Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2026
Zaaknummer	:	3904660
Datum	:	24 september 2026
Onderwerp	:	Contracten Publiek-private samenwerking (PPS) Gnephoek

Voorstel:

De gemeenteraad besluit:

I. Wel/geen wensen en bedenkingen te uiten over het voornemen van het college tot:

1. De oprichting van een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) tussen BPD Gebiedsontwikkeling BV (BPD), AM Gebiedsontwikkeling BV (AM) en Gemeente Alphen aan den Rijn voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Gnephoek;

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

3. In het kader van de (externe) financiering van de GEM:
    a) Een gemeentegarantie te verstrekken aan Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) ter hoogte van maximaal € 60.000.000,-e.e.a.:
        i. in afwijking van de Nota Treasury, art 27, lid 1 (2023).
        ii. met een looptijd van maximaal 20 jaar.
        iii. zonder periodiek aflossingsbedrag (en dus periodieke verlaging van de garantiehoogte).
        iv. onder voorwaarde dat de overige deelnemende partijen een contragarantie verstrekken van 50% (o.b.v. aandeelverhouding in de GEM).
    b) Een achtergestelde lening aan de op te richten te GEM B.V. te verstrekken ter hoogte van maximaal € 7.500.000,- tegen 4,00% rente in verband met de door BNG als externe financier van de GEM B.V. gestelde solvabiliteitseis van 20%.

De gemeenteraad besluit:

II. Een kapitaalstorting ter grootte van € 100.000,- uit de algemene middelen te dekken en de jaarlijkse rentelast (o.b.v. de vigerende omslagrente) ten laste van de grondexploitatie Gnephoek te brengen.

III. De motie Second opinion Masterplan Gnephoek als afgedaan te beschouwen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

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

Inleiding/aanleiding

De gemeente heeft het voornemen om in de Gnephoek 5600 woningen en 60 hectare natuur te ontwikkelen. Het Contouren- en Masterplan Gnephoek zijn in nauwe samenwerking met de marktpartijen, die gronden in de Gnephoek in bezit hebben, gemaakt.

Vorig jaar hebben de Gemeente Alphen aan den Rijn en deze marktpartijen een ‘Hoofdlijnenakkoord Gnephoek’ (HAG-5) en ‘Aanvullende afspraken’ (HAG-3) ondertekend.

Het ‘Hoofdlijnenakkoord Gnephoek’ bekrachtigt de samenwerking tussen de gemeente en de marktpartijen: BPD Ontwikkeling BV (BPD), AM Gebiedsontwikkeling BV (AM), Volker Wessel Vastgoed BV (VWV) en Van Omme & De Groot Participatiemaatschappij BV (VODG).

De ‘Aanvullende afspraken GEM Gnephoek’ bekrachtigen de samenwerking tussen de partijen die met elkaar een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) voor de ontwikkeling van de Gnephoek willen oprichten. Dit zijn: de gemeente, BPD en AM, waarbij de gemeente en de twee marktpartijen beide 50% aandeel hebben. VWV en VODG hebben vorig jaar aangegeven om niet in de GEM te stappen, omdat hun positie binnen de totale gebiedsontwikkeling te klein is.

In deze HAG-5 en HAG-3 zijn onder andere afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de samenwerking en rolverdeling tussen de gemeente en marktpartijen en de manier waarop aan- en verkoop van gronden in de Gnephoek plaatsvindt.

Deze overeenkomsten vormen de basis voor de nu opgestelde ‘Samenwerkingsovereenkomst Gnephoek’ (SOK), die bestaat uit meerdere (deel)overeenkomsten. Het college van B&W wil in navolging op HAG-5 en HAG-3 met de markpartijen deze SOK aangaan en een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) oprichten. In dat kader vraagt het college de gemeenteraad om wel/geen wensen en bedenkingen te uiten op de oprichting van deze GEM, bijbehorende (externe) financiering en het sluiten van de SOK.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met ontwikkeling van de Gnephoek wordt een voorbeeldige water- en bodemgestuurde gebiedsontwikkeling uitgewerkt, die laat zien hoe een aantal grote maatschappelijke opgaven - zoals de woningbouwopgave, verduurzaming mobiliteit, klimaat, energie, ecologie en biodiversiteit- in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Op dusdanige wijze dat er een gezonde leefomgeving ontstaat voor mens, plant en dier en waarbij deze maatschappelijke waarde met een goede risicobeheersing worden gerealiseerd.

