

## Volledige uitwerking Overbruggingsgarantie

N.B.

**Onderstaande tekst heeft een informatief karakter en is uitsluitend bedoeld als nadere toelichting op de modeldocumenten waarin de Overbruggingsgarantie is vervat en de procedurele afwikkeling ervan. Aan onderstaande tekst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, uitsluitend de clausule en bijlagen waarin de door koper en verkoper overeengekomen Overbruggingsgarantie is vastgelegd zijn bepalend voor hun rechtsverhouding.**

### **1.0 Algemeen**

1.1 De Overbruggingsgarantie omvat de afspraak bij de verkoop van een woning dat verkoper de eventuele dubbele woonlasten van koper binnen de garantietermijn van 1 of 2 jaar compenseert tegen een vast, gefixeerd percentage van 2,5% van de koopsom op jaarbasis. De notaris houdt daartoe een bedrag gelijk aan 2,5% van de koopsom bij een garantietermijn van 1 jaar (5% bij 2 jaar) in depot. Vanuit dit depotbedrag wordt het garantiebedrag uitgekeerd aan koper. Het restant van het depotbedrag en de over dit bedrag gekweekte rente gaat naar verkoper.

1.2 De verkoper betaalt voor de Overbruggingsgarantie € 395,-. De koper betaalt € 395,- afwikkelingskosten (beide bedragen zijn inclusief 19% BTW).

### **2.0 Basisgegevens**

2.1 Garantiebedrag: de volgens de Overbruggingsgarantie aan koper toekomende vergoeding wordt aan het eind van de betrokken periode vanuit het depotbedrag uitgekeerd, hierna te noemen het 'garantiebedrag'.

2.2 Garantiepercentage: de door verkoper aan koper gegarandeerde compensatie van de dubbele woonlasten is gefixeerd op een vast percentage van 2,5% van de koopsom op jaarbasis, hierna te noemen 'garantiepercentage'.

2.3. Wijziging van hypotheekrente, hypotheekrente-af trek, de fiscale positie van koper of verkoper en/of overige aspecten die van invloed kunnen zijn op de hoogte van de financiële lasten, blijven uitdrukkelijk buiten beschouwing.

2.4. Het CBOV kan het garantiepercentage onder meer op basis van de sub 2.3. vermelde aspecten wijzigen. Deze wijziging heeft uitsluitend betrekking op de na de wijzigingsdatum te sluiten Overbruggingsgaranties en is dus niet van invloed op lopende Overbruggingsgaranties.

2.5. Garantietermijn: aan de Overbruggingsgarantie is een maximum termijn van 1 of 2 jaar verbonden waarbinnen de dubbele woonlasten worden vergoed, hierna te noemen 'de garantietermijn'.

2.6. Rekenperiode: de sub 2.1 beschreven garantievergoeding wordt berekend over de onder 2.7. en 2.8. te definiëren periode, hierna te noemen 'rekenperiode';

2.7. Startdatum rekenperiode: de datum dat de woning van koper door de makelaar is aangemeld op het uitwisselingssysteem van de betrokken makelaarsvereniging (NVM, LMV of VBO), doch niet eerder dan de datum van de eigendomsoverdracht van de door koper gekochte woning, hierna te noemen 'startdatum rekenperiode'.

2.8. Einddatum rekenperiode: de overdrachtsdatum (eigendomsoverdracht) van de door koper te verkopen woning, echter

- uiterlijk 3 maanden na de datum waarop de betrokken koopakte door koper en verkoper is ondertekend, en

- uiterlijk de datum waarop de garantietermijn afloopt, hierna te noemen 'einddatum rekenperiode'.

2.9. Depotbedrag: tot zekerheid van koper houdt de notaris bij de overdracht van de door koper gekochte woning een gedeelte van de koopsom in depot, hierna te noemen 'depotbedrag'

2.10. Het depotbedrag is gelijk aan de maximum garantievergoeding waarop koper bij de afwikkeling aanspraak kan maken en is afhankelijk van de overeengekomen duur van de garantieperiode (1 jaar: 2,5% van de koopsom, en 2 jaar: 5% van de koopsom).

