

KOOPOVEREENKOMST

Melkveehouderij Veldweg 44 en 46 te (8085 AW) Doornspijk

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap De Duinzoom B.V., gezeteld te Elburg en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37036635, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2e**
- en
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Provincie Gelderland**, gevestigd te Arnhem, Markt 11 (correspondentieadres: postbus 9090, 6800 GX Arnhem), ten deze vertegenwoordigd door de afdelingsmanager van de afdeling Uitvoering Werken, thans **5.1.2e**, ten deze handelende krachtens het Algemeen reglement mandaat Gelderland 2009, rechtsgeldig vertegenwoordigend en handelend ter uitvoering van het in mandaat genomen besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, d.d. , zaaknummer ,

overwegingen:

- A. Verkoper is eigenaar van het Verkochte.
- B. Het Verkochte omvat een boerderij met twee woningen, ligboxstal inclusief stalinrichting, ruigemestopslag/jongveestal, machineberging/werkplaats, potstal inclusief stalinrichting en ruwvoeropslag/sleufsilos, bulksilo's, erfverharding, ondergrond erf staande en gelegen aan de Veldweg 46 en 44 te (8085 AW) Doornspijk en cultuurgrond. De totale oppervlakte van het Verkochte bedraagt 204.85.91 hectare inclusief ruim 3 hectare erf. In de bij de Overeenkomst gevoegde bijlagen 1 en 2 is nader omschreven welke Registergoederen en Roerende zaken het Verkochte omvat.
- C. Verkoper heeft het Verkochte aan de markt aangeboden.
- D. Verkoper en Koper hebben ter zake van het Verkochte overeenstemming tot verkoop en koop van de Registergoederen en de Roerende Zaken en uitdrukkelijk niet de door Verkoper gedreven (agrarische) onderneming, het personeel, en met de onderneming verbandhoudende rechten en verplichtingen voor zover in de Overeenkomst niet anders is bepaald.
- E. Koper is jegens Verkoper verplicht het Verkochte aan te kopen en te aanvaarden, zulks onder de voorwaarden en bepalingen als opgenomen in de Overeenkomst.
- F. Ter uitvoering van vorenstaande wensen Partijen de voorwaarden en bepalingen van de Koop van het Verkochte in de Overeenkomst vast te leggen, een en ander als hierna bepaald,

verklaaren het volgende te zijn overeengekomen:

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

Definities**Artikel 1.**

1.1. Tenzij anders blijkt wordt in de Overeenkomst verstaan onder:

- **Akte van levering:**

de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.

- **Bodem:**

de grond en/of het grondwater, behorende tot de Registergoederen.

- **Koopprijs**

de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.

- **Koper:**

Provincie Gelderland, de ondergetekende sub 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, of diens waarnemer, te wiens overstaan de Akte van levering zal worden verleden.

- **Overdrachtsdatum:**

de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden, te weten uiterlijk op 1 december 2021.

- **Overeenkomst:**

de in deze akte opgenomen overeenkomst van verkoop en koop.

- **Partijen:**

Verkoper en Koper.

- **Pels Rijcken:**

Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., advocaten & notarissen, gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: Bezuidenhoutseweg 57 New Babylon, 2594 AC 's-Gravenhage (correspondentieadres: postbus 11756, 2502 AT 's-Gravenhage).

- **Registergoederen:**

de onroerende zaken, welke zijn vermeld op de als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst gehechte lijst en zijn weergegeven op de aan de Overeenkomst gehechte kaart met tekeningnummer 01.N&L_Algemeen.007 d.d. 2 februari 2020. Bij strijdigheid tussen Bijlage 1 en voormelde kaart, gaat Bijlage 1 voor.

- **Roerende Zaken:**

de roerende zaken, welke zijn vermeld op de als **Bijlage 2** aan de Overeenkomst gehechte lijst.

- **Sluitingsdatum:**

de datum waarop de Overeenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft getekend als de datum geldt waarop de Overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan.

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

0000000124

- **Verkochte:**

de Registergoederen en de Roerende Zaken tezamen.

- **Verkoper:**

Duinzoom B.V., de ondergetekende sub 1 genoemd.

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Koop

Artikel 2.

Verkoper en Koper hebben ter zake van het Verkochte overeenstemming tot verkoop en koop bereikt ten gevolge waarvan Verkoper bij dezen het Verkochte verkoopt aan Koper, die bij dezen het Verkochte van Verkoper koopt.

