

KOOPOVEREENKOMST GEM-GEMEENTE

inzake het project “Gnephoek” te Alphen aan den Rijn

PARTIJEN:

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

en

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

26 juni 2026



KOOPOVEREENKOMST INZAKE PROJECT "GNEPHOEK" TE ALPHEN AAN DEN RIJN

PARTIJEN:

- I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V.**, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam aan het IJsbaanpad 1, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:
 - a. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Alphen aan den Rijn zetelend te Alphen aan den Rijn aan het Stadshuisplein 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. <.....>
 - b. 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;

hierna te noemen: "**GEM**";

- II. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Alphen aan den Rijn**, zetelend te Alphen aan den Rijn aan het Stadshuisplein 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. [...];

hierna te noemen: "**Gemeente**";

De GEM en de Gemeente hierna afzonderlijk en tezamen ook te noemen: "**Partij(en)**".



OVERWEGINGEN:

- A. De GEM wenst voor eigen rekening en risico de Grondexploitatie van de GEM te voeren ter plaatse van het Projectgebied Gnephoek ten behoeve van de totstandkoming van het Project Gnephoek. De GEM is dat verband in overleg getreden met de Grondeigenaren.
- B. De Grondeigenaren hebben naar aanleiding van dat overleg ieder een Koop en Ontwikkelrecht Overeenkomst gesloten met de GEM. Daarbij is (onder andere) overeengekomen:
- a. dat een Grondeigenaar diens in het Projectgebied Gnephoek gelegen gronden verkoopt aan de GEM,
 - b. dat een Grondeigenaar – naast de betaling van de koopprijs – tevens een Ontwikkelrecht verkrijgt jegens de GEM,
 - c. dat de GEM al deze Gronden onder bepaalde voorwaarden meteen doorverkoopt aan de Gemeente, en
 - d. dat een Grondeigenaar diens deel van de Gronden *rechtstreeks* middels een zogenoemde ABC(DE)-levering, afhankelijk of Grondeigenaar zelf nog de eigendom (recht op levering) dient te verkrijgen, aan de Gemeente levert ter uitvoering van:
 - i. de Koop en Ontwikkelrecht Overeenkomst tussen de desbetreffende Grondeigenaar en de GEM, alsmede
 - ii. de (onderhavige) koopovereenkomst tussen de GEM en de Gemeente, waarbij de Gemeente in haar hoedanigheid van Grondbank de gronden van de GEM koopt.
- C. Voorts heeft de GEM ten behoeve van de in overweging A bedoelde gebiedsontwikkeling met de Gemeente de Regieovereenkomst gesloten, alsmede de SOK/AO.
- D. Daarnaast moeten bepaalde afspraken worden gemaakt over onder andere de vastgoedontwikkeling voor het Project Gnephoek. Deze afspraken zijn opgenomen in

de Zes Partijen Overeenkomst, die aangegaan tussen de Gemeente, de GEM, AM, Beagle, BPD en VVV.

- E. Volledigheidshalve constateren Partijen dat *gelijktijdig* met deze Overeenkomst:
- a. de Zes Partijen Overeenkomst is aangegaan; en
 - b. dat de Grondeigenaren (behalve de Gemeente) de Koop en Ontwikkelrecht overeenkomsten zijn aangegaan met de GEM; en
 - c. dat de GEM en de Gemeente de Regieovereenkomst hebben gesloten; en
 - d. dat de Gemeente en de GEM de Koopovereenkomst Gemeente-GEM hebben gesloten; en
 - e. dat de GEM en de Gemeente de SOK/AO hebben gesloten
- F. De GEM en de Gemeente wensen in deze Overeenkomst de voorwaarden met betrekking tot de (door)koop van de Gronden door de GEM aan de Gemeente vast te leggen.

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities

1.1. In deze Overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

- a. AM: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AM B.V.
- b. Akte van levering: de voor de juridische levering van de Gronden vereiste notariële akte.
- c. Beagle: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LVI B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68012187.
- d. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- e. Bouwterrein: een “*bouwterrein*” in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 de Wet op de omzetbelasting.
- f. BPD: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, Partijen genoegzaam bekend.
- g. Factuur: een factuur in de zin van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- h. GEM: ondergetekende sub I.
- i. Gemeente: ondergetekende sub II.
- j. Grondeigenaren: AM, BPD, Beagle, VVV en de Gemeente.