Kader

- Gemeentewet, artikel 160, lid 2; artikel 169, lid 4 en artikel 189 e.v.
- Wet open overheid;
- Coalitieakkoord 2026-2030 “Samen groeien naar de toekomst”;
- Nota Treasury, leningen en garanties Gemeente Alphen aan den Rijn 2023;
- Besluit vestiging gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg) op een deel van de locatie “Gnephoek” d.d. 23 november 2023;
- Kamerbrief toekenning Rijksbijdrage Gnephoek d.d. 20 juni 2024;
- Raadsbesluit vaststellen en openen grondexploitatie Gnephoek d.d. 26 september 2024
- Collegebesluit aangaan van Bestuursovereenkomst ontwikkeling Gnephoek d.d. 15 oktober 2024;
- Raadsbesluit Hoofdlijnenakkoord (HAG-5) en Aanvullende afspraken (HAG-3) d.d. 17 april 2025;
- Raadsbesluit Masterplan Gnephoek, d.d. 27 november 2025.

Argumenten

Bij besluitpunt 2: ondertekenen overeenkomsten behorend bij publiek-private samenwerking

De publiek-private samenwerking (PPS) bekrachtigt de samenwerking tussen de gemeente en de marktpartijen, die gronden in de Gnephoek in bezit hebben: BPD, AM, VWV en VODG. Deze partijen hebben afspraken gemaakt in het Hoofdlijnenakkoord (HAG-3 en HAG-5). Deze akkoorden zien toe op onder andere: de oprichting, activiteiten en financiering van de GEM, de samenwerking en rolverdeling tussen de gemeente, marktpartijen en GEM, afspraken tussen gemeente en GEM inzake de gemeentelijke activiteiten en het kostenverhaal en de inbreng van gemeentelijke gronden en de hiervoor toegekende ontwikkelrechten. Deze onderwerpen zijn nu uitwerkt in acht (deel)overeenkomsten, die samen de PPS-afspraken vormen. De gemeente is partij in 6 van deze overeenkomsten (zie bijlage 10).

Bij besluitpunt 2a: oprichting Grond Exploitatie Maatschappij (GEM)

In navolging van het eerder genomen raadsbesluit over het Hoofdlijnenakkoord (HAG-5) en de Aanvullende afspraken (HAG-3) (zaaknummer: 3535394) om geen wensen en bedenkingen te uiten op het aangaan van een publiek-private samenwerking (PPS) voor de gebiedsontwikkeling Gnephoek, wordt voorgesteld om een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) op te richten. In deze GEM, in de vorm van een Besloten Vennoot (BV) nemen BPD Gebiedsontwikkeling (BPD), AM Gebiedsontwikkeling (AM) en de Gemeente deel. BPD en AM tezamen voor 50% en de gemeente ook voor 50%. Ten opzichte van de HAG is gekozen voor een BV in plaats van een BV/CV, omdat deze laatste onnodig administratief complex is en daarmee hogere beheerkosten met zich meebrengt.

Deze GEM heeft als doel om:

1. Directe regie te voeren op het realiseren van de ambities, die zijn vastgelegd in het Masterplan Gnephoek.
2. Risico's van de gebiedsontwikkeling (o.a. sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkeling en de uitgifte van bouwkavels) te delen tussen Gemeente en marktpartijen.
3. Helderheid te houden over de rollen en verantwoordelijkheden van de GEM i.r.t. de rol van de Gemeente.
4. De financiering van de GEM te regelen, alsmede de bijbehorende door partijen te verstrekken garanties.

Daarom wordt voorgesteld de SOK-GEM te onderteknenen. In de overeenkomst staan ook afspraken over onder andere de juridische vorm waarop de ontwikkelentiteit is ingericht, de structuur en organisatie, de aandelenverhouding en zijn exit-bepalingen opgenomen. Deze overeenkomst is de uitwerking van de HAG-3 (Aanvullende afspraken Hoofdlijnenakkoord Gnephoek).

Bij besluitpunt 2b: ondertekenen '6-Partijen Overeenkomst'

Het ondertekenen van de '6-Partijen Overeenkomst' bekrachtigt de samenwerking tussen de gemeente, GEM en de marktpartijen, die die gronden in de Gnephoek in bezit hebben: Gemeente, GEM, BPD, AM, VWV en VODG.

