan [redacted] op 14 januari 2014 en merkte daarbij op: 'Dit heeft hij gedaan om [redacted] huidige bedrijf [redacted] te 'beschermen' tegen toekomstige mogelijke tegenslagen.'²⁸³

6.6. Reactie in wederhoor

534 [redacted] heeft in het kader van wederhoor bij dit hoofdstuk onder meer het volgende opgemerkt:²⁸⁴

'Ik heb het hele stuk gelezen. De [redacted] insinueert dat dit daadwerkelijk zo was. Zoals aangegeven heb ik [redacted] nooit gezien of gesproken vanuit eventuele betrokkenheid bij [redacted] en is de [redacted] vanuit mijn optiek dus nooit vastgesteld. Maar ik overzie wellicht het hele verhaal niet.

Verder heb ik geen opmerkingen op het gehele stuk'

Reactie PwC: de term [redacted] is verwijderd.

535 [redacted] heeft in het kader van wederhoor bij dit hoofdstuk onder meer het volgende opgemerkt:²⁸⁵

'Ik ben het eens met de opgeschreven bevindingen. Ik heb nog wel ene opmerking. Dat is dat jullie soms Groenportefeuille II gebruiken. Deze is er niet. Het is Groenportefeuille of greeNS.'

Reactie PwC: in het rapport worden de termen Groenportefeuille en GreeNS gehanteerd.

²⁸³ Zie bijlage 180

²⁸⁴ Zie bijlage 11

²⁸⁵ Zie bijlage 11

7. De Groenportefeuille en ProRail

7.1. Inleiding

536 In dit hoofdstuk worden de bevindingen besproken naar aanleiding van ons onderzoek naar een antwoord op de volgende onderzoeksvraag:

7. Totstandkoming verkoop Groenportefeuille en afstemming met ProRail:
- Welke percelen heeft ProRail gekocht en hoe is de selectie tot stand gekomen?
 - Wilde ProRail meer aankopen en zo ja, waarom is dat niet gerealiseerd?
 - Wie van NS waren betrokken bij de transacties met ProRail?

537 De beantwoording van de onderzoeksvragen 7a, 7b en 7c vindt plaats in de hoofdstukken 7.3 tot en met 7.5.

7.2. Samenvatting

Welke percelen heeft ProRail gekocht en hoe is de selectie tot stand gekomen?

538 Het bestand van de Groenportefeuille is door NS op 12 november 2009 en op 16 december 2009 aan ProRail voorgelegd met de mogelijkheid interesse in percelen kenbaar te maken. ProRail heeft interesse in percelen in het kader van het Programma Hoogfrequent Spoor aan NS kenbaar gemaakt per mail van 16 februari 2010. Als bijlage stuurde ProRail een bestand met percelen aan NS. Wij begrijpen dat dit bestand sindsdien door NS is aangepast en geresulteerd heeft in een formele aanbieding van percelen door NS aan ProRail op 18 oktober 2010.

539 Naar aanleiding van het voorgaande heeft ProRail ons meegedeeld:²⁸⁶

'Belangrijk is dat genoemd wordt dat de afstemming die eind 2009 en in 2010 voor een belangrijk deel plaats vond ter uitvoering van de recente overeengekomen Intentieoak NS Poort – ProRail ihkv Ruimte op de Rails (dat document was op 16 november 2009 door beide partijen ondertekend). Dat was de context waarin alle afstemming plaatsvond.'

en

'Belangrijk is hier te noemen of ProRail bij aanpassing van het bestand en de totstandkoming van het aanbod is betrokken (dat is immers een hoofdvraag van dit hoofdstuk: de mate van afstemming met ProRail). Dat is niet het geval geweest.'

540 In de periode februari – april 2010 heeft ProRail aangegeven welke percelen ProRail in het kader van PHS belangstelling had. NS hield het bestand met deze 'PHS-percelen' bij en communiceerde over wijzigingen in het bestand met ProRail. Bovendien heeft NS het taxatierapport van de PHS percelen d.d. 23 juni 2010 met ProRail gedeeld.

541 NS heeft vanaf 21 juli 2010 tot en met 30 december 2014 in totaal 74 percelen, exclusief de Must Haves²⁸⁷ portefeuille, aan ProRail (Railinfratrust B.V.) verkocht. Tien van deze percelen komen voor in het bestand van ProRail van 16 februari 2010 (vier percelen) en / of in de bijlage bij de brief van NS aan ProRail van 18 oktober 2010 (negen percelen) waarvan drie percelen zowel in het bestand van 16 februari 2010 als in de brief van 18 oktober 2010 voorkomen.

542 Er zijn na 12 november 2009 circa 250 percelen aan de Groenportefeuille toegevoegd. Uit e-mail correspondentie blijkt meerdere keren overleg tussen NS en ProRail over mutaties van de PHS/corridor

²⁸⁶ Zie bijlage 5

²⁸⁷ Must Haves; ProRail heeft de mogelijkheid gehad interesse te uiten voor percelen van de GreeNS portefeuille. Deze percelen zijn door ProRail als 'Must Haves' beschouwd. Deze Must Haves portefeuille is door NS Vastgoed op 10 december 2014 aan Railinfratrust geleverd.

portefeuille waar ProRail interesse in had. Of de percelen die zijn toegevoegd aan de Groenportefeuille in de contacten tussen NS en ProRail aan de orde zijn geweest, is ons uit gevoerde gesprekken en e-mail correspondentie niet bekend.

543 Naar aanleiding van het voorgaande heeft ProRail ons meegedeeld:²⁸⁸

'Bij JOI-2 had de bedrijfseenheid [REDACTED] van ProRail al zeer nauwgezet naar de verkoopportefeuille van NS gekeken. Daarna had [REDACTED] geen behoefte meer om er nog eens naar te kijken en eventueel extra grond aan te kopen voor de beheertaak, ook omdat de onderhoudslast elke business-case onmogelijk maakte. ProRail, de bedrijfseenheid [REDACTED] heeft zich sindsdien gericht op overname van percelen t.b.v. projecten van PHS en enige andere infra-projecten.'

Wilde ProRail meer aankopen en zo ja, waarom is dat niet gerealiseerd?

544 In gesprekken met ProRail heeft ProRail ons kenbaar gemaakt dat NS de gronden niet aan ProRail heeft aangeboden voor €1 en een negatieve waarde voor onderhoudskosten. Was dat wel gebeurd, dan had dat volgens de gesprekspartners bij ProRail destijds in de besluitvorming van ProRail mogelijk een rol gespeeld.

545 Oud medewerkers van NS hebben ons geïnformeerd dat aan geen van de (geïnteresseerde) partijen prijzen werden gemeld en dat ProRail in hun optiek voldoende gelegenheid heeft gehad tot het maken van een keuze uit de Groenportefeuille.

546 ProRail heeft de Groenportefeuille alleen vanuit PHS oogpunt bekeken.

547 In het kader van andere projecten zijn ons acht percelen uit de overgedragen Groenportefeuille bekend waarvan ProRail eind 2010 haar interesse aan NS had kenbaar gemaakt. Deze percelen hebben betrekking op projecten van ProRail te Heerenveen-Groningen (vier percelen), Bodegraven (één perceel) en Dordrecht-Dubbeldam (drie percelen). Zeven van deze percelen (te Heerenveen-Groningen en Dordrecht-Dubbeldam) komen ook voor in het bestand van de Groenportefeuille zoals op 12 november 2009 aan ProRail was voorgelegd. De percelen komen niet voor in het bestand van ProRail van 16 februari 2010 waarin ProRail haar interesse uitte voor percelen uit de Groenportefeuille en evenmin in de brief van NS van 18 oktober 2010 waarin NS ProRail percelen aanbood.

Wie van NS waren betrokken bij de transacties met ProRail?

Gelet op de aan ons ter beschikking gestelde e-mail correspondentie en de gevoerde gesprekken, zijn in 2010 in het kader van de Groenportefeuille en de contacten daarover met ProRail onder meer de volgende (oud) medewerkers van NS betrokken geweest: [REDACTED]

7.3. Aankoop percelen Groenportefeuille door ProRail

548 Een korte uiteenzetting van de verdeling en transacties van gronden tussen NS en ProRail voorafgaande aan de Groenportefeuille is beschreven in hoofdstuk 1.1.

549 Zoals in hoofdstuk 4.4 beschreven, heeft [REDACTED] de Groenportefeuille tot aan zijn [REDACTED] in de zomer van 2010 voorbereid.

550 De [REDACTED] heeft ons over zijn contacten met ProRail inzake de Groenportefeuille onder meer als volgt geïnformeerd:

'Op verzoek van [REDACTED] is [REDACTED] ook met ProRail gaan praten. Op basis van de eigen projectontwikkelingsplannen heeft ProRail zelf aangegeven welke percelen grond zij eventueel interesse in zouden hebben. Ondertussen liet [REDACTED] door [REDACTED] per provincie lijsten opstellen van de percelen die onderdeel zouden kunnen uitmaken van de groenportefeuille. [REDACTED] heeft zelf de match gemaakt tussen de percelen waarin ProRail op voorhand interesse had getoond en de percelen die in

²⁸⁸ Zie bijlage 5

aanmerking kwamen voor de groenportefeuille. [REDACTED] haalde de percelen met een match uit de groenportefeuille. ProRail heeft geen lijst van de groenportefeuille van NS gekregen. Dat zou pas mogelijk zijn geweest nadat de lijsten klaar waren en dat kostte teveel tijd, aldus [REDACTED] heeft dus parallel ProRail de algemene vraag gesteld welke gronden zij dachten nodig te hebben en de regio's om een inventarisatie van de gronden die zij kwijt zouden willen (het opstellen van de lijsten per provincie).²

'Het betrof twee parallel aan elkaar lopende processen. De NS regio's inventariseerden wat weg kon en Prorail inventariseerde welke percelen in aanmerking kwamen om van NS te worden aangekocht voor verdere spoorontwikkeling. Maar [REDACTED] sluit absoluut niet uit dat er sprake is geweest van uitwisseling van tussentijdse informatie over bij NS reeds bekende percelen die in de Groenportefeuille zouden worden opgenomen. Het betrof informatie die vrijuit mocht worden uitgewisseld en was zeker niet geheim. Ook NS was er bij gebaat. De opdracht was om voor NS niet interessante percelen grond af te stoten.'

en

'Indien ProRail voor specifieke percelen belangstelling had, haalde [REDACTED] het perceel uit de groenportefeuille en gaf dan de betreffende regio de opdracht het perceel aan ProRail te verkopen. ProRail gaf wel eens aan belangstelling te hebben voor percelen in het kader van toekomstnisis voor vijf tot tien jaar. Afnemen van de percelen over vijf jaar was geen optie, aldus [REDACTED] omdat NS dan voor vijf jaar extra de onderhoudskosten zou dragen. Het beleid van NS was: 'je koopt het nu of niet''

551 Welke percelen grond ProRail wel gekocht heeft, is [REDACTED] niet bekend. ProRail heeft een aantal percelen gekocht. Alle aankopen zijn door de regio's afgehandeld, aldus [REDACTED]

552 ProRail, NS en Belangenvereniging Rail Goederenvervoerders boden op 4 september 2008 de minister van Verkeer en Waterstaat het actieplan 'Ruimte op de rails' aan.²⁸⁹ Door gerichte investeringen (o.a. door de aanleg van inhaalsporen) beoogde dit plan de capaciteit van het Nederlandse spoor te vergroten zodat op termijn treinen 'spoorboekloos' kunnen rijden en er voldoende ruimte is voor het goederenvervoer. In 2009 werd het actieplan door ProRail uitgewerkt in het 'Programma Hoogfrequent Spoor' ('PHS'). PHS ziet specifiek op het verbeteren van een aantal spoortrajecten. Deze trajecten worden ook aangeduid als 'spoorcorridors'.²⁹⁰

553 Zoals in alinea 150 geciteerd, verzocht [REDACTED] collega's op 2 maart 2009 om hun medewerking bij het samenstellen van de Groenportefeuille. Daarbij merkte [REDACTED] onder meer op: 'Percelen die door [REDACTED] op de corridorlijst voor ProRail zijn geplaatst mogen niet aan de groenportefeuille worden aangeboden. Gelieve hierop te controleren.'

554 PHS kwam ook ter sprake in het periodieke overleg tussen NS Poort en ProRail. De notulen van 26 mei 2009 vermelden onder het kopje 'Corridor studie' onder meer:²⁹¹

'De Corridor Studie betreft de aanleg van sporen tbv hoogfrequent spoor. Er is tussen [REDACTED]²⁹² en [REDACTED]²⁹³ afgesproken dat terzake samengewerkt zal worden. Er zal nu door Prorail een businesscase opgesteld worden. Daartoe heeft zij een intentieovereenkomst met Poort nodig, over de verwerving van de benodigde gronden. [...] Vastgesteld dient te worden welke Poort gronden binnen de corridors vallen. [REDACTED] van Poort heeft daartoe een eerste inventarisatie gemaakt. [...] In de intentieovereenkomst staat ook opgenomen dat Poort geen gronden mag verkopen tijdens onderzoekstraject. Dit gaat volgens [REDACTED]²⁹⁴ veel te ver. De demarcatielijnen liggen nog lang niet vast en als Poort al die tijd niet kan verkopen kan hij zijn bedrijf niet voeren. [REDACTED] wijst op JOI 2 waarin Prorail de kans heeft gehad veel gronden te kopen.[...]

²⁸⁹ Zie bijlage 181

²⁹⁰ Zie ook intentieovereenkomst 3-11-2009 in bijlage 182 en brief NS aan ProRail d.d. 18 oktober 2010; bijlage 183

²⁹¹ Zie bijlage 184

²⁹² Destijds [REDACTED]

²⁹³ Destijds [REDACTED]

²⁹⁴ [REDACTED]

555 [redacted] tekende namens [redacted] op 3 november 2009 een intentieovereenkomst met ProRail. Volgens deze intentieovereenkomst wilde ProRail gronden, die in eigendom waren van NS Poort en die voor de spoorsector op korte- en middellange termijn van belang konden zijn om de spoorambities als bedoeld in het programma Hoogfrequent Spoor mogelijk te maken, verwerven. NS daarentegen wilde in het kader van haar bedrijfsvoering een deel van haar grondbezit verkopen. Partijen kwamen met deze intentieovereenkomst overeen dat zij in de periode van 1 oktober 2009 tot 1 maart 2010 gezamenlijk zouden inventariseren welke gronden ProRail mogelijk wenste te verwerven en welke gronden NS Poort wilde vervreemden. De overeenkomst verwijst daarbij naar vier specifieke tracés ('prioritaire corridors van het Programma Hoogfrequent Spoor'). ProRail diende vóór 1 mei 2010 kenbaar te maken welke percelen zij wenste te kopen en zou voor deze gronden gedurende de looptijd van de overeenkomst (tot 30 juni 2010) een voorkeursrecht van koop krijgen. De overeenkomst is met datum 16 november 2010 getekend door [redacted] namens ProRail.²⁹⁵

556 [redacted] van [redacted] verzocht [redacted] op 5 november 2009 om een definitieve lijst van de Groenportefeuille ten behoeve van een bespreking tussen [redacted] en NS Poort. Op verzoek daartoe stuurde [redacted] op 12 november 2009 het bestand van de Groenportefeuille naar de stand van dat moment aan [redacted] en merkte daarbij op: 'Uit dit bestand zijn tevens de percelen met een transactie (juli 2009), VKP²⁹⁶ (januari 2009), Corridor (oktober 2008) en deelpercelen uit jouw mail (5-11-2009) verwijderd (zoals gisteren telefonisch besproken).'²⁹⁷

557 [redacted] stuurde het bestand eveneens op 12 november 2009 door naar [redacted] met de opmerking dat deze lijst doorgestuurd kan worden naar ProRail maar dat [redacted] niet weet aan wie van ProRail hij de lijst kan toesturen.²⁹⁸

558 [redacted] stuurde op 18 november 2009 het bestand van de Groenportefeuille d.d. 1 november 2009 door naar [redacted] ProRail. Daarbij merkte [redacted] op:²⁹⁹

'Hierbij de data van de groenportefeuille die we gaan verkopen. Op een van de tabbladen staan de kadastrale nrs. vermeld. Het gaat alleen om gehele percelen. Dat geldt ook voor evt afname. Begin volgend jaar willen wij deze portefeuille in de markt gaan zetten. Na JOI 1 en JOI 2 heb je gevraagd of jullie nogmaals van NS Poort de gelegenheid krijgen percelen uit deze portefeuille te kopen. Voor de corridorstudie hebben wij al zo'n afspraak gemaakt. De groenportefeuille is exclusief de corridorstudie. Alhoewel ik tegen een JOI 3 ben wil ik je ruim 2 maanden tot 1 februari 2010 de tijd geven evt interesse concreet per perceel aan te geven, waarna wij binnen een paar weken antwoord geven of dat kan en tegen welke prijs en voorwaarden. Heb je vragen e.d. dan kan je contact opnemen met [redacted] (cc) die verantwoordelijk is voor de groenportefeuille.'

559 Een dag eerder, op 17 november 2009 vond bij ProRail intern overleg plaats over de Groenportefeuille door [redacted]. Volgens de notulen heeft [redacted] van NS een inventarisatie gemaakt van de verkoopportefeuille van NS en moet ProRail vervolgens inventariseren welke gronden interessant zijn voor aankoop, 'vanuit PHS met een tijdshorizon tot 2020'.³⁰⁰

560 Het bestand van de Groenportefeuille d.d. 12 november 2009 telt 3.108 percelen met een totale oppervlakte van 8.337.872 m². In vergelijking met het bestand van de Groenportefeuille zoals deze op 15 december 2010 aan [redacted] is overgedragen³⁰¹, zijn na 12 november 2009 circa 337 percelen uit de Groenportefeuille verwijderd en zijn circa 250 percelen aan de Groenportefeuille toegevoegd.

561 [redacted] heeft ons de volgende toelichting verstrekt:

²⁹⁵ Zie bijlage 182

²⁹⁶ VKP = verkeersknooppunt

²⁹⁷ Zie bijlage 185

²⁹⁸ Zie eveneens bijlage 185

²⁹⁹ Zie eveneens bijlage 185

³⁰⁰ Zie bijlage 186

³⁰¹ Zie bijlage 187

_____ is hoofd van _____ van ProRail. _____ is onder meer verantwoordelijk voor het beheer van de gronden van ProRail en de verkoop van overtollige gronden. Bovenstaande e-mail van _____ is volgens _____ behandeld door de afdeling _____ van ProRail. Deze afdeling stond onder leiding van _____ en viel onder de verantwoordelijkheid van _____. _____ medewerkers van de afdeling van _____ hielden zich bezig het verwerven van gronden voor de lopende projecten van ProRail.

Volgens _____ werden alle gronden die NS verkocht, door ProRail in kadastrale tekeningen verwerkt. Uit dien hoofde wist ProRail welke gronden NS bezig was te verkopen, aldus _____. De hiervoor geciteerde mail kan _____ zich niet meer herinneren, maar volgens _____ zijn vaker gegevens van de Groenportefeuille met ProRail uitgewisseld.'

562 Over de afwijkingen tussen het bestand van de Groenportefeuille van 12 november 2009 en de datum van levering aan _____ 15 december 2010 heeft _____ ons als volgt geïnformeerd. Volgens _____ heeft de afdeling _____ van ProRail ook de laatste versie van het bestand van de Groenportefeuille gekregen zoals dat is overgedragen aan _____. Op de vraag van PwC: 'waar blijkt dit uit? Dit blijkt niet uit de aan ons ter beschikking gestelde mailcorrespondentie' antwoordt _____: 'weet ik niet maar zoals hierna gesteld weet ik zeker dat zij alle gegevens hebben gehad. Los van feit dat ProRail via hun eigen kadaster alle gegevens sowieso heeft.' _____ verwijst daarbij naar _____ kan zich niet voorstellen dat ProRail niet de laatste versie van het bestand van de Groenportefeuille heeft gekregen.

563 Naar aanleiding van het voorgaande heeft ProRail ons in het kader van wederhoor als volgt bericht:³⁰²

_____ geeft hier met grote stelligheid aan dat ProRail de laatste versie van het Groenportefeuille-bestand heeft gehad. Hij kan dit volgens PwC echter niet onderbouwen. Ik ben benieuwd of PwC heeft onderzocht of ProRail bevestigd wat _____ hier stelt? Zo ja, welke conclusie trekt PwC? Zo nee, waarom is dit niet onderzocht?