- k. Grondbank: de hoedanigheid van de Gemeente, zoals is omschreven in de SOK/AO.
- l. Gronden: de gronden zoals weergegeven op de Kaart.
- m. Kaart: de kadastrale kaart, die uiterlijk twee weken voor de Leveringsdatum door Partijen dient te zijn opgesteld, waarop de Gronden (indicatief) zijn aangeduid en zijn verdeeld in OVB-gronden en BTW gronden.
- n. Koop / Ontwikkelrecht Overeenkomst: de overeenkomst aangegaan door de GEM met BPD, AM, Beagle en VVV (in hun hoedanigheden van Grondeigenaren), waarbij:
 - (i) de desbetreffende Grondeigenaar diens deel van de Gronden verkoopt aan de GEM tegen een bepaalde koopsom; en
 - (ii) de desbetreffende Grondeigenaar – naast de koopsom – bepaalde Ontwikkelrechten verkrijgt jegens de GEM, een en ander zoals (tevens) nader is aangegeven in (c.q. volgt uit) de Zes Partijen Overeenkomst.
- o. Koopprijs: de koopprijs van de Gronden exclusief eventueel daarover verschuldigde belasting(en).
- p. Leveringsdatum: de datum waarop de Akte van levering wordt verleden.
- q. Levering: eigendomsoverdracht middels een Akte van levering.
- r. Natuurgebied: het gebied dat als zodanig is gedefinieerd in de SOK/AO.
- s. Notaris: de nader door Partijen aan te wijzen notaris.
- t. Omgevingsplan: (de wijziging van) het (vigerende) omgevingsplan, zoals is bedoeld in de Omgevingswet, inclusief alle bijbehorende onderzoeken e.d. en waarin de Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit en Waterketen is verwerkt, op grond waarvan de realisering van het Project Gnephoeek publiekrechtelijk is toegestaan en waarvan het ontwerp digitaal beschikbaar is op <https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?expressionId=/akn/nl/act/gm0484/2020/omgevingsplan/nld@2026-04-17;12254394&type=besluit> (genaamd: "ONTWERP Wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A – Gnephoeek").

- u. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.
- v. Ontwikkelrecht: het in de Zes Partijen Overeenkomst omschreven recht.
- w. Openbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephoek, dat blijkens het Stedenbouwkundig Plan als zodanig is bestemd, zijnde (kort gezegd) wegen, fiets- en voetpaden om de Woningen, het wijkgroen, maar *niet* het Natuurgebied.
- x. Overeenkomst: de onderhavige koopovereenkomst tussen de GEM en de Gemeente (in haar hoedanigheid van Grondbank, inclusief de Bijlagen daarbij).
- y. Partij: de GEM of de Gemeente.
- z. Partijen: de GEM en de Gemeente.
- aa. Project Gnephoek: zoals gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- bb. Projectgebied Gnephoek: zoals gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- cc. Regieovereenkomst: de overeenkomst, die gelijktijdig met het sluiten van deze Overeenkomst is aangegaan tussen de GEM en de Gemeente.
- dd. Sluitingsdatum: de datum waarop deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.
- ee. SOK/AO: de “*samenwerkingsovereenkomst tevens zijnde een anterieure overeenkomst*”, inclusief de bijlagen daarbij, Partijen genoegzaam bekend.
- ff. Uitgeefbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephoek (c.q. het gedeelte van een Deelplan) waarop de Bouwkavels zijn geprojecteerd op basis van het Stedenbouwkundig Plan. .
- gg. VWV: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VolkerWessels Vastgoed B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09073602, Partijen genoegzaam bekend.

hh. Zes Partijen Overeenkomst: de “zes partijen overeenkomst”, inclusief de bijlagen daarbij, Partijen genoegzaam bekend.

