

Samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst woonwagenlocatie

Platenmakersstraat te Elst

Versie: definitief / d.d. 8 juli 2025

Kenmerk: TBPF/GW/EB/2025-035857

Zaaknummer: 2025-035857

ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Overbetuwe**, statutair gevestigd en aldaar kantoorhoudende aan het adres Dorpsstraat 67 te (6661 EH) Elst (postadres: postbus 11, 6660 AA Elst), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 51178567, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw R.P. Hoytink-Roubos, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe d.d. 14 juli 2025, met kenmerk 2025-035857, hierna te noemen: '**de Gemeente**',

en

2. **De stichting Vivare**, statutair gevestigd en aldaar kantoor houdende aan het adres Meander 825 te (6825 MH) Arnhem (postadres: postbus 5265, 6802 EG Arnhem), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09031467, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer A. van den Bosch, hierna te noemen: '**de Woningcorporatie**',

de Gemeente en de Woningcorporatie, hierna gezamenlijk te noemen: '**partijen**',

OVERWEGENDE DAT:

- a. de Gemeente eigenaar is van de gronden voor de beoogde woonwagenlocatie gelegen aan de Platenmakersstraat en de Hollanderbroekesestraat te Elst;
- b. de Gemeente samen met de Woningcorporatie op deze locatie vier (4) woonwagenstandplaatsen (en huurwoonwagens) wenst te realiseren;
- c. de Gemeente en de Woningcorporatie omtrent de onderlinge taakverdeling en de overdracht van de gronden afspraken hebben gemaakt;

- d. de Gemeente het in het kader van de normalisatie van haar rechtsbetrekkingen met woonwagengewoners gewenst acht de eigendom en de daarmee verbonden exploitatie en beheer van de woonwagenvaandplaatsen en huurwoonwagens onder te brengen bij de Woningcorporatie;
- e. de Woningcorporatie bereid is de verhuur en de daarmee samenhangende exploitatie van de woonwagenvaandplaatsen en de huurwoonwagens uit te voeren;
- f. partijen de gemaakte afspraken thans schriftelijk willen vastleggen.

VERKLAREN ALS VOLGT TE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Definities

De volgende definities worden gebruikt in deze Koop- en realisatieovereenkomst:

Bouwrijp maken	Het door de Gemeente geschikt maken van de locatie voor de realisatie van de vier (4) woonwagenvaandplaatsen, waaronder wordt begrepen het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, bomen, struiken etc., het - voor zover noodzakelijk - verrichten van bodemsaneringen en/of grondwater-saneringen, het egaliseren van de locatie, het aanleggen van riolering naar de locatie, alsmede en het aanleggen van bouwwegen en aansluitingen op de bestaande wegen in de Openbare ruimte e.e.a. conform de eisen bouwrijpe grond welke als bijlage 6 aan deze overeenkomst zijn gehecht.
College:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe.
Inrichtingsplan:	Het door de Gemeente na co-creatie opgestelde DO Inrichtingsplan "Landschappelijke inrichting Platenmakersstraat Elst", d.d. 03-07-2025 van Oostzee ontwerp & omgeving, welke als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.
Openbare ruimte:	De gemeentelijke gronden gelegen buiten de Woonwagenvaandplaatsen en gelegen binnen het Plangebied.
Overeenkomst:	De onderhavige overeenkomst "Aanleg en overdracht woonwagenlocatie Platenmakersstraat te Elst".

Plangebied:	Het gebied, omvattende de percelen, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie I, nummers 2858 (ged.), 3361 (ged.), 3950 (ged.) en 3951 (ged.) een en ander aangegeven op de tekening, d.d. 25-06-2025 met kenmerk D2025-06-018262, zoals die als bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht.
Planning	Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanleg van de verschillende onderdelen van het project, alsmede de uit te voeren werkzaamheden en de benodigde termijnen voor de totstandkoming van de publiekrechtelijke medewerking in de vorm van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen etc., welke als bijlage 5 aan deze overeenkomst is gehecht.
Project	Het Project omvattende de ontwikkeling en de realisatie van de 4 woonwagenstandplaatsen en de inrichting van de Openbare ruimte binnen het Plangebied.
Woonrijp maken	Het door de Gemeente definitief inrichten van de Openbare ruimte waaronder de aansluiting van het Plangebied op het bestaande openbare wegennet (voetgangers, fietsers, auto's) tot aan de erfgrens van de woonwagenstandplaatsen.
Woonwagenstandplaatsen	De standplaatsen die de Woningcorporatie in gaat richten en waarop de woonwagens geplaatst kunnen worden.

