



LICENTIEOVEREENKOMST KOOPGARANT

De ondergetekenden

1. **Stichting OpMaat**, statutair gevestigd te Amersfoort en kantoorhoudende Plesmanstraat 2, 3833 LA Leusden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur/bestuurder mevrouw S.D. van de Kuit, verder te noemen "Licentiegever",

en

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Oudewater**, kantoorhoudende te Waardsedijk 219, 321 NE Oudewater, postadres Postbus 100, 3420 DC Oudewater, ingevolge artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer I. ten Hagen, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 04/07/2023 conform het collegevoorstel d.d. 04/07/2023, verder te noemen "Licentienemer",

Overwegende:

- dat Licentiegever heeft ontwikkeld een product genaamd "KoopGarant" waarmee woningen aan natuurlijke personen worden verkocht en geleverd. Kenmerkend voor KoopGarant zijn onder meer een korting op de marktwaarde, een terugkoopregeling waarbij de stijging of daling van de vrije marktwaarde van de woning tussen verkoper en koper wordt verdeeld en het bevorderen van de kwaliteit en onderhoud van de woning op langere termijn, verder te noemen het product "KoopGarant";
- dat Licentiegever rechthebbende is met betrekking tot de intellectuele eigendomsrechten die samenhangen met het product "KoopGarant". Onder deze rechten zijn in ieder geval begrepen:
 - de auteursrechten met betrekking tot de contracten, brieven en geschriften behorende tot KoopGarant;
 - de merknaam "KoopGarant" met beeldmerk (logo) door Licentiegever geregistreerd bij het Benelux-Bureau voor de Intellectuele Eigendom (BOIP) op 5 november 2021 onder nummer 1453228;
- dat Licentiegever zorg draagt voor handhaving van de kwaliteit van het product "KoopGarant" en de verdere ontwikkeling daarvan;
- dat Licentienemer Licentiegever heeft verzocht gebruik te mogen maken van het product "KoopGarant" en de daarmee samenhangende intellectuele eigendomsrechten;
- dat Licentiegever Licentienemer terzijde staat met een abonnement;
- dat Licentiegever en Licentienemer baat hebben bij grotere naamsbekendheid en een positief imago onder afnemers, financiers, overheid en overige betrokken partijen van het product KoopGarant;



- dat Licentiegever bereid is aan Licentienemer een licentie te verstrekken voor het gebruik van het product KoopGarant op de Nederlandse markt met inachtneming van de volgende voorwaarden:

Zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel en duur van de overeenkomst

- 1.1 Licentiegever verleent aan Licentienemer een recht van licentie voor het gebruik van het product KoopGarant ten behoeve van de verkoop van woningen aan natuurlijke personen op de Nederlandse markt met een looptijd die ingaat op de dag van ondertekening van deze overeenkomst en die eindigt op 31 december van het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de overeenkomst ingaat.
- 1.2 Deze overeenkomst wordt na afloop van de overeengekomen duur stilzwijgend verlengd telkens voor de duur van één jaar.
- 1.3 Ieder der partijen is gerechtigd deze overeenkomst op te zeggen tegen het einde van de betaalde duur met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
- 1.4 Licentienemer is gerechtigd deze overeenkomst zonder opzegtermijn op te zeggen na een wijziging van de Gebruiksvoorwaarden door Licentiegever, zoals bedoeld in lid 6.1.
- 1.5 Het is Licentienemer bekend dat de licentie op het product KoopGarant niet exclusief aan Licentienemer wordt verstrekt.

Artikel 2 Inhoud licentie

De licentie bedoeld in deze overeenkomst omvat:

- 2.1 Toegang tot het Servicenet, het voor Licentiehouders bestemde besloten extranet, waarop onder meer de in de leden 2.2, 2.3 en 2.4 bedoelde documenten en informatie-dragers beschikbaar worden gesteld, met inachtneming van de Gebruiksvoorwaarden die gelden voor het Servicenet.
- 2.2 Het gebruiksrecht van de door Licentiegever opgestelde contracten zoals deze zijn en worden gepubliceerd op het Servicenet, evenals de eventuele updates van deze contracten (met inachtneming van het bepaalde in Artikel 7).
- 2.3 Het gebruiksrecht van de door Licentiegever gedeponeerde merknaam en het logo evenals de door Licentiegever uitgegeven modellen voor folders, brochures en overige geschriften voor zover het gebruik daarvan door Licentiegever niet op enigerlei wijze is voorbehouden.
- 2.4 Het gebruiksrecht van de overige bescheiden ter ondersteuning van het eigenlijk gebruik van het product KoopGarant.
- 2.5 Het recht gebruik te maken van algemene ondersteuning (helpdesk) bij het gebruik van het product KoopGarant.
- 2.6 Het recht op advisering door Licentiegever bij de introductie en het gebruik van het product KoopGarant.
- 2.7 Lidmaatschap van de kring van gebruikers van het product KoopGarant.