- 1.2. De overwegingen en de Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan. De overwegingen en de Bijlagen bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst enerzijds en de overwegingen en/of Bijlagen anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.3. De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in artikel 1.1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.

HOOFDSTUK II: KOOP/VERKOOP GRONDEN AAN DE GEMEENTE

2. Koop

- 2.1. De GEM verkoopt hierbij aan de Gemeente, gelijk de Gemeente koopt van de GEM, de Gronden, zulks onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.
- 2.2. Partijen stellen vast:
- (a) dat de Grondeigenaren (althans: AM, Beagle, BPD en VVV) slechts bereid zijn om de Gronden aan de GEM te verkopen, indien de GEM bereid is om – naast de betaling van een koopprijs – bepaalde Ontwikkelrechten toe te kennen aan de Grondeigenaar; en
 - (b) dat de GEM slechts bereid is om de Gronden aan de Gemeente (door) te verkopen, indien de Gemeente bereid is om deze Gronden – voor zover zij zijn bestemd als Uitgeefbaar Gebied en als Openbaar Gebied – aan de GEM te verkopen.

3. Koopprijs

- 3.1. De Koopprijs van de Gronden bedraagt **EUR**, prijspeil 1 januari 2023. De Koopprijs wordt vanaf voornoemde prijspeildatum tot aan de Leveringsdatum geïndexeerd met een vast percentage van 2% per jaar.
- 3.2. De Koopprijs zal worden uitgesplitst in twee delen. Het ene deel heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Natuurgebied en eventuele structurele (en grootschalige) groen- en waterpartijen. Het andere deel van de Koopprijs heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Uitgeefbaar Gebied of het Openbaar Gebied. Daarbij geldt het volgende.
- (a) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Natuurgebied en eventuele structurele (en grootschalige) groen- en waterpartijen, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs belast zijn met

overdrachtsbelasting, die ter zake van die verkrijging van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is.

- (b) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs worden verhoogd met omzetbelasting die ter zake van de levering van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is, omdat deze ten tijde van de Levering kwalificeren als Bouwterrein, waarbij een beroep zal worden gedaan op de zogenoemde "samenloopvrijstelling" als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a WBR.

- 3.3. Eventuele onder- of overmaat van de Gronden zal niet tot aanpassing van de Koopprijs leiden.

4. Kosten en belastingen, baten/lasten, betaling

- 4.1. De notariële kosten ter zake van het opmaken en passeren van de Akte van levering, het kadastraal recht verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de Akte van levering, alsmede daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Gemeente.
- 4.2. De ter zake van de verkrijging van de Gronden in rekening gebrachte omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de Gemeente.
- 4.3. De GEM garandeert dat hij ter zake van de levering van het gedeelte van de Gronden, die zijn (of worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.4. Ter zake van de verkrijging van het gedeelte van de Gronden dat kwalificeert als Bouwterrein, is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.
- 4.5. De Koopprijs dient gelijktijdig met de juridische levering te worden betaald. De betaling van de Koopprijs, de ingevolge dit artikel uit te voeren verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen zal plaatsvinden via de kwaliteitsrekening van de Notaris. De Gemeente zal de Koopprijs, alsmede de in artikel 4.1 bedoelde kosten en de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in artikel 4.6 bedoelde lasten (verminderd met – indien van toepassing – de in artikel 4.6 bedoelde baten), voor de

Leveringsdatum op de voormelde kwaliteitsrekening storten, zodanig dat deze kwaliteitsrekening op of voor de Leveringsdatum is gecrediteerd.

- 4.6. Alle eigenaarsbaten en -lasten, -belastingen (waaronder de onroerende zaakbelasting) en heffingen komen met ingang van de Leveringsdatum voor rekening en risico van de Gemeente. De dan lopende baten en (vaste) lasten worden op en per de Leveringsdatum tussen Partijen verrekend over de lopende termijnen. De GEM zal een opgave van de te verrekenen baten en lasten uiterlijk vijf (5) dagen voor de Leveringsdatum aan de Notaris overleggen.
- 4.7. Uitbetaling van de Koopprijs, betaling van de verschuldigde BTW en betaling van overige ingevolge artikel 4.4 verschuldigde bedragen aan de GEM zal eerst plaatsvinden, nadat GEM aan de Gemeente een Factuur heeft verstrekt en de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Akte van levering niet bekend waren. De Gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen ten minste één (1) werkdag kan verstrijken.