Artikel 2 Taak Gemeente

- 2.1 De Gemeente ontwikkelt op de locatie gelegen aan de Platenmakersstraat en de Hollanderbroeksestraat te Elst een nieuwe woonwagenlocatie. De (schetsmatige) ligging en indeling staat op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening van het Plangebied.
- 2.2 Voor deze nieuwe woonwagenlocatie zorgt de Gemeente voor:
1. het laten uitvoeren van alle onderzoeken - welke noodzakelijk zijn voor de aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan', zoals onder andere een bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek, een flora- en faunaonderzoek, een onderzoek Niet Gesprongen Explosieven (NGE), een archeologisch onderzoek, een onderzoek externe veiligheid, een verkeerskundig onderzoek en een onderzoek naar spuitzones en alle daaruit volgende werkzaamheden - om de aanleg van de vier (4) woonwagenstandplaatsen en het plaatsen van de huurwoonwagens op deze woonwagenstandplaatsen mogelijk te maken;
 2. het op (laten) stellen van de ruimtelijke onderbouwing BOPA 'Afwijken van regels in het omgevingsplan';
 3. indienen van de aanvraag BOPA 'Afwijken van regels in het omgevingsplan';
 4. het voeren van de BOPA-procedure 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' om de aanleg van vier (4) woonwagenstandplaatsen en het plaatsen van de huurwoonwagens op deze woonwagenstandplaatsen mogelijk te maken;
 5. het bouwrijp leveren van de vier (4) woonwagenstandplaatsen e.e.a. conform de eisen bouwrijpe grond welke als **bijlage 6** aan deze overeenkomst zijn gehecht ;
 6. het aanleggen en inrichten (Woonrijp maken) en het onderhouden van het openbare gedeelte van de woonwagenlocatie tot aan erfgrenzen van de woonwagenstandplaatsen;
 7. het voor haar rekening nemen van de kosten voor onder andere het maken van het opgestelde Inrichtingsplan, welke als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht en communicatie met de omwonenden;
 8. het aanvragen van de benodigde vergunningen voor het inrichten van het openbare gedeelte van de woonwagenlocatie tot aan de erfgrenzen van de woonwagenstandplaatsen;
 9. het (doen) aanleggen van nutsvoorzieningen tot aan de erfgrenzen van de woonwagenstandplaatsen;
 10. het kadastraal laten splitsen van de vier (4) woonwagenstandplaatsen. Deze woonwagenstandplaatsen hebben een grootte van in totaal circa 968 m² (2 locaties van 484 m²). Elke woonwagenstandplaats heeft een afmeting van 11 x 22 meter. De locaties staan in een rode ruitarcering weergegeven op de bijgaande verkooptekening woonwagenstandplaatsen d.d. 25-06-2025, met het kenmerk D2025-06-018286 (**bijlage 2**).

Artikel 3 Taak Woningcorporatie

- 3.1 De Woningcorporatie draagt zorg voor het Geotechnisch grondonderzoek welke uitgevoerd moet worden voor de plaatsing van de woonwagens.
- 3.2 De woningcorporatie draagt zorg voor het aanvragen van de benodigde (omgevings)vergunningen voor het bouwtechnische deel (in casu de plaatsing van de vier (4) woonwagens).
- 3.2 Na het onherroepelijk worden van deze (omgevings)vergunning(en) draagt de Woningcorporatie zorg voor:
1. de aanschaf en de plaatsing van de vier (4) huurwoonwagens;
 2. het (doen) aanleggen en inrichten van de vier (4) woonwagenstandplaatsen (waaronder de aanleg van bestrating, de ondergrondse infrastructuur en het plaatsen van bergingen);
 3. het (doen) aanleggen van nutsvoorzieningen vanaf de erfgrans tot in de woonwagens;
 4. het (doen) plaatsen van de woonwagens;
 5. de exploitatie van de woonwagenlocatie ten behoeve van de doelgroep (woonwagenbewoners binnen de inkomensgroep van de Woningcorporatie inclusief middenhuur).