Deze overeenkomst regelt de rollen, taken en verantwoordelijkheden van de zes partijen en legt commerciële afspraken vast over inbreng van de gronden, de verkoop door de GEM van bouwkavels, marktconformiteit van grondtransacties en borgt de ambities uit het Masteplan Gnephoek en de bestuurlijke afspraken uit de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek (BOOG). Deze overeenkomst is de uitwerking van de HAG-5 (Hoofdlijnenakkoord Gnephoek).

Bij besluitpunt 2c: ondertekenen SOK-AO

Het ondertekenen van de 'SOK-AO' geeft duidelijkheid over de taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente en de GEM. Zoals afspraken over het bouw- en woonrijp maken door de GEM, de gemeentelijke werkzaamheden en de kosten die de gemeente verhaalt op de GEM (kostenverhaal). In deze overeenkomst zijn tevens het functioneren van de gemeentelijke grondexploitatie als grondbank en het inbrengen van de grond geregeld. Ook gaat deze overeenkomst in op de verplichtingen die door de GEM moeten worden doorgelegd (d.m.v. bijvoorbeeld kettingbedingen) op de vastgoedontwikkelaars. Deze doorlegging wordt vastgelegd in de sluiten Koop- en Realisatieovereenkomsten (KRO).

Bij besluitpunt 2d: ondertekenen Regieovereenkomst

De 'Regieovereenkomst' regelt de gemeentelijke inbreng van de grond, de verkrijging van gemeentelijke ontwikkelrechten (Gemeente heeft recht op het op de markt zetten van 1.265 woningen en sociaal-maatschappelijke functies) en hoe de gemeente regie voert over deze rechten.

Bij besluitpunt 2e en 2f:

Om regie te kunnen voeren en om financiële en fiscale redenen worden de gronden van de samenwerkende marktpartijen bij aanvang van de gebiedsontwikkeling ondergebracht in een gemeentelijke grondbank. Gedurende de ontwikkeling worden deze gronden op afroep van de GEM gefaseerd aan de GEM geleverd.
In de koopovereenkomsten zijn de financiële en juridische randvoorwaarden van deze aan- en verkoop vastgelegd.

Bij besluitpunt 3a t/m c: (externe) financiering GEM

De besluitpunten 3a t/m 3c hebben betrekking op de financiering van de GEM. Voorgesteld wordt om deze voor 80% extern te financieren en voor 20% door middel van achtergestelde leningen door de in de GEM participerende partijen. Voor de externe financiering wordt bovendien voorgesteld om een gemeentegarantie te verstrekken. De te verstrekken gemeentegarantie en achtergestelde lening worden verstrekt ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak, omdat in het Coalitieakkoord is opgenomen dat er wordt gestreefd naar het versnellen van woningbouw waarbij de Gnephoek expliciet is benoemd. Hiermee wordt een relevant maatschappelijk doel gediend, dat ten goede komt aan de inwoners van de gemeente.

Bij besluitpunt 3a: verstrekken gemeentegarantie

In artikel 27, lid 1 Nota Treasury staat beschreven dat de gemeente zich voor maximaal 50% garant stelt. In afwijking hiervan wordt voor de projectfinanciering van de Gnephoek om een gemeentegarantie van 100% gevraagd, te verstrekken aan de BNG Bank N.V. Dit is 80% van de financieringsbehoefte. Voor de overige 20% wordt voorgesteld deze via een achtergestelde lening (zie besluitpunt 3b) te financieren.

De financieringsbehoefte die uit de activiteiten van de GEM volgen, wordt becijferd op maximaal € 75.000.000,-. Deze worden zoveel mogelijk gedekt door middel van een externe financiering van de BNG. De BNG is bereid in 80% van de financieringsbehoefte te voorzien en vereist een gemeentegarantie. Dit komt neer op een gemeentegarantie van maximaal € 60.000.000,-. Een gemeentegarantie heeft als voordeel dat de GEM goedkoper kan lenen, wat het resultaat van de grondexploitatie ten goede komt en bijdraagt aan een haalbare businesscase. Financiering via de reguliere markt zonder gemeentelijke garantie is niet voordelig gebleken. Opgemerkt wordt dat financiering van gebiedsontwikkelingen van deze schaal met een gemeentegarantie bovendien niet ongebruikelijk is.

Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun ontvangt de gemeente van de GEM een vergoeding voor de afgegeven garantie. Ook verstrekken de moedermaatschappijen van de in de GEM participerende marktpartijen (BPD Europe B.V. en Koninklijke BAM groep N.V.) een contragarantie aan de gemeente voor hun aandeel in de GEM waarop de gemeentegarantie betrekking heeft, zijnde maximaal € 30.000.000,- (50% van € 60.000.000,-). Hiervoor ontvangen zij eveneens een vergoeding. Deze contragarantie dempt het risico voor de gemeente tot haar aandeel in de GEM (50%).

Bij besluitpunt 3b: achtergestelde lening

De BNG hanteert een solvabiliteitseis van 20%, wat betekent dat 20% van de maximale financieringsbehoefte dient te worden gedekt door de in de GEM participerende partijen. Dit komt voor de gemeente neer op een bedrag van maximaal € 7,50 mln. (50% x (€ 75,00 – 60,00 mln.)). De raad wordt voorgesteld om deze financieringsbehoefte te dekken door middel van een achtergestelde lening tegen een (jaarlijks door GEM te betalen) rente van 4,00%. De marktpartijen zullen gezamenlijk ook een achtergestelde lening aan de GEM verstrekken tegen 4,00%.

Bij besluitpunt II:

Bij de oprichting van de GEM BV is een kapitaalstorting vereist. In het kader van de SOK GEM zijn partijen een kapitaalstorting overeengekomen ter grootte van € 200.000,-, waarvan 50% voor rekening van de gemeente komt.
De inbreng van kapitaal in een BV is een financieringstransactie. De lasten voor de gemeente van deze inbreng van liquiditeiten worden gevormd door de rentelast op de financiering van die liquiditeiten. Deze rentelast (o.b.v. de vigerende omslagrente) wordt ten laste van de grondexploitatie Gnephoek gebracht.

Bij besluitpunt III:

Op verzoek van de gemeenteraad (motie Second opinion Masterplan Gnephoek), d.d. 27 november 2025) is de (integrale) financiële businesscase c.q. grondexploitatieberekening van het Masterplan (prijspeil 2025) door een extern adviesbureau (Fakton consultancy) beoordeeld. Op basis van deze beoordeling concludeert Fakton dat de businesscase plausibel (geloofwaardig) en robuust is, maar enkele aandachtspunten kent, die worden gedekt door de risicoreservering in de vorm van een in de businesscase opgenomen post onvoorzien.

In aanloop naar de PPS-contractvorming is de (integrale) financiële businesscase en bijbehorende risicoanalyse geactualiseerd naar prijspeil 2026, waarbij tevens het financieel effect van de uitsplitsing in drie (deel)grondexploitaties in beeld is gebracht. Deze uitsplitsing is uitgevoerd door een extern planeconomisch bureau, waarbij de marktconformiteit (het belangrijkste aandachtspunt uit de second opinion) van de opbrengsten (mede) is onderbouwd door een (onafhankelijke) externe taxatie.

Daarom wordt gevraagd om kennis te nemen van de uitgevoerde motie second opinion financiële businesscase en deze hiermee af te doen.

Proces
In aanloop naar voorliggende contractvorming zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waarvan de belangrijkste onderstaand kort worden toegelicht.

Fiscale aspecten en optimalisatie
In het kader van de fiscaal optimale keuze met betrekking de rechtsvorm van de GEM en de inrichting van de grondenrouting is advies ingewonnen bij onze huisaccountant PWC. Dit advies heeft betrekking op:

- De keuze van de rechtsvorm van de GEM en de conclusie dat een rechtsvorm in de vorm van een BV gelet op de efficiëntie, overzichtelijke structuur en deling van risico's de voorkeur heeft.
- De inrichting van de grondenrouting (het verloop van de grondposities gedurende de ontwikkeling), waarbij de gemeentelijke grondexploitatie functioneert als grondbank en deze zowel de gronden van derden als (via de GEM) de gronden van de marktpartijen verwerft. Hierdoor worden (kostenverhogende) overdrachtsbelasting, niet aftrekbare omzetbelasting, alsmede financieringslasten geminimaliseerd. Door de afspraak dat de gemeentelijke grondbankexploitatie ten alle tijden neutraal is, ligt het risico van afwijkingen ten aanzien van de geprognosticeerde kosten en opbrengsten bij de GEM (zie verder in de financiële paragraaf).
- De inrichting van de grondbank en de conclusie dat deze in de vorm van een gemeentelijke grondexploitatie (op de balans) fiscaal het meest gunstig is.

