

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
GEMEENTE GRONINGEN
"PROJECTMATIGE BOUW"**

april 2004

**Artikel 1
Begripsbepalingen**

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder.

College	Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen
Econ eigendomsoverdracht	De overdracht van de economische macht om als eigenaar over de onroerende zaak te beschikken
Feitelijke levering	· De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.
Ingebruikneming	: Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, door hierop werkzaamheden van welke aard ook, te verrichten of te doen verrichten
Juridische levering	· De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers
Koop, koopovereenkomst	· De overeenkomst tussen de gemeente en de koper, waarbij de gemeente zich verplicht de onroerende zaak te leveren en de koper deze te betalen
Koper	· De wederpartij van de gemeente
Notariële akte	De ten overstaan van een notaris te passeren akte, nodig voor de overdracht van de eigendom van de onroerende zaak aan de koper.
Onroerende zaak	: De grond en al hetgeen dat volgens verkeersopvatting daartoe behoort, welke het object van de verkoop vormt
Te stichten bebouwing	· De door de koper op de onroerende zaak te stichten bebouwing, conform het hieromtrent in de koopovereenkomst gestelde, overeenkomstig de door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan
Verkrijger	De uiteindelijke afnemer van de door de koper te stichten bebouwing.
Valutadatum	· De datum vanaf wanneer de koper rente gelijk aan de wettelijke rente zoals genoemd in artikel 6: 119a BW over de koopsom is verschuldigd

**Artikel 2
Datum passeren notariële akte/betaling koopsom**

Binnen 3 (drie) maanden nadat door of namens het college tot verkoop is besloten, zal de notariële akte dienen te zijn gepasseerd. De volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente (welke gelijk is aan de wettelijke rente zoals genoemd in artikel 6: 119a BW) over deze koopsom vanaf de in de koopovereenkomst vermelde valutadatum, alsmede de betaling van de omzetbelasting (BTW) over zowel de koopsom als de rente dient uiterlijk voor of op de datum van het passeren van de notariële akte te worden betaald, door overmaking op een door de gemeente te bepalen bankrekening, ten name van de gemeente, dan wel de kwaliteitsrekening van de notaris die de hiervoor genoemde notariële akte passeert

Artikel 3

Feitelijke levering/ingebruikneming

- a. De onroerende zaak wordt feitelijk en juridisch geleverd op het moment van het passeren van de notariële akte en wel in de staat waarin de onroerende zaak zich alsdan bevindt. Vanaf dat moment is de onroerende zaak voor rekening en risico van de koper
- b. Ingebruikneming voordat de in het voorgaande lid bedoelde notariële akte is gepasseerd, is niet toegestaan tenzij koper - na daartoe een gemotiveerd schriftelijk verzoek te hebben ingediend bij de gemeente - schriftelijk toestemming verkrijgt van of namens het college
- c. Door of namens het college kunnen aan deze toestemming nadere voorwaarden worden verbonden. Wordt deze toestemming verleend, dan is het volledige risico verbod houdende met de onroerende zaak vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de koper.
- d. In geval van eerdere ingebruikneming, als hiervoor onder b bedoeld, zal de onroerende zaak worden overgedragen in de staat, waarop zij zich op de datum van de ingebruikneming bevindt
- e. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, vrij van huur en pacht, doch overigens met alle reeds daaraan verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
- f. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen
- g. De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen.

Artikel 4

Milieubepaling

De gemeente heeft met betrekking tot het plangebied, waarvan de onroerende zaak deel uit maakt, een bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport(en), die ter inzage liggen bij de Milieudienst van de gemeente Groningen. Uit dit onderzoek is gebleken, dat de onroerende zaak geschikt is voor de te stichten bebouwing.