Artikel 4 Gezamenlijke taken

Partijen geven beide afzonderlijk op regiebasis opdracht aan Be-Flex voor de werkzaamheden die Be-flex voor de betreffende partij uitvoert. De werkzaamheden die Be-Flex voor Vivare uitvoert worden gefactureerd aan Vivare. De werkzaamheden van die Be-Flex voor de Gemeente uitvoert worden gefactureerd aan de Gemeente.

Artikel 5 Verkoop

- 5.1 De Gemeente verkoopt de vier (4) woonwagenstandplaatsen gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie I, nummer 3951 (ged.) ter grootte van in totaal 968 m² aan de Woningcorporatie tegen een koopsom, van € 1,- (*zegge: één euro*).
- 5.2 De woonwagenstandplaatsen, hierna te noemen: "**het verkochte**" staan in een rode ruitarcering aangegeven op de als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening woonwagenstandplaatsen d.d. 25-06-2025 met het kenmerk D2025-06-018286.

Artikel 6 Verkoopvoorwaarden

De overdracht geschiedt onder de navolgende bepalingen:

6.1 Notariële akte van levering

De voor de overdracht van het verkochte vereiste akte van levering zal zo spoedig in overleg tussen partijen worden verleden ten overstaan van een door de Woningcorporatie aan te wijzen notaris mogelijk nadat:

- er een onherroepelijke omgevingsvergunning is voor de plaatsing van de woonwagens; en
- vaststaat wanneer de woonwagens gereed zijn voor plaatsing; en
- de nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

6.2 Kosten en belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen kosten van de notaris, het kadastrale recht en de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de Woningcorporatie. De kosten voor de perceelsvorming c.q. het inmeten van het verkochte zijn voor de gemeente.

6.3 Betaling koopsom

- a. De betaling van de koopsom, verhoogd met kosten en rechten, vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- b. De Woningcorporatie is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, per valuta van die dag.
- c. Uitbetaling zal niet eerder plaatsvinden dan, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers van het kadaster is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De Gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

6.4 Fiscale passage

- a. De koopsom van € 1,- voor het verkochte kwalificeert als een symbolische vergoeding voor de btw. Dit betekent dat er geen sprake is van een economische prestatie voor de btw en de verkoop van het verkochte niet onderworpen is aan btw-heffing.
- b. De verkrijging van het verkochte leidt tot een belastbaar feit als bedoeld in artikel 2 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970. Ter zake van de levering van het verkochte is derhalve 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd.
- c. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak waarop de verkrijging betrekking heeft op grond van artikel 9 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970. Koper doet een beroep op artikel 9 lid 6 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970. Er is in deze sprake van een verkoopregulerend beding dat rechtstreeks of middellijk jegens de verkrijger is gemaakt door een publiekrechtelijk lichaam. De waarde is daardoor gelijk aan die van de tegenprestatie (€ 1) en worden de voor de bepaling van de tegenprestatie de uit het beding voortvloeiende lasten buiten aanmerking gelaten op grond van artikel 9 lid 6 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.
- d. De tegenprestatie voor het verkochte bedraagt € 1,-.

6.5 Feitelijke levering, staat van het verkochte

- a. De Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- b. Het verkochte zal bij de feitelijke levering die eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in deze overeenkomst beschreven, nodig zijn.
- c. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Gemeente per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
- d. Ten aanzien van het gebruik van het verkochte garandeert de Gemeente dat het gebruik op publiek- en privaatrechtelijke gronden is toegestaan.

6.6 Juridische levering

- a. Het verkochte zal, in de staat als omschreven in artikel 6.5, worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van pandrechten, vrij van beslagen, vrij van hypotheek en inschrijvingen daarvan en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- b. De Gemeente zal het verkochte leveren vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Woningcorporatie aanvaardt. De Gemeente staat in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin thans niet zijn ingeschreven.

6.7 Overgang, overdracht aanspraken

- a. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op de Woningcorporatie per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft.
- b. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 BW, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek van de Woningcorporatie mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De Gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan de Woningcorporatie te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Woningcorporatie te doen stellen.