Reactie PwC: Zoals hierna beschreven in alinea 577 hebben wij op basis van e-mail onderzoek en gesprekken met (oud) medewerkers NS en ProRail niet kunnen vaststellen of de laatste versie van de Groenportefeuille met ProRail is gedeeld. Wel blijkt uit e-mail correspondentie (die in de volgende alinea's wordt beschreven) dat in de periode februari – april 2010 ProRail heeft aangegeven welke percelen ProRail in het kader van PHS belangstelling had. NS hield het bestand met deze 'PHS-percelen' bij en communiceerde over wijzigingen in het bestand met ProRail. Bovendien heeft NS het taxatierapport van de PHS percelen d.d. 23 juni 2010 met ProRail gedeeld (zie ook alinea's 579, 581 en 723).

564 _____ stuurde op 16 december 2009 een aantal bestanden met 'shapefiles' van de Groenportefeuille aan _____ (destijds _____ ProRail) zodat een collega van _____ de overlap kon bepalen tussen de Groenportefeuille en de door ProRail gewenste percelen.³⁰³

565 _____ van ProRail hebben op 14 januari 2010 overleg met _____. Volgens de notulen van deze 'Startbespreking strategische grondaankoop PHS' krijgt ProRail tot 1 mei 2010 de mogelijkheid om de overlap bepalen tussen de PHS (aankoop)portefeuille en de Groenportefeuille. NS zal ProRail vervolgens informeren over de aankoopkosten en de vaste lasten. ProRail zal intern een 'businesscase' voor de aankoop opstellen dat naar verwachting aan het ministerie van V&W voor akkoord zal moeten worden voorgelegd. Volgens de notulen gaf _____ te kennen dat alle percelen die langs de corridors liggen gereserveerd zijn voor ProRail, zowel gronden uit de groenportefeuille als strategische (knoop) gronden en ontwikkellocatie gronden.³⁰⁴

³⁰² Zie bijlage 5

³⁰³ Zie bijlage 217

³⁰⁴ Zie bijlage 189

566 Vermoedelijk heeft [REDACTED] van ProRail twee keer een lijst met percelen die ProRail nodig dacht te hebben ten behoeve van PHS aan NS gestuurd. Wij beschikken niet over een e-mail inzake de eerste keer, maar wel over de reactie [REDACTED]³⁹⁵ [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 9 februari 2010 onder meer:³⁹⁶

'Hierbij mijn dank voor het aanleveren van de lijst van percelen die door ProRail zijn geselecteerd voor een eventuele uitbreiding van de spoorbaan. Al deze percelen zullen niet worden opgenomen in de Groenportefeuille maar worden gereserveerd voor ProRail. Morgen zal de informatie aan ProRail worden geleverd aan de hand waarvan de definitieve lijst zal worden gemaakt. Deze lijst zal vervolgens door ons in de loop van begin april in de markt worden gezet.'

567 De tweede keer dat [REDACTED] een bestand aan NS verstrekte was op 16 februari 2010. [REDACTED] stuurde die dag aan [REDACTED] (en meerdere collega's van ProRail) een bestand met de naam: 'Overzicht overlap PHS met NS Poort-percelen-2010-02-11.xls'. [REDACTED] merkte daarbij onder meer op:³⁹⁷

'Hierbij de lijst met NS Poort-percelen die overlappen met PHS. In deze lijst is zowel de overlap met de groenportefeuille als de percelen op de reizigerscorridors weergegeven. Deze lijst heeft de status van eindconcept. Mijn beeld is dat we bij deze lijst alle mogelijke PHS-spooruitbreidingen hebben meegenomen. Op dit moment bereid ik nog een check voor of dat ook echt het geval is.'

568 [REDACTED] heeft PwC meegedeeld dat zijn bestand geen betrekking had op eventuele spooruitbreidingen voor andere projecten. [REDACTED] heeft geen inventarisatie gemaakt van eventuele spooruitbreidingen voor andere projecten vanwege de intentieovereenkomst die ProRail en NS Stations gesloten hadden (namelijk alleen projecten in het kader van 'Ruimte op de Rails', later PHS genaamd) en het feit dat [REDACTED] PHS als specifieke doelstelling had.

569 Het genoemde bestand van [REDACTED] van 16 februari 2010 bevat 474 percelen (oppervlakte niet bekend). Deze lijst bevat een kolom 'Groen' en per perceel de aanduiding 'ja' of 'nee'. Volgens dit overzicht komen 169 percelen voor in de Groenportefeuille, 293 percelen komen niet voor in de Groenportefeuille en bij 12 percelen is niets ingevuld.

570 [REDACTED] heeft ons geïnformeerd dat hij de lijst van ProRail heeft nagekeken op percelen die ook voorkomen in de lijst van de Groenportefeuille. [REDACTED] heeft deze percelen uit de lijst van de Groenportefeuille gehaald en daarna besproken met [REDACTED] van ProRail, aldus [REDACTED]

571 Volgens [REDACTED] is hij na 16 februari 2010 niet meer op de hoogte gehouden van de wijzigingen in de Groenportefeuille. Wel heeft hij op 11 maart 2010 nog een keer een bestand van [REDACTED] ontvangen met de aanduiding 'Overzicht overlap PHS met NS Poort percelen-2010-02-11.xls'.³⁹⁸ [REDACTED] heeft PwC getoond dat [REDACTED] het bestand dat [REDACTED] op 16 februari 2010 aan [REDACTED] had gestuurd, op regelniveau van kleuren heeft voorzien. Wat deze kleuren betekenen, kon [REDACTED] zich in het gesprek met PwC niet meer herinneren.

572 [REDACTED] berichtte [REDACTED] [REDACTED] over de voortgang van de Groenportefeuille op 17 februari 2010 onder meer als volgt:

'De regio's hebben vorig jaar allemaal aangegeven welke percelen in de Groenportefeuille konden worden opgenomen. Daarnaast heeft ProRail nog eenmaal de kans gekregen om aan te geven welke percelen zij denkt nodig te hebben voor uitbreiding van het spoor. ProRail heeft hierbij niet de garantie gegeven dat ze ook daadwerkelijk al deze percelen zal afnemen. [REDACTED] is al deze informatie aan het verwerken tot een definitieve lijst voor de Groenportefeuille. Alle percelen worden gescand op een aantal criteria. Enkele criteria

³⁹⁵ [REDACTED] heeft PwC bericht dat hij niet meer beschikt over uitgaande e-mails in die tijd

³⁹⁶ Zie bijlage 190

³⁹⁷ Zie bijlage 191

³⁹⁸ Zie bijlage 192

waarop wordt gescand zijn:

* het mogen geen deelpercelen zijn

* percelen met hierop de WVG worden ook niet opgenomen in de lijst,

* percelen mogen niet in de knoop liggen

* percelen mogen niet voorkomen op de transactie lijst van [REDACTED]

* "ProRail" percelen worden verwijderd uit de lijst.

[...] Naast de Groenportefeuille is [REDACTED] bezig met de transactie met ProRail. Deze onderhandelingen liggen wat verder in de tijd. Indien blijkt dat ProRail een aantal percelen niet koopt dan komen die weer vrij en kunnen later door de betreffende regio weer zelf worden verkocht. Net zoals de deelpercelen en de WVG percelen die niet in de lijst zijn opgenomen. [...] Maar het antwoord op jouw vraag of er voor deze restpercelen al kopers zijn is volmondig: neen. Wij concentreren ons nu volledig op de Groenportefeuille en hiervoor hebben zich al wel kandidaten aangemeld.'

573 [REDACTED] berichtte op 24 maart 2010 [REDACTED] van ProRail (met [REDACTED] van ProRail, [REDACTED] van NS in c.e.) dat de geschatte kosten voor 123 ha percelen van 'de 4 percelen corridors + de percelen PHS', vooruitlopend op de officiële taxaties, afgerond € 6 miljoen bedragen. [REDACTED] gaat daarbij uit van een gemiddelde prijs van € 5 per m².³⁰⁹

574 [REDACTED] van ProRail verzocht [REDACTED] op 1 april 2010 (n.a.v. overleg 30 maart 2010) om ook 'de extra gereserveerde percelen voor PHS' toe te sturen. Het gaat daarbij volgens [REDACTED] om 'de niet specifieke percelen over de vier corridors uit de intentieovereenkomst'. [REDACTED] antwoordde dat er nog een nieuwe controle uitgevoerd dient te worden.³¹⁰

575 Het desinvesteringsvoorstel inzake de Groenportefeuille d.d. 23 april 2010 vermeldt inzake ProRail onder meer:³¹¹

'Na intern overleg en in afstemming met ProRail wordt voorgesteld om 3029 percelen te verkopen aan derden en circa 300 percelen aan ProRail aan te bieden voor uitbreiding van spoorcapaciteit.[...] Ten aanzien van de 300 percelen die aan ProRail worden aangeboden volgt een separaat voorstel.'

en

'Ook met ProRail is overlegd over het voornemen om de Groenportefeuille in de markt te zetten. ProRail heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om als eerste zijn belangstelling kenbaar te maken voor percelen ten behoeve van uitbreiding van spoorcapaciteit. Dit heeft geleid tot het reserveren van 300 percelen voor ProRail. Ook voor deze percelen wordt een desinvesteringsvoorstel voorbereid.'

576 De notulen van het Directie Investeringsoverleg van NS Poort van 23 april 2010 vermelden onder meer:³¹²

'De kavels zijn bij het Project JOI (splitsing ProRail en NS) herverkaveld op basis van overeengekomen uitgangspunten. Later is nog een JOI 2 geweest en nu loopt een JOI 3. ProRail heeft per regio aangegeven in welke delen uit de Groenportefeuille ze geïnteresseerd zijn (vaak voor hoogfrequent spoor). Die percelen zijn uit de groenportefeuille gehaald. ProRail is op de hoogte van onze verkoopplannen.'

577 Er zijn ons na de hiervoor beschreven bestandenuitwisselingen geen vervolgcorrespondentie bekend tussen NS en ProRail waarin (recentere) versies van de Groenportefeuille met ProRail zijn gedeeld. Wel blijkt uit e-mail correspondentie dat percelen op ad hoc basis uit de Groenportefeuille werden verwijderd vanwege belangstelling door ProRail.³¹³

³⁰⁹ Zie bijlage 193

³¹⁰ Zie bijlage 194

³¹¹ Zie bijlage 195

³¹² Zie bijlage 196

³¹³ Zie bijlage 197

- E-mail van [REDACTED] aan [REDACTED] van [REDACTED] d.d. 25 februari 2010: 'De percelen in Zevenhuizen [REDACTED] maken onderdeel uit van een ProRail corridor en mogen niet worden verkocht. Dus verwijderen uit de GP sup.'
- [REDACTED] van [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 3 mei 2010 dat hij van [REDACTED] op 29 april 2010 'een aanvulling van de corridor percelen' heeft ontvangen en deze bestanden heeft 'bewerkt / geordend en vergeleken met de groenportefeuille.' Er komen toch nog een aantal percelen voor in de corridor lijst, aldus [REDACTED] [REDACTED] zegde [REDACTED] toe deze percelen uit de Groenportefeuille te halen. De nieuwe lijst van de Groenportefeuille is vervolgens de deelnemende partijen aan de bieding aangeboden en vormde het uitgangspunt om de taxatierapporten van [REDACTED] definitief te maken.³¹⁴
- E-mail van [REDACTED] aan [REDACTED] d.d. 19 oktober 2010: 'Van [REDACTED] hebben wij in juli nog het bericht ontvangen dat het perceel Woerden, [REDACTED] is komen te vervallen. Dit perceel wordt aan ProRail overgedragen. Dit perceel staat nog wel vermeld op de verkooplijst en op de aan de gegadigden toegezonden USB-stick.'

578 [REDACTED] heeft voor NS niet alleen de Groenportefeuille getaxeerd, maar heeft ook een taxatierapport opgesteld voor de percelen waar ProRail interesse voor toonde in het kader van het PHS en spoorcorridor programma. Wij beschikken over een getekend taxatierapport d.d. 23 juni 2010. Zie ook hoofdstuk 8.6.

579 [REDACTED] stuurde aan [REDACTED] van [REDACTED] op 20 juli 2010 commentaar op het 'concept taxatie/advies rapport' inzake de taxatie PHS/corridors. Het bericht is in e.c. gestuurd aan [REDACTED] en [REDACTED] en twee medewerkers van ProRail: [REDACTED] en [REDACTED]. [REDACTED] verzocht [REDACTED] diverse mutaties op perceelniveau te verwerken in het 'PHS-rapport' en in het 'Spoorcorridors-rapport' omdat percelen geen onderdeel meer uitmaken van 'de betreffende studie', of reeds onderdeel zijn van een ander project of de 'taxatie een te groot financieel belang kent dat niet op basis van standaard bedragen mag worden getaxeerd'. Zo merkte [REDACTED] bij meerdere percelen op: 'verwijderen uit het rapport. Zullen aparte afspraken met ProRail over moeten worden gemaakt. Aparte taxatie via derde'. Tevens verzocht [REDACTED] om terugkoppeling met [REDACTED] die 'zo nodig' de resultaten met ProRail zal bespreken.³¹⁵

580 [REDACTED] stuurde [REDACTED] (met [REDACTED] in e.c.) op 11 augustus 2010 het bestand 'Corridor PHS 20100811.xls' toe met een overzicht van percelen zonder taxatie-uitkomsten. Dit bestand bevat gegevens van 467 percelen, zijnde 197 percelen met de aanduiding 'corridor' en 270 percelen met de aanduiding 'PHS'.³¹⁶ [REDACTED] merkte op dat de aangepaste taxatierapporten via de taxateur, [REDACTED] zullen volgen. Deze aangepaste taxatierapporten zijn niet in ons bezit.

581 [REDACTED] berichtte op 29 september 2010 [REDACTED] van ProRail (met [REDACTED] van ProRail en [REDACTED] in e.c.) dat hij een dag eerder intern de voortgang inzake PHS/corridors heeft besproken en merkte onder meer op:³¹⁷

- 1) de door [REDACTED] getaxeerde reststroken zijn voor de verkoop leidraad voor NS. In het verleden hebben jullie een kopie van [REDACTED] ontvangen van het taxatierapport met de getaxeerde kadastrale percelen. Uit dit taxatierapport zijn later een aantal percelen door NS Poort gehaald waarvan NS Poort van mening was dat deze ten onrechte in deze taxatie waren meegenomen omdat het hier geen reststroken betrof. Een overzicht van deze kadastrale percelen hebben jullie destijds van mij ontvangen (ging met name om de voorpleinen maar ook locaties als Rotterdam Noord Goederen, Dordrecht Weeskinderendijk en Bunnik, welke laatste b.v. niet meer benodigd is voor PHS/ Corridors);
- 2) de door [REDACTED] getaxeerde reststroken liggen momenteel voor een laatste check in de regio. [...];
- 3) als alle reacties van de regio's zijn ontvangen dan zullen we de taxatie definitief maken en intern bespreken. Alle percelen (reststroken) welke overblijven, zullen worden aangeboden

³¹⁴ Zie bijlage 78

³¹⁵ Zie bijlage 198

³¹⁶ Zie bijlage 198

³¹⁷ Zie bijlage 199

4) bovenstaande betekent ook dat "andere" percelen niet zijn meegenomen (ook al betreffen het reststroken) en dat hierover in eerste instantie proces- afspraken dienen te worden gemaakt in het overleg [redacted]³¹⁸ / [redacted]³¹⁹;

5) in dat kader is het verstandig om in ieder geval een lijst met kadastrale nummers beschikbaar te stellen van de door ProRail benodigde percelen; [...]

582 In een vervolgbericht van 7 oktober 2010 berichtte [redacted] (met [redacted] in c.c.) onder meer:

'Ten vervolge op mijn mail van 29 september jl. kan ik het volgende melden.

Door [redacted] zijn op verzoek van [redacted] de reststroken gewaardeerd voor phs/ spoorcorridors:

Eindhoven - Alkmaar;

Schiphol - Amsterdam - Almere - Lelystad;

Schiphol - Eindhoven;

Utrecht - Arnhem - Nijmegen;

In een eerdere mail heb ik al aangegeven welke percelen niet meegenomen zijn. Er zijn uiteindelijk 467 restpercelen meegenomen in 61 burgerlijke gemeenten. Zoals aangegeven heb ik inmiddels de regio's verzocht om een laatste check te plegen op deze percelen. Hier is uit naar voren gekomen dat 22 percelen niet verkocht kunnen worden. Deze percelen tref je aan in bijgevoegd overzicht. De redenen hiervan zijn aangegeven in de lijst.'

[redacted] sluit het bericht af met de opmerking: *'Ik zal met [redacted] in overleg treden over de te hanteren verkoopprijs'*.

583 Als bijlage bij bovenstaand bericht is bestand 'Overzicht vervallen percelen.xls' opgenomen. Dit bestand vermeldt 22 percelen en als reden voor verwijdering uit het ProRail PHS/corridor bestand onder meer: 'Groenportefeuille', 'VKP' en 'deels al verkocht'.

584 [redacted] stuurde ProRail ([redacted] [redacted]) op 18 oktober 2010 een brief met onder meer de volgende tekst:³²⁰

'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:

- Eindhoven-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 1.47.92.73 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.' Deze mail van [redacted] aan ProRail is hiervoor beschreven in alinea 582 en 583.

585 [redacted] bood de percelen aan ProRail aan voor de prijs van € 1,- per m², derhalve in totaal voor € 1.479.273.

586 De brief van [redacted] vermeldt 467 percelen waarvan 22 percelen zijn doorgestreept. Van de resterende 445 percelen zijn dertien percelen alsnog met de Groenportefeuille op 15 december 2010 aan

³¹⁸ [redacted]

³¹⁹ [redacted]

³²⁰ Zie bijlage 183

overgedragen. Van de 22 doorgestreepte percelen in de bijlage bij de brief zijn zes percelen aan overgedragen.³²¹

587 Overigens wijkt het bestand met percelen zoals op 18 oktober 2010 door NS is aangeboden aan ProRail af van het bestand dat ProRail ruim een half jaar eerder (16 februari 2010) aan NS had toegestuurd. Circa 218 percelen zijn uit het bestand van ProRail van 16 februari 2010 verwijderd en vrijwel evenveel percelen zijn eraan toegevoegd.

588 Zoals in alinea 568 opgemerkt, heeft PwC meegedeeld dat hij naar eigen zeggen na 16 februari 2010 niet meer op de hoogte werd gehouden van de wijzigingen in de Groenportefeuille. Ook heeft aangegeven dat hij niet op de hoogte was dat er een aanbod zou worden gedaan. Volgens was hij niet betrokken bij de samenstelling van dit aanbod van NS. Wel heeft het aanbod van NS geïnventariseerd op percelen die ProRail mogelijk nodig zou hebben ten behoeve van PHS en heeft hij het aanbod van NS van 18 oktober 2010 'ook nog even aan anderen voorgelegd'. Wegens de afhankelijkheid van projectfinanciering bleef de focus van ProRail bij de beoordeling van het aanbod van NS op PHS, aldus.

589 Naar aanleiding van het voorgaande berichtte ProRail PwC in het kader van wederhoor als volgt:³²²

'Belangrijkste reden voor de focus was de gezamenlijk overeengekomen Intentieovk Ruimte voor de Rails (zie ook mijn opmerking onder punt 1323). Dat ontgaat PwC. Dat is de context van alle acties geweest. Dat was de opdracht waar ProRail gezamenlijk met NS Poort aan werkte. Zowel NS als ProRail hadden zich bovendien richting het ministerie gecommitteerd tot het uitvoeren van PHS.'

590 Volgens bestond het aanbod van NS van 18 oktober 2010 deels uit grond die evident niet bruikbaar was voor ProRail omdat die buiten de PHS-corridors waren gelegen en waar ProRail niet om had gevraagd. De selectie is door NS gemaakt, aldus. Het is hem niet bekend of en zo ja wie van ProRail daarbij betrokken is geweest.

591 heeft PwC meegedeeld dat (ook) hij niet inhoudelijk betrokken was bij de verschillende bestanden die NS en ProRail over de Groenportefeuille en PHS hebben uitgewisseld. verwijst daarvoor naar en van ProRail.

592 Wel berichtte op 10 december 2010 over 'standpunt ProRail' inzake aanbod NS aan en van ProRail (met en in c.c.). Het aanbod van NS van 148 hectare bestaat uit 1 hectare die ProRail in het kader van project SAAL nodig heeft (en apart zal worden aangekocht) en 37 hectare ten behoeve van PHS op basis van een recente voorkeursbeslissing. 74 ha is daaraan grenzend en kan mogelijk nodig zijn. Van de resterende 36 hectare bleek 17 hectare nog bruikbaar voor andere infraprojecten en 19 hectare niet bruikbaar.