Artikel 5

Terreinbegrenzing

- a. De grenzen van de onroerende zaak zijn door de gemeente aangegeven door middel van ijzeren buizen of zijn anderszins (op natuurlijke wijze) aangegeven. De koper verplicht zich voor het plaatsen of doen plaatsen van de te stichten bebouwing met de bouwinspecteur van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen, alsmede binnen de rooilijn van de onroerende zaak.
- b. Op basis van de door de gemeente aangegeven grenzen zoals genoemd in lid a, dienen de koper en de gemeente de perceelsgrenzen van de onroerende zaak te bepalen (de aanwijs), waarbij de koper de gemeente machtigt deze gegevens door te geven aan het kadaster.
- c. De koper dient de grenzen tussen de kavels van de verkrijgers aan te geven en door te geven aan de afdeling Geo-Informatie van de gemeente

Artikel 6

Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de levering, de kosten van de kadastrale meting daaronder begrepen, komen voor rekening van de koper

- b Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper

Artikel 7

Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze, na toepassing van de notariële akte, zal blijken uit de kadastrale boekhouding, en de door de gemeente in de koopovereenkomst opgegeven grootte, zal noch de koper, noch de gemeente enig recht verlenen

Artikel 8

Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. Indien de koper uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon bestaat, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
- b De ten laste van de koper komende verplichtingen als bedoeld onder a. ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.

Artikel 9

Bebouwing

- a Koper verplicht zich de onroerende zaak te bebouwen, conform het hieromtrent in de koopovereenkomst gestelde, overeenkomstig de vooraf door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan.
- b Met de onder lid a van dit artikel bedoelde bebouwing dient uiterlijk 3 (drie) maanden na het passeren van de notariële akte te worden aangevangen, regelmatig te worden voortgezet en te worden voltooid uiterlijk 18 (achttien) maanden na het passeren van de notariële akte
- c. Zolang niet is voldaan aan de onder lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van of namens het college geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van een executoriale verkoop en van verkoop op grond van 3:174 BW. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan
- e. De in lid c van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en diens verkrijger gesloten koop-aannemingsovereenkomst. Hierbij garandeert de koper jegens de gemeente de onroerende zaak te bebouwen als in dit artikel aangegeven

Artikel 10

Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

Koper is verplicht in de koop-aannemingsovereenkomst, als bedoeld in artikel 9, lid e, alsmede in de notariële akte van levering het hierna in de volgende leden gestelde op te nemen

- a De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische

- eigendom over te dragen, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan
- b. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van:
- 1 verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
 - 2 executoriale verkoop
 - 3 overlijden van de koper
- c. Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat de koper de te stichten bebouwing gedurende 1 (één) jaar daadwerkelijk heeft bewoond, en de koper gedurende de laatstbedoelde periode als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. Aan de hiervoor genoemde ontheffing kunnen door de gemeente voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
- 1 verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden
 - 2 ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van de koper door (echt)scheiding of overlijden.
 - 3 verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of diens gezinsleden
- e. Indien door de koper een verzoek tot de in lid d genoemde ontheffing wordt gedaan, dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en).

Artikel 11

Inrichting, afscheiding, onderhoud

Koper is verplicht

- a het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze als tuin in te richten en als zodanig ingericht te houden
- b de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.
- c om gelijktijdig met of na het gereedkomen van de te stichten bebouwing op een gedeelte van de onroerende zaak voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's te allen tijde toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en deze in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken
- d het eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden
- e de eventueel als zodanig op de verkooptekening (schetsmatig) aangegeven gemeentegrond in gebruik te aanvaarden en te houden en deze grond als tuin in te richten en ingericht te houden. Een en ander zal nader geregeld worden in een tussen de gemeente en de koper dan wel diens verkuyger aan te gane overeenkomst van bruiklening, als bedoeld in artikelen 7A 1777 BW en volgende, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.

Artikel 12

Duldplicht

- a Koper is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare en andere (nuts)voorzieningen al hetgeen te dien aanzien nodig is op, in, of boven de grond is of wordt aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en vernieuwd
- b Koper mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen

- c. Schade, welke een direct en onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken zal door de gemeente of het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht en/ of exploiteert, aan de koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van boven en nabij de in lid a van dit artikel bedoelde werken, oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten wegdek, het verrichten van ontgrondingen, het plaatsen van bomen of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt

Artikel 13

Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 9 is koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente terug te verkopen en te leveren, tegen de oorspronkelijke koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente - behoudens vrijstelling door de gemeente - een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en terugoverdracht van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de koper.
- c. De koper geeft hierbij onherroepelijk volmacht tot de onder a van dit artikel bedoelde terugoverdracht. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
- d. De koper is verplicht voor de in lid a bedoelde terugoverdracht binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper.

