



'T VANEKER
Precies wat jij wilt

Voorwaarden

Verkoop openbare inschrijving onder gunning

Gebouwen Z80, Z81 en Z87

Hoofdstuk 1: Inleiding

De gemeenschappelijke regeling Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o., handelend onder de naam Area Development Twente (ADT), gevestigd aan de Zuidkampweg 31 te 7524 NB Enschede, stelt hierbij de voorwaarden vast om te komen tot verkoop bij inschrijving en levering van 3 bestaande panden in 't Vaneker en wel Z80, Z81 en Z87.

Hoofdstuk 2: Vanekerbeekweg gebouw Z80, Z81 en Eschbeekweg gebouw Z87

2.1 Omschrijving registergoed

De te verkopen registergoederen betreffen:

1. Het perceel met opstallen, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Vanekerbeekweg 51, 7524 PE gebouw Z80 te Enschede. Kadastraal bekend gemeente Lonneker sectie R, nummer 398 gedeeltelijk en nummer 396 gedeeltelijk;
2. Het perceel met opstallen, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Vanekerbeekweg 49, 7524 PE gebouw Z81 te Enschede. Kadastraal bekend gemeente Lonneker sectie R, nummer 398 gedeeltelijk, nummer 396 gedeeltelijk en nummer 1478 gedeeltelijk;
3. Het perceel met opstallen, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Eschbeekweg 42, 7524 NL gebouw Z87 te Enschede. Kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie C nummer 9267 gedeeltelijk;
Hierna te benoemen als: "het registergoed".

2.2 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 't Vaneker is van toepassing op het registergoed. De gebouwen representeren een belangrijke cultuurhistorische waarde en heeft "wonen" als hoofdbestemming. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor 3 wooneenheden in Z80, 2 wooneenheden in Z81 en 2 wooneenheden in Z87.

Koper verplicht zich bij het gebruik van het registergoed tot het gebruik conform de genoemde hoofdbestemming en functieaanduiding.

2.3 Welstand

Op het registergoed gelden de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die zijn neergelegd in het bestemmingsplan 't Vaneker en het beeldkwaliteitsplan 't Vaneker (versie wijziging 1, april 2016). De gebouwen gelden als cultuurhistorisch erfgoed.

De panden zijn ingedeeld in bebouwing klasse B. Deze bebouwing heeft cultuurhistorische waarde. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning wordt advies gevraagd aan de Stadsbouwmeester.

Hoofdstuk 3: voorwaarden voor verkoop bij openbare inschrijving onder gunning

3.1 Verkoopprocedure

Wegens grote belangstelling voor de historische panden, het borgen van de cultuurhistorische waarden van het registergoed en om iedere belangstellende een gelijke kans te geven is gekozen voor verkoop bij openbare inschrijving onder gunning. De doelstelling is het vinden van, voor ieder pand een partij die een goede invulling geeft aan het registergoed, binnen de door ADT gestelde voorwaarden.

De onderhavige procedure en de daaruit voortvloeiende gevolgen zijn beschreven in de “voorwaarden verkoop bij openbare inschrijving onder gunning”. Aan de hand hiervan zal het registergoed worden verkocht aan de partij met een passend plan in combinatie met de geboden prijs.

3.2 Randvoorwaarden

De randvoorwaarden zijn als volgt:

1. Het minimale inschrijfbedrag voor Z80 is € 415.000,-- , waarbij de kosten van de overdracht voor rekening van de koper zijn. De overdracht van het verkocht vindt plaats uiterlijk 1 maart 2018 op aangeven van de koper.
2. Het minimale inschrijfbedrag voor Z81 is € 280.000,-- , waarbij de kosten van overdracht voor rekening van de koper zijn. De overdracht van het verkochte vindt plaats uiterlijk 1 maart 2018 op aangeven van de koper.
3. Het minimale inschrijfbedrag voor Z87 is € 350.000,-- , waarbij de kosten van overdracht voor rekening van de koper zijn. De overdracht van het verkocht vindt plaats uiterlijk 1 maart 2018 op aangeven van de koper.
4. De koper verplicht zich bij het gebruik van het registergoed tot het gebruik conform de genoemde bestemming en functieaanduiding.
5. Het registergoed heeft cultuurhistorische waarde. De koper is zich ervan bewust dat dit een aandachtspunt is bij de welstandstoets door de Stadsbouwmeester.
6. Koper vraagt voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen aan.

