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 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. [...] (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 VWV 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 VWV, 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 VWV 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.

(p) BV-akte: de notariële akte houdende de statuten van de GEM, waarvan het model als **Bijlage 2** aan de Overeenkomst is gehecht.

(q) Commerciële Voorzieningen: de voorzieningen, zijnde:

(i) commerciële voorzieningen, waaronder een volwaardige en moderne supermarkt, en

(ii) aanvullende buurtgerichte voorzieningen die onderdeel uitmaken van het Bouwprogramma, alsmede

(iii) de Sociaal-Maatschappelijke Voorzieningen waarvoor géén grondprijs is bepaald in de grondprijzenbrief (als gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst), welke voorzieningen eveneens worden aangemerkt als Commerciële Voorzieningen.

(r) Deelplan: een als zodanig door de GEM aangewezen en samenhangend gedeelte van het Projectgebied Gnephoek, dat door de GEM verder kan worden (onder)verdeeld voor wat betreft het Uitgeefbaar Gebied en het bijbehorende Openbaar Gebied.

(s) Fiscaal Bouwrijp: de status van de grond, nadat de grond kwalificeert als een "*bouwterrein*" in de zin van artikel 11 lid 1 juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

(t) GEM: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V., op te richten conform de BV-akte, en na haar oprichting: de rechtspersoon als zodanig ingeschreven in het handelsregister.

(u) Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Alphen aan den Rijn.

(v) GREX-berekening van de GEM: de exploitatieopzet van alle (verwachte) kosten en (verwachte) opbrengsten met betrekking tot de Grondexploitatie van de GEM, zoals als **Bijlage 3** aan de Overeenkomst is gehecht.

(w) Grondbank: de hoedanigheid van de Gemeente, zoals is omschreven in hoofdstuk V van de SOK/AO.

(x) Grondeigenaren: AM, BPD, Beagle, VWV en de Gemeente.

(y) Gronden van de Grondbank: de gronden, die zijn gelegen binnen het Projectgebied Gnephoek en eigendom zijn van de Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank).

(z) Grondexploitatie van de GEM: de door en voor rekening en risico van de GEM te (doen) verrichten werkzaamheden, die (kort gezegd) onder andere omvatten:

(i) verkrijging van gronden die zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoek, in welk verband de Gronden van de Grondbank door de GEM van de Gemeente worden gekocht met uitzondering van de gronden waarop het Natuurgebied is geprojecteerd;

(ii) de verkaveling van het Projectgebied Gnephoek in Bouwkavels en Openbaar Gebied, zoals volgt uit het Inrichtingsplan Openbaar Gebied;

(iii) het (verder) Bouwrijp Maken van het Projectgebied Gnephoek (in aanvulling op het Fiscaal Bouwrijp maken, dat door de Gemeente is uitgevoerd);

(iv) de aanleg van Openbaar Gebied (c.q. het Woonrijp Maken van het Openbaar Gebied) alsmede de oplevering en overdracht daarvan aan de Gemeente;

(v) het (doen) uitvoeren van het civieltechnisch onderhoud en groen-technisch onderhoud van het Woonrijp gemaakte Openbaar Gebied gedurende de onderhoudstermijnen zoals opgenomen in de Bestekken voor het Woonrijp Maken;

(vi) de inrichting van het Natuurgebied en de oplevering daarvan aan de Gemeente;

(vii) de betaling van het in de SOK/AO bedoelde kostenverhaal en – indien van toepassing – leges, de vergoeding van Nadeelcompensatie et cetera; en

(viii) de verkoop en levering van Bouwkavels aan de Vastgoedontwikkelaar en het in verband daarmee bijhouden van de Ontwikkelrechtadministratie;

een en ander zoals nader is bepaald in de SOK/AO.

(aa) Grondratio: het aantal m2 grond, dat is gelegen in het Projectgebied Gnephoek en een Grondeigenaar in eigendom heeft (respectievelijk een recht op levering van de desbetreffende grond heeft), afgezet tegen het totaal aantal m2 van het Projectgebied Gnephoek, uitgedrukt in een percentage.

(bb) Handboek Administratieve Organisatie (HAO): het handboek voor de administratieve organisatie van het Project Gnephoek, dat na vaststelling als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst wordt gehecht.

(cc) Inrichtingsplan Openbaar Gebied: het door de GEM te (doen) vervaardigen document, waarop (onder andere) is aangegeven:

(i) de (kwaliteit van de) inrichting van het Openbaar Gebied; en

(ii) de definitieve maatvoering van het Openbaar Gebied en de Bouwkavels, een en ander zoals blijkt uit een bijbehorend verkavelingsplan en/of stedenbouwkundig matenplan ("*smp*").

(dd) Jaarplan: het document waarin (onder andere) is aangegeven welke activiteiten de GEM in het opvolgende jaar zal ondernemen, zoals het afnemen van (een gedeelte van de) Gronden van de Grondbank, het Bouwrijp Maken daarvan, enz., en waarbij tevens is aangegeven welke budgetten voor die activiteiten worden gereserveerd.

(ee) Koop en Ontwikkelrechtovereenkomst: de overeenkomst die wordt aangegaan door de GEM met BPD, AM, Beagle, VWV (in hun hoedanigheden van Grondeigenaren), waarbij:

(i) de desbetreffende Grondeigenaar diens in het Projectgebied Gnephoek gelegen gronden verkoopt aan de GEM, zulks tegen een koopprijs ter grootte van:

(a) EURO 28,50 voor VWV en Beagle (prijspeil 1/1/23 en vanaf die datum te indexeren met 2% per jaar); en

(b) EURO 33,50 voor AM en BPD (prijspeil 1/1/23 en vanaf die datum te indexeren met 2% per jaar); en

(ii) de desbetreffende Grondeigenaar (zijnde AM, Beagle, BPD of VWV) conform de Grondratio bepaalde Ontwikkelrechten verkrijgt jegens de GEM (c.q. de desbetreffende Grondeigenaar conform de Grondratio het recht verkrijgt jegens de GEM om de Koop en Realisatieovereenkomst te sluiten met de GEM ter zake van bepaalde Bouwkavels waarop een bepaald gedeelte van het Bouwprogramma is geprojecteerd.

(ff) Koop en Realisatieovereenkomst: de tussen de GEM en een Vastgoedontwikkelaar te sluiten overeenkomst (ook wel aangeduid als de "KRO"), waarvan het model is aangehecht als **Bijlage 9**.

(gg) Koopovereenkomst GEM-Gemeente: de overeenkomst die wordt aangegaan tussen de GEM (als verkoper) en de Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank en koper) waarbij de GEM aan de Gemeente de gronden verkoopt, die de GEM heeft gekocht van de Grondeigenaren ingevolge de Koop en Ontwikkelrecht Overeenkomst.

(hh) Koopovereenkomst Gemeente-GEM: de overeenkomst die wordt aangegaan tussen de Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank en verkoper) en de GEM (als koper) waarbij de Gemeente alle gronden, die bestemd zijn als Uitgeefbaar Gebied of Openbaar Gebied, verkoopt aan de GEM.

(ii) Kruisjeslijst: het als **Bijlage 5** aangehechte model van de kruisjeslijst d.d. 19 juni 2026,.

(jj) Middeldure Huurwoning: een woning die kwalificeert als "Middenhuur" zoals is bedoeld in de Wet betaalbare huur dan wel als zodanig kwalificeert op grond van de per datum Uitvraag voor deze categorie Woningen geldende wet- en regelgeving.

(kk) Moederpartij: de Gemeente, AM of BPD.

(ll) Moederpartijen: de Gemeente, AM en BPD gezamenlijk.

(mm) Nadeelcompensatie: de schade als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet, waaronder mede begrepen de kosten als bedoeld in artikel 4:129 Awb, die voortvloeit uit het Onherroepelijk worden van (eventuele) besluiten ten behoeve van het Project Gnephoek.

(nn) Natuurgebied: een gebied van 50 hectare nieuwe natuur dat integraal onderdeel is van het door de GEM te realiseren Project Gnephoek, welk gebied wordt beheerd door de Gemeente of door een door de Gemeente aan te wijzen beheerder, waarbij bij de inrichting, het toekomstig beheer en onderhoud van het gebied de kennis en ervaring van de Provincie en het Hoogheemraadschap wordt betrokken en waarbij wordt ingezet op vergroting van de biodiversiteit en rekening houdend met het water- en bodemsysteem en klimaatadaptatie.

(oo) 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 Gnephoek publiekrechtelijk is toegestaan en waarvan het ontwerp vindbaar 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 – Gnephoek*").

(pp) Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning zoals is bedoeld in de Omgevingswet, waaronder de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit en de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit, alsmede alle overige vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen enz. van overheidswege, die vereist zijn voor de realisering van (een gedeelte van) het Project Gnephoek.

(qq) Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

(rr) Ontwikkelrecht: het recht van ieder van de Grondeigenaren jegens de GEM om bepaalde Bouwkavels te mogen kopen en ter plaatse daarvan bepaalde Vastgoedobjecten te mogen (doen) ontwikkelen en (doen) realiseren en te (doen) verkopen aan een (particuliere of professionele) verkrijger, zoals nader is omschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.

(ss) Ontwikkelrechtadministratie: de door de GEM bij te houden administratie waaruit blijkt aan welke Grondeigenaar welke Ontwikkelrechten toekomen (c.q. welke Bouwkavels aan welke Grondeigenaar (zullen) toekomen) en welke Bouwkavels in dat kader reeds door de GEM zijn verkocht (en geleverd) aan de desbetreffende Grondeigenaar.

(tt) 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.

(uu) Overeenkomst: de onderhavige onderlinge samenwerkingsovereenkomst.

(vv) Partij: een Moederpartij of – na haar toetreding – de GEM.

(ww) Partijen: de Moederpartijen en – na haar toetreding – de GEM gezamenlijk.

(xx) Plankaart: de als **Bijlage 6** aangehechte kaart d.d. 19 juni 2026.

(yy) Planning: de als **Bijlage 7** aangehechte planning voor het Project Gnephoek d.d. juni 2026, dan wel een later door de GEM aangepaste en vastgestelde planning.

(zz) Project Gnephoek: de (gefaseerde) ontwikkeling en realisering van:

(i) het Bouwprogramma;

(ii) het Openbaar Gebied; en

(iii) het Natuurgebied;

ter plaatse van het Projectgebied Gnephoek.

(aaa) Projectgebied Gnephoek: het gebied dat als zodanig is aangegeven op de Plankaart.

(bbb) Regieovereenkomst: de *"regieovereenkomst"* die wordt aangegaan tussen de GEM en de Gemeente.

(ccc) Sociaal-Maatschappelijke Voorzieningen: voorzieningen die zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en

welzijn, onderwijs (inclusief gymzaal), religie, bibliotheken, culturele voorzieningen en verenigingsleven.

(ddd) Sociale Huurwoning: een sociale huurwoning conform de door de Rijksoverheid per datum van het aangaan van de Zes Partijen Overeenkomst gehanteerde definitie dan wel een sociale huurwoning die als zodanig kwalificeert op grond van de per datum Uitvraag voor deze categorie Woningen geldende wet- en regelgeving.

(eee) SOK/AO: de "Samenwerkingsovereenkomst en tevens zijnde een anterieure overeenkomst inzake project "Gnephoek" te Alphen aan den Rijn" tussen de GEM en de Gemeente, Partijen genoegzaam bekend.

(fff) Stedenbouwkundig Plan: het document waarin met betrekking tot het Project Gnephoek – dan wel met betrekking tot *een gedeelte daarvan* (c.q. met betrekking tot één of meerdere Deelplannen) – het ontwerp en de regulering is opgenomen van het ruimtegebruik, waaronder de fysieke vorm, de economische functies en de sociale effecten van de stedelijke omgeving op de locatie en de verschillende activiteiten daarbinnen.

(ggg) 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.

(hhh) Uitvraag: de uitvraag van de GEM zoals gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.

(iii) Vastgoedobject: een Woning, een Commerciële Voorziening of een Sociaal-Maatschappelijke Voorziening, die onderdeel uitmaakt van het Bouwprogramma met eventueel de (bijbehorende) parkeervoorzieningen.

(jjj) Vastgoedontwikkelaar: AM, BPD, Beagle, VWV, de Gemeente of – mogelijkerwijs – (een) derde(n).

(kkk) Vastgoedontwikkeling: de door en voor rekening en risico van de Vastgoedontwikkelaar uit te (doen) voeren werkzaamheden met betrekking tot (op hoofdlijnen):

(i) de vervaardiging van het VO Bouwplan en het DO Bouwplan;

(ii) de aanvraag van de Omgevingsvergunningen op basis van het door het Q-team goedgekeurde VO Bouwplan;

(iii) de koop en verkrijging van de Bouwkavels van de GEM, nadat de van toepassing zijnde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zoals opgenomen in de tussen de GEM en de desbetreffende Vastgoedontwikkelaar te sluiten Koop en Realisatieovereenkomst;

(iv) de (door)verkoop en levering van de desbetreffende Bouwkavels door de Vastgoedontwikkelaar aan (particuliere) verkrijgers;

(v) het (doen) realiseren van het op die Bouwkavels geprojecteerde onderdeel van het Bouwprogramma in opdracht van de onder d. bedoelde (particuliere) verkrijgers, dan wel via de toepassing van het systeem van de "*gesplitste koop en aanneming*", Partijen genoegzaam bekend.

(lll) VO Bouwplan: het voorlopig ontwerp van een Bouwplan.

(mmm) VODG: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Omme & de Groot Participatiemaatschappij B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24239175, Partijen genoegzaam bekend.

(nnn) Vrije Sector Woning: een woning uit het Bouwprogramma, niet zijnde een Sociale Huurwoning of een Betaalbare Woning.

(ooo) VWV: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VolkerWessels Vastgoed B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09073602, Partijen genoegzaam bekend.

(ppp) Woning: een Vrije Sector Woning, een Betaalbare Woning dan wel een Sociale Huurwoning.

(qqq) Woonrijp Maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar Gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden, welke afwerking (onder andere) omvat:

(i) het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;

(ii) het aanleggen van parkeerplaatsen op maaiveld, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen;

(iii) het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;

(iv) het aanleggen van openbare verlichting;

(v) het plaatsen van brandkranen;

(vi) het aanleggen van speeltuinen, plantsoenen en andere groenvoorzieningen;

(vii) het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden;

een en ander zoals nader is beschreven in het Bestek voor het Woonrijp Maken.

(rrr) Zes Partijen Overeenkomst: de "Zes Partijen Overeenkomst inzake het project "Gnephoek" te Alphen aan den Rijn" tussen de Gemeente, GEM, AM B.V., BPD

Ontwikkeling B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LVI B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V., 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. Ingeval 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.

2. Doel van Overeenkomst; garanties

2.1. Het doel van de Overeenkomst is de vastlegging van de voorwaarden waaronder Partijen exclusief met elkaar samenwerken bij de uitvoering van de Grondexploitatie van de GEM met behulp van een separate juridische entiteit, zijnde de GEM. Ter uitvoering van de Grondexploitatie van de GEM zal de GEM onder meer de Zes Partijen Overeenkomst en de SOK/AO sluiten. Daarbij geldt dat de Grondexploitatie van de GEM wordt uitgevoerd door en voor rekening en risico van – uitsluitend – de GEM.

2.2. De Moederpartijen garanderen jegens elkaar over en weer dat zij alle verplichtingen die voor hen (in hun hoedanigheid als Aandeelhouder van de GEM) zijn vervat c.q. voortvloeien uit de BV-akte – waaronder de verplichting tot volstorting van de aandelen in de GEM – tijdig, juist en volledig zullen nakomen.

3. Toetreding GEM

3.1. De Moederpartijen zullen in hun hoedanigheid van Aandeelhouders, respectievelijk de Gemeente en BPD zullen in hun hoedanigheid van leden van het Bestuur van de GEM, zodanige (rechts)handelingen verrichten, dat de GEM, terstond na haar oprichting en inschrijving alle voor de GEM in deze Overeenkomst vervatte verplichtingen onverkort, onherroepelijk en onvoorwaardelijk aanvaardt, een en ander conform de model akte van toetreding, welke als **Bijlage 8** aan de Overeenkomst is gehecht.

4. Looptijd

4.1. De Overeenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening daarvan en wordt aangegaan voor de tijd welke noodzakelijk is om de Grondexploitatie van de GEM te voltooien en duurt in ieder geval voort totdat de onderhoudstermijnen van het Project Gnephoek zijn afgelopen.

4.2. Het bepaalde in lid 1 laat onverlet de toepassing van artikel 18 ("*Ontbindende voorwaarde*"), artikel 22 ("*Tussentijdse ontbinding*"), artikel 23 ("*Faillissement GEM*") en de wettelijke bepalingen.

HOOFDSTUK II: BV-STRUCTUUR, (INTERNE) ORGANISATIE EN BESLUITVORMING

5. Oprichting van de GEM

5.1. De Moederpartijen verbinden zich jegens elkaar om uiterlijk binnen 4 (vier) weken na ondertekening van deze Overeenkomst over te gaan tot de oprichting en inschrijving van de GEM conform de BV-akte uit **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst, waarbij de aandelen in de GEM als volgt zijn verdeeld:

(a) de Gemeente houdt 50% van de aandelen;
(b) BPD houdt 35% van de aandelen; en
(c) AM houdt 15% van de aandelen.

5.2. De Moederpartijen verbinden zich in hun hoedanigheid als Aandeelhouders, respectievelijk de Gemeente en BPD verbinden zich in hun hoedanigheid als bestuurders van de GEM, jegens elkaar en jegens de GEM om:

(a) er blijvend voor zorg te dragen dat de BV-akte van de GEM niet strijdig zal zijn met de inhoud van deze Overeenkomst, de SOK/AO en nog te sluiten overeenkomsten met betrekking tot het Project Gnephoek c.q. de Grondexploitatie van de GEM;
(b) geen overeenkomst te sluiten, waarbij stemrecht of zeggenschap wordt verleend aan een derde, dan wel de medewerking aan de besluitvorming in het Bestuur afhankelijk wordt gesteld van medewerking van of overleg met een derde;
(c) gedurende een periode van 20 (twintig) jaar te rekenen vanaf de datum oprichting van de GEM geen aandelen in de GEM te zullen vervreemden en deze aandelen evenmin te zullen certificeren dan wel te belasten met persoonlijke of zakelijke genotsrechten en/of zekerheidsrechten behoudens na daartoe verkregen goedkeuring van de overige Aandeelhouders; en
(d) er blijvend voor zorg te dragen dat de GEM geen andere activiteiten ontplooit dan in het kader van de uitvoering van de Grondexploitatie van de GEM c.q. het Project Gnephoek.

6. Bestuur en aandeelhouders

6.1. In de BV-akte zal worden opgenomen dat het Bestuur op grond van de BV-akte verplicht is het Bestuursreglement vast te stellen. In de BV-akte is aangegeven voor welke besluiten het Bestuur de voorafgaande goedkeuring van de AVA nodig heeft, waaronder de besluiten die worden vastgelegd in het Bestuursreglement. Dit betreft in ieder geval de actualisatie van de GREX-berekening van de GEM, aanpassing van

de Planning, de vaststelling van Jaarplannen met bijbehorende budgetten en het aangaan van overeenkomsten boven het in het Bestuursreglement vermelde bedrag.

6.2. Blijkens de BV-akte vindt de besluitvorming in de AVA uitsluitend plaats op basis van unanimiteit bij het uitbrengen van alle stemmen. Een blanco stem geldt daarbij als niet uitgebracht.

6.3. Blijkens de BV-akte van de GEM is het Bestuur uitsluitend gezamenlijk bevoegd namens de GEM rechtshandelingen te verrichten. Het Bestuur besluit op basis van unanimiteit bij het uitbrengen van alle stemmen.

6.4. Blijkens de BV-akte zijn er letteraandelen, waarbij de Gemeente de aandelen A (50%) houdt en bestuurder A benoemt en ontslaat. BPD en AM houden gezamenlijk de aandelen B (50%) (in de onderlinge verhouding BPD: 70% en AM: 30% van de aandelen B) en zijn gezamenlijk bevoegd bestuurder B te benoemen en te ontslaan. Bij oprichting van de GEM wordt BPD als bestuurder B benoemd.

7. Financiering en administratie

7.1. De GEM stelt een financieringsbehoefteschema van de GEM op, dat periodiek (minstens 1x per jaar) wordt geactualiseerd. Voor de vaststelling van dit schema en de actualisatie daarvan heeft het Bestuur voorafgaande goedkeuring van de AVA nodig.

7.2. Bij oprichting van de GEM zullen de Aandeelhouders gezamenlijk - ieder naar rato van hun participatie in de GEM - een kapitaalstorting doen van EUR 200.000 (zegge: tweehonderdduizend euro), als vermeld in de BV-akte.

7.3. De GEM tracht zoveel mogelijk in haar financieringsbehoefte te voorzien door middel van externe financiering op basis van "non recourse" en tegen marktconforme voorwaarden. De aanvaarding van externe financiering, alsmede de voorwaarden waaronder deze wordt aangetrokken, behoeven de voorafgaande goedkeuring van de AVA.

7.4. Indien de Bank Nederlandse Gemeenten N.V. een financiering verstrekt aan de GEM en in dat kader een garantie c.q. borgstelling van de Gemeente bedingt, dan zal de Gemeente daarvoor een garantiepremie van 0,6% bij de GEM in rekening brengen. In dat geval zullen BPD en AM voorts, ieder naar rato van hun participatie in de GEM en derhalve voor 35% respectievelijk 15% van de door de Gemeente gestelde garantie c.q. borgstelling, door BPD Europe B.V. respectievelijk Koninklijke BAM Groep N.V.

een contragarantie doen stellen aan de Gemeente, en daarvoor een garantiepremie van 0,35% bij de Gemeente in rekening brengen.

7.5. De financieringsbehoefte van GEM die niet via externe financiering wordt aangetrokken, zullen de Aandeelhouders voor maximaal een totaalbedrag van EUR 15.000.000 (zegge: vijftien miljoen euro) verstrekken - ieder naar rato van hun participatie in de GEM - door middel van het verstrekken van aandeelhoudersleningen op basis van het model "Overeenkomst van geldlening" (**Bijlage 13**) (tenzij besloten wordt, na daartoe verkregen goedkeuring van de AVA, om dit door middel van eigen vermogen (agio) te verstrekken), een en ander op basis van het financieringsbehoefteschema als bedoeld in lid 1. Op een door de Aandeelhouders aan de GEM te verstrekken geldlening is een rentevergoeding van 4% per jaar van toepassing.

7.6. De administratie van de GEM wordt gevoerd conform het bepaalde in het Handboek Administratieve Organisatie (HAO). Het Bestuur stelt het Handboek Administratieve Organisatie op. Vaststelling van het Handboek Administratieve Organisatie behoeft voorafgaande goedkeuring van de AVA.

8. Historische kosten

8.1. BPD en AM hebben voorafgaand aan de oprichting van de GEM kosten gemaakt bij de voorbereiding van de Grondexploitatie van de GEM. Uitdrukkelijk zijn niet bedoeld alle grond gerelateerde kosten zoals bijvoorbeeld waterschapslasten, OZB, saneringskosten, sloopkosten en dergelijke. Een specificatie van de door BPD en AM gemaakte kosten is als **Bijlage 12** aan deze Overeenkomst gehecht. Deze voorbereidingskosten worden door BPD en AM ingebracht in de GEM en als zodanig verwerkt in het financieringsbehoefteschema en de Grondexploitatie van de GEM. De GEM vergoedt de door BPD en AM gemaakte voorbereidingskosten op een nader te bepalen moment. BPD en AM reiken daarvoor ieder een factuur uit aan de GEM.

9. Inzet van personeel en taakverdeling

9.1. Er is geen personeel werkzaam bij de GEM. De inzet van personeel ter uitvoering van de taken van de GEM in het kader van de Grondexploitatie van de GEM c.q. het Project Gnephoek geschiedt door Partijen conform de Kruisjeslijst. Het Bestuur stelt een organisatievoorstel voor de GEM op, waarin onder meer de taken en vergoedingen zijn opgenomen. De Kruisjeslijst maakt onderdeel uit van dit organisatievoorstel en is gebaseerd op het als **Bijlage 5** aangehechte model.

Vaststelling van het organisatievoorstel behoeft voorafgaande goedkeuring van de AVA.

9.2. Indien structureel wordt afgeweken van de Kruisjeslijst inzake de inzet van personeel, worden nadere bepalingen en eventuele vergoedingen vastgesteld door het Bestuur, een en ander binnen het kader van Jaarplan met bijbehorende budgetten.

HOOFDSTUK III: HET VOEREN VAN DE GRONDEXPLOITATIE

10. Financieel kader: GREX-berekening; actualisatie van GREX-berekening

10.1. De Grondexploitatie van de GEM wordt gevoerd door – en voor rekening en risico van – de GEM. In dat kader zal de GEM de SOK/AO met de Gemeente aangaan en de Zes Partijen Overeenkomst met Gemeente, AM, BPD, Beagle en VWV.

10.2. Ten behoeve van de uitvoering van de Grondexploitatie van de GEM heeft de GEM de GREX-berekening van de GEM opgesteld, waarin de toepasselijke (financiële) kaders en randvoorwaarden zijn vervat.

10.3. De GEM streeft naar een te allen tijde (ten minste) sluitende GREX-berekening van de GEM. Indien op enig moment sprake is van een niet-sluitende GREX-berekening van de GEM, besluit de GEM zo spoedig mogelijk welke maatregelen worden getroffen teneinde de GREX-berekening van de GEM alsnog sluitend te krijgen.

10.4. De GREX-berekening van de GEM wordt jaarlijks geactualiseerd door de GEM aan de hand van de feitelijke en economische omstandigheden bij de uitvoering van de Grondexploitatie van de GEM c.q. het Project Gnephoek.

11. Grondtransacties

11.1. Ten behoeve van de verwerving van de gronden benodigd voor de Grondexploitatie van de GEM c.q. het Project Gnephoek, zal de GEM tegelijkertijd de volgende overeenkomsten sluiten:

1. de Zes Partijen Overeenkomst;
2. een Koop en Ontwikkelrechtovereenkomst met ieder van AM, BPD, Beagle en VWV;
3. de Regieovereenkomst met de Gemeente;
4. de Koopovereenkomst GEM-Gemeente;
5. de Koopovereenkomst Gemeente-GEM;

alsmede gedurende het Project Gnephoek, na overeenstemming met de Vastgoedontwikkelaar over een VO Bouwplan met bijbehorende koopprijs van de Bouwkavels:

6. de Koop en Realisatieovereenkomst met de betreffende Vastgoedontwikkelaar.

11.2. De GEM koopt op grond van de Koop en Ontwikkelrechtovereenkomsten de gronden van AM, BPD, Beagle en VWV in het Projectgebied Gnephoek en verkoopt deze gronden aan de Gemeente op grond van de Koopovereenkomst GEM-Gemeente.

11.3. De GEM koopt van de Gemeente alle gronden gelegen in het Projectgebied Gnephoek, exclusief het Natuurgebied, op grond van de Koopovereenkomst Gemeente-GEM.

12. Bouwrijp maken en Woonrijp maken Projectgebied Gnephoek

12.1. De GEM zal voor eigen rekening en risico de door haar verkregen gronden, die zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoek, (verder) Bouwrijp Maken.

12.2. De GEM zal voor eigen rekening en risico het Openbaar Gebied Woonrijp Maken, conform het bepaalde in de SOK/AO.

12.3. De uitvoering van het Bouwrijp Maken en het Woonrijp Maken geschiedt per Deelplan, dan wel per meerdere Deelplannen, dan wel per een door de GEM te bepalen gedeelte van een Deelplan, een en ander ter keuze van de GEM, conform het bepaalde in de SOK/AO - en in het bijzonder de afspraken omtrent aanbesteding van werkzaamheden.

13. Overdracht Openbaar Gebied

13.1. De overdracht van het Openbaar Gebied door de GEM aan de Gemeente vindt plaats conform de daarover gemaakte afspraken in de SOK/AO.

14. Verkoop en levering van Bouwkavels door de GEM; Ontwikkelrechtadministratie

14.1. De GEM verkoopt de Bouwkavels aan de Vastgoedontwikkelaar met inachtneming van het bepaalde in de Zes Partijen Overeenkomst en conform de Koop en Realisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 16.

14.2. De GEM houdt de Ontwikkelrechtadministratie bij, waarin is aangegeven welke Bouwkavels aan welke Vastgoedontwikkelaar dan wel - indien van toepassing - aan een derde zijn of worden uitgegeven.

HOOFDSTUK IV: VASTGOEDONTWIKKELING

15. Algemeen

15.1. De Vastgoedontwikkeling (met betrekking tot en gedeelte van het Bouwprogramma) wordt gevoerd door iedere Vastgoedontwikkelaar (of een derde) voor diens eigen rekening en risico.

16. Koop en Realisatieovereenkomst

16.1. De GEM sluit met de Vastgoedontwikkelaar de Koop en Realisatieovereenkomst conform het model van de Koop en Realisatieovereenkomst als **Bijlage 9** aan deze Overeenkomst gehecht.

17. Bijzondere afspraken inzake woningcategorieën

Partijen stellen vast dat bepaalde afspraken met betrekking tot woningcategorieën, zoals instandhoudingstermijnen zijn opgenomen in de SOK/AO. Deze afspraken moeten door de GEM worden doorgelegd op de Vastgoedontwikkelaars en hun rechtsopvolgers, een en ander door middel van kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen in de leveringsakten van de Bouwkavels waarop de desbetreffende woningen zijn geprojecteerd.

HOOFDSTUK V: SLOTBEPALINGEN

18. Ontbindende voorwaarde

18.1. Ieder van Partijen heeft het recht de Overeenkomst te ontbinden indien op 1 april 2027 de in artikel 11.1 genoemde overeenkomsten, met uitzondering van de Koop en Realisatieovereenkomst(en), niet door alle betrokken partijen zijn ondertekend.

18.2. Ontbinding van de Overeenkomst op grond van van het bepaalde in lid 1 vindt plaats door middel van een schriftelijke mededeling aan de overige Partijen.

18.3. Indien deze Overeenkomst op grond van het bepaalde in lid 2 is ontbonden ná oprichting van de GEM, zullen Partijen overgaan tot ontbinding van de GEM en ter zake hiervan een ontbindingsovereenkomst sluiten.

19. Zekerheden

19.1. BPD Europe B.V, hierna "Garant BPD", zal zich op basis van een concerngarantie onherroepelijk jegens de GEM en de overige Aandeelhouders garant stellen voor de tijdige en volledige nakoming van alle verplichtingen van BPD in haar hoedanigheid van Aandeelhouder uit hoofde van de Overeenkomst, tot een maximum van 35% van van het in artikel 7.5 genoemde bedrag, derhalve EUR 5.250.000, een en ander conform de als **Bijlage 10** aangehechte model concerngarantie; en

19.2. Koninklijke BAM Groep N.V., hierna "Garant AM", zal zich op basis van een concerngarantie onherroepelijk jegens de GEM en de overige Aandeelhouders garant stellen voor de tijdige en volledige nakoming van alle verplichtingen van AM in haar hoedanigheid van Aandeelhouder uit hoofde van de Overeenkomst, tot een maximum van 15% van het in artikel 7.5 genoemde bedrag, derhalve EUR 2.250.000, een en ander conform de als **Bijlage 11** aangehechte model concerngarantie.

19.3. De in lid 1 en lid 2 genoemde concerngaranties zullen door de respectieve Garanten op basis van gelijkwaardige condities worden afgegeven na de oprichting van de GEM.

20. Wijziging van zeggenschap

20.1. Partijen stellen vast dat in artikel 10A van de BV-akte een zogenoemde "lock up period" is opgenomen, waarbinnen een Aandeelhouder van de GEM zijn aandelen in

de GEM niet kan overdragen zonder voorafgaande toestemming van de overige Aandeelhouders.

20.2. Partijen realiseren zich dat het mogelijk is dat (in de toekomst) een derde direct of indirect de "zeggenschap" verkrijgt – zijnde: de zeggenschap in de zin van de Fusiegedragsregels 2015 – over een Partij. De verkrijging van "zeggenschap" kan bijvoorbeeld plaatsvinden doordat een derde (een gedeelte van) de aandelen in die Partij heeft verkregen. Indien hiervan sprake is, dan heeft een dergelijke omstandigheid geen gevolgen – in de zin dat die omstandigheid geen beëindigingsgrondslag o.i.d. vormt jegens die Partij – voor de Overeenkomst. Partijen stellen (ten overvloede) vast dat de overdracht van aandelen in eenPartij de verplichtingen van die Partij uit hoofde van de Overeenkomst onverlet laat.

20.3. Partijen zullen zich inspannen om – ongeacht een wijziging van zeggenschap, zoals is bedoeld in dit artikel – het beleid met betrekking tot de Grondexploitatie van de GEM c.q. het Project Gnephoek te continueren.

21. Overdracht van rechten en verplichtingen

21.1. Een Partij is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen, die hun toestemming niet op onredelijke gronden zullen weigeren. Een Partij is gerechtigd om aan de toestemming voorwaarden te verbinden. De toestemming wordt geacht bij voorbaat te zijn gegeven, indien het een overdracht door een Moederpartij betreft aan een rechtspersoon of vennootschap, die onderdeel uitmaakt van dezelfde groep (in de zin van artikel 2:24b BW) als de groep waartoe de Moederpartij behoort.

22. Tussentijdse ontbinding

22.1. Indien een Moederpartij, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partijen, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst tenzij het gebrek dermate gering is, dat die in redelijkheid de ontbinding van de Overeenkomst niet rechtvaardigt, en voorts in het geval van faillissement, aanvrage(n) van surseance van betaling en/of ontbinding van een Moederpartij, en/of indien een Moederpartij 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 Moederpartij te ontbinden.

WWW

23. Faillissement GEM

23.1. 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, zijn de Moederpartijen – gezamenlijk handelend – gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist.