Artikel 3 Vergoeding

3.1 Eenmalige vergoeding

Licentienemer dient bij het aangaan van deze overeenkomst voor deze licentie eenmalig een vergoeding te voldoen van € 25.000,- exclusief BTW.

Indien partijen overeenkomen dat één of meer Medelicentienemers gebruik kunnen maken van de licentie, zoals bedoeld in artikel 6.5, bedraagt de eenmalige vergoeding € 2.500 exclusief BTW per Medelicentienemer (prijspeil 2023). In afwijking hiervan verleent Licentiegever aan Licentienemer voor één rechtspersoon zoals bedoeld in artikel 6.5 een korting van 100%, zodat de vergoeding dan € 0,- bedraagt.

3.2 Abonnement

Licentienemer voldoet vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na het jaar waarin deze licentieovereenkomst is gesloten een vaste abonnementsvergoeding van € 795,- exclusief BTW per kalenderjaar (prijspeil 2023). Deze abonnementsvergoeding geldt alleen voor de Licentienemer, niet voor eventuele Medelicentienemers.

3.3 Transactievergoeding nieuwbouwwoningen

Licentienemer is een transactievergoeding verschuldigd met betrekking tot de nieuwbouwwoningen (waaronder begrepen woningen die gereed zijn maar nog niet eerder in gebruik zijn genomen) in een project waarvoor de projectvoorbereiding is afgerond ten behoeve van de verkoop met toepassing van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Als project geldt een cluster woningen dat Licentienemer aan Licentiegever voorlegt ten behoeve van de fiscale toetsing, zoals bedoeld in de Gebruiksvoorwaarden (ANNEX 1), onder 7. Als afronding van de projectvoorbereiding geldt de schriftelijke bevestiging die Licentienemer ontvangt van Licentiegever bij de afronding van de fiscale toetsing. Op dat moment is Licentienemer de vergoeding verschuldigd met betrekking tot alle woningen die onderdeel uitmaken van het project.

Deze vergoeding bedraagt € 525,- exclusief BTW per woning (prijspeil 2023).

Indien na de juridische leveringen c.q. de erfpachtvestigingen van alle woningen in een project, zoals hiervoor bedoeld, blijkt dat niet voor alle woningen daadwerkelijk rechten van erfpacht met toepassing van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen zijn gevestigd, wordt de transactievergoeding op verzoek van Licentienemer voor dit project achteraf gecorrigeerd ten aanzien van de woningen waarvoor deze rechten niet zijn gevestigd en ontvangt hij van Licentiegever hiervoor een creditfactuur. Het maximale bedrag van deze creditfactuur is zodanig dat per saldo ten minste een transactievergoeding resteert van het hoogste bedrag van (1) 25% van de oorspronkelijke factuur, en (2) de transactievergoeding voor 2 woningen.



3.4 Transactievergoeding bestaande woningen

Licentienemer is per jaar achteraf een transactievergoeding verschuldigd over de bestaande woningen waarvoor in het betreffende jaar met toepassing van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen voor de eerste keer rechten van erfpacht worden gevestigd.

Deze vergoeding bedraagt € 525,- exclusief BTW per woning (prijspeil 2023).

Ten behoeve van de facturering van deze transactievergoeding informeert Licentienemer Licentieggever jaarlijks op verzoek van Licentieggever over de transacties die in het voorafgaande kalenderjaar hebben plaatsgevonden, zoals bedoeld in 9.2. Indien Licentienemer Licentieggever hierover niet tijdig of niet correct informeert, kan Licentieggever administratiekosten in rekening brengen.

3.5 Transactievergoeding bij wederverkoop

Licentienemer is een transactievergoeding verschuldigd met betrekking tot de woningen waarvoor in het voorgaande kalenderjaar met toepassing van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen opnieuw rechten van erfpacht zijn gevestigd (na terugkoop gevolgd door wederverkoop met KoopGarant).

Deze vergoeding bedraagt € 175,- exclusief BTW per woning (prijspeil 2023).

Ten behoeve van de facturering van deze transactievergoeding informeert Licentienemer Licentieggever jaarlijks op verzoek van Licentieggever over de transacties die in het voorafgaande kalenderjaar hebben plaatsgevonden, zoals bedoeld in 9.2. Indien Licentienemer Licentieggever hierover niet tijdig of niet correct informeert, kan Licentieggever administratiekosten in rekening brengen.

3.6 Licentienemer heeft gedurende de looptijd van de licentie recht op kosteloze ondersteuning voor eenvoudig te beantwoorden vragen, telefonisch of per e mail. De behandeling van vragen die zich niet lenen voor eenvoudige beantwoording, wordt, na afzonderlijke afstemming hierover, uitgevoerd door Licentieggever en in rekening gebracht tegen een tarief ad € 135,- exclusief BTW per uur (prijspeil 2023).