3.3 Biedingen

Bij het uitbrengen van biedingen op één van de registergoederen, dient u de volgende stukken te overleggen:

- a. Een bieding op het registergoed in ieder geval ter hoogte van het minimale inschrijfbedrag.
- b. Een schriftelijke onderbouwing (plan van aanpak) met daarin op hoofdlijnen uitgewerkt hoe aan de randvoorwaarden wordt voldaan en een duiding van het toekomstige gebruik. Verder dient het plan van aanpak een planning te omvatten.
- c. Een met de Stadsbouwmeester goedgekeurd schetsontwerp, voorzien van impressies en/of plattegronden van zowel de binnen- als de buitenkant van het desbetreffende pand alsook het buitenterrein.

3.4 Gunningscriterium van ADT

Het verkochte zal worden gegund aan de inschrijver die:

1. De hoogste prijs biedt,
2. Aan de onder 3.3 gestelde randvoorwaarden voldoet, en
3. Voor het registergoed een met de stadsbouwmeester goedgekeurd schetsontwerp met schriftelijke onderbouwing indient dat naar het oordeel van ADT zorgt voor een optimale invulling van het verkochte, waarbij vooral gekeken wordt naar een voor 't Vaneker passende ontwikkeling gezien de genoemde voorwaarden,

waarbij ADT zich het recht voorbehoudt te gunnen aan een ander dan aan de hoogste bieder en waarbij ADT zich eveneens het recht voorbehoudt niet te gunnen.

In geval van gunning zullen zowel de schriftelijke onderbouwing als het schetsontwerp onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

Specificatie gunningscriteria Z80 en Z81

De panden Z80 en Z81 liggen naast elkaar. Het is denkbaar dat zich een partij aandient voor het kopen van beide panden. In geval van (ook) een totaal bieding op beide panden geniet een bieding op beide panden door 1 partij de voorkeur onder de hieronder vermelde condities.

Scenario	Z80	Z81	Beide panden	Voorkeur
1.	Bieding	Bieding	Bieding	Gezamenlijke bieding
2.	Bieding	Geen bieding	Bieding	Gezamenlijke bieding
3.	Geen bieding	Bieding	Bieding	Gezamenlijke bieding

Ad. 1. Voorkeur voor het gunnen van een verkoop van beide panden aan 1 partij, kortom voor de gezamenlijke bieding. Mits de totaalbieding gelijk is aan de som van de individuele biedingen (met een marge van 7,5%) en mits de plannen als kwalitatief goed zijn beoordeeld door de stadsbouwmeester.

Ad. 2. Voorkeur voor de gezamenlijke bieding boven 1 individueel bod, mits de totaalbieding niet meer dan 7,5% afwijkt van de som van de bodemprijzen van beide individuele panden en mits de plannen als kwalitatief goed zijn beoordeeld door de stadsbouwmeester.

Ad 3. Voorkeur voor de gezamenlijke bieding boven 1 individueel bod, mits de totaalbieding niet meer dan 7,5% afwijkt van de som van de bodemprijzen van beide individuele panden en mits de plannen als kwalitatief goed zijn beoordeeld door de stadsbouwmeester.

Toelichting beoordeling kwaliteit: bedoeld wordt de mate waarin het plan passend is in het gebied en de omgang met de ruimtelijke en architectonische waarde van het pand en de inrichting van het buitenterrein, zulks ter beoordeling aan de Stadsbouwmeester.

Hoofstuk 4 Procedure rondom inschrijving en gunning

4.1 Wijze van inschrijving

- a. De biedingen (conform het bepaalde in punt 3.3. van de inschrijfvoorwaarden) hebben plaats onder vermelding van:
 - geslachtsnaam, voornamen (voluit), geboortedatum, geboorteplaats, burgerlijke staat en adres vermelden, voor zover de bieding wordt gedaan door (een) natuurlijke perso(o)n(en), en
- b. Het geboden bedrag wordt in gehele euro's vermeld. Mocht een gedeelte van een euro vermeld zijn, dan zal het bedrag van de bieding naar boven worden afgerond op een hele euro.
- c. Inschrijvingen die niet volledig zijn ingevuld of waarop een handtekening ontbreekt zijn ongeldig.
- d. Overigens beslist ADT over de geldigheid van de inschrijvingen en over de juiste lezing van het geboden bedrag.
- e. ADT vergoedt geen kosten aan inschrijvers.