23.2. Ontbinding en liquidatie van de GEM geschiedt conform het bepaalde in de BV-akte. In aanvulling daarop - en onverminderd hetgeen in de BV-akte is bepaald - geldt dat, tenzij sprake is van een ontbinding van de GEM op grond van het bepaalde in artikel 18.3, een besluit tot ontbinding door de AVA niet eerder kan worden genomen dan nadat:

(a) het Project Gnephoek volledig is gerealiseerd;
(b) de Grondexploitatie van de GEM volledig is voltooid; en
(c) de GEM geen rechten en verplichtingen jegens derden meer heeft, dan wel deze rechten en verplichtingen op deugdelijke wijze zijn afgewikkeld of overgedragen.

De vaststelling of aan de voorwaarden onder (a), (b) en (c) is voldaan, geschiedt door het Bestuur, welk besluit de goedkeuring van de AVA behoeft.

23.3. Partijen verplichten zich over en weer om, indien aan de in lid 2 gestelde voorwaarden is voldaan, hun volledige medewerking te verlenen aan de liquidatie van de GEM en de daarmee verband houdende (rechts)handelingen.

24. Gevolgen van tussentijdse ontbinding

24.1. Indien de Overeenkomst ingevolge artikel 22 ("*Tussentijdse ontbinding*") jegens een Moederpartij tussentijds wordt ontbonden, dan heeft dat tot gevolg dat alsdan:

(a) de desbetreffende Moederpartij verplicht is haar aandelen in de GEM aan te bieden aan haar mede-Aandeelhouders op de wijze als voorzien in artikel 10B van de BV-akte, met inachtneming van het bepaalde in lid 2; en
(b) de door de desbetreffende Moederpartij aan de GEM eventueel verstrekte geldleningen gehandhaafd blijven, en de desbetreffende geldleningen niet

opeisbaar zijn tot aan het einde van de looptijd van de Overeenkomst, zoals is bepaald in artikel 4; en

Voor het overige hebben Partijen ter zake van de tussentijdse ontbinding van deze Overeenkomst over en weer niets van elkaar te vorderen, behoudens hetgeen voortvloeit uit de leden (i) tot en met (iii) van dit lid 1.

24.2. Indien een Moederpartij als gevolg van een (of meerdere) in artikel 22 genoemde oorzaken verplicht is om zijn aandelen in de GEM aan te bieden, zal op de uit artikel 10B van de BV-akte voortvloeiende prijs een afslag van 30% worden gerekend.

24.3. Indien de Overeenkomst jegens de GEM wegens faillissement wordt ontbonden, zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen daarvan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.

25. Onvoorziene omstandigheden

25.1. Ingeval van onvoorziene omstandigheden die voor een Partij van een zodanige aard zijn, dat de andere Partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag verwachten, treden Partijen met elkaar in overleg.

25.2. Ingeval voornoemd overleg niet tot een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing leidt, kan een Partij de rechter uitsluitend verzoeken om de gevolgen van de Overeenkomst te wijzigen op grond van onvoorziene omstandigheden, die van een zodanige aard zijn dat de andere Partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag verwachten. Partijen sluiten de mogelijkheid van ontbinding van de Overeenkomst op grond van artikel 6:258 BW uitdrukkelijk uit.

26. Gewijzigde marktomstandigheden

26.1. Indien sprake is van gewijzigde relevante marktomstandigheden, die aan de ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst redelijkerwijs in de weg staan, dan treden Partijen in onderling overleg en passen zij - indien daartoe naar de mening van Partijen aanleiding bestaat - de Overeenkomst aan.

27. Fiscaliteit

27.1. In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van de Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig zal door Partijen overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden.

28. Staatssteun

28.1. Partijen zijn ervan overtuigd dat met de in deze Overeenkomst en de Bijlagen, gemaakte afspraken geen steunmaatregel in de zin van artikel 107, eerste lid, VWEU is gemoeid, die overeenkomstig artikel 108, derde lid VWEU vooraf bij de Europese Commissie ter goedkeuring moet worden aangemeld.

28.2. Voor zover Partijen garantieafspraken zullen maken, zoals bedoeld in artikel 7.4, en de Europese Commissie of de rechter vaststelt dat de vergoeding, c.q. vergoedingen voor deze garanties niet marktconform zijn en derhalve sprake is van een steunmaatregel als bedoeld in lid 1, dan verbinden Partijen zich ertoe de vergoeding, c.q. vergoedingen en/of de garantieafspraken aldus aan te passen dat deze wel marktconform zijn en geen steunmaatregel behelzen.

29. Onverbindende bepalingen

29.1. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de Bijlagen onverbindend of nietig zouden blijken te zijn, al dan niet vanwege gebleken onrechtmatige staatssteun als bedoeld in artikel 28, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen onverminderd van kracht. In dat geval geldt tussen Partijen – in plaats van de niet-verbindende of nietige bepalingen – hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen zouden zijn overeengekomen, indien zij de niet-verbindende of nietige bepalingen tijdig als zodanig hadden aangemerkt.

30. Vertrouwelijkheid / Wet open overheid

30.1. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten ten aanzien van het bestaan en de inhoud van de Overeenkomst – en de in dat kader tussen Partijen uitgewisselde gegevens, modellen, e.d., tenzij een Partij daartoe is gehouden op grond van een rechterlijk of arbitraal vonnis.

30.2. 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.

31. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

31.1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

31.2. 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.

32. Bijlagen

32.1. De Bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze Overeenkomst en de inhoud van de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de bepalingen van deze Overeenkomst.

32.2. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

Bijlage 1:	Bestuursreglement
Bijlage 2:	(model) BV-akte
Bijlage 3:	GREX berekening van de GEM
Bijlage 4:	Handboek Administratieve Organisatie (HAO)
Bijlage 5:	Kruisjeslijst
Bijlage 6:	Plankaart
Bijlage 7:	Planning
Bijlage 8:	(model) akte van toetreding
Bijlage 9:	Model Koop en Realisatieovereenkomst
Bijlage 10:	(model) concerngarantie BPD Europe B.V.
Bijlage 11:	(model) concerngarantie Koninklijke BAM Groep N.V.
Bijlage 12:	Historische kosten BPD en AM
Bijlage 13:	Model overeenkomst van geldlening

33. Varia

33.1. 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.

33.2. De kopjes van de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

33.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.

33.4. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten
Handtekeningenpagina volgt

WWW

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN
namens deze:
datum:

AM B.V.
namens deze: de heer G.G.H. Kokenberg
datum: 26 juni 2026

BPD ONTWIKKELING B.V
namens deze: de heer P. Joosen
datum 26 juni 2026

BIJLAGE 1

Bestuursreglement

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.
BESTUURSREGLEMENT

In aanmerking nemende:

a. De onderlinge samenwerkingsovereenkomst inzake de oprichting van de Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. d.d. [invoegen datum] (de "**Samenwerkingsovereenkomst GEM**") voorziet in de oprichting van een besloten vennootschap ten behoeve van de grondexploitatie van het Project Gnephoek.

b. De hierna te noemen aandeelhouders hebben op [invoegen datum] zorg gedragen voor de oprichting van de besloten vennootschap Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V., statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudende te (2612 PA.) Delft , Poortweg 2., ingeschreven in het handelsregister onder nummer [invoegen nummer] ("**GEM**").

c. De statuten van GEM zijn opgenomen in de akte van oprichting (BV-akte) van GEM (de "**Statuten**").

d. De aandelen in het kapitaal van GEM worden thans gehouden door:
   1. de gemeente Alphen aan den Rijn, zetelend te Alphen aan den Rijn aan het Stadshuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27375186 (de "**Partij A**"), houder van 100% van de Aandelen A in GEM;
   2. BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, mede kantoorhoudende te (2612 PA) Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 ("**Partij B**"), houder van 70% van de Aandelen B in GEM;
   3. AM B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235 ("**Partij C**"), houder van 30% van de Aandelen B in GEM.

   Partij A, B en C gezamenlijk te noemen: de "**Aandeelhouders**".

e. Op grond van de Statuten wordt het bestuur van GEM gevormd door twee bestuurders; één bestuurder wordt benoemd door de houder(s) van Aandelen A in GEM en één bestuurder wordt benoemd door de houder(s) van Aandelen B. Partij A en Partij B zijn ieder afzonderlijk een bestuurder van GEM ("**Bestuurder**") en vormen tezamen het bestuur van GEM (het "**Bestuur**" of de "**Bestuurders**").

f. Op grond van de Statuten dient het Bestuur van GEM een bestuursreglement vast te stellen waarin in ieder geval de besluiten van het Bestuur worden opgenomen waarvoor het Bestuur voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering van GEM behoeft.

g. Het bestuursreglement behoeft goedkeuring van de algemene vergadering van GEM (de "**Algemene Vergadering**").

h. Het bestuursreglement is opgesteld door het Bestuur.

i. Het bestuursreglement is goedgekeurd door de Algemene Vergadering en wordt vervolgens definitief vastgesteld in een vergadering van het Bestuur.

j. Het bestuursreglement geldt voor een periode van twee jaar, met dien verstande dat het bestuursreglement na afloop van de periode van twee jaar van kracht blijft, tenzij het Bestuur voor de afloop van de periode van twee jaar heeft besloten om een nieuw bestuursreglement op te stellen en na goedkeuring van de Algemene Vergadering definitief vast te stellen.

k. Gedefinieerde begrippen in dit bestuursreglement hebben dezelfde betekenis als de betreffende gedefinieerde begrippen in de Samenwerkingsovereenkomst GEM, tenzij in dit bestuursreglement anders is vermeld.

l. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen dit bestuursreglement en de Statuten, prevaleren de Statuten.

m. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen dit bestuursreglement en de Samenwerkingsovereenkomst GEM, prevaleert de Samenwerkingsovereenkomst GEM, tenzij in de Statuten is afgeweken van de Samenwerkingsovereenkomst GEM. In het laatste geval prevaleren de Statuten.

Het bestuursreglement luidt verder als volgt:

Artikel 1: Bezoldiging

1.1. De bezoldiging van het Bestuur wordt jaarlijks vastgesteld. Het Bestuur behoeft voor een dergelijk besluit de goedkeuring van de Algemene Vergadering.

Artikel 2: Taken Bestuur

2.1. Behoudens de beperkingen volgens de Statuten is het Bestuur belast met het besturen van GEM. Bij de vervulling van hun taak richt iedere Bestuurder zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

2.2. Het Bestuur heeft meer specifiek tot taak:

a. uitvoering te geven aan de Grondexploitatie van de GEM;

b. zich bij de vervulling van zijn taak te richten op het belang van GEM en de met haar verbonden onderneming;

c. zich bij de vervulling van zijn taak te richten naar het belang en de voortgang van de Grondexploitatie van de GEM c.q. het Project Gnephoek; en

d. zich daarbij - onverminderd zijn taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden uit hoofde van de wet en de Statuten - te richten naar hetgeen in de Samenwerkingsovereenkomst GEM is bepaald en naar hetgeen zal worden bepaald krachtens besluitvorming van bevoegde organen van GEM.

2.3. Het Bestuur is - onverminderd zijn taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden op grond van de wet en de Statuten - verplicht alles te doen en na te laten wat een goed bestuur behoort te doen en na te laten.

2.4. Het Bestuur informeert de Algemene Vergadering over de gang van zaken, bereidt zijn besluiten voor en zorgt voor uitvoering van zijn besluiten nadat deze – voor zover nodig op grond van Statuten– zijn goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

2.5. Het Bestuur zal met inachtneming van het bepaalde van de Samenwerkingsovereenkomst GEM:

a. een Jaarplan voor ieder kalenderjaar opmaken;

b. een voortgangsrapportage per half jaar en een financiële rapportage per kwartaal met toelichting opmaken; en

c. de GREX-berekening van de GEM tenminste éénmaal per jaar zo nodig gewijzigd opmaken en ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene Vergadering.

Artikel 3: Administratie GEM

3.1 Het Bestuur zal met inachtneming van het bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst GEM het HAO (handboek administratieve organisatie) opstellen en waar nodig evalueren en actualiseren.

Artikel 4: Vergaderingen Bestuur

4.1. Het Bestuur vergadert zo dikwijls als een Bestuurder zulks wenselijk acht na oproeping tot een vergadering. Oproeping tot een vergadering van het Bestuur van GEM geschiedt schriftelijk door een Bestuurder met inachtneming van een termijn van tenminste 8 dagen.

4.2. Elke Bestuurder is bevoegd agendapunten in te brengen, ook ter vergadering.

4.3. Van vergaderingen van het Bestuur worden notulen bijgehouden, welke notulen na vaststelling zo mogelijk in een eerstvolgende vergadering van het Bestuur worden opgenomen in de administratie van GEM.

4.4. Van eventueel genomen besluiten buiten vergadering van bevoegde organen van GEM wordt een schriftelijke vastlegging (schriftelijk ondertekend besluit) in de administratie van de GEM opgenomen.

Artikel 5: Toezicht Algemene Vergadering

5.1. Het Bestuur behoeft voorafgaande goedkeuring van de Algemene Vergadering voor bestuursbesluiten die als zodanig zijn vermeld in de Statuten c.q. door de Algemene Vergadering aan haar goedkeuring worden onderworpen op grond van het bepaalde in de Statuten, alsmede besluiten tot:

A. Samenwerkingen & contractering

a. het aangaan, wijzigen of beëindigen van de Zes Partijen Overeenkomst, de SOK/AO , de Koop en Ontwikkelrechtovereenkomsten, de Regieovereenkomst, de Koopovereenkomst GEM-Gemeente, de Koopovereenkomst Gemeente-GEM en (het model van) de Koop en Realisatieovereenkomst(en) tussen GEM en Vastgoedontwikkelaar;

b. het aangaan, wijzigen of beëindigen van duurzame samenwerkingsovereenkomsten;

c. het aangaan, wijzigen of beëindigen van een (samenwerkings)overeenkomst waarbij de Aandeelhouders partij zijn.

B. Financieel & Grondexploitatie

a. het vaststellen of wijzigen van de (herziene) GREX-berekening van de GEM, inclusief Planning;

b. het vaststellen of wijzigen van het Jaarplan en bijbehorende jaarbegroting. In een Jaarplan zullen tenminste de onderwerpen en besluiten worden opgenomen die zijn vermeld in artikel 6 van dit bestuursreglement;

c. het verrichten van rechtshandelingen voor investeringen die niet zijn opgenomen in de goedgekeurde GREX-berekening van de GEM en/of goedgekeurde jaarbegroting en/of het goedgekeurd Jaarplan;

d. het verrichten van rechtshandelingen voor een bedrag hoger dan € 500.000,- exclusief btw, behoudens voor zover rechtshandelingen voor een bedrag hoger dan € 500.000,- exclusief btw die onderdeel zijn van het vastgestelde Jaarplan;

e. het aangaan, wijzigen of beëindigen van (achtergestelde) geldleningen ten laste van GEM;

f. het verstrekken van (achtergestelde) geldleningen;

WWW

g. het verstrekken van zekerheden voor schulden van GEM;
h. het aangaan van verplichtingen voor schulden van derden (borgtocht of anderszins);
i. het verstrekken van financiering door aandeelhouders aan GEM door middel van het verstrekken van eigen vermogen (agio).

C. Onroerend goed

a. het verrichten van rechtshandelingen met betrekking tot onroerende zaken, waaronder:
   - koop, verkoop en uitgifte in erfpacht;
   - het verlenen van voorkeursrechten, optierechten en ontwikkelrechten;

b. het vaststellen van een Deelplan;
c. het tot ontwikkeling brengen van een Deelplan;
d. het vaststellen van een Uitvraag;
e. het afroepen van gronden bij de Grondbank;
f. het goedkeuren van (een) Stedenbouwkundig Plan;
g. het goedkeuren van een VO en DO Inrichtingsplan Openbaar Gebied;
h. het goedkeuren van beeldkwaliteitsplannen;
i. het vaststellen van de Taakstellende Koopprijs;
j. het goed- of afkeuren van een VO Bouwplan;
k. het vaststellen van de koopprijs van de Bouwkavels.

D. Procedures en geschillen

a. het aanhangig maken en voeren van:
   i. gerechtelijke procedures (eerste aanleg en hoger beroep);
   ii. arbitrageprocedures;
   iii. procedures tot verkrijging van bindend advies,
   met uitzondering van spoedeisende kort-gedingprocedures en louter conservatoire maatregelen.
b. het aangaan van overeenkomsten strekkende tot arbitrage of bindend advies;
c. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten.

E. Inrichting organisatie

a. het wijzigen van de administratieve organisatie;
b. het uitbreiden van de activiteiten van GEM.

F. Intellectuele eigendom

a. het bezwaren of vervreemden van industriële en intellectuele eigendomsrechten;
b. het verlenen en verkrijgen van licenties en sublicenties.

G. Overig

Overige besluiten die op grond van een besluit van de Algemene Vergadering aan haar goedkeuring worden onderworpen en schriftelijk aan het Bestuur worden medegedeeld, overeenkomstig het bepaalde in de Statuten.

5.2. Het ontbreken van de ingevolge de Statuten of artikel 5.1 vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het Bestuur of de Bestuurders niet aan.

5.3. Het Bestuur van GEM dient de aanwijzingen van de Algemene Vergadering op te volgen, tenzij deze aanwijzingen in strijd zijn met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Artikel 6: Het Jaarplan

6.1. In het Jaarplan worden tenminste de volgende onderwerpen en besluiten opgenomen:

Ad B - Financieel & Grondexploitatie

i. het vaststellen of wijzigen van de Ontwikkelrechtadministratie
ii. het vaststellen of wijzigen van de Planning en fasering Deelplannen

Ad C - Onroerend goed

a. het verrichten van rechtshandelingen met betrekking tot onroerende zaken, waaronder:
i. koop, verkoop en uitgifte in erfpacht;
ii. het verlenen van voorkeursrechten, optierechten en ontwikkelrechten;
b. besluiten tot:
i. het vaststellen van een Deelplan;
ii. het tot ontwikkeling brengen van een Deelplan;
iii. het vaststellen van een Uitvraag;
iv. het afroepen van gronden bij de Grondbank;
v. het goedkeuren van (een) Stedenbouwkundig Plan;
vi. het goedkeuren van een VO en DO Inrichtingsplan Openbaar Gebied;
vii. het goedkeuren van beeldkwaliteitsplannen;
viii. het vaststellen van de Taakstellende Koopprijs;
ix. het goed- of afkeuren van een VO Bouwplan;
x. het vaststellen van de koopprijs van de Bouwkavels.

De onder Ad C. sub b opgenomen besluiten betreffen besluiten met een kaderstellend (bandbreedte) karakter,

Ad G. Overig

Overige besluiten die op grond van een besluit van de Algemene Vergadering opgenomen kunnen worden in het Jaarplan.

6.2 Besluiten die zijn opgenomen in het door de Algemene Vergadering goedgekeurde Jaarplan, behoeven niet tevens afzonderlijke goedkeuring op grond van artikel 5.1.

Artikel 7: Rekening en verantwoording Bestuur

7.1 Minimaal twee keer per jaar zal het Bestuur van GEM in overleg treden met de Algemene Vergadering over de gang van zaken en haar informeren omtrent de lopende zaken.

7.2. Het Bestuur van GEM zorgt tijdig voor het opmaken van de jaarrekening van GEM.

7.3. De jaarrekening van GEM wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering. Indien alle Aandeelhouders tevens bestuurder van GEM zijn, geldt ondertekening van de jaarrekening van GEM door alle Bestuurders tevens als vaststelling van de jaarrekening, mits alle overige vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van de opgemaakte

jaarrekening en met deze wijze van vaststelling hebben ingestemd. Deze vaststelling strekt tevens tot kwijting aan de Bestuurders.

Aldus ondertekend voor vaststelling door het Bestuur

Gemeente Alphen aan den Rijn
Voor deze:

.....
Datum:

BPD Ontwikkeling B.V.
Voor deze:

.....
Datum:

Bijlage: besluit goedkeuring Algemene Vergadering

BIJLAGE 1

besluit goedkeuring Algemene Vergadering

AANDEELHOUDERSBESLUIT
GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

De ondergetekenden:

1. 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. [...] (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 vertegenwoordigd door <...> ("**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 vertegenwoordigd door <...> ("**AM**");

hierna te noemen: **Aandeelhouders**,

in aanmerking nemende:

(i) dat het geplaatste kapitaal van de te Delft gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Grond Exploitatie Maatschappij GNEPHOEK B.V.**, kantoorhoudende aan de Poortweg 2, 2612 PA te Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***, hierna te noemen: **Vennootschap**, bestaat uit 200 aandelen met een nominaal bedrag van € 1.000,- elk, genummerd 1 tot en met 200, en al deze geplaatste aandelen worden gehouden door de Aandeelhouders voor de volgende breukdelen: ondergetekende a voor 50%; ondergetekende b voor 35% en ondergetekende c voor 15%;

(ii) dat blijkens mededeling van het bestuur van de Vennootschap alle vergadergerechtigden met de wijze van besluitvorming hebben ingestemd;

(iv) dat artikel *** van de statuten van de Vennootschap voorziet in de mogelijkheid tot het nemen van aandeelhoudersbesluiten buiten vergadering.

besluiten hierbij:

1. tot het aangaan van:

a. de "Zes Partijen Overeenkomst inzake het project Gnephoek te Alphen aan den Rijn"; en

b. de "Samenwerkingsovereenkomst en tevens zijnde een Anterieure Overeenkomst inzake het project "Gnephoek" te Alphen aan den Rijn; en

c. de Koop- Ontwikkelrechtovereenkomst Grondeigenaren – GEM" met BPD Ontwikkeling B.V.; en

d. de Koop- Ontwikkelrechtovereenkomst Grondeigenaren – GEM" met AM B.V.; en

e. de Koop- Ontwikkelrechtovereenkomst Grondeigenaren – GEM" met Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LVI B.V.; en

f. de Koop- Ontwikkelrechtovereenkomst Grondeigenaren – GEM" met VolkerWessels Vastgoed B.V.; en

g. de "Regieovereenkomst inzake het project Gnephoek te Alphen aan den Rijn; en

h. de Koopovereenkomst GEM-Gemeente inzake het project "Gnephoek" te Alphen aan den Rijn; en

i. de Koopovereenkomst Gemeente-GEM inzake het project "Gnephoek" te Alphen aan den Rijn,

alle hiervoor genoemde overeenkomsten Aandeelhouders genoegzaam bekend;

2. het vaststellen van de model Koop en Realisatieovereenkomst(en) tussen GEM en Vastgoedontwikkelaar, Aandeelhouders genoegzaam bekend.

Dit aandeelhoudersbesluit of een kopie hiervan zal aan het bestuur van de Vennootschap worden gezonden, opdat het bestuur van de besluitvorming aantekening kan maken.

Aldus (digitaal) getekend

Gemeente Alphen aan den Rijn **AM B.V.**

_____ _____

BPD Ontwikkeling B.V.

_____ _____

BIJLAGE 2

(model) BV-akte

Limes Notarissen

Raadhuisstraat 64
2406 AG Alphen aan den Rijn
tel: +31 (0) 172 492 447
info@limesnotarissen.nl

Concept
d.d. 25 juni 2026
U DIENT UW LEGITIMATIEBEWIJS MEE TE NEMEN NAAR DE AFSPRAAK. WANNEER U UW LEGITIMATIEBEWIJS NIET KUNT TONEN, KAN DE AKTE NIET WORDEN GETEKEND.

dossier: 10049912.01

Akte van oprichting
Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V.

Vandaag, ***,----------
verschenen voor mij, mr. Johan Wolterink, notaris te Alphen aan den Rijn:---
** (medewerker notariskantoor), te dezen handelend als schriftelijk----------
gevolmachtigde van: ----------

1. de publiekrechtelijk rechtspersoon Gemeente Alphen aan den Rijn, ------
gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende te Alphen aan den-
Rijn, Stadhuisplein 1 (postcode 2405 SH), ingeschreven in het ----------
handelsregister onder nummer 27375186, Rechtspersonen en ----------
Samenwerkingsverbanden Informatienummer (RSIN) 001490394,-------
hierna te noemen: 'oprichter 1'; ----------
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD----------
Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende-
te Amsterdam, IJsbaanpad 1 (postcode 1076 CV), ingeschreven in het--
handelsregister onder nummer 08013158, Rechtspersonen en ----------
Samenwerkingsverbanden Informatienummer (RSIN) 800406187,-------
hierna te noemen: 'oprichter 2'; en ----------
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AM B.V., -----
statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht, ----------
Ptolemaeuslaan 80 (postcode 3528 BP), ingeschreven in het ----------
handelsregister onder nummer 30160235, Rechtspersonen en ----------
Samenwerkingsverbanden Informatienummer (RSIN) 808886241,-------
hierna te noemen: 'oprichter 3'; ----------

oprichter 1, oprichter 2 en oprichter 3, hierna tezamen ook te noemen:-------
'oprichters'.----------

VOLMACHTEN----------
Van het bestaan van gemelde volmachten blijkt uit drie (3) onderhandse -----
akten van volmacht, welke als bijlagen aan deze akte worden gehecht. -------

A. VERKLARING VOORAF.----------
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart namens de --------
oprichters bij deze op te richten een besloten vennootschap met beperkte ---
aansprakelijkheid, welke zal worden geregeerd door de volgende:----------
De statuten komen te luiden: ----------

STATUTEN. ----------
Artikel 1. Begripsbepalingen. ----------
In deze statuten wordt verstaan onder: ----------

1. Aandelen: zowel de Aandelen A als de Aandelen-
B;----------
2. Aandelen A: gewone aandelen met de----------
letteraanduiding A met winstrecht en---
stemrecht;----------
3. Aandelen B: gewone aandelen met de----------
letteraanduiding B met winstrecht en---

stemrecht; ----------

5. Aandeelhouders: zowel de houders van Aandelen A als - de houders van Aandelen B; ----------
6. Aandeelhouders A: de houders van Aandelen A; ----------
7. Aandeelhouders B: de houders van Aandelen B; ----------
9. Algemene Vergadering: het vennootschapsorgaan dat wordt---- gevormd door stemgerechtigde--------- Aandeelhouders; ----------
10. Bestuur: het bestuur van de Vennootschap;------
11. Certificaathouders: houders van certificaten van---------- Aandelen aan welke certificaten --------- Vergaderrecht kan worden toegekend - en aan welke certificaten het ---------- Vergaderrecht kan worden ontnomen; -
12. Jaarrekening: de balans, de winst- en ---------- verliesrekening en de toelichting op ---- deze stukken;----------
13. Samenwerkingsovereenkomst: de onderlinge---------- samenwerkingsovereenkomst inzake -- de oprichting van Grond Exploitatie----- Maatschappij Gnephoek B.V. en de ---- Grondexploitatie van het Project--------- Gnephoek; ----------
14. Schriftelijk: bij brief, e-mail of bij boodschap die ---- via een ander gangbaar---------- communicatiemiddel wordt---------- overgebracht en elektronisch of op ----- schrift kan worden ontvangen mits de-- identiteit van de verzender met ---------- afdoende zekerheid kan worden--------- vastgesteld; ----------
15. Tegenstrijdig belang: een direct of indirect persoonlijk --------- belang dat tegenstrijdig is met het------- belang van de vennootschap en de----- met haar verbonden onderneming; -----
16. Vennootschap: de rechtspersoon waarop deze ---------- statuten betrekking hebben; ----------
17. Vennootschapsorgaan: het Bestuur, de Algemene---------- Vergadering, de Vergadering A of de--- Vergadering B; ----------
18. Vergadergerechtigden: personen aan wie het Vergaderrecht--- toekomt; ----------
19. Vergadering A: het vennootschapsorgaan dat wordt---- gevormd door stemgerechtigde---------- houders van Aandelen A;----------
20. Vergadering B: het vennootschapsorgaan dat wordt---- gevormd door stemgerechtigde---------- houders van Aandelen B;----------
22. Vergaderrecht: de rechten om in persoon of bij ---------- Schriftelijke volmacht de Algemene-----

Vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren, als bedoeld in artikel 2:227 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. Naam en zetel.

1. De Vennootschap is genaamd: Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V..
2. De Vennootschap is gevestigd te Delft.

Artikel 3. Doel.

De Vennootschap heeft ten doel:

a. het ontwikkelen en/of exploiteren van gronden, onroerende zaken, en andere registergoederen;
b. het verkrijgen, vervreemden, beheren, exploiteren, verhuren en bezwaren van (beperkte rechten op) gronden en andere onroerende zaken en registergoederen;
c. en in het algemeen alles wat met het bovenstaande verband houdt, alles in de meest uitgebreide zin genomen.

Artikel 4. Kapitaal.

1. Het kapitaal van de Vennootschap is verdeeld in:
   a. gewone Aandelen A van nominaal éénduizend euro (€ 1.000,00); en/of
   b. gewone Aandelen B van nominaal éénduizend euro (€ 1.000,00).
2. De Aandelen luiden op naam. De aandelen A zijn doorlopend genummerd van A1 af, de aandelen B zijn doorlopend genummerd van B1 af.
3. Aandelen van een bepaalde soort kunnen worden geconverteerd in aandelen van een andere soort. De conversie van aandelen vindt plaats ingevolge een besluit van de algemene vergadering, in welk besluit de gevolgen van de conversie worden gespecificeerd. Het besluit moet worden gedeponeerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel binnen acht dagen nadat het besluit is genomen. Het besluit zal in werking treden met ingang van de dag volgend op de dag waarop het is gedeponeerd bij het handelsregister.
4. Indien aandelen of rechten op aandelen tot een gemeenschap behoren kunnen de deelgenoten zich slechts tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen door een persoon, daartoe schriftelijk door hen allen gemachtigd.
5. Voor iedere soort aandelen kan een afzonderlijke agio- en/of dividendreserve worden aangehouden.

Artikel 5. Kwaliteitseis aandeelhouders.

1. Aandeelhouders kunnen slechts zijn (i) (rechts)personen die partij zijn bij de Samenwerkingsovereenkomst of waarvan vaststaat dat zij terstond na het verkrijgen van de aandelen partij zullen worden bij de Samenwerkingsovereenkomst, en (ii) de vennootschap, tenzij de Samenwerkingsovereenkomst is beëindigd overeenkomstig de bepalingen van de Samenwerkingsovereenkomst.
2. De Algemene Vergadering is bevoegd aan een of meer in dat besluit genoemde (rechts)personen ontheffing te verlenen van de in het vorige lid bedoelde vereisten. De Algemene Vergadering kan aan deze ontheffing voorwaarden verbinden.
3. Indien en zolang een Aandeelhouder niet (meer) voldoet aan het

bepaalde in lid 1 van dit artikel en hem geen ontheffing is verleend op---
de voet van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, kan hij het aan zijn ------
Aandelen verbonden vergader- en stemrecht en recht op uitkering niet--
uitoefenen.----------
Indien echter alle Aandelen worden gehouden door personen, die niet --
aan de gestelde kwaliteitseis voldoen, mogen zij niettemin in een---------
Algemene Vergadering hun vergader- en stemrecht uitoefenen ten-------
aanzien van een voorstel:----------

a. tot wijziging van de statuten van de Vennootschap waardoor in -----
ieder geval de kwaliteitseis bepaald in lid 1 van dit artikel komt te---
vervallen; of ----------
b. tot ontbinding van de Vennootschap, door het nemen van welk------
besluit het recht op uitkering herleeft ten aanzien van alle----------
Aandeelhouders die niet aan de bedoelde kwaliteitseis voldeden. --

Artikel 6. Emissie en voorkeursrecht.----------

1. De uitgifte van nog niet geplaatste Aandelen geschiedt krachtens --------
besluit van en op de voorwaarden vast te stellen door de Algemene -----
Vergadering.----------
De Algemene Vergadering kan haar bevoegdheden hiertoe ----------
overdragen aan een ander Vennootschapsorgaan en kan deze ----------
overdracht herroepen. ----------
2. Bij uitgifte van Aandelen heeft iedere Aandeelhouder een----------
voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke nominale ------
bedrag van zijn Aandelen. Bij de uitoefening van het voorkeursrecht-----
hebben houders van aandelen van de uit te geven soort voorrang--------
boven de houders van aandelen van de andere soort. ----------
3. Het voorkeursrecht kan telkens voor een enkele uitgifte worden----------
beperkt of uitgesloten bij besluit van het Vennootschapsorgaan dat tot --
het nemen van het besluit tot uitgifte bevoegd is. ----------
4. De Vennootschap kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak--
waarin dat kan worden uitgeoefend binnen veertien dagen, nadat een---
besluit daartoe is genomen, Schriftelijk aan alle Aandeelhouders aan.---
De aankondiging geschiedt aan het in het register van----------
Aandeelhouders vermelde adres.----------
Het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend gedurende ten minste vier -
weken na de dag van verzending van de aankondiging.----------
5. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is van ----------
overeenkomstige toepassing bij het verlenen van een recht tot het -------
nemen van Aandelen. Aandeelhouders hebben echter geen ----------
voorkeursrecht op Aandelen die worden uitgegeven aan iemand die-----
een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van Aandelen ---------
uitoefent. ----------
6. Voor elk van de soorten aandelen wordt een afzonderlijke agioreserve--
in stand gehouden, welke dezelfde letter draagt als de betrokken---------
aandelen. ----------
7. Voor de uitgifte van een Aandeel is vereist een daartoe bestemde, ten --
overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden, akte -------
waarbij de betrokkenen partij zijn.----------
8. Bij het nemen van een Aandeel moet daarop het nominale bedrag -------
worden gestort. ----------

Bedongen kan worden dat het nominale bedrag of een deel daarvan ---- eerst behoeft te worden gestort nadat de Vennootschap het zal ---------- hebben opgevraagd. ----------

Artikel 7. Verkrijging en vervreemding van eigen Aandelen. ----------

1. Het Bestuur beslist over de verkrijging van Aandelen door de ---------- Vennootschap. ----------
2. De Vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen --------- Aandelen verkrijgen indien het eigen vermogen, verminderd met de ----- verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet of------- statuten moeten worden aangehouden of indien het Bestuur weet of----- redelijkerwijs behoort te voorzien dat de Vennootschap na de ---------- verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar--- opeisbare schulden. ----------
   Het bepaalde in artikel 2:207 lid 3 Burgerlijk Wetboek is van ---------- toepassing als de Vennootschap na de verkrijging anders dan om niet -- niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. --------
3. De vorige leden van dit artikel gelden niet voor Aandelen die de ---------- Vennootschap onder algemene titel verkrijgt. ----------
4. Voor vervreemding van eigen Aandelen door de Vennootschap is de---- goedkeuring van de Algemene Vergadering vereist. ----------
5. Op vervreemding van eigen Aandelen door de Vennootschap is het ----- bepaalde in de blokkeringsregeling opgenomen in deze statuten van ---- toepassing. ----------
6. Onder het begrip Aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan ---------- begrepen. ----------

Artikel 8. Vermindering van het geplaatste kapitaal. ----------

1. De Algemene Vergadering kan besluiten tot vermindering van het-------- geplaatste kapitaal door intrekking van Aandelen of door het nominale -- bedrag van Aandelen bij statutenwijziging te verminderen. ----------
   In dit besluit moeten de Aandelen waarop het besluit betrekking heeft, -- worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn---------- geregeld. ----------
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen: ----------
   a. Aandelen die de Vennootschap zelf houdt of waarvan zij de---------- certificaten houdt; of----------
   b. alle Aandelen van een soort of aanduiding, waarvan alle ---------- Aandeelhouders met intrekking instemmen.----------
      In andere gevallen kan slechts tot intrekking worden besloten met-- instemming van de betrokken Aandeelhouders.----------
3. Een ontheffing van de verplichting tot storting is slechts mogelijk ter ----- uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de-------- Aandelen. ----------
   Zulk een ontheffing, alsmede een terugbetaling die geschiedt ter --------- uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de-------- Aandelen, moet naar evenredigheid op alle Aandelen geschieden. -------
   Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met --------- instemming van alle betrokken Aandeelhouders. ----------
4. De oproeping tot een vergadering waarin een in dit artikel genoemd ----- besluit wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering-- en de wijze van uitvoering.----------

WWW

Het tweede, derde en vierde lid van artikel 2:233 Burgerlijk Wetboek zijn van overeenkomstige toepassing.