593 Het verloop van de Groenportefeuille en de bestanden met percelen ten behoeve van ProRail kunnen samengevat als volgt worden weergegeven:

Portefeuille	18-11-2009 NS => PR	16-2-2010 PR => NS	3-5-2010 NS => Gegadigden	31-5-2010 Taxatie	18-10-2010 Aanbod NS => PR	15-12-2010 Overdracht GP
Aantal percelen:	3.108	474 waarvan 169 overlap met GP	2.981	2.981	467 waarvan 19 overlap met GP	3.021

³²¹ Zie bijlage 187

³²² Zie bijlage 5

³²³ Zie alinea 539

Oppervlakte	8.337.872	Niet bekend	8.356.683	8.356.683	1.518.918	8.410.281
Vergelijking met 15-12-2010						
Aantal percelen toegevoegd	+250		+57	+57		
Aantal percelen verwijderd	-337		-17	-17		

594 [redacted] berichtte [redacted] naar aanleiding van het aanbod van NS van 18 oktober 2010 op 20 december 2010 onder meer als volgt:³²⁴

'Afgelopen vrijdagmiddag is binnen de bedrijfseenheid [redacted] besloten (onder voorbehoud) in te gaan op jullie aanbod. Hierbij gaan we uit van eigendomsoverdracht van ca. 132 ha tegen € 10.1.c per m² (boekwaarde); geen indexatie. Een voorbehoud is nog van toepassing omdat met een voorbeschikking op het project PHS nog goedkeuring en financiering door IenM gevraagd dient te worden. [...] Ik ga er niettemin vanuit dat we je hier binnenkort (begin 2011) uitsluitsel over kunnen geven.[...]

Van de aangeboden 148 ha blijkt naar huidige inzichten:

- ca. 3 ha al eigendom van ons te zijn (gronden nabij Lekystad)
- ca. 1 ha wordt apart aangekocht door SAAL
- ca. 108 ha langs de corridors, bedoeling aankoop
- ca. 24 ha overige gronden (idem, gelet op integraal aanbod),
- resterende ca. 12 ha nemen we dus niet af.

Voorts is het zaak om samen de afspraken nog eens te bekrachtigen over de overige (meer waardevolle) gronden van NS Poort gelegen in het (mogelijke) grondgebied van PHS, niet zijnde de voormalige groenportefeuille.'

[redacted] reageerde dezelfde dag onder meer: *'Dank voor info. Kan me hier in vinden. Saal loopt nu goed. Rest PHS gaan we nu ook goede afspraken over maken.[...]*

595 ProRail [redacted] stuurde op 25 maart 2011 aan [redacted] van het Ministerie van IenM het verzoek circa 82 hectare van de door NS op 18 oktober 2010 aangeboden percelen te kopen voor circa € 820.000. Over het aanbod van NS schreef ProRail onder meer het volgende:³²⁵

'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 ca. 900 ha, is eind vorig jaar verkocht aan één particuliere projectontwikkelaar [redacted]. 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.'

596 [redacted] beantwoordde namens het Ministerie van IenM de brief van ProRail op 4 mei 2011 met de mededeling dat het ministerie niet op het voorstel zal ingaan. De afwijzing van het ministerie vloeide voort uit

³²⁴ Zie bijlage 200

³²⁵ Zie bijlage 183

het risico dat de aangeboden gronden uiteindelijk niet nodig blijken te zijn en de jaarlijkse onderhoudskosten van € 328.000. Over de mogelijke verkoop aan [REDACTED] berichtte [REDACTED] ProRail als volgt:³²⁶

'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 [REDACTED]. 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.'

597 De uitkomst van het genoemde directeurenoverleg PHS van 23 mei 2011 is ons niet bekend.

598 Wij hebben van [REDACTED] het bestand 'Overzicht realisatie Balans' ontvangen.³²⁷ Dit bestand bevat een overzicht van verkopen uit de balansportefeuille met kadastrale aanduiding. Op basis van dit overzicht heeft NS vanaf 21 juli 2010 tot en met 30 december 2014 74 percelen, exclusief de Must Haves portefeuille, aan ProRail c.q. Railinfratrust B.V. verkocht.³²⁸ Tien van deze percelen komen voor in het bestand van [REDACTED] van ProRail van 16 februari 2010 (vier percelen) en / of in de bijlage bij de brief van ProRail van 18 oktober 2010 (negen percelen). Deze tien percelen zijn:

³²⁶ Zie eveneens bijlage 183.

³²⁷ Wij hebben van [REDACTED] ook jaarlijkse overzichten van gepasseerde akten ontvangen. Deze overzichten vermelden ook andere transacties met ProRail of Railinfratrust B.V. dan de transacties inzake de balansportefeuille. Bovendien vermelden deze overzichten transacties inzake de balansportefeuille die niet voorkomen in het bestand 'Overzicht realisatie Balans'. Omdat van deze transacties de kadastrale gegevens ontbreken, hebben wij ons beperkt tot het bestand 'Overzicht realisatie Balans'.

³²⁸ Zie bijlage 201.

Kadastrale gemeente	Kadastrale gegevens	Transactiedatum	Bestand ProRail 16-2-2010	Bijlage NS brief 18-10-2010	Opmerking
Geldermalsen	H 1711 (ged.)	19-11-2010	✓	X	
Geldermalsen	H 1712 (ged.)	19-11-2010	✓	✓	In bijlage doorgestreept
Breda	D 10007	13-3-2012	X	✓	In bijlage doorgestreept
Breda	D 10009	13-3-2012	X	✓	
Breda	D 10010	13-3-2012	X	✓	
Breda	D 10011	13-3-2012	X	✓	
Breda	G 4790	13-3-2012	X	✓	
Breda	G 4791	13-3-2012	X	✓	
Moordrecht	D 3462	10-1-2014	✓	✓	
Moordrecht	D 3464	10-1-2014	✓	✓	

Drie percelen komen derhalve zowel in het bestand van 16 februari 2010 als in de brief van 18 oktober 2010 voor.

601 De meeste projecten waarvoor NS percelen uit de Groenportefeuille voor ProRail had gereserveerd zijn volgens [redacted] niet doorgegaan. De overheid hanteert het principe dat als een project van ProRail (nog) geen goedgekeurd budget heeft, verwerving van grond niet is toegestaan. Zelfs als de prijs van de grond € 0,- per m² zou bedragen, dan zou verwerving zonder goedgekeurd budget niet zijn toegestaan omdat er circa € 10,10 per m² jaarlijkse onderhoudskosten aan zijn verbonden, aldus [redacted]. Bovendien was ProRail zelf bezig met de verkoop van overtollige gronden (door de afdeling van [redacted]), zo vertelde [redacted] ons.

7.4. Wilde ProRail meer kopen?

Gesprekken

- 602 Het aanbieden van de Groenportefeuille aan ProRail hebben wij besproken met oud medewerkers van NS; [redacted] medewerkers van ProRail; [redacted] en [redacted] is aan de orde geweest in ons gesprek met [redacted] van [redacted].
- 603 [redacted] heeft ons als volgt geïnformeerd over een startoverleg inzake GroenNS met NS en ProRail in 2013. NS hield tijdens dat overleg een presentatie. [redacted] van ProRail klaagde dat de Groenportefeuille niet aan ProRail was verkocht. Volgens [redacted] van ProRail had ProRail de Groenportefeuille ook willen hebben voor het bedrag dat NS de koper [redacted] had meegegeven. Volgens [redacted] was de Groenportefeuille destijds aan ProRail aangeboden. Het is [redacted] niet bekend of het ProRail toen duidelijk was dat men bij overname van de Groenportefeuille geld mee zou krijgen, maar volgens [redacted] had iedereen met enig verstand van zaken dat kunnen weten. [redacted] kan zich de namen van [redacted] ProRail niet meer herinneren.
- 604 In juni 2010 werd bij NS bekend dat slechts twee partijen [redacted] en [redacted] belangstelling hadden om met een relatief forse afkoopsom de groenportefeuille over te nemen. Wij hebben [redacted] gevraagd in hoeverre NS toen heeft overwogen om alle percelen die grensden aan ProRail gronden aan ProRail (om niet) aan te bieden. [redacted] heeft ons geantwoord dat NS dat niet heeft overwogen. Uit ervaring wist [redacted] ProRail geen gronden mocht kopen waarvoor geen, door het ministerie van IenM goedgekeurd projectbudget beschikbaar was. Bovendien had [redacted] uit zijn gesprekken met ProRail

over sloten, voorafgaande aan de Groenportefeuille, vernomen dat ProRail geen interesse in sloten zou hebben. ProRail had alleen interesse getoond in de PHS gronden maar niet in de hele portefeuille. Het gross van deze portefeuille had ProRail immers niet nodig en zou slechts jaarlijkse onderhoudskosten veroorzaken. Volgens [REDACTED] toonde ProRail al vanaf de splitsing van NS in 1995 geen belangstelling voor de (gehele) balansportefeuille, ondanks dat op veel percelen trafo's, brandweerinfrastructuur en hekwerken staan.

605 Zoals in hoofdstuk 8 hierna zal worden beschreven, is bij de taxatie van de Groenportefeuille en van de PHS portefeuille uitgegaan van €10.1.c per m² aan jaarlijkse onderhoudskosten voor schouwplichtige percelen en €10.1.c per m² voor niet schouwplichtige percelen. ProRail hield zowel rekening met hogere als met lagere onderhoudskosten per m² zoals blijkt uit de volgende twee e-mailberichten:

- [REDACTED] van ProRail verwees in een bericht van 29 november 2010 aan zijn collega's [REDACTED] naar €10.1.c per m² per jaar als (tijdelijke) beheerskosten voor PHS gronden;³²⁹
- Bij de beoordeling van het aanbod van NS aan ProRail berichtte [REDACTED] van ProRail over deze onderhoudskosten op 10 december 2010 aan zijn collega's, [REDACTED].³³⁰ *'De jaarlijkse onderhoudslast kunnen overigens meer bedragen dan waar NS Poort (en [REDACTED]) in hun berekeningen vanuit gaan. Deze €10.1.c per m² per jaar zijn de gerealiseerde jaarkosten door NS Poort. Dit is een landelijk gemiddelde. De onderhoudskosten voor deze gronden zijn volgens NS Poort aanzienlijk minder gebleken de afgelopen jaren. In onze berekening is uitgegaan van gemiddeld €10.1.c per m² per jaar (> 7 meter uit hart dichtstbijzijnde spoor). Voor 2011 is uitgegaan van 10.1.c/m² t.b.v. inspectie en voor de overige jaren dus deze 10.1.c/m²'. Zie in dit verband ook de brief van ProRail aan het ministerie van IenM van 25 maart 2010 waarin dezelfde bedragen worden genoemd.*³³¹

606 Naar aanleiding van het voorgaande heeft ProRail in het kader van wederhoor het volgende opgemerkt:³³²

'De taxatie van [REDACTED] van de Groenportefeuille is nooit gedeeld met ProRail; wel is door NS gedeeld de taxatie van [REDACTED] a.v. de PHS-gronden.'

607 Desgevraagd deelt [REDACTED] mee dat hij met ProRail niet gesproken heeft over de mogelijkheid tot aankoop van de groenportefeuille voor een negatief bedrag. Volgens [REDACTED] was dat ook niet nodig omdat grond voor de aanleg van sporen het bestaansrecht voor ProRail vormt. [REDACTED] heeft (ook) jegens ProRail geen prijzen genoemd. Bovendien was een negatieve waarde bij de verkoop van een individueel perceel niet aan de orde aldus [REDACTED].

608 Naar aanleiding van het voorgaande heeft ProRail in het kader van wederhoor het volgende opgemerkt:³³³

'Relevant en juist om hier te noemen: Wel heeft [REDACTED] prijzen genoemd. Forse prijzen. Zie p. 7 a.39. ³³⁴Dat een negatieve waarde voor NS bespreekbaar zou kunnen zijn was door deze berichtgeving zelfs onaannemelijk voor ProRail. Dat NS Poort nooit aan ProRail heeft laten weten dat zij dit overwogen blijft moeilijk te volgen aangezien NS Poort wist dat ProRail werkte aan een businesscase voor aankoop tbv PHS. Dat was namelijk zo afgesproken in de Intentieoek die we het jaar daarvoor gesloten hadden. Een negatieve waarde van de portefeuille zou funding voor de businesscase inhouden en daarmee de businesscase verbeteren.'

609 Wij hebben met [REDACTED] van ProRail gesproken. [REDACTED] was destijds verantwoordelijk voor de afdeling [REDACTED] bij ProRail. Volgens [REDACTED] is 'het echte punt met betrekking tot NS' dat NS de groenportefeuille tegen andere condities

³²⁹ Zie bijlage 202

³³⁰ Zie bijlage 203

³³¹ Zie bijlage 183

³³² Zie bijlage 5

³³³ Zie bijlage 5

³³⁴ Zie alinea 573

aan derden heeft verkocht dan aan ProRail is aangeboden. ProRail had tegen € 1 per m² van NS moeten afnemen. NS heeft de Groenportefeuille nooit met een negatief bedrag vanwege onderhoudskosten aan ProRail aangeboden, aldus [REDACTED]. [REDACTED] sluit niet uit dat de business case voor ProRail anders was geweest, indien ProRail de Groenportefeuille wel voor een negatief bedrag (geld meegeven) had kunnen verwerven. Het was bekend dat verwerving bij ProRail altijd vastliep op de begrote onderhoudskosten. ProRail heeft echter nooit met NS een gesprek gevoerd over een tegemoetkoming in de onderhoudskosten, verdisconteerd in de prijs, aldus [REDACTED].

610 [REDACTED] heeft geen idee of ProRail anders had gehandeld indien ProRail bekend was geweest met (de mogelijkheid van) een negatieve transactie. Volgens [REDACTED] zat NS 'strak' in de onderhandelingen voor € 1,- per m². Weliswaar was NS bereid de prijs te laten zakken tot € 0,90 per m² maar was een verkoop tegen € 0,- geen optie. Daarbij merkt [REDACTED] op dat het PHS aanbod kwalitatief uit betere percelen bestond dan 'de bagger' van de portefeuille zoals verkocht aan [REDACTED]. Zie in dat verband ook het eerder genoemde bericht van [REDACTED] van 10 december 2010 aan zijn collega's, [REDACTED] waarin [REDACTED] opmerkte dat de Groenportefeuille 'veel meer kostenverhogende sloten' bevat dan het aanbod van NS aan ProRail.³³⁵

611 [REDACTED] vindt het opmerkelijk dat ProRail - een partner vanuit de spoorsector die bovendien samen met NS werkt aan de realisering van PHS - voor gronden ten behoeve van PHS moet betalen terwijl een derde, private partij, geld voor overname van de Groenportefeuille meekrijgt. Ook [REDACTED] vermoedt dat een aanbod van NS voor verkoop van PHS gronden tegen een negatieve waarde voor ProRail wel had uitgemaakt. Mogelijk was de aanschaf dan uitsluitend een (voor ProRail) intern traject gebleven en was toestemming van het ministerie van IenM mogelijk niet nodig geweest. Echter, de besluitvorming over aanschaf zou bij ProRail langzamer zijn gegaan dan een verkoop aan [REDACTED]. Bovendien wil ProRail geen langjarig beheer van (extra) gronden langs de spoorbaan die geen functie hebben bij het veilig gebruiken van het spoor.

612 [REDACTED] berichtte op 30 november 2010 (derhalve twee weken voor de overdracht van de Groenportefeuille aan [REDACTED]) van ProRail dat hij die dag vernomen had dat de Groenportefeuille verkocht was aan [REDACTED].³³⁶ Daarbij merkte [REDACTED] op dat hij vernomen heeft dat er sprake zou zijn van een negatieve transactie waarbij NS Poort € 10 miljoen betaalt aan [REDACTED]. Dit gerucht werpt volgens [REDACTED] een ander licht op het aanbod van NS Poort aan ProRail. [REDACTED] verzocht vervolgens [REDACTED] om NS Poort 'te confronteren met de strekking van dit gerucht, zodat we deze informatie op waarde kunnen schatten en mee kunnen nemen in het op te stellen advies'. [REDACTED] heeft PwC bericht dat hij van [REDACTED] op dit punt geen inhoudelijke reactie meer heeft ontvangen.

613 [REDACTED] heeft PwC geïnformeerd dat hij in zijn mailbox hierover geen correspondentie met NS heeft kunnen vinden. [REDACTED] vermoedt dat hij hierover met [REDACTED] heeft gesproken maar kan zich dat gesprek en de reactie van [REDACTED] niet meer herinneren.

614 [REDACTED] heeft PwC geïnformeerd dat hij niet heeft gereageerd op het bericht van [REDACTED] en evenmin dit onderwerp met NS ([REDACTED]) heeft besproken.

615 Uit de gesprekken met ProRail begrijpen wij dat ProRail thans met [REDACTED] in conflict is over percelen die door ProRail oneigenlijk gebruikt zouden worden.³³⁷ Wij vernamen van [REDACTED] dat van geen van deze percelen ProRail in 2010 al wist dat ProRail deze percelen nodig zou kunnen hebben. ProRail heeft percelen nodig voor projecten die vanaf 2011 gingen spelen. Op percelen van [REDACTED] staan ook hekwerken ter beveiliging van het spoor. ProRail heeft met [REDACTED] onenigheid over het beheer en vervanging van deze hekwerken, zo vernamen wij van [REDACTED]. Volgens [REDACTED] zijn de door NS aangeboden percelen in het kader van de Groenportefeuille niet gecontroleerd op de aanwezigheid van bijvoorbeeld hekwerken.

³³⁵ Zie bijlage 203

³³⁶ Zie bijlage 202

³³⁷ Zie ook Financieel Dagblad 8 oktober 2015 waarin gesteld wordt dat het conflict betrekking heeft op 1.300 percelen met een oppervlakte van 5,5 miljoen m².

616 [redacted] heeft PwC geïnformeerd dat tijdens JOI-2 de balansportefeuille van NS door ProRail is geanalyseerd aan de hand van criteria (zoals het gebruik door ProRail van de grond) op basis waarvan ProRail circa 300 hectare heeft overgenomen. Omdat ProRail ervan uitging dat die analyse destijds goed was gedaan, is de Groenportefeuille in 2010 niet nogmaals op basis van de criteria van JOI-2 geanalyseerd. Percelen met hekwerken hoeft ProRail niet per se in eigen bezit te hebben, zolang de kwalitatieve verplichtingen maar goed zijn vastgelegd. Of dat in 2010 is gecontroleerd, is [redacted] niet bekend. Ook [redacted] heeft in het gesprek met PwC bevestigd dat NS in 2010 geen percelen aan [redacted] e.q. [redacted] heeft verkocht die ProRail op dat moment nodig had.

Voorbeelden van percelen uit Groenportefeuille waarvoor ProRail belangstelling toonde

617 Op 23 november 2011 stuurde [redacted] (ProRail) een bericht aan [redacted] (met [redacted] van ProRail en [redacted] van NS in c.c.) en vroeg aandacht voor 'het feit dat Vastgoed gronden, opgenomen in de groenportefeuille en gelegen binnen het TB Betuweroute en HSL Zuid, zijn geleverd aan [redacted] waarbij ProRail vervolgens kosten moet maken om deze gronden te kopen van [redacted]'. In de agenda van [redacted] is een afspraak met onder meer [redacted] en [redacted] van ProRail opgenomen op 25 november 2011. De uitkomst van een eventuele discussie over dit aandachtspunt is ons niet bekend.³³⁸

618 Er zijn ons enkele voorbeelden bekend van percelen waarvoor ProRail belangstelling toonde tijdens het moment van overdracht van de Groenportefeuille maar die toch met de Groenportefeuille aan [redacted] zijn verkocht:

Heerenveen - Groningen³³⁹

619 [redacted] benaderde op 8 november 2010 [redacted] in verband met de aanleg van een lijn Heerenveen-Groningen en ruimte voor natuurcompensatie en vroeg haar of vier specifieke percelen langs het baanvak Heerenveen - Groningen 'ook in de verkoop zitten'.

620 [redacted] antwoordde [redacted] dezelfde dag: 'Inderdaad allemaal in de groenportefeuille! Wij verwachten 15 december 2010 te kunnen melden wie de nieuwe eigenaar gaat worden. Heb je zo voldoende informatie?'

621 Een eventuele reactie van ProRail op bovenstaand bericht is ons niet bekend. Wel het bericht van [redacted] aan [redacted] van 4 januari 2011 waarin zij meedeelde: 'Zoals ik vorig jaar in onderstaand email aan jou heb gemaild, heeft op 15 december 2010 het transport plaatsgevonden aan [redacted] voor een deel van alle gronden in diverse gemeenten in Nederland van NS Poort.'

622 [redacted] informeerde vervolgens eveneens op 4 januari 2011 [redacted] dat zij [redacted] van ProRail³⁴⁰ al had gevraagd om een lijst met percelen die ProRail wil hebben. [redacted] zal de gewenste percelen toevoegen aan de lijst en die vervolgens doorsturen naar [redacted]

623 De nu volgende tabel geeft een overzicht van de vier percelen in kwestie met de aanduiding of deze percelen voorkomen in de bestanden die met ProRail zijn gedeeld en / of de Groenportefeuille zoals aan [redacted] is overgedragen:

Perceel	Bestand aan PR 12-11-2009	Bestand van PR 11-2-2010	Brief NS-aan PR 18-10-2010	Groenportefeuille 15-12-2010
[redacted]	Ja	Nee	Nee	Ja

³³⁸ Zie bijlage 204

³³⁹ Zie bijlage 205

³⁴⁰ [redacted] was volgens zijn linked-in profiel tot [redacted] werkzaam bij NS Poort.