4.2 Inleveren inschrijvingen

- a. De inschrijvingen dienen uiterlijk op 19 oktober 2017 om 12:00 uur door ADT te zijn ontvangen in een gesloten envelop waarop aan de buitenzijde vermeldt staat "bieding Z80/Z81/Z87", op het adres Zuidkampweg 31 te Enschede. Inschrijvingen die na dit tijdstip worden ontvangen zijn ongeldig.
- b. De inschrijvingen worden door ADT voorgelezen in een besloten zitting, welke zal worden gehouden op 19 oktober 2017 om 12 uur in het kantoor van ADT.

4.3 Inschrijving door gevolmachtigde

- a. Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben geboden, tenzij hij bij de inschrijving verklaart, zich het recht voor te behouden een andere persoon te benoemen, voor wie hij heeft ingeschreven. Indien hij deze andere persoon niet dadelijk bij inschrijving noemt, kan hij uiterlijk op de zesde dag na de toewijzing die andere persoon noemen bij ADT.
- b. De kosten van die akte zijn voor rekening van de inschrijver.
- c. De inschrijver blijft in elk geval, met degene voor wie hij verklaart te hebben ingeschreven, hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die uit de inschrijving en eventuele gunning voortvloeien.

4.4 Opening inschrijvingen

- a. Op de dag van de zitting als bedoeld hiervoor in artikel 5.2. worden de ontvangen inschrijvingen door ADT geopend en leest ADT van ieder formulier de naam van de inschrijver, het voorgenomen gebruik en het bod voor.
- b. Van het verhandelde in deze zitting wordt een notarieel proces-verbaal opgemaakt waaraan alle inschrijvingen worden gehecht.
- c. Verhoging van het bedrag waarvoor is ingeschreven niet toegestaan.
- d. De inhoud van de inschrijvingen wordt niet openbaar gemaakt, anders dan voor intern gebruik door ADT.

4.5 Recht van beraad

- a. ADT behoudt zich vanaf 19 oktober 2017 het recht voor om zich omtrent gunning of niet gunning te beraden. ADT kan aan gunning voorwaarden verbinden.
- b. Het recht van beraad wordt uitgeoefend door ADT en eindigt op 1 november 2017. Het recht van beraad eindigt bij een eerder besluit tot gunning. Verstrekt die termijn zonder dat gunning heeft plaatsgehad dan zijn de inschrijvers van hun verplichtingen bevrijd.

4.6 Gebondenheid inschrijvers

1. Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot aan de gunning, doch uiterlijk gedurende de termijn van beraad van ADT
2. De inschrijver aan wie het registergoed wordt gegund is en blijft voor zijn gedane bod aansprakelijk en verplicht tot betaling van de door hem geboden som en tot nakoming van de gestelde verkoopbedingen.

4.7 Gunning

1. ADT heeft het recht het registergoed zonder opgave van redenen aan zich te houden en dus niet te gunnen aan één van de inschrijvers.
2. ADT heeft voorts het recht het registergoed zonder opgave van redenen te gunnen aan een ander dan de hoogste inschrijver.
3. Geschiedt de gunning na die zitting, gedurende de termijn waarin ADT zich het recht van beraad heeft voorbehouden, dan wordt daarvan namens ADT een akte van gunning opgemaakt.
4. Degene(n) aan wie gegund wordt hierna te noemen: koper.

Hoofdstuk 5 Nadere voorwaarden voor de levering van Z80, Z81 en Z87

5.1 Meerdere kopers

- a. Wanneer twee of meer personen tezamen koper zijn geworden, ieder voor een af te splitsen deel van de woning en de kavel, zal het verkochte voor aktepassering worden afgesplitst en verkrijgt een eigen kadastraal nummer.
- b. De koopovereenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en indien een van beide onderhavige overeenkomsten wordt ontbonden, is daarmee van rechtswege tevens de aldus samenhangende overeenkomst ontbonden.