5. Op een besluit tot vermindering van het geplaatste kapitaal met terugbetaling op Aandelen, zowel bij wijze van intrekking als vermindering van de nominale waarde, is lid 2 van artikel 2:216 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
Het bepaalde in artikel 2:216 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing als de Vennootschap na de terugbetaling niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
Terugbetaling of ontheffing van de stortingsplicht in de zin van dit artikel is slechts toegestaan, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden.

Artikel 9. Levering van Aandelen en beperkte rechten op Aandelen.

1. Voor de levering van een Aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden, akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. De levering van een Aandeel of de levering van een beperkt recht daarop overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid, werkt mede van rechtswege tegenover de Vennootschap.
Behoudens in het geval dat de Vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het Aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de Vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar betekend is, dan wel deze heeft erkend door inschrijving in het Aandeelhoudersregister.
3. Het bepaalde in lid 2 is van overeenkomstige toepassing met betrekking tot de levering van een certificaat van een Aandeel waaraan Vergaderrecht is verbonden.

Artikel 10. Blokkeringsregeling (Aanbiedingsregeling)

1. Overdracht van aandelen kan slechts geschieden nadat de aandeelhouder ("aanbieder") deze heeft aangeboden aan zijn medeaandeelhouders, een en ander op de wijze als hierna bepaald.
2. Als aanbod geldt de mededeling van de aanbieder aan het Bestuur van zijn voornemen tot vervreemding onder opgave van het aantal aandelen dat hij wenst over te dragen, de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder hij de aandelen wenst over te dragen en - indien deze bekend is - van de naam van degene aan wie hij wenst over te dragen.
3. Het Bestuur brengt het aanbod en de daarbij verstrekte gegevens binnen twee weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde mededeling ter kennis van de overige aandeelhouders, gericht aan de adressen vermeld in het aandeelhoudersregister.
4. De aandeelhouder die één of meer van de aangeboden aandelen wenst te kopen geeft daarvan schriftelijk kennis aan het Bestuur binnen drie weken na verzending van de in het vorige lid bedoelde mededeling.
Indien zich binnen de in de vorige zin bedoelde periode geen gegadigde voor alle aangeboden aandelen heeft gemeld, geeft het Bestuur daarvan onverwijld kennis aan de aanbieder.

De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de aanbieder ---- als gegadigde optreden. ----------
Ingeval meer aandeelhouders gegadigde zijn voor meer aandelen dan-- zijn aangeboden, zal toewijzing door het Bestuur geschieden naar ------- evenredigheid van het aandelenbezit van de gegadigden. ----------
Is een aandeelhouder gegadigde voor minder aandelen dan hem naar-- bedoelde evenredigheid zouden toekomen dan worden de overige------- aangeboden aandelen aan de andere gegadigden naar bedoelde -------- evenredigheid toegewezen. Voor zover toewijzing naar die maatstaf----- niet mogelijk is, zal loting beslissen. ----------

5. Binnen twee weken na het verstrijken van de in het vorige lid bedoelde - termijn stelt het Bestuur de aanbieder in kennis van de uitkomst van de- in dat lid bedoelde procedure. ----------
6. De prijs van de aangeboden aandelen zal door partijen in onderling------ overleg worden vastgesteld. ----------
Indien partijen het niet eens worden over de prijs zal de prijs worden ---- vastgesteld door één of meer onafhankelijke deskundigen die door de -- aanbieder en de gegadigden in gemeenschappelijk overleg zullen-------- worden benoemd. ----------
Komen zij hieromtrent binnen één maand na de verzending van de in --- het vorige lid bedoelde kennisgeving niet tot overeenstemming, dan ----- zal de meest gerede partij aan het Nederlands Instituut voor Register --- Valuators (NIRV) de benoeming van een door de NIRV te bepalen------- aantal van ten hoogste drie onafhankelijke deskundigen verzoeken. -----
De deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en ---------- bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle---------- inlichtingen, waarvan kennisneming voor hun waardering dienstig is. ----
De door deskundigen binnen drie maanden na hun benoeming ---------- gezamenlijk vastgestelde prijs wordt door hen schriftelijk ter kennis ------ gebracht van het Bestuur, die deze prijs onverwijld meedeelt aan de----- aanbieder en de gegadigde(n). ----------
7. De aanbieder is bevoegd zijn aanbod in te trekken binnen één maand -- nadat hem de kennisgevingen omtrent gegadigde(n) en prijs zijn --------- gedaan. ----------
Een gegadigde is bevoegd zich als zodanig terug te trekken binnen------ één maand nadat hem de kennisgeving omtrent de prijs is gedaan. ------
Na terugtrekking van één of meer gegadigden vindt opnieuw toewijzing- plaats als hiervoor bedoeld in artikel 10.4, waarvan onverwijld aan de --- aanbieder wordt kennisgegeven. ----------
De aanbieder is bevoegd alsnog zijn aanbod in te trekken binnen één--- maand nadat hem de kennisgeving omtrent de tweede toewijzing is ----- gedaan. ----------
8. De gekochte aandelen moeten tegen gelijktijdige betaling van de prijs--- worden geleverd binnen één maand na het verstrijken van de termijn, --- gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken. ----------
9. De aanbieder, die zijn aanbod niet heeft ingetrokken, kan de---------- aangeboden aandelen vrijelijk overdragen binnen drie maanden, nadat - hem overeenkomstig het hiervoor genoemde is medegedeeld dat van--- het aanbod geen of niet volledig gebruik is gemaakt, met dien ---------- verstande dat indien de aanbieder de aandelen voor een lagere prijs ----

en/of onder gunstiger voorwaarden wenst over te dragen dan die waarvoor de gegadigde de aangeboden aandelen kon verwerven, hij de aandelen opnieuw aan zijn medeaandeelhouders dient aan te bieden op de wijze hiervoor omschreven.

10. De kosten van de benoeming van de in artikel 10.6 bedoelde deskundigen en hun honorarium komen ten laste van:
    a. de aanbieder, indien deze zijn aanbod intrekt;
    b. de gegadigde, indien deze zich terugtrekt en dientengevolge de aanbieder vrij is;
    c. de aanbieder voor de helft en de kopers voor de helft, indien de aandelen door aandeelhouders zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door hem gekochte aandelen.
11. Indien en voor zover een aandeelhouder enige verplichting ingevolge dit artikel niet tijdig nakomt, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd namens deze aandeelhouder alle hiervoor omschreven verplichtingen na te komen.
    De vennootschap zal van de volmacht, voor zover betrekking hebbende op de overdracht, geen gebruik maken dan nadat de verschuldigde prijs ten behoeve van de aanbieder aan de vennootschap is betaald.
12. Het aan de aandelen verbonden vergader- en stemrecht kan niet worden uitgeoefend en het aan de aandelen verbonden recht op uitkering wordt opgeschort, gedurende de periode, waarin de aanbieder enige op hem op grond van het hiervoor genoemde rustende verplichting niet nakomt.
13. Alle kennisgevingen en mededelingen krachtens dit artikel geschieden bij aangetekend schrijven.
14. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder aandelen tevens begrepen het recht tot het nemen van aandelen.
15. Het in dit artikel bepaalde geldt niet:
    a. indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere aandeelhouder verplicht is; of
    b. indien de overdracht geschiedt binnen drie maanden na schriftelijke toestemming van alle aandeelhouders.

Artikel 10A. Lock-up

De overdraagbaarheid van aandelen A en aandelen B is voor een bepaalde termijn, te weten twintig jaren vanaf de datum van het verlijden van deze akte, uitgesloten, behalve in de volgende gevallen:

(i) overdracht op grond van verplichte aanbieding als bedoeld in artikel 10B; en

(ii) als de Algemene Vergadering hiervan ontheffing heeft verleend, met ingang van het moment als in het aandeelhoudersbesluit bepaald.

Na **#datum nader in te vullen, zijnde twintig jaar na het verlijden van de akte van oprichting **## en in de gevallen onder (i) en (ii) vermeld, kan een aandeelhouder zijn aandelen A respectievelijk aandelen B overdragen met inachtneming van het in artikel 10 bepaalde.

Artikel 10B. Verplichte aanbieding

1. Ingeval van:
    a. surseance van betaling, ontbinding, liquidatie of faillissement van

een Aandeelhouder, of indien een Aandeelhouder haar ----------
crediteuren een onderhands betalingsakkoord aanbiedt of----------
surseance van betaling of faillissement aanvraagt of vermogen -----
heeft dat onder bewind wordt gesteld; of----------

b. een gebeurtenis naar het recht van enig ander land die het----------
equivalent vormt van een van de hiervoor onder (a) omschreven ---
gebeurtenissen naar Nederlands recht, ----------

moeten de aandelen van die aandeelhouder te koop worden----------
aangeboden en overgedragen aan zijn medeaandeelhouders, tegen ----
een koopprijs van zeventig procent (70%) van de waarde van de ---------
aandelen zoals deze op basis van artikel 10 lid 6 van de statuten van ---
de Vennootschap wordt vastgesteld.----------

2. Uiterlijk dertig dagen nadat een in artikel 10B.1 bedoeld geval zich-------
voordoet moet(en) de betreffende aandeelhouder(s) mededeling ---------
daarvan doen aan het Bestuur.----------
3. Het bepaalde in het vorige artikel is voor zover mogelijk van ----------
overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de aanbieder------
niet bevoegd is zijn aanbod in te trekken en dat, indien blijkt dat er -------
onder de overige aandeelhouders geen of onvoldoende gegadigden-----
zijn om alle aangeboden aandelen tegen contante betaling te kopen, ----
de aanbieder alsdan niet bevoegd is de betreffende aandelen vrijelijk ---
over te dragen en de betreffende aandelen kan behouden. ----------
4. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder aandelen tevens----------
begrepen het recht tot het nemen van aandelen. ----------

Artikel 11. Vruchtgebruik en pandrecht op Aandelen en certificaten------
van Aandelen.----------

1. Op de Aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd. ----------
2. Het stemrecht op een Aandeel kan niet aan een vruchtgebruiker----------
worden toegekend. De vruchtgebruiker heeft niet de rechten die door ---
de wet zijn toegekend aan houders van certificaten van aandelen --------
waaraan Vergaderrecht is verbonden.----------
3. Het Bestuur mag houders van certificaten op naam van Aandelen--------
Vergaderrecht toekennen en ontnemen, maar uitsluitend na een----------
goedkeurend besluit van de Algemene Vergadering. ----------
Het Vergaderrecht kan pas jegens de Vennootschap worden ----------
uitgeoefend, als het is ingeschreven in het register van----------
Aandeelhouders. ----------

Artikel 12. Bestuur.----------

1 De Vennootschap heeft een Bestuur, bestaande uit één (1) bestuurder -
A en één (1) bestuurder B.----------
2. De bestuurder A wordt benoemd door de vergadering van houders van-
aandelen A en deze bestuurder kan te allen tijde door de vergadering---
van houders van aandelen A worden geschorst of ontslagen. Indien -----
een benoeming van een bestuurder A niet is gedaan of niet binnen ------
één (1) maand na het ontstaan van een vacature is gedaan, benoemt---
de algemene vergadering een bestuurder A, naar eigen goeddunken, ---
echter kan deze bestuurder te allen tijde door de vergadering van --------
houders van aandelen A worden geschorst of ontslagen, naar eigen-----
goeddunken. Na een dergelijk ontslag wordt de (nieuwe) bestuurder A--
benoemd in overeenstemming met dit artikel. ----------

WWW

3. De bestuurder B wordt benoemd door de vergadering van houders van aandelen B en deze bestuurder kan te allen tijde door de vergadering van houders van aandelen B worden geschorst of ontslagen. Indien een benoeming van een bestuurder B niet is gedaan of niet binnen één (1) maand na het ontstaan van een vacature is gedaan, benoemt de algemene vergadering een bestuurder B, naar eigen goeddunken, echter kan deze bestuurder te allen tijde door de vergadering van houders van aandelen B worden geschorst of ontslagen, naar eigen goeddunken. Na een dergelijk ontslag wordt de (nieuwe) bestuurder B benoemd in overeenstemming met dit artikel.
4. Een schorsing kan, ook na één of meermalen verlengd te zijn, in totaal niet langer duren dan drie maanden.
5. De bezoldiging en verdere arbeidsvoorwaarden worden, voor iedere bestuurder afzonderlijk, bepaald door de algemene vergadering.
6. Het Bestuur dient zich te gedragen naar de aanwijzingen van de Algemene Vergadering, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de wet.

Artikel 13. Taak en bevoegdheden.

1. Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is het Bestuur belast met het besturen van de Vennootschap.
   Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. De bestuurders kunnen zich door een ander lid van het Bestuur bij Schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen.
   Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de Algemene Vergadering.
3. Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen mits dit Schriftelijk geschiedt, alle bestuurders in het te nemen besluit gekend zijn en geen van hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
4. Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven, worden alle bestuursbesluiten genomen met een volstrekte meerderheid der geldige uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is en waarin ten minste door of namens één (1) bestuurder A en door of namens één (1) bestuurder B is vóór gestemd, met dien verstande dat ingeval van belet of ontstentenis van (alle) bestuurder(s) A respectievelijk van (alle) bestuurder(s) B een dergelijke voorstem van ten minste één (1) bestuurder A respectievelijk één (1) bestuurder B niet vereist is.
5. Het Bestuur zal een reglement opstellen waarin aangelegenheden haar intern betreffende, worden geregeld.
   Een dergelijk reglement mag niet in strijd zijn met het bepaalde in deze statuten. Voorts kunnen de bestuurders al dan niet bij reglement hun werkzaamheden onderling verdelen.

De Algemene Vergadering kan bepalen dat deze regels en taakverdeling op schrift moeten worden vastgelegd en kan deze regels en taakverdeling aan haar goedkeuring onderwerpen.

6. De Algemene Vergadering is bevoegd besluiten van het Bestuur aan haar goedkeuring te onderwerpen. Dit geldt in ieder geval voor:
   a. het aangaan van overeenkomsten waarbij de Vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich sterk maakt voor een derde of zich tot zekerheidstelling voor de schuld van een derde verbindt;
   b. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de Vennootschap of een afhankelijke maatschappij met een andere rechtspersoon of vennootschap, waaronder begrepen het toe- en uittreden als vennoot in een vennootschap, als deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de Vennootschap;
   c. het nemen van een deelneming ter waarde van ten minste een vierde van het bedrag van het geplaatste kapitaal met de reserves volgens de balans met toelichting van de vennootschap, door haar of een afhankelijke maatschappij in het kapitaal van een andere vennootschap, en ook het ingrijpend vergroten of verminderen van een dergelijke deelneming;
   d. het vervreemden (van een zelfstandig onderdeel) van de met de Vennootschap verbonden onderneming;
   e. investeringen, van welke aard ook, boven een door de Algemene Vergadering vastgesteld bedrag;
   f. aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;
   g. ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de Vennootschap of van een afhankelijke maatschappij;
   h. het verlenen van volmacht aan procuratiehouders en het vaststellen van hun vertegenwoordigingsbevoegdheid;
   i. het aangaan van aandeelhoudersovereenkomsten namens de Vennootschap;
   j. het uitoefenen van stemrecht op door de Vennootschap gehouden aandelen in andere vennootschappen;
   k. het vaststellen en/of wijzigen van het bestuursreglement;
   l. de in het bestuursreglement vermelde besluiten;
   m. het nemen van besluiten waartoe de Algemene Vergadering heeft besloten dat deze aan haar goedkeuring zijn onderworpen. Een dergelijk besluit van de Algemene Vergadering moet de betreffende bestuursbesluiten duidelijk omschrijven en moet onmiddellijk aan het bestuur worden medegedeeld.
7. Het ontbreken van de ingevolge lid 6 van dit artikel vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het Bestuur of de bestuurder(s) niet aan.
8. Het Bestuur is verplicht de aanwijzingen van de Algemene Vergadering op te volgen, tenzij deze in strijd zijn met het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
9. In geval van belet of ontstentenis van één of meer bestuurders geldt ----

het volgende:----------
- Indien geen bestuurder A beschikbaar is, zal de vergadering van houders van aandelen A onmiddellijk geïnformeerd worden en zullen de taken van deze bestuurder A tijdelijk berusten bij (een) daartoe aangewezen perso(o)n(en) door de vergadering van houders van aandelen A; en ----------
- Indien geen bestuurder B beschikbaar is, zal de vergadering van houders van aandelen B onmiddellijk geïnformeerd worden en zullen de taken van deze bestuurder B tijdelijk berusten bij (een) daartoe aangewezen perso(o)n(en) door de vergadering van houders van aandelen B.----------

10. De leden van het Bestuur zijn, tenzij de Algemene Vergadering anders beslist, verplicht de Algemene Vergadering bij te wonen.----------

Artikel 14. Vertegenwoordiging. ----------

1. Het voltallige Bestuur vertegenwoordigt de Vennootschap. ----------
2. Het Bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. ----------
   Ieder van hen vertegenwoordigt de Vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. ----------
   De titulatuur van deze functionarissen wordt door het Bestuur bepaald.
   Deze functionarissen kunnen worden ingeschreven in het handelsregister, met vermelding van de omvang van hun vertegenwoordigingsbevoegdheid. ----------
3. Rechtshandelingen van de Vennootschap jegens de houder van alle Aandelen of jegens een deelgenoot in een goederengemeenschap krachtens huwelijk of geregistreerd partnerschap waartoe alle Aandelen behoren, waarbij de Vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze Aandeelhouder of door een van de deelgenoten, worden op schrift vastgelegd.----------
   Voor de toepassing van de vorige zin worden Aandelen gehouden door de Vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.
   Indien de eerste zin niet in acht is genomen, kan de rechtshandeling ten behoeve van de Vennootschap worden vernietigd.----------
4. Het voorgaande lid is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de Vennootschap behoren. ----------
5. Het Bestuur is zonder de opdracht van de Algemene Vergadering als bedoeld in artikel 2:246 Burgerlijk Wetboek bevoegd aangifte te doen tot faillietverklaring van de Vennootschap.----------

Artikel 15. Algemene Vergaderingen. ----------

1. Tijdens ieder boekjaar wordt ten minste één Algemene Vergadering gehouden.----------
2. Voorts worden Algemene Vergaderingen gehouden zo dikwijls een bestuurder dit nodig acht, onverminderd het bepaalde in het volgende lid.----------
   Indien alsdan het Bestuur in gebreke blijft een vergadering bijeen te roepen, zodanig, dat deze binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, kunnen de verzoekers op hun verzoek door de voorzieningenrechter van de rechtbank worden gemachtigd tot bijeenroeping van de Algemene Vergadering, met

inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde. ----------

3. Algemene Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de --- Vennootschap haar woonplaats heeft. ----------
Een Algemene Vergadering kan elders dan behoort worden gehouden, - mits alle Vergadergerechtigden Schriftelijk hebben ingestemd met de --- plaats van de vergadering en de bestuurders voorafgaand aan de-------- besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen. -
4. De bijeenroeping van Vergadergerechtigden geschiedt, onverminderd -- het in lid 3 van dit artikel bepaalde, Schriftelijk door of namens het ------- Bestuur aan de adressen van de Vergadergerechtigden, zoals deze ----- zijn vermeld in het register van Aandeelhouders, niet later dan op de ---- achtste dag vóór die van de vergadering. ----------
De oproeping kan, indien de Vergadergerechtigde hiermee instemt, ----- geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar --- en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door de ----------
Vergadergerechtigde voor dit doel Schriftelijk aan de Vennootschap is -- bekend gemaakt. ----------
5. De oproeping houdt de agenda van de vergadering in. ----------
Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader ------- worden aangekondigd met inachtneming van de in het voorgaande lid -- bedoelde termijn. ----------
Een onderwerp, waarvan de behandeling Schriftelijk is verzocht door---- één of meer houders van Aandelen die alleen of gezamenlijk ten --------- minste één honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal ----------
vertegenwoordigen, wordt opgenomen in de oproeping of op dezelfde -- wijze aangekondigd indien de Vennootschap het verzoek niet later dan - op de dertigste dag vóór die van de vergadering heeft ontvangen en----- mits geen zwaarwichtig belang van de Vennootschap zich daartegen---- verzet. ----------
Voor de toepassing van dit lid 6 worden met de houders van Aandelen - gelijkgesteld anderen aan wie Vergaderrecht toekomt. ----------
6. Indien de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het----- oproepen en agenderen van vergaderingen en het ter inzage leggen ---- van te behandelen onderwerpen niet in acht zijn genomen, kunnen ------ desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen mits alle ----------
Vergadergerechtigden er Schriftelijk mee hebben ingestemd dat de------ besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders ----- voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om--- advies uit te brengen. ----------

Artikel 16. ----------

1. De Algemene Vergadering wordt geleid door de voorzitter van het-------- Bestuur of, indien geen voorzitter van het Bestuur is aangewezen of----- deze niet ter vergadering aanwezig is, door de in leeftijd oudste in-------- functie ter vergadering aanwezige bestuurder. ----------
Is geen van de bestuurders ter vergadering aanwezig dan voorziet de--- vergadering zelf in haar leiding. ----------
2. De voorzitter wijst één van de aanwezigen aan voor het houden van----- de notulen en stelt met deze secretaris de notulen vast, ten blijke--------- waarvan hij deze met de secretaris tekent. ----------
De notulen dienen in de administratie van de Vennootschap te worden -

opgenomen.
Indien van het verhandelde ter vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, behoeven notulen niet te worden gehouden en is ondertekening van het proces-verbaal door de notaris voldoende.

3. Vergadergerechtigden zijn bevoegd de Algemene Vergaderingen bij te wonen, daarin het woord te voeren en, voor zover hen het stemrecht toekomt, het stemrecht uit te oefenen.
Iedere Vergadergerechtigde kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde.

4. De bestuurders hebben als zodanig in de Algemene Vergaderingen een raadgevende stem.

Artikel 17.

1. In de Algemene Vergaderingen geeft elk Aandeel recht op het uitbrengen van één stem.
2 Voor een Aandeel dat toebehoort aan de Vennootschap of aan een dochtermaatschappij kan in de Algemene Vergadering geen stem worden uitgebracht.
3. Bij de vaststelling of een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigd is dan wel of een meerderheid een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigt wordt geen rekening gehouden met Aandelen waarop geen stem kan worden uitgebracht.
4. Alle besluiten worden genomen met unanimiteit in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal aanwezig en/of vertegenwoordigd is.
5. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden niet als uitgebrachte stemmen geteld.
6. Staken de stemmen omtrent een voorstel over zaken, dan komt geen besluit tot stand.

Artikel 18.

Indien in een vergadering niet het gehele geplaatste kapitaal aanwezig en/of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeen geroepen, te houden niet eerder dan drie en niet later dan zes weken na de eerste; deze tweede vergadering is bevoegd het besluit te nemen, ongeacht het ter-vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde kapitaal.

Artikel 19.

Besluiten van Aandeelhouders, waaronder ook begrepen besluiten tot wijziging van de statuten en tot ontbinding van de Vennootschap, kunnen in-plaats van in Algemene Vergaderingen ook Schriftelijk worden genomen, mits alle Vergadergerechtigden Schriftelijk met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd.
Het bepaalde in artikel 17 lid 4 is van overeenkomstige toepassing. Aan het-vereiste van schriftelijkheid van de stemmen wordt tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop ieder van de Aandeelhouders stemt Schriftelijk is vastgelegd en door alle Vergadergerechtigden is ondertekend.

Artikel 20.Boekjaar en Jaarrekening.

1. Het boekjaar van de Vennootschap loopt van een januari tot en met eenendertig december. De Algemene Vergadering kan kiezen voor een verlengd boekjaar.
2. Het Bestuur sluit per de laatste dag van elk boekjaar de boeken van de-

Vennootschap af en maakt daaruit binnen vijf maanden - behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden - de Jaarrekening op en legt binnen deze termijn deze stukken voor Aandeelhouders ter inzage ten kantore van de Vennootschap. Binnen deze termijn legt het Bestuur ook het bestuursverslag over. De Jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders; indien enige ondertekening ontbreekt, dan wordt daarvan, onder opgave van de reden, melding gemaakt op de Jaarrekening.

3. De Algemene Vergadering stelt de Jaarrekening vast. De Algemene Vergadering kan volledige of beperkte décharge verlenen aan de bestuurders voor het gevoerde beheer.

Artikel 21. Winstverdeling.

1. De Algemene Vergadering is bevoegd tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het Bestuur daaraan geen goedkeuring heeft verleend. Het Bestuur weigert slechts de goedkeuring indien zij weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de Vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. Bij de berekening van de verdeling van winst of andere uitkeringen tellen de Aandelen die de Vennootschap houdt niet mede, tenzij op die Aandelen een recht van vruchtgebruik of pandrecht rust of van die Aandelen certificaten zijn uitgegeven. Het bepaalde in artikel 2:216 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek is van toepassing als de Vennootschap na de uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
2. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
3. De Algemene Vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap.
4. Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
5. De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf jaren.

Artikel 22.Ontbinding en vereffening.

1. Ingeval van ontbinding van de Vennootschap geschiedt de vereffening door het Bestuur tenzij de Algemene Vergadering anders beslist.
2. De Algemene Vergadering stelt de beloning van de vereffenaars vast.
3. Gedurende de vereffening blijven deze statuten zoveel mogelijk van kracht.
4. Van hetgeen na voldoening van alle schulden van de Vennootschap van haar vermogen overblijft, wordt allereerst op de Aandelen terugbetaald hetgeen daarop gestort is. Hetgeen daarna van het vermogen overblijft wordt uitgekeerd aan de Aandeelhouders in verhouding tot ieders bezit aan Aandelen.
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden Vennootschap gedurende zeven

jaar berusten onder degene die daartoe door de Algemene----------
Vergadering bij het besluit tot ontbinding is aangewezen. ----------
Indien een aanwijzing als voormeld door de Algemene Vergadering niet is ---
geschied, geschiedt deze door de vereffenaars. ----------
SLOTVERKLARING. ----------
Ten slotte verklaart de verschenen persoon, handelend als gemeld: ----------
a. onder verplichting tot volstorting zijn geplaatst éénhonderd (100) ---------
Aandelen A en éénhonderd (100) Aandelen B, elk aandeel van elke -----
soort nominaal éénduizend euro (€ 1.000,00), derhalve bedraagt het ----
geplaatste kapitaal tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00); ----------
b. in het kapitaal van de Vennootschap nemen de oprichters deel als -------
volgt: ----------
- de oprichter 1 voor éénhonderd (100) geplaatste aandelen A, -------
genummerd A.1 tot en met A.100; ----------
- de oprichter 2 voor zeventig (70) geplaatste aandelen B, ----------
genummerd B.1 tot en met B.70; ----------
- de oprichter 3 voor dertig (30) geplaatste aandelen B, genummerd-
B.71 tot en met B.100; ----------
c. de Vennootschap en de oprichters zijn overeengekomen dat de ----------
storting op de geplaatste aandelen dient te geschieden binnen twee -----
(2) maanden na de oprichting van de Vennootschap. ----------
Alsdan zullen de oprichters in totaal een bedrag van ----------
tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) overmaken op een ----------
rekeningnummer ten name van de Vennootschap; ----------
d. het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend-------
zevenentwintig; en ----------
e. voor de eerste maal zijn tot bestuurders benoemd: ----------
- bestuurder A: de publiekrechtelijk rechtspersoon Gemeente ---------
Alphen aan den Rijn, voornoemd; ----------
- bestuurder B: de besloten vennootschap met beperkte ----------
aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd. ----------
BIJLAGEN ----------
Aan deze akte zijn de volgende stukken vastgemaakt: ----------
- de volmachten; ----------
- de Samenwerkingsovereenkomst. ----------
SLOT ----------
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij -----
deze akte verschenen persoon is door mij, notaris, aan de hand van een -----
daartoe bestemd document vastgesteld. ----------
WAARVAN AKTE, is verleden te Alphen aan den Rijn op de datum in het ----
hoofd van deze akte vermeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting ---------
daarop aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud -----
van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op----
volledige voorlezing geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen ---------
persoon en mij, notaris, ondertekend. ----------

BIJLAGE 3

GREX-berekening van de GEM

METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Uitgangspuntennotitie

Businesscase masterplan Gnephoek – SOK 2026

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie GEM masterplan Gnephoek tbv SOK 2026

Datum: 11 juni 2026

Van: Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling – B. de Groot en A. Mersie

1. Inleiding

In 2023 is het contourenplan voor de ontwikkeling van de Gnephoek vastgesteld. De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van ca. 5.500 woningen met bijbehorende voorzieningen in een groen/blauw casco en een natuurgebied. Deze ontwikkeling wordt door Gemeente Alphen aan den Rijn met ontwikkelaars BPD en AM, die een groot deel van de grond in eigendom hebben, samen voorbereid. Voor de ontwikkeling zijn grootschalige kunstwerken nodig, te weten een aquaduct en een fietsbrug. Omdat de gemeente voor het niet-toerekenbare deel van deze kosten geen dekking had, is in 2024 een rijksbijdrage a € 50 mln. aangevraagd en ontvangen.
Vanaf eind 2024 is gestart met het opstellen van het masterplan. Net als bij het contourenplan is Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling gevraagd om samen met de werkgroep financiën een onafhankelijke businesscase op te stellen als financiële onderbouwing van het masterplan Gnephoek. Het masterplan is in november 2025 vastgesteld. De uitgangspunten ten aanzien van de haalbaarheid zijn opgenomen in onze uitgangspuntennotitie d.d. 27 november 2025.

In de eerste helft van 2026 is de businesscase geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2026 inclusief verwerking van gerealiseerde kosten tot en met 2025 en wijzigingen zoals overeengekomen aankopen van percelen van derden. Aansluitend hebben we de businesscase opgesplitst in drie grondexploitaties, te weten een grondbankexploitatie, een gemeentelijke grondexploitatie voor de bovenwijkse voorzieningen en de grondexploitatie voor de op te richten GEM Gnephoek. Hierdoor ontstaat inzicht in de cashflows van de separate grondexploitaties.
Daarnaast heeft de gemeente in de eerste maanden van 2026 het ontwerp Omgevingsplan opgesteld waarbij tevens de kostenverhaalsregels en -berekening door ons zijn opgesteld. Voor de kostenverhaalsregels heeft Rogeo het kaartmateriaal en ruimtegebruiksanalyse opgesteld, waarvan de uitkomsten mee zijn genomen bij de actualisatie van de grondexploitatie.

Deze notitie heeft als functie om vast te leggen en toe te lichten vanuit welke uitgangspunten de grondexploitatie voor de GEM Gnephoek is opgesteld. Het vormt daarmee een belangrijk document voor de vervolgstappen in de planuitwerking en dient tevens als bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst (SOK).

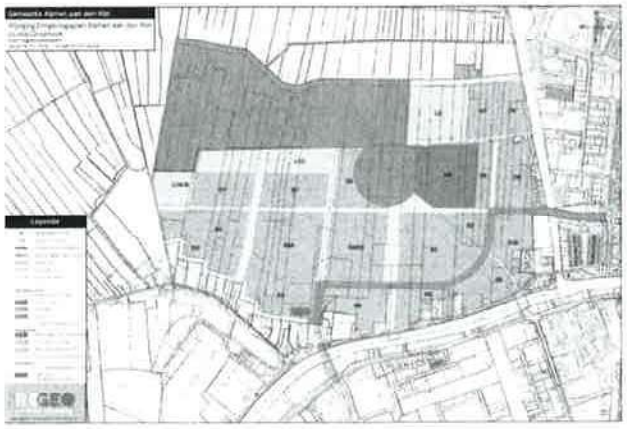
2. Opbouw notitie

In deze notitie worden de uitgangspunten van de grondexploitatie GEM Gnepheok als volgt toegelicht.