██████████	Ja	Nee	Nee	Ja
██████████	Ja	Nee	Nee	Ja
██████████	Ja	Nee	Nee	Ja

624 De hiervoor genoemde vier percelen zijn op basis van onderzoek in het kadaster in de laatste week van januari 2016 in bezit van ██████████³⁴¹

Bodegraven³⁴²

625 ProRail verzocht op 26 november 2010 NS om een volmacht in het kader van een juridische procedure jegens één van de bewoners langs het traject Woerden-Bodegraven. Op dit traject was ProRail voornemens om diverse onderdoorgangen en overwegen op te heffen, maar de betreffende partij werkte daar niet aan mee.

626 ██████████ van ProRail verstrekte op 8 december 2010 een nadere toelichting bij dit verzoek aan ██████████ NS. ██████████ stuurde op 9 december 2010 het verzoek met toelichting door naar ██████████ met in c.c. ██████████ en ██████████.

627 Op 22 december 2010 stelde ██████████ de vraag of hij met ██████████ nog contact over het verzoek van ProRail had gehad. ██████████ schreef daarbij: 'Deze percelen zijn nu gewoon overgedragen in de GP aan ██████████.'

628 ██████████ antwoordde ██████████ dezelfde dag: 'Deze had ik al afgewikkeld met ██████████ en ProRail. Hoeven we niets mee te doen.'

629 Het perceel Bodegraven ██████████ is op 16 juni 2011 door ██████████ verkocht aan ProRail (Railinfratrust) voor € 9.805.³⁴³

630 Onderstaande tabel geeft weer of het betreffende perceel voorkomt in de bestanden die met ProRail zijn gedeeld en / of de Groenportefeuille zoals aan ██████████ is overgedragen:

Perceel	Bestand aan PR 12-11-2009	Bestand van PR 11-2-2010	Brief NS aan PR 18-10-2010	Groenportefeuille 15-12-2010
Bodegraven ██████████	Nee	Nee	Nee	Ja

Dordrecht en Dubbeldam³⁴⁴

631 ██████████ berichtte ██████████ op 17 december 2010 dat ProRail twee percelen te Dordrecht en één perceel te Dubbeldam nodig heeft die aan ██████████ zijn overgedragen.

632 Over deze percelen meldde ██████████

'Perceel ██████████ is benodigd voor spoorinfra en moet worden verkocht aan ProRail. Dit dient op korte termijn ingezet worden, aangezien het project gestart is (RijnGouweLijn). De overige percelen zijn benodigd als

³⁴¹ Zie bijlage 206

³⁴² Zie bijlage 207

³⁴³ Zie bijlage 208

³⁴⁴ Zie bijlage 209

werkterrein, hier heb ik ProRail toestemming voor gegeven. [REDACTED] kan dit nog formaliseren in een huurook, prorail wilde dit al met ons regelen.'

- 633 [REDACTED] berichtte vervolgens [REDACTED] op 22 december 2010 dat zij een lijst maakt met alle verzoeken die tot dan toe zijn binnengekomen en dat zij deze lijst aan [REDACTED] zal toesturen. [REDACTED] zegde toe bij deze percelen de opmerking te vermelden dat er spoed bij is.
- 634 Op 17 januari 2011 stuurde [REDACTED] een lijst met perceelnummers van percelen in de Groenportefeuille waarvoor door derden belangstelling is getoond. De lijst bevat tevens de contactgegevens van de geïnteresseerden. Zij merkte daarbij op: 'Ik krijg hoogstwaarschijnlijk nog meer percelen van ProRail door, zodra ik die heb, laat ik het weten.'³⁴⁵
- 635 Er staan zeven percelen op deze lijst met de naam van ProRail als geïnteresseerde partij. Bij de drie percelen te Dordrecht / Dubbeldam staat vermeld: 'ProRail wil met spoed kopen'. De overige vier percelen betreffen de hiervoor genoemde percelen langs het traject Heerenveen – Groningen.
- 636 De nu volgende tabel geeft een overzicht van de drie percelen in kwestie met de aanduiding of deze percelen voorkomen in de bestanden die met ProRail zijn gedeeld en / of de Groenportefeuille zoals aan [REDACTED] is overgedragen:

Perceel	Bestand aan PR 12-11-2009	Bestand van PR 11-2-2010	Brief NS aan PR 18-10-2010	Groenportefeuille 15-12-2010
Dordrecht [REDACTED]	Ja	Nee	Nee	Ja
Dordrecht [REDACTED]	Ja	Nee	Nee	Ja
Dubbeldam [REDACTED]	Ja	Nee	Nee	Ja

Perceel Dordrecht [REDACTED] is door [REDACTED] gedeeltelijk verkocht, in combinatie met andere percelen uit de Groenportefeuille, aan ProRail (Railinfratrust). De percelen Dordrecht [REDACTED] en Dubbeldam [REDACTED] waren, op basis van informatie uit het kadaster van eind januari 2016, nog in het bezit van [REDACTED].³⁴⁶

Halfweg:

- 637 [REDACTED] heeft ons in een gesprek geïnformeerd dat ProRail direct na levering van de Groenportefeuille een perceel nodig had aan de Halfweg in Amsterdam. [REDACTED] vond dat opmerkelijk omdat ProRail al geruime tijd wist of kon weten dat dit perceel in de Groenportefeuille zat. [REDACTED] achtte het mogelijk dat ProRail de Groenportefeuille alleen bekeken heeft vanuit het oogpunt van PHS en corridors maar wist dat niet. Welk perceel [REDACTED] precies op doelde, is ons niet bekend.

Dispuut ProRail – [REDACTED] inzake Baarn

- 638 Rechtbank [REDACTED] heeft op [REDACTED] een uitspraak gedaan in een kort geding van ProRail en Railinfratrust tegen [REDACTED].³⁴⁷ Inzet zijn twee percelen (Baarn [REDACTED] en Baarn [REDACTED]) die ProRail deels tijdelijk en deels permanent nodig heeft voor de aanleg van een voetgangersbrug.
- 639 Perceel Baarn [REDACTED] is ontstaan uit Baarn [REDACTED]. De percelen Baarn [REDACTED] en Baarn [REDACTED] maakten onderdeel uit van de Groenportefeuille.³⁴⁸

³⁴⁵ Zie bijlage 210

³⁴⁶ Zie bijlage 211

³⁴⁷ Zie bijlage 212

³⁴⁸ Zie bijlage 213

640 Perceel Baarn [redacted] is gesplitst in Baarn [redacted] welk perceel verkocht is door [redacted] aan [redacted] en het perceel Baarn [redacted] dat onderhevig was aan een dispuut met ProRail.

641 Onderstaande tabel geeft weer of de percelen Baarn [redacted] en Baarn [redacted] voorkomen in de bestanden die met ProRail zijn gedeeld en / of de Groenportefeuille zoals aan [redacted] is overgedragen:

Perceel	Bestand aan PR 12-11-2009	Bestand van PR 11-2-2010	Brief NS aan PR 18-10-2010	Groenportefeuille 15-12-2010
Baarn [redacted]	Ja	Nee	Nee	Ja
Baarn [redacted]	Ja	Nee	Nee	Ja

642 Naar aanleiding van voorgaande voorbeelden van percelen uit Groenportefeuille waarvoor ProRail belangstelling toonde, heeft ProRail ons bericht:³⁴⁹

'Gaan alleen over details of bepaalde percelen wel of niet tot de groenportefeuille behoorde. ProRail heeft alleen met de " bril PHS" (vanuit PHS oogpunt) naar de groenportefeuille gekeken.'

7.5. **Betrokkenheid medewerkers NS bij transacties ProRail**

643 Zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken zijn wij in het kader van de Groenportefeuille en de contacten daarover met ProRail hoofdzakelijk de volgende namen van medewerkers van NS tegengekomen:

- [redacted] in zijn hoedanigheid van [redacted] bij NS en zijn contacten met ProRail met [redacted] (bij ProRail) en [redacted] (bij ProRail);
- [redacted] tijdens het samenstellen van de Groenportefeuille voor verkoop;
- [redacted] bij de afstemming met ProRail [redacted] over percelen die ProRail nodig kon hebben voor PHS;
- [redacted] bij het verstrekken van commentaar (samen met [redacted]) op perceelniveau van percelen die [redacted] ten behoeve van ProRail (PHS / corridors) getaxeerd had;
- [redacted] bij het opstellen van een lijst met gegadigden (o.a. ProRail) voor specifieke percelen ten behoeve van [redacted] eind 2010, begin 2011.

³⁴⁹ Zie bijlage 5

7.6. Reactie in wederhoor

644 [REDACTED] heeft in het kader van wederhoor onder meer het volgende opgemerkt:³⁵⁰

‘Ten overvloede wijs ik erop dat met regelmaat aan Prorail kenbaar is gemaakt dat wij bij NS bezig waren met de inventarisatie van de voor NS niet van belang zijnde percelen grond met het doel die te gaan verkopen. Dit werd zowel door andere collega's als [REDACTED] regionaal als centraal opgepakt. Alle door Prorail opgegeven percelen zijn, voor zover ik weet, niet opgenomen in de Groenportefeuille en zijn later verkocht aan Prorail. Waarom er in later stadium, na de overdracht van de Groenportefeuille aan [REDACTED] door Prorail is aangegeven dat zij gaarne nog meerdere percelen hadden willen aankopen, is naar mijn mening niet aan NS te wijten maar aan Prorail zelf. NS had geen enkel belang erbij om niet aan Prorail te leveren. NS wilde van deze percelen af en de onderhoudskosten verminderen. Prorail heeft naar mijn mening voldoende tijd gekregen om te onderzoeken aan welke percelen men op korte en lange termijn behoefte had. Voor mij zijn dit de gevolgen van de opsplitsing van NS als gevolg van een politieke keuze in den Haag. Dat er nu een hogere prijs moet worden betaald is het gevolg van "vraag en aanbod". Op de vraag waarom er niet aan Prorail is gemeld dat NS mogelijk geld zou willen toegeven bij overdracht van specifieke percelen, is het antwoord dat wij dit ook niet hebben gemeld aan de andere partijen. Voor Prorail gold dat deze percelen wél een toegevoegde waarde hadden en omdat NS en Prorail nu eenmaal na de splitsing een zakelijke verhouding naar elkaar hadden was er geen enkele reden om hierbij enige coulance te tonen. Deze houding gold wederzijds. Het is ook niet zo dat ieder perceel een negatieve waarde had. Dit had alles te maken met de wel of niet geldende onderhoudsplicht van betreffend perceel.’

645 [REDACTED] heeft in het kader van wederhoor onder meer het volgende opgemerkt:³⁵¹

‘Zoals eerder door mij in gesprekken gemeld, zijn meer personen betrokken geweest bij het overleg met ProRail. Het structureel overleg tussen mij en [REDACTED] werd ook bijgewoond door [REDACTED] van beide bedrijven (die om beurten verslag maakten) en [REDACTED] van ProRail. Met deze laatste heb ik buiten dit overleg frequent gesproken over deze materie en vastgoed in algemene zin omdat hij namens ProRail ook in het overleg met IenM zat. [REDACTED] stond meer op afstand. Daarnaast hebben de regio's en met name ook [REDACTED] frequent tot op detailniveau contact gehad met ProRail. Dat blijkt ook uit de vele verkopen van NS aan ProRail. Bij verkoop maakte ProRail alle verkooptekeningen, omdat NS daarvoor afhankelijk was van ProRail vanwege de basisbeheerkaarten. NS had daarvoor een contract met ProRail afgesloten. Ook langs die weg was ProRail een van de eersten die op de hoogte was van onze verkoopplannen.

Na de verkoop van de groenportefeuille heeft ProRail nog jaren zonder problemen met [REDACTED] aankopen gedaan.

ProRail heeft vanaf 1995 zonder problemen een zeer goede relatie onderhouden met het Vastgoed van NS en altijd alle info ontvangen om transacties te doen. Zij zijn daar echter zeer restrictief mee om gegaan vanwege het beleid van IenM. Ook qua prijzen zijn er nooit problemen geweest omdat daar goede afspraken over bestonden. Deze afspraken golden over en weer en daar hoorde dus niet bij dat prijzen aan derden werden gemeld.’

en:

‘2. ProRail heeft in de loop der jaren vanaf 1995 vele mogelijkheden gehad om gronden van NS te verwerven maar deed dit zeer restrictief vanwege (IenM) beleid in deze.’

³⁵⁰ Zie bijlage 11

³⁵¹ Zie eveneens bijlage 11

8. Taxatie Groenportefeuille

8.1. Inleiding

646 In dit hoofdstuk worden de bevindingen besproken naar aanleiding van ons onderzoek naar een antwoord op de volgende onderzoeksvraag:

8. Hoe is de taxatie van de Groenportefeuille door [REDACTED] tot stand gekomen?

647 De opdrachtverstrekking door NS aan [REDACTED] voor de taxatie van de Groenportefeuille en de pilot wordt besproken in hoofdstuk 8.3. De Groenportefeuille is getaxeerd door [REDACTED] met behulp van een taxatiemodel. Dit taxatiemodel wordt uiteengezet in hoofdstuk 8.4. De taxatiewaarde is mede afhankelijk van de jaarlijkse onderhoudskosten. De gehanteerde jaarlijkse onderhoudskosten worden besproken in hoofdstuk 8.5. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8.6 het taxatierapport inzake de PHS/corridor percelen besproken.

8.2. Samenvatting

Hoe is de taxatie van de Groenportefeuille door [REDACTED] tot stand gekomen?

648 [REDACTED] heeft in 2010 zowel de Groenportefeuille als de PHS/corridor portefeuille op modelmatige wijze getaxeerd. De percelen zijn niet ter plekke opgenomen. Hetzelfde taxatiemodel is voor beide taxaties gebruikt. Alleen de kengetallen voor 'specifiek gebruik' zijn bij de waardering van de PHS/corridor portefeuille hoger.

649 De concept offerte van [REDACTED] voor taxatie van de Groenportefeuille d.d. 11 augustus 2009 verwijst naar taxatie van maximaal 6.000 percelen.

650 De taxatie van de Groenportefeuille betrof uiteindelijk 2.981 percelen met een oppervlakte van 836 hectare. Deze percelen zijn getaxeerd op € 10.342.767 negatief (€ 1,24/m² negatief). Het desinvesteringsvoorstel dat aan de directie is voorgelegd, spreekt over 3.029 percelen met een oppervlakte van 841 hectare en een waarde van € 10.591.750 negatief. Volgens bericht van [REDACTED] van 16 december 2010 zijn een dag eerder 3.021 percelen met een oppervlakte van 841 hectare overgedragen.

651 De taxatie van de PHS/corridor portefeuille betreft 501 percelen met een oppervlakte van 189 hectare en een getaxeerde waarde van € 3.728.597 positief (€ 1,98/m² positief). Volgens [REDACTED] van ProRail bestond de PHS/corridorportefeuille zoals deze door NS aan ProRail is aangeboden uit kwalitatief betere percelen dan de percelen in de Groenportefeuille.

652 Het taxatiemodel houdt geen rekening met eventuele opbrengsten uit huren, het leggen van kabels of CO₂ compensatie en evenmin met waterschapslasten en reinigingsheffingen.

653 De onderhoudskosten zijn voor tien jaar tegen 4,5% in mindering gebracht op de economische waarde van de percelen. De onderhoudskosten zijn daarbij gebaseerd op een jaarlijks bedrag aan onderhoudskosten van € 2,1 miljoen. Deze onderhoudskosten komen overeen met de totale onderhoudskosten van de balansportefeuille in 2010. In 2010 werd het onderhoud aan de balansportefeuille uitgevoerd door [REDACTED]. Volgens [REDACTED] bestond het slootonderhoud in 2010 uit 918 kilometer sloot en in november 2012 nog uit 432 kilometer sloot.

654 De taxateur van de Groenportefeuille verkeerde naar eigen zeggen ten tijde van de taxatie in de veronderstelling dat de taxatie de gehele balansportefeuille van NS betrof en dat alle schouwplichtige percelen in de waardering waren betrokken. De taxateur verwijst daarbij naar een e-mail van [REDACTED] waarin [REDACTED] het bedrag van € 2,1 miljoen voor totale jaarlijkse onderhoudskosten noemt. De taxateur heeft dit volledige bedrag bij de taxatie van de Groenportefeuille gebruikt terwijl deze portefeuille niet alle schouwplichtige percelen uit de balansportefeuille betrof. De taxateur heeft intern bij [REDACTED] niet gecheckt welke onderhoudskosten verbonden waren aan de te taxeren Groenportefeuille. Volgens de taxateur was dat niet nodig omdat, naar eigen

zeggen, alle schouwplichtige percelen door NS zouden worden geleverd. De taxateur had met de onderhoudsafdeling van [REDACTED] geen contact.

655 Ook NS verkeerde in 2010 in de veronderstelling dat met de verkoop van de Groenportefeuille jaarlijks € 2,1 miljoen aan onderhoudslasten bespaard konden worden, zo blijkt uit het desinvesteringsvoorstel ten behoeve van de directie van NS en het advies van afdeling [REDACTED].

656 [REDACTED] heeft na overname van de Groenportefeuille een tienjarig onderhoudscontract afgesloten met [REDACTED] voor maximaal € 10.1.c per jaar.

657 De taxateur heeft PwC meegedeeld dat met het juiste bedrag aan onderhoudskosten de taxatie op circa € 2 miljoen negatief in plaats van € 10 miljoen negatief was uitgekomen.

8.3. Opdrachtverstrekking en pilot

658 PwC heeft een gesprek gehad met [REDACTED] en destijds betrokken bij de taxatie van de Groenportefeuille) en [REDACTED].

659 [REDACTED] heeft ons meegedeeld dat wegens het grote aantal percelen in de Groenportefeuille een individuele taxatie van ieder perceel met een inspectie ter plaatse niet kosteneffectief zou zijn. In plaats daarvan zijn de percelen op basis van aannames met een taxatiemodel collectief gewaardeerd. De percelen zijn niet ter plekke opgenomen. NS heeft volgens [REDACTED] nooit jegens hem enige twijfel geuit over het waarderingsproces of model. Ook na de taxatie hebben NS en / of geïnteresseerde partijen geen vragen gesteld aan [REDACTED] over de taxatie, aldus [REDACTED].

660 [REDACTED] stuurde op 28 april 2009, naar aanleiding van overleg tussen [REDACTED] en [REDACTED] van [REDACTED] met [REDACTED] op 23 april 2009, een projectvoorstel toe aan [REDACTED] voor de taxatie van 156 percelen als pilot.³⁵² Het projectvoorstel vermeldt dat de beheer- en onderhoudskosten bij [REDACTED] bekend zijn. Werkstap 4 betreft de inventarisatie van de kosten. Het projectvoorstel vermeldt bij deze stap een inventarisatie door [REDACTED] van de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten welke het bezit van de percelen uit deze pilot met zich meebrengt.

661 NS ([REDACTED]) heeft [REDACTED] op 13 mei 2009 de opdracht gegeven om met een pilot een aantal percelen uit de Groenportefeuille te waarderen.³⁵³ NS was akkoord met de opzet van de pilot en de uitkomsten daarvan, aldus [REDACTED].

662 De pilot bestond (uiteindelijk) uit 154 percelen in vijf gemeenten in Friesland. [REDACTED] heeft ons meegedeeld dat hij in één gemeente alle percelen heeft bekeken of de uitkomsten van het model aansloten met de observaties ter plaatse. Wij beschikken over een niet getekend taxatierapport d.d. 11 augustus 2009 met de aanduiding 'definitief'.³⁵⁴

663 [REDACTED] stuurde een projectvoorstel voor inventarisatie van circa 5.500 percelen uit de groenportefeuille met datum 23 juli 2009 aan [REDACTED].³⁵⁵ Het projectvoorstel verwijst daarbij naar de eerder uitgevoerde pilot. Volgens het projectvoorstel zijn de wijze van inventarisatie en taxatie op basis van de pilot gezamenlijk vastgesteld. Het projectvoorstel bevat vervolgens een aanbieding voor het inventariseren van 'alle restpercelen in uw groenportefeuille'. Volgens het projectvoorstel beschikt [REDACTED] over een sloten- en volkstuinenbestand vanuit het jarenlange beheer hiervan.