Toets aan wet- en regelgeving
In het bijzonder is voor wat de grondtransacties tussen gemeente en GEM met het oog op voorkomen van ongeoorloofde staatssteun advies ingewonnen bij onze huisadvocaat AKD. Naar aanleiding van dit advies is de marktconformiteit van de voorgenomen transacties onderbouwd door middel van taxaties door Gloudemans.

Op 12 november 2025 heeft in het kader van het Didam-arrest publicatie plaatsgevonden.

Geheimhouding
Ter bescherming van de financieel economische belangen van de gemeente heeft het college geheimhouding opgelegd op bijlage 2, 3, 5 en 11. Deze bijlagen worden onder geheimhouding verstrekt aan raads(commissie)leden. De verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat de gemeenteraad haar opheft op grond van artikel 89, vierde lid van de Gemeentewet.

Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in de nota 'Duurzaamheidsprogramma 2021-2030' haar ambities voor 2050 vastgelegd en gegroepeerd in de thema's energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie. Ook de Gnephoek zal duurzaam ontwikkeld worden en bijdragen aan de transitie van de stad. De duurzaamheidsambities voor de ontwikkeling van de Gnephoek zijn vastgelegd in het Masterplan Gnephoek.

Participatie

De contracten voor de publiek-private samenwerking voor de gebiedsontwikkeling Gnephoek zijn opgesteld in nauwe samenwerking tussen de Gemeente Alphen aan den Rijn, BPD, AM, VWV en VODG.

Financiële consequenties

De huidige door de raad vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie Gnephoek is prijspeil 1-1-2026 en is op 25 juni 2026 in het kader van de actualisatie van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 (MPG) door de raad vastgesteld. Deze grondexploitatie gaat uit van de fictie dat de gemeente de gehele gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico voert. Deze grondexploitatie kent een tekort van ca. € 4,67 mln. op contante waarde per 1-1-2026, dat is gedekt door middel van een verliesvoorziening (2026/3866553). Dit tekort is gelijk aan de gemeentelijke bijdrage die bij vaststelling van het Contourenplan in 2023 tussen gemeente en marktpartijen is afgesproken (2024/3384371).

De ondertekening van de contracten voor de publiek-private samenwerking leidt financieel tot het verstrekken van een gemeentegarantie en een kapitaalstorting. Dit heeft geen (directe) gevolgen voor het saldo van de vastgestelde Begroting 2026-2029.

Pas na oprichting van de GEM Gnephoek zal de gemeentelijke grondexploitatie worden geactualiseerd en separaat aan de raad te vaststelling worden aangeboden. Op dat moment zal de huidige gemeentelijke grondexploitatie worden opgedeeld in drie (deel)grondexploitaties:

a) een gemeentelijke (deel)grondexploitatie die toeziet op het functioneren van de gemeente als grondbank (hierna: (deel)GREX Grondbank),
b) een (deel)grondexploitatie die toeziet op planbegeleiding en realisatie van hoofdinfrastructurele voorzieningen (hierna: (deel)GREX hoofdinfra en planbegeleiding) en
c) een grondexploitatie van de GEM (hierna: GREX GEM).

De omvang, risico en financieringsbehoefte van de huidige gemeentelijke grondexploitatie wordt hierdoor kleiner.