- Plangebied, ruimtegebruik en programma
- Grondexploitatie GEM Gnephoek:
  - Uitname gronden grondbank
  - Slopen opstallen
  - Grondwerk en bodemsanering
  - Bouw- en woonrijp maken
  - Kunstwerken
  - Planontwikkelingskosten, voorbereiding, directievoering en toezicht op de uitvoering
  - Bijdrage bovenwijkse voorzieningen
  - Grondopbrengsten woningbouw en niet-woningbouw
  - Onrendabele top gebouwd parkeren (negatieve opbrengst)
  - Bijdragen en subsidies
  - Fasering: startdatum business case, planning kosten en opbrengsten
  - Parameters: rente financiering, kosten- en opbrengstenstijging, disconteringsvoet
  - Exploitatieresultaat en risicoanalyse

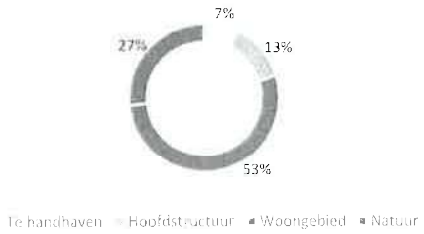
3. Plangebied, ruimtegebruik en programma

Het plangebied dat is opgenomen in deze businesscase is vastgelegd op de kaart die voorjaar 2026 is gemaakt door Rogeo ten behoeve van het ontwerp Omgevingsplan, gebaseerd op het masterplan. In deze kaart zijn de te handhaven percelen, het natuurgebied, de hoofdstructuur en de verschillende woongebieden onderscheiden weergegeven. De totale oppervlakte sluit aan op het totaal aan kadastrale percelen.



Het exploitatiegebied exclusief de buitenplanse delen van aquaduct en fietsbrug is 212,7 ha groot. Van het totale exploitatiegebied wordt 60,7 ha. ingeruimd voor het natuurgebied. Hierbij is aangenomen dat van het natuurgebied 27,5 ha als water zal worden gerealiseerd en 33,2 ha als groengebied.

Ruimtegebruik structuur



De overige hoofdstructuur in de vorm van wegen, groen en water beslaat ca. 30 ha. Deze bestaat uit de volgende ruimteclaims:

- Bypass, 30 meter profielbreedte en 2.225 meter in lengte 6,7 ha
- Langzaam verkeersroute (west/oost), 8,4 meter breedte 2.000 m lengte 1,7 ha
- Groen binnen groen/blauw raamwerk 14,1 ha
- Water binnen groen/blauw raamwerk 7,5 ha

<u>Uitgangspunten ruimtegebruik woongebied</u>

Na aftrek van de hoofdstructuren resteert er 122 ha. aan bruto woongebied. Hierbinnen zijn vier verschillende leefmilieus verondersteld met elk een eigen ruimtelijke invulling, uitgaande van onderstaande verdeling qua omvang:

- Hoogstedelijk 8,6 ha
- Stedelijk 43,3 ha
- Dorps 52,0 ha
- Landelijk 18,2 ha

Voor het inrichten van dit woongebied en het normatief berekenen van het toekomstige ruimtegebruik zijn de volgende uitgangspunten opgenomen, welke in samenspraak met werkgroep Ruimte tot stand zijn gekomen:

- Woonstraten gemiddeld 10 meter profielbreedte (5m rijbaan, 2,5m voetpad, 2,5m groen)
- Voor vrij liggende fietspaden is als ruimtebeslag 1,5% van het woongebied gehanteerd
- Groennormen (incl. 2,5m groen in de woonstraten) ca. 20 tot 40 m^2 per woning
- Water 4,1% van het bruto woongebied (als onderdeel van totaal 40 ha waterberging in het totale plangebied)
- Parkeernormering op basis van advies afdeling verkeer gemeente Alphen aan den Rijn

Als toets van deze ruimtelijke uitgangspunten zijn door de werkgroep Ruimte verkavelingsstudies uitgevoerd die laten zien dat het beoogd programma in de verschillende leefmilieus binnen de beschikbare 122 ha. past. Hieronder worden de normatieve uitgangspunten verder toegelicht.

Voor de normatieve berekening van het ruimtegebruik en de veronderstelde verkavelingsopzet is voor alle leefmilieus gerekend met een gemiddelde woonstraatbreedte van 10 meter. Deze ruimte is ondergronds nodig voor de inpassing van alle noodzakelijke kabels en leidingen. In de praktijk zal deze profielbreedte zich in een bandbreedte begeven. Voor de bovengrondse inrichting van deze woonstraten is aangenomen dat 2,5 meter als groen wordt ingericht en de rest als verharding.

In het contourenplan was het bruto woongebied nog 140 ha groot, waarbinnen een groot deel groen en water normatief was opgenomen. In het masterplan is hiervan 18 ha getekend en maakt daardoor onderdeel uit van de hoofdstructuur. Hierdoor ligt de ruimteclaim van groen en water binnen de resterende 122 ha woongebied uiteraard lager dan aangenomen in het contourenplan.

Voor het parkeren is het advies voor het masterplan toegepast met betrekking tot de parkeernorm voor bewoners voor de verschillende woningtypes en leefmilieus. Onderdeel van dit advies is een afslag van 15% bij hoogstedelijk/stedelijk, 10% bij dorps en 5% bij landelijk (het woningbouwprogramma wordt hierna toegelicht).

Categorie	Parkeernorm bewoners	Hoogstedelijk -15%	Stedelijk -15%	Dorps -10%	Landelijk -5%
Sociaal huur rij	0,7	0,60	0,60	0,63	0,67
Sociaal huur app	0,4	0,34	0,34	0,36	0,38
Betaalbare koop rij	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05
Betaalbare huur rij	0,9	0,77	0,77	0,81	0,86
Betaalbare koop app	0,9	0,77	0,77	0,81	0,86
Betaalbare huur app	0,5	0,43	0,43	0,45	0,48
Vrije sector koop rij	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05
Vrije sector koop herenhuizen	1,5	1,28	1,28	1,35	1,43
2^1 kap	1,5	1,28	1,28	1,35	1,43
Vrijstaand	2,0	1,70	1,70	1,80	1,90
Vrije sector koop app	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05

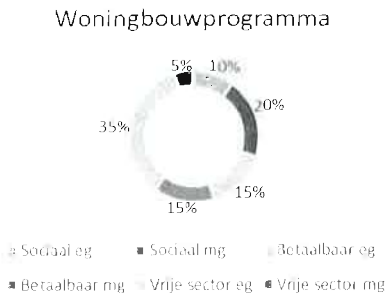
Voor het bezoekers parkeren is een norm van 0,1 parkeerplaats per woning toegepast conform het advies. Voor het voorzieningenprogramma is gerekend met 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo, voor winkel/supermarkt is gerekend met 3,5.

Voor een aantal woningtypes wordt verondersteld dat een aandeel van het bewoners parkeren op eigen kavel zal plaatsvinden, namelijk:

- 2^1 kap, tot maximaal 1,5 per woning
- Vrijstaand, tot maximaal 2 per woning
- Vrije sector koop appartement wordt het bewoners parkeren volledig opgelost op eigen kavel in een gebouwde parkeervoorziening.

Voor alle leefmilieus wordt verondersteld dat het bewoners parkeren, dat niet plaatsvindt op eigen kavel, voor 50% in gebouwde hubs gerealiseerd zal worden en 50% in parkeerkoffers op maaiveld. Voor het bezoekers parkeren wordt binnen de leefmilieus hoogstedelijk en stedelijk 100% van het parkeren gerealiseerd in gebouwde hubs. Voor dorps en landelijk wordt 100% van het bezoekers parkeren gerealiseerd in parkeerkoffers op maaiveld.
Uitgangspunt voor de gebouwde parkeerhubs is gemiddeld vier parkeerlagen en een gemiddelde oppervlakte van 27 m² bvo per parkeerplaats.

<u>Uitgangspunten woningbouwprogramma</u>
Voor het woningbouwprogramma heeft de werkgroep markt een programmaverdeling aangeleverd voor 5.600 woningen, bestaande uit 30% sociale huur, 30% betaalbaar en 40% vrije sector. Deze is mede gebaseerd op een marktanalyse van Companen d.d. 31 mei 2025. Voor de afweging huur en koop binnen de betaalbare categorie zijn er verschillende samenstellingen verkend. Het totale programma komt op een verdeling van 58% koop en 42% huur. Verder is de verhouding grondgebonden en appartementen uit het contourenplan gehandhaafd, met 60% grondgebonden en 40% appartementen.



Verder heeft werkgroep markt ook de kenmerken van de verschillende typologieën meegegeven. Deze zijn door Metafoor getoetst op marktconformiteit. Er is onderscheid gemaakt voor de woonoppervlaktes (gbo) en kaveloppervlaktes tussen het sociale, betaalbare en vrije sector segment. Ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening zijn ook aannames gedaan voor de vormfactoren om tot de bvo's per woningtype te komen. Deze uitgangspunten passen binnen de gebruikelijke bandbreedtes, maar zijn op onderdelen behoudend zoals de vormfactor voor de vrije sector appartementen (0,70).

Woningtypes	Kaveloppervlakte	GBO	Vormfactor	BVO
Sociale huur grondgebonden	100	80	0,79	101
Sociale huur app	35	60	0,75	80
Betaalbare grondgebonden	115	80	0,79	101
Betaalbare app	40	65	0,75	86
Vrije sector rij	155	120	0,79	152
Vrije sector herenhuis	180	150	0,80	188
Vrije sector 2^1 kap	280	150	0,74	203
Vrije sector vrijstaand	375	180	0,77	234
Vrije sector app	60	110	0,70	157

Voor het hoogstedelijke leefmilieu zijn 925 woningen binnen 8,6 ha (108 won/ha) verondersteld die voor 100% uit appartementen bestaan. Hiervan is ca. 57% sociaal, 36% betaalbaar en 7% vrije sector. In het Stedelijke leefmilieu zijn 2.250 woningen binnen 43,3 ha (52 won/ha) verondersteld die voor ca. 29% uit appartementen bestaan. Van de 2.250 woningen is ca. 34% sociaal, 39% betaalbaar en 27% vrije sector.
Het Dorpse leefmilieu bevat 1.945 woningen binnen 52,0 ha (37 won/ha) die voor 32% uit appartementen bestaan. Het programma betreft 18% sociaal, 21% betaalbaar en 61% vrije sector.
Het Landelijke leefmilieu bestaat uit 480 woningen binnen 18,2 ha (26 won/ha). Het programma bestaat uit 6% sociaal en 13% betaalbaar, waarvan alle in grondgebonden woningen wordt voorzien. De resterende 81% is vrije sector, waarvan 13% appartementen zijn.

De totale woonverdeling over de vier leefmilieus is als volgt.

Woningbouwprogramma	Hoog stedelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Totaal	%
Sociaal eg	0	410	120	30	**560**	**10%**
Sociaal mg	530	355	235	0	**1.120**	**20%**
Betaalbaar eg	0	640	135	60	**835**	**15%**
Betaalbaar mg	335	245	265	0	**845**	**15%**
Vrije sector eg	0	555	1.080	330	**1.965**	**35%**
Vrije sector mg	60	45	110	60	**275**	**5%**
Totaal	**925**	**2.250**	**1.945**	**480**	**5.600**	**100%**

Uitgangspunten voorzieningenprogramma

Voor het voorzieningenprogramma heeft de werkgroep markt de uitgangspunten aangeleverd. Dit programma is mede gebaseerd op het advies van BRO, d.d. 14 april 2025. Hierin is uitgegaan van onderwijs, maatschappelijke voorzieningen, winkels/horeca en overige commerciële voorzieningen. Een groot aandeel van deze voorzieningen past binnen de plinten van de woningbouw en vergt dus niet een aanvullend ruimtegebruik. Voor onderwijs is er ca. 21.000 m² grond nodig. Winkels en horeca kunnen volledig binnen de plinten worden gerealiseerd en vereisen ca. 5.000 m² bvo. Voor maatschappelijk en overige commerciële voorzieningen is maar een beperkte eigen voetprint nodig van 2.000 m² en 1.700 m² respectievelijk. Maatschappelijke voorzieningen hebben totaal ca 11.500 m² bvo nodig, de overige commerciële voorzieningen ca. 6.000 m² bvo.

Voorziening	totaal m² bvo	m² bvo plinten	m² grond
Onderwijs	16.500	-	20.625
Maatschappelijk	11.425	9.369	2.057
Commercieel overig	6.181	4.477	1.704
Winkel/horeca	5.150	5.150	-
Totaal	**39.256**	**18.996**	**24.386**

Output ruimtegebruik en programma woongebied

Op basis van de beoogde kaveloppervlaktes per woningtype komt de totale omvang van het woningbouwprogramma uit op de onderstaande cijfers:

Woningtypes	Aantal	Kaveloppervlakte	GBO	BVO
Sociale huur grondgebonden	560	56.000	44.800	56.709
Sociale huur app	1.120	39.200	67.200	89.600
Betaalbare grondgebonden	835	96.025	66.800	84.557
Betaalbare app	845	33.800	54.650	72.867
Vrije sector rij	740	114.700	88.800	112.405
Vrije sector herenhuis	400	72.000	60.000	75.000
Vrije sector 2^1 kap	550	154.000	82.500	111.486
Vrije sector vrijstaand	275	103.125	49.500	64.286
Vrije sector app	275	16.500	30.250	43.214
Totaal	**5.600**	**685.350**	**544.500**	**710.124**

Voor het voorzieningenprogramma komt de totale omvang uit op de onderstaande cijfers.

Voorziening	totaal m² bvo	m² bvo plinten	m² grond
Onderwijs	16.500	-	20.625
Maatschappelijk	11.425	9.369	2.057
Commercieel overig	6.181	4.477	1.704
Winkel/horeca	5.150	5.150	-
Totaal	**39.256**	**18.996**	**24.386**

Parkeren

Binnen het woongebied is er voor het parkeren 6,9 ha gereserveerd. Daarvan is 6,7 ha gereserveerd voor parkeren gerelateerd aan de woningbouw. Het resterende deel is bestemd voor de voorzieningen.

		Aantallen	Norm Oppervlakte	
Aantal woningen		**5.600**		
Totaal aantal parkeerplaatsen		**6.089**	**1,09**	
	Aandeel bewoners	5.529	0,99	
	Aandeel bezoekers	560	0,10	
Waarvan op eigen terrein		**1.694**	**27,8%**	
	maaiveld	1.375	81%	
	gebouwd	319	19%	
Openbaar		**4.395**	**72,2%**	**66.922**
	bezoekers maaiveld	243	43%	5.820
	bezoekers hubs	318	57%	2.143
potentieel uitgeefbaar	bewoners parkeerkoffer	1.917	50%	46.017
	bewoners hub	1.917	50%	12.942

In de onderstaande tabel is de verdeling van het parkeren per categorie inzichtelijk gemaakt.

		Eigen kavel		Openbaar	
Parkeren	**Aantal**	**Hubs**	**maaiveld**	**Hubs**	**Maaiveld**
Sociale huur grondgebonden	444	0	0	235	209
Sociale huur app	594	0	0	329	264
Betaalbare grondgebonden	989	0	0	517	472
Betaalbare app	697	0	0	364	333
Vrije sector rij	920	0	0	453	467
Vrije sector herenhuis	641	0	0	316	326
Vrije sector 2^1 kap	880	0	825	11	45
Vrije sector vrijstaand	578	0	550	0	28
Vrije sector app	346	319	0	11	17
Totaal	**6.089**	**319**	**1.375**	**2.235**	**2.160**

Voor het parkeren van de voorzieningen is er op basis van de parkeernormen en de verdeling tussen hubs en maaiveld bruto 1,6 ha nodig. Hierbij is aangenomen dat er voor het overgrote deel sprake zal zijn van dubbel gebruik van de parkeervoorzieningen. Hierdoor resteert er netto 2.163 m² parkeren op maaiveld en 608 m² grond voor hubs.

Voorziening	Aantal parkeerplaatsen	m² maaiveld	Netto ruimteclaim	m² hubs	Netto ruimteclaim
Onderwijs	413	4.950	-	1.392	-
Maatschappelijk overige	286	3.428	-	964	-
Sportvoorzieningen	155	1.854	-	522	-
Winkel/horeca	180	2.163	2.163	608	608
totaal	**1.033**	**12.395**	**2.163**	**3.486**	**608**

Totaal ruimtegebruik

De bovenstaande uitgangspunten resulteren in de onderstaande verdeling van de 122 ha woongebied.

Ruimtegebruik leefmilieu	Hoogstedelijk		Stedelijk		Dorps		Landelijk		Totaal	
Uitgeefbaar	35.550	42%	249.300	58%	309.943	60%	114.943	63%	709.736	58%
Hubs	2.670	3%	7.706	2%	4.857	1%	461	0%	15.694	1%
Parkeren op maaiveld openbaar	7.273	8%	21.998	5%	21.937	4%	2.791	2%	54.000	4%
Overig verharding	13.449	16%	91.276	21%	104.650	20%	36.915	20%	246.291	20%
Groen	23.125	27%	45.000	10%	57.496	11%	19.200	11%	144.821	12%
Water	3.509	4%	17.754	4%	21.329	4%	7.452	4%	50.044	4%
Totaal	**85.576**	**100%**	**433.035**	**100%**	**520.212**	**100%**	**181.762**	**100%**	**1.220.585**	**100%**

Er is totaal afgerond 71 ha uitgeefbare grond nodig, waarvan 68,5 ha voor woningbouw en 2,4 ha voor de voorzieningen. Dit is exclusief de gebouwde parkeerhubs, waarvoor 1,6 ha grond nodig voor is. Het overige parkeren dat niet in hubs of op eigen terrein gerealiseerd wordt en dus op maaiveld ingepast wordt beslaat 5,4 ha. Hiervan zal in de praktijk waarschijnlijk een deel als binnenterrein tot het uitgeefbaar (mandelig) gaan behoren. De 5,0 ha water binnen het woongebied is onderdeel van de 40 ha water die binnen het plangebied gerealiseerd moet gaan worden.
Op totaal niveau is sprake van 58% uitgeefbaar. Per leefmilieu verschilt dit onder andere door de verschillen in samenstelling van het woningbouwprogramma.

4. Grondexploitatie GEM

Gemeente, BPD en AM richten samen de GEM Gnephoek op. Deze zal de grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling uitvoeren. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van deze grondexploitatie toegelicht.

Parameters
De renteparameter is vastgesteld op 4,24% op basis van 80% vreemd vermogen en 20% eigen vermogen. Dit percentage is gebaseerd op een indicatie van de BNG aan de gemeente voor het aantrekken van vreemd vermogen voor de samenwerking (4,3%) en het inbrengen van eigen vermogen (4,0%).
Voor de kosten- en opbrengstenstijging is per kosten- en opbrengstensoort een gedifferentieerde parameter gehanteerd, waarbij tevens de outlook en kwartaalberichten van Metafoor zijn gehanteerd ter onderbouwing.

Parameters	2026	2027	2028	2029>
Rente	4,24%	4,24%	4,24%	4,24%
Kostenstijging GWW	3,50%	3,00%	3,00%	2,00%
Kostenstijging plankosten	4,50%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging soc./maatsch.	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging middelduur	3,00%	2,50%	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging vrije sector	5,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging commercieel	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%

Kosten

Uitname gronden grondbank
GEM Gnephoek zal gefaseerd gronden uitnemen uit de grondbank voor de gebiedsontwikkeling. De hieraan verbonden kosten zijn geraamd op € 146,4 mln. inclusief een reserveringsvergoeding van € 18,8 mln. voor de kosten van planbegeleiding, tijdelijk beheer en rente.

Sloop en sanering
De sloopkosten zijn geraamd op ca. € 3,6 mln. op basis van een globale inschatting van de te slopen opstallen, mede gebaseerd op de gebruiksgegevens van de bebouwde percelen zoals opgenomen in het waarde advies van Basevalue. Dit is inclusief het opruimen van de omliggende verharding. Hoewel de verwachting is dat het plangebied weinig vervuild zal zijn, is voor bodemsanering een stelpost opgenomen van ca. € 1,1 mln. op basis van € 0,50 per m² exploitatiegebied. Dit is gebaseerd op de aanname dat in het totale exploitatiegebied slechts incidenteel gesaneerd hoeft te worden.

Civiele kosten

Waalpartners heeft een raming opgesteld van de civiele kosten met betrekking tot voorbelasting, grondwerk, bouwrijp-, woonrijp maken en bruggen en duikers. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten van deze civiele kostenraming toegelicht. Waalpartners heeft een begeleidende notitie als toelichting op de raming opgesteld, zie bijlage 1. Deze raming is op prijspeil 1-1-2025. Voor de actualisatie per 1-1-2026 is een prijspeilcorrectie toegepast van 3,8% op basis van kwartaalbericht Q4-2025 van Metafoor.

A) Voorbelasting

De bypass, ontwikkelvelden en hoofdstructuur worden integraal voorbelast met zand (behalve het groen in de hoofdstructuur, daar wordt voorbelast met gebiedseigen grond). Daar waar riolering komt wordt er voorgesleufd en bij de te dempen watergangen wordt een extra overhoogte aangebracht. Het natuurgebied en toekomstig water worden niet voorbelast. De voorbelasting zal gefaseerd worden uitgevoerd uitgaande van 9 fases, zodat een deel van de voorbelasting steeds uit een vorige fase kan worden hergebruikt. Uitgangspunt is dat de aanvoer van het zand via een nog in te richten loswal langs de Heimanswetering plaats zal gaan vinden. Een deel van de gebiedseigen grond zal moeten worden afgevoerd.

B) Natuurgebied en hoofdstructuur

Voor de inrichting van het natuurgebied wordt de toplaag van het huidige maaiveld, circa 0,20m dik, afgeplagd en afgevoerd. Dan wordt het gebied ingezaaid en 15% van het areaal voorzien van bosschage.

De bypass (2.225 meter lang) heeft een totale breedte van 30m, bestaande uit:

- 2x rijbaan breed 4,5m;
- 2x fietspad van roodasfalt, breed 3,5m;
- 5x tussenliggende bermen met een gezamenlijke breedte van 14m;
- 3 rijen bomen met een h.o.h. afstand van 10m;
- 4 rijen lichtmasten met een h.o.h. afstand van 20m;
- 2x gescheiden rioolstelsel inclusief huisaansluitingen
- 3x kruising voorzien van een verkeerslichtinstallatie.

De rest van de hoofdstructuur betreft het groen/blauwe casco, bestaande uit:

- Groenstructuur, kosten voor openbaar groen;
- Waterstructuur, kosten voor profileren water en inrichten oevers;
- Langzaam verkeersroute, 8,4m brede verharding incl. verlichting, geen riolering;
- Fietsroutes 5,0m asfalt gefundeerd op lichte ophoogmaterialen;
- 2x toeslag voor een rotonde;
- 4x speelplaats voor 12-18 jaar oud.

C) Bouw- en woonrijp maken ontwikkelvelden

Voor de inrichting van de ontwikkelvelden zijn drie kwaliteitsniveaus gehanteerd, waarbij het hoogste niveau wordt toegepast in het hoogstedelijk leefmilieu, het tweede niveau in stedelijk leefmilieu en het derde niveau in de dorpse en landelijke leefmilieus.
Uitgangspunt is een normatief profiel van 10m, bestaande uit 5m rijbaan, 2,5m trottoir en 2,5m groen. Onder de rijbaan is een gescheiden rioolstelsel van pvc 315/400mm opgenomen met huisaansluitingen. De bomen staan h.o.h. 10m en de lichtmasten 15m h.o.h. Met betrekking tot plaatsen van bomen is rekening gehouden met de zogenaamde 3/30/300 regel. Tijdens de bouwperiode worden tijdelijke bouwwegen aangelegd, zoveel mogelijk op de toekomstige rijbaan.

D) Kunstwerken/civiele constructies

Uitgangspunt voor de verbinding in de groenzone tussen de waterplas en de zuidzijde is een tweetal ecologische duikers. Dit zijn betonnen duikers met een ecologische voorziening. De duikers dienen tevens als waterverbinding.

De volgende bruggen zijn voorzien:

- 5x Verkeersbruggen wijkontsluiting 6 meter breed 14 meter lang;
- 6x Verkeersbruggen buurtontsluiting 6 meter breed 10 meter lang;
- 31x Verkeersbruggen omvang en locatie te bepalen bij verkaveling woongebied;
- 14x voetgangersbrug omvang en locatie te bepalen bij verkaveling woongebied.

In het woongebied zullen watergangen de verbinding maken met het totale waterstelsel in het plangebied. Hierbij wordt grotendeels uitgegaan van natuurlijke oevers, maar een deel zal met houten damwanden gerealiseerd worden. Dit aandeel is ingeschat op 20% van de totale oeverlengte.

E) Diversen

De volgende diverse kostenposten zijn opgenomen:

- Centraal rioolgemaal, voor de inzameling van het afvalwater van de Gnephoek;
- Voorzieningen t.b.v. inpassing ter plaatse van bestaande kavels zowel tijdens de uitvoeringsfase als in de eindsituatie;
- Milieustraat, micromilieu en brandweerplaatsen;
- Inlaatconstructie vanuit de Oude Rijn;
- Ontsluiting t.b.v. bedrijventerrein Gnephoek ter plaatse van de rotonde. Rijbaan asfalt 9m, fietspad rood asfalt 3,5m, voetpad betontegels 2,5m, inclusief bomen en lichtmasten;

F) Totaal raming Waalpartners

Voor de staartkosten aannemer (eenmalige en uitvoeringskosten, algemene kosten, winst en risico) is een opslag van 17% gehanteerd. Voor nader te detailleren kosten is 10% aangenomen over de kosten inclusief staartkosten. De totale raming van Waalpartners komt hiermee uit op ca. € 243,6 mln. op prijspeil 1-1-2025 inclusief de bypass en exclusief de bovenwijkse buitenplanse kosten (zie onder). In de grondexploitatie zijn daarnaast nog de volgende aanvullende stelposten opgenomen:

- Verleggen kabels en leidingen € 1,0 mln.
- Tijdelijke voorzieningen € 2,4 mln.
- Onderhoud nieuw openbaar gebied tot moment van overdracht € 0,7 mln.
- Compensatie weidevogelgebied € 0,5 mln.

De totale civiele kosten binnen het plangebied bedragen hierdoor afgerond € 257,8 mln. op prijspeil 1-1-2026. In de grondexploitatie zijn deze kosten grotendeels gekoppeld aan hoeveelheden die volgen uit het normatieve ruimtegebruik. De bypass betreft een bovenwijkse voorziening die niet geheel toerekenbaar is aan de ontwikkeling van de Gnephoek. Om die reden is deze investering in de gemeentelijke grondexploitatie voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen (zie onder). In de GEM-grondexploitatie zijn daarmee de totale civiele kosten als volgt:

Civiele kosten		
Grondwerk	€	97.912.933
Bouwrijpmaken	€	42.253.568
Woonrijpmaken	€	87.201.861
Civiele constructies	€	17.498.026
Totaal	**€**	**244.866.388**

Plankosten
Voor het opstellen van het contourenplan en het masterplan is tot en met 2025 € 5,8 mln. aan plankosten gemaakt. Voor 2026 is aangenomen dat er nog € 3,7 mln. aan plankosten gemaakt worden met betrekking tot onder andere de wijziging van het omgevingsplan, oprichting van de PPS en een start met de vertaling van het masterplan in stedenbouwkundige plannen. Deze raming is exclusief nadere uitwerking van de bovenwijkse voorzieningen (zie onder).
De totale plankosten tot en met 2026 zijn hierdoor geraamd op ca. € 9,5 mln. Deze zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie. Een deel van deze kosten is inmiddels gedekt door een bijdrage van de marktpartijen a ca. € 1,4 mln. Hiervan heeft ca. € 0,9 mln. betrekking op een in de HAG overeengekomen (aanvullende) bijdrage van in totaliteit € 1,2 mln. door marktpartijen aan planontwikkeling. Het restant van € 0,3 mln. wordt door marktpartijen aan gemeente betaald in 2026. Daarnaast is een bijdrage van Provincie Zuid-Holland in de kosten van de MER-procedure ontvangen van ca. € 0,2 mln.
De gemeente zal in 2027 per saldo ca. € 7,7 mln. in rekening brengen bij de GEM Gnephoek, zodra deze formeel opgericht is. Hierbij wordt opgemerkt dat de doorbelasting over 2026, welke wordt becijferd op ca. € 3,7 mln. een prognose is, waarbij de uiteindelijke hoogte afhankelijk is van de daadwerkelijke plankosten over 2026. Daarnaast zullen de marktpartijen € 1,0 mln. in rekening brengen voor hun inzet over de jaren 2025 en 2026. In de jaren daarvoor hebben marktpartijen ca. € 0,4 mln. aan de gemeente bijgedragen voor de totstandkoming van het contourenplan. De totaal in rekening te brengen plankosten bij oprichting van de GEM bedragen hierdoor totaal ca. € 9,1 mln. (gemeente € 7,7 mln. en marktpartijen € 1,4 mln.).

Voor de kosten van planontwikkeling, engineering en uitvoeringsbegeleiding vanaf 2027 is op basis van ervaring in soortgelijke projecten, die met een PPS constructie worden gerealiseerd, een raming opgezet in een aantal hoofddisciplines. De gedetailleerde raming is opgenomen in bijlage 2.

Plankosten	Totaal
A) Aansturing / ondersteuning	10.500.000
B) Stedenbouw	2.000.000
C) Omgevingsonderzoeken	1.040.000
D) Financiën	2.390.000
E) Civiele techniek	13.500.000
F) Overig	2.401.000
Totaal	**31.831.000**

De plankosten vanaf 2027 t/m 2041 komen gemiddeld uit op € 2,0 mln. per jaar. Dit is exclusief € 1,2 mln. aan gemeentelijke plankosten in de grondbankexploitatie en de kosten van engineering en uitvoeringsbegeleiding met betrekking tot de bovenwijkse kosten. Onderdeel van F) Overig is de inzet van gemeentelijke disciplines in onder andere het toetsen van stedenbouwkundige plannen en bestekken. Deze inzet zal jaarlijks op basis van een opdracht van de GEM aan de gemeente worden vastgelegd en afgerekend.

Bijdrage kosten bovenwijkse voorzieningen
De bijdrage van de GEM in de door de gemeente te realiseren bovenwijkse voorzieningen is op basis van de uitgangspunten in de gemeentelijke BOVO grex ten aanzien van kosten, parameters en fasering berekend op 53,82%, zijnde nominaal € 63.436.579 op prijspeil 1-1-2026.

Totale kosten grondexploitatie GEM
De kosten in de GEM-grex betreffen een combinatie van de uitnamekosten van de gronden uit de grondbank, de bijdrage in de bovenwijkse kosten en alle reguliere plankosten en het bouw- en woonrijp maken van de Gnephoek.

In de grondexploitatie is er een risicoreservering opgenomen a € 41,0 mln., dit is ruim 14% van de kosten exclusief verwerving/inbrengwaarde. Ten opzichte van de grex masterplan 2025 is deze reservering € 2,9 mln. lager doordat een deel van de marge onvoorzien betrekking heeft op de realisatie van de bypass, die bij de uitsplitsing is opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie. Tot slot is een stelpost voor planschade (ca. € 0,2 mln.) opgenomen. Bij elkaar komen de kosten uit op nominaal ca. € 541,7 mln. In onderstaande tabel zijn de kosten samengevat:

Kosten	
Uitname grondbank	€ 146.394.224
Sloopkosten	€ 3.695.280
Sanering	€ 1.103.944
Civieltechnische kosten	€ 244.866.388
Plan- en vat-kosten	€ 40.974.394
Bovenwijks	€ 63.436.579
Planschade	€ 208.000
Onvoorzien	€ 41.000.000
Totale kosten	**€ 541.678.809**

Opbrengsten

Voor het woningbouw- en voorzieningenprogramma zijn de grondopbrengsten op basis van de beschreven uitgangspunten voor het programma berekend (zie paragraaf 3). Dit is gedaan met de residuele grondwaardemethodiek (opbrengsten van het vastgoed minus de stichtingskosten), met uitzondering van vaste grondprijzen voor sociale huur en maatschappelijke voorzieningen.

Grondopbrengst woningbouw

De werkgroep markt heeft vrij-op-naam en huurprijzen voorgesteld mede ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening. Metafoor heeft deze door middel van een eigen marktscan aan de hand van Funda en NVM data getoetst op marktconformiteit en heeft dit verwerkt in de berekening. De Funda analyse is een momentopname voor begin 2025. Daarin zijn dezelfde woningtypologieën verkend met vergelijkbare uitgangspunten met betrekking tot de vierkante meters gbo en kavel. Voor de huur bij de betaalbare rijwoningen is de maximale huurgrens (€ 1.228,07) gehanteerd. Voor de appartementen is 94,5% gehanteerd, resulterend in € 1.160 huur.

Voor de sociale woningen worden vaste grondprijzen uit de gemeentelijke grondprijzenbrief gehanteerd. Dit betreft € 25.000 voor grondgebonden woningen en € 20.000 voor appartementen.