3.7 De vergoedingen bedoeld in lid 2 t/m 6 van dit artikel worden door Licentieggever jaarlijks worden verhoogd met een percentage gelijk aan de prijsstijging van de kosten van dienstverlening volgens de ontwikkeling van het prijsindexcijfer Dienstenprijzen, index 2015 = 100 van het Centraal Bureau voor de Statistiek, of, indien dit niet meer wordt gepubliceerd, volgens een soortgelijk percentage.

3.8 Onverminderd het bepaalde in art. 3.7 is Licentieggever gerechtigd deze vergoedingen telkens na verloop van de overeengekomen duur te wijzigen. Van deze wijziging zal Licentieggever Licentienemer minimaal drie maanden voor afloop van de volgens artikel 1.2 bepaalde periode op de hoogte stellen. Licentienemer wordt geacht deze wijziging te hebben aanvaard tenzij Licentienemer gebruik maakt van zijn recht in artikel 1.3 van deze overeenkomst op te zeggen.

Artikel 4 Betaling

4.1 De vergoedingen bedoeld in art. 3.1 en 3.2 zijn verschuldigd bij het aangaan c.q. bij de verlenging van deze overeenkomst en dienen te worden voldaan binnen 14 dagen na ontvangst van de factuur van Licentieggever.



- 4.2 De vergoeding bedoeld in art. 3.3 is verschuldigd bij de afronding van de projectvoorbereiding zoals bedoeld in 3.3 en dient te worden voldaan binnen 14 dagen na ontvangst van de factuur.
- 4.3 De vergoedingen bedoeld in art. 3.4 t/m 3.6 worden Licentienemer periodiek in rekening gebracht door Licentiegever. Betaling is verschuldigd binnen 14 dagen na ontvangst van de factuur.

Artikel 5 Toelating

- 5.1 Een licentie wordt door Licentiegever uitsluitend verleend aan de volgende rechtspersonen (waaronder ook begrepen personenvennootschappen die zijn ingeschreven in het handelsregister):
- A. een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 Woningwet;
 - B. een vastgoedondernemer die ten genoegen van Licentiegever kan aantonen dat:
 - hij als doel heeft duurzaam vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder, hetgeen kan blijken uit de statutaire of feitelijke bedrijfsdoelstellingen of uit een doelstelling die afgeleid is uit de kernactiviteiten van het bedrijf op het gebied van projectontwikkeling;
 - hij in voldoende mate in staat zal zijn om zijn verplichtingen uit hoofde van het product KoopGarant ook op lange termijn gestand te doen, zowel op basis van de bedrijfsdoelstelling als op basis van de financiële positie van het bedrijf;
 - de bedrijfsactiviteiten zodanig zijn ingericht en zijn geborgd dat hij de dienstverlening aan de kopers en erfpachters op professionele wijze kan laten verlopen, ook bij de terugkoop op termijn.
 - C. een gemeente;
 - D. een provincie.
- De vastgoedondernemer geeft Licentiegever gedurende de looptijd van de licentie op diens verzoek inzicht in de wijze waarop hij aan de bovenstaande voorwaarden voldoet.
- 5.2 Indien Licentienemer zijn activiteiten gericht op het verkopen van woningen uitvoert in een samenwerkingsverband, kan Licentiegever na voorafgaand schriftelijk verzoek Licentienemer toestaan de licentie te gebruiken in het samenwerkingsverband. Licentiegever is gerechtigd aan haar toestemming nadere voorwaarden te verbinden. Licentienemer staat te allen tijde in voor het naleven van de bepalingen bij of krachtens deze overeenkomst door eventuele derden binnen het samenwerkingsverband aan wie met toestemming van Licentiegever deze licentie in gebruik is gegeven.
- 5.3 Indien Licentienemer de rechten van bloot eigendom (waaronder begrepen de eventuele rechten van bloot eigendom op gemeentelijke erfpachtrechten/hoofderfpacht) met de bijbehorende vermogensrechten die hij heeft op grond van met particulieren afgesloten overeenkomsten tot vestiging van erfpacht waarbij de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van toepassing zijn, wil overdragen aan een derde partij, zal hij daartoe niet gerechtigd zijn dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Licentiegever. Beoelde toestemming is niet vereist wanneer:



- Licentienemer zijn rechten overdraagt aan een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 Woningwet, een gemeente of een provincie;
- Licentienemer het recht van bloot eigendom van een woning levert aan een derde en deze derde in dezelfde akte het erfpachtrecht geleverd krijgt door de erfpachter, waarna deze derde geheel gerechtigd is tot de eigendom van de woning.