664 [REDACTED] heeft ons een concept projectvoorstel toegestuurd d.d. 11 augustus 2009 voor de taxatie van de resterende percelen in de Groenportefeuille op basis van de 'in de pilotfase beproefde werkwijze'.³⁵⁶ Het concept projectvoorstel vermeldt bij werkstap 2 'Inventarisatie kosten': [REDACTED] beschikt over een bestand

³⁵² Zie bijlage 214

³⁵³ Zie bijlage 215

³⁵⁴ Zie bijlage 216

³⁵⁵ Zie bijlage 217

³⁵⁶ Zie bijlage 218

met de schouwplichtige restpercelen. Ook hebben wij inzicht in de kosten van het schonen, maaien en baggeren. Wij zullen samen met u afspraken maken over de uiteindelijke kosten per perceel voor slootonderhoud e.d.'. Het voorstel houdt rekening met de taxatie van 'maximaal' 6.000 percelen en biedt NS de mogelijkheid in eerste instantie te starten met de taxatie van circa 1.000 percelen (voor € 35.000). [REDACTED] heeft PwC, ondanks verzoek daartoe, geen definitieve versie van het projectvoorstel verstrekt c.q. kunnen verstrekken.

665 De opdrachtbrief van NS met datum 26 augustus 2009 (en naam en handtekening van [REDACTED]) verwijst naar 'uw offerte dd 11 augustus 2009' en verleent [REDACTED] opdracht tot maximaal € 35.000.³⁵⁷

666 Een opdrachtbrief van NS met datum 5 februari 2010 (en naam en handtekening van [REDACTED]) verstrekt [REDACTED] de opdracht tot taxatie van de resterende percelen met uitzondering van de percelen in de provincies Noord-Holland, Noord-Brabant en Gelderland.³⁵⁸ De opdrachtbrief verwijst naar 'uw offerte dd 21 januari 2010'. Deze offerte is niet in ons bezit.

667 [REDACTED] van [REDACTED] onderhield contact met [REDACTED] over welke percelen onderdeel waren van de Groenportefeuille terwijl [REDACTED] met [REDACTED] over de taxatie contact onderhield. [REDACTED] van [REDACTED] voor dit project was [REDACTED]. Volgens [REDACTED] heeft hij nooit rechtstreeks met [REDACTED] gesproken en/of informatie ontvangen. Alle informatie werd verstrekt via [REDACTED] aldus [REDACTED].

668 Volgens [REDACTED] heeft [REDACTED] in de periode oktober 2009 – februari 2010 de Groenportefeuille ten behoeve van de waardering geïnventariseerd. Ofschoon het projectvoorstel uitging van circa 5.500 percelen, bleven er uiteindelijk circa 3.000 percelen over voor taxatie. Van ieder perceel was een luchtfoto met kadastrale intekening beschikbaar. Drie medewerkers van [REDACTED] hebben deze luchtfoto's bekeken en voor ieder perceel de waarderingsvariabelen vorm perceel, ontsluiting, aanwezigheid opstal en gebruik perceel ingevuld.

669 In de agenda van [REDACTED] staan meerdere afspraken met [REDACTED] (en [REDACTED]) inzake de Groenportefeuille (14 januari 2010, 15 februari 2010, 25 maart 2010). Onder 'aanwezigen' staan de namen [REDACTED] (en [REDACTED]) bij de bijeenkomst van 25 maart 2010) namens NS Poort en de naam van [REDACTED] namens [REDACTED].

8.4. Taxatiemodel

670 [REDACTED] stuurde op 31 mei 2010 taxatierapporten per provincie aan [REDACTED].³⁵⁹ Wij beschikken over digitale (niet getekende) versies van deze rapporten met datum 17 mei 2010. Het bericht van [REDACTED] bevat tevens het bestand 'Taxatiematrix NS-Poort Totaal: rev0304 NA SCHOUWWIJZIGING RD.xls'. [REDACTED] heeft PwC bevestigd dat dit bestand van 17 mei 2010 de laatste versie van de taxatie van de Groenportefeuille is.

671 Over de gegevensverstrekking door de opdrachtgever vermelden de taxatierapporten de volgende clausule:³⁶⁰

'De taxatie is gebaseerd op de ons ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en / of derden. Wij hebben hiervan kennis genomen, waar mogelijk gecontroleerd en zijn uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de verkregen informatie en aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en / of onvolledig is geweest.'

672 Deze laatste versie van het taxatiebestand vermeldt 2.981 percelen met een oppervlakte van 8.356.683 m². Deze percelen zijn getaxeerd op € 10.342.767 negatief, bestaande uit € 5.942.782 positieve (ongecorrigeerde) economische waarde verminderd met de contant gemaakte onderhoudskosten van € 16.285.549.

³⁵⁷ Zie bijlage 219

³⁵⁸ Zie bijlage 220

³⁵⁹ Zie bijlage 221

³⁶⁰ Zie bijlage 221

673 Volgens de taxatierapporten is de taxatie van de Groenportefeuille gebaseerd op kengetallen (marktprijzen per vierkante meter afhankelijk van het gebruik) vermenigvuldigd met de oppervlakte van het perceel en gecorrigeerd voor de contante waarde van de onderhoudskosten.

674 Van ieder perceel is op basis van (lucht)foto's het 'gebruik' vastgesteld dat het meeste voorkomt. De verschillende vormen van gebruik die bij de taxatie zijn onderkend, zijn: 'wegen', 'water', 'berm', 'agrarisch', 'volkstuinten', 'snippergroen', 'struweel' (houtranden met struikgewas tot vijf meter hoogte), 'houtranden' (houtranden met struikgewas groter dan vijf meter hoogte) en 'specifiek' (waarde afhankelijk van het specifieke ruimtegebruik).

675 De kengetallen voor het 'overheersende' gebruik verschillen per provincie. De volgende tabel geeft een overzicht van de laagst en hoogst gehanteerde waarden per vierkante meter volgens het taxatiebestand van 31 mei 2010:

Perceel gebruik	Min. waarde Max waarde	
	€/m ²	€/m ²
Agrarisch	3,94	4,53
Agrarisch (bouwland)	4,14	4,53
Agrarisch (grasland)	4,14	4,14
Agrarisch (grasland/bouwland)	3,00	4,68
Agrarisch (hobby)	3,47	4,53
Berm (spoorberm, wegberm, schouwpad, slootkant, talud)	0,60	5,00
Houtrand (hooggroeiend struikgewas)	0,25	0,25
Snippergroen	6,43	67,00
Specifiek gebruik (erf)	1,00	100,00
Specifiek gebruik (spoorbaan)	0,99	0,99
Struweel (laaggroeiend struikgewas)	0,50	0,50
Volkstuin	3,50	3,50
Water (oever, waterlopen, sloten)	0,35	0,35
Wegen	0,00	7,50

676 Het taxatiebestand vermeldt bij het kengetal 'agrarisch' 'prijspeil december 2009' en bij 'berm' de opmerking '20% waarde agrarisch'. Snippergroen is volgens dit bestand '10% van bouwgrondprijs' met daarbij de opmerking 'normaal 30%'.

677 Voor de kengetallen maakte [REDACTED] naar eigen zeggen o.a. gebruik van rapporten van [REDACTED] kengetallen die gemeenten hanteerden en publiceerden in grondnota's of grondbrieven, diverse websites en taxatierapporten beschikbaar gesteld door NS en [REDACTED] baseerde zich op collegiale gesprekken. Ook maakte [REDACTED] gebruik van andere bronnen zoals het vakblad [REDACTED]. Bij een dergelijke vergelijking ondervond [REDACTED] het probleem dat hetzelfde gebruik in de praktijk een andere benaming kan hebben. Gedurende het waarderingstraject heeft [REDACTED] naar eigen inzicht de kengetallen aangepast om grote uitschieters in de waardering te voorkomen. [REDACTED] heeft daarbij opgemerkt dat hij de taxatie niet heeft gestuurd om op (of in de buurt van) een bepaalde waarde uit te komen.

678 De kengetallen voor het gebruik zijn per perceel gecorrigeerd met een correctiefactor. Deze correctiefactor bestaat uit een 'omgevingsfactor' vermenigvuldigd met een 'vormfactor'.

679 De omgevingsfactor werd berekend door vermenigvuldiging van de omgevingsvariabele 'bestemming' (altijd waarde 1) met de omgevingsvariabelen 'regio' (waarde 1,0-1,5; afhankelijk in welke regio het perceel ligt), 'verwachting' (waarde 1,0-1,5; afhankelijk van wijzigingen die verwacht worden in de omgeving) en type tracé (waarde 1,0-1,1; al of niet naast een geëlektrificeerd spoor).

- 680 De vormfactor werd berekend door vermenigvuldiging van de perceelsvariabele 'vorm' (waarde 0,7-1,2; afhankelijk van de vorm van het perceel) met de perceelsvariabelen 'ontsluiting' (waarde 1,0-1,2; afhankelijk van de wijze van toegang tot het perceel) en 'opstal' (waarde 1,0-2,0; afhankelijk van de aanwezigheid van opstal op het perceel).
- 681 De 'ongecorrigeerde waarde' van een perceel in het economische verkeer werd berekend door per perceel de oppervlakte van het perceel te vermenigvuldigen met het gecorrigeerde kengetal (zijnde het kengetal voor gebruik vermenigvuldigd met de omgevingsfactor en de vormfactor).
- 682 De waarde van een perceel in het economische verkeer werd gedefinieerd als de 'ongecorrigeerde waarde' van een perceel in het economische verkeer na aftrek van de contant gemaakte onderhoudskosten (zie ook hoofdstuk 8.5 hierna).
- 683 Bij het waarderen van de percelen is geen rekening gehouden met alternatieve opbrengsten zoals opbrengsten uit het leggen van kabels of CO₂ compensatie. Evenmin is rekening gehouden met eventuele opbrengsten uit (bestaande) huren en pachten en de kosten aan waterschapslasten en reinigingsheffingen.
- 684 [REDACTED] heeft PwC geïnformeerd dat hij zich tijdens de taxatie niet had gerealiseerd dat de percelen voor derden waarde kunnen hebben vanwege de mogelijkheid om kabels in de gronden aan te leggen. [REDACTED] zag destijds geen mogelijkheden om met deze portefeuille inkomsten te genereren waarmee een winstgevend exploitatie kon worden gerealiseerd.
- 685 Volgens [REDACTED] heeft hij bij de taxatie geen rekening gehouden met opbrengsten uit huren en pachten omdat NS deze gegevens volgens hem niet kon aanleveren: *'huurcontracten en bedragen waren sporadisch leverbaar en niet alle relevante info was aanwezig (huursom, ingangsdatum, einddatum, welk deel van het perceel of gehele perceel) en daar waar wel de opbrengsten bekend waren deze enige tientallen euro's bedroegen. Deze bedragen werden als verwaarloosbaar gezien op de gehele opbrengst'*. [REDACTED] van NS heeft volgens [REDACTED] opgemerkt dat het niet meenemen van deze opbrengsten geen grote invloed op de taxatie zal hebben, aldus [REDACTED].
- 686 Het adviesmemo van afdeling [REDACTED] aan de directie van NS vermeldt over de verkoop van de Groenportefeuille d.d. 2 november 2010 dat de totale gekapitaliseerde huuroopbrengst van de huidige verhuringen op de percelen € 380.000 bedraagt en de besparing van waterschapslasten en reinigingsheffing € 247.000.³⁶¹

8.5. Onderhoudskosten

Pilot

- 687 Het taxatiemodel berekent de waarde per perceel door de contant gemaakte onderhoudskosten in mindering te brengen op de 'ongecorrigeerde waarde' van een perceel in het economische verkeer.
- 688 De contant gemaakte onderhoudskosten die in mindering zijn gebracht, bedroegen in de pilotfase €10.1.c per m² voor percelen met schouwplichtige sloten en €10.1.c per m² voor percelen zonder schouwplichtige sloten. Deze kosten zijn over een looptijd van tien jaar tegen een percentage van 0,1%³⁶² contant gemaakt, 'een en ander conform verzoek opdrachtgever'.
- 689 Wij vernamen van [REDACTED] dat [REDACTED] ten behoeve van de pilot de kengetallen voor onderhoudskosten op basis van eigen gegevens (zijnde de werkelijke onderhoudskosten die verbonden waren aan de percelen) heeft bepaald. Het kengetal uit de pilotfase ad €10.1.c per m² voor schouwplichtige percelen is exclusief de kosten voor baggerwerkzaamheden. Volgens [REDACTED] is een kleine portefeuille zoals de pilotportefeuille niet te taxeren inclusief de kosten voor baggerwerkzaamheden omdat deze kosten voor

³⁶¹ Zie bijlage 222

³⁶² Bij de taxatie van de Groenportefeuille werd uitgegaan van 4,5%; zie alinea 720 hierna.

individuele percelen afhankelijk zijn van vele variabelen zoals bereikbaarheid, de afstand van de sloot tot de weg, de lengte van het te baggeren tracé etc.

Groenportefeuille

- 690 Bij de taxatie van de Groenportefeuille bedroegen de contant gemaakte onderhoudskosten voor percelen met schouwplichtige sloten € 10.1.c per m² en voor percelen zonder schouwplichtige sloten eveneens € 10.1.d per m².
- 691 Bij de taxatie van de Groenportefeuille is, in tegenstelling tot de pilot, gebruik gemaakt van een kengetal inclusief de kosten voor baggerwerkzaamheden. Er is geen gebruik gemaakt van de werkelijke onderhoudskosten per perceel zoals in de pilot. Er was volgens [REDACTED] geen noodzaak om per perceel de onderhoudskosten te bepalen; de jaarlijkse onderhoudskosten waren € 2,1 miljoen en [REDACTED] verkeerde in de veronderstelling dat die kosten volledig betrekking hadden op de te taxeren percelen c.q. de schouwplichtige percelen en dat alle schouwplichtige percelen in de waardering waren betrokken. De onderhoudskosten van € 2,1 miljoen zijn over deze te taxeren percelen verdeeld.
- 692 De definitieve versie van het taxatiemodel heeft betrekking op de taxatie van 2.981 percelen met een totale oppervlakte van 8.356.683 m². Volgens het model bedragen de jaarlijkse onderhoudskosten € 0.1 miljoen. Dit bedrag is omgeslagen over 8.424.754 m²; namelijk € 0.1 miljoen over 4.200.192 m² schouwplichtige percelen (€ 10.1.c/m²) en € 10.1.c over 4.224.562 m² niet schouwplichtige percelen (€ 10.1.d/m²). Ofschoon het ons niet bekend is waarom het aantal vierkante meter dat als grondslag diende voor de berekening van de onderhoudskosten per m² afwijkt van het aantal getaxeerde vierkante meter, lijkt het erop dat door veranderingen in de Groenportefeuille het aantal getaxeerde vierkante meter gewijzigd is ten opzichte van het moment waarop de onderhoudskosten per m² zijn bepaald. [REDACTED] heeft PwC meegedeeld dat de te taxeren groenportefeuille aan veranderingen onderhevig was. NS voegde percelen toe en haalde percelen uit de groenportefeuille. Het totaal aantal te taxeren percelen bleef schommelen tussen de 3.000 en 3.300 percelen, aldus [REDACTED].³⁶³
- 693 [REDACTED] heeft volgens [REDACTED] aangegeven welke percelen schouwplichtig waren en welke niet. Hierbij merkt [REDACTED] op dat ook andere medewerkers van NS Poort betrokken zijn geweest zoals [REDACTED]. Deze heeft met name contact gehad met [REDACTED] van [REDACTED] aldus [REDACTED].
- 694 [REDACTED] berichtte [REDACTED] van [REDACTED] op 16 december 2010 dat de Groenportefeuille een dag eerder was overgedragen.³⁶⁴ Als bijlage stuurde [REDACTED] een Excel bestand met 'de lijst met percelen die uiteindelijk zijn verkocht'. Het bestand telt 3.021 percelen met een oppervlakte van 8.410.281 m².
- 695 [REDACTED] heeft in het gesprek met PwC opgemerkt dat het naar zijn mening niet gebruikelijk is om na de taxatie de portefeuille in zijn samenstelling nog aan te passen. [REDACTED] had naar eigen zeggen geen zicht op de wijzigingen.
- 696 NS verstrekte op 15 april 2010 (deelopdrachten 1 tot en met 4 en 6) en 10 mei 2010 (deelopdracht 5) [REDACTED] de opdracht voor het onderhoud aan de balansportefeuille.³⁶⁵

Oprichting onderhoud balansportefeuille 2010

	€
Raamovereenkomst project 204253	7.500
Deelovk. 1 pro-actief beheer watergangen	80.000

³⁶³ De verschillende versies van het desinvesteringvoorstel vermelden dat de Groenportefeuille bestaat uit 3.029 percelen met een oppervlakte van 8.412.554 m².

³⁶⁴ Zie bijlage 187. Voor vergelijkingen in dit rapport met de overgedragen Groenportefeuille is gebruik gemaakt van dit bestand.

³⁶⁵ Zie bijlage 223.

Deelovk. 2 waterbodemonderzoek	100.000
Deelovk. 3 uitvoering onderzoek	1.196.600
Deelovk. 4 uitvoering baggeren	589.000
Deelovk. 5 ontzorgen meldingen / servicepunt	200.000
Deelovk. 6 adm beheer volkstuinten	4.500
	2.177.600

697 [redacted] heeft ons geïnformeerd dat NS niet meer beschikt over deze deelovereenkomsten.

698 Het desinvesteringsvoorstel d.d. 22 oktober 2010 (en eerdere versies van april en begin oktober 2010) ten behoeve van de directie van NS gaat uit van een verkoop van 3.029 percelen met een oppervlakte van 8.412.554 m². Volgens dit desinvesteringsvoorstel vormen de 3.029 percelen uit de Groenportefeuille 'voor NS Poort een jaarlijks terugkerende financiële last van ca. € 2,1 mln'.³⁶⁶ Het desinvesteringsvoorstel vermeldt tevens: 'Voor [redacted] betekent de verkoop van de genoemde 3029 percelen dat het onderhoudscontract met [redacted] voor de sloten en de terreinen kan worden beëindigd en dat circa 1/2 fte (beheer is grotendeels uitbesteed aan [redacted] Het administratief beheer wordt door [redacted] van NS Poort gedaan) binnen [redacted] kan komen te vervallen'.

699 Het advies van afdeling [redacted] aan de directie van NS inzake de verkoop van de Groenportefeuille d.d. 2 november 2010 vermeldt dat de verkoop gepaard gaat met een jaarlijkse besparing aan onderhoudskosten ter hoogte van € 2,1 miljoen.³⁶⁷

700 [redacted] heeft ons inzake slootonderhoudskosten een overzicht van facturen toegestuurd uit het facturatiesysteem Basware op naam van [redacted] en [redacted]. Deze facturen zijn volgens [redacted] in de boekhouding van NS geboekt op de grootboekrekeningen 'slootonderhoud', 'overig onderhoud' of op 'AP-kosten':

Leverancier	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	€	€	€	€	€	€	€
[redacted]	1.953.452	2.110.753	149.349	301.235	372.022	476.736	142.596
[redacted]			372.974	468.054	514.751	8.896	
[redacted]						442.905	59.813
	1.953.452	2.110.753	522.323	769.289	886.773	928.537	202.409

701 Wij vernamen van [redacted] dat bovenstaande onderhoudskosten zowel betrekking hebben op strategische als niet strategische percelen en dat de kosten in 2015 voornamelijk nog betrekking hebben op strategische percelen.

702 De onderhoudskosten in 2011 waren relatief laag omdat in dat jaar het onderhoud vaker pas geschiedde zodra geklaagd werd over achterstallig onderhoud e.g. het waterschap een aanschrijving had gestuurd (het 'piepsysteem'), aldus [redacted] vermoedt dat de onderhoudskosten na 2011 zijn gestegen vanwege achterstallige onderhoud.

³⁶⁶ Zie bijlage 195.

³⁶⁷ Zie bijlage 222.

703 Zoals in alinea 482 beschreven, werd het onderhoud vanaf 2011 uitgevoerd door [REDACTED]. Toch vermeldt het overzicht van facturen voor slootonderhoud ook voor de jaren na 2010 facturen op naam van [REDACTED]. Het overzicht vermeldt bij deze facturen omschrijvingen als 'ontzorgen meldingen / servicepunt' en 'Afhandelen van meldingen ten behoeve van onderhoud van terreinen 2014'. Volgens [REDACTED] hebben deze kosten van [REDACTED] betrekking op de kosten van [REDACTED]. [REDACTED] heeft geen [REDACTED] en daarom heeft NS [REDACTED] (weer) ingeschakeld, aldus [REDACTED].

704 Uit bovenstaande tabel blijkt dat de besparing in jaarlijkse onderhoudskosten door verkoop van de Groenportefeuille geen € 2,1 miljoen bedraagt. Bovendien blijken de onderhoudskosten na 2010 jaarlijks toe te nemen tot aan de verkoop van GroenNS in 2014.