Typologie	**Koop VON/m² gbo**				**Huur per maand**		**Beleggingswaarde/**
	Min	**Max**	**Gem**	**Gehanteerd**	**Gehanteerd**	**BAR**	**m² gbo**
Betaalbaar rij	€ 3.300	€ 6.600	€ 4.800	€ 5.200	€ 1.227	4,0%	€ 4.600
Betaalbaar app	€ 4.700	€ 6.900	€ 5.700	€ 5.757	€ 1.160	4,0%	€ 5.800
Vrije sector rij	€ 3.400	€ 5.600	€ 4.400	€ 4.958			
Vrije sector 2^1 kap	€ 3.000	€ 5.300	€ 4.800	€ 5.453			
Vrije sector vrijstaand	€ 4.400	€ 8.000	€ 5.400	€ 5.811			
Vrije sector app	€ 4.000	€ 9.900	€ 5.800	€ 5.618			

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben zowel de werkgroep markt als Metafoor onder andere bouwkostenkompas geraadpleegd. Hierin zijn door Metafoor meerdere referenties per typologie geanalyseerd. De uitkomsten van de analyse zijn verwerkt in de berekening. Voor de betaalbare appartementen is gelet op de beoogde kwaliteitsniveaus en relatief kleine omvang gerekend met een hoger niveau dan de bandbreedte.

Typologie	Bouwkosten / m² bvo					Vormfactor
	Laag	Basis	Hoog	Gem basis/hoog	Gehanteerd	
Betaalbaar rij	€ 1.219	€ 1.371	€ 1.820	€ 1.596	€ 1.625	0,79
Betaalbaar app	€ 1.477	€ 1.629	€ 2.060	€ 1.845	€ 2.200	0,75
Vrije sector rij	€ 1.177	€ 1.308	€ 1.711	€ 1.510	€ 1.550	0,79
Vrije sector 2^1 kap	€ 1.359	€ 1.569	€ 1.916	€ 1.743	€ 1.625	0,74
Vrije sector vrijstaand	€ 1.379	€ 1.516	€ 1.802	€ 1.659	€ 1.725	0,77
Vrije sector app	€ 1.643	€ 1.840	€ 2.387	€ 2.114	€ 2.125	0,70

Over de bouwkosten worden nog opslagen gerekend voor de circulaire bouw en afbouwpakket. De opslag voor circulaire bouw is voor de appartementen 4,1% en voor de grondgebonden woningen 2,5%. De opslag voor het afbouwpakket verschilt per typologie of prijscategorie:

- Sociaal is een vast bedrag van € 4.500
- Betaalbare huur is een vast bedrag van € 9.500
- Betaalbare koop 1,25% over VON-prijs excl. BTW
- Vrije sector 1,25% over VON-prijs excl. BTW

Voor de bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico hebben de marktpartijen en de gemeente in de HAG de volgende afspraken gemaakt:

Volgens HAG-5	Bijkomende kosten[1]		Bruto marge[1]
versie 9 / 11-2-'25	MGW	EGW	AK + W&R
Sociaal	10,0%	8,0%	8,0%
Midden huur	10,0%	8,0%	9,0%
Midden koop	10,0%	8,0%	9,5%
Vrije sector	10,0%	8,5%	10,5%

1: de percentages worden gerekend over de opbrengsten exclusief BTW

De bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een residuele berekening en resulteren in totaal circa € 539,6 mln. aan grondopbrengsten voor de woningbouw. In bijlage 3 is de gedetailleerde residuele grondwaardeberekening opgenomen.

	Grondopbrengsten		
Woningbouw	€ totaal	€ / won	% grondquote
Sociaal eg	€ 14.000.000	€ 25.000	12%
Sociaal mg	€ 22.400.000	€ 20.000	10%
Betaalbaar eg	€ 85.125.926	€ 101.947	30%
Betaalbaar mg	€ 38.016.915	€ 44.990	15%
Rijwoning duur	€ 111.614.183	€ 150.830	31%
Herenhuis duur	€ 67.311.080	€ 168.278	29%
2^1 kap	€ 110.830.321	€ 201.510	30%
Vrijstaand	€ 75.922.321	€ 276.081	32%
Vrije sector mg	€ 14.356.195	€ 52.204	10%
Totaal wonen	**€ 539.576.941**		

Grondopbrengst niet woningbouw

Naast de grondopbrengst voor de woningbouw zijn er grondopbrengsten voor de voorzieningen berekend. Voor de maatschappelijke voorzieningen is gerekend met gemeentelijke grondprijs a € 190 per m² bvo. Indien de uitgeefbare grond groter is dan de vierkante meters bvo, dan geldt de € 190 per m² grond. Dit laatste geldt bijvoorbeeld bij onderwijs.

Voor de residuele grondwaarde berekening voor het commerciële programma zijn de volgende aannames gedaan, mede op ervaring en kengetallen uit de regio en bouwkostenkompas.

Voorziening	Huur	BAR	Bouwkn / m² bvo
BSO & KDV	€180	7%	€1.475
Supermarkt	€200	7%	€1.275
Commercieel overig	€180	7%	€1.475

Voor het berekenen van de stichtingskosten zijn 15% bijkomende kosten, 4% algemene kosten en 8% winst & risico gerekend. Deze aannames leiden tot ca. € 11,2 mln. aan grondopbrengst.

Niet-woningbouw	€ totaal	€ / m2
Onderwijs	€ 3.918.750	€ 238 bvo
Maatschappelijk overig	€ 2.170.750	€ 190 bvo
BSO & KDV	€ 933.050	€ 365 bvo
Supermarkt	€ 1.681.629	€ 841 bvo
Commercieel overig	€ 2.473.165	€ 365 bvo
Totaal niet-wonen	**€ 11.177.343**	

Onrendabele top parkeren
Voor het gebouwd parkeren worden er parkeerplaatsen verkocht en verhuurd. Deze opbrengsten zijn door Metafoor ingeschat op basis van actuele kengetallen en referentiecijfers Tegenover deze opbrengsten staan de stichtingskosten voor de gebouwde parkeerplaatsen. Deze zijn door Metafoor ingeschat op basis van bouwkostenkompas. Voor het bepalen van de stichtingskosten worden er net als bij de woningbouw opslagen gerekend over de opbrengsten exclusief BTW. De opslagpercentages die hiervoor worden gehanteerd komen voort uit de HAG afspraken, 10% en 9% (MGW en middeldure huur brutomarge).

Parkeren	VON	Huur	Bouwkn / m²
Meergezins gebouwd	€ 25.000		€ 1.080
Hubs bewoners		€ 60	€ 900
Hubs bezoekers		€ 150	€ 900

Doordat de opbrengsten lager uitvallen dan de kosten voor deze gebouwde parkeervoorzieningen resulteert dit in een onrendabele top van - € 36,1 mln.

Parkeren	Aantal	Totale opbrengsten excl. BTW	Totale stichtingskosten	Residu
Meergezins gebouwd	319	€6.854.545	€10.976.485	(€4.121.940)
Hubs bewoners	1.917	€21.569.491	€52.544.627	(€30.975.137)
Hubs bezoekers	408	€11.478.808	€12.493.822	(€1.015.014)
Totaal	**2.644**	**€ 39.902.844**	**€ 76.014.934**	**€ -36.112.090**

Overige opbrengsten
In de raming van de plankosten is € 1.040.000 aan gebiedspromotie opgenomen. Uitgangspunten in de grondexploitatie is dat deze kosten worden vergoed uit de opstalexploitatie van de marktpartijen en zijn daarom hier als opbrengst geraamd.
Daarnaast geldt als uitgangspunt dat er vanuit de opstalexploitatie door de grondexploitatie een bijdrage voor kosten rioolaansluiting ontvangen wordt van € 3,2 mln. op prijspeil 1-1-2026,

gebaseerd op € 750 per grondgebonden woning en € 250 per appartement op prijspeil 1-1-2025 met een prijspeilcorrectie van 3,8% conform de GWW-index.
De totale overige opbrengsten voor de GEM zijn hierdoor geraamd op ca. € 4,2 mln.

Totale opbrengsten grondexploitatie GEM
De totale opbrengsten in de GEM grondexploitatie komen uit op ca. € 518,9 mln.

Opbrengsten	
Woningbouw	€ 539.576.941
Niet-woningbouw	€ 11.177.343
Saldo gebouwd parkeren	-€ 36.112.090
Overige opbrengsten	€ 4.237.040
Totale opbrengsten	**€ 518.879.235**

Fasering
De looptijd van het project is vanaf 2026 op 16 jaar gesteld. De uitname van de gronden door de GEM is gelijkmatig gefaseerd vanaf 2028 tot en met 2037. Bouw- en woonrijp werkzaamheden, inclusief voorbelasting, zullen grotendeels gelijkmatig vanaf 2028 tot einde looptijd (2041) plaatsvinden.
Voor het aquaduct en de fietsbrug is aangenomen dat deze nodig zijn op het moment dat 2.500 woningen opgeleverd zijn. Daarmee ligt het zwaartepunt van de realisatie in 2032 t/m 2034, maar zullen vanaf 2026 al kosten worden gemaakt in het kader van de planvoorbereiding. De fasering van de bijdrage van de GEM aan deze kosten staat daarom gefaseerd vanaf 2027 t/m 2035 (jaarlijks achteraf op basis van daadwerkelijke kosten). De bijdrage aan de bypass is wel exact gekoppeld aan de fasering van de realisatie (gefaseerde ontwikkeling van 2029 t/m 2041).
Voor de opbrengsten uit grondverkoop is aangenomen dat deze tussen 2029 en 2040 gelijkmatig ontvangen zullen worden. Dit betekent een gemiddeld afzettempo van 466 woningen per jaar.

Fasering	beginjaar	eindjaar
Verwerving (excl inbreng)	1-1-2025	31-12-2035
Civiele kosten	1-1-2028	31-12-2041
Plankosten	1-1-2025	31-12-2041
Bovenwijkse voorzieningen	1-1-2032	31-12-2034
Overige kosten	1-1-2035	31-12-2041
Woningbouw	1-1-2029	31-12-2040
Niet-woningbouw	1-1-2030	31-12-2037

Resultaat en risicoanalyse
Voor de realisatie van de Gnephoek zijn er in de GEM-grondexploitatie nominaal ca. € 541,7 mln. aan kosten berekend en ca. € 518,9 mln. aan opbrengsten. Het nominale resultaat komt hiermee uit op ca. € 22,8 mln. negatief. Inclusief de parameters en tijdsinvloeden komt het resultaat op eindwaarde uit op ca. € 0,6 mln. negatief per 31-12-2041. Als dit resultaat wordt teruggerekend naar het huidige prijspeil (1-1-2026) met 4,24% als disconteringsvoet, dan komt het resultaat op netto contante waarde uit op ca. € 0,3 mln. positief. In bijlage 6 zijn de jaarschijven opgenomen.

Exploitatieresultaat	
Nominale kosten	-€ 541.678.809
Nominale opbrengsten	€ 518.879.235
Nominaal saldo	-€ 22.799.574
Kostenstijging	-€ 80.869.435
Opbrengstenstijging	€ 121.465.557
Rente	-€ 17.221.832
Eindwaarde	**€ 574.716**
Contante waarde	**€ 295.735**

Risicoanalyse

Voor elke grondexploitatie en zeker voor een project als de Gnephoek geldt dat het berekende resultaat een momentopname is en het daadwerkelijke resultaat zich in een bandbreedte zal bevinden. Om een goed beeld hiervan te krijgen is een risicoanalyse uitgevoerd met behulp van de Monte Carlo systematiek. Hierbij worden normale en projectspecifieke kansen en risico's met bijbehorende financiële effecten in een bandbreedte doorgerekend.

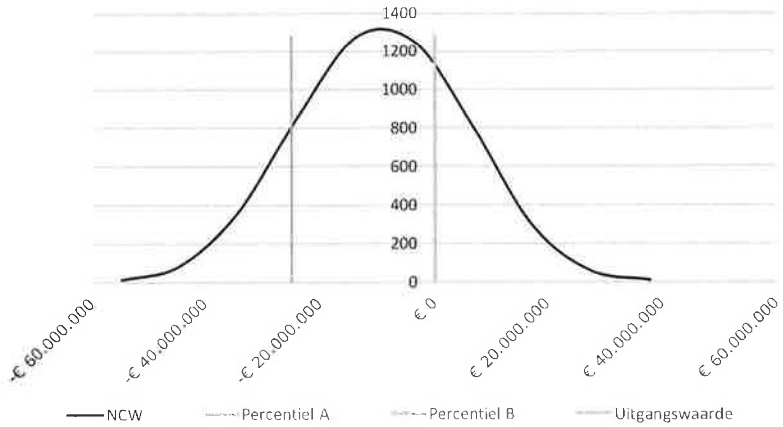
Voor de risicoanalyse zijn een aantal normale risicoposten gehanteerd, waarbij een bandbreedte per risicopost is bepaald. Dit betreft de belangrijkste parameters voor de grondexploitatie, zoals rente, kosten- en opbrengstenstijging, de nominale opbrengsten en kosten en het afzettempo. Daarnaast zijn projectspecifieke kansen en risico's geïnventariseerd en de financiële effecten daarvan ingeschat. Voor de input van de risicoanalyse zie bijlage 4.

De vijf risicofactoren met de meeste invloed op het resultaat zijn de nominale grondopbrengst, opbrengstenstijging, kostenstijging, aanvullende rijksbijdragen en extra kosten voor het aquaduct en fietsbrug.

De Monte Carlo analyse geeft het volgende resultaat:

1. NCW

Aantal trekkingen: 5.000



Gemiddelde	
€	*-9.028.651*
Mediaan	
€	*-8.930.753*
Standaarddeviatie	
€	*14.800.973*
Minimum	
€	*-60.027.462*
Maximum	
€	*43.373.029*
Bandbreedte	
€	*103.400.491*
Gem. standaardfout	
€	*209.317*

Percentiel A	**15%**	**€**	**-24.766.811**
Uitgangspunt		**€**	**295.735**
Percentiel B	**73%**	**€**	**166.141**

De grafiek maakt duidelijk dat het berekende exploitatieresultaat van € 0,3 mln. zich boven de gemiddelde uitkomst van de analyse bevindt (mediaan - € 9,0 mln.). De kans op een slechter resultaat dan aangenomen is circa 73%. Een belangrijke oorzaak hiervan is de negatief ingestoken bandbreedte voor de kosten- en opbrengstenstijging op de korte termijn (t/m 2028).
In de grondexploitatie is een risicoreservering a € 41,0 mln. opgenomen. Deze vertegenwoordigt op contante waarde ca. € 24,5 mln. en is dus voldoende om het overgrote deel van de worst case op te vangen. Alleen voor de eerste 15% van de meest negatieve uitkomsten blijkt de risicoreservering niet voldoende. Hiermee is sprake van een robuuste grondexploitatie. De robuustheid kan toenemen wanneer in een volgende fase van de planontwikkeling de uitkomst van de risicoanalyse een nog evenwichtiger beeld geeft (kans op beter of slechter resultaat rond de 50%).

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting civiele kostenraming GEM Gnephoek
Bijlage 2: Raming plankosten GEM Gnephoek
Bijlage 3: Residuele grondwaardeberekening GEM Gnephoek
Bijlage 4: Input risicoanalyse GEM Gnephoek
Bijlage 5: Dashboard grondexploitatie GEM Gnephoek
Bijlage 6: Jaarschijven grondexploitatie GEM Gnephoek

Projectgegevens

Opdrachtgever	Gemeente Alpen aan den Rijn
Projectnaam	Gnephoek
Projectnummer	40666
Memonummer	Me02AvdB40666
Onderwerp	Civiele kostenraming Masterplan Gnephoek 2025
Auteur	Arthur v.d. Burg
Status	Definitief
Datum	28-10-2025
Wijzigingsnummer	02

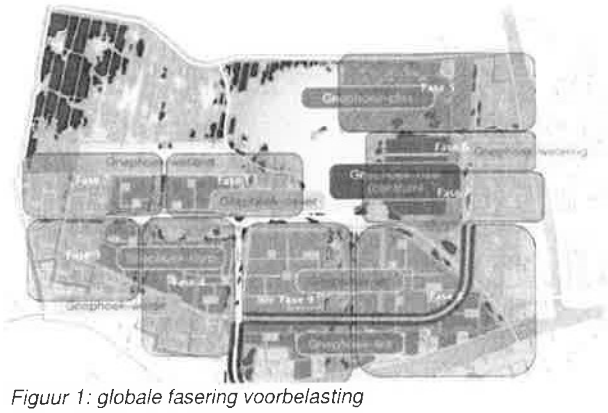
Civiele kostenraming Masterplan Gnephoek 2025

In de gemeente Alphen aan de Rijn wordt de Gnephoek ontwikkeld. Momenteel bevindt deze ontwikkeling zich in de masterplan fase. Deze memo gaat in op de civiele kosten als onderdeel van de financiële haalbaarheidsstudie van het masterplan. Hierin werkt Waalpartners samen met Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

Deze memo beschrijft de belangrijkste uitgangspunten van de opgestelde civieltechnische kostenraming. De letters verwijzen rechtstreeks naar de opbouw van de kostenraming in de bijlage. Het aquaduct en fietsbrug kennen een eigen kostenraming opgesteld door Sweco en de uitkomst hiervan is op het totaalblad verwerkt.

A. Voorbelasting:
De vormgeving van de voorbelasting is gebaseerd op de het bouwrijp advies van Sweco [51025202, versie D1 d.d. 11-09-2025, NL25-648800269-145624]. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Ontwerppeil -1,18m NAP;
- Restzettingseis 10 cm in 30 jaar;
- Zettingsperiode van 1 jaar;
- Verticale drainage

De bypass, ontwikkelvelden en hoofdstructuur worden integraal voorbelast met zand (m.u.v. het groen in de hoofdstructuur, daar wordt voorbelast met gebiedseigen grond). Daar waar riolering komt wordt er voorgesleufd en t.p.v. de te dempen watergangen wordt een extra overhoogte aangebracht. Het natuurgebied en toekomstig water wordt niet voorbelast. De voorbelasting zal gefaseerd worden uitgevoerd uitgaande van 9 fases, zodat een deel van de voorbelasting steeds uit een vorige fase kan worden hergebruikt. Uitgangspunt is dat de aanvoer van het zand via een nog in te richten loswal plaats zal gaan vinden. Een deel van de gebiedseigengrond zal moeten worden afgevoerd.



Figuur 1: globale fasering voorbelasting

B. Ophogen Polderkade:
De polderkade tussen de Gnephoek en Vrouwgeest polder wordt opgehoogd met gebiedseigengrond vanuit de Gnephoek. Op de polderkade komt een fietspad van zwart asfalt 4,0 m breed, op een puinfundering. Riolering, bomen en verlichting zijn niet voorzien.

C. Bypass:
De Bypass heeft een totale breedte van 30m, bestaande uit:

- 2x rijbaan breed 4,5m;
- 2x fietspad van roodasfalt, breed 3,5m;
- 5x tussenliggende bermen met een gezamenlijke breedte van 14m;
- 3 rijen bomen met een h.o.h. afstand van 10m;
- 4 rijen lichtmasten met een h.o.h. afstand van 20m;
- 2 x gescheiden rioolstelsel inclusief huisaansluitingen;

Tevens zijn hier drie kruisingen opgenomen voorzien van een verkeerslichtinstallatie.

D. Ontwikkelgebied:
De opbouw van de verhardingen is per deelgebied berekend en onder te verdelen in "Hoogstedelijk", "Stedelijk" en "Dorps/Landelijk", ieder met zijn eigen kwaliteitsniveau. De vermelde eenheidsprijs per m2 in de begroting is een gewogen gemiddelde van de drie verschillende kwaliteitsniveaus. Zie ook bijgaande eenheidsprijzen in onderstaand tabel.

Uitgangspunt is een gemiddeld normatief profiel van 10,0m, bestaande uit 5m rijbaan, 2,5m trottoir en 2,5m groen. Cunet en rioolsleuven zijn reeds aanwezig vanuit de voorbelastingfase. Onder de rijbaan is een gescheiden rioolstelsel van pvc 315/400mm opgenomen met huisaansluitingen. De bomen staan h.o.h. 10m en de lichtmasten 15m h.o.h. Met betrekking tot plaatsen van bomen is rekening gehouden met de zgn. 3/30/300 regel. Tijdens de bouwperiode worden tijdelijke bouwwegen aangelegd, zoveel mogelijk op de toekomstige rijbaan.

De parkeerhubs maken geen onderdeel uit van de civiele raming.

Aanbrengen rijbaan Hoogstedelijk	m2	€ 105,00	lev+aanbr straatbakstenen DF op zand met natuurstenen opsluiting
Aanbrengen rijbaan Stedelijk	m2	€ 93,00	lev+aanbr straatbakstenen DF op zand met uitgewassen betonband
Aanbrengen rijbaan Dorps/landelijk	m2	€ 86,00	lev+aanbr straatbakstenen KF op zand met grijze betonband
Aanbrengen parkeren Hoogstedelijk	m2	€ 95,00	lev+aanbr straatbakstenen DF op zand met natuurstenen opsluiting
Aanbrengen parkeren Stedelijk	m2	€ 83,00	lev+aanbr straatbakstenen DF op zand met uitgewassen betonband
Aanbrengen parkeren Dorps/landelijk	m2	€ 76,00	lev+aanbr straatbakstenen KF op zand met grijze betonband
Aanbrengen trottoir Hoogstedelijk	m2	€ 75,00	lev.+aanbr straatbakstenen WF op zand
Aanbrengen trottoir Stedelijk	m2	€ 55,00	lev.+aanbr betontegels uitgewassen op zand
Aanbrengen trottoir Dorps/landelijk	m2	€ 50,00	lev.+aanbr betontegels grijs op zand
Aanbrengen fietspad	m2	€ 83,00	lev.+aanbr rode verharding
Groen Hoogstedelijk	m2	€ 25,00	100% beplaning
Groen Stedelijk	m2	€ 20,00	50% beplanting / 50% grasmengsel
Groen Dorps/landelijk	m2	€ 15,00	10% beplanting / 90% grasmengsel
Lichtmasten Hoogstedelijk	st	€ 3.000,00	design
Lichtmasten Stedelijk	st	€ 2.875,00	standaard
Lichtmasten Dorps/landelijk	st	€ 2.500,00	paaltoppers
Bomen Hoogstedelijk	st	€ 2.000,00	25-30 - incl. grondverbetering
Bomen Stedelijk	st	€ 1.725,00	20-25 - incl. grondverbetering
Bomen Dorps/landelijk	st	€ 1.500,00	18-25 - incl. grondverbetering
Riolering	m1	€ 570,00	lev+aanbr. 2 strengen, kolken en bemaling en huisaansluitingen
Bouwweg	m2	€ 47,50	
Water	m2	€ 50,00	
Groen/wadi	m2	€ 30,00	
Spelen	won	€ 500,00	

Tabel 1: eenheidsprijzen per kwaliteitsniveau

E. Natuur:
Het natuurgebied wordt niet voorbelast. De toplaag van het huidige maaiveld, circa 0,20m dik wordt afgeplagd en afgevoerd. Dan wordt het gebied ingezaaid en 15% van het areaal voorzien van bosschage. Daarnaast worden er diverse aanpassingen gedaan in het watersysteem.

F. Hoofdstructuur Groen en Water:
Dit betreft de groen/blauwe structuur tussen de ontwikkelvelden. Deze delen worden voorbelast met gebiedseigen grond. Hierin is opgenomen:
- Groenstructuur, kosten voor openbaar groen;
- Waterstructuur, kosten voor profileren water en inrichten oevers;
- Langzaam verkeersroute, 8,4m brede verharding incl. verlichting, geen riolering;
- Fietsroutes 5,0m asfalt gefundeerd op lichte ophoogmaterialen;
- 2x toeslag voor een rotonde;
- 4x speelplaats voor 12-18 jaar oud.

G. Kunstwerken:
Uitgangspunt voor de verbinding in de brede groenzone tussen de waterplas en de zuidzijde is een tweetal ecologische duikers. Dit zijn betonnen duikers met een ecologische voorziening. Er is gerekend met 2 stuks met een doorsnede van 6 x 3m en een lengte van 30 m. De duikers dienen tevens als waterverbinding.

De volgende bruggen zijn voorzien:
- 5x Verkeersbrug wijkontsluiting 6 meter breed 14 meter lang;
- 6x Verkeersbrug buurtontsluiting 6 meter breed 10 meter lang,
- 31x Verkeersbrug locatie n.t.b.;
- 14x voetgangersbrug locatie n.t.b.

Gezien de stedenbouwkundige verbeelding zijn er een aantal harde oevers voorzien. Hierin is de aanname gedaan dat ca. 20% van de oevers binnen het woongebied worden uitgevoerd met een houten damwand.

H. Diversen:
De volgende overige posten zijn opgenomen:
- Centraal rioolgemaal, voor de inzameling van het afvalwater van de Gnephoek;
- Voorzieningen t.b.v. inpassing t.p.v. bestaande kavels zowel tijdens de uitvoeringsfase als in de eindsituatie;
- Millieustraat, micromilieu en brandweerplaatsen
- Inlaatconstructie vanuit de Oude Rijn
- Ontsluiting t.b.v. bedrijventerrein Gnephoek t.p.v. de rotonde. Rijbaan asfalt 9m, fietspad rood asfalt 3,5m, voetpad betontegels 2,5m. Incl. bomen en lichtmasten.

I. Staartkosten:
In de kostenraming is, net als bij het contourenplan, het percentage voor de staartkosten aannemer (opslagen voor eenmalige kosten, algemene kosten, winst en risico) vastgesteld op 17%. Voor "nader te detailleren" is een percentage van 10% opgenomen over de civiele kosten inclusief staartkosten.

Bijlagen:
Ramingblad 40666v6 Gnephoek 24-10-2025

A VOORBELASTEN-BRM [144,4 ha]					€ 69 820.080,00
[illegible]					
[illegible]	1.444.000	m2	[illegible]	€ 68.130.080,00	
[illegible]					
[illegible]					
[illegible]	[illegible]	m3	€ 75,00	[illegible]	
[illegible]	1	[illegible]	€ 500.000,00	€ 500.000,00	
B OPHOGEN POLDERKADE Noordzijde met uitkomende grond					€ 520.200,00
Ophogen kade met uitkomende grond	1.800	m1	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	1.800	m1	[illegible]	[illegible]	
C BYPASS [10,0 ha]					€ 10.574.689,11
[illegible]					
Bypass [illegible]	2.500	m1	[illegible]	[illegible]	
Incl. [illegible]					
D ONTWIKKELGEBIED [120,7 ha]					€ 71.608.379,83
[illegible] 7,5 meter					
Hoog stedelijk - verharding [illegible] / Dorps - verharding level [illegible]					
Stedelijk - verharding level 2 / Landelijk - verharding level [illegible]					
[illegible]	[illegible]	m2			
[illegible]	[illegible]	m2	€ 0,00	€ 0,00	
[illegible]	[illegible]	m2	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	m2	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	m2			
[illegible]	[illegible]	m2	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	m2	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	m2	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	m2	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	m2	[illegible]	[illegible]	
E NATUUR [60.7ha]					€ 4.488.000,00
[illegible]	33,2	ha	[illegible]	[illegible]	
[illegible]					
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]					
F HOOFDSTRUCTUUR GROEN EN WATER en FIETSPAD [20,0 ha]					€ 10.691.700,00
[illegible]	[illegible]	ha	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	ha	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	2.000	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	ha	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
G KUNSTWERKEN					€ 13.231.800,00
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	m1	[illegible]	[illegible]	
H DIVERSEN					€ 8.344.000,00
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	m1	[illegible]	[illegible]	
SUB-TOTAAL exclusief staartkosten en nader te detailleren					€ 189.278.848,94
I OPBOUW PERCENTAGES [over subtot]					€ 189.278.848,94
[illegible]	[illegible]				[illegible]
[illegible]					
[illegible]					
[illegible]					
[illegible]	[illegible]				[illegible]
TOTAAL CIVIEL EXCLUSIEF AQUADUCT EN FIETSBRUG EN DE BTW - prijspeil juni 2025					**€ 243.601.878,58**
J AQUADUCT EN FIETSBRUG incl. staartkosten					€ 94.471.000,00
[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
TOTAAL EXCLUSIEF DE BTW - prijspeil januari 2025					**€ 338.072.878,58**

K EXCLUSIEVEN

[illegible]

WWW
AR

Voorstel raming plankosten Gnephoek tbv BC Masterplan

Op basis van PPS vanaf 2027	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	90%	80%	75%	70%	60%	50%	50%	40%	
Exclusief engineering, directiervoering en toezicht bovenwijkse voorzieningen (aquaduct, fietsbrug, bypass)																

Activiteit	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	Totaal raming
A) Aansturing / ondersteuning	*957.000*	*857.000*	*817.000*	*817.000*	*802.000*	*802.000*	*758.000*	*733.000*	*680.000*	*654.000*	*616.000*	*562.000*	*499.000*	*499.000*	*440.000*	*10.493.000*
1) projectdirectie	238.000	238.000	238.000	238.000	238.000	238.000	214.000	214.000	190.000	179.000	167.000	143.000	119.000	119.000	95.000	2.868.000
2) projectmanagement	202.000	202.000	202.000	202.000	202.000	202.000	182.000	182.000	162.000	152.000	141.000	121.000	101.000	101.000	81.000	2.435.000
3) projectsecretariaat	97.000	97.000	97.000	97.000	97.000	97.000	87.000	87.000	78.000	73.000	68.000	58.000	49.000	49.000	39.000	1.170.000
4) communicatie/omgevingsmanagement	20.000	20.000	30.000	30.000	40.000	40.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	630.000
5) juridisch advies	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	750.000
6) marketing/promotie	150.000	150.000	100.000	100.000	75.000	75.000	75.000	50.000	50.000	50.000	40.000	40.000	30.000	30.000	25.000	1.040.000
7) huisvesting/kantoor	100.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	800.000
8) overig (externe adviezen)	100.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	800.000
B) Stedenbouw	*175.000*	*300.000*	*275.000*	*200.000*	*175.000*	*150.000*	*150.000*	*125.000*	*125.000*	*100.000*	*100.000*	*65.000*	*60.000*	*0*	*0*	*2.000.000*
1) Masterplan																0
2) Stedenbouwkundig ontwerpen	175.000	150.000	125.000	100.000	75.000	50.000	50.000	25.000	25.000	25.000	25.000	0	0	0	0	825.000
3) Inrichtingsplannen		75.000	75.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	25.000	25.000	25.000	20.000	0	0	545.000
4) Supervisie		75.000	75.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	40.000	40.000	0	0	630.000
C) Omgevingsonderzoeken	*225.000*	*150.000*	*100.000*	*100.000*	*100.000*	*100.000*	*100.000*	*50.000*	*50.000*	*25.000*	*20.000*	*20.000*	*0*	*0*	*0*	*1.040.000*
1) archeologisch onderzoek	100.000	50.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0	275.000
2) bodemonderzoek	50.000	50.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0	225.000
3) milieukundig onderzoek	50.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	15.000	10.000	10.000	0	0	0	285.000
4) civieltechnisch onderzoek																0
5) overig onderzoek	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	10.000	10.000	10.000	0	0	0	255.000
D) Financiën	*149.000*	*199.000*	*199.000*	*199.000*	*189.000*	*189.000*	*174.100*	*174.100*	*159.200*	*151.750*	*144.300*	*129.400*	*114.500*	*114.500*	*104.200*	*2.390.050*
1) planeconomie	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000	68.400	68.400	60.800	57.000	53.200	45.600	38.000	38.000	35.000	920.400
2) financiële administratie / control	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	65.700	65.700	58.400	54.750	51.100	43.800	36.500	36.500	29.200	879.650
3) accountant	0	50.000	50.000	50.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	590.000
*E) Civiele techniek**	*400.000*	*550.000*	*700.000*	*900.000*	*1.000.000*	*1.100.000*	*1.200.000*	*1.400.000*	*1.350.000*	*1.200.000*	*1.100.000*	*1.000.000*	*750.000*	*500.000*	*350.000*	*13.500.000*
1) civieltechnische coördinatie/advies	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	150.000	150.000	150.000	100.000	100.000	50.000	2.500.000
2) engineering	200.000	250.000	250.000	350.000	350.000	350.000	350.000	400.000	350.000	350.000	250.000	250.000	150.000	0	0	3.850.000
3) directievoering en toezicht	0	100.000	250.000	350.000	450.000	550.000	650.000	800.000	800.000	700.000	700.000	600.000	500.000	400.000	300.000	7.150.000
*F) Overig***	*200.000*	*200.000*	*250.000*	*250.000*	*250.000*	*250.000*	*150.000*	*150.000*	*150.000*	*150.000*	*150.000*	*100.000*	*100.000*	*25.000*	*25.000*	*2.400.000*
1) plankosten verwerving (plan/wvg/onteigening/aankopen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2) plankosten uitgifte (tenders PO-kavels)	50.000	50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	50.000	50.000	0	0	1.100.000
3) plankosten RO gemeente	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	25.000	25.000	1.300.000
Totaal	*2.106.000*	*2.256.000*	*2.341.000*	*2.466.000*	*2.516.000*	*2.591.000*	*2.532.100*	*2.632.100*	*2.514.200*	*2.280.750*	*2.130.300*	*1.876.400*	*1.523.500*	*1.138.500*	*919.200*	*31.823.050*

* Exclusief engineering, directiervoering en toezicht bovenwijkse voorzieningen (aquaduct, fietsbrug, bypass)

