

PELS RIJCKEN

AKTE VAN LEVERING

Melkveehouderij Veldweg 44 en 46 te Doornspijk

Heden, een december tweeduizend eenentwintig, zijn voor mij, mr. 5.1.2e,
notaris te 's-Gravenhage, verschenen:

1. ***, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Duinzoom B.V.**, statutair
gevestigd te Elburg, met adres (8081 CP) Elburg, Jufferenstraat 29, ingeschreven in
het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37036635; en
2. ***, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijk
rechtspersoon: **Provincie Gelderland**, gevestigd te Arnhem, kantoorhoudend te
(6811 CG) Arnhem, Markt 11, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer
van Koophandel onder nummer 51468751.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

Definities

Artikel 1.

- 1.1. Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:
 - **Allonge:**
de door Verkoper en Koper op veertien juli tweeduizend eenentwintig
respectievelijk eenentwintig juni tweeduizend eenentwintig ondertekende
schriftelijke allonge op de Koopovereenkomst, welke als **Bijlage 2** aan deze akte
wordt gehecht.
 - **Bodem:**
de grond en/of het grondwater, behorende tot het Verkochte.
 - **Koop:**
de tussen Partijen tot stand gekomen verkoop en koop met betrekking tot het
Verkochte, vastgelegd in de Koopovereenkomst.
 - **Koopovereenkomst:**
de door Verkoper en koper op drieëntwintig juli tweeduizend twintig gesloten
schriftelijke overeenkomst met betrekking tot de Koop, welke als **Bijlage 1** aan de
akte wordt gehecht.
 - **Koopprijs:**
de door Koper aan Verkoper voor het Verkochte te betalen koopprijs.
 - **Koper:**
Provincie Gelderland, hiervoor in de comparitie onder 2 genoemd.
 - **Kwaliteitsrekening:**
de rekening van Pels Rijcken als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het
Notarisambt.
 - **Notaris:**

mr. 5.1.2e, notaris te 's-Gravenhage, verbonden aan Pels Rijcken, of diens waarnemer.

- **Partijen:**

Verkoper en Koper.

- **Pels Rijcken:**

Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2594 AC) 's-Gravenhage, Bezuidenhoutseweg 57.

- **Registergoederen:**

[PR: omschrijving volgt]

- **Roerende Zaken:**

de roerende zaken, welke zijn vermeld op de als bijlage 2 aan de Koopovereenkomst gehechte lijst.

- **Verkochte:**

de Registergoederen en de Roerende Zaken, tezamen.

- **Verkoper:**

De Duinzoom B.V., hiervoor in de comparitie onder 1 genoemd.

- 1.2. De hiervoor genoemde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

Koop

Artikel 2.

- 2.1. Verkoper heeft bij de Koopovereenkomst het Verkochte aan Koper verkocht, die het Verkochte daarbij, van Verkoper, heeft gekocht.
- 2.2. De Koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op elf maart tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 80785 nummer 159, welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden.

Levering

Artikel 3.

Ter verdere uitvoering van de Koopovereenkomst en de Allonge levert Verkoper bij dezen het Verkochte aan Koper, die het Verkochte bij dezen van Verkoper aanvaardt.

Koopprijs

Artikel 4.

- 4.1. De Koopprijs bedraagt twaalf miljoen achthonderdzesentwintigduizend zeshonderdzevenennegentig euro (€ 12.826.697,00).
- 4.2. De onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten, de ruilverkavelingslasten en de rioolrechten zijn tussen Partijen niet naar tijdsgelang verrekend.
- 4.3. Koper heeft vergoeding en de overige door Koper uit hoofde van de Koop aan Verkoper verschuldigde bedragen, voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.

- 4.4. Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs en overige betalingsverplichtingen.
- 4.5. Uitbetaling van de Koopprijs of enige andere betaling in het kader van de Koop zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheeken, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Voorafgaande verkrijging

Artikel 5.

Het Verkochte is door verkregen door:

[PR: omschrijving volgt]

Juridische staat

Artikel 6.

- 6.1. Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst levert Verkoper het Verkochte:
 - (i) vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - (ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit de Koopovereenkomst blijkt.
- 6.2. Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst aanvaardt Koper uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de Registergoederen rusten, blijkend en/of voortvloeiend uit:

[PR: omschrijving volgt]
- 6.3. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster:

[PR: omschrijving volgt]
- 6.4. Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. Bovendien aanvaardt Koper alle overige lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de hiervoor in lid 2 en lid 3 van dit artikel bedoelde stukken blijken.