705 [REDACTED] van [REDACTED] stuurde op 22 november 2012 een onderbouwing voor de kosten per meter slootonderhoud naar [REDACTED] van NS Stations (met [REDACTED] en [REDACTED] van [REDACTED] in c.c.).³⁶⁸ Volgens [REDACTED] bestond het slootonderhoud in 2010 uit 918 kilometer sloot en op 22 november 2012 nog 432 kilometer. De overgebleven kilometers aan sloten zijn volgens [REDACTED] relatief duurder in onderhoud.

706 Met de verkoop van de Groenportefeuille heeft NS niet haar volledige bezit aan sloten verkocht. Daardoor bedroeg de besparing aan onderhoudskosten niet het volledige bedrag aan onderhoudskosten uit 2010.

707 [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 20 augustus 2013 hier onder meer als volgt over:³⁶⁹

[REDACTED] heeft toen gerekend obv de onderhoudskosten die ze zelf aan ons factureerden: € 2mio/jaar. Op basis daarvan geven we [REDACTED] €8 mio mee en die is het onderhoud gaan doen voor minder dan de helft. Waar de fout van de GP zit: die € 2 mio was gebaseerd op 100% van de sloten, dus 800km. Vervolgens verkopen ze maar 400km, maar wordt (vrees ik) het bedrag van onderhoud niet gehalveerd. Dit komt omdat ze dit bedrag niet gekoppeld hadden aan de percelen, maar als totaalbedrag hebben ingevoerd. Doen ze nu ook. Dusssssssssssssssssssssssss
Als ze dat wel gedaan hadden...!

708 [REDACTED] reageerde op het bericht van [REDACTED] met de vraag: [REDACTED] is wel duurder dan [REDACTED]. Dat een oorzaak hebben? [REDACTED] antwoordde onder meer: [REDACTED] is inderdaad duurder, maar dat wil niet zeggen dat onderstaande niet klopt. [REDACTED] doet nu 400km voor €400k aan regulier onderhoud. Die € 2mio uit 2010 was echt voor de volle 800km (denk ik).

709 [REDACTED] berichtte [REDACTED] op 14 april 2014 onder meer als volgt:³⁷⁰

'In de DIV van november 2010 is aangegeven dat de verkoop van de Groenportefeuille I voor een jaarlijkse besparing van om en nabij € 2,1 mio zou zorgen. In de toenmalige waardebeoordeling door [REDACTED] is dit bedrag meegenomen voor een periode van 10 jaar. Die € 2,1 mio was het bedrag dat jaarlijks aan [REDACTED] werd betaald i.v.m. slootonderhoud. Dus voor het onderhoud van alle schouwplichtige sloten. In totaal ca. 800km schouwplicht. In de Groenportefeuille zat echter maar 50% van die schouwplicht. De besparing kon dus (met de kennis van dat moment) feitelijk maar de helft zijn van het genoemde jaarlijkse bedrag (= ca. € 1,0 mio/jaar). In werkelijkheid (met de kennis van nu) is die besparing wel weer wat groter geweest dan de € 1 mio/jaar, omdat per 2011 niet [REDACTED] maar [REDACTED] de resterende 400km schouwplicht is gaan beheren/onderhouden voor een lager bedrag (van € 400k in 2011 naar ruim € 500k in 2013). Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat het onderhoudsniveau versoberd is (geen/zeer beperkte baggerwerkzaamheden), waardoor de komende jaren een inhaalslag (kostenstijging) te verwachten is. [...] 'Fout' ligt wat mij betreft bij [REDACTED] en NS. [REDACTED] deed immers het beheer/onderhoud en hield iedere meter sloot bij en had dus als strategisch adviseur moeten weten dat we niet alle sloten verkochten en

³⁶⁸ Zie bijlage 224

³⁶⁹ Zie bijlage 225

³⁷⁰ Zie bijlage 226

we dus ook niet moesten rekenen met het volledige bedrag aan besparing. Daarnaast hadden we 't ook zelf kunnen weten, immers deelpercelen werden niet verkocht, stationslocaties en verkoopdossiers ook niet.'

710 Zoals eerder opgemerkt in alinea 475 hadden [redacted] en [redacted] op 13 december 2010 (derhalve twee dagen vóór de overdracht van de Groenportefeuille door NS aan [redacted]) een overeenkomst gesloten voor onderhoud aan 613 kilometer onderhoudsplichtige watergangen voor €10.1 per meter, zijnde maximaal €10.1.c per jaar.³⁷¹ Jaarlijks zal de omvang van de onderhoudsverplichting worden aangepast aan het aantal overgebleven onderhoudsplichtige kilometers. Wegens inbreng van (de activiteiten van) [redacted] in [redacted] sluiten [redacted] en [redacted] op 30 juni 2011 een soortgelijke onderhoudsovereenkomst voor de duur van tien jaar (1 januari 2011 – 1 januari 2021).³⁷²

711 Op de vraag aan [redacted] waarom [redacted] alle jaarlijkse onderhoudskosten ad € 2,1 miljoen in de taxatie heeft meegenomen, heeft [redacted] ons geantwoord dat de taxatie betrekking had op 3.000 percelen en hij op dat moment in de veronderstelling verkeerde, op basis van de door NS verstrekte gegevens en de uitingen van NS dat de taxatie de gehele balansportefeuille van NS betrof. [redacted] ging er op basis van de informatie van NS vanuit dat alle schouwplichtige percelen in de waardering waren, aldus [redacted].

712 PwC heeft [redacted] specifiek gevraagd welke informatie van NS [redacted] op doelt op basis waarvan hij in de veronderstelling verkeerde dat de taxatie de gehele balansportefeuille van NS betrof en alle schouwplichtige percelen in de waardering waren betrokken en of deze informatie wellicht nog in de vorm van e-mail correspondentie beschikbaar is. [redacted] heeft PwC als volgt geantwoord: *'Uitgangspunt offerte, mondelinge informatie van [redacted] en de aangeleverde percelen'*. E-mail correspondentie heeft [redacted] niet gevonden.

713 Volgens [redacted] heeft hij aan [redacted] bevestiging gevraagd welke jaarlijkse onderhoudslasten voor de Groenportefeuille [redacted] in zijn taxatie op moest nemen. [redacted] hebben toen aangegeven dat de jaarlijkse onderhoudslasten van de Groenportefeuille tussen € 2,1 miljoen en € 2,4 miljoen bedroegen, aldus [redacted]. [redacted] verwijst daarbij naar een e-mail van [redacted] van 18 maart 2010 (16.33 uur) waarin [redacted] aan [redacted] laat weten:

'Na overleg met [redacted] hebben we besloten dat de door ons gehanteerde totale jaarlijkse onderhoudslasten van € 2,4 mio kunnen worden teruggebracht naar € 2,1 mio. Te verdelen in € 2 mio voor sloten en baggeren en € 1 mio³⁷³ voor al het andere werk, dit zou dus betekenen dat de onderhoudskosten van niet schouwplichtige percelen van € 0,02 cent kunnen dalen naar nog minder dan € 0,01 cent. Kun jij dit effect nog verwerken?'³⁷⁴

714 Het hiervoor geciteerde e-mail bericht is onderdeel van e-mail correspondentie van 18 tot en met 23 maart 2010 tussen [redacted] over de uitgangspunten van het taxatiemodel.³⁷⁵ Deze e-mailcorrespondentie hebben wij van [redacted] ontvangen. In het voorafgaande e-mailbericht van 18 maart 2010 (15.08 uur) berichtte [redacted] onder meer:

'Hierbij wil ik nog even terugkomen op ons gesprek over de onderhoudskosten en de CW hiervan, Als je de jaarlijkse onderhoudskosten van € 2,4 mio over 10 jaar tegen 2,5 % contant maakt dan geeft dat een huidige waarde van circa € 20 mio.'

Vervolgens stelde [redacted] vraagtekens bij de gehanteerde rentevoet van 2,5% (*'wel erg laag'*) en de disconteringsperiode van tien jaar (*'arbitrair'* en *'wat wordt de CW bij 6 of 8 jaar'*).

³⁷¹ Zie bijlage 156

³⁷² Zie bijlage 157

³⁷³ Vermoedelijk bedoelde [redacted] € 0,1 miljoen

³⁷⁴ Zie bijlage 227

³⁷⁵ Zie bijlage 228

715 Een dag later op 19 maart 2010 stuurde [REDACTED] een aantal scenario's van de taxatie met verschillende rentevoeten en disconteringsperiodes. Op 23 maart 2010 stuurde [REDACTED] een nieuwe versie van de taxatiematrix met disconteringsperiode van tien jaar en rentevoet 0,1%. Over de onderhoudskosten schreef [REDACTED]

'Ik heb de jaarlijkse kosten op basis van totalen herleid naar m2 prijs schouwplichtig en niet schouwplichtig. Hieruit blijkt 10.1 cent/m2 niet schouwplichtig en 10.1 cent/m2 voor schouwplichtig. Totale kosten per jaar (enkelvoudig circa 0.1 miljoen) over 10 jaar is dat circa 0.1 miljoen nu. Ik spreek je morgen.'

716 [REDACTED] kan zich niet herinneren of en zo ja op welke wijze hij met [REDACTED] over onderhoudskosten heeft gesproken. Kennelijk waren dat geen belangrijke discussies tijdens deze overleggen aldus [REDACTED]

717 Aangezien [REDACTED] in die tijd het onderhoud verrichtte aan de balansportefeuille van NS heeft PwC [REDACTED] de vraag gesteld of [REDACTED] op basis van eigen gegevens de check heeft gedaan welke onderhoudskosten verbonden waren aan de te taxeren Groenportefeuille. [REDACTED] heeft PwC geantwoord *'dat deze check niet uitgevoerd hoefde te worden omdat alle schouwplichtige percelen door opdrachtgever NS zouden worden geleverd. Een controle uitvoeren was daarmee niet aan de orde'*, aldus [REDACTED]. Van [REDACTED] kreeg [REDACTED] de te taxeren percelen door. Met [REDACTED] van [REDACTED] had [REDACTED] geen contact. *'Dat is een [REDACTED] in een andere vestiging van [REDACTED]*, aldus [REDACTED]. Bovendien was het [REDACTED] destijds niet bekend dat de te taxeren portefeuille maar circa de helft van het totale slotenareaal van NS betrof. Er was geen aanleiding tot een controle van de door NS aangeleverde informatie, aldus [REDACTED]

718 [REDACTED] heeft PwC meegedeeld dat met het juiste bedrag aan onderhoudskosten voor de Groenportefeuille (circa de helft van de € 2,1 miljoen waarmee in het model is gerekend), de taxatie op circa € 2 miljoen negatief in plaats van € 10 miljoen negatief was uitgekomen.

719 [REDACTED] heeft de onderhoudskosten niet per strekkende meter sloot maar per vierkante meter perceeloppervlakte in de taxatie opgenomen. Volgens [REDACTED] heeft hij de gegevens van [REDACTED] als uitgangspunt genomen en die gegevens bevatten bij de taxatiegegevens geen informatie over het aantal strekkende meter sloot per perceel. Het leek [REDACTED] ook destijds juist om te werken met onderhoudskosten per m² in plaats van per strekkende meter omdat bij de berekening van de (ongecorrigeerde) economische waarde ook kengetallen per m² werden gebruikt.

720 Het taxatiemodel verdisconteert de jaarlijkse onderhoudskosten voor een periode van tien jaar tegen een rente van 0,1%³⁷⁶. Dit rendement is volgens het taxatierapport gebaseerd op het rendement van de jongste staatslening met een looptijd van tien jaar. Volgens de taxatierapporten zijn de percelen getaxeerd naar prijspeil 1 februari 2010. Het rendement van de jongste staatslening volgens cijfers CBS bedroeg op 1 februari 2010 3,391%³⁷⁷. Indien in het definitieve taxatiemodel het discontopercentage van 0,1% naar 3,391% wordt aangepast, stijgen de contant gemaakte onderhoudskosten met € 10.1 c.

721 Volgens [REDACTED] zijn de onderhoudskosten op verzoek van NS over een periode van tien jaar contant gemaakt. [REDACTED] verwijst hierbij naar de in alinea's 714 en 715 geciteerde e-mail correspondentie waarin [REDACTED] corresponderen over verschillende scenario's. In de laatste e-mail van 23 maart 2010 stuurde [REDACTED] een herziene taxatie op basis van een periode van tien jaar. Of de keuze voor tien jaar op verzoek van NS is gemaakt, hebben wij niet uit deze mailcorrespondentie kunnen afleiden. De concept offerte van [REDACTED] voor taxatie van de Groenportefeuille d.d. 11 augustus 2009 vermeldt dat de onderhoudskosten per perceel contant gemaakt worden over een periode van tien jaar.³⁷⁸

722 PwC heeft [REDACTED] de vraag gesteld of vanuit NS e.g. [REDACTED] en / of [REDACTED] gestuurd is op de uitkomst van de taxatie. [REDACTED] heeft PwC geantwoord dat [REDACTED] alleen heeft opgemerkt

³⁷⁶ In de pilot werd uitgegaan van 0,1%; zie alinea 688

³⁷⁷ Bron: <http://www.dnb.nl/statistiek/statistieken-dnb/financiële-markten/rentes/grafiek-maken/index.jsp?serie=27>. Rendement is vanaf begin 2010 gedaald van circa 3,5% naar 3,07% op 17 mei 2010.

³⁷⁸ Zie bijlage 218

dat de Groenportefeuille gezien de samenstelling naar verwachting niet veel zal opbrengen en dat, als de onderhoudskosten ook in ogenschouw worden genomen, de uitkomst vermoedelijk een laag bedrag of negatief zal zijn. Er zijn door NS geen bedragen genoemd. NS, e.g. [redacted] en / of [redacted] hebben niet aangegeven dat de uitkomst van de taxatie bijvoorbeeld in de buurt van € 0,- of € -10 miljoen moest liggen, aldus [redacted]. Gedurende de taxatie was er volgens [redacted] nog geen koper in beeld voor de Groenportefeuille; dat had [redacted] van [redacted] vernomen.

8.6. Taxatie PHS/Corridor percelen ProRail

723 [redacted] heeft tevens 501 percelen (1.886.526 m²) gewaardeerd die volgens het getekende taxatierapport van 23 juni 2010 gereserveerd waren voor de 'corridor-ontwikkeling' (door ProRail). Het taxatierapport 'inzake de economische waarde van corridorgronden in eigendom van NS Vastgoed in Nederland' hebben wij van ProRail ontvangen.³⁷⁹

724 De 501 percelen hebben volgens dit taxatierapport een waarde in het economische verkeer van € 3.728.597,33 positief (zijnde een ongecorrigeerde waarde in het economische verkeer van € 6.190.697,20 positief minus € 2.462.099,87 voor contant gemaakte onderhoudskosten).

725 Het taxatierapport onderscheidt PHS percelen, zijnde sporen voor zowel goederen als reizigers, en spoorcorridors, zijnde alleen sporen voor reizigers. Deze spoorcorridors betreffen de trajecten Eindhoven-Alkmaar, Schiphol-Lelystad (SAAL), Schiphol-Eindhoven en Utrecht-Arnhem-Nijmegen.

726 De taxatiemethodiek evenals de gebruikte kengetallen (m.u.v. kengetallen voor 'specifiek gebruik' die ook hoger zijn dan het maximum van € 100 bij de Groenportefeuille) zijn gelijk aan de gehanteerde methodiek bij de taxatie van de groenportefeuille. Bij de berekening van de contante waarde van de onderhoudskosten is evenals bij de taxatie van de Groenportefeuille gebruik gemaakt van € 10.1.c/m² onderhoudskosten voor schouwplichtige percelen, € 10.1.c/m² onderhoudskosten voor niet schouwplichtige percelen, een rentevoet van 0.1% en een verdisconteringsperiode voor onderhoudskosten van tien jaar.

727 Zoals hiervoor ook beschreven in alinea 579 is de PHS/Corridor portefeuille na 23 juni 2010 nog gewijzigd. [redacted] van [redacted] berichtte [redacted] (met [redacted] in e.c.) op 11 augustus 2010 dat aangepaste taxatierapporten via de taxateur, [redacted] zouden volgen.³⁸⁰ Deze aangepaste taxatierapporten zijn niet in ons bezit.

728 Op basis van het taxatiebestand van de Groenportefeuille d.d. 31 mei 2010 en het taxatierapport van de PHS/Corridor portefeuille d.d. 23 juni 2010 bedroeg de gemiddelde getaxeerde vierkante meter prijs voor de Groenportefeuille € 1,24 negatief (€ 10.342.767 negatief / 8.356.683 m²) en voor de PHS/Corridor portefeuille € 1,98 positief (€ 3.728.597 / 1.886.526 m²).

729 Het verschil in taxatie-uitkomsten wordt onder meer veroorzaakt doordat het taxatiebestand van de Groenportefeuille relatief meer schouwplichtige sloten bevat dan de taxatie van de PHS/Corridor percelen:

Schouwplichtig	Groenportefeuille		PHS/Corridorpercelen	
	Oppervlakte	%	Oppervlakte	%
Ja	4.110.902	49	594.406	32
Nee	4.245.781	51	1.292.120	68
Totaal	8.356.683	100	1.886.526	100

³⁷⁹ Zie bijlage 229

³⁸⁰ Zie bijlage 198.

730 Het taxatiebestand van de PHS/Corridor percelen bevat relatief meer oppervlakte met een duurder gebruik dan het taxatiebestand van de Groenportefeuille:

Groenportefeuille		PHS/Corridor percelen			
Perceel gebruik	% Gem. ongecor. ec. waarde	Perceel gebruik	% Gem. ongecor. ec. waarde		
		€/m ²	€/m ²		
Berm	35	0,84	Water	29	0,47
Water	21	0,39	Houtrand	26	0,65
Houtrand	21	0,29	Specifiek gebruik (Erf)	16	14,52
Struweel (laaggroeiend struikgewas (< 5 mtr))	13	0,59	Berm	11	1,15
Struweel	5	0,49	Wegen	6	0,00
Wegen	3	0,01	Struweel (laaggroeiend struikgewas (< 5 mtr))	5	0,59
Agrarisch (grasland/bouwland)	1	3,74	Agrarisch (Hobby)	4	7,75
Agrarisch (Hobby)	0	4,61	Agrarisch (grasland/bouwland)	1	5,68
Volkstuin	0	6,69	Specifiek gebruik (parkeerterrein)	1	12,00
Agrarisch	0	4,44	Volkstuin	0	3,23
Specifiek gebruik (Erf)	0	18,80	Snippergroen	0	51,61
Snippergroen	0	31,53	Specifiek gebruik (spoorbaan)	0	5,52
Specifiek gebruik (spoorbaan)	0	1,19			
Agrarisch (grasland)	0	3,64			
Agrarisch (bouwland)	0	4,58			
Totaal	100	0,71		100	3,28

731 Volgens [REDACTED] van ProRail bestond het uiteindelijke aanbod van NS aan ProRail d.d. 18 oktober 2010 (445 percelen met een oppervlakte van 1.479.273 m²) uit kwalitatief betere percelen dan de Groenportefeuille.

732 Zoals hiervoor vermeld heeft NS ProRail op 18 oktober 2010 445 percelen aangeboden voor een prijs van € 1,- per m².³⁸¹ Gelet op het verzoek van ProRail aan het ministerie van IenM van 25 maart 2011 en uit gesprekken blijkt dat deze prijs naderhand door NS is aangepast naar € 10.1.c bij NS.

³⁸¹ Zie bijlage 183

8.7. Reactie in wederhoor

733 Ondanks herhaaldelijk verzoek heeft [REDACTED] niet gereageerd op de concept bevindingen die wij aan [REDACTED] in het kader van wederhoor hebben voorgelegd. Had [REDACTED] wel gereageerd op onze concept bevindingen, dan hadden de bevindingen met betrekking tot [REDACTED] mogelijk anders geluid.

