

REGIEOVEREENKOMST

inzake het project “*Gnephoek*” te Alphen aan den Rijn

PARTIJEN:

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

en

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

26 juni 2026



REGIEOVEREENKOMST

INZAKE PROJECT “GNEPHOEK” TE ALPHEN AAN DEN RIJN

Ondergetekenden:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de 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. [...]; en
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid in oprichting **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 de 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;

Overwegingen:

- A. De Gemeente, AM, BPD, Beagle en VVV hebben de eigendom verkregen (althans: een recht op levering) van gronden die zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoek met als doel om ter plaatse van die gronden een gebiedsontwikkeling tot stand te (doen) brengen.
- B. Deze gebiedsontwikkeling wordt voor wat betreft de grondexploitatie uitgevoerd voor rekening en risico van de GEM. In dat verband heeft de GEM de Koop Ontwikkelrecht Overeenkomsten gesloten met AM, BPD, Beagle en VVV. Blijkens die overeenkomsten hebben AM, Beagle, BPD en VVV hun gronden in het Projectgebied Gnephoek aan de GEM verkocht, zulks tegen:

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:



1. de betaling van een bepaalde koopprijs door de GEM aan AM, BPD, Beagle en VVV, en
 2. de toekenning door de GEM aan AM, BPD, Beagle en VVV van bepaalde Ontwikkelrechten conform ieders Grondratio.
- C. Voorts heeft de GEM in verband met de Grondexploitatie van de GEM met de Gemeente de SOK/AO gesloten. Tevens is de GEM met AM, Beagle, BPD, de Gemeente en VVV de Zes Partijen Overeenkomst aangegaan.
- D. De gronden die door de GEM ingevolge de voornoemde Koop Ontwikkelrecht Overeenkomsten van AM, BPD, Beagle en VVV zijn gekocht, zijn door de GEM meteen doorverkocht aan de Gemeente *in diens hoedanigheid van Grondbank*. Deze doorverkoop is vervat in de Koopovereenkomst GEM-Gemeente. Hierbij heeft de GEM aangegeven dat zij slechts bereid is om die gronden aan de Gemeente door te verkopen, indien de Gemeente bereid is om het gedeelte van die gronden, dat zal worden bestemd als Uitgeefbaar Gebied en Openbaar Gebied, te verkopen aan de GEM. Deze verkoop van het Uitgeefbaar Gebied en het Openbaar Gebied door de Gemeente aan de GEM is vastgelegd in de Koopovereenkomst Gemeente-GEM.
- E. De Gemeente is (net als AM, Beagle, BPD en VVV) één van de Grondeigenaren. De gronden die de Gemeente in eigendom heeft in het Projectgebied, moeten derhalve (net als de gronden van AM, Beagle, BPD en VVV) *"in de Grondbank terecht komen"*. Aangezien de Gemeente die gronden op dit moment reeds in eigendom heeft, behoeven die gronden slechts *"intern administratief te worden verhangen"*.
- F. Voor de Gemeente is (net als voor AM, BPD, Beagle en VVV) ook een Grondratio berekend op basis van haar grondeigendom in het Projectgebied Gnephoek, zoals aangegeven in de Zes Partijen Overeenkomst. Tevens zijn door de GEM op basis van die Grondratio aan de Gemeente bepaalde Ontwikkelrechten toegekend.
- G. De Gemeente voert de regie over de desbetreffende Ontwikkelrechten. Dat houdt onder andere in dat de Gemeente bepaalt of deze Ontwikkelrechten door middel van bijvoorbeeld een openbare tender *"in de markt worden gezet"* en welke bijzondere eisen daarbij van toepassing zijn, zoals ten aanzien van bepaalde doelgroepen of het creëren van zogenoemde *"specials"*.
- H. De GEM en de Gemeente zijn in overleg getreden omtrent (onder andere) het in overweging E. bedoelde *"intern administratief verhangen"* van de gronden, alsmede over de door de Gemeente te voeren regie over de aan haar toekomende Ontwikkelrechten. Dit overleg tussen de GEM en de Gemeente heeft geleid tot overeenstemming, zoals is opgenomen in deze Overeenkomst. Daarbij stellen Partijen vast, dat gelijktijdig met het aangaan van

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM: 

deze Overeenkomst tevens de volgende overeenkomsten zijn aangegaan door de betrokken Partijen.

1. de Zes Partijen Overeenkomst;
 2. de Koop Ontwikkelrecht overeenkomsten met
 - (a) AM
 - (b) BPD
 - (c) VVV
 - (d) Beagle;
 3. de Koopovereenkomst GEM-Gemeente; en
 4. de Koopovereenkomst Gemeente-GEM; en
 5. de SOK/AO; en
 6. de onderhavige regieovereenkomst
- een en ander Partijen genoegzaam bekend.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM: 

1. Definities

- 1.1. Voor zover in de onderhavige Overeenkomst definities worden gebruikt, die met een hoofdletter zijn geschreven, hebben zij de betekenis die staat vermeld in artikel 1 van de Zes Partijen Overeenkomst, een en ander Partijen genoegzaam bekend.

