

Model, vastgesteld door Bureau Dubbele Woonlasten Garantie (BDWG) d.d. 1 juli 2015.
Het gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan in ongewijzigde vorm.
Iedere aansprakelijkheid van BDWG voor eventuele nadelige gevolgen van het gebruik van dit model is uitgesloten.

REGISTRATIECODE N

Zonder de door BDWG toegewezen registratiecode is deze bijlage ongeldig!

Koop/aanneming nieuwbouwwoning, versie 1 jaar (Depotbedrag = 2,5% van de kavelprijs x factor 5 met periodieke uitkering)

Bijlage bij de koop-/aannemingsovereenkomst d.d. gesloten tussen
(Verkoper) en (Koper) inzake de nieuwbouwwoning gelegen aan
(hierna: het Verkochte)

Dubbele Woonlasten Garantie

Definities.

In deze Dubbele Woonlasten Garantie hebben de navolgende begrippen de navolgende betekenis:

BDWG:

Bureau Dubbele Woonlasten Garantie B.V., gevestigd te Almere.

Verkochte:

de hierboven in de kop omschreven woning (met bijbehorende grond).

Koop-/aanneemsom:

het totaal van de koopprijs van de tot het verkochte behorende grond en de aanneemsom van de daarop te bouwen woning, inclusief verschuldigde belastingen zoals vermeld in de koop-/aanneemovereenkomst, derhalve exclusief (bouw)rente en eventueel meerwerk.

Verkoper:

de hierboven in de kop als verkoper aangeduide partij.

Koper:

de hierboven in de kop als koper aangeduide partij.

Oplevering:

de in de koop-/aannemingsovereenkomst bedoelde oplevering van het verkochte aan koper.

Opleveringsdatum:

de datum waarop het verkochte aan koper wordt opgeleverd.

Transportnotaris:

de notaris die de akte van levering van het verkochte of van de daarvan deel uitmakende grond passeert.

Depotbedrag:

het tussen partijen overeengekomen bedrag, t.w. 2,5% van de kavelprijs x factor 5 dat door verkoper wordt gestort op de depotrekening van de depotnotaris.

Depotnotaris:

het notariskantoor dat het depotbedrag in depot houdt, te weten: Veldhuizen Beens Van de Castel notarissen te Amersfoort.

Depotrekening:

de bijzondere kwaliteitsrekening in de zin van artikel 25 van de wet op het notarisambt, welke bankrekening door de depotnotaris wordt aangehouden voor de bewaring van het depotbedrag.

Eigen Woning:

de eigen woning van koper gelegen aan

Gecertificeerd Makelaar:

de door koper voor de verkoop van zijn eigen woning in te schakelen makelaar die door Stichting VastgoedCert (kamer Wonen/MKB) of SCVM (Stichting Certificering voor Makelaars en taxateurs) is gecertificeerd en geregistreerd, danwel is verbonden aan een makelaarskantoor met één of meer bij een van deze instanties Gecertificeerde Makelaars;

In-Verkoop-datum:

de ingangsdatum waarop de Gecertificeerd Makelaar met de uitvoering van de opdracht tot verkoop van de eigen woning is gestart.

In-Verkoop-verklaring:

de verklaring van de Gecertificeerd Makelaar waarin deze aan BDWG mededeling doet omtrent de in-verkoop-datum.

Garantietermijn:

de tussen partijen overeengekomen periode van twaalf (12) maanden te rekenen vanaf opleveringsdatum.

Verkoop:

de verkoop van de eigen woning bij schriftelijke koopakte.

Verkoopdatum:

de datum waarop alle betrokken partijen de schriftelijke koopakte met betrekking tot de eigen woning hebben ondertekend.

Levering:

de ondertekening van de notariële akte van levering van de eigen woning.

Leveringsdatum:

de in de koopakte overeengekomen datum waarop de levering plaatsvindt.

Termijnverklaring:

de periodieke verklaring van de Gecertificeerd Makelaar waarin deze aan BDWG per kalendermaand mededeling doet omtrent:

- (1) in het geval de verkoop van de eigen woning vóór transportdatum plaatsvindt onder een op die datum nog lopende voorwaarde ten gunste van de koper van de eigen woning: de datum waarop een voorbehoud of een voorwaarde al dan niet is vervuld;
- (2) de verkoopdatum;
- (3) de leveringsdatum;
- (4) in voorkomend geval: de periode waarin de eigen woning gedurende de garantietermijn tijdelijk uit verkoop is genomen of (tijdelijk) is verhuurd of (tijdelijk) in gebruik is gegeven.