Koopprijs

Artikel 3.

- 3.1. De Koopprijs van het Verkochte bedraagt 5.1.2b
5.1.2b Dit bedrag zal niet worden verhoogd met enige heffing of belasting, noch met compensatie voor een heffing of belasting, hoe dan ook genaamd, tenzij anderszins bepaald in de Overeenkomst.
- 3.2. De Roerende Zaken zijn in de Koopprijs begrepen.

Levering

Artikel 4.

- 4.1. De Akte van levering zal op de Overdrachtsdatum, of zoveel eerder als Partijen schriftelijk overeenkomen, worden verleden ten overstaan van de Notaris. In afwijking van de Overdrachtsdatum, vindt de feitelijke levering van de landbouwgronden en cultuurgronden plaats op 31 december 2021.
- 4.2. Partijen instrueren Pels Rijcken na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.
- 4.3. Onder verwijzing naar de Richtlijnen met betrekking tot vormen van samenwerking van notarissen onderling en met advocaten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemt Verkoper er mee in dat Pels Rijcken in voorkomend geval Koper adviseert of voor hem optreedt in geval van een geschil in verband met de Overeenkomst of met een overeenkomst die daarmee samenhangt.

Kosten en belastingen

Artikel 5.

- 5.1. Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting verband houdende met de Overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

- 5.2. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend. Het in dit artikel 5.2 bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst – om welke reden dan ook – wordt ontbonden.
- 5.3. Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopprijs en komt voor rekening van en wordt gedragen door Koper. Koper zal – indien ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep op vrijstelling van de overdrachtsbelasting kan worden gedaan – een beroep op die vrijstelling in de Akte van levering doen.
- 5.4. Partijen zijn ermee bekend dat aan Verkoper een voorwaardelijke vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q Wet op belastingen van rechtsverkeer is verleend van overdrachtsbelasting voor een periode van tien jaar, voor vanaf 2011 aangekochte cultuurgrond. Koper zal de niet betaalde overdrachtsbelasting in geval van het niet voortzetten van agrarisch gebruik aan Verkoper vergoeden.
- 5.5. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, om in geval van geheel of gedeeltelijke vervreemding van de Registergoederen of bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht ter zake van de Registergoederen aan de rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker de verplichtingen als bedoeld in artikel 5.4 en 5.5 van de Overeenkomst zodanig op te leggen dat deze partij hieraan onverkort jegens de Verkoper is gebonden en de genoemde artikelen op te nemen in de overeenkomst waarbij het goederenrechtelijke of persoonlijke recht van de opvolger is gevestigd. Koper verbindt zich jegens de Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, ertoe om te bewerkstelligen dat in iedere akte van levering dan wel in iedere akte of overeenkomst van vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht ter zake van de Registergoederen wordt bepaald dat bij overtreding en/of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de in dit artikel 5.5 bedoelde verplichtingen door degene die overtreedt dan wel toerekenbaar tekortkomt ten behoeve van de Verkoper, een terstond opeisbare boete wordt verbeurd ter hoogte van de door Verkoper verschuldigde overdrachtsbelasting, vermeerderd met EUR 25.000,-. Het bepaalde in dit artikel 5.5 vervalt op 1 december 2031, of zoveel eerder als alle in artikel 5.4 bedoelde tienjaarstermijnen ter zake van (gedeelten van) de Registergoederen zijn verlopen.

Betalingen

Artikel 6.

- 6.1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen verband houdende met de Overeenkomst vindt plaats via de Kwaliteitsrekening.
- 6.2. Indien negatieve rente door de bank aan de Notaris in rekening wordt gebracht ten aanzien van de gelden op de Kwaliteitsrekening geldt het navolgende. Alle negatieve rente wordt bij Koper in rekening gebracht over de periode dat de gelden op de Kwaliteitsrekening staan.
- 6.3. Koper is verplicht het verschuldigde als in artikel 6.1 en - indien van toepassing - artikel 6.2 bedoeld te voldoen voor het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van de Kwaliteitsrekening, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

- 6.4. Uitbetaling van de Koopprijs of enige andere betaling verbandhoudende met de Overeenkomst, één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.3, zal eerst plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 van het 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 kunnen verstrijken.

Staat van het Verkochte. Aflevering

Artikel 7.