5. Leveringsdatum, levering als Bouwterrein, ABC(D) levering

- 5.1. De levering van de Gronden aan de Gemeente dient rechtstreeks plaats te vinden door de Grondeigenaren. (c.q. direct aansluitend op de vervulling van de opschortende voorwaarden voor levering tussen de Grondeigenaren en de GEM). In dat verband is door de GEM een ABC-levering overeengekomen met de Grondeigenaren, waarbij de levering van de Gronden plaatsvindt rechtstreeks van de Grondeigenaren aan de Gemeente (in haar hoedanigheid van Grondbank), zulks ter uitvoering van:

- (a) de Koop / Ontwikkelrecht Overeenkomst en
- (b) de onderhavige Overeenkomst.

In geval de eigendom van de Gronden nog niet aan de Grondeigenaar is geleverd (en de Grondeigenaar uitsluitend een recht op levering heeft), zullen GEM en de Gemeente medewerking verlenen aan een rechtstreekse levering – via ABC(DE)-levering – door de huidige eigenaar van de desbetreffende Gronden aan de Gemeente.

- 5.2. De GEM garandeert jegens de Gemeente dat het gedeelte van de Gronden dat bestemd is als Uitgeefbaar Gebied en Openbaar Gebied bij het verlijden van de Akte van levering kwalificeert als een Bouwterrein. De daartoe eventueel benodigde werkzaamheden worden door en voor rekening en risico van de Grondeigenaar uitgevoerd.

6. Feitelijke levering, staat van de Gronden

- 6.1. De feitelijke levering van de Gronden vindt gelijktijdig met het moment van tekenen van de Akte van levering plaats. De Gronden worden door de GEM geleverd conform de verplichtingen, garanties, verklaringen e.d. van de GEM, zoals is opgenomen in deze Overeenkomst en voor het overige in de staat waarin de Gronden zich bevinden op de Leveringsdatum, onverminderd het bepaalde in artikel 9 van deze Overeenkomst inzake milieu / bodem.
- 6.2. De GEM staat er jegens de Gemeente voor in dat de Grondeigenaren tot aan de feitelijke levering zorgdragen voor de Gronden als een goed huisvader.
- 6.3. De Gemeente is voornemens de Gronden te gebruiken in het kader van diens activiteiten als Grondbank, zoals nader is beschreven in de SOK/AO.

7. Juridische levering; bijzondere bepaling inzake pacht

- 7.1. De Gronden zullen worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen, hypotheek, en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in lid 2 van dit artikel zijn vermeld. De Gronden zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder de aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 7.2. De Gemeente aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste titel van aankomst. Daarnaast aanvaardt de Gemeente uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3. Partijen stellen vast dat op (een gedeelte van) de Gronden (kortlopende) pachtovereenkomsten rusten, zoals beschreven in **Bijlage 2**. GEM zal de Gronden

belast met *pacht* leveren aan de Gemeente, tenzij Partijen alsnog anders overeenkomen.

8. Garanties

8.1. De GEM garandeert het volgende jegens de Gemeente:

- (a) De GEM is op de Sluitingsdatum, alsmede op de Leveringsdatum bevoegd tot eigendomsoverdracht van de Gronden aan de Gemeente.
- (b) De GEM draagt de eigendom van de Gronden over, die onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander titelgebrek dan ook.
- (c) Ten opzichte van derden bestaan op de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor de GEM uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, opties of voorkeursrechten tot koop, zulks met uitzondering van (een) voorkeursrecht(en) dat ten laste van de Gronden is gevestigd uit hoofde van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, Partijen genoegzaam bekend.
- (d) Ten opzichte van derden bestaan per de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor de GEM uit hoofde van huurovereenkomsten of andere gebruiksrechten.
- (e) De Gronden zijn per de Leveringsdatum ongevorderd en niet in gebruik bij derden, tenzij ingevolge artikel 7.3 van de Overeenkomst de bestaande (kortlopende) pachtovereenkomsten zijn voortgezet.
- (f) Alle lasten met betrekking tot de Gronden over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan (c.q. zullen uiterlijk op de vervaldata worden voldaan) en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldata voor rekening van de GEM worden voldaan onverminderd het bepaalde in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.
- (g) De GEM zal na het sluiten van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet meewerken aan de vestiging van nieuwe verplichtingen, lasten en/of beperkingen op de Gronden.