6.8 Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

6.9 Verrekening zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

6.10 Garantieverklaringen

De Gemeente garandeert, in aanvulling op het in artikel 6.5 en 6.6 bepaalde, het volgende:

- de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- aan de Gemeente zijn van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet) of door nutsbedrijven geen voorzieningen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- aan de Gemeente is betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3.1, 3.2 en 3.3 van de Erfgoedwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 3.7 van de Erfgoedwet;
 - door de Gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht;
- het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet aangewezen ter onteigening. Er is geen sprake van leegstand, noch van vordering van het verkochte in de zin van/krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
- het verkochte heeft rechtmatig en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt (schetstekening);
- met betrekking tot het verkochte is geen rechtsbeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- met betrekking tot het verkochte zullen door de Gemeente na het afsluiten van deze overeenkomst geen nieuwe huurovereenkomsten worden gesloten, noch zal het verkochte in pacht of huurkoop worden gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie.

6.11 Bodemonderzoek

- a. Het verkochte is onderzocht op de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. De gemeente verklaart dat het verkochte geschikt is voor het beoogd gebruik (woonwagenstandplaatsen). Dit blijkt uit het rapport Verkennend Bodemonderzoek Ruimtelijke procedure woonwagens Overbetuwe van Sweco, d.d. 17-06-2025 kenmerk NL25-648800269-137561 is als **bijlage 4** aan deze overeenkomst gehecht.
- b. De Gemeente garandeert dat onder het verkochte geen ondergrondse tanks (brandstoftanks septic tanks, gierkelders) voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;

6.12 Informatieplicht Gemeente

De Gemeente staat ervoor in aan de Woningcorporatie met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de Woningcorporatie behoort te worden gebracht.

6.13 Risico-overgang, beschadiging

- a. Het verkochte komt eerst voor risico van de Woningcorporatie, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de Woningcorporatie.
- b. Indien (een deel van) het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Woningcorporatie, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Gemeente verplicht de Woningcorporatie daarvan onverwijld in kennis te stellen en heeft de Woningcorporatie het recht deze overeenkomst te ontbinden;
- c. Het onder a. van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch vóór het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van de Woningcorporatie, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

6.14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Indien één van de partijen, na per aangetekende brief of per deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:

- uitvoering deze van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3 ‰) van de koopsom; of
- de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen ter hoogte van tien procent (10 %) van de koopsom, hetgeen het recht op vergoeding van de daadwerkelijk geleden schade, voor zover deze uitstijgt boven de boete, onverlet laat.

6.15 Ontbindende voorwaarde

De overeenkomst kan door partijen ieder afzonderlijk worden ontbonden indien:

- a. de gemeenteraad voor 1 november 2025 geen investeringskrediet voor dit project beschikbaar heeft gesteld;
- b. de gemeenteraad een negatief bindend advies heeft gegeven over de aanvraag voor de buitenplanse omgevingsactiviteit;
- c. er sprake is van het niet verkrijgen van de voor uitvoering van deze overeenkomst van overheidswege benodigde onvoorwaardelijke toestemmingen en/ of onherroepelijke (omgevings)vergunningen, in welk geval eerst nader overleg tussen partijen zal plaatsvinden.
- d. er sprake is van toerekenbare tekortkoming van een der partijen nadat de betreffende partij met inachtneming van een redelijke termijn schriftelijk in gebreke is gesteld, en de in verzuim zijnde partij gedurende deze termijn de toerekenbare tekortkoming niet heeft opgeheven;

6.16 Beheer

De Woningcorporatie neemt ingaande de datum van het notariële transport ook het beheer van de woonwagendplaatsen over. De Woningcorporatie is bevoegd het onderhoud en beheer met behoud van kwaliteit uit te besteden aan derden, mits de Woningcorporatie zich er van vergewist dat deze derde voldoende kennis en kwaliteit heeft ten aanzien van beheer en onderhoud op woonwagendlocaties.

Artikel 7 Eerste recht van koop

Indien de Woningcorporatie voornemens is om de grond gelegen onder de vier (4) woonwagendplaatsen te vervreemden, dan is de Woningcorporatie verplicht om deze grond vrij van huur en gebruik, leeg en ontruimd (de woonwagens, de bestrating, de ondergrondse infrastructuur en de bergingen dienen door de Woningcorporatie verwijderd te zijn) en tegen dezelfde koopsom zoals genomen in artikel 5.1 van deze Overeenkomst aan de Gemeente aan te bieden. Als de Gemeente gebruik maakt van haar eerste recht van koop dan zal de overdracht onder de navolgende bepalingen geschieden:

7.1 Notariële akte van levering

De voor de overdracht van de grond vereiste akte van levering zal binnen vier (4) weken nadat de Gemeente aan de Woningcorporatie te kennen heeft gegeven dat zij gebruik maakt van haar eerste recht van koop ten overstaan van een door de Woningcorporatie aan te wijzen notaris worden verleden.