2.11. Verkoopverklaring: de makelaar die de woning van koper verkoopt verstrekt na de verkoop aan het CBOV (zie stappenplan afwikkeling) een verklaring met vermelding van ondermeer; startdatum, einddatum en -indien van toepassing- het aantal dagen binnen de rekenperiode dat de verkoop is onderbroken of de woning is verhuurd of in gebruik is gegeven aan derden, hierna te noemen 'verkoopverklaring'.

### 3.0 Enkele randvoorwaarden

3.1 Wordt de verkoop van de eigen woning van koper binnen de rekenperiode onderbroken, dan wordt de rekenperiode gecorrigeerd met het aantal dagen dat de verkoopperiode is onderbroken.

3.2 Wordt de woning van verkoper binnen de rekenperiode verhuurd of in gebruik gegeven aan derden, dan wordt de rekenperiode gecorrigeerd met het aantal dagen dat de woning is verhuurd of in gebruik is gegeven aan derden.

3.3 De rekenperiode wordt alleen gecorrigeerd met het aantal dagen dat de verkoop is onderbroken of de woning is verhuurd of in gebruik is gegeven aan derden, voorzover die dagen blijkens het bepaalde in de Overbruggingsgarantie niet al buiten de berekening van de garantievergoeding vallen. Dubbeltelling wordt te allen tijde door het CBOV gecorrigeerd.

3.4. De Overbruggingsgarantie geldt alleen, indien koper zijn/haar bestaande woning laat verkopen door een van de bij de makelaarsverenigingen NVM, LMV of VBO aangesloten makelaarskantoren.

### 4.0 rekenvoorbeelden

#### 4.1 rekenvoorbeeld 1

- geen bijzonderheden

<b>voorbeeld uitgaande van;</b>		
garantietermijn	2 jaar	
garantiepercentage	2,5% op jaarbasis	
koopsom	€ 400.000,- K.K.O.V.	
eigendomsoverdracht woning verkoper	1 januari 2007	
start-verkoop woning koper	1 december 2006 (verkoop tijdig gestart)	
verkoopdatum woning koper	30 juni 2007	
eigendomsoverdracht woning koper	30 september 2007 (oplevertermijn 3 maanden)	
<b>depotregeling en afwikkeling Overbruggingsgarantie;</b>		
depotbedrag	2 jaar x 2,5% x € 400.000,-	= € 20.000,-
Bij de eigendomsoverdracht van de woning van verkoper wordt dus een gedeelte van de koopsom ad € 20.000,- in depot gehouden totdat de Overbruggingsgarantie kan worden afgewikkeld.		
startdatum rekenperiode	1 januari 2007	
einddatum rekenperiode	30 september 2007	
verhuur woning koper in rekenperiode	nee, geen verhuur	
In gebruik geving woning koper in rekenperiode	nee, geen in gebruik geving	
onderbreking verkoop in rekenperiode	nee, geen onderbreking	
rekenperiode	9 maanden	
garantievergoeding	$9/12^{\circ} \times 2,5\% \times € 400.000,-$	= € 7.500,-
restant depotbedrag	€ 20.000,- - € 7.500,-	= € 12.500,-
Na de eigendomsoverdracht van de woning van koper wordt de garantievergoeding ad € 7.500,- vanuit het depot aan koper uitbetaald. Het restant van het depotbedrag ad € 12.500,- wordt alsnog uitbetaald aan verkoper. Daarnaast ontvangt verkoper de over het depotbedrag gekweekte rente.		