5.2 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats in overleg, doch uiterlijk 1 maart 2018.

Koper verbindt zich binnen 4 weken na gunning de koopovereenkomst te ondertekenen.

5.3 Kosten

De kosten van de overdracht, zijnde notariskosten, overdrachtsbelasting en kadasterkosten zijn voor rekening van de koper.

5.4 Aflevering, staat van het verkochte

1. De aflevering van het registergoed aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van de inschrijving bevindt, behoudens normale slijtage. Het ADT verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van aflevering.
2. De aflevering van het verkochte zal, tenzij partijen anders overeenkomen, geschieden bij de ondertekening van de akte van betaling van de koopprijs.
Indien de aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van betaling van de koopprijs, eindigt de zorgplicht van het ADT per het tijdstip van aflevering tenzij anders wordt overeengekomen.
3. Het verkochte zal op de dag van de eigendomsoverdracht ontruimd worden afgeleverd. Koper heeft het recht het verkochte vóór de aflevering in- en uitwendig te inspecteren.

5.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop

- a. Koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

Ten aanzien van het bepaalde in a. komen partijen het volgende overeen:

1. Het is partijen bekend dat zich op het verkocht drie opstallen bevinden, die op basis van het geldende planologisch regime in beginsel gesplitst kunnen worden in respectievelijk drie, twee en twee zelfstandige woningen.
2. Koper verplicht zich om ter voldoening aan het bepaalde in a. tenminste één van de vermelde opstallen in zijn geheel zelf te bewonen of, na splitsing één van de aldus gevormde woningen zelf te Bewonen.

- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - 3. schriftelijke ontheffing door het College van B&W als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het College van B&W kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - 2. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd samenlevingsverband;
 - 3. verhuizing waartoe koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
 - 4. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
- e. Het College van B&W kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in lid d., op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van koper om zwaarwegende redenen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan het College van B&W voorwaarden, onder meer van financiële aard, verbinden.
- f. In geval koper handelt in strijd met het bepaalde in lid a van dit artikel juncto het bepaalde in de leden b en c van dit artikel en/of zijn verplichtingen uit hoofde van deze artikelen niet of niet volledig nakomt, zal koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verbeuren ten bedrage van 30% van de koopprijs ingeval de overtreding plaatsvindt binnen twaalf maanden na de datum van overdracht, respectievelijk van 20% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt gedurende het tweede jaar na de overdracht, respectievelijk 10% van de koopprijs in geval de overtreding plaatsvindt gedurende het derde jaar na de overdracht.

5.6 Grootte

Indien de werkelijke grootte van de tot het registergoed behorende grond afwijkt van de grootte zoals vermeld in deze akte geeft dat geen van partijen rechten op verrekening van de koopprijs.

5.7 Leveringsverplichting

ADT is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventuele erfdiensbaarheden waarvan het bestaan aan ADT niet bekend is;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit eerdere overeenkomsten.

6.8 Overgang, overdracht aanspraken

1. De aanspraken die ADT ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden en die strekken tot vergoeding van door ADT geleden schade en/of schade waarvoor ADT jegens koper aansprakelijk is, gaan niet over op koper
2. De overige aanspraken die ADT ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, onder hen begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is ADT verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.
3. ADT is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

5.9 Garantieverklaringen van ADT

ADT garandeert het volgende:

- a. ADT is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed;
- b. het registergoed zal ten tijde van de aflevering vrij van huur en andere aanspraken tot gebruik zijn, tenzij tussen ADT en koper anders wordt overeengekomen;
- c. aan ADT van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet) of door nutsbedrijven geen voorzieningen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- d. aan ADT is betreffende het registergoed 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, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
- e. door de gemeente of provincie als beschermd stads of dorpsgezicht;
- f. het registergoed is niet betrokken in landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- g. aan ADT is niet bekend dat het registergoed is 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 in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- h. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- i. de verschenen termijnen van de op het registergoed rustende eigenaarlasten zijn voldaan;
- j. het registergoed is rechtstreeks aangesloten op de leidingen voor openbare nutsvoorzieningen en riool; het verkochte heeft rechtmatige en onbepaalde uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