- (h) Er zijn per Sluitingsdatum geen beperkte rechten met betrekking tot de Gronden (gedoogplichten) geregistreerd als bedoeld in hoofdstuk 10 van de Omgevingswet (en evenmin heeft de GEM alsdan kennisgevingen ontvangen als bedoeld in die wet), anders dan welke in deze Overeenkomst zijn genoemd.
- (i) Met betrekking tot de Gronden is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, mediation of arbitrage aanhangig, waarbij de GEM partij is. Er zijn de GEM geen feiten of omstandigheden bekend die daartoe aanleiding zouden kunnen vormen.
- (j) Er zijn in verband met de Gronden geen vorderingen ingesteld tegen de GEM. De GEM garandeert dat op de Leveringsdatum geen retentierechten worden uitgeoefend ten laste van de Gronden.
- (k) Er zijn ten aanzien van de Gronden per de Sluitingsdatum (i) geen ("oude") beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet Bodembescherming of de Omgevingswet opgenomen door het bevoegd gezag en/of (ii) geen aanzeggingen op grond van de Omgevingswet gedaan met betrekking tot de bodem en het grondwater (waaronder het nemen van tijdelijke beschermingsmaatregelen als bedoeld in artikel 19.9c van de Omgevingswet) door het bevoegd gezag. Evenmin zijn er enige voornemens hiertoe aangekondigd. Daarbij geldt dat aantekeningen alleen worden geaccepteerd indien sprake is geweest van door bevoegd gezag geaccordeerde sanering van de Gronden.

- 8.2. De GEM garandeert de Gemeente gedurende de periode tussen de Sluitingsdatum en de Leveringsdatum onverwijld op de hoogte te stellen zodra zich omstandigheden voordoen die invloed hebben op de inhoud van de in artikel 8.1 afgegeven garanties. De GEM zal ter zake van die wijziging met de Gemeente overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts-)handeling te verrichten.

9. Milieu / bodem

- 9.1. De GEM garandeert dat de bodem en het grondwater, behorende bij of deel uitmakende van de Gronden, geschikt is voor het beoogde gebruik en de beoogde bestemming, zijnde de realisatie- en gebruiksbestemming en zonder gebruiksbeperkingen en saneringsmaatregelen conform de eisen zoals gelden per de Sluitingsdatum. Indien – vóór of na levering van de Gronden – alsnog blijkt dat de staat

van de Gronden afwijkt van het bepaalde in de vorige zin, dan zal de Grondeigenaar op eerste verzoek van de GEM zodanige handelingen (doen) verrichten, dat de Gronden alsnog geschikt zijn voor het bovenbedoelde gebruik en bestemming. De daarmee gemoeide kosten zijn voor rekening van de Grondeigenaar.

- 9.2. De GEM mag de Gemeente verzoeken om de Gronden te leveren in de huidige staat. Indien de Gemeente daarmee akkoord gaat, dan zullen Partijen hieromtrent aanvullende schriftelijke afspraken maken door middel van een addendum bij deze Overeenkomst.

10. Risico overgang, beschadiging

- 10.1. De Gronden komen eerst voor risico van de Gemeente, zodra de Akte van levering door Partijen is ondertekend (onverminderd de in artikel 9 van deze Overeenkomst vervatte afspraak ingeval – vóór of na levering van de Gronden – alsnog vervuiling wordt aangetroffen).
- 10.2. Indien de Gronden (of een gedeelte daarvan) vóór het tijdstip van risico-overgang, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is de GEM verplicht de Gemeente daarvan onverwijld in kennis te stellen. De GEM zal schade die ertoe leidt dat er meer kosten zijn verbonden aan de door de Gemeente voorgenomen ontwikkeling herstellen dan wel vergoeden.