734 [REDACTED] heeft in het kader van wederhoor onder meer het volgende opgemerkt:³⁸²

'Ik kan de tekst bij punt 115 op pag. 24³⁸³ zelf ook niet helemaal plaatsen. Een feit was dat de jaarlijkse onderhouds- en baggerkosten circa € 2,4 mio bedroegen. Evenzo was het duidelijk dat deze onderhouds- en baggerkosten zouden dalen. Dit was namelijk een van de belangrijkste redenen voor het samenstellen van de Groenportefeuille en zeker aan de orde geweest tijdens het directieoverleg over de Groenportefeuille. De keuze van [REDACTED] als taxateur was juist ingegeven vanwege haar ervaring en kennis met het jaarlijkse onderhoud van de sloten en bermen van NS. [REDACTED] beschikte over ervaringscijfers van de kosten voor maaien en baggeren van sloten. Ook was bekend welke sloten één of tweemaal per jaar onderhoudsplichtig waren. Door de lengte van de sloten per perceel te vermenigvuldigen met de m' prijs voor onderhoud en baggeren werd deze kostenpost zichtbaar gemaakt en verdisconteert met de positieve grondwaarde. Hiermee verkreeg men inzicht hoeveel onderhoudskosten we konden besparen. Deze informatie lag allemaal in de "verdwenen kast".'³⁸⁴

735 [REDACTED] heeft in het kader van wederhoor onder meer het volgende opgemerkt:³⁸⁵

'Hier wordt niet genoemd het ontbreken van de zakelijke lasten. Het uiteindelijke verkoopbedrag is mede rekening houdende met de zakelijke lasten de beste prijs die NS onder die omstandigheden in de markt kon krijgen. Dat bleek ook wel uit de aanbesteding. Bijna geen gegadigden en alleen een private partij die op geheel andere wijze zo'n portefeuille kon beheren was een optie. Niet de koninklijke weg maar minimaal beheer en dus veel goedkoper. (zie ook vb over woningen maar ook de mogelijkheid van opstalrechten voor kabels en leidingen dat ik in gesprekken heb genoemd, welke mogelijkheid NS en ProRail niet hebben)'

Reactie PwC: de zakelijke lasten behorende bij de Groenportefeuille worden genoemd in alinea 169 en in alinea 686. In alinea 169 citeren wij uit een e-mail van [REDACTED] van 16 juni 2010 waarin [REDACTED] melding maakt dat bij de taxatie nog geen rekening was gehouden met de OZB en waterschapslasten, welke [REDACTED] begroot zou hebben op € 250.000 jaarlijks. In alinea 686 citeren wij uit het memo van afdeling [REDACTED] aan de directie van NS d.d. 2 november 2010 dat de totale gekapitaliseerde huuropbrengst van de huidige verhuringen op de percelen € 380.000 bedraagt en de besparing van waterschapslasten en reinigingsheffing € 247.000.

Hoogachtend,
PricewaterhouseCoopers Advisory N.V.

Origineel getekend door [REDACTED]
Partner Forensics

³⁸² Zie bijlage 11

³⁸³ Zie alinea 713

³⁸⁴ Wij vernamen dat wegens een interne verhuizing op 2 of 3 november 2010 van het kantoor van NS Poort te [REDACTED] een kast met documentatie over (onder meer) de Groenportefeuille is zoekgeraakt. PwC heeft geen onderzoek verricht naar 'de verdwenen kast'.

³⁸⁵ Zie eveneens bijlage 11

Bijlagen

1. Organisatiestructuur NS;
2. Brief Ministerie van IenM d.d. 29 mei 2013 visie op eigendom en beheer stations;
3. Historisch overzicht gronden 2015 def.docx;
4. Eindrapportage van de werkgroep Operationele Knelpunten NS- ProRail van 12 april 2005;
5. Reactie in wederhoor van ProRail;
6. Business plan 2009-2013 van NS Poort d.d. 17 oktober 2008;
7. Overzicht van ontvangen (digitale) gegevens;
8. Overzicht van gehanteerde zoektermen;
9. E-mail correspondentie 2015 en gespreksverslag d.d. 12 februari 2015 inzake gesprek met [REDACTED] namens [REDACTED] en zijn advocaat [REDACTED];
10. Reactie in wederhoor van [REDACTED];
11. Reactie in wederhoor van [REDACTED];
12. Uittreksel Kamer van Koophandel en handelsregisterhistorie inzake [REDACTED];
13. Vonnis [REDACTED] en Memorie van Grieven [REDACTED];
14. Advies van [REDACTED] aan directie NS Poort [REDACTED] d.d. 1 november 2010;
15. Uittreksel Kamer van Koophandel [REDACTED];
16. Jaarrekeningen [REDACTED] 2009 - 2014;
17. Uittreksel Kamer van Koophandel en jaarrekening 2011 [REDACTED];
18. Akte houdende verdeling en levering van het registergoed, de hypothecaire schuld en de aandelen tussen [REDACTED];
19. Jaarrekening [REDACTED] 2010;
20. Linked-in pagina van [REDACTED];
21. Uittreksel Kamer van Koophandel [REDACTED];
22. Jaarrekeningen 2011 van [REDACTED];
23. E-mail 14-12-2010 toestemming [REDACTED] voor doorlevering aan [REDACTED];
24. Verkooptransactieoverzichten van [REDACTED];
25. Overeenkomsten van geldleningen van [REDACTED] aan [REDACTED];
26. E-mail [REDACTED] aan [REDACTED] inzake saneringsrisico GreeNS;
27. E-mail 9-9-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake bevestiging ontvangst bod en E-mail 10-9-2014 [REDACTED] aan [REDACTED] inzake bevestiging ontvangst bod door [REDACTED];
28. Proces-verbaal besloten inschrijving verkoopprocedure GreeNS;
29. Presentatie Exit Portefeuille d.d. 30-5-2013;
30. Opdrachten voor onderhoud 2014 aan [REDACTED] d.d. 13-1-2014 en 31-7-2014;
31. Opdracht voor onderhoud 2015 aan [REDACTED] d.d. 19-3-2015;
32. E-mail 14-2-2014 van [REDACTED] aan collega's inzake opdracht schouw aan [REDACTED];
33. E-mail 5-10-2015 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake concept antwoord;
34. Beoordeling gunningscriteria door [REDACTED] d.d. 19-9-2014, overzicht biedingen en ranking van biedingen en e-mail aan [REDACTED] eveneens d.d. 19-9-2014;
35. E-mail 23-9-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake gemaakte afspraken over de voortzetting van de biedingsprocedure;
36. E-mail 2-10-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake bod van [REDACTED] namens een eigen vennootschap;
37. E-mail 16-12-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] waarin [REDACTED] opmerkte niet meer verbonden te zijn aan [REDACTED];
38. [REDACTED] 12-12-2016;
39. Leveringsakte GreeNS van [REDACTED] aan [REDACTED] d.d. [REDACTED];
40. Hypotheekakte [REDACTED] - [REDACTED];
41. Kadaster informatie inzake verkoop onroerend goed [REDACTED] door [REDACTED] aan [REDACTED];
42. Aktes van levering [REDACTED] d.d. [REDACTED];
43. E-mail [REDACTED] aan [REDACTED] 29-1-2016;

44. Toestemmingsbrief [redacted] overdracht panden [redacted];
45. Vonnis [redacted] d.d. [redacted];
46. E-mail 19-2-2009 van [redacted] aan collega's inzake Groenportefeuille;
47. E-mail 2-3-2009 van [redacted] aan collega's inzake Groenportefeuille;
48. E-mail 31-5-2010 van [redacted] aan collega's inzake taxatierapporten;
49. E-mail 17-6-2010 van [redacted] aan collega's inzake uitkomst biedingsproces;
50. E-mail 7-5-2010 van [redacted] aan gegadigden inzake aantal meter schouwplichtige sloot;
51. Enveloppe met bod [redacted];
52. E-mail 21-6-2010 van [redacted] aan [redacted];
53. E-mail 13-7-2010 van [redacted] aan [redacted];
54. Memo 11-8-2010 inzake positiebepaling Groenportefeuille n.a.v. resultaten aanbesteding (3x);
55. E-mail 5-7-2010 van [redacted] aan [redacted] 16-8-2014 van [redacted] aan [redacted] en antwoord 24-8-2010;
56. Uitnodigingen d.d. 24 september 2010 aan [redacted] en [redacted] voor doen van een (kwalitatieve) bieding en reacties [redacted] d.d. 27 september 2010 en [redacted] d.d. 8 oktober 2010;
57. E-mail 7-9-2010 van [redacted] aan [redacted];
58. Memo [redacted] en samenvatting akte;
59. Checklist dossier [redacted];
60. Niet getekend desinvesteringsvoorstel 25-2-2008 inzake stationsgebouwen [redacted] en [redacted] en diverse percelen;
61. Niet getekend taxatierapport [redacted] d.d. 15-8-2007 / 3-1-2008;
62. Brief [redacted] aan [redacted] d.d. 27-8-2007 inzake taxatie van o.a. station [redacted] en station [redacted];
63. Brief van [redacted] d.d. 11 april 2008 inzake stationsgebouw [redacted];
64. Koopovereenkomst [redacted] en [redacted] inzake percelen grond [redacted] en Gorssel;
65. Koopovereenkomst [redacted] en [redacted] inzake tuin stationsgebouw [redacted];
66. Akte van levering stationsgebouw [redacted] d.d. [redacted];
67. E-mail 23-8-2007 van [redacted] aan [redacted] inzake taxatie station [redacted];
68. Fasebesluit dossier 'Deel gronden Barneveld [redacted]';
69. Taxatierapport [redacted] d.d. 4-4-2008;
70. Correspondentie d.d. 2-2-2009 en 3-4-2009 met [redacted] inzake gronden en woningen in de gemeente Barneveld;
71. E-mail 30-3-2009 van [redacted] aan [redacted] inzake interesse twee woningen te Stroe;
72. Correspondentie tussen [redacted] en [redacted] inzake geheimhoudingsverklaring percelen te Barneveld 10-7-2009, 13-7-2009 en 16-7-2009;
73. Correspondentie en taxatierapport [redacted] d.d. 10-8-2009, 13-8-2009, 18-8-2009 en 31-8-2009;
74. E-mail 16-10-2009 van [redacted] aan [redacted] en [redacted] met als bijlage een waarde advies van [redacted] eveneens d.d. 16-10-2009;
75. Desinvesteringsvoorstel percelen te Barneveld en omstreken;
76. Aanbiedingsbrief percelen te Barneveld en omstreken aan [redacted] d.d. 16-11-2009;
77. Koopovereenkomst percelen te Barneveld en omstreken d.d. 19-11-2009 en 27-11-2009;
78. E-mails 8-9-2009, 23-4-2010 en 3-5-2010 van [redacted] aan collega's inzake Groenportefeuille;
79. E-mail 1-9-2010 van [redacted] aan [redacted] en antwoord van [redacted] d.d. 9-9-2010;
80. E-mail 5-10-2010 van [redacted] aan [redacted] inzake verkoop privéappartement aan [redacted];
81. Overzicht bijkomende leveringen Groenportefeuille;
82. E-mail 27-10-2010 van [redacted] aan [redacted] inzake besproken transacties en het doorsturen van dit bericht door [redacted] op 28-10-2010 aan [redacted] E-mail 1-11-2010 van [redacted] aan [redacted] inzake desinvesteringsvoorstel Heerlen en antwoord van [redacted] d.d. 2-11-2010;
83. Afspraakbevestiging met [redacted] en e-mail correspondentie 26-10-2010;
84. Taxatierapport [redacted] d.d. 16-7-2009 inzake 41 percelen te Heerlen;
85. E-mail 16-12-2009 van [redacted] aan [redacted];
86. Document 'Status gemeenten Zuid' van [redacted] (drie versies);
87. E-mail 4-10-2010 van [redacted] aan [redacted] inzake percelen Heerlen;

88. Desinvesteringsvoorstel (Word bestand) percelen te Heerlen d.d. 2-11-2010;
89. Desinvesteringsvoorstel (Word bestand) percelen te Heerlen d.d. 27-10-2010;
90. Handtekeningenblad-verkoop vier percelen te Heerlen aan [REDACTED] d.d. 2-11-2010;
91. E-mail 15-12-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] en koopovereenkomst Heerlen;
92. Uittreksel Kadaster percelen Heerlen per eind november 2015;
93. Fasebesluit dossier stationsgebouw [REDACTED];
94. E-mail 26-8-2008 van [REDACTED] aan [REDACTED] en antwoord van [REDACTED] 14-10-2008;
95. Taxatieopdracht aan [REDACTED] d.d. 16-10-2008 en taxatierapport [REDACTED] 11-11-2008 met allonge 16-3-2009;
96. E-mail 12-2-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED] bericht [REDACTED] 12-3-2009 aan [REDACTED] en aanbieding aan [REDACTED] d.d. 1-4-2009;
97. Brief 19-4-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED] antwoord van [REDACTED] d.d. 23-4-2009 en brief [REDACTED] d.d. 14-5-2009;
98. Notulen DIO 15-5-2009;
99. Geaccordeerd desinvesteringsvoorstel stationsgebouw te [REDACTED];
100. E-mail 15-7-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake WOZ waarde;
101. E-mail 28-7-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake afwijzing bod, e-mail 4-8-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED] in reactie op mail van [REDACTED], e-mail 7-8-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake minimale verkoopprijs stationsgebouw te [REDACTED];
102. Tweede allonge taxatierapport [REDACTED] d.d. 10-8-2009;
103. Aanvulling huurovereenkomst NS - [REDACTED] inzake stationsgebouw te [REDACTED];
104. E-mail 23-8-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake n.a.w. gegevens koper;
105. E-mail 27-8-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] met vraag over DIV en antwoord van [REDACTED];
106. E-mails 16-9-2010 en 23-9-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake bodemrapporten en afzien koop;
107. Brief 27-10-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] met diverse bescheiden inzake stationsgebouw [REDACTED];
108. E-mail 6-12-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake anti-speculatiebeding;
109. Koopovereenkomst stationsgebouw te [REDACTED] d.d. [REDACTED] kadastrale uittreksels stationsgebouw [REDACTED] inzake verkopen [REDACTED] en [REDACTED];
110. Fasebesluit dossier woningen te Oosterbeek en Wolfheze;
111. Niet getekende taxatierapporten [REDACTED] d.d. 25-3-2010;
112. Inspectierapporten bouwtechnische keuringen woningen te Oosterbeek en Wolfheze d.d. 18-3-2010;
113. Concept DIV d.d. 1-9-2010 en DIV 2-11-2011 met handtekeningenblad inzake woningen te Oosterbeek en Wolfheze;
114. Huurovereenkomsten [REDACTED] Oosterbeek en [REDACTED] Wolfheze;
115. E-mail 8-9-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] met antwoord van [REDACTED] d.d. 14-9-2010;
116. E-mail 6-12-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] en antwoord van [REDACTED];
117. Koopovereenkomst NS Vastgoed - [REDACTED] d.d. 15-12-2010 inzake woningen te Oosterbeek en Wolfheze, akte van levering NS Vastgoed aan [REDACTED] d.d. 17-1-2011, akte van levering [REDACTED] aan [REDACTED] d.d. 13-4-2011, akte van levering [REDACTED] te Oosterbeek d.d. 15-1-2013, akte van levering [REDACTED] te Oosterbeek d.d. 3-6-2014 en akte van levering [REDACTED] te Wolfheze d.d. 3-10-2011;
118. Fax 12-6-2008 van [REDACTED] aan NS Poort;
119. Taxatierapport perceel te Akkrum van [REDACTED] d.d. 19-2-2009 en juli 2009;
120. DIV perceel Akkrum d.d. 3-3-2010 ad € 180.000 met handtekeningenblad;
121. Niet getekende aanbiedingsbrief perceel Akkrum aan [REDACTED] d.d. 27-4-2010;
122. E-mail 17-9-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED];
123. E-mail 17-9-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] en reactie van [REDACTED] 23-9-2010;
124. DIV perceel Akkrum d.d. 1-10-2010 ad € 30.000;
125. Niet getekende aanbiedingsbrief NS Poort aan [REDACTED] inzake perceel Akkrum d.d. 4-11-2010;
126. E-mail 1-12-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake afzien bod perceel te Akkrum;

- verzoek aan [REDACTED] om NAW gegevens d.d. 2-4-2014 en reactie van [REDACTED] d.d. 4-4-2014;
164. Vooraankondiging aan [REDACTED] inzake start biedingsproces d.d. 19-5-2014, reactie van [REDACTED] d.d. 27-5-2014 en antwoord van [REDACTED] d.d. 27-5-2014;
 165. Geheimhoudingsverklaring ondertekend door [REDACTED] d.d. 30-5-2014;
 166. Overzicht gegadigden van [REDACTED] d.d. 4-6-2014;
 167. E-mail 13-8-2014 van [REDACTED] aan de [REDACTED] inzake gesprekken met gegadigden;
 168. E-mail 10-9-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake uitkomst biedingen;
 169. E-mail 17-9-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake vragen gesprekken met partijen;
 170. E-mail correspondentie 18-9-2014 tussen [REDACTED] en [REDACTED] inzake gevoerde gesprekken met gegadigden;
 171. E-mail 2-10-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake rapporten [REDACTED] en [REDACTED] en beide rapporten en verzoek [REDACTED] aan [REDACTED] om screening 2-10-2014;
 172. E-mail 5-10-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake uitkomst vervolggesprekken [REDACTED] en [REDACTED];
 173. E-mail 6-10-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake uitkomst extra vervolggesprek [REDACTED];
 174. E-mail 8-10-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake afwegingen [REDACTED] versus [REDACTED];
 175. DIV GreeNS d.d. 28-10-2014 t.b.v. DIO;
 176. Notulen DIO 31-10-2014;
 177. DIV GreeNS d.d. 20-11-2014 t.b.v. ExCo NS en akkoord ExCo 8-12-2014;
 178. Volmacht d.d. 8-12-2014 aan [REDACTED] en koopovereenkomst GreeNS;
 179. E-mail 30-12-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake overdracht portefeuille GreeNS van [REDACTED] naar [REDACTED]; e-mail 30-12-2014 van [REDACTED] aan [REDACTED];
 180. E-mail 14-1-2015 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake doorlevering GreeNS;
 181. Nieuwsbericht ProRail 5-9-2008 inzake actieplan "Ruimte op de Rails";
 182. Intentieovereenkomst tussen Grondbedrijf NS en ProRail d.d. 3-11-2009;
 183. Brief NS Poort aan ProRail d.d. 18-10-2010 inzake aanbidding restpercelen, brief ProRail aan ministerie van IenM d.d. 25 maart 2011 met verzoek aanschaf percelen NS en reactie ministerie d.d. 4 mei 2011;
 184. Verslag bijeenkomst NS Poort-ProRail 26-5-2009;
 185. E-mail 5-11-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED] met verzoek lijst Groenportefeuille; e-mail 12-11-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED]; e-mail 12-11-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED]; en e-mail 18-11-2009 van [REDACTED] aan [REDACTED] (ProRail) met bestand Groenportefeuille;
 186. Intern overleg ProRail inzake groenportefeuille 17-11-2009;
 187. E-mail 16-12-2010 [REDACTED] aan [REDACTED] met bestand overgedragen Groenportefeuille;
 188. Verzending bestand Groenportefeuille aan ProRail - e-mail [REDACTED] 16-12-2009;
 189. Notulen Startbespreking strategische gronden PHS (blz 2 ontbreekt);
 190. E-mail [REDACTED] aan [REDACTED] 9-2-2010 en [REDACTED] aan [REDACTED] 16-2-2010;
 191. E-mail 16-2-2010 van [REDACTED] (ProRail) aan [REDACTED] met bestand met percelen waar ProRail interesse in heeft;
 192. E-mail 11-3-2010 [REDACTED] aan [REDACTED] inzake overlap percelen;
 193. E-mail 24-3-2010 [REDACTED] aan [REDACTED] inzake geschatte kosten percelen;
 194. E-mail 1-4-2010 [REDACTED] aan [REDACTED] inzake extra percelen PHS;
 195. DIV Groenportefeuille d.d. 23-4-2010, DIV Groenportefeuille d.d. 23-4-2010 met opschrift 'versie oktober '10' en DIV Groenportefeuille d.d. 22-10-2010;
 196. Notulen DIO 23-4-2010;
 197. E-mail 25-2-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED]; e-mail 3-5-2010 van [REDACTED] en e-mail 19-10-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED];
 198. E-mail 20-7-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake PHS rapport en Spoorcorridorsrapport en e-mail 11-8-2010 van [REDACTED] aan [REDACTED] inzake PHS bestand;
 199. E-mails 29-9-2010 en 7-10-2010 van [REDACTED] aan ProRail inzake aanbod NS;
 200. E-mail 20-12-2010 van [REDACTED] [REDACTED] aan [REDACTED] in reactie op aanbod van NS van 18-10-2010;

201. Overzicht percelen verkocht aan ProRail in de periode 21-7-2010 tot en met 30-12-2014;
202. E-mail 30-11-2010 [redacted] inzake aankoop PHS en 29-11-2010 [redacted];
203. E-mail 10-12-2010 [redacted] inzake aanbod NS;
204. E-mail 23-11-2011 van [redacted] aan [redacted] inzake percelen [redacted] en agenda-afspraken [redacted] met [redacted] d.d 25-11-2011;
205. E-mail correspondentie inzake percelen langs baanvak Heerenveen – Groningen;
206. Kadastrale recherche percelen langs baanvak Heerenveen – Groningen;
207. E-mail correspondentie inzake perceel Bodegraven [redacted];
208. Kadastrale recherche perceel Bodegraven [redacted];
209. E-mail correspondentie inzake percelen Dordrecht en Dubbeldam;
210. E-mail 17-1-2011 van [redacted] aan [redacted] met lijst belangstellenden percelen Groenportefeuille;
211. Kadastrale recherche percelen Dordrecht [redacted] en [redacted] en Dubbeldam [redacted];
212. Uitspraak [redacted] inzake dispuut ProRail - [redacted] inzake percelen Baarn d.d. 25 september 2015;
213. Kadastrale recherche percelen Baarn [redacted] en [redacted];
214. Projectvoorstel [redacted] taxatie pilot Groenportefeuille 28-4-2009;
215. NS opdrachtverstrekking aan [redacted] inzake pilot 13-5-2009;
216. Taxatie pilot definitief 11-8-2009;
217. [redacted] projectvoorstel inventarisatie groenportefeuille d.d. 23-07-2009;
218. Projectvoorstel [redacted] taxatie Groenportefeuille 11-8-2009;
219. NS opdrachtverstrekking [redacted] taxatie Groenportefeuille tot € 35.000;
220. NS opdrachtverstrekking [redacted] resterende percelen Groenportefeuille;
221. E-mail 31-5-2010 [redacted] aan [redacted] met taxatierapporten Groenportefeuille;
222. Getekend advies 2-11-2010 van [redacted] aan directie NS inzake Groenportefeuille;
223. Aanvraagformulier [redacted] - deelovereenkomsten 2010, Opdrachtbrief [redacted] Deelovereenkomst 5 en Opdrachtbrief [redacted] Raamovereenkomst deelov 1 tm 6;
224. E-mail 22-11-2012 [redacted] inzake aantal km sloot;
225. E-mail 20-8-2013 van [redacted] aan [redacted] inzake slootonderhoud;
226. E-mail 14-4-2014 van [redacted] aan [redacted] inzake slootonderhoud;
227. E-mail 18-3-2010 [redacted] aan [redacted] inzake jaarlijkse onderhoudskosten;
228. Aanvullende e-mails 18-3-2010 tm 23-3-2010 tussen [redacted] en [redacted] inzake taxatiemodel;
229. Taxatierapport PHS-spoorcorridors 23-6-2010;



Auditrapport

Verkoop Groenportefeuille

NS Stations

NS Audit	
Oordeel	Voldoende
Verantwoordelijk management	[Redacted]
Datum	10-7-2018
Onderzoekperiode	Januari - april 2018
Audit team	[Redacted]
Referentie	NS Audit/2018/27



Managementsamenvatting

Context

Dit rapport heeft NS Audit geschreven naar aanleiding van de audit van de verkoop van de Groenportefeuille.

