Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3904660 Datum: 7 juli 2026	Opsteller: J.C.M. Overbeek

Onderwerp:

Contracten publiek-private samenwerking (PPS) Gnephoek

Besluit:

Voornemens te zijn om:

1. Voor van de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Gnephoek een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) tussen BPD Gebiedsontwikkeling BV (BPD), AM Gebiedsontwikkeling BV (AM) en Gemeente Alphen aan den Rijn op te richten.

2. Over te gaan tot het sluiten van overeenkomsten tussen Gemeente Alphen aan den Rijn en betrokken (markt)partijen, die in het kader van de publiek-private samenwerking voor de Gnephoek zijn opgesteld:
   a) Concept Samenwerkingsovereenkomst (SOK-GEM), die de oprichting en financiering van de GEM regelt.
   b) Concept 6-Partijen Overeenkomst, die afspraken bevat tussen de GEM, gemeente en betrokken marktpartijen.
   c) Concept SOK-AO, die afspraken en het kostenverhaal tussen de gemeente en GEM regelt.
   d) Concept Regieovereenkomst Gemeente – GEM, die afspraken bevat over de inbreng van de grondpositie van de gemeente en de toekenning van ontwikkelrechten aan de gemeente.
   e) Concept Koopovereenkomst GEM – Gemeente(lijke grondbank) regelt dat de GEM de door haar gekochte gronden aan de gemeente in de hoedanigheid van Grondbank levert.
   f) Concept Koopovereenkomst Gemeente(lijke grondbank) – GEM, die regelt dat de gemeente/grondbank de gronden (exclusief de gronden voor ontwikkeling van het natuurgebied) gefaseerd aan de GEM verkoopt voor ontwikkeling van de Gnephoek.

3. Kennis te nemen van de overige overeenkomsten, die in het kader van de publiek-private samenwerking voor de Gnephoek zijn opgesteld:
   a) Concept Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomsten Grondeigenaren – GEM, die regelt dat de (marktpartij als) grondeigenaar de gronden in zijn geheel verkoopt aan de GEM in ruil voor 'ontwikkelrecht' en de tussen grondeigenaren en GEM getekende Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomsten.
   b) Concept Koop- en Realisatie Overeenkomst (tussen GEM en vastgoedontwikkelaars), die de afspraken tussen GEM en Vastgoedontwikkelaar vastlegt over het per deelplan te ontwikkelen bouwprogramma (VO Bouwplan) en

de koopsom voor de uit te geven bouwkavels van dat deelplan.

4. In het kader van de (externe) financiering van de GEM:
    a) Een gemeentegarantie te verstrekken aan Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) ter hoogte van maximaal € 60.000.000,- e.e.a.:
        i. in afwijking van de Nota Treasury, art 27, lid 1 (2023).
        ii. met een looptijd van maximaal 20 jaar.
        iii. zonder periodiek aflossingsbedrag (en dus periodieke verlaging van de garantiehoogte).
        iv. onder voorwaarde dat de overige deelnemende partijen een contragarantie verstrekken van 50% (o.b.v. aandeelverhouding in de GEM).
    b) Een achtergestelde lening aan de op te richten te GEM B.V. te verstrekken ter hoogte van maximaal € 7.500.000,- tegen 4,00% rente in verband met de door BNG als externe financier van de GEM B.V. gestelde solvabiliteitseis van 20%.
    c) De gemeenteraad voor te stellen een kapitaalstorting ter grootte van € 100.000,- uit de algemene middelen te dekken en de jaarlijkse rentelast (o.b.v. de vigerende omslagrente) ten laste van de grondexploitatie Gnephoek te brengen.

Het college besluit tevens:

5. De besluitpunten 1, 2a t/m f en 4a en b voor wensen en bedenkingen voor te leggen aan de gemeenteraad.

6. De wethouder ruimtelijke ontwikkeling te mandateren wijzigingen van ondergeschikt belang aan te brengen in de overeenkomsten, zoals genoemd onder besluitpunt 2.

7. Ex artikel 25 lid 2 Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b Woo (Wet open overheid) geheimhouding op te leggen ten aanzien van de informatie in bijlage 2 ‘6-Partijen Overeenkomst’ (GEHEIM), 3 ‘SOK-AO’ (GEHEIM), 5 ‘Uitgangspuntennotitie businesscase Masterplan Gnephoek t.b.v. SOK 2026’ (GEHEIM) en 11 ‘Second opinion businesscase Gnephoek” (GEHEIM) en deze te verstrekken aan raads- en commissieleden.

8. De uitgevoerde motie Second Opinion Masterplan Gnephoek voor kennisname aan de gemeenteraad toe te sturen en de gemeenteraad voor te stellen op basis hiervan de motie als afgedaan te beschouwen.