In verband met de verlening van de toestemming geldt het volgende:

5.3.1 Licentiegever zal zijn toestemming uitsluitend verlenen indien:

- Licentienemer ten genoegen van Licentiegever aantoont dat de derde partij voldoet aan de eisen gesteld in artikel 5.1 sub B van deze overeenkomst; en:
- de derde partij krachtens contractsovername in de plaats treedt van de Licentienemer en daarmee de rechtspositie van de Licentienemer uit hoofde van de licentieovereenkomst overneemt aan welke contractsovername de Licentiegever alsdan zijn medewerking zal verlenen.

5.3.2 Indien Licentiegever niet binnen een maand na de verzending door Licentienemer van een schriftelijk verzoek om bedoelde toestemming zijn schriftelijke toestemming aan Licentienemer heeft verleend dan wel schriftelijke te kennen heeft gegeven de toestemming niet te verlenen, dient Licentienemer Licentiegever daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen met het verzoek binnen 14 dagen alsnog aan te geven of Licentiegever de toestemming verleent. Indien de termijn van 14 dagen door Licentiegever onbenut blijft, wordt hij geacht de toestemming te hebben verleend. Licentiegever kan binnen een maand na genoemde verzending de termijn eenmalig verlengen met een maand.

5.3.3 De vereisten van de voorafgaande schriftelijke toestemming en de contractovername als omschreven in artikel 5.3 gelden ook voor rechtsopvolgers van Licentienemer en zullen als kettingbeding worden vastgelegd in de betreffende notariële eigendomsakten. Bovendien zullen het vereiste van de voorafgaande schriftelijke toestemming en de contractovername als omschreven in artikel 5.3 worden vermeld in de akten waarin Licentienemer (of haar rechtsopvolger) met toepassing van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen woningen in erfpacht uitgeeft.

5.4 Indien Licentiegever op enig moment blijkt dat Licentienemer niet langer voldoet aan de eisen genoemd in artikel 5.1 dan wel handelt in strijd met het bepaalde in artikel 5.3, is Licentiegever gerechtigd terstond tot beëindiging van deze overeenkomst over te gaan.

Artikel 6 Gebruik licentie

6.1 Het is Licentienemer slechts toegestaan het product KoopGarant en de zaken vermeld in artikel 2 te gebruiken voor de doeleinden waarvoor deze zijn vervaardigd binnen de geldende (volkshuisvestelijke) regelgeving en onder naleving van de nadere gebruiksvoorwaarden door Licentiegever gesteld. Deze gebruiksvoorwaarden zijn opgenomen in de Toelichting KoopGarant, gehecht aan deze overeenkomst als ANNEX 1. Licentiegever is te allen tijde gerechtigd de gebruiksvoorwaarden gedurende de looptijd van deze overeenkomst aan te passen. De gewijzigde gebruiksvoorwaarden zijn tussen Partijen geldig, zodra Licentiegever Licentienemer van de gewijzigde gebruiksvoorwaarden in kennis heeft gesteld, bijvoorbeeld via een nieuwsbrief.



- 6.2 Licentienemer staat in voor het juiste gebruik van de licentie en de naleving van de verplichting bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- 6.3 Het is Licentienemer niet toegestaan het product KoopGarant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Licentiegever aan derden in gebruik te geven dan wel aan derden op enigerlei wijze ter beschikking te stellen anders dan aan wederpartijen bij transacties met gebruikmaking van het product KoopGarant.
- 6.4 Licentienemer past de productnaam KoopGarant toe.
- 6.5 Licentienemer kan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Licentiegever overeenkomsten tot vestiging van erfpacht waarbij de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van toepassing zijn laten sluiten door een Medelicentienemer, d.w.z. een andere rechtspersoon binnen het concern waarvan Licentienemer onderdeel uitmaakt, onder de volgende voorwaarden:
- de Licentienemer toont ten genoegen van Licentiegever aan dat de rechtspersoon voldoet aan de voorwaarden in artikel 5.1 sub B;
 - de Licentienemer verstrekt aan Licentiegever een schriftelijke verklaring waarin Licentienemer zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant stelt voor de nakoming van de verplichtingen door de betreffende rechtspersoon.

Artikel 7 Wijzigingen licentie

- 7.1 Het is Licentienemer niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Licentiegever wijzigingen aan te brengen in de contracten en protocollen die hem in het kader van deze licentie ter beschikking zijn gesteld zoals vermeld in art. 2 behoudens de wijzigingen die zijn toegestaan in de Gebruiksvoorwaarden vermeld in art. 6.1.
- 7.2 Licentiegever is te allen tijde gerechtigd wijzigingen aan te brengen in de zaken die Licentienemer krachtens deze licentie ter beschikking zijn gesteld.
- 7.3 Indien Licentiegever wijzigingen aanbrengt als bedoeld in art. 7.2 stelt zij Licentienemer daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk, per e-mail of per elektronische nieuwsbrief op de hoogte, in ieder geval binnen twee maanden. Licentienemer is vervolgens gehouden deze wijzigingen terstond door te voeren in de koopovereenkomsten die tot stand komen na de datum waarop de wijziging door Licentiegever van kracht is verklaard. Modellen voor contracten en overige zaken vermeld in art. 2 die niet voldoen aan deze wijziging zijn na de ingangsdatum ongeldig. Licentienemer staat er voor in dat deze zaken na de ingangsdatum door hem niet meer worden gebruikt.