Voorschot:

één/twaalfde (1/12) gedeelte van het depotbedrag.

Voorschotbetaling:

de betaling aan koper van een voorschot.

Eindafrekening:

de definitieve afrekening tussen partijen van het depotbedrag of van het restant daarvan, rekening houdend met verrichte voorschotbetalingen.

Beknorte uiteenzetting

- Het uitgangspunt van Dubbele Woonlasten Garantie is dat koper vanuit bovenvermeld depotbedrag - indien en voorzover voldaan is aan de in deze bijlage beschreven termijnen, bepalingen en voorwaarden- een of meerdere (voorschot)betalingen ontvangt.

- Indien de eigen woning in de garantieperiode niet aan een derde is verkocht en geleverd, ontvangt koper per saldo het gehele depotbedrag volgens de in deze bijlage opgenomen bepalingen en voorzover wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

- Indien de eigen woning gedurende een gedeelte van de garantieperiode niet aan een derde is verkocht en geleverd, ontvangt koper per saldo een evenredig gedeelte van het depotbedrag volgens de in deze bijlage opgenomen bepalingen en voor zover wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden. In die situatie ontvangt verkoper het restant van het depotbedrag conform de in deze bijlage opgenomen bepalingen en voorwaarden.

Artikel 1.

- a. Indien koper niet uiterlijk op de opleveringsdatum van het verkochte zijn eigen woning (gelegen aan) zal hebben verkocht aan een derde, of de eigen woning op dat moment heeft verkocht onder een op die datum nog lopende voorwaarde die strekt ten gunste van de koper van de eigen woning, stort verkoper uiterlijk op de opleverdatum een waarborgsom ten behoeve van koper op de depotrekening van de depotnotaris ter grootte van het depotbedrag (2,5 % van de kavelprijs x factor 5, derhalve €.....).
- b. Deze waarborgsom dient tot zekerheid van de stipte nakoming door verkoper van zijn uit deze Dubbele Woonlasten Garantie voortvloeiende betalingsverplichtingen wegens voorschotten en eindafrekening.
- c. De depotnotaris verricht de voorschotbetalingen en de eindafrekening aan koper vanuit de waarborgsom.
- d. Ook indien en voor zover verkoper een betalingsverplichting jegens BDWG niet volledig en/of niet tijdig nakomt, is de depotnotaris terstond gerechtigd het bedrag van deze betalingsverplichting vanuit de waarborgsom te voldoen.

Artikel 2.

- a. Koper heeft, te rekenen vanaf de opleveringsdatum, gedurende de garantietermijn van twaalf (12) maanden, de inspanningsverplichting om de eigen woning aan een derde te verkopen en te leveren. De koper zal daartoe alle gebruikelijke inspanningen leveren die in redelijkheid van een zorgvuldig handelend verkoper geveerd kunnen worden.
- b. Deze verkoop zal plaatsvinden door tussenkomst en bemiddeling van een Gecertificeerde Makelaar.
- c. De Gecertificeerde Makelaar zal door middel van een in-verkoop-verklaring aan BDWG bericht geven over de in-verkoop-datum, uiterlijk op de eerste werkdag na de in-verkoop-datum. In het geval de in-verkoop-datum is gelegen vóór de opleveringsdatum, geldt de opleveringsdatum als in-verkoop-datum. Als in-verkoop-datum wordt aangemerkt de datum waarop de verkoopinformatie van de eigen woning is aangemeld op het uitwisselingssysteem van de makelaarsvereniging waarbij de Gecertificeerde Makelaar is aangesloten.
- d. Indien en zodra de eigen woning wordt verkocht, geeft de Gecertificeerde Makelaar door middel van de eerstvolgende termijnverklaring aan BDWG bericht over de verkoopdatum en de afgesproken leveringsdatum, uiterlijk op de eerste werkdag na de verkoopdatum. Daarbij verstrekt hij tevens een kopie van de getekende koopakte.
- e. Indien de eigen woning binnen de garantietermijn is verhuurd of in gebruik is gegeven aan derden, legt de Gecertificeerde Makelaar in de eerstvolgende termijnverklaring tevens vast gedurende welke periode(n) de eigen woning is verhuurd c.q. in gebruik is gegeven.
- f. Indien de eigen woning binnen de garantietermijn tijdelijk uit de verkoop wordt genomen, legt de Gecertificeerde Makelaar in de eerstvolgende termijnverklaring tevens vast gedurende welke periode(n) de eigen woning uit de verkoop is genomen.
- g. De onder e en f bedoelde perioden worden buiten beschouwing gelaten bij de berekening van het aan koper toekomende bedrag ter gelegenheid van voorschotbetalingen en eindafrekening. Het tijdelijk uit verkoop nemen van de eigen woning leidt in dit verband niet tot verrekening indien de eigen woning maximaal twee (2) weken uit verkoop is genomen.
- h. Koper kan zijn uit deze Dubbele Woonlasten Garantie voortvloeiende rechten niet geldend maken zolang BDWG niet de compleet ingevulde en rechtsgeldig ondertekende in-verkoop-verklaring en/of niet alle termijnverklaringen heeft ontvangen.