- 7.1. Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de Akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld. Het bepaalde in artikel 4.1, tweede en derde volzin, is van overeenkomstige toepassing.
- 7.2. Het Verkochte zal aan Koper leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht-, lease-, huurkoop-, vis-, kooi-, en andere gebruiksrechten en vrij van bewoning, behoudens het aan Partijen genoegzaam bekende verhuurde jachtrecht, en overigens ongevorderd worden overgedragen en door Koper worden aanvaard in de staat waarin het zich op de Sluitingsdatum bevindt. In de Akte van levering wordt de einddatum opgenomen van de verhuur van het jachtrecht.
- Koper is ermee bekend dat de graanpletter niet naar behoren werkt; 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.
- Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte zorg (doen) dragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen. In ieder geval is het Verkoper na de Sluitingsdatum niet toegestaan om wijzigingen aan het Verkochte aan te brengen die, of overeenkomsten of andere afspraken aan te gaan met derden die de bedrijfsvoering of exploitatie van het Verkochte na Overdrachtsdatum (kunnen) beperken of verhinderen.
- 7.3. Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen vóór het verlijden van de Akte van levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper hem gelegenheid zal bieden. Partijen streven ernaar deze opname van het Verkochte zo snel mogelijk na de Sluitingsdatum te doen plaatsvinden en de resultaten van de opname te (doen) vastleggen in een rapportage van nulmeting.
- 7.4. Koper is bevoegd zich circa 14 dagen voor Overdrachtsdatum zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich bevindt. Uitgangspunt van deze opname zal zijn een toetsing aan de in artikel 7.3 bedoelde rapportage van nulmeting. Schades of gebreken aan het Verkochte voor zover niet het gevolg van normale slijtage die uiterlijk op de dag van feitelijke levering door Koper worden geconstateerd en niet zijn opgenomen in de rapportage van nulmeting, worden op eerste verzoek door Verkoper hersteld, althans vergoedt Verkoper aan Koper de redelijkerwijs te maken kosten van herstel.
- 7.5. Verkoper zal het Verkochte opleveren op basis van de volgende uitgangspunten:
- (i) spuitschoon, bezemschoon (waaronder de mestplaat) en zuigleeg (waaronder de mestopslag);
 - (ii) ruwvoeropslagplaatsen dienen leeg en schoon te zijn;

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

(iii) diervrij en mestvrij.

- 7.6. Koper is niet voornemens om zelf het Verkochte door te exploiteren, maar wenst het Verkochte als ruillocatie in te zetten met oog op de voortzetting van de exploitatie door derden casu quo ruilkandidaten. Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:
- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
 - hem is niet bekend dat het Verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 8.

- 8.1. Het Verkochte zal door Verkoper worden overgedragen:
- (i) vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
 - (ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit deze Overeenkomst blijkt.
- 8.2. Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit alle voorgaande aktes van verkrijging door Verkoper.
- 8.3. Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. Bovendien aanvaardt de 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.
- 8.4. Na de Sluitingsdatum, doch voor de datum als bedoeld in artikel 22 lid 1 sub a van de Overeenkomst, inventariseert Koper welke beperkingen in de Landelijke Voorzien WKPb en de Basisregistratie Kadaster ten aanzien van het Verkochte zijn geregistreerd.
- 8.5. Indien in de periode tussen de Sluitingsdatum en de Overdrachtsdatum mocht blijken dat er wijzigingen in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster plaatsvinden, zal Verkoper Koper hierover informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan.

Overgang en overdracht aanspraken

Artikel 9.

- 9.1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft. Voor het geval ten

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e



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 in artikel 2 bedoelde 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.

- 9.2. Op Koper zullen niet overgaan de fosfaat- en betalingsrechten die verband houden met de bedrijfsvoering door Verkoper op het Verkochte.
- 9.3. 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 de Overeenkomst anders bepaald. Verkoper verleent op eerste schriftelijke verzoek van Koper alle nodige medewerking om de overdracht van de bedoelde vergunning te bewerkstelligen.
- 9.4. Indien op de Overgangsdatum op of in verband met het Verkochte één of meer beheerpakketten in de zin van de Subsidie Natuur- en Landschapsbeheer (SNL-a) of enige andere subsidie van kracht is, draagt Verkoper er zorg voor dat deze subsidies vóór 31 december 2021 beëindigd of anderszins afgewikkeld zijn. Voor zover nodig, verleent Koper alle nodige medewerking en zal zij zich ten maximale inspannen – met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden – om Verkoper bij te staan bij voornoemde afwikkeling.
- 9.5. 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.