Artikel 8 Vertegenwoordiging

Licentiegever vertegenwoordigt Licentienemer bij het overleg met bestuursorganen op landelijk niveau over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder het product KoopGarant door de Licentienemers mag worden toegepast. Licentienemer onthoudt zich van het voeren van overleg met bestuursorganen ter zake, met uitzondering, van het eventuele overleg met lokale en regionale bestuursorganen in het kader van



prestatieafspraken over de toepassing van het product KoopGarant in de eigen woningvoorraad.

Artikel 9 Informatie

- 9.1 Licentienemer zal Licentiegever informeren over de toepassing van het product KoopGarant. Voorts zal Licentienemer Licentiegever op verzoek toesturen afschriften van overeenkomsten en informatiemateriaal opgesteld door Licentienemer en evaluaties van Licentienemer betreffende de toepassing van het product KoopGarant.
- 9.2 Licentienemer stelt ten behoeve van Licentiegever jaarlijks een beknopte jaarrapportage op waarin ten minste melding wordt gemaakt van het aantal gerealiseerde transacties met toepassing van het product KoopGarant en van de omvang van de KoopGarantportefeuille. Licentiegever is gerechtigd nadere aanwijzingen te geven over inhoud en vorm van deze jaarrapportage.

Artikel 10 Netwerkbijeenkomsten

Licentienemer is gerechtigd deel te nemen aan bijeenkomsten van de Licentienemers van het product KoopGarant georganiseerd door Licentiegever. De Netwerkbijeenkomsten hebben onder meer tot doel om kennis, informatie en ervaringen uit te wisselen met betrekking tot het toepassen van het product KoopGarant.

Artikel 11 Aansprakelijkheid

- 11.1 Licentiegever besteedt de uiterste zorg aan de zaken die krachtens artikel 2 aan Licentienemer ter beschikking worden gesteld. Licentiegever is verplicht om haar bekende of gemelde gebreken in de zaken die in artikel 2 zijn benoemd op zo kort mogelijke termijn te herstellen en ter beschikking te stellen aan Licentienemer. Licentiegever is echter nimmer aansprakelijk voor eventuele tekortkomingen in deze zaken, waaronder (maar niet beperkt tot) strijd met de geldende regelgeving, behoudens in geval van ernstige nalatigheid, opzet of grove schuld van Licentiegever.
- 11.2 Licentiegever is niet aansprakelijk voor tekortkomingen in de door haar verstrekte adviezen behoudens in geval van opzet en grove schuld.
- 11.3 De eventuele aansprakelijkheid van Licentiegever op grond van deze overeenkomst voor directe en indirecte schade tot het bedrag of de bedragen waarop de door Licentiegever afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, met inbegrip van het eigen risico dat Licentiegever in verband met die verzekering draagt. Indien de beroepsaansprakelijkheidsverzekering geen dekking geeft, dan is de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van de licentievergoeding. Licentiegever geeft Licentienemer op eerste verzoek inzage in de polis van de lopende beroepsaansprakelijkheidsverzekering.
- 11.4 Licentienemer vrijwaart Licentiegever voor alle aanspraken van zijn klanten, behoudens in geval van ernstige nalatigheid, opzet of grove schuld van Licentiegever.

Artikel 12 Gevolgen einde overeenkomst

- 12.1 Licentienemer dient bij het einde van deze overeenkomst, anders dan op grond van artikel 12.3, aan Licentiegever te retourneren alle zaken, onder meer genoemd in artikel 2,



waarvan hij bij de uitvoering van deze overeenkomst gebruik heeft gemaakt. Licentiegever is gerechtigd nadere voorwaarden te stellen aan de wijze waarop deze dienen te worden geretourneerd.

- 12.2 Het is Licentienemer niet toegestaan om, nadat deze overeenkomst is geëindigd anders dan op grond van artikel 12.3, gebruik te maken van de zaken vermeld in artikel 2, van de naam KoopGarant en/of namen of producten die daarmee een grote mate van gelijkennis vertonen, behoudens ter voldoening van koopovereenkomsten die reeds tot stand zijn gekomen en behoudens terugkoopovereenkomsten die zullen worden gesloten op grond van koopovereenkomsten die reeds tot stand zijn gekomen.
- 12.3 Indien deze overeenkomst eindigt omdat Licentiegever haar bedrijfsactiviteiten staakt en de betreffende activiteiten niet geheel of gedeeltelijk in enigerlei vorm worden overgedragen aan een derde zal zij afstand doen van haar rechten vermeld in dit artikel.