Artikel 14

Faillissement/surséance van betaling/ontbinding rechtspersoon

Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van gemelde akte executieaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, alsmede ingeval besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de koper, is de gemeente bevoegd de overeenkomst van koop en verkoop als ontbonden te beschouwen per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van de gemeente aan de koper, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 15

Overdracht aan derden

Behoudens het gestelde in artikel 9 lid e is het de koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst en eventueel met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente kan aan het verlenen van toestemming nadere voorwaarden verbinden.



Artikel 16 **ABC-bepalingen**

De gemeente (A) staat, tot uiterlijk 1 (één) jaar vanaf de datum van het besluit zoals genoemd in artikel 2, toe, dat koper (B) zijn rechten op overdracht van (een gedeelte van) de onroerende zaak overdraagt aan de verkrijger(s) (C) van de te stichten bebouwing, eventueel voordat die bebouwing is gerealiseerd. De gemeente zal alsdan meewerken aan de (rechtstreekse) overdracht in eigendom van (een deel van) de onroerende zaak aan bedoelde verkrijgers middels een zogenaamde ABC-akte, onder voorwaarde dat.

- a. de koper de realisering van de te stichten bebouwing conform de in artikel 9 bepaalde bouwplicht, waartoe koper zich ten opzichte van de verkrijgers heeft verplicht, jegens de gemeente garandeert,
- b. vorenbedoelde verkoop en overdracht door de koper aan de verkrijgers geschiedt onder volledige verantwoordelijkheid van de koper, die de gemeente terzake hiervan in de betreffende ABC-akte vrijwaart voor aanspraken van deze verkrijgers,
- c. de overeengekomen koopsom, eventueel verschuldigde rente en de verschuldigde BTW zoals genoemd in artikel 2 wordt voldaan uiterlijk bij het passeren van de akte waarbij de economische eigendomsoverdracht door de gemeente aan de koper wordt geconstateerd,
- d. indien na de hiervoor genoemde termijn van 1 jaar conform de hiervoor genoemde ABC-akte de volledige onroerende zaak nog niet juridisch is geleverd aan de verkrijgers, het resterende deel van de onroerende zaak binnen 1 maand, te rekenen vanaf de laatstbedoelde termijn, door de gemeente aan de koper juridisch wordt geleverd.

Artikel 17 **Boetebeding**

Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel de verkrijger en diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

Voorzover het betreft de artikelen 3 sub b, 9, 10, 12, 15, 16, 18 en 20 bedraagt de boete 10% (tien procent) van de in de koopovereenkomst vermelde koopsom voor zover het de koper aangaat, en € 25 000,- (vijfentwintigduizend euro) voor zover het de verkrijger en diens rechtsopvolgers aangaat. Voor zover het betreft de artikelen 5 en 11 bedraagt de boete 5% (vijf procent) van de in de koopovereenkomst vermelde koopsom voor zover het de koper aangaat, en € 5000,- (vijfduizend euro) voor zover het de verkrijger en diens rechtsopvolgers aangaat. Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door de koper geldt het voorgaande niet voor de artikelen 3 sub b, 5, en 10. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door de verkrijger geldt het voorgaande niet voor de artikelen 9 en 10.