Over- of ondermaat

Artikel 10.

Aan enige over- of ondermaat van het Verkochte ontlenen Partijen over en weer geen enkel recht. Verrekening vanwege over- of ondermaat wordt uitgesloten.

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

Verrekening (zakelijke) lasten

Artikel 11.

De onroerendezaakbelasting (voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht; het "eigenaarsgedeelte"), de waterschapslasten (indien en voor zover deze ten laste komen van de eigenaar van het Verkochte), de rioolrechten (indien en voor zover deze ten laste komen van de eigenaar van het Verkochte) en eventuele overige daarmee verband houdende lasten, en ruilverkavelingsrente, alles voor zover verband houdend met het Verkochte, over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Indien Verkoper daardoor (een deel van) lasten voldoet die betrekking hebben op de periode van het lopende jaar ná Overdrachtsdatum, vindt verrekening op en per de Overdrachtsdatum plaats.

Garanties van Verkoper

Artikel 12.

12.1. Verkoper garandeert, behoudens voor zover uit de Overeenkomst anders voortvloeit, op de Sluitingsdatum het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte wordt vrij van aanspraken tot gebruik zoals hiervoor vermeld en ongevorderd overgedragen, behoudens voor zover uit de Overeenkomst anders voortvloeit;
3. de Registergoederen niet betrokken zijn in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
4. de Registergoederen zijn niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig;
6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, noch uit hoofde van een beding van wederinkoop of leasing, noch zullen deze verplichtingen op de Overdrachtsdatum bestaan, behoudens de tussen Partijen genoegzaam bekende afspraken als bedoeld in artikel 20;
7. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 11 omschreven (zakelijke) lasten zijn voldaan;
8. ter zake van het Verkochte zijn geen subsidies van overheidswege aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen, anders dan opgenomen in de Overeenkomst;
9. het Verkochte is niet ver- of gebouwd in strijd met een verleende bouwvergunning of omgevingsvergunning;

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

10. met betrekking tot het Verkochte zijn van overheidswege of door Nutsbedrijven geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
11. alle (geliberaliseerde) pachtovereenkomsten die door Verkoper zijn aangegaan met betrekking van het Verkochte zijn goedgekeurd door de Grondkamer.
- 12.2. Verkoper zal, zodra zich een van de hierboven genoemde rechtsfeiten na de Sluitingsdatum, doch vóór de Overdrachtsdatum voordoet, Koper hierover informeren, zulks terstond nadat Verkoper van een daartoe strekkende mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan.

Bodemgesteldheid. Asbest

Artikel 13.

- 13.1. Met betrekking tot (het risico van) bodemverontreiniging in het Verkochte komen Partijen het navolgende overeen:
 - a. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de Registergoederen hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de stand van de wetenschap en de streefwaarden zoals vastgelegd in het kader van de Wet Bodembescherming, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
 - b. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de Registergoederen enige verontreiniging bevatten.
 - c. In opdracht van Koper zal door een daartoe gespecialiseerd en erkend bodemonderzoeksbureau voorafgaand aan de aktepassering worden onderzocht of het Verkochte geschikt is voor de door Partijen beoogde doeleinden. Verkoper verleent alle medewerking aan dit onderzoek.
 - d. Indien op grond van de onderzoeksresultaten door Koper wordt geconcludeerd dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming, kan Koper onderhavige overeenkomst ontbinden zonder dat Partijen jegens elkaar enig recht op schadevergoeding kunnen doen gelden. De mogelijkheid tot ontbinding kan worden ingeroepen tot Overdrachtsdatum.
 - e. Het risico van bodemverontreiniging na Overdrachtsdatum is voor de Koper, tenzij sprake is van toerekenbaar nalatig handelen van de Verkoper.

Beëindiging (gebruiks)rechten

Artikel 14.