Artikel 3.

- a. Zolang de verkoop van de eigen woning niet plaatsvindt binnen de garantietermijn, geeft de Gecertificeerde Makelaar daarvan periodiek bericht aan BDWG door middel van een termijnverklaring, telkens onmiddellijk na afloop van een kalendermaand, voor het eerst na afloop van de kalendermaand volgend op die waarin het verkochte aan koper is opgeleverd.
- b. De Gecertificeerde Makelaar legt in deze termijnverklaring tevens vast of gedurende bedoelde kalendermaand, en zo ja gedurende welke periode, de eigen woning uit verkoop is genomen dan wel is verhuurd of in gebruik gegeven.

- c. Telkens binnen vier (4) werkdagen nadat BDWG een termijnverklaring ontvangt, geeft BDWG aan de depotnotaris schriftelijke opdracht tot betaling van een voorschot aan Koper.
- d. Uitbetaling door de depotnotaris geschiedt steeds overeenkomstig de schriftelijke betalingsinstructie van BDWG, binnen twee (2) werkdagen na ontvangst van deze instructie. De Depotnotaris mag daarbij zonder meer afgaan op de betalingsinstructie van BDWG.
- e. Een voorschot heeft steeds betrekking op een gehele kalendermaand. voorschotbetalingen geschieden per kalendermaand, steeds bij achterafbetaling als voormeld.
- f. De eerste voorschotbetaling heeft betrekking op de kalendermaand volgend op die waarin de oplevering van het verkochte heeft plaatsgevonden.
- g. Koper heeft geen recht op een voorschotbetaling over de kalendermaand waarin het verkochte aan koper werd opgeleverd. Het gedeelte van deze maand liggend na de opleveringsdatum of, bij een latere in-verkoop-datum, na deze in-verkoop-datum, zal worden verrekend bij de eindafrekening.
- h. Ook nadat BDWG van de Gecertificeerde Makelaar een termijnverklaring ontvangt, met daarin aangegeven dat de eigen woning is verkocht, blijft een termijnverklaring vervolgens vereist, voor het laatst met betrekking tot de kalendermaand die voorafgaat aan de leveringsdatum, onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid e.

Artikel 4.

Vindt gedurende de garantietermijn geen verkoop én levering van de eigen woning plaats, dan komt het na de voorschotbetalingen resterende gedeelte van het depotbedrag (restant depotbedrag) volledig aan koper toe, mits de eigen woning gedurende de garantietermijn niet tijdelijk uit verkoop is genomen noch tijdelijk is verhuurd of in gebruik gegeven.

Artikel 5.