Artikel 18 **Kettingbeding**

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen

8, 9, 10, 11, 17 en 18 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen

- b Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, behalve de artikelen 9 en 10, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan

Artikel 19

Vestiging kwalitatieve verplichting

- a Artikel 12 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
- b De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6.252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 2 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

In geval de gemeente meewerkt aan rechtstreekse overdracht in eigendom aan de verkrijgers van de koper, als bedoeld in artikel 16 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, zal de onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting worden geconstateerd bij de in dat kader te passeren notariële (levings)akte(n), welke akte(n) zal/zullen worden ingeschreven in de openbare registers

Artikel 20

Terreingebruiksovereenkomst

Koper is verplicht, uiterlijk vóór de aanvang van de bouw van de te stichten bebouwing, ter zake van het tijdelijke gebruik door hem van grond, eigendom van de gemeente in verband met de realisering van de te stichten bebouwing met de gemeente een terreingebruiksovereenkomst te sluiten, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.

Officiële uitgave van de gemeente Groningen

Bekendmaking voorgenomen verkoop Helper Westsingel 96 te Groningen

Het college van burgemeester en wethouders van Groningen maakt hierbij bekend dat de gemeente Groningen voornemens is een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen ("Finse School") te verkopen. Het betreft een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Helpman, sectie M, nummer 11430 met een oppervlakte van circa 3.160 m², zoals bij benadering is aangegeven op de kaart die als bijlage bij deze publicatie hoort.

De gemeente Groningen geeft hiermee uitvoering aan de onderhandelingen die vanaf 2019 met betrekking tot deze locatie zijn gevoerd.

Redenen tot verkoop aan beoogd koper

De gemeente Groningen heeft de volgende redenen om de locatie te verkopen aan de beoogd koper

1. De locatie is gelegen in het zogenaamde Jullensblok. Dit betreft het gebied dat omsloten wordt door de Jullensstraat, de Helper Westsingel, de Van Schendelstraat en de flat langs de Hora Siccamasingel. In dit gebied wordt door de beoogd koper een gelijknamig project ontwikkeld dat bestaat uit een serie woonblokken die verspreid over het gebied zijn gesitueerd. Het project bestaat uit twee fases. Voor de ontwikkeling en realisatie van beide fases is een deel van de grond van de te verkopen locatie benodigd.
2. De restauratie en transformatie van de Finse School is als onderdeel van het deelgebied Jullensblok opgenomen in de gebiedsvisie Helpman-Noord. Hierbij heeft het de nadrukkelijke voorkeur van de gemeente dat deze restauratie en transformatie van de Finse School met het bijbehorende bosperceel, als onderdeel van de gehele ontwikkeling van het Jullensblok, toekomt aan dezelfde partij. Hierdoor wordt geborgd dat er sprake is van een goede ruimtelijke en integrale samenhang tussen het project Jullensblok en de restauratie en transformatie van de Finse School en het omliggende bijbehorende bosperceel. Dit komt de leefkwaliteit van het gehele Jullensblok ten goede. Met de voorgenomen verkoop van de gehele Finse School locatie aan de eigenaar en ontwikkelaar van het project Jullensblok wordt er tevens voorkomen dat er een "eiland" ontstaat in het Jullensblok waarbij o.a. de eerder genoemde integrale samenhang komt te vervallen.
3. Voor de Finse School, een gemeentelijk monument, heeft de gemeente een aanschrijving ontvangen voor uitvoering van het onderhoud. De uitvoering hiervan dient op basis van een rechtsgeldige omgevingsvergunning te worden uitgevoerd binnen de opgegeven termijnen, waarbij aan de richtlijnen voor Onroerend Erfgoed Groningen en aan de aangewezen Uitvoeringsrichtlijnen dient te worden voldaan. De beoogd koper heeft te kennen gegeven bereid en in (financiële) staat te zijn om dit onderhoud conform de gestelde uitgangspunten c.q. randvoorwaarden op termijn uit te kunnen voeren.

Kort geding

Bent u het niet eens met deze voorgenomen verkoop, omdat u van mening bent ook voor deze verkoop in aanmerking te komen, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Nederland. Indien u een kort geding aanhangig maakt, dan dient u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding aan vastgoedtransacties@groningen.nl. Indien u niet binnen voormelde termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt op de hiervoor beschreven wijze, wordt u geacht zich niet te verzetten tegen de hiervoor omschreven verkoop en wordt u geacht uw rechten ter zake te hebben verwerkt.