#### 4.2 rekenvoorbeeld 2;

- eigendomsoverdracht woning koper buiten garantietermijn

<b>voorbeeld uitgaande van;</b>		
garantietermijn	1 jaar	
garantiepercentage	2,5% op jaarbasis	
koopsom	€ 400.000,- K.K.O.V.	
eigendomsoverdracht woning verkoper	1 januari 2007	
start-verkoop woning koper	1 augustus 2006 (verkoop tijdig gestart)	
verkoopdatum woning koper	31 oktober 2007	
eigendomsoverdracht woning koper	1 februari 2008 (oplevertermijn 3 maanden)	
<b>depotregeling en afwikkeling Overbruggingsgarantie;</b>		
depotbedrag	1 jaar x 2,5% x € 400.000,-	= € 10.000,-
Bij de eigendomsoverdracht van de woning van verkoper wordt dus een gedeelte van de koopsom ad € 10.000,- in depot gehouden totdat de Overbruggingsgarantie kan worden afgewikkeld.		
startdatum rekenperiode	1 januari 2007	
einddatum rekenperiode	31 december 2007	
De einddatum van de rekenperiode is 31 december 2007 omdat op die datum de garantietermijn afloopt.		
verhuur woning koper in rekenperiode	nee, geen verhuur	
onderbreking verkoop in rekenperiode	nee, geen onderbreking	
In gebruik geving woning koper in rekenperiode	nee, geen in gebruik geving	
rekenperiode	12 maanden	
garantievergoeding	$12/12^{\circ} \times 2,5\% \times € 400.000,-$	= € 10.000,-
restant depotbedrag	€ 10.000,- - € 10.000,-	= € 0,-
Na de eigendomsoverdracht van de woning van koper wordt de garantievergoeding vanuit het depot aan koper uitbetaald. De garantievergoeding is in dit voorbeeld gelijk aan het depotbedrag. Verkoper ontvangt dus uitsluitend de over het depotbedrag gekweekte rente.		

### 4.3 rekenvoorbeeld 3:

- start-verkoop woning koper na eigendomsoverdracht woning verkoper - verhuur woning koper tijdens gedeelte verkoopperiode
- opleverdatum langer dan 6 maanden
- berekening garantiebedrag over gedeelte van een maand

<b>voorbeeld uitgaande van;</b>		
garantietermijn	2 jaar	
garantiepercentage	2,5% op jaarbasis	
koopsom	€ 400.000,- K.K.O.V.	
eigendomsoverdracht woning verkoper	1 januari 2007	
start-verkoop woning koper	1 maart 2007 (verkoop te laat gestart)	
verkoopdatum woning koper	15 maart 2008	
eigendomsoverdracht woning koper	15 december 2008 (oplevertermijn 9 maanden!)	
<b>depotregeling en afwikkeling Overbruggingsgarantie;</b>		
depotbedrag	2 jaar x 2,5% x € 400.000,-	= € 20.000,-
Bij de eigendomsoverdracht van de woning van verkoper wordt dus een gedeelte van de koopsom ad € 20.000,- in depot gehouden totdat de Overbruggingsgarantie kan worden afgewikkeld.		
startdatum rekenperiode	1 maart 2007	
einddatum rekenperiode	15 september 2008	
Doordat de verkoop 2 maanden na de eigendomsoverdracht van de woning van verkoper is gestart, start de rekenperiode op de datum waarop de verkoop is gestart, dus 1 maart 2007. De eerste 2 maanden van de garantietermijn tellen dus niet mee bij de berekening van het garantiebedrag. Doordat de oplevertermijn langer is dan 3 maanden, eindigt de rekenperiode niet op 15 december 2008 maar na afloop van de maximale oplevertermijn van 3 maanden, dus op 15 juni 2008.		
verhuur woning koper in rekenperiode	ja, 2 maanden in rekenperiode	
in gebruik geving woning koper in rekenperiode	nee, geen in gebruik geving	
onderbreking verkoop in rekenperiode	nee, geen onderbreking	
rekenperiode	15,5 maanden	
Doordat de woning binnen de rekenperiode 2 maanden is verhuurd, vallen deze maanden conform de aanvullende regels (3.2) buiten de berekening van het garantiebedrag. Dit komt tot uiting in de gecorrigeerde rekenperiode.		
gecorrigeerde rekenperiode	13,5 maanden	
garantiebedrag	$13,5/12^e \times 2,5\% \times € 400.000,-$	= € 11.250,-
restant depotbedrag	€ 20.000,- – € 11.250,-	= € 8.750,-
Na de eigendomsoverdracht van de woning van koper wordt de garantievergoeding ad € 11.250,- vanuit het depot aan koper uitbetaald. Het restant van het depotbedrag ad € 8.750,- wordt alsnog uitbetaald aan verkoper.		