2. Toekenning van Ontwikkelrechten aan Gemeente; administratieve verhangning

- 2.1. De GEM verstrekt hierbij aan de Gemeente – zulks onder opschortende voorwaarde van de uitvoering van de in lid 2 van dit artikel bedoelde administratieve verhangning – de Ontwikkelrechten, waarvan de inhoud is beschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.

- 2.2. De in het vorige lid van dit artikel bedoelde “administratieve verhangning” betekent het volgende.

- a. De Gemeente houdt de door haar verworven gronden, die zijn gelegen in het Projectgebied Gnephhoek, beschikbaar voor de uitvoering van diens taken als Grondbank c.q. de Gemeente houdt de gronden beschikbaar voor de uitoefening van de rechten, alsmede de nakoming van de verplichtingen, die aan haar zijn toebedeeld ingevolge:

- (i) de SOK/AO, en
- (ii) de Zes Partijen Overeenkomst, en
- (iii) de Koopovereenkomst GEM-Gemeente en
- (iv) de Koopovereenkomst Gemeente-GEM; en
- (v) de Uitvraag (voor zover de Gemeente handelt als Vastgoedontwikkelaar) en
- (vi) de tussen eventueel de GEM en de Gemeente te sluiten Koop en Realisatie-overeenkomst.

De Gemeente zal ter zake van de door haar beschikbaar te houden gronden geen langlopende overeenkomsten aangaan, zijnde overeenkomsten met een looptijd van meer dan 12 maanden, anders dan in overleg met de GEM.

- b. De desbetreffende gronden worden in het kader van de vaststelling van de jaarrekening van de Gemeente door de Gemeente gewaardeerd op hun boekwaarde, maar die gronden zullen in het kader van de GREX-berekening van de Grondbank – en de vraag of de GREX-berekening van de Grondbank al dan niet (voorcalculatorisch) sluitend is – worden gewaardeerd op EURO 33,50/m² prijspeil 1/1/2023 en index 2% per jaar.

- 2.3. De in het vorige lid bedoelde “administratieve verhangning” geschiedt indien en zodra:

- a. het Omgevingsplan Onherroepelijk is geworden, en
- b. de kosten van aquaduct onder de Heimanswetering (“**Aquaduct**”) en fietsbrug over de Oude Rijn (“**Fietsbrug**”) voldoende inzichtelijk zijn gemaakt op basis van een

voorlopig ontwerp en op grond van de bijbehorende begrotingen en de Gemeente schriftelijk aan GEM heeft verklaard dat deze kosten (incl. de risico's van overschrijding van deze kosten) voor de Gemeente aanvaardbaar zijn, en

- c. sprake is van een sluitende GREX-berekening van de GEM, zulks ter uitsluitende beoordeling aan GEM, en de GEM aan de Gemeente schriftelijk heeft aangegeven akkoord te zijn met de daaruit volgende bijdrage.
- d. sprake is van een sluitende GREX-berekening (BOVO) van de Gemeente, zulks ter uitsluitende beoordeling aan de Gemeente; en
- e. en de GEM onder haar conveniërende voorwaarden een financiering heeft verkregen voor de uitvoering van haar activiteiten in het kader van het Project Gnephoek.

2.4. De Gronden van Derden, die alsnog door de Gemeente zijn verworven, worden per de datum van verwerving eveneens door de Gemeente "*administratief verhangen*", zoals is bedoeld in lid 2 van dit artikel.

3. Regie door Gemeente op diens Ontwikkelrechten: "tenders" en "specials"

3.1. De Gemeente heeft de regie over de Ontwikkelrechten, die aan haar ingevolge artikel 2 van deze Overeenkomst zijn toegekend. Dat houdt onder andere in, dat de Gemeente het recht heeft om met betrekking tot de aan haar toekomende Ontwikkelrechten een zogenoemde "*tender*" (c.q. een openbare selectieprocedure) te organiseren, een en ander zoals nader is aangegeven in artikel 8 van de Zes Partijen Overeenkomst. Ten behoeve van deze tender zal de Gemeente de selectie- en gunningscriteria formuleren, die door de GEM moeten worden verwerkt in de Uitvraag die met betrekking tot de desbetreffende Ontwikkelrechten (c.q. de bijbehorende Bouwkavels) zal worden opgesteld. Het concept van de Uitvraag dient door de GEM aan de Gemeente ter goedkeuring te worden aangeboden.

3.2. De Gemeente bepaalt aan de hand van de door haar geformuleerde selectie- en gunningscriteria aan welke gegadigde c.q. aan welke partij de aan de Gemeente toegekende Ontwikkelrechten worden gegund. In dat verband zullen in de voornoemde selectie- en gunningscriteria worden opgenomen dat het groundbod van een gegadigde residueel dient te zijn onderbouwd.