- 14.1. Verkoper garandeert dat ter zake van het Verkochte, voor zover in de Overeenkomst niet anders bepaald, tot de Sluitingsdatum 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. Evenmin zullen op de Overdrachtsdatum overeenkomsten, als

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

bedoeld in de vorige zin, zijn gesloten. Tot de hiervoor omschreven overeenkomsten behoren tevens overeenkomsten welke het toekomstig gebruik of exploitatie van het Verkochte kunnen belemmeren. Ten aanzien van de percelen als bedoeld in artikel 4.1, tweede volzin geldt het bepaalde in dit artikel met inachtneming van de in voornoemd artikel bepaalde afwijkende datum van feitelijke levering.

- 14.2. Koper is ermee bekend dat tot de Overdrachtsdatum de woning op het perceel lokaal bekend Veldweg 46 (8085 AW) te Doornspijk in gebruik blijft als woning voor de bedrijfsleider. Verkoper zal het gebruik van voornoemde woning door de bedrijfsleider uiterlijk tegen de Overdrachtsdatum beëindigen, opdat de wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7.2 van de Overeenkomst.
- 14.3. Verkoper is en blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar vervangende woonruimte en/of agrarische bedrijfsruimte(n) in verband met de thans nog bestaande bewoning op het Verkochte. Koper kan niet worden aangesproken tot het aanbieden van vervangende woonruimte en/of agrarische bedrijfsruimte(n), hoe ook genaamd. Dit geldt onverminderd indien het Verkochte door een calamiteit geheel of gedeeltelijk tenietgaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd.
- 14.4. Koper is ermee bekend dat op het kadastraal bekend gemeente Doornspijk sectie D nummer 5194 (lokaal bekend Veldweg 44 (8085 AW) te Doornspijk, een zelfstandig opstalrecht is gevestigd ten behoeve van 5.1.2e en H. Boonstra Beheer B.V., allen handelend als vennoot in de vennootschap onder firma SunUnited VOF, in verband met zonnepanelen die zijn bevestigd op het dak van de machineschuur, en dat tussen Verkoper en genoemde partijen een overeenkomst is gesloten in verband met deze zonnepanelen. Koper verklaart zich bereid om alle rechten en verplichtingen van Verkoper uit hoofde van dit opstalrecht en de overeenkomst onverkort over te nemen.

Risico-overgang. Beschadiging en verzekering

Artikel 15.

- 15.1. Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.
- 15.2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 4 genoemde datum van levering:
 - Koper niettemin uitvoering van de onderhavige Overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper het Verkochte aan Koper zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen Koopprijs - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
 dan wel
 - Verkoper verklaart de schade vóór de Overdrachtsdatum dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

Koper alsnog het recht deze Overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

- 15.3. Tussen de Sluitingsdatum en de Overdrachtsdatum, zal Verkoper;
- (i) voor het Verkochte zorg (doen) dragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen, waaronder het doen uitvoeren van periodiek gepland en noodzakelijk onderhoud aan het Verkochte en het doen uitvoeren van inspecties welke op grond van de wet- en regelgeving zijn vereist;
 - (ii) geen overeenkomsten sluiten betreffende het Verkochte, anders dan na schriftelijke toestemming van Koper;
 - (iii) het beheer van het Verkochte voortzetten op de gebruikelijke, professionele wijze;
 - (iv) Koper zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen van relevante gebeurtenissen ter zake het Verkochte, waaronder schade aan het Verkochte waarvan de herstelkosten meer dan eenduizend euro (€ 1.000,00) bedragen;
 - (v) Het Verkochte verzekerd houden tot en met 24.00 uur op de Overdrachtsdatum.
- 15.4. Partijen komen overeen dat, indien tussen de Overdrachtsdatum en de datum van feitelijke levering (voor zover aan de orde), het Verkochte geheel of gedeeltelijk teniet gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, Verkoper de Koper daarvan onverwijld in kennis zal stellen. Partijen hebben alsdan het recht de feitelijke levering zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk te doen plaatsvinden.

Ingebrekestelling. Verzuim en ontbinding

Artikel 16.