7.2 Kosten en belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen kosten van de notaris, het kadastrale recht en de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de Gemeente. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak waarop de verkrijging betrekking heeft op grond van artikel 9 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970. De Gemeente doet een beroep op artikel 15 lid 1 onder c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

7.3 Betaling koopsom

- a. De betaling van de koopsom, vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- b. De Gemeente is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, per valuta van die dag.
- c. Uitbetaling zal niet eerder plaatsvinden dan, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers van het kadaster is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De Woningcorporatie is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

7.4 Feitelijke levering, staat van de grond

- a. De Woningcorporatie verplicht zich voor de grond zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- b. De feitelijke levering van de grond zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Woningcorporatie per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.

7.5 Juridische levering

- a. De grond zal vrij van huur en gebruik, vrij van pandrechten, vrij van beslagen, vrij van hypotheek en inschrijvingen daarvan, leeg en ontruimd (de woonwagens, de bestrating, de ondergrondse infrastructuur en de bergingen dienen door de Woningcorporatie verwijderd te zijn) en vrij met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten overgedragen met uitzondering van de in artikel 6.6 onder a genoemde aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- b. De Woningcorporatie zal de grond leveren vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Gemeente aanvaardt. De Woningcorporatie staat in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin thans niet zijn ingeschreven.

7.6 Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van de grond zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

7.7 Verrekening zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen met betrekking tot de grond, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

7.8 Bodemonderzoek

- a. De Woningcorporatie dient voorafgaand aan de levering een bodemonderzoek uit te laten voeren en het rapport daarvan aan de Gemeente te overhandigen.
- b. Mocht uit dit bodemonderzoek blijken dat de bodemgesteldheid ten opzichte van de bodemgesteldheid - zoals deze op 17-06-2025 door Sweco is vastgesteld (zie het rapport Verkennend Bodemonderzoek Ruimtelijke procedure woonwagens Overbetuwe van Sweco, d.d. 17-06-2025 kenmerk NL25-648800269-137561) - verslechterd is dan is de Woningcorporatie verplicht om voor eigen rekening de grond terug te brengen naar de bodemgesteldheid zoals die op 17-06-2025 door Sweco is vastgesteld.

7.9 Risico-overgang, beschadiging

- a. De grond komt eerst voor risico van de Gemeente, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de Gemeente.
- b. Indien grond vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Gemeente, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade door de Woningcorporatie naar behoren van de Gemeente is hersteld.

Artikel 8 Planning

Partijen hebben ten behoeve van de totale ontwikkeling en realisatie van het project een planning opgesteld, zoals opgenomen in **bijlage 5**. Partijen hebben een inspanningsverplichting om het project zo veel mogelijk volgens planning te laten verlopen.

Artikel 9 Duur en ontbinding van de overeenkomst

De onderhavige overeenkomst gaat in per datum ondertekening door partijen en wordt aangegaan voor de tijd welke noodzakelijk is om het project te voltooien.

Artikel 10 Bijlagen

De navolgende door partijen geparafeerde bijlagen maken integraal en onverbrekelijk deel uit van deze Overeenkomst:

1. Tekening plangebied d.d. 25-06-2025 met het kenmerk D2025-06-018262 waarop de ligging en indeling schetsmatig is weergegeven. tekening bij deze akte overgedragen standplaatsen staan ingetekend;
2. Verkooptekening woonwagenstandplaatsen d.d. 25-06-2025, met het kenmerk D2025-06-018286;
3. DO Inrichtingstekening "Landschappelijke inrichting Platenmakersstraat Elst", d.d. 03-07-2025 van Oostzee ontwerp & omgeving;
4. Verkennend Bodemrapport Ruimtelijke procedure woonwagens van Sweco d.d. 17-06-2025, met het kenmerk NL25-648800269-137561;
5. Planning d.d. 12-06-2025;
6. Eisen bouwrijp maken.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Elst, d.d. augustus 2025
de Gemeente,

Arnhem, d.d. augustus 2025
de Woningcorporatie,

mevrouw R.P. Hoytink-Roubos,
burgemeester gemeente Overbetuwe

de heer A. van den Bosch,
directeur-bestuurder,
Stichting Vivare