Feitelijke staat, baten, lasten en risico

Artikel 7.

- 7.1. Het Verkochte wordt terstond na het verlijden van deze akte door Verkoper aan Koper in bezit gesteld en door Koper aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde

van de ondertekening van de Koopovereenkomst bevond, leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht-, lease-, huurkoop-, vis-, kooi-, en andere gebruiksrechten, vrij van bewoning en behoudens de aan Partijen genoegzaam bekende verhuurde jachtrechten en overigens ongevorderd.

Te dezen verwijzen Partijen uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 14 van deze akte.

Koper is ermee bekend dat de graanpletter niet naar behoren werkt en dat de mestschuif functioneert, doch niet meer is onderhouden en dat de software voor de melkmachine niet meer up to date is, zodat Verkoper geen garanties kan geven over de werking van de software.

- 7.2. Partijen stellen vast dat het gebruik van het Verkochte na de Koop geen wijziging heeft gebracht in de staat van het Verkochte.
- 7.3. Koper is door Verkoper voor het verlijden van deze akte in de gelegenheid gesteld zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich op dat moment bevond. Koper heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.
- 7.4. Ten aanzien van het voorgenomen gebruik door Koper verwijzen Partijen naar het bepaalde in artikel 7.6 van de Koopovereenkomst.
- 7.5. Vanaf het tijdstip van het verlijden van deze akte draagt Koper het risico van het Verkochte. Met ingang heden komen de baten en lasten voor haar rekening.

Vrij van huur

Artikel 8.

Verkoper garandeert dat ter zake het Verkochte geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten. Tot de hiervoor omschreven overeenkomsten behoren tevens overeenkomsten welke het toekomstig gebruik of exploitatie van het Verkochte kunnen belemmeren.

Te dezen wordt tevens verwezen naar het bepaalde in artikel 14 van de Koopovereenkomst.

Over- of ondermaat

Artikel 9.

Over- of ondermaat van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht. Verrekening vanwege over- of ondermaat is uitgesloten.

Kosten

Artikel 10.

Alle kosten, rechten en de verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting verband houdende met de levering van het Verkochte en de Roerende Zaken zijn voor rekening van de Koper.

Titelbewijzen en bescheiden aanspraken

Artikel 11.

- 11.1. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Verkoper deze in zijn bezit heeft, aan Koper afgegeven.
 - 11.2. Alle rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op Koper. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek:
 - a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de Koop; en
 - b. is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Op eerste verzoek van Verkoper respectievelijk Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
 - 11.3. Op Koper zullen niet overgaan de fosfaat- en betalingsrechten die verband houden met de bedrijfsvoering door Verkoper op het Verkochte.
 - 11.4. Op Koper zal uitdrukkelijk de vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet en alle overige publiekrechtelijke vergunningen, instemmingen, aanspraken en rechten - waaronder eventuele stikstofrechten - die verbandhouden met de (voortzetting van) de exploitatie van het Verkochte overgaan, tenzij in deze akte anders is bepaald. Verkoper verleent op eerste schriftelijke verzoek van Koper alle nodige medewerking om de overdracht van de bedoelde vergunningen te bewerkstelligen.
 - 11.5. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.
- Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

Milieu

Artikel 12.

- 12.1. Voor wat betreft Partijen overeen zijn gekomen omtrent milieu wordt verwezen naar artikel 13 van de Koopovereenkomst.

- 12.2. Partijen verwijzen ten aanzien van de bodemgesteldheid tevens uitdrukkelijk naar het bepaalde in de Allonge.

Exploitatie (agrarisch) bedrijf

Artikel 13.

~~13.1. Koper zal de exploitatie van het agrarisch bedrijf op de Registergoederen en met gebruik van de Roerende Zaken voortzetten.~~

13.1. Koper is niet voornemens om zelf het Verkochte door te exploiteren, maar wenst het Verkochte in te zetten met het oog op de voortzetting van de exploitatie door derden casu quo ruilkandidaten.

- 13.2. Ter nadere uitvoering van het bepaalde in artikel 18 lid 2 sub i van de Koopovereenkomst zijn Partijen overeengekomen dat Verkoper zorg zal dragen voor een SKAL bio-certificering tot uiterlijk een maart tweeduizend tweeëntwintig. Hiertoe zal Verkoper bij afmelding door de huidige gebruikers zorgdragen voor een adequate nieuwe aanmelding op de werkdag volgend op de afmelding.
- 13.3. Voor wat betreft het overige omtrent de voortzetting van de exploitatie bepaalde verwijzen Partijen naar het bepaalde in ~~artikel~~ de artikelen 7,6 en 18 van de Koopovereenkomst.