Onderstaand volgt een korte toelichting op de drie (deel)grondexploitaties. Hierbij wordt tevens ingegaan op de resultaten van deze exploitaties.

a) (deel)GREX Grondbank: Deze gemeentelijke deelexploitatie zal vanaf dat moment voornamelijk toezien op de verwerving van de benodigde gronden, zowel van marktpartijen als derden. Ook zijn (voor zover noodzakelijk) kosten geraamd voor onder andere het in fiscale zin bouwrijp maken van de gronden van derden en zijn kosten geraamd voor tijdelijk beheer van verworven gronden. De opbrengsten bestaan onder andere uit de verkoop van gronden aan de GEM, opbrengsten uit tijdelijke exploitatie van verworven

gronden en de jaarlijks door GEM te betalen reserveringsvergoeding ten behoeve van financiering van deze grondexploitatie en beheer van deze grondexploitatie. In de SOK-AO is overeengekomen dat alle kosten en opbrengsten (via de reserveringsvergoeding en koopsom) worden doorberekend aan de GEM. Derhalve is het resultaat van deze grondexploitatie per saldo en daarmee op het saldo van de vastgestelde Begroting 2026-2029 neutraal.
De financiering van de verwerving van de benodigde gronden vindt plaats op projectfinancieringsbasis om een mogelijk effect op de hoogte van het gemeentelijk renteomslagpercentage tegen te gaan.

b) (deel)GREX hoofdinfra en planbegeleiding: Deze gemeentelijke deelexploitatie ziet toe op de gemeentelijke planbegeleiding en de aanleg van hoofdinfrastructurele voorzieningen en verwerving van de benodigde gronden hiervoor. Ook zijn hierin de bijdragen door de GEM in deze kosten, alsmede de subsidie van het Rijk verantwoord. Op basis van de SOK-AO wordt het resultaat van deze exploitatie (voorcalculatorisch) becijferd op - € 4,67 mln. (negatief) op contante waarde per 1-1-2026. Dit is gelijk aan het resultaat van de huidige in het kader van het MPG 2026 door de raad vastgestelde grondexploitatie.
c) GREX GEM: De grondexploitatie van de GEM zal vanaf dat moment toezien op de verdere locatieontwikkeling van het plan. Dit omvat o.a. aankoop van gronden van de gemeente, sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken en planuitwerking, alsmede de uitgifte van bouwkavels aan de ontwikkelende partijen. Op basis van de SOK-AO wordt het resultaat van deze exploitatie (voorcalculatorisch) becijferd op € 0,02 mln. (positief) op contante waarde per 1-1-2026.

De verkoop van de fiscaal bouwrijpe percelen vanuit de gemeentelijke grondbank aan de GEM -en de door de GEM te betalen reserveringsvergoeding- is getoetst op marktconformiteit (door middel van een onafhankelijke taxatie) en is in lijn met geldende wet- en regelgeving. De door GEM te betalen reserveringsvergoeding maakt in dit verband deel uit van de door taxateur als marktconform beoordeelde koopsom. Hetzelfde geldt voor de verwerving van de gronden van de marktpartijen door GEM, welke vervolgens gestald worden in de (deel)GREX Grondbank.

Een nadere toelichting op de financiële uitwerking in deelexploitaties is opgenomen in de geheime bijlage 'Uitgangspunten notitie businesscase Masterplan Gnephoek t.b.v. SOK 2026 (GEHEIM)'.

Tot oprichting van de GEM gaat de gemeentelijke grondexploitatie (zoals aangegeven) nog uit van de fictie dat de gemeente de volledige gebiedsontwikkeling voert. Een actualisatie van deze grondexploitatie zal na oprichting van de GEM bij de actualisatie van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Risico's

Na oprichten van de GEM worden de projectrisico's en conjuncturele risico's naar rato van deelname in de GEM gedeeld, te weten: gemeente 50% en markt 50%. Dit zal leiden tot lagere omvang, risico's en financieringsbehoeften voor de gemeente ten opzichte van de huidige gemeentelijke grondexploitatie. De risico's van de grondexploitatie van de GEM worden gedekt door een post onvoorzien.

Het risico op hogere kosten van de hoofdinfrastructurele werken (fietsbrug, aquaduct en aanpassing kruispunten) wordt op basis van een Voorlopig Ontwerp (VO) en een risicoanalyse daarover voor 50% afgekocht door de GEM.

Realisatie

Na het raadsbesluit besluit het college om:

- Een afweging te maken in de door de gemeenteraad aangedragen wensen en bedenkingen op de:
    - Oprichting van de GEM;
    - Conceptovereenkomsten tussen Gemeente Alphen aan den Rijn en de betrokken (markt)partijen.