** Exclusief plankosten grondbank (aanname € 100.000 per jaar)

			Per woning									Totaal						
Woningtype	**Koop/huur**	**GBO**	**Opbrengst incl btw**	**Bouwkosten**	**Bijkomende kosten**	**W&R**	**Stichtingskosten**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde in berekening**	**Grondquote in berekening**	**Aantal**	**Opbrengst**	**Bouwkosten**	**Bijkomende kosten**	**W&R**	**Stichtingskosten**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde in berekening**
Meergezins sociaal	koop	60	€ 285.000	€ 181.385	€ 23.554	€ 18.843	€ 223.782	€ 11.755	€ 11.755	5%	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Meergezins sociaal	huur	60	€ 242.400	€ 181.385	€ 20.033	€ 16.026	€ 217.445	*-€ 17.114*	€ 20.000	10%	1.120	€ 271.488.000	€ 203.151.200	€ 22.437.025	€ 17.949.620	€ 243.537.845	*-€ 19.167.597*	€ 22.400.000
Meergezins middenduur	koop	70	€ 403.000	€ 217.813	€ 33.306	€ 31.640	€ 282.759	€ 50.299	€ 50.299	15%	395	€ 159.185.000	€ 86.035.960	€ 13.155.785	€ 12.497.996	€ 111.689.741	€ 19.868.110	€ 19.868.110
Meergezins middenduur	huur	60	€ 348.000	€ 192.628	€ 28.760	€ 25.884	€ 247.273	€ 40.331	€ 40.331	14%	450	€ 156.600.000	€ 86.682.600	€ 12.942.149	€ 11.647.934	€ 111.272.683	€ 18.148.805	€ 18.148.805
Meergezins duur	koop	110	€ 618.000	€ 353.837	€ 51.074	€ 53.628	€ 458.539	€ 52.204	€ 52.204	10%	275	€ 169.950.000	€ 97.305.168	€ 14.045.455	€ 14.747.727	€ 126.098.350	€ 14.356.195	€ 14.356.195
Meergezins duur	huur	110	€ 550.800	€ 353.837	€ 45.521	€ 47.797	€ 447.154	€ 8.052	€ 8.052	2%	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rijwoning sociaal	koop	80	€ 300.000	€ 167.981	€ 19.835	€ 19.835	€ 207.650	€ 40.283	€ 40.283	16%	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rijwoning sociaal	huur	80	€ 242.400	€ 167.981	€ 16.026	€ 16.026	€ 200.034	*€ 297*	€ 25.000	12%	560	€ 135.744.000	€ 94.069.367	€ 8.974.810	€ 8.974.810	€ 112.018.987	*€ 166.137*	€ 14.000.000
Rijwoning middenduur	koop	80	€ 416.000	€ 172.968	€ 27.504	€ 32.661	€ 233.134	€ 110.668	€ 110.668	32%	635	€ 264.160.000	€ 109.834.938	€ 17.465.124	€ 20.739.835	€ 148.039.897	€ 70.274.153	€ 70.274.153
Rijwoning middenduur	huur	80	€ 368.000	€ 178.171	€ 24.331	€ 27.372	€ 229.873	€ 74.259	€ 74.259	24%	200	€ 73.600.000	€ 35.634.177	€ 4.866.116	€ 5.474.380	€ 45.974.673	€ 14.851.773	€ 14.851.773
Rijwoning duur	koop	120	€ 595.000	€ 247.476	€ 41.798	€ 51.632	€ 340.906	€ 150.830	€ 150.830	31%	740	€ 440.300.000	€ 183.132.098	€ 30.930.165	€ 38.207.851	€ 252.270.115	€ 111.614.183	€ 111.614.183
Rijwoning duur	huur	120	€ 518.400	€ 247.476	€ 36.417	€ 44.985	€ 328.877	€ 99.552	€ 99.552	23%	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Herenhuis duur	koop	150	€ 700.000	€ 300.317	€ 49.174	€ 60.744	€ 410.235	€ 168.278	€ 168.278	29%	400	€ 280.000.000	€ 120.126.937	€ 19.669.421	€ 24.297.521	€ 164.093.879	€ 67.311.080	€ 67.311.080
Herenhuis duur	huur	150	€ 600.000	€ 300.317	€ 42.149	€ 52.066	€ 394.532	€ 101.336	€ 101.336	20%	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2^1 kap duur	koop	150	€ 818.000	€ 346.077	€ 57.463	€ 70.983	€ 474.523	€ 201.510	€ 201.510	30%	550	€ 449.900.000	€ 190.342.406	€ 31.604.545	€ 39.040.909	€ 260.987.861	€ 110.830.321	€ 110.830.321
2^1 kap duur	huur	150	€ 630.000	€ 346.077	€ 44.256	€ 54.669	€ 445.003	€ 75.658	€ 75.658	15%	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Vrijstaand duur	koop	180	€ 1.046.000	€ 424.134	€ 73.479	€ 90.769	€ 588.382	€ 276.081	€ 276.081	32%	275	€ 287.650.000	€ 116.636.769	€ 20.206.818	€ 24.961.364	€ 161.804.951	€ 75.922.321	€ 75.922.321
Vrijstaand duur	huur	180	€ 810.000	€ 424.134	€ 56.901	€ 70.289	€ 551.324	€ 118.098	€ 118.098	18%	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal											**5.600**	**€ 2.688.577.000**	**€ 1.322.951.622**	**€ 196.297.413**	**€ 218.539.944**	**€ 1.737.788.981**	**€ 484.175.482**	**€ 539.576.941**

Datum: 03-06-2026

RisManager
Module Risicoanalyse

Input Monte Carloanalyse

Parameters

Aantal trekkingen	5.000
Aantal stappen frequentietabel	10

Risico's	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Rente	4,24%	Driehoek		4,00%	4,50%	5,00%
Kostenstijging kortlopend	0,00%	Driehoek		0,00%	1,00%	2,00%
Kostenstijging langlopend	0,00%	Driehoek		-0,50%	0,00%	0,50%
Opbrengstenstijging kortlopend (excl. sociaal en maatschappelijk)	0,00%	Driehoek		-2,00%	0,00%	1,00%
Opbrengstenstijging langlopend	0,00%	Driehoek		-0,50%	0,00%	0,50%
Grondopbrengsten niet-sociaal	0,00%	Driehoek		-2,50%	0,00%	2,50%
Realisatiestimulans	€ 0,00	Binomiaal	50,00%	€ 1.400.000		€ 2.100.000
Afwijking woningaantal 5.500 tot 6.000	€ 0,00	Binomiaal	50,00%	€ -2.500.000		€ 10.000.000
Onvoorzien verwerving onbebouwd	€ 0,00	Driehoek		€ -750.000,00	€ 150.000,00	€ 1.200.000,00
Onvoorzien verwerving bebouwd	€ 0,00	Driehoek		€ -2.300.000,00	€ 2.300.000,00	€ 4.500.000,00
Afwijking raming voorbelasting	€ 0,00	Binomiaal	25,00%	€ -10.000.000		€ 10.000.000
Nader te detailleren civiele kosten	10%	Driehoek		8,00%	10,00%	12,00%
Staartkosten civiele kosten	17%	Driehoek		15,00%	17,50%	20,00%
Plankosten	0%	Uniform		-5,00%		10,00%
1 tot 2 jaar vertraging door uitloop RO-procedure	€ 0,00	Binomiaal	50,00%	€ 2.000.000		€ 10.000.000
Afwijking kosten aquaduct en fietsbrug	€ 0,00	Binomiaal	50,00%	€ -5.000.000		€ 10.000.000
Verkoop natuurgebied	€ 0,00	Binomiaal	25,00%	€ 750.000		€ 1.250.000
Rijksbijdrage	€ 0,00	Binomiaal	50,00%	€ 11.200.000		€ 28.000.000
Minder gebouwde hubs	€ 0,00	Binomiaal	25,00%	€ 5.000.000		€ 10.000.000
Afwijking afzettempo	-	Binomiaal	25,00%	-90,00		-30,00

1 Voeg regel(s) toe

COCKPIT GNEPHOEK - GEM GREX MASTERPLAN DEFINITIEF 2026

	Kerncijfers		
Kosten	-€ 639,8	% uitgeefbaar	33%
Opbrengsten	€ 640,3	% openbaar	67%
Resultaat eindwaarde	€ 0,6	FSI netto gebied	0,6
Resultaat contante waarde	€ 0,3	netto dichtheid	46
Eindjaar	2041	grondprijs / won	€ 96.353
Woningaantal	5.600	grondprijs / m² uitg	€ 760







Ruimtegebruik

	m2	Woningen/ha
Plangebied	2.290.299	
Handhaven	163.239	
Bruto Exploitatiegebied	2.127.060	
Hoofdstructuur [illegible]	75.000	
[illegible]	16.800	
[illegible] groen	132.875	
[illegible] water	78.000	
Natuurgebied groen	332.000	
Natuurgebied water	275.000	
Netto exploitatiegebied	1.220.585	
Deelgebied	m2	Woningen/ha
Hoogstedelijk	85.578	109
Stedelijk	433.035	52
Dorps	520.212	37
Landelijk	181.762	28
-	0	0
Totaal	1.220.589	
Nog te verdelen	0	

Ruimtegebruik

Bruto exploitatiegebied	m2	%
Uitgeefbaar	709.736	[illegible]
Verharding (incl. hubs)	370.381	17%
Groen	646.904	[illegible]
Water	400.244	[illegible]
Totaal	2.127.061	
Netto exploitatiegebied	m2	%
Uitgeefbaar	709.736	[illegible]
Hubs	15.894	[illegible]
Verharding	300.291	[illegible]
Groen	144.821	12%
Water	50.044	4%
Totaal	1.220.588	
FSI kavel	1,1	bvo/grond
FSI netto gebied	0,6	bvo/grond
Buurt/structuur groen	50	[illegible]
Buurt/structuur verharding	70	[illegible]

Programma

	m2 gbo	vormfactor	m2 bvo	%	m2 gbo	m2 bvo	m2/kavel	aantal
Meergezins sociaal	60	0,75	80	20,0%	67.200	89.600	85	1.120
Meergezins middenhuur	65	0,75	86	15,1%	54.650	72.887	40	843
Meergezins duur	110	0,70	157	4,9%	30.250	43.214	68	275
Rijwoning sociaal	80	0,79	101	10,0%	44.800	56.709	109	560
Rijwoning middenduur	80	0,79	101	14,9%	66.800	84.857	118	835
Rijwoning duur	120	0,79	152	13,2%	88.800	112.405	155	740
Herenhuis duur	150	0,80	188	7,1%	60.000	75.000	189	400
2*1 kap duur	150	0,74	203	9,8%	82.500	111.486	280	850
Vrijstaand duur	180	0,77	234	4,9%	49.500	64.286	875	275
Bijz. woonvorm middenduur	70	0,80	88	0,0%	0	0	0	0
Totaal woningbouw		0,77		100%	544.800	710.124	[illegible]	5.600

	vormfr	m2 vvo	m2 bvo	m2 grond
Onderwijs	0,90	14.850	16.500	10.525
Maatschappelijk overig	0,90	10.283	11.425	2.057
Commercieel overig (BSO & KDV, kantoren, sportschool)	0,90	5.863	6.181	1.704
Winkels/horeca/supermarkt	0,90	4.635	5.150	-
Totaal niet-woningbouw	0,00	35.539	39.256	14.[illegible]

Programma

Woningbouwprogramma	aantal	%
Sociaal	1.680	[illegible]
Middenhuur	1.680	30%
Duur	2.240	40%
Totaal woningbouw	5.600	
Totaal m2 bvo	710.124	
Gem m2 bvo/won	127	
Gem m2 kavel/won [illegible]	129	
Gem m2 kavel/won eg	176	

	m2 bvo
Onderwijs	16.500
Maatschappelijk overig	11.425
Commercieel overig	6.181
Winkels/horeca/supermarkt	5.150
Totaal niet-woningbouw	39.256

Inbrengwaarde en overige kosten

Indexering inbrengwaarde/verwerving	2%	
Plankosten t/m 2026	€ 8.143.400	
Slopen kantoren/bedrijven	€ 40	per m2 bvo pp 2025
Plan- en VAT-kosten vanaf 2027	€ 1.924.437	gem € / jaar pp 2026
Onderzoeken vanaf 2027	€ 1.040.000	pp 2026
Planschade	€ 200.000	pp 2025
Onvoorzien*	€ 41.000.000	14,1%
Aquaduct	€ 65.758.262	pp 2026
Fietsbrug	€ 32.033.718	pp 2026
Aanpassing uitliggende wegen	€ 8.139.950	pp 2026
Bypass	€ 16.930.550	pp 2026
Compensatie [illegible]	€ 500.000	pp 2025
Aandeel bovenwijks toerekenbaar	53,82%	bovenwijks
* [illegible]		

Inbrengwaarde en overige kosten

		€ / m2 BE
Inbrengwaarde	€ 146.394.224	€ 69
Sloopkosten	€ 3.695.280	€ 2
Plan- en vat-kosten	€ 40.974.394	€ 19
Bovenwijks	€ 63.436.579	€ 30
Planschade	€ 208.000	€ 0
Onvoorzien	€ 41.000.000	€ 19
Bovenwijks binnenplans	€ 0	PPS
Bovenwijks buitenplans	€ 117.860.480	Gemeente
Totaal bovenwijks	€ 117.860.480	
Bijdrage PPS > Gemeente	€ 63.436.579	
Bijdrage Gemeente > PPS	€ 0	
Plankosten % van civiel	16%	
Plankosten per woning	€ 7.317	

Civieltechnische kosten pp 2025

Structuren	eenheidsprijs		Woongebied	eenheidsprijs	per	Woongebied	eenheidsprijs	per
Opsnijmerk/voorbelasting	€ 47,33	m2	Riolering	€ 570	m1	Lichtmasten hoogstedelijk	€ 3.000	st
Bypass	€ 0	m1	Bouwweg	€ 47,5	m2	Lichtmasten stedelijk	€ 2.875	st
Hoofdfietsroute	€ 840	m1	Rijbaan hoogstedelijk	€ 105	m2	Lichtmasten dorps / landelijk	€ 2.500	st
Rotonde	€ 880.000	stuk	Rijbaan stedelijk	€ 93	m2	Bomen hoogstedelijk	€ 2.000	st
[illegible]	€ 27,3	m2	[illegible]	€ 86	m2	[illegible]	€ 1.725	st
[illegible]	€ 48	m2	[illegible]	€ 85	m2	[illegible]	€ 1.500	st
[illegible]	€ 85.785	ha	[illegible]	€ 83	m2	[illegible]	€ 57,5	m2
Water [illegible]	€ 50.000	ha	[illegible]	€ 74	m2	[illegible]	€ 30	m2
Inpassing woningen	€ 2.000.000	post	Trottoir hoogstedelijk	€ 79	m2	Speelse	€ 500	won
Gemalen/persleiding	€ 3.840.000	post	Trottoir stedelijk	€ 55	m2	Fietsparkeren	€ 83	m2
Tijdelijke voorz	1%		Trottoir dorps / landelijk	€ 50	m2	Te water laat plaatsen	€ 15.000	st
Onderhoud (1 jaar)	€ 1	m2	Groen hoogstedelijk	€ 25	m2	Milieustr/laadpalen/dsw	€ 400	won
Verleggen kabels en leidingen	€ 1.000.000	post	Groen stedelijk	€ 20	m2	Nader te detailleren	10%	
Water hoofdstructuur	€ 50	m2	Groen dorps / landelijk	€ 15	m2	Staartkosten	17%	

Civieltechnische kosten

		€ / m2 BE
[illegible]	€ 3.695.280	€ 2
[illegible]	€ 1.103.544	€ 1
[illegible]	€ 97.912.921	€ 46
[illegible]	€ 42.253.568	€ 20
[illegible]	€ 67.201.861	€ 32
[illegible]	€ 17.498.026	€ 8
Totaal civiele kosten	€ 249.665.612	

Grondopbrengsten

BAR woningbouw verkoop	4,0%	
BAR woningbouw	4,0%	
BAR niet-woningbouw	7,0%	
BAR parkeren	5,5%	
niet woningbouw		
Bijkomende kosten	15,0%	over bouwkosten
Algemene kosten	4,0%	over bouwkosten+bijkomende kosten
Winst & Risico	8,0%	over opbrengst ex btw

Grondprijs sociaal [illegible]	€ 25.000
Grondprijs sociaal [illegible]	€ 20.000
Sport [illegible] (€ / m2)	€ 20
Maatschappelijk (€ / m2 bvo)	€ 190
Bijdrage provincie MER	€ 0
Bijdrage [illegible] plankosten	€ 0
Rijksbijdrage	€ 0
Dekking gemeente nominaal	€ 0

Grondopbrengsten (pp 2026)

	Koop	Huur	VON (incl. btw)	Huur (incl)	Opbrengst (incl)	Bouwkn	Sk.kn	Residu (excl. btw)
Meergezins sociaal	0%	100%	€ 4.750	€ 808	€ 242.400	€ 2.267	€ 217.443	-€ 27.214
Meergezins middenhuur	47%	53%	€ 8.757	€ 1.160	€ 359.378	€ 2.334	€ 283.861	€ 33.146
Meergezins duur	100%	0%	€ 5.618	€ 1.838	€ 618.008	€ 2.253	€ 458.539	€ 52.204
Rijwoning sociaal	0%	100%	€ 3.750	€ 808	€ 242.400	€ 1.659	€ 200.054	€ 297
Rijwoning middenhuur	76%	24%	€ 8.200	€ 1.227	€ 404.503	€ 1.708	€ 252.558	€ 101.947
Rijwoning duur	100%	0%	€ 4.958	€ 1.729	€ 595.000	€ 1.629	€ 340.906	€ 180.890
Herenhuis duur	100%	0%	€ 4.667	€ 2.000	€ 700.000	€ 1.603	€ 410.235	€ 168.278
2*1 kap duur	100%	0%	€ 5.453	€ 2.100	€ 818.000	€ 1.707	€ 474.523	€ 201.510
Vrijstaand duur	100%	0%	€ 5.811	€ 2.700	€ 1.046.000	€ 1.814	€ 589.382	€ 276.081
Bijz. woonvorm middenhuur	50%	50%	€ 4.850	€ 1.298	€ 864.500	€ 1.700	€ 202.904	€ 98.235

	Koop	Huur	VON (incl. btw)	Huur (excl)	Opbrengst (excl)	Bouwkn	Sk.kn	Residu (excl. btw)
Onderwijs	0%	100%	€ 0	€ 180	€ 38.185.714	€ 2.000	€ 41.822.857	-€ 4.337.143
Maatschappelijk overig	0%	100%	€ 0	€ 180	€ 26.440.714	€ 2.000	€ 29.443.857	-€ 3.003.143
BSO & KDV	0%	100%	€ 0	€ 180	€ 5.815.314	€ 1.473	€ 4.982.265	€ 833.050
Supermarkt	0%	100%	€ 0	€ 200	€ 5.142.857	€ 1.273	€ 3.461.229	€ 1.681.629
Commercieel overig	0%	100%	€ 0	€ 180	€ 15.679.286	€ 1.473	€ 13.206.120	€ 2.473.163

Grondopbrengsten

	€ totaal	€ / won	% Grondquote
Meergezins sociaal	€ 22.400.000	€ 20.000	10%
Meergezins middenhuur	€ 38.016.311	€ 40.990	15%
Meergezins duur	€ 14.356.195	€ 52.204	10%
Rijwoning sociaal	€ 14.000.000	€ 25.000	12%
Rijwoning middenhuur	€ 85.125.324	€ 101.947	[illegible]
Rijwoning duur	€ 111.814.183	€ 150.890	[illegible]
Herenhuis duur	€ 67.311.000	€ 168.278	[illegible]
2*1 kap duur	€ 120.830.321	€ 201.628	[illegible]
Vrijstaand duur	€ 75.922.321	€ 276.081	[illegible]
Bijz. woonvorm middenhuur	€ 0	€ 0	0%
Totaal wonen	€ 539.[illegible]	€ [illegible]	

	€ totaal	€ / m2
Onderwijs	€ 3.[illegible]	€ [illegible] bvo
Maatschappelijk overig	€ 3.170.750	€ [illegible] bvo
BSO & KDV	€ 533.850	€ [illegible] bvo
Supermarkt	€ 1.681.629	€ [illegible] bvo
Commercieel overig	€ 1.423.163	€ [illegible] bvo
Totaal niet-wonen	€ 10.[illegible]	

woningbouw (MAG afspraken)	
EGW sociaal, middenhuur en betaalbaar	8,0%
EGW vrije sector	8,5%
MGW	10,0%
sociaal brutomarge	8,0%
middenhuur [illegible] brutomarge	9,0%
betaalbare koop brutomarge	8,5%
vrije sector brutomarge	10,5%

Parkeren

			aantal won koop	aantal won huur	p-norm / won
Aandeel gebouwd	0%	Meergezins sociaal	0	1120	0,8
m2 bvo/pp gebouwd	27	Meergezins middenhuur	395	450	0,6
m2 bvo/pp hubs	27	Meergezins duur	275	0	1,1
m2/pp maaiveld	24	Rijwoning sociaal	0	560	0,8
Aandeel dubbel gebruik (excl. wonen)	100%	Rijwoning middenhuur	635	200	1,1
pp m² bvo hubs	15.894	Rijwoning duur	740	0	1,1
pp m² bvo gebouwd uitgeefbaar	8.613	Herenhuis duur	400	0	1,3
pp m2 maaiveld openbaar	94.000	2*1 kap duur	850	0	1,3
% m2 verharding	18%	Vrijstaand duur	275	0	1,4
Aanpassing parkeernorm	0%	Bijz. woonvorm middenhuur	0	0	1,0
		Bezoekers			0,3
Bouwkosten parkeerhub	€ 500	Totaal woningbouw	[illegible]	[illegible]	3,8
Bouwkosten gebouwd parkeren	€ 1.000				

	m2 bvo koop	m2 bvo huur	p-norm / 100 m² bvo
Onderwijs	0	16.500	2,5
Maatschappelijk overig	0	11.425	1,5
Commercieel overig (BSO & I	0	6.181	2,5
Winkels/horeca/supermarkt	0	5.150	3,5
Bezoekers koop/bedr			0%
Totaal niet-woningbouw		89,2%	

Resultaat Gebouwd parkeren (pp 2025)

	aantal pp koop	aantal pp huur	VON (incl. btw)	Huur	Opbrengst	Bouwkn	Sk.kn	Residu (excl. btw)
Meergezins gebouwd	319	0	€ 25.000	€ 60	€ 7.975.000	€ 1.080	€ 10.888.813	-€ 3.963.404
Hubs bewoners	0	1.917	€ 25.000	€ 60	€ 25.095.273	€ 908	€ 80.523.680	-€ 29.783.785
Hubs bezoekers	0	318	€ 25.000	€ 150	€ 10.407.273	€ 800	€ 9.361.600	-€ 798.548
Onderwijs	0	0	€ 25.000	€ 80	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijk overig	0	0	€ 25.000	€ 80	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel overig (BSO & KDV	0	0	€ 25.000	€ 80	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Winkels/horeca/supermarkt	0	80	€ 25.000	€ 150	€ 2.947.879	€ 908	€ 2.[illegible]	-€ 215.427
	0	80						-€ 216.427

Parkeren

	aantal	%
PP woningbouw	5.529	[illegible]
PP niet woningbouw	[illegible]	[illegible]
PP Bezoekers	[illegible]	[illegible]
PP totaal	[illegible]	100%
PP gebouwd eigen terrein	319	
PP gebouwd hubs	2.235	
PP maaiveld eigen terrein	1.371	
PP maaiveld openbaar	2.256	
PP totaal	6.[illegible]	
Gem. Parkeernorm wonen	1,09	incl. bezoekers
Kostprijs gebouwd	€ [illegible]	per pp
Kostprijs pp / won	-€ [illegible]	per woning
Resultaat pp / m² won	-€ [illegible]	per m² bvo

Parameters en fasering

	2026>	2026	2027	2028	2029>	Disconteren
Rente	4,24%	4,24%	4,24%	4,24%	4,24%	4,24%
Kostenstijging BWW	3,00%	8,50%	5,00%	3,00%	3,00%	
Kostenstijging plankosten	2,00%	4,50%	3,00%	3,00%	2,00%	
Opbrengstenstijging soc./maatsch.	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
Opbrengstenstijging middenhuur	3,00%	3,00%	3,50%	2,50%	2,00%	
Opbrengstenstijging vrije sector	2,00%	5,00%	8,00%	3,80%	2,00%	
Opbrengstenstijging commercieel	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,80%	

	beginjaar	eindjaar
Verwerving (excl inbreng)	2026	2035
Civiele kosten	2028	2041
Plankosten	2023	2041
Bovenwijkse voorzieningen	2032	2034
Overige kosten	2035	2041
Woningbouw	2029	2040
Niet-woningbouw	2030	2037

Exploitatieresultaat

Kosten				
Verwerving	€	-146.394.224	Nominaal saldo	-22.799.574
Sloopkosten	€	-3.695.280	Kostenstijging	-65.865.455
Civieltechnische kosten	€	-249.975.332	Opbrengstenstijging	121.465.557
Plan- en vatkosten	€	-40.974.394	Rente	-17.221.832
Bovenwijks	€	-63.436.579		
Planschade	€	-208.000	Eindwaarde	574.716 (31-12-2041)
Onvoorzien	€	-41.000.000	Contante waarde	285.735 (1-1-2026)
Totale kosten	€	-541.678.809		
			Afzettempo	466 won / jaar
				4.600 m2 bvo / jaar
Opbrengsten				
Woningbouw		€ 539.576.941		
Niet-woningbouw		€ 11.177.343	Max financieringsbehoefte	-58.940.545
Saldo gebouwd parkeren		-€ 26.112.090	In jaar	31-12-2035
Overige opbrengsten		€ 4.257.040		
Totale opbrengsten		€ 518.873.235		

Project: GEM grex
Versie: GEM grex 2026
Rekenmodel: GEM grex 2026
Peildatum: 7-6-2026

GrexManager

Overzichten

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Verwerving	€ 146.394.224	€ 146.394.224	€ 0	€ 0	€ 400.000	€ 13.459.493	€ 13.709.493	€ 15.859.493	€ 15.459.493	€ 15.259.493	€ 14.959.493	€ 14.659.493	€ 14.409.493	€ 14.309.493	€ 14.259.791	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondprijs obv Rekenkader	€ 1.040.000	€ 1.040.000	€ 0	€ 0	€ 520.000	€ 520.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 3.695.250	€ 3.695.250	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 284.252	€ 0
Saneringskosten	€ 1.103.944	€ 1.103.944	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 97.912.933	€ 97.912.933	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 81.595	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 91.995	€ 0	€ 0
Hoveringsmaken	€ 42.253.568	€ 42.253.568	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.876.533	€ 9.841.865	€ 9.841.865	€ 9.841.865	€ 9.841.865	€ 9.841.865	€ 9.841.865	€ 7.672.737	€ 7.672.737	€ 7.537.203	€ 7.537.697	€ 10.38.032	€ 0	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 87.201.861	€ 87.201.861	€ 0	€ 0	€ 0	€ 303.815	€ 3.972.761	€ 4.669.166	€ 3.869.166	€ 3.869.166	€ 3.869.166	€ 3.669.166	€ 3.669.166	€ 4.124.588	€ 4.124.588	€ 3.669.166	€ 0	€ 187.335	€ 187.335
Tijdelijk behoud gronden en opstallen	€ 17.498.026	€ 17.498.026	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.573.808	€ 6.573.808	€ 7.075.769	€ 7.075.769	€ 7.442.751	€ 7.442.751	€ 7.623.039	€ 7.623.039	€ 7.442.751	€ 7.442.751	€ 7.442.751	€ 7.442.751
Plankosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.749.803	€ 1.749.803	€ 1.749.803	€ 1.749.803	€ 1.749.803	€ 1.749.803	€ 1.749.803	€ 1.749.803	€ 1.749.803	€ 1.749.803
Voorbereiding en toezicht	€ 20.941.584	€ 20.941.584	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 12.993.311	€ 12.993.311	€ 0	€ 0	€ 10.352.800	€ 1.674.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovengrondse voorzieningen	€ 208.000	€ 208.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 416.000	€ 624.000	€ 1.040.000	€ 1.556.400	€ 1.332.900	€ 1.197.456	€ 1.144.456	€ 1.197.712	€ 1.080.140	€ 991.686	€ 934.544	€ 639.900	€ 673.400	€ 616.244
Bomsvorming	€ 63.436.179	€ 63.436.179	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 604.285	€ 964.285	€ 1.046.285	€ 1.152.285	€ 1.256.285	€ 1.308.285	€ 1.256.285	€ 1.103.285	€ 996.285	€ 892.255	€ 632.295	€ 513.685	€ 268.289
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 498.466	€ 498.466	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.189.456	€ 1.189.456	€ 1.189.456	€ 1.189.456	€ 1.343.599	€ 17.415.470	€ 17.415.470	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 17.333	€ 0
Rente boekwaarde	€ 41.000.000	€ 41.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.415.470	€ 982.641	€ 982.641	€ 982.641	€ 700.970	€ 700.970
Totale Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 541.679.809	**€ 541.679.809**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 12.188.286**	**€ 25.832.374**	**€ 31.779.848**	**€ 39.632.054**	**€ 39.544.454**	**€ 42.018.758**	**€ 37.531.887**	**€ 55.682.741**	**€ 61.044.148**	**€ 44.557.976**	**€ 46.835.310**	**€ 31.300.417**	**€ 21.205.499**	**€ 17.326.872**	**€ 10.616.972**

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Woningbouw	€ 529.576.943	€ 529.576.943	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 44.964.745	€ 0
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 366.043	€ 366.043	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Horeca	€ 2.831.514	€ 2.831.514	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 162.521	€ 182.321	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commerciee	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.256.571	€ 574.643	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 1.491.287	€ 1.491.287	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sport	€ 6.089.500	€ 6.089.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 116.631	€ 116.631	€ 116.631	€ 116.631	€ 116.631	€ 116.631	€ 116.631	€ 116.631	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ -36.112.090	€ -36.112.090	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 761.188	€ 761.188	€ 761.188	€ 761.188	€ 761.188	€ 595.750	€ 595.750	€ 761.188	€ 761.188	€ 761.188	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 4.237.040	€ 4.237.040	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ -2.090.671	€ -2.090.671	€ -2.090.671	€ -2.090.671	€ -2.090.671	€ -3.214.714	€ -2.990.671	€ -2.990.671	€ -2.090.671	€ -2.990.671	€ -2.990.671	€ -2.990.671	€ 0
	€ 519.879.235	**€ 519.879.235**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 312.000**	**€ 104.000**	**€ 344.420**	**€ 344.420**	**€ 344.420**	**€ 319.420**	**€ 319.420**	**€ 319.420**	**€ 318.420**	**€ 318.420**	**€ 292.420**	**€ 292.420**	**€ 292.420**	**€ 292.420**	**€ 26.000**

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom

Stand per 1-1-	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
			€ 0	€ 0	€ 0	€ -12.763.497	€ -40.100.379	€ -27.730.483	€ -22.771.791	€ -17.128.543	€ -13.896.701	€ -29.518.101	€ -60.434.226	€ -58.940.548	€ -56.007.280	€ -56.649.551	€ -43.910.224	€ -15.018.101	€ 21.374.341
Koken	€ -541.679.809	€ -541.679.809	€ 0	€ 0	€ -12.188.286	€ -25.832.374	€ -31.779.848	€ -39.632.054	€ -39.544.454	€ -42.018.758	€ -37.531.887	€ -55.655.741	€ -61.044.148	€ -44.557.976	€ -46.835.310	€ -31.300.417	€ -21.205.499	€ -17.326.872	€ -10.616.972
Opbrengsten	€ 519.879.235	€ 519.879.235	€ 0	€ 0	€ 312.000	€ 104.000	€ 42.318.485	€ 43.196.313	€ 43.196.313	€ 43.170.313	€ 43.170.313	€ 43.866.481	€ 44.406.896	€ 43.170.313	€ 41.344.313	€ 42.266.495	€ 42.266.495	€ 42.266.495	€ 26.000
Kostenvergoeding																			
Opbrengstenheffingsrente	€ -80.869.435	€ -80.869.435		€ 0	€ -134.948	€ -1.106.612	€ -1.912.615	€ -3.167.537	€ -3.751.537	€ -4.749.090	€ -6.966.728	€ -9.551.827	€ -10.502.299	€ -8.778.111	€ -9.391.845	€ -9.176.701	€ -7.326.895	€ -4.974.613	€ -2.616.975
	€ -121.465.557	€ -121.465.557		€ 0	€ -18.804	€ -154.247	€ -3.685.008	€ -5.615.685	€ -6.522.542	€ -7.523.048	€ -8.408.435	€ -9.869.027	€ -10.713.558	€ -11.512.489	€ -11.578.342	€ -11.518.957	€ -11.869.536	€ -12.374.255	€ -12.374.255
Rentedover negatieve kasstroom	€ -20.433.591	€ -20.433.591		€ 0	€ -253.866	€ -1.961.302	€ -1.700.256	€ -1.175.772	€ -985.569	€ -708.259	€ -997.906	€ -1.450.183	€ -2.094.467	€ -2.499.074	€ -2.499.287	€ -2.491.941	€ -2.636.869	€ -4.969.613	€ -4.969.613
Rente over positieve kasstroom	€ 1.391.759	€ 1.391.759		€ 0	€ 0	€ 0	€ 289.125	€ 126.204	€ 135.862	€ 85.540	€ 0	€ 0	€ 0	€ 70.033	€ 70.333	€ 61.135	€ 60.936	€ 266.829	€ 266.829
Stand per 31-12-																			
	€ 374.716			**€ 0**	**€ -12.263.497**	**€ -40.100.379**	**€ -37.730.482**	**€ -22.771.791**	**€ -17.128.543**	**€ -13.896.702**	**€ -29.518.101**	**€ -60.434.226**	**€ -58.940.548**	**€ -56.007.280**	**€ -56.649.551**	**€ -43.910.224**	**€ -15.018.101**	**€ 21.374.341**	**€ 374.716**

Saldo op netto Contante Waarde	**€ 295.733**	1-1-2026
Saldo op Eindwaarde	**€ 374.716**	31-12-2026
Saldo op Nominale Waarde	**€ 23.798.574**	31-12-2041

BIJLAGE 4

Model handboek Administratieve Organisatie (HAO)

(wordt t.z.t. aangehecht zodra de Moederpartijen het hebben vastgesteld)

BIJLAGE 5

Kruisjeslijst

Kruisjeslijst Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek, Gnephoek te Alphen aan den Rijn

1	Directie samenwerkingsverband	D	Unaniem directiebesluit				
2	*** (doe-ontwikkelaar namens partijen)	V	Verantwoordelijk				
3	*** (toetsende partij)	U	Uitvoerend				
4	Aannemer (civiel)	M	Meewerkend				
5	Derden / adviseurs	1	2	3	4	5	

GRONDEXPLOITATIE (1 van 1)

A	Opstellen startdocument grondexploitatie					
B	Bewaken en rapporteren voortgang grondexploitatie					
C	Goedkeuren voortgangsrapportage grondexploitatie					
D	Coordinatie verwerven gronden					
E	Tuindersbegeleiding					
F	Beheer bestaande woningen (bewoond/ leeg)					
G	Opstellen stedenbouwkundig plan					
H	Coordinatie saneringsplannen en evaluatie					
I	Coordinatie opstellen PVE, VO, DO en bestek en tekeningen t.b.v. sanering, bouw- en woonrijpmaken					
J	Goedkeuring van PVE, VO, DO en bestek en tekeningen					
K	Woonwagenlocaties					
L	Voorbereiden, begeleiden en directievoering: - bouw- en woonrijpmaken - hoogspanningskabels					
M	Projectteam overleg civiel					
N	Verrichten aanvragen en bewaken procedures: - vergunningen - toestemmingsverzoeken					
O	Onderhandelen; opdracht concipieren en na opdracht aansturen van: - makelaar verwerving gronden - notaris verwerving gronden - stedenbouwkundige - adviseurs - toezicht en directie - bouw- en woonrijpmaken - saneringswerkzaamheden					
P	Feitelijke opdrachtverstrekking (als contractpartij)					
Q	Contractering bouwrijpe gronden					
R	Overdracht civiel naar gemeente					
S	Archeologisch onderzoek					
T	Aanbiedingen gronden derden					

BIJLAGE 6

Plankaart



LEGENDA

GEM GNEPHOEK

GNEPHOEK
TE ALPHEN A/D RIJN

PLANONTWIKKELING

PLANKAART 50K

W26 40813 PO 010

...olpartners

BIJLAGE 7

Planning



Planning op hoofdlijnen

GNEPHOEK
Natuur en wonen als ambitie

BIJLAGE 8

(model) akte van toetreding

Bijlage **

MODEL TOETREDINGSAKTE

Ondergetekenden:

1. 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. ** (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 vertegenwoordigd door ** ("**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 vertegenwoordigd door ** ("**AM**");

4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V.** statutair gevestigd te ** en kantoorhoudende te (**) **, **, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **, ("**GEM**");

Overwegende:

a. op ** is tussen de Gemeente, BPD en AM de "Onderlinge samenwerkingsovereenkomst inzake de oprichting van de Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. en de Grondexploitatie van het Project Gnephoek" gesloten (de '**Overeenkomst**');

b. vervolgens is blijkens akte verleden op ** voor mr. **, notaris te **, door de Gemeente, BPD AM de GEM opgericht;

l.

c. De Gemeente, BPD en AM wensen de GEM thans toe te laten treden tot de Overeenkomst, inclusief bijlagen,

<u>Komen overeen:</u>

1. GEM treedt bij deze toe tot de Overeenkomst en aanvaardt hierbij de rechten en verplichtingen voor GEM, voortvloeiende uit de Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen. GEM verklaart jegens de overige partijen bij de Overeenkomst de verplichtingen die voor GEM daaruit voortvloeien als eigen verplichtingen stipt en nauwgezet na te komen c.q. te voldoen.

2. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing;

3. Alle geschillen tussen de partijen, die mochten ontstaan naar aanleiding van deze akte zullen in eerste instantie worden beslecht door de bevoegde rechter te @, tenzij de partijen dienaangaande schriftelijk anders zijn overeengekomen of hiervoor expliciet arbitrage is overeengekomen;

4. Tussen Partijen blijft van kracht hetgeen overigens terzake schriftelijk is overeengekomen.

ALDUS (DIGITAAL) OVEREENGEKOMEN

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN
namens deze: **

AM B.V.
namens deze: **

BPD ONTWIKKELING B.V
namens deze: **

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.
namens deze:

BIJLAGE 9

Koop en Realisatieovk

MODEL
KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST
GEM - VASTGOEDONTWIKKELAAR

inzake het project "Gnephoek" te Alphen aan den Rijn

PARTIJEN:

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

en

[VASTGOEDONTWIKKELAAR]

INHOUD

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN 4
1. Definities 4
HOOFDSTUK II: AFSPRAKEN OMTRENT VERDERE ONTWIKKELING BOUWPLAN, BOUWRIJP MAKEN EN HERONTWIKKELING 10
2. Ontwikkeling Bouwplan 10
3. Herontwikkeling 11
4. Bouwrijp Maken 12
HOOFDSTUK III: KOOP/VERKOOP BOUWKAVELS 14
5. Koop 14
6. Koopprijs 14
7. Kosten en belastingen, baten/lasten, betaling 14
8. Leveringsdatum 15
9. Feitelijke levering, staat van de Bouwkavels, bestemming 16
10. Juridische levering 17
11. Garanties 17
12. Milieu / bodem 19
13. Risico overgang, beschadiging 19
HOOFDSTUK IV: AFSPRAKEN OMTRENT REALISERING BOUWPLAN 20
14. Verplichtingen Vastgoedontwikkelaar 20
15. Verplichtingen GEM 21
16. Kwalitatieve verplichting 21
17. Kettingbeding 22
HOOFDSTUK V: OVERIG 23
18. Ontwikkelrechten 23
19. Ingebrekestelling, verzuim en boete 23
20. Verbod overdracht van rechten en vervreemding 24
21. Ondeelbaarheid Overeenkomst 24
22. Geschillenregeling 24
23. Slotbepalingen 24
24. Bijlagen 25

MODEL KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST INZAKE PROJECT "GNEPHOEK" TE ALPHEN AAN DEN RIJN (DEELPLAN [A])

Let op: Dit model is bestemd voor de uitgifte van bouwkavels aan een Vastgoedontwikkelaar die partij is bij de Zes Partijen Overeenkomst. Bij uitgifte van bouwkavels aan een "derde vastgoedontwikkelaar" wordt dit model door GEM aangepast. In dat geval dient bijvoorbeeld een bepaling "afstand rechtsmiddelen" te worden toegevoegd.

PARTIJEN:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V.**, statutair gevestigd te @@, kantoorhoudende te (@@) @@ aan @@, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [@@], 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 vertegenwoordigd door <...>;

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

II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [...], statutair gevestigd te [plaats], kantoorhoudende te [...], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [....], hierbij vertegenwoordigd door [...];

hierna te noemen: "**Vastgoedontwikkelaar**";

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

OVERWEGINGEN:

A. De GEM wenst Deelplan [A] tot ontwikkeling te brengen, waartoe zij de Uitvraag heeft opgesteld.

B. De GEM en de Vastgoedontwikkelaar hebben, conform het bepaalde in Hoofdstuk III van de Zes Partijen Overeenkomst, ten aanzien van Deelplan [A] de procedure doorlopen met betrekking tot de Uitvraag en totstandkoming van het Bouwplan.

C. Partijen hebben in het kader van de Uitvraag overeenstemming bereikt over de Koopprijs, het VO Bouwplan, de Ontwikkelplanning en de overige voorwaarden waaronder de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan op de Bouwkavels zal plaatsvinden.

D. De GEM en de Vastgoedontwikkelaar wensen thans – ter uitwerking van het bepaalde in overwegingen B en C – in deze Overeenkomst de voorwaarden met betrekking tot de (ver)koop van de Bouwkavel(s), alsmede de voorwaarden waaronder de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan in Deelplan [A] zal plaatsvinden, 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. Akte van levering: de voor de juridische levering van de Bouwkavels vereiste notariële akte, waarvan een concept is aangehecht als **Bijlage 1**.

b. 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.

c. Betaalbare Woning: een Woning uit het Bouwprogramma die valt binnen de volgende segmenten:

   a. een Middeldure Huurwoning; of
   b. een Betaalbare Koopwoning.

d. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

e. Bouwkavels: het gedeelte van Deelplan [A], dat is bestemd voor de realisering van (een) Vastgoedobject(en), waarop de activiteit Bouwrijp Maken is uitgevoerd en welke als zodanig op het voorlopig Stedenbouwkundig Matenplan (aangehecht als **Bijlage 3**) (indicatief) zijn aangeduid.

f. Bouwplan: het als **Bijlage 2** aangehechte document omvattende de bouwkundige invulling van Deelplan [A], de voorlopige ontwerpen (VO's) van de daarin opgenomen Vastgoedobjecten, de woningtypes, de aantallen, de GBO's (gebruiksoppervlakten) en de BVO's (bruto vloeroppervlaktes) van de Vastgoedobjecten.

g. Bouwplanvoorstel: het door de Vastgoedontwikkelaar naar aanleiding van de Uitvraag van de GEM vervaardigde voorstel voor het Bouwplan, inclusief de prognose van de verkoopprijzen (VON-prijzen) van de desbetreffende Vastgoedobjecten, de bouwkostenraming en geprognosticeerde residuele grondwaarde ("**Grondbod**"), alsmede een eventuele reactie op de welstandscriteria en de Ontwikkelplanning.

h. Bouwprogramma: het ter plaatse van Deelplan [A] geprojecteerde bouwprogramma bestaande uit een aantal Vastgoedobjecten zoals opgenomen in het Bouwplan.

i. Bouwrijp Maken: het (doen) uitvoeren van onder andere de onderstaande werkzaamheden:

   a. de voor de beoogde realisatie en het beoogd gebruik op grond van wet- en regelgeving vereiste milieu hygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
   b. 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;

c. het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);

d. het bereikbaar maken van de Bouwkavels door middel van (al dan niet tijdelijke) bouwwegen;

e. het aanleggen van de hoofdriolering DWA (droogweer afvoer, afvalwater) en HWA (hemelwater afvoer);

f. 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 Bouwkavels;

een en ander zoals nader beschreven in de Nota Bouw- en Woonrijp Maken.

j. 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.

k. Commerciële Voorziening: de voorzieningen, zijnde:

a. commerciële voorzieningen, waaronder een volwaardige en moderne supermarkt, en

b. aanvullende buurtgerichte voorzieningen die onderdeel uitmaken van het Bouwprogramma, alsmede

c. de Sociaal-Maatschappelijke Voorzieningen waarvoor géén grondprijs is bepaald in de grondprijzenbrief (als gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst), welke voorzieningen eveneens worden aangemerkt als Commerciële Voorzieningen.

l. Deelplan [A]: het als zodanig door de GEM aangewezen gedeelte van het Projectgebied Gnephoek, waarop het Bouwprogramma is geprojecteerd.

m. DO Bouwplan: het definitief ontwerp van het Bouwplan.

n. GEM: ondergetekende sub I.

o. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Alphen aan den Rijn.

p. Koopprijs: de koopprijs van de Bouwkavels exclusief eventueel daarover verschuldigde belasting(en) die tot stand is gekomen op basis van de Uitvraag.

q. Leveringsdatum: de datum waarop de Akte van levering wordt verleden.

r. Middeldure Huurwoning: een woning die kwalificeert als "Middenhuur" zoals is bedoeld in de Wet betaalbare huur dan wel als zodanig kwalificeert op grond de per datum Uitvraag voor deze categorie Woningen geldende wet- en regelgeving.

s. Nota Bouw- en Woonrijp Maken: het als **Bijlage 4** aangehechte document.

t. Notaris: de notaris die is verbonden aan @@ te @@.

u. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning zoals is bedoeld in de Omgevingswet, waaronder de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit en de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit, alsmede alle overige vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen enz. van overheidswege, die vereist zijn voor de realisering van (een gedeelte van) het Bouwplan c.q. bepaalde Vastgoedobjecten.

v. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

w. Ontwikkelplanning: de planning die in acht dient te worden genomen bij de ontwikkeling van Deelplan [A], aangehecht als **Bijlage 5**.

x. Ontwikkelrecht: het recht jegens de GEM om bepaalde bouwkavels te mogen kopen en ter plaatse daarvan bepaalde Vastgoedobjecten te mogen (doen) ontwikkelen en (doen) realiseren en te (doen) verkopen aan een (particuliere of professionele) verkrijger, zoals nader is omschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.

y. Openbaar Gebied: het gedeelte van Deelplan [A], dat blijkens het Omgevingsplan als zodanig is bestemd.

z. Overeenkomst: de onderhavige koop- en realisatieovereenkomst tussen de GEM en de Vastgoedontwikkelaar, inclusief de Bijlagen daarbij.

aa. Partij: de GEM of de Vastgoedontwikkelaar.

bb. Partijen: de GEM en de Vastgoedontwikkelaar.

cc. Projectgebied Gnephoek: het projectgebied Gnephoek, Partijen genoegzaam bekend.

dd. Sluitingsdatum: de datum waarop deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.

ee. Sociaal-Maatschappelijke Voorziening: een voorziening die is bestemd voor het uitoefenen van activiteiten die zijn gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, welzijn, onderwijs (inclusief gymzaal), religie, bibliotheken, culturele voorzieningen en verenigingsleven.

ff. Sociale Huurwoning: een sociale huurwoning conform de door de Rijksoverheid per datum van het aangaan van de Zes Partijen Overeenkomst gehanteerde definitie dan wel een sociale huurwoning die als zodanig kwalificeert op grond van de per datum Uitvraag voor deze categorie Woningen geldende wet- en regelgeving.

gg. Uitvraag: de uitvraag met betrekking tot Deelplan [A].

hh. Vastgoedobject: een Woning, een Commerciële Voorziening of een Sociaal-Maatschappelijke Voorziening, die onderdeel uitmaakt van het Bouwprogramma met eventueel de (bijbehorende) parkeervoorzieningen.

ii. Vastgoedontwikkelaar: ondergetekende sub II.

jj. VO Bouwplan: het voorlopig ontwerp van het Bouwplan.

kk. Vrije Sector Woning: een woning uit het Bouwprogramma, niet zijnde een Sociale Huurwoning, Middeldure Huurwoning of een Betaalbare Woning.

ll. Woning: een Vrije Sector Woning, een Betaalbare Woning dan wel een Sociale Huurwoning.

mm. Woonrijp Maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar Gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden, welke afwerking (onder andere) omvat:

a. het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;
b. het aanleggen van parkeerplaatsen op maaiveld, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen;
c. het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;
d. het aanleggen van openbare verlichting;
e. het plaatsen van brandkranen;
f. het aanleggen van speeltuinen, plantsoenen en andere groenvoorzieningen;
g. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden.

een en ander zoals nader beschreven in de Nota Bouw- en Woonrijp Maken.

nn. Zes Partijen Overeenkomst: de "Zes Partijen Overeenkomst inzake het project "Gnephoek" te Alphen aan den Rijn" tussen de Gemeente, GEM, AM B.V., BPD Ontwikkeling B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LVI B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V., 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: AFSPRAKEN OMTRENT VERDERE ONTWIKKELING BOUWPLAN, BOUWRIJP MAKEN EN HERONTWIKKELING

2. Ontwikkeling Bouwplan

2.1. De Vastgoedontwikkelaar ontwikkelt het Bouwplan onder zijn verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico, met inachtneming van het VO Bouwplan, de Ontwikkelplanning en het bepaalde in deze Overeenkomst.

2.2. De Ontwikkelplanning bevat onder meer vaste termijnen voor het vervaardigen van het DO Bouwplan, verkoopvoorbereiding en (het indienen van) de aanvraag voor de Omgevingsvergunning, (de start van) de verkoop van de Vastgoedobjecten en de prognose start bouw.

2.3. Het bestaan van een schriftelijke toezegging van de netbeheerder jegens de GEM en/of de Gemeente omtrent de tijdige aanleg van de benodigde hoofdleidingen en de tijdige levering van energie/elektra ten behoeve van het Bouwplan, is een opschortende voorwaarde voor (de start van) de verkoop van de Vastgoedobjecten. Partijen kunnen overeenkomen dat met de verkoop wordt gestart zonder dat aan deze voorwaarde is voldaan.

Het - tijdig - aanvragen van de huisaansluitingen voor water en energie/elektra is echter uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van de Vastgoedontwikkelaar.

2.4. Bij overschrijding van een in de Ontwikkelplanning opgenomen termijn door omstandigheden die aan de Vastgoedontwikkelaar zijn toe te rekenen, wordt de Vastgoedontwikkelaar in gebreke gesteld, onder vermelding van een redelijke termijn voor nakoming. Indien wederom niet wordt nagekomen, dan gelden de wettelijke bepalingen omtrent ontbinding (waaronder de wettelijke bepaling dat een ontbinding niet aan de orde is, indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding niet rechtvaardigt).

2.5. Indien een termijnoverschrijding in de Ontwikkelplanning uitsluitend verband houdt met het niet tijdig behalen van de voorverkoopdrempel als bedoeld in artikel 8.1 sub c, is artikel 3 van toepassing met uitsluiting van het ontbindingsrecht als bedoeld in lid 4 van dit artikel.

2.6. In geval van ontbinding van de Overeenkomst als bedoeld in lid 4 jegens de Vastgoedontwikkelaar, worden de Bouwkavels in mindering gebracht op het Ontwikkelrecht van de Vastgoedontwikkelaar.

3. Herontwikkeling

3.1. Indien niet binnen de in de Ontwikkelplanning opgenomen termijn voor de verkoop van de Vastgoedobjecten is voldaan aan de opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 8.1 sub c (te weten: ten minste 70% van de Vastgoedobjecten van elke categorie in het Bouwplan is onvoorwaardelijk (voor)verkocht), dan treden Partijen in overleg. De Vastgoedontwikkelaar doet daarbij een voorstel voor (i) een verlenging van de eerder genoemde termijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 3, of (ii) een nieuw of aangepast Bouwplanvoorstel met aangepaste termijnen voor de Ontwikkelplanning (herontwikkeling), waarna de procedure als bedoeld in Hoofdstuk III A (vanaf 14.2) van de Zes Partijen Overeenkomst opnieuw en in versnelde vorm wordt doorlopen. De termijn waarbinnen deze versnelde procedure wordt afgerond bedraagt @@ weken na indiening van het voorstel, tenzij Partijen schriftelijk een andere termijn overeenkomen.

3.2. Indien de (voor)verkoopdrempel als bedoeld in artikel 8.1 sub c tijdig is behaald voor één of meer, maar niet voor alle categorieën Vastgoedobjecten in het Bouwplan, heeft de Vastgoedontwikkelaar het recht om:

(a) de Bouwkavels die betrekking hebben op de categorie(ën) waarvoor de (voor)verkoopdrempel wél tijdig is behaald, af te nemen met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst; én
(b) ten aanzien van de overige categorie(ën) gebruik te maken van het herontwikkelingsrecht overeenkomstig het bepaalde in dit artikel, waarbij de afspraken in dit artikel uitsluitend zien op deze categorie(ën).

3.3. Indien Partijen overeenstemming bereiken over een verlenging van de termijn als bedoeld in lid 1 onder (i), worden de gewijzigde termijnen vastgelegd in een aangepaste Ontwikkelplanning. Indien ook binnen de verlengde termijn niet is voldaan aan de opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 8.1 sub c, treden Partijen wederom in overleg overeenkomstig lid 1 waarbij uitsluitend nog kan worden geopteerd voor een herontwikkeling als bedoeld in lid 1 onder (ii).

3.4. Indien Partijen binnen de in lid 1 bedoelde termijn overeenstemming bereiken over de voorwaarden van de herontwikkeling als bedoeld in lid 1 onder (ii), heeft de

Vastgoedontwikkelaar het recht de ter plaatse van de Bouwkavels geprojecteerde Vastgoedobjecten voor eigen rekening en risico te herontwikkelen. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een addendum op deze Overeenkomst, waarin in ieder geval worden opgenomen:

(a) het VO Bouwplan en de Koopprijs onder de nieuwe dan wel aangepaste voorwaarden;
(b) de termijn die de Vastgoedontwikkelaar nodig heeft voor planaanpassing en een nieuwe verkoopstart, alsmede een nieuwe dan wel aangepaste Ontwikkelplanning;
(c) dat de kosten van het eventueel opnieuw in procedure brengen van reeds goedgekeurde plannen en uitvoeringsdocumenten voor rekening van de Vastgoedontwikkelaar komen.

3.5. Indien Partijen niet binnen de in lid 1 bedoelde termijn overeenstemming bereiken over de voorwaarden van een herontwikkeling als bedoeld in lid 1 onder (ii), dan zijn de GEM en de Vastgoedontwikkelaar gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden dan wel - in geval van toepassing van lid 2 – gedeeltelijk te ontbinden voor zover het de categorie(ën) betreft waarvoor op grond van lid 2 voor herontwikkeling is geopteerd. In dat geval worden de Bouwkavels *niet* in mindering gebracht op het Ontwikkelrecht van de Vastgoedontwikkelaar en zijn Partijen over en weer geen schadevergoeding verschuldigd uit hoofde van deze ontbinding.

3.6. Indien een herontwikkeling er niet in resulteert dat binnen de in de nieuwe dan wel aangepaste Ontwikkelplanning opgenomen termijn voor de verkoop van de Vastgoedobjecten is voldaan aan de opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 8.1 sub c, zijn de GEM en de Vastgoedontwikkelaar eveneens gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden overeenkomstig het bepaalde in lid 5.

4. Bouwrijp Maken

4.1. De GEM draagt zorg voor het Bouwrijp Maken van de Bouwkavels conform de Ontwikkelplanning. Indien deze werkzaamheden niet gereed zijn op de in de Ontwikkelplanning opgenomen prognose start bouw, en de Vastgoedontwikkelaar op dat moment aantoont dat wél aan de overige opschortende voorwaarden voor levering van de Bouwkavels als bedoeld in artikel 8 is voldaan, wordt de indexering van de Koopprijs stopgezet vanaf dat moment tot aan de Leveringsdatum van de Bouwkavels. Het voorgaande laat de toepassing van artikel 19.2 onverlet.

4.2. Indien de Ontwikkelplanning wordt aangepast in het kader van de herontwikkelingsprocedure als bedoeld in artikel 3.1 - al dan niet uitsluitend ten aanzien van één of meer categorieën Vastgoedobjecten op grond van artikel 3.2 - geldt de in de aangepaste Ontwikkelplanning opgenomen prognose start bouw als nieuwe referentiedatum voor de toepassing van lid 1.

HOOFDSTUK III: KOOP/VERKOOP BOUWKAVELS

5. Koop

5.1. De GEM verkoopt hierbij aan de Vastgoedontwikkelaar, gelijk de Vastgoedontwikkelaar koopt van de GEM, de Bouwkavels, zulks onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

6. Koopprijs

6.1. De Koopprijs van de Bouwkavels bedraagt in totaal **[EUR @@]**, (zegge: @@), prijspeil [*datum sluiten KRO*]). De Koopprijs wordt vanaf voornoemde prijspeildatum tot aan de Leveringsdatum geïndexeerd met een vast percentage van @@% per jaar.

6.2. De Koopprijs wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW).

6.3. Eventuele onder- of overmaat van de Bouwkavels zal niet tot aanpassing van de Koopprijs leiden.

6.4. In geval van een gedeeltelijke levering als bedoeld in artikel 8.2, is de Vastgoedontwikkelaar uitsluitend de Koopprijs verschuldigd die ziet op de alsdan geleverde Bouwkavels. De resterende Koopprijs wordt verschuldigd op het moment van levering van de overige Bouwkavels, met dien verstande dat indien ten aanzien van die overige Bouwkavels herontwikkeling als bedoeld in artikel 3 plaatsvindt, de Koopprijs van dat deel wordt vastgesteld overeenkomstig het addendum als bedoeld in artikel 3.4.

7. Kosten en belastingen, baten/lasten, betaling

7.1. 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 Vastgoedontwikkelaar.

7.2. De ter zake van de verkrijging van de Bouwkavels verschuldigde omzetbelasting (BTW) is voor rekening van de Vastgoedontwikkelaar.

7.3. De GEM garandeert dat hij ter zake van de levering van de Bouwkavels kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

7.4. De Bouwkavel kwalificeert bij verkrijging als Bouwterrein omdat deze onbebouwd is en bestemd is voor bebouwing, en derhalve is bij de verkrijging is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.

7.5. 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 Vastgoedontwikkelaar zal de Koopprijs, alsmede de in artikel 7.1 bedoelde kosten en de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in artikel 7.6 bedoelde lasten (verminderd met – indien van toepassing – de in artikel 7.6 bedoelde baten), voor de Leveringsdatum op de voormelde kwaliteitsrekening storten, zodanig dat deze kwaliteitsrekening op of voor de Leveringsdatum is gecrediteerd.

7.6. Alle eigenaarsbaten en -lasten, -belastingen (waaronder de onroerende zaakbelasting) en heffingen komen met ingang van de Leveringsdatum voor rekening en risico van de Vastgoedontwikkelaar. De dan lopende baten en (vaste) lasten worden op en per de Leveringsdatum tussen Partijen verrekend over de lopende termijnen. De Vastgoedontwikkelaar zal een opgave van de te verrekenen baten en lasten uiterlijk vijf (5) dagen voor de Leveringsdatum aan de Notaris overleggen.

7.7. Uitbetaling van de Koopprijs, betaling van de verschuldigde omzetbelasting (BTW) en betaling van overige ingevolge artikel 7.5 verschuldigde bedragen aan de GEM zal eerst plaatsvinden, zodra 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 GEM 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.

8. Leveringsdatum

8.1. De Akte van levering zal worden verleden uiterlijk binnen 4 (vier) weken nadat (cumulatief):

(a) de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan Onherroepelijk is geworden;
(b) sprake is van Bouwkavels (c.q. de activiteit Bouwrijp Maken is uitgevoerd); en
(c) ten minste 70% van de Vastgoedobjecten van elke categorie in het Bouwplan onvoorwaardelijk is (voor)verkocht.

tenzij de Vastgoedontwikkelaar voordien jegens de GEM schriftelijk heeft bericht geen beroep (meer) te doen op één of meer van de hierboven onder sub (a) en/of sub (c) genoemde opschortende voorwaarden. Indien op dat moment reeds is voldaan aan de opschortende voorwaarde onder sub (b), zal de levering plaatsvinden binnen 4 (vier) weken na de datum van ontvangst door de GEM van dat bericht.

8.2. Indien aan de voorwaarde onder 8.1 sub (c) is voldaan voor één of meer, maar niet voor alle categorieën Vastgoedobjecten in het Bouwplan, kunnen Partijen - onverminderd het bepaalde in artikel 3.2 - overeenkomen dat de Akte van levering wordt verleden voor uitsluitend de Bouwkavels die betrekking hebben op de categorie(ën) waarvoor de (voor)verkoopdrempel wél tijdig is behaald, mits ook aan de overige voorwaarden onder 8.1 sub (a) en (b) is voldaan. De levering vindt in dat geval plaats binnen 4 (vier) weken nadat de Vastgoedontwikkelaar en de GEM daarover overeenstemming hebben bereikt. Het bepaalde in artikel 3 blijft onverminderd van toepassing op de Bouwkavels die betrekking hebben op de categorie(ën) waarvoor de (voor)verkoopdrempel niet tijdig is behaald.

9. Feitelijke levering, staat van de Bouwkavels, bestemming

9.1. De feitelijke levering van de Bouwkavels vindt gelijktijdig met het moment van tekenen van de Akte van levering plaats.

9.2. De GEM staat ervoor in dat op de Leveringsdatum het Bouwrijp Maken van de Bouwkavels voor rekening en risico van de GEM heeft plaatsgevonden.

9.3. De Bouwkavels 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 Bouwkavels zich bevinden op de Leveringsdatum, onverminderd het bepaalde in artikel 12 van deze Overeenkomst inzake milieu / bodem.

9.4. De GEM verplicht zich voor de Bouwkavels zorg te dragen als een goed huisvader tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

9.5. De Vastgoedontwikkelaar is voornemens om op de Bouwkavels voor eigen rekening en risico het Bouwplan c.q. de Vastgoedobjecten te ontwikkelen en te realiseren.

10. Juridische levering

10.1. De Bouwkavels zullen worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen, hypotheken, en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna staan vermeld in lid 2 van dit artikel. De Bouwkavels 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.

10.2. De Vastgoedontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit deze Overeenkomst en de Akte van levering, waarvan het concept als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht. Daarnaast aanvaardt de Vastgoedontwikkelaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

10.3. De GEM behoudt zich het recht voor om in de Akte van levering ten laste en/of ten gunste van de Bouwkavels één of meerdere erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten te vestigen, al dan niet ten behoeve van de Gemeente en/of de GEM, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de realisatie en instandhouding van het Projectgebied Gnephoek en de omgeving daarvan.

11. Garanties

11.1. De GEM garandeert het volgende jegens de Vastgoedontwikkelaar:

(a) De GEM is op de Sluitingsdatum, alsmede op de Leveringsdatum bevoegd tot eigendomsoverdracht van de Bouwkavels aan de Vastgoedontwikkelaar.

(b) De GEM draagt de eigendom van de Bouwkavels 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.

(d) Ten opzichte van derden bestaan per de Leveringsdatum met betrekking tot de Bouwkavels geen verplichtingen voor de GEM uit hoofde van huurovereenkomsten of andere gebruiksrechten.

(e) De Bouwkavels zijn per de Leveringsdatum ongevorderd en niet in gebruik bij derden.

(f) Alle lasten met betrekking tot de Bouwkavels 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 7.6 van deze Overeenkomst.

(g) De GEM zal na het sluiten van deze Overeenkomst, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vastgoedontwikkelaar, niet meewerken aan de vestiging van nieuwe verplichtingen, lasten en/of beperkingen op de Bouwkavels, tenzij het betreft de vestiging van zakelijke rechten als bedoeld in artikel 10.3 van deze Overeenkomst.

(h) Er zijn per Sluitingsdatum geen beperkte rechten met betrekking tot de Bouwkavels (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 Bouwkavels 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 door derden in verband met de Bouwkavels geen vorderingen ingesteld tegen de GEM. De GEM garandeert dat op de Leveringsdatum geen retentierechten worden uitgeoefend ten laste van de Bouwkavels.

(k) Er zijn ten aanzien van de Bouwkavels 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 (ii) geen aanzeggingen op grond van de Omgevingswet gedaan met betrekking tot de bodem en/of 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.

11.2. De GEM garandeert de Vastgoedontwikkelaar 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 11.1 afgegeven garanties. De GEM zal ter zake van die wijziging met de Gemeente overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts-)handeling te verrichten.

12. Milieu / bodem

12.1. De GEM garandeert dat de bodem en het grondwater, behorende bij of deel uitmakende van de Bouwkavels, 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 Bouwkavels – alsnog blijkt dat de staat van de Bouwkavels afwijkt van het bepaalde in de vorige zin, dan zal de GEM op eerste verzoek van de Vastgoedontwikkelaar zodanige handelingen (doen) verrichten, dat de Bouwkavels alsnog geschikt zijn voor het bovenbedoelde gebruik en bestemming. De daarmee gemoeide kosten worden gedragen door de GEM. De GEM zal desgewenst een bodemgeschiktheidsverklaring met betrekking tot de Bouwkavels afgeven.

13. Risico overgang, beschadiging

13.1. De Bouwkavels komen eerst voor risico van de Vastgoedontwikkelaar, zodra de Akte van levering door Partijen is ondertekend.

13.2. Indien de Bouwkavels (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 Vastgoedontwikkelaar daarvan onverwijld in kennis te stellen. De GEM zal schade die ertoe leidt dat er meer kosten zijn verbonden aan de door de Vastgoedontwikkelaar voorgenomen ontwikkeling herstellen dan wel vergoeden.

HOOFDSTUK IV: AFSPRAKEN OMTRENT REALISERING BOUWPLAN

14. Verplichtingen Vastgoedontwikkelaar

14.1. De realisering van het Bouwplan c.q de tot het Bouwplan behorende Vastgoedobjecten geschiedt voor rekening en risico van de Vastgoedontwikkelaar.

14.2. De Vastgoedontwikkelaar is verplicht de Bouwkavels te (doen) gebruiken voor het (doen) realiseren van de ter plaatse van die Bouwkavels geprojecteerde Vastgoedobjecten, zoals is aangegeven in het Bouwplan, bestaande uit [**uitwerken/opnemen**: specificatie in aantallen en categorieën aan de hand van de definities Vrije Sector Woning, Betaalbare Woning (met nadere specificatie in Middeldure Huurwoning en Betaalbare Koopwoning) en Sociale Huurwoning, Commerciële Voorziening en Sociaal-Maatschappelijke Voorziening]. Vastgoedontwikkelaar zal in dat verband (een) overeenkomst(en) met de verkrijger(s) van de Vastgoedobjecten aangaan, al dan niet door middel van zogenoemde "*gesplitste koop- en aannemingsovereenkomsten*".

14.3. De Vastgoedontwikkelaar verbindt zich tot realisatie van het Bouwplan conform de Omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, de bijzondere bepalingen in **Bijlage 6** en de Akte van levering, waarvan een concept als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.

14.4. De Vastgoedontwikkelaar heeft geen bouwplicht jegens de GEM voor wat betreft het Bouwplan c.q. de Vastgoedobjecten. Vertraging in de start bouw kan dan ook geen grond voor ontbinding als bedoeld in artikel 2.4 vormen.

14.5. Partijen maken nadere afspraken over de inrichting van de bouwplaats ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan, waarbij de GEM zich redelijk zal opstellen.

14.6. De Vastgoedontwikkelaar is jegens de GEM aansprakelijk voor alle schade(n) aan (bouw)wegen en het (toekomstig) Openbaar Gebied alsmede voor alle schade aan de zich daarop en/of daaronder bevindende bomen, beplanting en infrastructuur (zoals bijvoorbeeld kabels, leidingen en riolering) en materieel/materiaal van derde(n), veroorzaakt door hem en/of door hem ingeschakelde derde(n). Eventuele schade dient op eerste verzoek van de GEM door de Vastgoedontwikkelaar te worden hersteld.