Oplevering

Artikel 14.

- 14.1. Partijen hebben - deels - in afwijking van het bepaalde in artikel 7 van deze akte nadere afspraken gemaakt omtrent de feitelijke staat casu quo oplevering van het Verkochte.
- 14.2. Het Verkochte sub *, plaatselijk bekend Veldweg 46, zal door Verkoper tot en met eenendertig december tweeduizend eenentwintig worden gebruikt.
- 14.3. Op een gedeelte van het Verkochte bevinden zich circa tweeduizend (2.000) voerbalen, welke in eigendom zijn van ~~de huurder een derde~~ (Partijen genoegzaam bekend) van het betreffende gedeelte van het Verkochte. Partijen zijn overeengekomen dat Verkoper niet per heden, doch per een maart tweeduizend tweeëntwintig zorg zal dragen voor een oplevering conform het bepaalde in de Koopovereenkomst en derhalve uiterlijk op een maart tweeduizend tweeëntwintig de voerbalen zal verwijderen. Verkoper zal - bij voorgenomen - verwijdering van de voerbalen vooraf contact opnemen met Koper teneinde het gedeelte van het Verkochte niet zonder toestemming van Koper te betreden.
- Bij overtreding van het dit artikel 14.3 bepaalde ten aanzien van de verwijdering van de voerbalen verbeurt Verkoper aan Koper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd de rechten van Koper om nakoming en/of overigens geleden schade te vorderen. Het bepaalde in artikel 6:92, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

- 14.4. Partijen constateren dat na de Sluitingsdatum nieuwe jachtrechten zijn ontstaan. Partijen zijn hiertoe in overleg getreden en hebben hiertoe een tweetal - aanvullende - jachthuurovereenkomsten opgesteld, welke als **Bijlage 3** aan deze akte worden gehecht.

Depot

Artikel 15.

- 15.1. Partijen zijn overeengekomen dat een gedeelte van de Koopprijs, zijnde een bedrag ad vijftientigduizend euro (€ 25.000,00), voldaan zal worden na feitelijke inbezitstelling ~~en~~ én correcte oplevering. Hiertoe wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 14.2 en 14.3.
- 15.2. Partijen zijn overeengekomen dat het resterende gedeelte van de Koopprijs (als hiervoor in artikel 15.1 omschreven) in depot wordt gehouden door de Notaris. De Notaris zal slechts tot uitkering van het depot overgaan na ontvangst van een door Partijen gezamenlijk opgesteld opleverrapport met daarin beschreven op welke wijze de Notaris dient te beschikken over het resterende gedeelte van de Koopprijs.
- 15.3. De rente die de Notaris over het depotbedrag ontvangt wordt door de Notaris aan Koper vergoed. Indien en voor zover aan de Notaris negatieve rente in rekening wordt gebracht door de bank waar de Kwaliteitsrekening wordt aangehouden over het depotbedrag voor de duur dat dit depotbedrag op de Kwaliteitsrekening wordt bewaard, zal Koper deze negatieve rente vergoeden aan de Notaris.
- 15.4. De door de Notaris ter zake van het aanhouden van het depot te maken kosten komen voor rekening van Koper.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 16.

Alle eventueel in overeengekomen ontbindende voorwaarden ter zake het Verkochte zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Energieprestatiecertificaat

Artikel 17.

Verkoper heeft de energieprestatiecertificaten dan wel gelijkwaardig documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd.

Voorafgaande overeenkomsten

Artikel 18.

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen in de Koopovereenkomst en ook overigens voor het passeren van deze akte tussen hen is overeengekomen. Voor zover van de Koopovereenkomst bij deze akte niet is afgeweken en voor zover relevant, wordt de inhoud van de Koopovereenkomst geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Overdrachtsbelasting

Artikel 19.

Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub c van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten. Derhalve wordt geen overdrachtsbelasting in rekening gebracht.

Woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen bij deze woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, met adres: Bezuidenhoutseweg 57, (2594 AC) 's-Gravenhage.

Volmachten

Van de volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte worden gehecht.

Slot akte

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en het geven van een toelichting daarop, hebben de comparanten verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte gelegenheid te hebben gehad om van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarvan ook kennis te hebben genomen, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na voorlezing van in elk geval die gedeelten van deze akte, waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, is deze akte vervolgens eerst door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om