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft de ambitie om in de Gnephoek een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier met onder andere 5600 woningen, ruim 40.000 m2 voorzieningen en 60 hectare natuur te ontwikkelen. Het Contouren- en Masterplan Gnephoek zijn in nauwe samenwerking met de marktpartijen, die gronden in de Gnephoek in bezit hebben, gemaakt. Vorig jaar hebben de Gemeente Alphen aan den Rijn en deze marktpartijen een 'Hoofdlijnenakkoord Gnephoek' en 'Aanvullende afspraken' ondertekend. In deze overeenkomsten zijn er afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de samenwerking en rolverdeling tussen de gemeente en marktpartijen en de manier waarop aan- en verkoop van gronden in de Gnephoek plaatsvindt. Deze overeenkomsten vormen de basis voor de op te richten Grond Exploitatie Maatschappij (GEM). Het college van B&W legt zowel het oprichten van deze GEM als de daarbij horende onderliggende contractstukken voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad.

Argumenten

Bij besluitpunt 3 a en b:
Naast de zes overeenkomsten, waar de gemeente een actieve rol heeft, zijn er in het kader van de publiek-private samenwerking nog twee overeenkomsten opgesteld, te weten:

- De concept Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomsten Grondeigenaren – GEM. De getekende overeenkomsten tussen de grondeigenaren (AM B.V. Beagle Vastgoed LVI B.V, BPD Ontwikkeling B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V.) zijn tevens ter informatie bijgevoegd.
- De concept Koop- en Realisatie Overeenkomst (tussen GEM en vastgoedontwikkelaars).

In bovenstaande conceptovereenkomsten heeft de gemeente geen actieve rol, maar omdat deze onderdeel vormen van de publiek-private samenwerking zijn deze conceptovereenkomsten en de getekende Koop- en Ontwikkelrechten Overeenkomsten ter kennisname aangeboden.

Bij besluitpunt 5:
Op grond van artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet kan de gemeenteraad wensen en bedenkingen uiten op:

- Het ontwerpbesluit voor de oprichting van een B.V. (besluitpunt 1)
- Privaatrechtelijke Conceptovereenkomsten, die het college wil sluiten en die ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente (besluitpunt 2a t/m f).
- Het geven van gemeentelijke leningen en garanties, die het college wil verstrekken (besluitpunt 4a en b).

Bij besluitpunt 6:
Naar aanleiding van bespreking in het college kunnen er wijzigingen van ondergeschikt belang worden voorgesteld. In dat geval wordt voorgesteld de wethouder ruimtelijke ontwikkeling het mandaat van college te geven om marginale wijzigingen in de overeenkomst(en) door te voeren en namens de gemeente aan te gaan.

Bij besluitpunt 7:
Het college is op basis van de Gemeentewet en de Wet open overheid (Woo) bevoegd om geheimhouding op te leggen op stukken die informatie bevatten over de financieel economische positie van de gemeente. Ter bescherming van de financieel economische belangen van de gemeente heeft het college geheimhouding opgelegd op bijlagen 2, 3, 5 en 11. Deze bijlagen worden onder geheimhouding verstrekt aan raads(commissie)leden. De verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat de gemeenteraad haar opheft op grond van artikel 89, vierde lid van de Gemeentewet.

Bij besluitpunt 8:
De motie Second Opinion Masterplan Gnephoek is uitgevoerd. Dit betekent dat deze voor kennisname aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Daarmee kan de motie worden afgedaan.

Zie voor verdere beargumentering raadsvoorstel, zaaknummer 3904660.

Bijlagen:

Bijlage 1:	Concept SOK-GEM.
Bijlage 2:	Concept 6-Partijen Overeenkomst [GEHEIM].
Bijlage 3:	Concept SOK-AO [GEHEIM].
Bijlage 4:	Concept Regieovereenkomst Gemeente - GEM.
Bijlage 5:	Uitgangspunten notitie businesscase Masterplan Gnephoek t.b.v. SOK 2026 [GEHEIM].
Bijlage 6:	De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomsten Grondeigenaren – GEM.
Bijlage 6a:	De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomst AM B.V. – Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. [GEHEIM].
Bijlage 6b:	De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomst Beagle Vastgoed LVI B.V. – Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. [GEHEIM].
Bijlage 6c:	De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomst BPD Ontwikkeling B.V. – Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. [GEHEIM].
Bijlage 6d:	De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomst AM B.V. – Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. [GEHEIM].
Bijlage 7:	De Koop- en Realisatie Overeenkomst (tussen GEM en vastgoedontwikkelaars).
Bijlage 8:	Concept Koopovereenkomst GEM – Gemeentelijke grondbank.
Bijlage 9:	Concept Koopovereenkomst Gemeente(lijke grondbank) – GEM.
Bijlage 10:	Samenhang tussen de overeenkomsten zoals genoemd in bijlage 1 t/m 4 en 6 t/m 9.
Bijlage 11:	Rapport Second opinion Masterplan Gnephoek [GEHEIM].
Bijlage 12:	Managementsamenvatting Second opinion Masterplan Gnephoek.