En vervolgens:

- De GEM op te richten;
- De anterieure overeenkomsten te ondertekenen.
- De gemeentelijke grondexploitatie te splitsen in drie deelgrexen;
- De financiering van de GEM te regelen;

Gewaarmerkte bijlagen

Bijlage 1: Concept SOK-GEM;
Bijlage 2: Concept 6-Partijen Overeenkomst [GEHEIM];
Bijlage 3: Concept SOK-AO [GEHEIM];
Bijlage 4: Concept Regieovereenkomst;
Bijlage 5: Uitgangspuntennotitie businesscase Masterplan Gnephoek t.b.v. SOK 2026 [GEHEIM]
Bijlage 8: Concept Koopovereenkomst GEM – Gemeentelijke grondbank;
Bijlage 9: Concept Koopovereenkomst Gemeente(lijke grondbank) – GEM;
Bijlage 11: Rapport Second opinion financiële analyse Gnephoek [GEHEIM].

Bijlagen

Bijlage 0: Besluitformulier Contracten publiek-private samenwerking (PPS) Gnephoek;
Bijlage 6: De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomsten Grondeigenaren – GEM.
Bijlage 6a: De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomst AM B.V. – Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. [GEHEIM].
Bijlage 6b: De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomst Beagle Vastgoed LVI B.V. – Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. [GEHEIM].
Bijlage 6c: De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomst BPD Ontwikkeling B.V. – Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. [GEHEIM].
Bijlage 6d: De Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomst AM B.V. – Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V. [GEHEIM].
Bijlage 7: De Koop- en Realisatie Overeenkomst (tussen GEM en vastgoedontwikkelaars).
Bijlage 10: Samenhang tussen de overeenkomsten zoals genoemd in bijlage 1 t/m 4 en 6 t/m 9.
Bijlage 12: Managementsamenvatting Second opinion Masterplan Gnephoek.

Alphen aan den Rijn

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2026
Zaaknummer	:	3904660
Datum	:	24 september 2026
Onderwerp	:	Contracten publiek-private samenwerking (PPS) Gnephoek

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2026

besluit:

I. Wel/geen wensen en bedenkingen te uiten over het voornemen van het college tot:

1. De oprichting van een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) tussen BPD Gebiedsontwikkeling BV (BPD), AM Gebiedsontwikkeling BV (AM) en Gemeente Alphen aan den Rijn voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Gnephoek;

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

3. In het kader van de (externe) financiering van de GEM:
   a) Een gemeentegarantie te verstrekken aan Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) ter hoogte van maximaal € 60.000.000,-e.e.a.:
      i. In afwijking van de Nota Treasury, art 27, lid 1 (2023).
      ii. Met een looptijd van maximaal 20 jaar.
      iii. Zonder periodiek aflossingsbedrag (en dus periodieke verlaging van de garantiehoogte).
      iv. Onder voorwaarde dat de overige deelnemende partijen een contragarantie verstrekken van 50% (o.b.v. aandeelverhouding in de GEM).
   b) Een achtergestelde lening aan de op te richten te GEM B.V. te verstrekken ter hoogte van maximaal € 7.500.000,- tegen 4,00% rente in verband met de door BNG als externe financier van de GEM B.V. gestelde solvabiliteitseis van 20%.

De gemeenteraad besluit:

II. Een kapitaalstorting ter grootte van € 100.000,- uit de algemene middelen te dekken en de jaarlijkse rentelast (o.b.v. de vigerende omslagrente) ten laste van de grondexploitatie Gnephoek te brengen.

III. De motie Second opinion Masterplan Gnephoek als afgedaan te beschouwen.

Gewaarmerkte bijlage(n)

Bijlage 1: Concept SOK-GEM;
Bijlage 2: Concept 6-Partijen Overeenkomst [GEHEIM];
Bijlage 3: SOK-AO [GEHEIM];
Bijlage 4: Regieovereenkomst;
Bijlage 5: Uitgangspuntennotitie businesscase Masterplan Gnephoek t.b.v. SOK 2026 [GEHEIM];
Bijlage 8: De Koopovereenkomst GEM – Gemeentelijke grondbank;
Bijlage 9: De Koopovereenkomst Gemeente(lijke grondbank) – GEM;
Bijlage 11: Rapport Second opinion financiële analyse Gnephoek [GEHEIM].

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 september 2026

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier, de voorzitter,

drs J.A.M. Timmerman mr. F.D. van Heijningen