3.3. De Gemeente heeft voorts het recht om zogenoemde "*specials*" uit te vragen, bijvoorbeeld door middel van het stellen van bijzondere eisen aan de Vastgoedobjecten, waarop de aan de Gemeente toegekende Ontwikkelrechten betrekking hebben, zoals (aanvullende) eisen met betrekking tot de doelgroepen, duurzaamheid enz. Bij de vaststelling van de door de Gemeente aan de GEM te betalen koopprijs van de Bouwkavels waarop de specials betrekking hebben, dient te worden uitgegaan van "*highest and best use*". De "specials" mogen geen nadelige invloed hebben op de Grondexploitatie van de GEM voor wat

betreft financiële aspecten, planningsaspecten en/of andere aspecten. Ten aanzien van de “specials” geldt voorts:

- a. dat de Gemeente de Bouwkavels voor de desbetreffende “specials” van de GEM koopt (c.q. dat de Gemeente de Koop en Realisatie Overeenkomst sluit met de GEM); en
- b. dat de Ontwikkelrechten van de Gemeente worden verminderd op basis van het (ge-deelte van het) Bouwprogramma dat ter plaatse van die Bouwkavels is geprojecteerd.
- c. dat de Gemeente aan de GEM de koopprijs betaalt die is gebaseerd op de “best and highest use”, zoals blijkt uit een taxatie die is verricht op basis van dat “best and highest use” conform het programma uit de Grondexploitatie van de GEM.

- 3.4. De Gemeente zal de Bouwkavels waarop de “specials” zijn geprojecteerd, kopen van de GEM voor een koopprijs die is opgenomen in de dan vastgestelde Grondexploitatie van de GEM of de marktwaarde, zoals die is gebleken uit de in artikel 3.3. onder c. bedoelde taxatie, indien het bedrag uit de taxatie lager is dan de koopprijs.

4. Overleg, aanpassing en ontbinding

- 4.1. Indien sprake is van “overleg”, zoals is bedoeld in (c.q. voortvloeit uit en/of samenhangt met) hoofdstuk VIII (“slotbepalingen”) van de Zes Partijen Overeenkomst – bijvoorbeeld overleg als gevolg gewijzigde marktomstandigheden of overleg over bepalingen die onverbindend zijn wegens strijd met (Europese) wet- en regelgeving op het gebied van ongeoorloofde staatssteun en/of aanbestedingsrecht – dan zal de daarmee samenhangende aanpassing van deze Overeenkomst eveneens worden betrokken in dat overleg.
- 4.2. Indien sprake is van een ontbinding van de Zes Partijen Overeenkomst en/of de SOK/AO jegens de GEM, is de onderhavige Overeenkomst alsdan van rechtswege eveneens ontbonden.

5. Onverbindende bepalingen

- 5.1. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de Bijlagen onverbindend of nietig zouden blijken te zijn, bijvoorbeeld wegens strijd met (Europese) wet- en regelgeving op het gebied van ongeoorloofde staatssteun en/of aanbestedingsrecht, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In dat geval geldt tussen Partijen –in plaats van de desbetreffende niet-verbindende of nietige bepalingen– hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende of nietige bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt. Partijen zullen in dat geval tevens nagaan of en – zo ja – welk wijzigingen dienen te worden aangebracht in de overige overeenkomsten, die met betrekking tot het Project Gnephoek zijn gesloten, met name de Zes Partijen Overeenkomst en de SOK/AO.



6. Faillissement

- 6.1. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst het faillissement van de GEM, dan wel surseance van betaling door of voor de GEM wordt aangevraagd, dan wel beslag wordt gelegd op een zodanig deel van de goederen van de GEM dat de GEM haar bedrijfsactiviteiten gedurende langere tijd niet meer kan uitoefenen, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten.

7. Wet open overheid / Publicatie en terinzagelegging

- 7.1. Indien derden daartoe met een beroep op de Wet open overheid verzoeken en geen van de uitzonderingen van die wet van toepassing is, zal door de Gemeente derhalve inzicht verschaft moeten worden in deze Overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wet open overheid achterwege kan blijven.

8. Tussentijdse ontbinding

- 8.1. Indien een Partij, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, en voorts in het geval van faillissement, aanvraag(n) van surseance van betaling en/of ontbinding van een Partij, en/of indien een Partij haar bedrijfsuitoefening staakt of de beschikkingsmacht over een aanzienlijk deel van haar activa verliest, zijn de andere Partijen, gezamenlijk handelend, bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief tegenover de desbetreffende Partij te ontbinden.

9. Geschillenregeling

- 9.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 9.2. Alle geschillen met betrekking tot de Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, beslecht door de bevoegde gewone rechter. Tenzij een Partij meent dat sprake is van spoedeisendheid geldt dat alvorens een Partij zich tot de rechter wendt, er eerst overleg dient plaats te vinden tussen de statutaire directies van Partijen en het college van burgemeester en wethouders (voor de Gemeente) gedurende een redelijke termijn, waarbij wordt getracht een minnelijke oplossing te bereiken.

10. Varia

- 10.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeenge-



komen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

- 10.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 10.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 10.4. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:



26 juni 2026

**Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Alphen aan den Rijn
op 26 juni 2026**

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

namens deze: <*>

**GRONDEXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ
GNEPHOEK B.V.**

door: de gemeente Alphen aan den Rijn
namens deze: <...>



**GRONDEXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ
GNEPHOEK B.V.**

door: BPD Ontwikkeling B.V.
namens deze: de heer P. Joosen