HOOFDSTUK III: OVERIG

11. Ingebrekestelling, verzuim en boete

11.1. Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen (tenzij sprake is van overmacht). Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van tenminste veertien dagen.

11.2. In het geval dat lid 1 van dit artikel jegens een Partij van toepassing is, dan heeft de andere Partij het recht om nakoming te vorderen (al dan niet gecombineerd met een vordering tot schadevergoeding). Ontbinding van deze Overeenkomst is in dat geval echter uitgesloten en – uitsluitend – aan de orde bij toepassing van artikel 12.1 van deze Overeenkomst.

11.3. Indien:

- (a) de GEM toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de juridische levering van de Gronden (ABC) en ter zake in verzuim verkeert; of
- (b) de Gemeente toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichting tot tijdige en volledige betaling van de Koopprijs en/of het verlenen van medewerking aan de juridische levering van de Gronden (ABC) en ter zake in verzuim verkeert;

verbeurt de tekortschietende Partij ten behoeve van de andere Partij zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een boete van 10% van de totale Koopprijs, onverminderd het recht van de andere Partij tot verhaal van diens volledige schade.

12. Ontbinding Overeenkomst

12.1. Onverminderd de op grond van de wet aan Partijen toekomende bevoegdheid tot ontbinding, komt aan iedere Partij het recht toe deze Overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien een Koop Ontwikkelrecht Overeenkomst tussen de GEM en een Grondeigenaar is ontbonden of beëindigd.

[



- 12.2. Een ontbinding van de Overeenkomst geschiedt bij aangetekend schrijven. Ontbinding ingevolge het bepaalde in lid 1 is niet meer mogelijk na de juridische levering van de Gronden aan de Gemeente.
- 12.3. Naar aanleiding van de ontbinding van deze Overeenkomst uit hoofde van dit artikel hebben Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen, van welke aard of omvang dan ook.

13. Ondeelbaarheid Overeenkomst

- 13.1. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

14. Geschillenregeling

- 14.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst worden in eerste aanleg voorgelegd aan de bevoegde gewone rechter.

15. Slotbepalingen

- 15.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 15.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 15.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten, van bijvoorbeeld adviseurs, verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.

- 15.4. Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats op de in het handelsregister voor ieder van hen vermelde adressen.

16. Bijlagen

- 16.1. De Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde Bijlagen. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

Bijlage 1: Kaart;

Bijlage 2: pachtovereenkomst [INDIEN AAN DE ORDE].

- 16.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 16.3. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen.
- 16.4. Bij tegenstrijdigheden gaat het bepaalde in lid 2 van dit artikel voor op het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina(s) volgt(en)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op 26 juni 2026

**GROND EXPLOITATIE
MAATSCHAPPIJ GREPHOEK B.V.**

Door: BPD Ontwikkeling B.V.
Namens deze: de heer P. Joosen


Theo van der Aals

**GROND EXPLOITATIE
MAATSCHAPPIJ GREPHOEK B.V.**

Door:
Namens deze:

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

Namens deze:

Overeenkomst	KO GEM-Gemeente
Bijlage	Bijlage 1

BIJLAGE 1

Kaart – t.z.t. bijvoegen

BIJLAGE 2

Pachtovereenkomst t.z.t. toevoegen

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1000 S. MICHIGAN AVE. CHICAGO, ILL. 60607

TEL: 773-936-5000 FAX: 773-936-5001

WWW.CHICAGO.EDU

CHICAGO, ILL. 60607

CHICAGO, ILL. 60607

CHICAGO, ILL. 60607

CHICAGO, ILL. 60607

CHICAGO, ILL. 60607

CHICAGO, ILL. 60607

CHICAGO, ILL. 60607

CHICAGO, ILL. 60607

CHICAGO, ILL. 60607

CHICAGO, ILL. 60607