- a. Vindt verkoop én levering van de eigen woning wel gedurende de garantietermijn plaats, dan vindt tussen partijen per de leveringsdatum een eindafrekening plaats die wordt berekend en vastgesteld conform het bepaalde in dit artikel.
- b. Na ontvangst van de termijnverklaring waarin de Gecertificeerde Makelaar aangeeft dat de eigen woning verkocht en geleverd is, en nadat de Gecertificeerde Makelaar een kopie van de verkoopakte aan BDWG heeft doen toekomen, maakt BDWG een eindafrekening van hetgeen koper respectievelijk verkoper toekomt van het restant depotbedrag .
- c. Het aan koper toekomende gedeelte van het depotbedrag is evenredig aan het gedeelte van de garantietermijn gedurende welke de eigen woning nog niet verkocht en geleverd was.
- d. Bij deze berekening van het aan koper toekomende gedeelte van het restant depotbedrag wordt rekening gehouden met het bepaalde in artikel 2 leden e t/m g.
- e. Indien de periode gelegen tussen de verkoopdatum en de leveringsdatum van de eigen woning méér dan drie (3) maanden beloopt, wordt voor de sub c bedoelde berekening de levering geacht plaats te vinden op de datum gelegen drie (3) maanden na verkoopdatum. Indien de werkelijke leveringsdatum van de eigen woning meer dan acht (8) dagen afwijkt van de blijkens de termijnverklaring overeengekomen leveringsdatum, is deze werkelijke datum bepalend voor de sub c bedoelde berekening, onverminderd het hiervoor bepaalde.
- f. Het overige gedeelte van het restant depotbedrag komt aan verkoper toe.
- g. BDWG verifieert dat de eigen woning aan een derde is geleverd middels het opvragen van kadastrale gegevens, of middels het opvragen van een kopie van de akte van levering via de notaris die het transport van de eigen woning heeft verzorgd.

Artikel 6.

- a. BDWG controleert de eindafrekening als vermeld in artikel 5 en zendt deze ter kennisgeving door aan koper en verkoper. koper en verkoper kunnen binnen uiterlijk een (1) week aangeven of zij eventueel op- of aanmerkingen hebben op deze eindafrekening bij uitblijven waarvan de eindafrekening definitief is vastgesteld.
- b. Na eventuele eindcorrectie(s) volgend uit deze controle is de eindafrekening definitief en geeft BDWG binnen vier (4) werkdagen aan de depotnotaris schriftelijk opdracht om tot uitbetaling van het restant depotbedrag over te gaan overeenkomstig deze eindafrekening. De hier bedoelde betaling geschiedt, behoudens overmacht, binnen twee (2) werkdagen na dagtekening van de betalingsinstructie.

Artikel 7.

Koper en verkoper, ieder voor het hun toekomende bedrag, hebben vanaf de ontvangst van het depot door de depotnotaris een voorwaardelijke vordering jegens de depotnotaris. Een recht op uitbetaling voor verkoper of koper ontstaat pas, indien en zodra:

- a. aan de ingevolge deze Dubbele Woonlasten Garantie geldende vereisten en voorwaarden is voldaan;
- b. aan BDWG genoegzaam is gebleken of en voor welk bedrag een maandvoorschot betaald kan worden en/of hoe de eindafrekening dient te geschieden; en
- c. de depotnotaris van BDWG een schriftelijke betalingsopdracht heeft ontvangen waarin BDWG aangeeft welk bedrag door de depotnotaris aan koper en/of verkoper dient te worden uitgekeerd, met vermelding van hun bank- of girorekeningnummer.

Artikel 8.

- a. Iedere uitbetaling door de depotnotaris geschiedt steeds overeenkomstig de schriftelijke betalingsinstructie van BDWG, binnen twee (2) werkdagen na ontvangst van deze instructie, mits de termijnverklaring (tijdig) door BDWG is terugontvangen van de Gecertificeerde Makelaar en het depotbedrag (tijdig) bij de depotnotaris aanwezig is. De depotnotaris mag daarbij zonder meer afgaan op de betalingsinstructie van BDWG.
- b. BDWG mag te allen tijde zonder meer afgaan op de juistheid en volledigheid van de gegevens die zij ontvangt van de Gecertificeerde Makelaar.

Artikel 9.

- a. Indien BDWG, louter afgaand op de verklaring(en) van partijen, niet in staat is om te beoordelen en te beslissen hoe het depotbedrag moet worden verdeeld, blijft het depotbedrag c.q. het gedeelte van het depotbedrag dat ter discussie staat, behoudens nader eensluidend betalingsverzoek van beide partijen aan BDWG, onder de depotnotaris.
- b. Indien vijf jaar na de transportdatum geen betalingsopdracht aan de depotnotaris is verstrekt, is de depotnotaris gerechtigd het depotbedrag of het resterende gedeelte daarvan tezamen met de hierna vermelde rente uit te keren aan ieder van de partijen voor de helft.
- c. De depotnotaris bewaart het depotbedrag zoveel mogelijk rentedragend. Verkoper maakt aanspraak op vergoeding van rente over het depotbedrag, uit te keren bij de eindafrekening. Deze aan verkoper te vergoeden rente is gedurende de duur van het depot gelijk aan het in het Financiële Dagblad gepubliceerde EURIBOR-tarief voor één-maandsgeld. Indien de depotnotaris, afhankelijk van de rentecondities, een hogere rente over het depotbedrag ontvangt, dient dit meerdere als vergoeding ten behoeve van de depotnotaris van de met zijn depotwerkzaamheden verband houdende administratiekosten. Buiten deze kostenvergoeding kan de depotnotaris noch jegens verkoper noch jegens koper aanspraak maken op enige andere vergoeding voor bedoelde werkzaamheden.