5.10 Risico-overgang, beschadiging

1. Het registergoed komt eerst voor risico van koper, zodra de akte van betaling is ondertekend, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is ADT verplicht het registergoed naar herbouwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het registergoed vóór het tijdstip van risico overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is het ADT verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen

vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van betaling van de koopprijs:

- a. koper niettemin uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval ADT aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke het ADT ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of, ADT verklaart de schade vóór de overeengekomen datum van betaling van de koopprijs dan wel binnen vier weken nadat deze is
 - b. 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 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. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.
3. Het in punt 1 van dit onderdeel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na gunning doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

5.11 Betaling van de koopprijs, eigendomsoverdracht, verrekening lasten

1. De betaling van de koopprijs en de verrekening van de lasten vinden plaats uiterlijk op de datum van aflevering van het registergoed, zonder bijbetaling van rente. De voor eigendomsoverdracht vereiste akte van betaling wordt opgesteld op verzoek van ADT.
2. De eigenaarslasten van het registergoed zijn van de datum van eigendomsoverdracht af voor rekening van koper. De gebruikerslasten worden niet verrekend.
3. De betaling van de koopprijs en de verrekening van de lasten geschieden via een kwaliteitsrekening van ADT en wel zodanig, dat die rekening uiterlijk per de dag, dat de betaling verschuldigd is, wordt gecrediteerd per valuta die dag.
4. Uitbetaling aan ADT, zal eerst plaatsvinden, zodra mij uit onderzoek bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij de ondertekening van de akte van betaling niet bekend waren.
5. ADT is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de akte van betaling van de koopprijs en de dag van uitbetaling één of meer werkdagen verstrijken.

5.12 Belastingen en kosten

1. De levering is niet onderworpen aan omzetbelasting. De overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.
2. De kosten van de akte van levering en het kadastrale recht zijn voor rekening van koper.

5.13 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de inschrijving, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van een waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie – is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering 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 verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete schuldig is van een bedrag gelijk aan een half procent (0,5%) van de totale koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. Het is voor de toepassing van dit onderdeel, tot aan het moment waarop de kosten als bedoeld in dit Hoofdstuk zijn voldaan, uitsluitend ter beoordeling van ADT:
 - of de overeenkomst is nagekomen;
 - of één van, dan wel beide partijen, tekortschiet(en) in de nakoming van zijn/hun verplichtingen;
 - dat tekortgeschoten wordt in de nakoming van de verplichtingen, waarbij niet vaststaat wie de nalatige partij is.

Na het moment waarop de kosten als hiervoor bedoeld zijn voldaan is het vorenstaande uitsluitend ter beoordeling van de gemeente. ADT zal partijen met bekwame spoed schriftelijk in kennis stellen van zijn oordeel wie van partijen tekortschiet, dan wel dat hij niet kan beoordelen of één van, dan wel beide partijen tekortschiet(en). Partijen hebben het recht binnen één maand na de schriftelijke verklaring van ADT zich voor de beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien ADT niet kan beoordelen wie van beide partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat ADT - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - niet over tot uitbetaling van de waarborgsom, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis of andere bindende uitspraak vaststaat, wie van hen toerekenbaar tekort is geschoten.

5.14 Termijnen

De Algemene Termijnenwet is van toepassing op de onderhavige bepalingen van verkoop bij inschrijving.

5.15 Milieubepalingen

1. In opdracht van ADT heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden met betrekking tot het registergoed. Het resultaat van dit onderzoek is opgenomen in een rapportage. Iedere inschrijver wordt in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van deze resultaten door inzage in het hiervoor bedoelde rapport (**Bijlage 4**).
2. In opdracht van ADT heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden met betrekking tot het registergoed. Het resultaat van deze inventarisatie is opgenomen in een rapportage. Iedere inschrijver wordt in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van deze resultaten door inzage in het hiervoor bedoelde rapport (**Bijlage 5**).
3. Door inschrijving vrijwaart de inschrijver ADT voor de eventuele andere aanwezigheid van verontreiniging in het registergoed en de daaruit voortvloeiende gevolgen.



5.16 Uitdrukkelijke aanvaarding

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en die hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
