

De griffier,

ONDERLINGE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

inzake de oprichting van de Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. en de
Grondexploitatie van het project "Gnephoek" te Alphen aan den Rijn

PARTIJEN

Gemeente Alpen aan den Rijn

en

AM B.V.

en

BPD Ontwikkeling B.V.

26 juni 2026

INHOUD

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN	4
1. Definities en interpretatie	4
2. Doel van Overeenkomst; garanties	13
3. Toetreding GEM	13
4. Looptijd	14
HOOFDSTUK II: BV-STRUCTUUR, (INTERNE) ORGANISATIE EN BESLUITVORMING ..	15
5. Oprichting van de GEM	15
6. Bestuur en aandeelhouders	15
7. Financiering en administratie	16
8. Historische kosten	17
9. Inzet van personeel en taakverdeling	17
HOOFDSTUK III: HET VOEREN VAN DE GRONDEXPLOITATIE	19
10. Financieel kader: GREX-berekening; actualisatie van GREX-berekening	19
11. Grondtransacties	19
12. Bouwrijp maken en Woonrijp maken Projectgebied Gnephoek	20
13. Overdracht Openbaar Gebied	20
14. Verkoop en levering van Bouwkavels door de GEM; Ontwikkelrechtadministratie	20
HOOFDSTUK IV: VASTGOEDONTWIKKELING	21
15. Algemeen	21
16. Koop en Realisatieovereenkomst	21
17. Bijzondere afspraken inzake woningcategorieën	21
HOOFDSTUK V: SLOTBEPALINGEN	22
18. Ontbindende voorwaarde	22
19. Zekerheden	22
20. Wijziging van zeggenschap	22
21. Overdracht van rechten en verplichtingen	23
22. Tussentijdse ontbinding	23
23. Faillissement GEM	24
24. Gevolgen van tussentijdse ontbinding	24
25. Onvoorziene omstandigheden	25
26. Gewijzigde marktomstandigheden	25
27. Fiscaliteit	26
28. Staatssteun	26
29. Onverbindende bepalingen	26
30. Vertrouwelijkheid / Wet open overheid	26
31. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting	27
32. Bijlagen	27
33. Varia	28

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Alphen aan den Rijn**, zetelend te Alphen aan den Rijn aan het Stadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27375186, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester <...>, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn d.d. [...] (de "**Gemeente**");
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierbij bij volmacht vertegenwoordigd door de heer P. Joosen ("**BPD**");
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM B.V.**, kantoorhoudende aan de Ptolemaeuslaan 80 te (3528 BP) Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235, hierbij bij volmacht vertegenwoordigd door de heer G.G.H. Kokenberg ("**AM**");

OVERWEGINGEN:

- a. De Gemeente, AM, BPD, Beagle en VVV hebben de eigendom verkregen (respectievelijk een recht op levering) van gronden gelegen in het Projectgebied Gnephoek, met als doel op die gronden een gebiedsontwikkeling tot stand te brengen.
- b. In dat kader hebben AM, BPD, Beagle en VVV, dan wel hun rechtsvoorganger, vanaf 2018 onderlinge afspraken gemaakt, alsmede afspraken met de Gemeente. Daarbij is (onder andere) afgesproken dat de grondexploitatie van het Project Gnephoek zal worden gevoerd door de GEM, waarin de Gemeente, AM en BPD als aandeelhouders participeren, terwijl VVV en Beagle (althans: VODG) in beginsel uitsluitend als Vastgoedontwikkelaar zullen optreden.
- c. De Gemeente, AM en BPD wensen de oprichting van Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. en de door haar te voeren grondexploitatie van het Project Gnephoek vast te leggen in de onderhavige samenwerkingsovereenkomst.

PARTIJEN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

1. Definities en interpretatie

1.1. In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen (alsmede de afleidingen daarvan) als volgt gedefinieerd:

- (a) AM: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AM B.V.
- (b) Aandeelhouders: de aandeelhouders van de GEM, zijnde de Moederpartijen.
- (c) AVA: de algemene vergadering van aandeelhouders van de GEM.
- (d) Beagle: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LVI B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68012187.
- (e) Bestek voor het Bouwrijp Maken: het document waarin de werkzaamheden zijn beschreven, die in verband met het Bouwrijp Maken worden uitgevoerd, alsmede de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing.
- (f) Bestek voor het Woonrijp Maken: het document waarin de werkzaamheden zijn beschreven, die in verband met het Woonrijp Maken worden uitgevoerd, alsmede de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing.
- (g) Bestuur: het bestuur (in de zin van Boek 2 BW) van de GEM.
- (h) Bestuursreglement: het bestuursreglement van de GEM, waarvan het model als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst is gehecht.
- (i) Betaalbare Koopwoning: een Woning met een bovengrens voor de koopprijs (v.o.n.) die jaarlijks wordt vastgesteld door Rijksoverheid en is bedoeld voor starters en middeninkomens om toegang te krijgen tot de woningmarkt.
- (j) Betaalbare Woning: een Woning uit het Bouwprogramma die valt binnen de volgende segmenten:
 - (i) Middeldure Huurwoning; of
 - (ii) Betaalbare Koopwoning.
- (k) Bouwkavel: het gedeelte van het Projectgebied Gnephoek, dat is bestemd voor de realisering van (een) Vastgoedobject(en) en waarop de activiteit Bouwrijp Maken is uitgevoerd.

- (l) Bouwprogramma: het ter plaatse van het Projectgebied Gnephoek geprojecteerde bouwprogramma met bijbehorende parkeervoorzieningen (indien van toepassing) bestaande uit bestaande uit Sociaal-Maatschappelijke Voorzieningen, Commerciële Voorzieningen en Woningen, waarvan:
 - a. 30% Sociale Huurwoningen;
 - b. 30% Betaalbare Woningen; en
 - c. 40% Vrije Sector Woningen.
- (m) Bouwrijp: de status van de grond, nadat de werkzaamheden ten behoeve van het Bouwrijp Maken hebben plaatsgevonden.
- (n) Bouwrijp Maken: het (doen) uitvoeren van onder andere de onderstaande werkzaamheden:
 - (i) de voor de beoogde realisatie en het beoogd gebruik op grond van wet- en regelgeving vereiste milieuhygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag (zulks met uitzondering van de gronden die worden verkregen van de Grondeigenaren, aangezien zij hun gronden vrij van boven- en ondergrondse obstakels en overige belemmeringen en milieukundig geschikt voor beoogd gebruik (wonen met tuin) en fiscaal bouwrijp dienen over te dragen);
 - (ii) het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming belemmeren, waaronder Japanse Duizendknoop en andere invasieve plantensoorten;
 - (iii) het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van voorbelasten, egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);
 - (iv) het bereikbaar maken van het Projectgebied Gnephoek door middel van tijdelijke bouwwegen;
 - (v) de aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende uitsluitend de hoofdleidingen tot aan de grens van de (individuele) Bouwkavels;een en ander zoals nader zal worden beschreven in het Bestek voor het Bouwrijp Maken.
- (o) BPD: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V.