Artikel 13 In gebreke blijven van een der partijen

- 13.1 Indien Licentienemer tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen vermeld in de artikelen 5.3, 6, 7, 9, 12.2 en 14 in deze overeenkomst, zal Licentiegever hem per aangetekende brief in gebreke stellen. Daarbij zal aan Licentienemer een redelijke termijn worden gegund om alsnog zijn verplichting na te komen. Blijft Licentienemer vervolgens in gebreke, dan heeft Licentiegever het recht om, naast nakoming van de overeenkomst, vergoeding te vorderen van de daadwerkelijk geleden schade en van eventuele imago-/reputatieschade, kosten van rechtsbijstand in en buiten rechte daaronder begrepen, van Licentienemer te vorderen. Imago-/reputatieschade, zoals bedoeld in de vorige zin, heeft niet alleen betrekking op de reputatie / het imago van Licentiegever maar ook op het imago van het product KoopStart en op het imago / de reputatie van andere licentiehouders van Licentiegever.
- 13.2 Het voorgaande geldt eveneens, in omgekeerde zin, indien Licentiegever, binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door artikel 11 van deze overeenkomst, tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen vermeld in artikel 2 in deze overeenkomst.
- 13.3 Naast het gestelde in 13.1 en 13.2 geldt dat, indien één der partijen na in gebreke te zijn gesteld nalatig blijft haar verplichtingen na te komen, de wederpartij bevoegd is hetzij de verdere uitvoering van zijn werkzaamheden in gevolge deze overeenkomst op te schorten, hetzij de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden.
- 13.4 Reeds voordat de gestelde termijn als bedoeld in lid 1 is verstreken, is één der partijen in dringende gevallen bevoegd voor rekening van de wederpartij alle maatregelen te treffen die hij noodzakelijk mocht achten met het oog op het voorkomen van schade.

Artikel 14 Geheimhouding

- 15.1 Licentiegever en Licentienemer zijn gehouden de zaken behorende tot het product KoopGarant alsmede de zaken van artikel 2 lid 1 tot en met 3 vertrouwelijk en geheim te houden en de noodzakelijke maatregelen te nemen om de geheimhouding daarvan te waarborgen.



- 15.2 Licentienemer neemt alle maatregelen om er voor zorg te dragen dat haar personeel en alle overige personen waarvan zij gebruik maakt voor de uitvoering van het product KoopGarant een gelijke geheimhoudingsverplichting op zich nemen.
- 15.3 De verplichtingen in dit artikel blijven van kracht, ook na beëindiging van deze overeenkomst zolang de vertrouwelijke informatie geen deel is gaan uitmaken van de openbare en/of algemene toegankelijke kennis.

Artikel 15 Slotbepalingen


- 16.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd - die tussen de Licentieggever en de Licentienemer mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, zullen worden gebracht voor de rechtbank Amsterdam.

Aldus overeengekomen en ondertekend
te Oudewater op 10 juli 2023

Stichting OpMaat,



Gemeente Oudewater



I. ten Hagen



ANNEX 1 Gebruiksvoorwaarden KoopGarant

Zoals bedoeld in art. 6.1 van de licentieovereenkomst KoopGarant

Versie 1 juni 2023

De tekst van de deze Gebruiksvoorwaarden bevat verwijzingen naar artikelen in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen¹. Er wordt dan verwezen naar een versie van 1 juli 2011 of recenter (de meest recente versie is van 1 juni 2023). Indien bij terugkoop een versie van vóór 1 juli 2011 van toepassing is, bevatten de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen die op de woning van toepassing zijn overeenkomstige tekstgedeelten.

1. Doelstelling verkoop met KoopGarant

KoopGarant is ontwikkeld voor toepassingen waarbij met verkoop wordt beoogd:

- a. de financiële bereikbaarheid van koopwoningen te verruimen voor huishoudens met lagere inkomens, en/of:
- b. woonconsumenten de keuze te bieden uit meerdere varianten van huur en/of koop, en/of:
- c. de risico's verbonden aan het eigenwoningbezit voor kopers te beperken.

Licentienemer past KoopGarant toe in gevallen waarin één of meer van de hier genoemde doelstellingen gelden.

2. Informatievoorziening aan koper

Licentienemer verstrekt aan (potentiële) kopers een algemene informatiebrochure voor kopers, die door Licentiegever beschikbaar wordt gesteld via het Servicenet. Deze brochure wordt bovendien als bijlage gevoegd bij de koopovereenkomst en maakt daarvan een onlosmakelijk onderdeel uit. Daarnaast kan Licentienemer eigen informatie opstellen en verstrekken via een eigen brochure, via projectdocumentatie en/of via zijn website. Deze eigen informatie mag niet in strijd zijn met de algemene informatiebrochure van Licentiegever.