NS Stations beschikt over onbebouwde gronden rondom het spoor, de Groenportefeuille. Een deel hiervan is verkocht in 2010 en 2014. Achteraf ontstond het beeld dat zich mogelijk onregelmatigheden hadden voorgedaan. Extern onderzoek op verzoek van NS Stations liet geen onregelmatigheden zien. Wel heeft NS Stations verbetermaatregelen doorgevoerd ter verbetering van de fraude- en procesbeheersing. De vaststelling en doorvoering van deze verbetermaatregelen zijn in deze audit beoordeeld.

Opdrachtvraag

In hoeverre verloopt het vaststellen en doorvoeren van de verbetermaatregelen die NS Stations [REDACTED] heeft geïnitieerd na onderzoek naar de verkoop van de Groenportefeuille, beheerst?

Oordeel Voldoende

Wij zijn met een redelijke mate van zekerheid van oordeel dat de beheersing rond het vaststellen en doorvoeren van verbetermaatregelen rondom de verkoop van de Groenportefeuille in opzet, bestaan en werking voldoende is.

Onderbouwing van het oordeel

Naar aanleiding van de verkoop van de Groenportefeuille heeft de directie van NS Stations in 2017 verbetermaatregelen vastgesteld. Wij constateren dat die maatregelen inmiddels grotendeels zijn doorgevoerd en dat daarmee de fraude- en procesbeheersing voldoende op orde is. Het betreft hier zowel harde controlemaatregelen als de toepassing van soft controls. Management

stelt zich actief op om het fraudebewustzijn binnen NS Stations verder te versterken. Derhalve komen wij tot het oordeel voldoende.

In de audit hebben wij een aantal aandachtspunten geconstateerd, waarop de interne beheersing rondom vastgoed verder versterkt kan worden:

- In 2010 zijn een aantal percelen verkocht waarvan achteraf bleek dat ProRail deze wilde overnemen. Uiteindelijk heeft ProRail de percelen in kwestie gekocht van de koper, tegen een hogere prijs dan waarvoor ze van NS waren gekocht. In 2014 zijn percelen verkocht waarvan de verkoop achteraf ongewenst bleek. NS Stations is voornemens deze percelen terug te kopen tegen een hogere prijs [REDACTED]. Aan beide transacties is het imagorisico verbonden dat zij in de media bekend worden en dat NS en ProRail onnodige uitgaven worden verweten. Hiervoor is inmiddels een woordvoeringslijn bepaald. Het is van belang dat [REDACTED] voldoende wordt geïnformeerd.
- NS Stations kent diverse interne controles om een eventuele fraude in het verkoopproces te signaleren. Het is wenselijk dat [REDACTED] een integrale risicoanalyse op frauderisico's in het verkoopproces uitvoert. Door deze analyse te koppelen aan de reeds genomen maatregelen kan inzicht verkregen worden in de mate van interne beheersing van de risico's.
- Het externe onderzoek dat voorafging aan de verbetermaatregelen had een beperkte scope. In de onderzoeksopzet ontbrak het aan een toetsingskader voor fraudebeheersing. Het onderzoek was gericht op het beantwoorden van deelvragen. Mocht er in de toekomst een integriteitsonderzoek plaatsvinden, dan dient vooraf afstemming plaats te vinden met de afdeling [REDACTED].



- De implementatie van een beperkt aantal verbetermaatregelen is nog niet volledig afgerond. Dit betreft onder meer het informeren van zakenpartners over de meldplicht voor nevenfuncties.

Reactie verantwoordelijk management

De verkoop Groenpartefeuille is onderwerp geweest van zowel een intern als een extern onderzoek [REDACTED]. Uit die onderzoeken kwam niet naar voren dat zich onregelmatigheden hebben voorgedaan. We zijn blij dat NS Audit na een intensief onderzoek tot de conclusie komt dat de vaststelling en doorvoering van de verbetermaatregelen voldoende (beheerst) is. Tijdens deze audit kwam het '3 lines of defense' model goed tot leven: de auditors vanuit de 3^e lijn hebben ons (1^e en 2^e lijn) kritisch bevroegd en de diepte gezocht bij de uitvoering van deze audit. We zijn blij met het oordeel en de aanbevelingen zullen door ons binnen de gestelde termijnen opgevolgd worden om het leereffect optimaal te borgen. In het navolgende geven we in detail aan hoe de opvolging van de individuele aanbevelingen vorm krijgt.



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting.....	2
Audifrapport.....	5
Bevinding 1 – Terugkoop percelen.....	6
Bevinding 2 – Controles op fraude.....	8
Bevinding 3 – Verricht onderzoek Verkoop Groenportefeuille.....	10
Bevinding 4 – Afronding verbetermaatregelen.....	11
Verzendlijst rapport.....	13



Auditrapport

Context

In dit rapport treft u het oordeel, de bevindingen en de aanbevelingen naar aanleiding van de uitgevoerde audit aan. Deze rapportage is gebaseerd op het door NS Audit uitgevoerde onderzoek op basis van de opdrachtomschrijving van 16 februari 2018 met kenmerk NS Audit/ [REDACTED]. Deze opdracht maakt deel uit van het auditjaarplan 2018.

NS Stations beschikt van oudsher over onbebouwde gronden, die zijn aangemerkt als de Groenportefeuille. Een aantal van deze gronden is aan private partijen verkocht, in twee transacties in resp. 2010 en 2014. Bij deze transacties ontstond achteraf het beeld dat zich mogelijk onregelmatigheden hebben voorgedaan. Er zijn bij verder onderzoek geen onregelmatigheden geconstateerd, maar NS Stations heeft wel een aantal verbetermaatregelen doorgevoerd. In deze audit is de vaststelling en doorvoering van de verbetermaatregelen beoordeeld.

Potentiële risico's

De belangrijkste procesrisico's zijn als volgt:

- Bij verkoop van gronden treden onregelmatigheden op.
- NS (Stations) is niet in staat om de impact van onregelmatigheden te beheersen.
- NS (Stations) wordt aansprakelijk gesteld voor schade.

De bijbehorende strategische risico's luiden als volgt:

- De strategische doelen bij de verkoop (terug naar kerntaken, opbrengsten) worden niet gehaald.
- De verkoop van gronden ondervindt hinder, of mislukt.
- NS (Stations) loopt financiële schade op.
- NS (Stations) loopt imagoschade op.

Oprichting

In hoeverre verloopt het vaststellen en doorvoeren van de verbetermaatregelen die NS Stations [REDACTED] heeft geïnitieerd na onderzoek naar de verkoop van de Groenportefeuille, beheerst?

Diepgang en reikwijdte

Binnen scope

De opdracht richt zich specifiek op:

- De risico's en issues die naar voren zijn gekomen bij de verkoop van de Groenportefeuille.
- De bijbehorende verbetermaatregelen.

Buiten scope

De opdracht richt zich niet op:

- De verkoop van andere assets bij NS Stations.
- Persoonsgebonden onderzoek.

Aanpak

De opdrachtvraag hebben wij beantwoord door de werkelijke situatie te toetsen aan het afgestemde normenkader, zoals opgenomen in de opdrachtomschrijving.

Oordeel

Voldoende

Wij zijn met een redelijke mate van zekerheid van oordeel dat de beheersmaatregelen rondom de verkoop van de Groenportefeuille in opzet, bestaan en werking voldoende zijn.



Bevinding 1 – Terugkoop percelen

Nummer	1	Restrisico	Midden (proces)
Bevindingen	<p>De verbetermaatregelen die NS Stations naar aanleiding van de verkoop van de Groenportefeuille heeft genomen, omvatten onder meer maatregelen die betrekking hebben op de juiste selectie van percelen voor verkoop. Aanleiding daarvoor waren onder meer een tweetal problemen bij de verkoop van percelen uit de Groenportefeuille:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2010 zijn een aantal percelen verkocht waarvan achteraf bleek dat ProRail ze wilde overnemen. ProRail was voor de verkoop geraadpleegd, maar heeft daarbij niet aangegeven de percelen te willen kopen. Hier kwam ProRail na de verkoop op terug. Uiteindelijk heeft ProRail de percelen in kwestie gekocht van de koper, tegen een hogere prijs dan waarvoor ze van NS waren gekocht. • In 2014 zijn per abuis een aantal percelen verkocht die NS Stations had willen behouden. De percelen zullen naar verwachting teruggekocht worden door NS Stations, tegen een hogere prijs dan waarvoor de percelen zijn verkocht. <p>Aan beide voornoemde perceelverkoop is het imago risico verbonden dat zij in de media bekend worden en dat NS (en ProRail) wordt verweten dat zij onnodig (publiek) geld hebben uitgegeven. Dit risico is in 2017 door NS Stations onderkend. De kans op media-aandacht wordt laag geacht. Er heeft hierover afstemming plaatsgevonden met ██████████ en er is een woordvoeringslijn bepaald. We konden tijdens de audit niet vaststellen in hoeverre ██████████ is geïnformeerd over het risico (schriftelijk dan wel mondeling). Dit achten we wel noodzakelijk, gezien de mogelijke impact.</p>		
Risico's	<p>Aan deze bevinding is het risico verbonden dat media-aandacht voor de perceelverkoop als een verrassing komt voor ██████████ en dat hiermee het imago risico minder beheerst kan worden.</p>		



Voorgestelde aanbeveling	Kom met [REDACTED] tot afstemming over het imago-risico ten aanzien van de perceelverkoop en de bijbehorende mitigerende maatregelen.
Reactie management	Deze aanbeveling zal onderwerp van gesprek zijn in het reguliere overleg van [REDACTED] met de [REDACTED].
Datum van opvolging	30-8-2018
Actiehouder	[REDACTED]



Bevinding 2 – Controles op fraude

Nummer	2	Restrisico	Midden (proces)
Bevindingen	<p>Bij verkoop van vastgoed worden binnen NS Stations een aantal checks en controles op het gebied van fraude en integriteit uitgevoerd, enerzijds binnen [REDACTED] en anderzijds door [REDACTED]. Dit omvat onder meer een controle op de achtergrond van kandidaat-kopers en een controle op mogelijke ABC-constructies. Verder vullen medewerkers jaarlijks een vragenlijst in met daarin onder meer vragen over nevenfuncties, geschenken en (privé)transacties in vastgoed, en voert het management hierover periodiek gesprekken met de medewerkers.</p> <p>Naar aanleiding van onderzoek naar de verkoop van de Groenportefeuille hebben externe onderzoekers in 2017 aanbevolen om een periodieke fraudescan en een periodieke controle op de naleving van de meldingsplicht van nevenfuncties bij NS Stations door te voeren. Met de huidige set aan checks en controles wordt hieraan volgens NS Stations invulling gegeven. Vanuit NS Audit merken we op dat de verkoop (en verhuur) van vastgoed is aangemerkt als een verhoogd frauderisico, waarbij aanvullende beheersing noodzakelijk is. In onze visie hoort daarbij een integrale risicoanalyse op het totale verkoopproces en de grote transacties. Deze integrale risicoanalyse ontbreekt op dit moment nog.</p>		
Risico's	<p>Aan deze bevinding is het risico verbonden dat de frauderisico's ten aanzien van de verkoop van vastgoed niet volledig in beeld zijn en dat de fraudebeheersing daarmee ook niet volledig kan zijn.</p>		
Voorgestelde aanbeveling	<p>Laat [REDACTED] een integrale risicoanalyse op frauderisico's in het verkoopproces uitvoeren. Door deze analyse te koppelen aan de reeds genomen maatregelen kan inzicht verkregen worden in de mate van interne beheersing van de risico's.</p>		
Reactie management	<p>We hebben al een groot aantal mitigerende maatregelen geïmplementeerd om het fraude risico te beperken. Denk hierbij o.a. doch niet uitsluitend aan het om de paar jaar wisselen van taxateurs en notarissen, toepassing van het (minimaal)4-ogen-principe bij alle relevante processtappen, gelaagdheid in besluitvorming en betrokkenheid</p>		



	<p>stafafdelingen, jaarlijks gesprekken over integer gedrag (zowel individueel als in teamverband) en de meldplicht van onder meer nevenfuncties bij [REDACTED]. Verder aan hen laten screenen van klanten en scheiding aanbrengen tussen waardering en dealmaking.</p> <p>De aanbeveling (integrale risicoanalyse) bespreken we in het 3^e kwartaal met [REDACTED] en de risicoanalyse zelf vindt plaats in het 4^e kwartaal. Dit is reeds met [REDACTED] afgestemd.</p>
Datum van opvolging	31-12-2018
Actiehouder	[REDACTED]



Bevinding 3 – Verricht onderzoek Verkoop Groenportefeuille

Nummer	3	Restrisico	Midden (proces)
Bevindingen	<p>Op verzoek van NS Stations heeft een extern [redacted] begin 2017 een onderzoek verricht naar de verkoop van de Groenportefeuille en mogelijke onregelmatigheden daarbij. Dit heeft geleid tot een aantal aanbevelingen, die (naast eerder ingezette maatregelen) een basis zijn geweest voor de verbetermaatregelen die NS Stations vervolgens heeft vastgesteld.</p> <p>Ten aanzien van het externe onderzoek zijn bij de audit de volgende bevindingen naar voren gekomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. In de onderzoeksaanpak ontbrak een toetskader met normen/criteria op basis waarvan de analyse heeft plaatsgevonden en aanbevelingen zijn gedaan. B. Het onderzoek had een beperkte scope. Het heeft als doel gehad een aantal deelvragen te beantwoorden, o.a. met betrekking tot de rol van bepaalde personen en de interactie met de kopers, ProRail en derden. Deze specifieke scope is in de opdrachtvraag niet onderbouwd. 		
Risico's	<p>Aan deze bevinding is het risico verbonden dat fraudeonderzoek incompleet blijft, waardoor niet alle noodzakelijke verbetermaatregelen kunnen worden bepaald.</p>		
Voorgeselde aanbeveling	<p>Mocht er in de toekomst een integriteitsonderzoek plaatsvinden, kom dan met de afdeling [redacted] tot afstemming over de aanpak van integriteitsonderzoeken. Leg dit uitgangspunt vast in de beschrijving van het verkoopproces.</p>		
Reactie management	<p>Deze aanbeveling wordt in het 3^e kwartaal besproken met [redacted]. De uitkomst van die bespreking wordt vastgelegd in de beschrijving van het verkoopproces en ter accordering voorgelegd aan de directie NS Stations.</p>		
Datum van opvolging	31-12-2018		
Actiehouder	[redacted]		



Bevinding 4 – Afronding verbetermaatregelen

Nummer	4	Restrisico	Laag (proces)
<p>Bevindingen</p>	<p>Naar aanleiding van de verkoop van de Groenportefeuille heeft de directie van NS Stations in mei 2017 verbetermaatregelen vastgesteld voor het verkoopproces. Vervolgens is gestart met het implementeren van de maatregelen. In januari 2018 is gerapporteerd over de voortgang van de implementatie, waarna de directie NS Stations het verbetertraject als agendapunt voor het directieoverleg heeft gesloten.</p> <p>In de audit hebben wij ten aanzien van de verbetermaatregelen vastgesteld dat het merendeel is doorgevoerd. Wel zien wij nog enkele openstaande punten:</p> <p>A. De implementatie van een tweetal maatregelen is in gang gezet maar nog niet afgerond:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eén van de voorgenomen verbetermaatregelen betreft het actief informeren van zakelijke relaties over de meldplicht die NS Stations hanteert voor transacties in de privésteer. Hierover zou een tekst worden opgenomen in de algemene voorwaarden voor verkoop van NS Stations. Dit is nog niet gebeurd. • De procesbeschrijving van het verkoopproces is vernieuwd, waarbij een aantal aanvullende richtlijnen en controles zijn opgenomen. Ten tijde van de audit was dit nieuwe proces nog niet geformaliseerd. <p>B. Er is binnen NS Stations gerapporteerd over de voortgang van de implementatie en afronding van maatregelen, maar de effectiviteit van de maatregelen kwam in deze rapportage niet aan bod.</p>		
<p>Risico's</p>	<p>Aan deze bevinding is het risico verbonden dat de (fraude)beheersing op het verkoopproces niet wordt gecompleteerd en dat er in de toekomst onverhoopt toch fraude en/of fouten optreden.</p>		
<p>Voorgestelde aanbeveling</p>	<p>Wij bevelen aan om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De implementatie van de resterende verbetermaatregelen in volledigheid af te ronden. • De effectiviteit van de verbetermaatregelen te monitoren en hierover in het tweede halfjaar te rapporteren, bijvoorbeeld in een kwartaalrapportage. 		
<p>Reactie management</p>	<p>Deze aanbeveling wordt in het 3^e kwartaal 2018 opgevolgd. De effectiviteit van de maatregelen wordt (voor zover mogelijk) in het 4^e kwartaal beoordeeld en verwerkt in een rapportage aan de directie in november 2018.</p>		



Datum van opvolging	31-12-2018
Actiehouder	[REDACTED]



Verzendlijst rapport

Gehele rapport

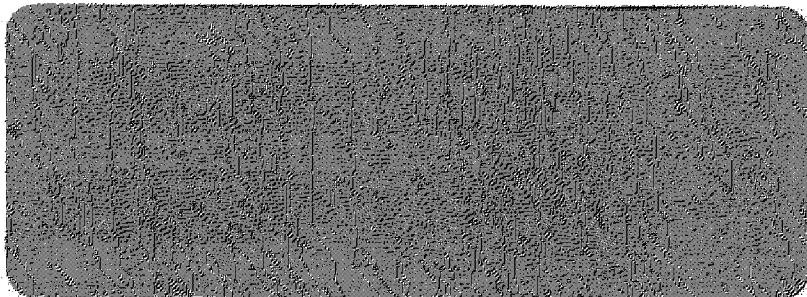
[Redacted]		
1.	[Redacted]	[Redacted]
2.	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]		
3.	[Redacted]	[Redacted]
4.	[Redacted]	[Redacted]
5.	[Redacted]	[Redacted]
6.	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]		
7.	[Redacted]	[Redacted]
8.	[Redacted]	[Redacted]
9.	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]		
10.	[Redacted]	[Redacted]
11.	[Redacted]	[Redacted]
12.	[Redacted]	[Redacted]

Samenvatting van het rapport

[Redacted]		
13.	[Redacted]	[Redacted]
14.	[Redacted]	[Redacted]



Post NL
Port betaald
Port payé
Pays-Bas



Ministerie van Financiën
Ontv. 28 FEB. 2019
D&I