- 16.1. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
- a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren.
- De hiervoor bedoelde keuze van de wederpartij zal binnen twee weken na de dag, waarop het verzuim intreedt aan de in gebreke gestelde Partij bij aangetekend schrijven worden meegedeeld. Vindt deze mededeling niet of niet tijdig plaats, dan is de Overeenkomst ontbonden.
- Indien tijdig is meegedeeld dat nakoming zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen vier (4) weken na de dag waarop het verzuim intreedt, de dag van intreding van het verzuim daaronder begrepen, is gevorderd, dan zal de Koopovereenkomst alsnog zijn ontbonden.
- 16.2. (i) Het is voor de toepassing van dit artikel mede ter beoordeling van de Notaris of de Overeenkomst is nagekomen, of dat één van de Partijen dan wel beide Partijen is/zijn tekortgeschoten.
- (ii) Indien de Notaris niet kan of niet wil beoordelen wie van beide Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, legt hij daarvan een schriftelijke verklaring af aan beide Partijen. De meest gereede Partij dan wel Partijen tezamen heeft/hebben het recht zich binnen een maand na de verklaring van de Notaris te wenden tot de bevoegde rechter ter beslechting van het geschil.

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

- 16.3. De tekortschietende Partij is aansprakelijk voor alle door de ontbinding voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende Partij in verzuim is in de zin van dit artikel en ongeacht het feit of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Informatie- en onderzoeksplicht

Artikel 17.

Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s) / deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

Exploitatie (agrarisch) bedrijf

Artikel 18.

- 18.1. Verkoper zal de exploitatie van het agrarische bedrijf op de Registergoederen en met gebruik van de Roerende Zaken voortzetten tot de Overdrachtsdatum.
- 18.2. Verkoper garandeert dat de Registergoederen, doch uitsluitend de percelen samen groot 171.31.40 ha als genoemd in **bijlage 3**, tot aan de Overdrachtsdatum:
- (i) bio-gecertificeerd zijn door Stichting Skal Biocontrole;
 - (ii) worden bemest en gebruikt conform de voorwaarden zoals opgesteld door Stichting Skal Biocontrole;
 - (iii) Verkoper alle pachters en overige door Verkoper ingeschakelde partijen verplicht de tot de Registergoederen behorende landerijen conform de Skal-certificering te gebruiken;
- zodat Koper in de gelegenheid is om na de Overdrachtsdatum de exploitatie van de landerijen voort te zetten met behoud van alle voornoemde certificeringen. Voor de Registergoederen niet genoemd in bijlage 3, samen groot 33.54.51 ha, is het bepaalde in dit artikel 18.2 niet van toepassing.
- 18.3. Gelet op het voor de exploitatie van het bedrijf en het daarmee gepaard gaande gebruik van de Roerende Zaken komen Verkoper en Koper overeen dat Verkoper de Roerende Zaken dient gebruiken zoals van een professionele gebruiker mag worden verwacht. De Roerende Zaken zullen op de Overdrachtsdatum in dezelfde staat dienen te verkeren als op de Sluitingsdatum, met uitzondering van normale slijtage ten gevolge van voortgezet gebruik. Mochten er uit de opnemings als bedoeld in artikel 7.4 discrepantie(s) blijken, één en ander te beoordelen aan de hand van de rapportage van nulmeting als bedoeld in artikel 7.3 van de Overeenkomst, is Koper gerechtigd de Notaris te verzoeken een bedrag in depot te houden, gerelateerd aan de mate van de vastgestelde discrepantie(s). Als Partijen gebruik maken van een depot, maken zij hierover nadere afspraken bij separate depot-overeenkomst.

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

Toestemming bezichting en doorverkoop

Artikel 19.

Verkoper is bekend met het feit dat Koper het Verkochte of delen daarvan na de Overdrachtsdatum wenst te verkopen (en leveren) aan een of meerdere derde(n). Koper wenst hiertoe het Verkochte, met eventuele gegadigden, te kunnen bezichtigen. Verkoper zal Koper hiertoe alle gelegenheid bieden, mits Koper minimaal vierentwintig (24) uur van tevoren de bezichting bij Verkoper zal aankondigen. Verkoper stemt tevens in met eventuele openbare aankondigingen door Koper en onderhandelingen door Koper met derden aangaande de voorgenomen verkoop van het Verkochte door Koper vanaf de Sluitingsdatum, behoudens het bepaalde in artikel 27.2. Verkoper zal het verkoopproces door Koper op geen enkele wijze belemmeren.

Rechten van derden

Artikel 20.

Koper is bekend met de afspraken tussen Verkoper en 5.1.2e en de Maatschap Ten Hove, zoals ook weergegeven in de e-mail van Verkoper aan makelaar 5.1.2e d.d. 16 juli 2020 om 17:19 uur met als onderwerptitel "Informatie", ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Oldebroek sectie AG nummer 1161 en 1399 respectievelijk gemeente Elburg sectie E nummer 101, 102 en 103. Koper is bereid deze afspraken gestand te doen. Partijen zullen alle noodzakelijke handelingen verrichten om de instandhouding van deze afspraken juridisch te bewerkstelligen.

Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

Artikel 21.

- 21.1. De uit de Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 21.2. Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
- 21.3. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontleen.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 22.

- 22.1. De Overeenkomst is aangegaan onder de voor Koper ontbindende voorwaarden dat:
 - a. niet uiterlijk op 18 februari 2021 door Koper de - noodzakelijke - goedkeuring is verkregen van Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland op de (verdere) uitvoering van de verplichtingen voor Koper uit hoofde van de Overeenkomst na voornoemde datum en de daarmee verbandhoudende business case, waaronder mede begrepen alle financiële en fiscale componenten samenhangend met de (uitvoering van de) Overeenkomsten, waarbij Gedeputeerde Staten bevoegd is in volledige vrijheid te beslissen. Koper en Verkoper zullen na Sluitingsdatum maandelijks de voortgang rapporteren teneinde de hiervoor genoemde goedkeuring te verkrijgen.

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

Verkoper kan geen enkel recht ontlenen aan bedoelde voortgangsrapportage. Het inroepen van de hier bedoelde ontbindende voorwaarde heeft nimmer tot gevolg dat Koper aan Verkoper enige financiële vergoeding is verschuldigd;

- b. uit het na de Sluitingsdatum door Koper te verrichten onderzoek in de openbare registers blijkt dat Verkoper geen eigenaar is van (delen van) het Verkochte op de Sluitingsdatum, dan wel dat op het Verkochte beperkingen rusten – hoe ook genaamd – die niet reeds zijn vermeld in de Overeenkomst. Koper heeft in dat geval het recht om de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk voor ontbonden te houden. In geval van gedeeltelijke ontbinding, treden Partijen in overleg over aanpassing van de Koopsom.

22.2. Slechts Koper kan een beroep doen op de vervulling van voormelde ontbindende voorwaarden.

Termijnen

Artikel 23.

Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Inschrijving Overeenkomst

Artikel 24.

Koper kan de Notaris eerst ná 18 februari 2021, indien de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 22.1 sub a niet is vervuld, opdracht geven – een uittreksel van – de Overeenkomst in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in te schrijven. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Koper. Het bepaalde in artikel 27.2 is niet van toepassing op de in dit artikel 24 bedoelde inschrijving.

Energielabels

Artikel 25.

Uiterlijk op de Overdrachtsdatum zal Verkoper zorg gedragen hebben voor de overhandiging aan Koper van de definitieve energielabels als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen met betrekking tot de tot de Registergoederen behorende woningen. Ten aanzien van de overige gebouwen behorende tot de Registergoederen is geen energielabel verplicht.

Domicilie- & rechtskeuze

Artikel 26.

- 26.1. De Overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats kiezen.
- 26.2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

Diversen**Artikel 27.**

- 27.1. Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst mogen alleen gedaan worden per exploit, per aangetekende brief met handtekening retour en per brief bezorgd door een koerier tegen afgifte van een ontvangstbewijs.
- 27.2. Koper zal aan derden geen mededeling doen over de Koopprijs als opgenomen in de Koopovereenkomst tot aan de Overdrachtsdatum, tenzij Koper hiervoor schriftelijk instemming heeft verkregen van Verkoper dan wel indien Koper op enige wijze uit hoofde van een wettelijk voorschrift tot een dergelijke mededeling is gehouden.
- 27.3. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 27.4. De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Met ingang van de Sluitingsdatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt.
- 27.5. Is of wordt de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overgebleven gedeelte van de Overeenkomst gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en de strekking van de Overeenkomst, zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
- 27.6. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de algemene voorwaarden van Pels Rijcken van toepassing. Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. Verkoper en Koper verklaren deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn. De algemene voorwaarden van Pels Rijcken zijn eveneens te raadplegen op <https://www.pelsrijcken.nl/algemene-voorwaarden>.
- 27.7. De tussen Verkoper en Koper overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Akte van levering geen werking meer hebben.

[ONDERTEKENING OP DE VOLGENDE PAGINA]

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

0000000124

II

Aldus opgemaakt in drievoud, en

door Verkoper getekend te Elburg op 21 juli 2020.