14.7. De Vastgoedontwikkelaar dient te dulden dat, op, in, aan of boven de Bouwkavels draden, kabels, leidingen, straatnaamborden, lichtmasten en andere voorwerpen voor openbare doeleinden worden aangebracht, gehouden en onderhouden, op plaatsen waar de Gemeente of de nutsbedrijven dit nodig achten. Gebruikmaking van dit recht zal zoveel mogelijk op de voor de eigenaar minst bezwaarlijke wijze geschieden.

14.8. De Vastgoedontwikkelaar is verplicht in of op de Bouwkavels de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, water, CAI, telefoonaansluiting (en eventueel drainagestelsel) en daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd.

14.9. De Vastgoedontwikkelaar stemt in met de vestiging van de nodige erfdienstbaarheden en/of rechten van opstal ten laste van de Bouwkavels ten behoeve van de aanleg en het onderhoud van kabels, leidingen en overige (nuts)voorzieningen op, in, aan en boven de Bouwkavels als bedoeld in artikel 14.7 en 14.8. Onderdeel hiervan is, dat de kabels en leidingen te allen tijde toegankelijk dienen te zijn voor onderhoud. De uitvoering van de erfdienstbaarheden en/of rechten van opstal zal op de minst bezwaarlijke wijze plaatsvinden.

14.10. De Vastgoedontwikkelaar dient te gedogen dat gedurende de exploitatieperiode van het Projectgebied Gnephoek waarvan de Bouwkavels onderdeel uitmaken, overlast kan ontstaan ten gevolge van bouwwerkzaamheden.

14.11. De Vastgoedontwikkelaar dient de bouwwegen gelegen in het Projectgebied Gnephoek te gedogen voor de duur van tenminste één jaar na oplevering van de laatste bouwfase in het Projectgebied Gnephoek en zal kopers hierover informeren.

15. Verplichtingen GEM

15.1. De GEM maakt het Openbaar Gebied Woonrijp, één en ander conform het gestelde in de Nota Bouw- en Woonrijp maken, welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht.

16. Kwalitatieve verplichting

16.1. De GEM en de Vastgoedontwikkelaar komen bij dezen overeen dat de verplichtingen zoals vastgelegd in artikel 14 van deze Overeenkomst in de Akte van levering zullen worden gevestigd als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 BW,

opdat vorenbedoelde verplichting(en) zal/zullen overgaan op degene(n) die een Bouwkavel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, en degene(n) die een zakelijk recht op de betreffende Bouwkavel zal/zullen verkrijgen. De kwalitatieve verplichting gaat niet over op rechtsopvolgers als hiervoor bedoeld voor zover en zodra de betreffende verplichting reeds volledig is nagekomen.

17. Kettingbeding

17.1. De Vastgoedontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolger(s) is verplicht en verbindt zich jegens de GEM, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 14 van deze Overeenkomst (tenzij de bedoelde bepaling(en) inmiddels is/zijn uitgewerkt) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Bouwkavels, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of (zakelijk) gerechtigde op te leggen en in verband daarmee in de (notariële) akte van levering casu quo verlening van het betreffende (zakelijke) recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van @@ euro ((zegge: € @@,=, prijspeil *[datum sluiten KRO]*) ten behoeve van de GEM met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast eventueel geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 lid 2 BW.

17.2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de Vastgoedontwikkelaar zich jegens de GEM tot het bedingen van diens rechtsopvolger(s) of zakelijk gerechtigde, dat ook deze, bij wijze van derdenbeding, zowel het bepaalde in artikel 14 alsmede de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting zal dragen en zal opleggen aan diens rechtsopvolgers en opvolgend (zakelijk) gerechtigden, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van @@ euro (zegge: € @@,=, prijspeil *[datum sluiten KRO]*) ten behoeve van de GEM met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast eventueel geleden schade te vorderen met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 lid 2 BW. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de GEM het beding aan. Het voorgaande geldt niet ter zake van de verplichtingen die reeds volledig zijn nagekomen.

17.3. De in lid 1 en lid 2 genoemde boetes worden geïndexeerd conform het CBS-prijsindexcijfer alle huishoudens (CPI), voor het eerst per 1 januari volgend op de *[datum van ondertekening van deze Overeenkomst]*.

HOOFDSTUK V: OVERIG

18. Ontwikkelrechten

18.1. In **Bijlage 7** is ter zake van de Ontwikkelrechten van Vastgoedontwikkelaar vastgelegd:

(a) het aantal Ontwikkelrechten dat Vastgoedontwikkelaar had voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst;

(b) het aantal Ontwikkelrechten dat Vastgoedontwikkelaar verkrijgt bij het sluiten van deze Overeenkomst;

(c) het aantal Ontwikkelrechten dat Vastgoedontwikkelaar resteert na uitgifte van de Bouwkavels op grond van deze Overeenkomst.

19. Ingebrekestelling, verzuim en boete

19.1. 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.

19.2. Indien:

(a) de GEM toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting tot levering van de Bouwkavels conform deze Overeenkomst en ter zake in verzuim verkeert; of

(b) de Vastgoedontwikkelaar toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar betalings- en afnameverplichting met betrekking tot de Bouwkavels conform deze Overeenkomst en ter zake in verzuim verkeert,

verbeurt de tekortschietende Partij ten behoeve van de andere Partij, na intreden van verzuim als bedoeld in lid 1, zonder dat een tweede ingebrekestelling is vereist en zonder rechterlijke tussenkomst een boete van 5% van de Koopprijs, onverminderd het recht van de andere Partij om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen tot een maximum van 10% van de Koopprijs.

20. Verbod overdracht van rechten en vervreemding

20.1. Het is de Vastgoedontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de GEM niet toegestaan de Bouwkavels en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

21. Ondeelbaarheid Overeenkomst

21.1. 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.

22. Geschillenregeling

22.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

22.2. 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 gedurende een redelijke termijn, waarbij wordt getracht een minnelijke oplossing te bereiken.

23. Slotbepalingen

23.1. 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.

23.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

23.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten, van bijvoorbeeld adviseurs, verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.

23.4. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

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

24. Bijlagen

24.1. 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: concept Akte van levering;
Bijlage 2: Bouwplan;
Bijlage 3: voorlopig Stedenbouwkundig Matenplan ;
Bijlage 4: Nota Bouw- en Woonrijp Maken;
Bijlage 5: Ontwikkelplanning;
Bijlage 6: Bijzondere bepalingen realisatie Bouwplan;
Bijlage 7: Ontwikkelrechten.

24.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

24.3. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen.

24.4. 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 _____ 20@@

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

_____

Door:
Namens deze:

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

_____

Door:
Namens deze:

[VASTGOEDONTWIKKELAAR]

_____

Door:
Namens deze:

_____

BIJLAGE 10

(model) concerngarantie BPD Europe B.V.

GARANTIE
NUMMER <...>

DE ONDERGETEKENDE:

BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08024283, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam, functie], hierna te noemen "Garant";

IN AANMERKING NEMENDE:

De Garant is enig aandeelhouder van BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1.

BPD Ontwikkeling B.V. is partij bij de "Onderlinge samenwerkingsovereenkomst inzake de oprichting van de Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. en de Grondexploitatie van het "Project Gnephoek", hierna te noemen: "**Samenwerkingsovereenkomst**".

De partijen bij de Samenwerkingsovereenkomst zijn:

1. Gemeente Alphen aan den Rijn
2. AM B.V.
3. BPD Ontwikkeling B.V.

Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. is opgericht op grond van de akte van oprichting d.d. <***>, hierna te noemen: "**Statuten**".

De aandeelhouders van Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. zijn Gemeente Alphen aan den Rijn, AM B.V. en BPD Ontwikkeling B.V.

In de Samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat de Garant een garantie zal afgeven op grond waarvan de Garant jegens Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. garant staat voor de juiste nakoming door BPD Ontwikkeling B.V. van de verplichtingen welke voor BPD Ontwikkeling uit de Samenwerkingsovereenkomst jegens Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. voortvloeien.

BPD Ontwikkeling B.V. wordt hierna genoemd: de "**Debiteur**".

Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. wordt hierna genoemd: de "**Begunstigde**"

VERKLAART:

Zich tot een maximumbedrag van € 5.250.000,- (zegge: vijf miljoen tweehonderdvijftigduizend euro) garant te stellen jegens de Begunstigde voor de stipte nakoming door de Debiteur van haar verplichtingen jegens de Begunstigde op grond van de Samenwerkingsovereenkomst respectievelijk de Statuten. Indien de Garant op grond van deze garantie wordt aangesproken door de Begunstigde, terwijl een of meer andere partijen uit dezelfde hoofde aansprakelijk zijn jegens Begunstigde, zal Begunstigde de betreffende garanties gelijktijdig en pro rata parte uitwinnen. Jegens de Garant derhalve voor 35% van haar totale claim, mits Begunstigde bij het inroepen van onderhavige garantie schriftelijk verklaart wat de hoogte van de totale claim is.

Zich derhalve te verbinden op schriftelijk verzoek van de Begunstigde, aan de Begunstigde te zullen voldoen al hetgeen de Begunstigde schriftelijk verklaart opeisbaar van de Debiteur te vorderen te hebben, zulks met inachtneming van bovengenoemd maximum bedrag en hetgeen in deze garantie is bepaald.

De Garant verplicht zich tot dezelfde prestatie als de Debiteur en zal slechts betalen wanneer de Debiteur toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen als hierboven bedoeld. Afdeling 9, titel 1, Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing, onverlet latend het recht van de Garant om zich jegens de Begunstigde op dezelfde verweermiddelen te beroepen als de verweermiddelen die de Debiteur jegens Begunstigde kan inroepen.

Het maximumbedrag van deze garantie wordt verlaagd telkens met een bedrag gelijk aan iedere agiostorting en/of iedere aan Begunstigde verstrekte geldlening door de Debiteur.

De Begunstigde zal zijn uit deze garantie voortvloeiende rechten – met zakelijke werking – niet kunnen overdragen en geen pandrecht of een ander beperkt recht kunnen vestigen op deze rechten.

Deze garantie is geldig tot en met <...> en vervalt daarna zonder voorafgaande mededeling. Eventuele aanspraken op grond van deze garantie dienen de Garant uiterlijk op die datum te hebben bereikt op het adres van (of aan een ander adres dat door de Garant schriftelijk is medegedeeld) BPD Europe B.V., Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam, Nederland (Juridische Zaken).

Als de Garant uiterlijk 1 dag voor vervaldatum van Begunstigde een schriftelijk verzoek ontvangt per koerier of aangetekend schrijven waarin deze de Garant de vraagt om verlenging van de garantie met een periode van een jaar, zal de Garant de geldigheidsduur van de garantie verlengen conform het verzoek van de Begunstigde. Dit verzoek dient de verklaring te bevatten dat de Debiteur nog niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan en dient gedagtekend te zijn niet eerder dan 14 dagen voor vervaldatum.

Indien de Debiteur of ondergetekende geen toestemming verleent om deze garantie te verlengen, zal de Garant met inachtneming van deze garantie het dan volgens opgaaf van Begunstigde door Debiteur verschuldigde bedrag voldoen aan de Begunstigde, tot het op dat moment geldende maximumbedrag van deze garantie.

Op deze garantie is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiende uit en verbandhoudende met deze garantie kunnen uitsluitend aan de bevoegde rechter te Amsterdam worden voorgelegd.

Aldus (digitaal) opgemaakt en ondertekend,

BPD Europe B.V.

....

BIJLAGE 11

(model) concerngarantie Koninklijke BAM Groep N.V.

GARANTIE
NUMMER <...>

DE ONDERGETEKENDE:

Koninklijke BAM Groep N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Bunnik, kantoorhoudende te (3981 AZ) Bunnik, Runnenburg 9, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30058019, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam, functie] ("**de Garant**").

IN AANMERKING NEMENDE:

AM B.V., nagenoemd, is onderdeel van het concern van de Garant.

AM B.V. is partij bij de "Onderlinge samenwerkingsovereenkomst inzake de oprichting van de Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. en de Grondexploitatie van het "Project Gnephoek", hierna te noemen: "**Samenwerkingsovereenkomst**".

De partijen bij de Samenwerkingsovereenkomst zijn:
1. Gemeente Alphen aan den Rijn
2. AM B.V.
3. BPD Ontwikkeling B.V.

Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. is opgericht op grond van de akte van oprichting d.d. <***>, hierna te noemen: "**Statuten**".

De aandeelhouders van Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. zijn Gemeente Alphen aan den Rijn, AM B.V. en BPD Ontwikkeling B.V.

In de Samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat de Garant een garantie zal afgeven op grond waarvan de Garant jegens Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. garant staat voor de juiste nakoming door AM B.V. van de verplichtingen welke voor AM uit de Samenwerkingsovereenkomst jegens Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. voortvloeien.

AM B.V. wordt hierna genoemd: de "**Debiteur**".

Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. wordt hierna genoemd: de "**Begunstigde**".

VERKLAART:

Zich tot een maximumbedrag van € 2.250.000,- (zegge: twee miljoen tweehonderdvijftigduizend euro) garant te stellen jegens de Begunstigde voor de stipte nakoming door de Debiteur van haar verplichtingen jegens de Begunstigde op grond van de Samenwerkingsovereenkomst. Indien de Garant op grond van deze garantie wordt aangesproken door de Begunstigde, terwijl een of meer andere partijen uit dezelfde hoofde aansprakelijk zijn jegens Begunstigde, zal Begunstigde de betreffende garanties gelijktijdig en pro rata parte uitwinnen. Jegens de Garant derhalve voor 15% van haar totale claim, mits Begunstigde bij het inroepen van onderhavige garantie schriftelijk verklaart wat de hoogte van de totale claim is.

Zich derhalve te verbinden op schriftelijk verzoek van de Begunstigde, aan de Begunstigde te zullen voldoen al hetgeen de Begunstigde schriftelijk verklaart opeisbaar van de Debiteur te vorderen te hebben, zulks met inachtneming van bovengenoemd maximum bedrag en hetgeen in deze garantie is bepaald.

Paraaf Garant

De Garant verplicht zich tot dezelfde prestatie als de Debiteur en zal slechts betalen wanneer de Debiteur toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen als hierboven bedoeld. Afdeling 9, titel 1, Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing, onverlet latend het recht van de Garant om zich jegens de Begunstigde op dezelfde verweermiddelen te beroepen als de verweermiddelen die de Debiteur jegens Begunstigde kan inroepen.

Het maximumbedrag van deze garantie wordt verlaagd telkens met een bedrag gelijk aan iedere agiostorting en/of iedere aan Begunstigde verstrekte geldlening door de Debiteur.

De Begunstigde zal zijn uit deze garantie voortvloeiende rechten – met zakelijke werking – niet overdragen en geen pandrecht of een ander beperkt recht vestigen op deze rechten.

Deze garantie is geldig tot en met <...> en vervalt daarna zonder voorafgaande mededeling. Eventuele aanspraken op grond van deze garantie dienen de Garant uiterlijk op die datum te hebben bereikt op het adres van (of aan een ander adres dat door de Garant schriftelijk is medegedeeld):

Koninklijke BAM Groep N.V.
t.a.v. [•]
Postbus 20
3980 CA Bunnik
E-mail: [•]

Als de Garant uiterlijk 1 dag voor vervaldatum van Begunstigde een schriftelijk verzoek ontvangt per koerier of aangetekend schrijven waarin deze de Garant de vraagt om verlenging van de garantie met een periode van een jaar, zal de Garant de geldigheidsduur van de garantie verlengen conform het verzoek van de Begunstigde. Dit verzoek dient de verklaring te bevatten dat de Debiteur nog niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan en dient gedagtekend te zijn niet eerder dan 14 dagen voor vervaldatum.

Indien de Debiteur of ondergetekende geen toestemming verleent om deze garantie te verlengen, zal de Garant met inachtneming van deze garantie het dan volgens opgaaf van Begunstigde door Debiteur verschuldigde bedrag voldoen aan de Begunstigde, tot het op dat moment geldende maximumbedrag van deze garantie.

Op deze garantie is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze garantie kunnen uitsluitend aan de bevoegde rechter te Amsterdam worden voorgelegd.

Aldus (digitaal) opgemaakt en ondertekend,

Koninklijke BAM Groep N.V.

....

Paraaf Garant

BIJLAGE 12

Historische plankosten marktpartijen

0 UITGANGSPUNTEN

VERSIE 25 JUNI 2026

Plankosten t/m 2023 nemen partijen voor eigen rekening en worden niet doorbelast aan de GEM/GREX.
Kosten 2024 (Contourenplan en 'Tussenfase'): 50/50 gemeente - (alle) Marktpartijen.
Kosten 2025 (Masterplan): GEM partijen, met bijdrage alle MP van 1,2 mln.
De door de gemeente door te belasten kosten maken deel uit van de Bijdrage Plankosten GEM ihkv Kostenverhaal.
De door BPD en AM door te belasten kosten maken deel uit van de Plankosten GEM.
Kosten worden doorbelast op moment dat GEM operationeel is en beschikt over financiering.
De historische plankosten worden vanaf 1-7-2027 vermeerderd met 2,50% index (rente) op jaarbasis.

1 KOSTEN 2024 - CONTOURENPLANFASE + TUSSENFASE (OP WEG NAAR MASTERPLAN)

OUT OF POCKET	totaal	Gemeente	BPD	AM	VW	VODG
Bruto		895,847	13,577			
Doorbelast		-446,765	275,025	92,119	33,961	45,659
Netto		449,083	288,602	92,119	33,961	45,659
Doorbelasten aan GEM	**829.804**	449,083	288,602	92,119		

EIGEN UREN	totaal	Gemeente	BPD	AM	VW	VODG
Bruto		709,257				
Doorbelast						
Netto		709,257	-	-	-	-
Doorbelasten aan GEM	**709.257**	709,257	-	-	-	-

2 KOSTEN 2025 - MASTERPLANFASE

OUT OF POCKET	totaal	Gemeente	BPD	AM	VW	VODG
		50%	35%	15%		
Bruto		2,805,840		7,214		
Bijdrage PZH MER		-175,633				
Doorbelast MP						
Bijdrage MP (HAG art.11), geen doorbelasting aan GEM		-922,000	640,000	-	119,000	163,000
Netto		1,708,207		7,214		
Doorbelasten aan GEM	**1.715.421**	1,708,207		7,214		

EIGEN UREN	totaal	Gemeente	BPD	AM	VW	VODG
		50%	35%	15%		
Bruto		1,378,088	300,000	300,000	-	-
Doorbelast		-	-	-		
Netto		1,378,088	300,000	300,000	-	-
Doorbelasten aan GEM	**1.978.088**	1,378,088	300,000	300,000	-	-

3 KOSTEN 2026 - OMGEVINGSPLANFASE (PROGNOSE)

NB: dit bedrag is een prognose en kan wijzigen op basis van daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Bij afwijking zullen de daadwerkelijk gerealiseerde kosten worden doorbelast.

OUT OF POCKET	totaal	Gemeente	BPD	AM	VW	VODG
Bruto		2,730,000				
Doorbelast						
Bijdrage MP (HAG art.11), geen doorbelasting aan GEM		-278,000		278,000		
Netto		2,452,000	-	-	-	-
Doorbelasten aan GEM	**2.452.000**	2,452,000				

EIGEN UREN	totaal	Gemeente	BPD	AM	VW	VODG
Bruto		1,000,000	200,000	200,000	-	-
Doorbelast			-	-		
Netto		1,000,000	200,000	200,000	-	-
Doorbelasten aan GEM	**1.400.000**	1,000,000	200,000	200,000	-	-

BIJLAGE 13

model-Overeenkomst van geldlening (aandeelhouders/GEM)

BIJLAGE 13 - Onderlinge Samenwerkingsovereenkomst inzake de oprichting van de Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. en de Grondexploitatie van het "Project Gnephoek"

Akte van geldlening (.....) [*naam aandeelhouder invullen*]
1
Alphen aan den Rijn – Gnephoek
22 juni 2026

OVEREENKOMST VAN GELDLENING

De ondergetekenden:

1. *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. [...] (de "**Geldgever**" of "**Aandeelhouder**");

   *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 vertegenwoordigd door **<...>** ("**Geldgever**" of "**Aandeelhouder**");

   *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 vertegenwoordigd door **<...>** ("**Geldgever**" of "**Aandeelhouder**");

*Keuze maken

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V.**, statutair gevestigd te Delft, en kantoorhoudende te (2612 PA) Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ....., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur:
   a. de gemeente Alphen aan den Rijn, voor deze: ....
   b. BPD Ontwikkeling B.V., voor deze: .....
   hierna te noemen: "**Geldnemer**" of "**GEM**";

in aanmerking nemende

(a) dat de Onderlinge Samenwerkingsovereenkomst inzake de oprichting van de Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. en de Grondexploitatie van het "Project Gnephoek" d.d. ..... , (hierna te noemen:

"**Samenwerkingsovereenkomst**") is gesloten tussen;

1. 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, hierna "**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, hierna "**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, hierna "**AM**";

(c) dat Gemeente, BPD en AM de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. dd.... hebben opgericht (hierna "**GEM**");

(d) dat Gemeente, BPD en AM ieder (en de enige) aandeelhouder(s) zijn van GEM, hierna "**Aandeelhouder(s)**";

(e) dat Geldgever op grond van het bepaalde in artikel 7.5 van de Samenwerkingsovereenkomst bereid en verplicht is om aan Geldnemer een lening te verstrekken ten bedrage van € ..... (zegge: .....);

(e) dat partijen overeenstemming hebben bereikt omtrent een overeenkomst van geldlening op voorwaarden als vermeld in deze overeenkomst (hierna te noemen: "de Overeenkomst")

zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1 - De Lening

1. Geldgever verstrekt aan Geldnemer, gelijk Geldnemer van Geldgever aanvaardt, een geldlening ten bedrage van € ..... (zegge: .....), (hierna te noemen: "de Lening").

2. Geldnemer verplicht zich om de Lening uitsluitend aan te wenden ter voorziening in de eigen financieringsbehoefte bij de uitvoering van de Grondexploitatie zoals bedoeld in de Samenwerkingsovereenkomst, alsmede de verdere activiteiten van GEM, doch uitsluitend voor zover deze activiteiten en aanwending van de Lening in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 2 - Beschikbaarstelling van de Lening

1. Op eerste afroep van Geldnemer stelt Geldgever het bedrag van de Lening aan Geldnemer ter beschikking op de door Geldnemer aan te geven wijze.

Artikel 3 - Aflossing

1. De lening heeft een looptijd die eindigt per het moment van beëindiging van de activiteiten van GEM overeenkomstig het bepaalde in van de Samenwerkingsovereenkomst. Geldnemer zal het uit hoofde van de Lening verschuldigde aflossen uiterlijk bij het einde van genoemde looptijd, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst omtrent vervroegde opeisbaarheid en het bepaalde in artikel 7 van deze Overeenkomst omtrent eventuele achterstelling.

2. Geldnemer is te allen tijde gerechtigd de Lening geheel of gedeeltelijk (vervroegd) af te lossen, onverminderd het bepaalde in artikel 7 van deze Overeenkomst omtrent eventuele achterstelling.

3. Gelijktijdig met de aflossing van de Lening aan Geldgever zal tevens aflossing van de geldleningen, zoals bedoeld in artikel 7.5 van de Samenwerkingsovereenkomst, moeten plaatsvinden aan de andere Aandeelhouders van GEM, en wel naar rato van de hoogte van de door ieder van de Aandeelhouders van GEM verstrekte geldleningen als bedoeld in artikel 7.5 van de Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 4 - Rente

1. Met ingang van de datum waarop de Lening conform artikel 2 lid 1 van deze Overeenkomst door Geldgever aan Geldnemer ter beschikking is gesteld, is de Geldnemer over de Lening of het niet afgeloste gedeelte daarvan een jaarlijkse rente verschuldigd aan Geldgever gelijk aan ...% (zegge: .... procent) op jaarbasis.

2. De rente wordt per kwartaal achteraf verschuldigd, derhalve op 1 april, 1 juli, 1 oktober en 1 januari. Voor de berekening van de rente zal elk jaar op 360 dagen, elk kwartaal op 90 dagen en elke maand op 30 dagen worden gesteld. De rente per kwartaal wordt bij het uitstaande bedrag van de Lening opgeteld en wordt eveneens rentedragend.

3. Geldnemer is te allen tijde gerechtigd de rente geheel of gedeeltelijk (vervroegd) af te lossen, onverminderd het bepaalde in artikel 7 van deze

Overeenkomst omtrent een eventuele achterstelling.

4. Gelijktijdig met rentebetaling aan Geldgever zal tevens een rentebetaling ten aanzien van de geldleningen, die de Aandeelhouders van GEM aan Geldnemer hebben verstrekt op grond van het bepaalde in artikel 7.5 van de Samenwerkingsovereenkomst, moeten plaatsvinden aan de andere Aandeelhouders van GEM, en wel naar rato van de hoogte van de door ieder van de Aandeelhouders van GEM verstrekte geldleningen als bedoeld in artikel 7.5 van de Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 5 - Vervroegde opeisbaarheid

1. De Lening of het nog resterende gedeelte daarvan zal, vermeerderd met rente en kosten, terstond en ineens voor het geheel opeisbaar zijn zonder verdere ingebrekestelling of sommatie indien:
   a. Geldnemer één of meerdere verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of één of meer verplichtingen uit de Samenwerkingsovereenkomst en/of enigerlei andere verplichting uit welke hoofde dan ook jegens Geldgever niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt;
   b. Geldnemer zijn bedrijf en/of bedrijfsactiva geheel of gedeeltelijk in een nieuwe of andere rechtspersoon of vennootschap inbrengt, verkoopt of op welke andere wijze dan ook vervreemdt;
   c. Geldnemer zijn bedrijfsactiviteiten aanmerkelijk wijzigt;
   d. Geldnemer zijn bedrijf geheel of gedeeltelijk staakt dan wel zijn bedrijf naar het buitenland verplaatst;
   e. Geldnemer (voorlopige) surséance van betaling dan wel zijn faillissement aanvraagt dan wel aan Geldnemer (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, Geldnemer in staat van faillissement wordt verklaard, een onderhands akkoord aanbiedt aan zijn crediteuren of Geldnemer onder bewind wordt gesteld;
   f. Geldnemer besluit tot ontbinding, alsmede indien een vordering of verzoek tot ontbinding van Geldnemer bij de rechtbank wordt ingediend;
   g. roerende en/of onroerende zaken van Geldnemer geheel of voor een belangrijk gedeelte, zulks naar het oordeel van Geldgever, teniet zijn gegaan of beschadigd of worden onteigend;
   h. een bank, waarmee Geldnemer een (krediet)relatie onderhoudt, een verstrekte lening, al dan niet uit rekening-courant, geheel of gedeeltelijk tussentijds opeist;
   i. de door een andere Aandeelhouder van GEM op grond van artikel 7.5 van de Samenwerkingsovereenkomst verstrekte geldlening aan Geldnemer is opeisbaar.

2. Geldnemer zal Geldgever onverwijld doch in ieder geval binnen twee dagen (doen) verwittigen van een voorval als bedoeld in artikel 5 lid 1 van deze Overeenkomst of van het voornemen van Geldnemer tot handelingen, die kunnen leiden tot een dergelijk voorval.

3. Gelijktijdig met de aflossing van de Lening aan Geldgever zal tevens aflossing van de geldleningen, zoals bedoeld in artikel 7.5 van de Samenwerkingsovereenkomst, moeten plaatsvinden aan de andere aandeelhouders van GEM, en wel naar rato van de hoogte van de door ieder van de Aandeelhouders van GEM verstrekte geldleningen als bedoeld in artikel 7.5 van de Samenwerkingsovereenkomst.

4. Het bepaalde in artikel 7 van deze Overeenkomst omtrent een eventuele achterstelling prevaleert boven het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst omtrent vervroegde opeisbaarheid.

Artikel 6 - Aflossing, rente en kosten

1. Bij niet-tijdige en/of niet volledige voldoening aan de aflossingsverplichting door Geldnemer, niet-tijdige en/of niet volledige betaling van rente en/of kosten door Geldnemer aan Geldgever is Geldnemer door het enkele verstrijken van de afgesproken termijnen in verzuim zonder verdere ingebrekestelling.

2. Aflossingen en betalingen van rente en kosten door Geldnemer dienen te allen tijde te geschieden op een door Geldgever op te geven bankrekening ten name van Geldgever.

3. Enigerlei betaling door Geldnemer verricht aan Geldgever ingevolge deze Overeenkomst zal eerst in mindering strekken op de alsdan verschuldigde kosten, vervolgens de rente, alvorens te worden aangemerkt als aflossing op het uitstaande bedrag van de Lening.

Artikel 7 - Achterstelling

1. De vorderingen van Geldgever jegens Geldnemer uit hoofde van deze Overeenkomst tot aflossing van de Lening en tot betaling van rente en kosten worden achtergesteld bij alle tegenwoordige en toekomstige vorderingen van de bank(en) jegens Geldnemer uit welke hoofde dan ook en wel in die zin dat de vorderingen van Geldgever op Geldnemer uit hoofde van deze Overeenkomst tot aflossing van de Lening en tot betaling van rente en kosten niet opeisbaar zijn alvorens alle andere tegenwoordige en toekomstige

vorderingen van de bank(en) uit welke hoofde dan ook zijn afgelost, dan wel met betrekking tot bedoelde vorderingen van de bank(en) een regeling of akkoord is getroffen waarbij aan Geldnemer volledige kwijting en/of toestemming tot aflossing van de hoofdsom en/of betaling van rente en kosten op grond van deze overeenkomst aan Geldgever is verleend.

2. Indien de bank(en) van Geldgever c.q. van Geldnemer op grond van een ondertekende kredietovereenkomst als bedoeld in artikel 7.4 van de Samenwerkingsovereenkomst tussen de bank(en) en GEM een nadere verklaring omtrent de achterstelling wensen, verbinden Geldgever en Geldnemer zich jegens elkaar daaraan hun medewerking te verlenen.

Artikel 8 – Cessie. verpanding en vruchtgebruik

1. Geldgever is slechts na voorafgaande verkregen schriftelijke toestemming van Geldnemer, de andere Aandeelhouders van GEM en met inachtneming van het in die toestemming bepaalde, waaronder eventuele voorwaarden voor het verlenen van toestemming, gerechtigd zijn vordering op Geldnemer uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan de in de vorenbedoelde schriftelijke toestemming specifiek genoemde derde(n) over te dragen, te verpanden of in vruchtgebruik te geven, behoudens zekerheidsrechten welke zijn overeengekomen met een bank op grond van een bestaande kredietovereenkomst tussen deze bank en de betreffende commanditaire vennoot c.q. één of meer vennootschappen in de groep waarvan de betreffende commanditaire vennoot deel uitmaakt.

2. Een partij als bedoeld in artikel 8 lid 1 van deze Overeenkomst is gerechtigd toestemming te onthouden om hem moverende redenen.

3. Geldnemer zal voor zoveel nodig, nadat Geldgever de schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 8 lid 1 van deze Overeenkomst heeft verkregen of genoemde uitzondering van toepassing is, te allen tijde zijn medewerking verlenen aan zodanige overdracht c.q. verpanding of vestiging van vruchtgebruik en deze voor zover nodig schriftelijk en zonder enig voorbehoud erkennen.

4. Kosten verbonden aan gehele of gedeeltelijke overdracht, verpanding of vruchtgebruik komen voor rekening van Geldgever, tenzij partijen vooraf schriftelijk anders overeenkomen.

5. Dit artikel heeft niet alleen verbintenisrechtelijke werking, maar tevens goederenrechtelijke werking.

Artikel 9 - Schuldoverneming en contractsoverneming

1. Geldnemer is alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van Geldgever, de andere Aandeelhouders van GEM, en met inachtneming van het in die toestemming bepaalde, waaronder eventuele voorwaarden voor het verlenen van toestemming, gerechtigd zijn schuld aan en/of zijn rechtsverhouding jegens Geldgever uit hoofde van deze Overeenkomst van geldlening over te dragen aan derden.

2. Een partij als bedoeld in artikel 9 lid 1 van deze Overeenkomst is gerechtigd toestemming te onthouden om hem moverende redenen.

3. Geldgever zal voor zoveel nodig, nadat Geldnemer de schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 9 lid 1 van deze Overeenkomst heeft verkregen, te allen tijde zijn medewerking verlenen aan zodanige overdracht.

4. Kosten verbonden aan gehele of gedeeltelijk overdracht komen voor rekening van Geldnemer, tenzij partijen vooraf schriftelijk anders overeenkomen.

Artikel 10 - Uitsluiting van verrekening

1. Geldgever is niet bevoegd tot verrekening van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst met enige verplichting van Geldnemer jegens Geldgever.

4. Geldnemer is niet bevoegd tot verrekening van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst met enige verplichting van Geldgever jegens Geldnemer.

Artikel 11 - Kosten

1. Alle kosten voortvloeiend uit en samenhangend met deze Overeenkomst, zoals maar niet beperkt tot de kosten die Geldgever maakt om nakoming van de verplichtingen van Geldnemer op grond van deze Overeenkomst te voldoen, komen ten laste van Geldnemer.

2. Indien verschuldigde kosten niet terstond worden betaald, worden ze bij het uitstaande bedrag van de Lening opgeteld en worden ze rentedragend.

Artikel 12 - Bewijs

Voor het vaststellen van het uitstaande bedrag van de Lening alsmede de verschuldigde rente en kosten en andere verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst vormen de boeken van Geldgever volledig bewijs, behoudens door Geldnemer te leveren tegenbewijs.

Artikel 13 - Wijziging van deze overeenkomst

Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd met voorafgaande schriftelijke instemming van Geldnemer, de Geldgever, de andere Aandeelhouders van GEM.

Artikel 14 - Toepasselijk recht; geschillenbeslechting

1. Alle geschillen voortvloeiend uit en samenhangend met deze Overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter te .....

2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te .....