Artikel 10.

Voor zover nodig verleent ieder van partijen bij deze aan het BDWG, de Gecertificeerde Makelaar, alsmede aan de transportnotaris en de depotnotaris een onherroepelijke volmacht om te handelen als omschreven in deze bijlage.

Artikel 11.

De kosten van Dubbele Woonlasten Garantie voor Koper bedragen € 395,-- inclusief 21% BTW en worden aan Koper gefactureerd na toewijzing van de Registratiecode van BDWG. Op deze facturering is een betalingstermijn van 2 weken van toepassing. Zolang voormeld bedrag door koper nog niet aan BDWG is voldaan, worden (voorschot)betalingen aan koper opgeschort, onverminderd de verplichting van koper om deze vergoeding alsnog per omgaande aan BDWG te voldoen. Bij uitblijven van het door koper aan BDWG voldoen van deze vergoeding, is BDWG gerechtigd het bedrag van de vergoeding door de depotnotaris te laten inhouden op het eventueel aan koper toekomende bedrag. Is dit bedrag niet toereikend om het bedrag van de vergoeding mee te verrekenen, dan behoudt BDWG zich het recht voor haar vordering op koper uit handen te geven aan een incassobureau. Daarbij komen de incassokosten, wettelijk rente en (gerechtelijke)kosten voor rekening van koper. Ook in het geval koper de eigen woning vóór transportdatum (van het verkochte) verkoopt, is koper onverminderd

de kosten van de Dubbele Woonlasten Garantie verschuldigd. Alleen in geval van het aantoonbaar rechtsgeldig ontbinden van de koopovereenkomst op basis van de in de Koopovereenkomst overeengekomen ontbindende voorwaarden -zults ter beoordeling van BDWG- zal BDWG de factuur crediteren.

Artikel 12.

Het is koper noch verkoper toegestaan om de uitbetaling van (een gedeelte van) het depotbedrag aan de andere partij te verhinderen door het leggen van derdenbeslag onder de depotnotaris of diens bankinstelling, of door zich te beroepen op verrekening met een tegenvordering op de andere partij.

Artikel 13.

Verkoper en koper vrijwaren de depotnotaris voor elke aanspraak van eventuele rechtsopvolgers of schuldeisers van partijen, en voor alle kosten die de depotnotaris moet maken, indien hij bij een weigering om tot uitkering van het depotbedrag over te gaan door zo'n derde in rechte wordt betrokken.

Artikel 14.

De depotnotaris treedt als depothouder toe tot de in deze Dubbele Woonlasten Garantie genoemde depotafspraken door creditering van de depotrekening met het depotbedrag.

Artikel 15.

Verkoper en koper onderkennen dat BDWG en depotnotaris ieder slechts een faciliterende rol hebben bij de uitvoering van de tussen partijen geldende depotafspraken. BDWG noch de depotnotaris aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele schade of kosten die voor koper of verkoper mochten ontstaan in verband met de onjuiste of onvolledige uitvoering van het bepaalde in deze Dubbele Woonlasten Garantie, noch voor eventuele schade of kosten die mochten ontstaan in verband met insolventie van verkoper.

Artikel 16.

Alle berichtenverkeer inzake in-verkoop-verklaring, termijnverklaringen en eindafrekening zal elektronisch plaatsvinden via het daartoe door BDWG aangewezen communicatiesysteem.

Plaats en datum:

Naam en handtekening verkoper

Plaats en datum:

Naam en handtekening koper(s)

Plaats en Datum:

Naam en toestemming/handtekening echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner van koper
(indien koper gehuwd is of geregistreerd partner is)