3. Taxatie

a. Taxatie-instructie

Ten behoeve van de taxaties bij verkoop en terugkoop is een taxatie-instructie met een toelichting beschikbaar. Licentienemer gebruikt de taxatie-instructie met de toelichting bij zijn opdrachtverlening aan de taxateur en ziet er op toe dat de taxatie wordt uitgevoerd volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen en met inachtneming van de taxatie-instructie.

¹ Hiermee wordt ook bedoeld de Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen.



b. Aanwijzing taxateur bij terugkoop

b.1. Wanneer de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 juni 2023 van toepassing zijn, is de aanwijzing van de taxateur geregeld in Artikel 8.2 lid 2 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen.

b.2. Wanneer een oudere versie van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van toepassing is, geldt het volgende:

In aanvulling en afwijking op de tekst van art. 8.2 lid 2 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen geldt voor de aanwijzing van de taxateur het volgende: Licentienemer biedt bij de taxatie ten behoeve van een terugkoop van de woning aan de erfpachter de volgende keuzes:

1. De erfpachter kan kiezen uit tenminste drie taxateurs. De groep van taxateurs waaruit de erfpachter kan kiezen, wordt vastgesteld door de Licentienemer die de woning terugkoopt. De Licentienemer betaalt de kosten van de taxatie.
of:
2. De erfpachter wijst zelf een taxateur aan buiten de lijst van taxateurs die de Licentienemer heeft vastgesteld. De erfpachter betaalt de kosten van de taxatie.

In beide gevallen geldt:

- De taxateur moet voldoen aan de actuele voorwaarden van de taxatiebranche in verband met de onafhankelijkheid. Indien de taxateur langer dan twee jaar voorafgaand aan het aanbod van de erfpachter tot terugkoop betrokken is geweest bij de betreffende erfpacht, als makelaar, taxateur of anderszins, kan hij alleen taxeren indien de erfpachter hiermee schriftelijk instemt.
- De opdracht aan de gekozen taxateur wordt verstrekt door de Licentienemer.
- De geschillenregeling blijft ongewijzigd van kracht voor zowel de Licentienemer als de erfpachter.

c. Werkgebied Regeling Taxateur

In aanvulling op de tekst van artikel 3.1 lid 3 eerste gedachtestreepje van versie 1 juli 2011 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, die luidt: 'de Taxateur is werkzaam in het woningmarktgebied waarin het Registergoed is gelegen' kiest de Licentienemer een taxateur die voldoet aan de 'Werkgebied Regeling Taxateur', zoals vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT, www.nrvt.nl). Hierbij geldt als hoofdregel dat de afstand hemelsbreed tussen het te taxeren object en de vestigingslocatie van de taxateur maximaal 20 kilometer bedraagt.

Hierop zijn twee uitzonderingen:

- Ligt het object in de gemeenten Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam, dan bedraagt de afstand maximaal 10 kilometer;
- Ligt het object in de provincies Groningen, Friesland en Zeeland en/of op de Waddeneilanden bedraagt de afstand maximaal 30 kilometer.

In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen versie 1 november 2016 en versie 1 juni 2023 is de 'Werkgebieden Regeling Taxateur' van kracht verklaard (in art. 3.1 lid 3).



4. Korting en winstdeling

Op grond van artikel 4.2 lid 1 en artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen stelt de Licentienemer in de koopovereenkomst de koperskorting en het aandeel van de erfpachter in de marktwaardeontwikkeling vast. Deze percentages worden vermeld in de koopovereenkomst en in de akte van vestiging erfpacht. Licentienemer kan zelf de percentages van de korting en de winstdeling invullen. Hierbij geldt het volgende:

- De korting bij verkoop bedraagt tenminste 10% van de getaxeerde marktwaarde.
- Voor wat betreft de verdeling van de waardeontwikkeling moeten woningcorporaties voldoen aan het Besluit toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Ministeriele Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierin is bepaald dat de verhouding tussen het kortingspercentage op de marktwaarde (aldaar genoemd: 'getaxeerde leegwaarde') en het aandeel van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan de woningcorporatie **1 : 1,5** bedraagt.
- Voor andere ondernemers geldt in artikel 4.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen het volgende:
 - Wanneer een versie van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van 1 november 2016 of ouder van toepassing is, is de regelgeving voor woningcorporaties **naar analogie** van toepassing.
 - Wanneer de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 1 juni 2023 van toepassing zijn, heeft de ondernemer de **keuze** tussen: 1) een verdeling van de waardeontwikkeling zoals die geldt op grond van de regelgeving voor woningcorporaties of 2) een aandeel voor de erfverpachter dan gelijk is aan het percentage koperskorting (dus 1 : 1).
- Het aandeel van de waardeontwikkeling voor de koper is minimaal 50%, zodat de eigenwoningregeling, genoemd in de Wet Inkomstenbelasting 2001, van toepassing is.