5.1.2e

door Koper getekend te Arnhem op 23 juli 2020.

5.1.2e

Paraaf Koper

Paraaf Verkoper

5.1.2e

18 - 21

5.1.2e

BIJLAGE 2 – ROERENDE ZAKEN**Woning Veldweg 44 Doornspijk**

Tuinaanleg sier bestrating
 Beplanting/erfafscheiding
 Buitenverlichting
 Tuinhuisje
 Zonwering buiten
 Zonwering binnen - luxaflex
 Laminaat hele woning
 Keukenblok met bovenkasten
 Inbouw verlichting
 Keuken(inbouw)apparatuur t.w.
 Vaatw., electr. kookplaat, koelkast, afzuigkap.
 Wastafels met accessoires
 Badkameraccessoires

Woning Veldweg 46 Doornspijk

Tuinaanleg sier bestrating
 Beplanting/erfafscheiding
 Buitenverlichting
 Brievenbus
 Zonwering buiten - screens nieuw 2018
 Gordijnrails
 Gordijnen
 Vitrages
 Losse horren/rolhorren
 Rolgordijnen
 Vloerbedekking BOVEN
 Laminaat
 Klokthermostaat
 Openhaard
 Keukenblok met bovenkasten
 Inbouw verlichting
 Keuken(inbouw)apparatuur t.w.
 Vaatw., magn. electr. kookplaat, koelkast, afzuigkap.
 Wastafels met accessoires
 Badkameraccessoires

Potstal

Stalinrichting en aanbehoren bij de stalinrichting
 Zelfsluitende voerhek
 Windbreekgaas
 Automatische strosnij- en verdeelmachine
 Water rondpompsysteem met drinkbakken

Bereidingsruimte inpanding in de potstal
 diepvries- en koelcel en aanbehoren**Ligboxstal**

Stalinrichting en aanbehoren bij de stalinrichting
 Zelfsluitende voerhek
 Mestschuif
 Windbreekgaas
 Ophaalbaar doek
 Water rondpompsysteem met drinkbakken
 Het Fermanox waterbron systeem

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e



Melkstal

Dairymaster Melkstal, 2015. Type Swing-over 2x 22 stands. Voorzien van automatische afname, koeherkenning, krachtvoerboxen, elektronische melkmeters en verdere aanbehoren inclusief Dairymaster/Uniform-agri software (software niet *up to date*)

Volledige tanklokaal inrichting

Mueller silomelktank inclusief koelmachine en warmte terugwinsysteem

Jongveestal

Stalinrichting en aanbehoren voor jongvee

Eenlingboxen 4x5 stuks

Windbreekgaas

oproldeek

Erf

3 bulksilo's achter potstal

4 bulksilo's naast vaste mestopslag

1 bulksilo naast melkstal

Graanpletter

Leiding systeem voor drinkwatervoorziening op weilanden rondom de boerderij.

Opvangmestkelder

elektrisch aangedreven mestpomp

elektrisch aangedreven mestmixer

pelletkachel, KWB Easyfire bouwjaar 2017 inclusief boiler en aanbehoren

pelletkachel, OPOP Biopel bouwjaar 2019 inclusief boiler en aanbehoren

Zonnepanelen en omvormers op het perceel Veldweg 46, gelegen op de ligboxstal

2 x waterbroninstallatie

Werkbanken

Verharding

Kuilplaten

Sleufsilo's

Afrastering vast

Sjorbanden

Grindzak met toebehoren

Inrichting kantine (inclusief 20 stoelen)

Aanwezig vulzand/vulgrond

Paraaf Koper

5.1.2e

Paraaf Verkoper

5.1.2e

24 - 27

5.1.2e



Legenda

- | | |
|---|----------------------------|
|  | Kadastrale gemeentegrenzen |
|  | Kadastrale sectiegrenzen |
|  | bedrijf |
|  | koop |
|  | koop/pacht |

5.1.2e

5.1.2e

Eigenaar 'De DuinzoomB.V.'



Afdeling: Uitvoeren Werken
Team: B&O/IVW
Opdrachtgever: 5.1.2e
Auteur: 5.1.2e
Gemeente: Elburg en Oldebroek
Schaal: 1:20.000
Datum: 02-02-2020
Ontwerp:
Tekeningnr: 01.N&L_Algemeen.007