5. Toepassing erfpacht

Erfpacht wordt bij KoopGarant alleen gebruikt als juridisch instrument, waarmee de KoopGarantbepalingen zakenrechtelijke werking krijgen. Erfpacht wordt dus niet gebruikt als financieel instrument, waaruit voor de koper een financieel nadeel zou kunnen voortvloeien ten opzichte van koop op eigen grond. De erfpacht wordt bij ieder contract eeuwigdurend gevestigd en de canon wordt eeuwigdurend afgekocht.

Bij gemeentelijke erfpacht is op grond van het hierna onder 7 genoemde protocol altijd vooraf nadere afstemming nodig met Licentiegever.

6. Waarborgcertificaten nieuwbouw

Bij een nieuwbouwwoning die wordt verkocht met KoopGarant wordt aan de koper een waarborgcertificaat verstrekt dat is afgegeven door Woningborg of SWK. Hiertoe maakt, indien verkocht wordt met een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst, de Licentienemer gebruik van het model voor de koopovereenkomst dat op de betreffende situatie betrekking heeft en maakt de aannemer gebruik van het model voor de aannemingsovereenkomst van het waarborginstituut. Indien verkocht wordt met koop-/aannemingsovereenkomst gebruikt Licentienemer het model voor de koop-/aannemingsovereenkomst van het



waarborginstituut en past dit aan met behulp van een instructie van Licentiegever die beschikbaar is op het Servicenet.

7. Fiscale toetsing van projecten

Licentiegever is met de Belastingdienst overeengekomen dat haar Licentienemers de projecten niet ter beoordeling dienen voor te leggen aan de Belastingdienst wanneer de correcte versie van de hierna genoemde (Onder-)Erfpachtbepalingen wordt toegepast en wanneer de voor het project te hanteren conceptdocumenten op de juiste wijze worden toegepast. Zijn de diverse documenten correct, dan zijn de in het betreffende project te verkopen woningen in beginsel aan te merken als eigen woning zoals bedoeld artikel 3.111 Wet IB 2001.

De meest recente door de Belastingdienst geaccordeerde modellen zijn:

- Erfpacht- en KoopGarantbepalingen versie 1 juni 2023;
- Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 juni 2023;

Bij de overige documenten wordt gebruik gemaakt van de actuele modellen van Licentiegever. In de koopovereenkomst (en ook in de koop-/aannemingsovereenkomst) en in de akte van vestiging erfpacht dient een correcte verwijzing naar de van kracht zijnde Erfpacht- en KoopGarantbepalingen te zijn gemaakt, dienen de percentages voor korting en waardedeling correct te zijn weergegeven en dienen keuzes gemaakt te worden voor de van kracht zijnde optionele bepalingen.

Licentiegever beoordeelt vooraf of KoopGarantprojecten aan de Belastingdienst dienen te worden voorgelegd. Bovendien geeft zij de Belastingdienst achteraf inzicht in de projecten waarbij de Licentienemers zonder inhoudelijke wijzigingen gebruik maken van de goedgekeurde modellen zodat de projecten dus niet vooraf aan de Belastingdienst hoeven te worden voorgelegd.

Voor de beoordeling door Licentiegever dient de Licentienemer een meldingsformulier met de bijbehorende conceptakten aan Licentiegever toe te sturen. Het meldingsformulier heeft betrekking op een duidelijk omschreven project. Om onnodig werk te voorkomen, zowel bij Licentiegever als bij de Licentienemer, is het aan te bevelen om woningen en complexen zoveel mogelijk te bundelen in één melding. Alle woningen en complexen waarvoor dezelfde concept-akten gebruikt gaan worden, kunnen worden gebundeld in één project, ook wanneer de woningen en complexen in verschillende plaatsen liggen.

De modelovereenkomsten en -akten van Licentiegever bevatten een aantal keuzebepalingen en -velden. Om de modellen om te werken tot concepten die geschikt zijn voor toepassing in een concreet project, dienen deze tekstgedeelten ingevuld en aangepast te worden. Ook is het bij splitsingsakten, koopovereenkomsten en akten vestiging erfpacht vaak nodig om specifieke bepalingen toe te voegen die te maken hebben met het project (bijv. erfdiensbaarheden).

Alle wijzigingen t.o.v. de modelakten dienen, in de versie die aan Licentiegever ter toetsing worden voorgelegd, te worden gemarkeerd. Aanvragen met daarbij documenten zonder gemarkeerde wijzigingen worden dus niet in behandeling genomen.

Het meldingsformulier met de bijlagen verstuurt de Licentienemer per e-mail naar:

toetsing@opmaat.nl. Doorgaans ontvangt men binnen een week een reactie. Indien het de



conceptakten voldoen aan de door de Belastingdienst geaccordeerde modelakten en het dus niet nodig is om de concepten aan de Belastingdienst ter toetsing voor te leggen, ontvangt de Licentienemer hiervan een schriftelijke bevestiging.