



LICENTIEOVEREENKOMST KOOPSTART

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., statutair gevestigd te, kantoorhoudende te, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [functie], de heer/mevrouw, verder te noemen "Licentienemer"

Overwegende:

- dat Licentiegever heeft ontwikkeld een product genaamd "KoopStart" waarmee woningen aan natuurlijke personen worden verkocht en geleverd. Kenmerkend voor KoopStart zijn onder meer dat de koper korting op de marktwaarde krijgt en een erfpachtrecht geleverd krijgt en een regeling waarbij de koper in een later stadium na betaling van een vergoeding de volle eigendom kan verwerven, verder te noemen het product "KoopStart";
- dat Licentiegever rechthebbende is met betrekking tot de intellectuele eigendomsrechten die samenhangen met het product "KoopStart". Onder deze rechten zijn in ieder geval begrepen:
 - de auteursrechten met betrekking tot de contracten, brieven en geschriften behorende tot KoopStart;
 - de merknaam "KoopStart" met beeldmerk (logo) door Licentiegever geregistreerd bij het Benelux Merkenbureau op 8 april 2013 onder nummer 1266284;
- dat Licentiegever zorg draagt voor handhaving van de kwaliteit van het product "KoopStart" en de verdere ontwikkeling daarvan;
- dat Licentienemer Licentiegever heeft verzocht gebruik te mogen maken van het product "KoopStart" 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 KoopStart;
- dat Licentienemer er mee bekend is dat hij op grond van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen verplicht is om voorafgaand aan het sluiten van iedere koopovereenkomst (met uitzondering van koopovereenkomsten voor nieuw gebouwde woningen en woningen die wordt gekocht door zittende huurders) een toetsing uit te voeren naar de financiële draagkracht van de koper op een wijze die door Licentiegever wordt voorgeschreven en de bij KoopStart



behorende koperskorting alleen te verstrekken indien uit de toetsing blijkt dat de koper niet de financiële mogelijkheden heeft om de woning te kopen zonder deze koperskorting;

- dat Licentiegever bereid is aan Licentienemer een licentie te verstrekken voor het gebruik van het product KoopStart 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 KoopStart 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 Het is Licentienemer bekend dat de licentie op het product KoopStart 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 modellen voor contracten zoals zijn en worden gepubliceerd op het Servicenet, evenals de eventuele updates van deze modellen (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 KoopStart;
- 2.5 Het recht gebruik te maken van algemene ondersteuning (helpdesk) bij het gebruik van het product KoopStart;
- 2.6 Het recht op advisering door Licentiegever bij de introductie en het gebruik van het product KoopStart;
- 2.7 Lidmaatschap van de kring van gebruikers van het product KoopStart.



Artikel 3 Vergoeding

- 3.1 Licentienemer dient bij het aangaan van deze overeenkomst voor deze licentie eenmalig een vergoeding te voldoen van € 10.500,- / € 15.000,- exclusief BTW (prijspeil 2021).
- 3.2 Licentienemer voldoet vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na het jaar waarin deze licentieovereenkomst is gesloten een vaste abonnementsvergoeding van € 750,- exclusief BTW per kalenderjaar (prijspeil 2021).
- 3.3 Licentienemer is een transactievergoeding verschuldigd met betrekking tot de woningen 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 € 489,- exclusief BTW per woning over de eerste 20 woningen in het project, en € 326,- exclusief BTW per woning over alle overige woningen (prijspeil 2021).
- 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 KoopStartbepalingen 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.
- 3.4 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 leent voor eenvoudige beantwoording, wordt in rekening gebracht tegen een tarief ad € 115,- exclusief BTW per uur (prijspeil 2021).
- 3.5 De vergoedingen bedoeld in lid 2 en 3 en 4 van dit artikel worden door Licentiegever 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.
- 3.6 Onverminderd het bepaalde in art. 3.5 is Licentiegever gerechtigd deze vergoedingen telkens na verloop van de overeengekomen duur te wijzigen. Van deze wijziging zal Licentiegever 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.
- 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.

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 KoopStart 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.De vastgoedondernemer geeft Licentiegever gedurende de looptijd van de licentie op diens verzoek inzicht in de wijze waarop hij aan de bovenstaande voorwaarden voldoet.
 - C. een gemeente;
 - D. een provincie.
- 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 KoopStartbepalingen van toepassing zijn, wil overdragen aan een derde partij, op zodanige wijze dat na overdracht de rechten van erfpacht in stand blijven en dus niet door vermenging teniet



gaan, zal hij daartoe niet gerechtigd zijn dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Licentiegever (Deze toestemmingsbepaling heeft dus geen betrekking op overdracht van de rechten van bloot eigendom aan de erfpachter of aan de koper van de erfpachter).

Bedoelde 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;

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 contractovername in de plaats treedt van de Licentienemer en daarmee de rechtspositie van de Licentienemer uit hoofde van de licentieovereenkomst overneemt aan welke contractovername 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 de vereisten 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 KoopStartbepalingen 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 KoopStart 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 als ANNEX 1 gehecht aan deze overeenkomst. Licentiegever is te allen tijde gerechtigd de Gebruiksvoorwaarden gedurende de looptijd van deze overeenkomst aan te passen. De gewij-



zigde 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 en vrijwaart Licentiegever ter zake.
- 6.3 Het is Licentienemer niet toegestaan het product KoopStart 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 KoopStart.
- 6.4 Licentienemer past de productnaam KoopStart toe.
- 6.5 Licentienemer kan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Licentiegever overeenkomsten tot vestiging van erfpacht waarbij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing zijn laten sluiten door 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, per elektronische nieuwsbrief en/of via een bericht op het Servicenet op de hoogte. 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 Toetsing financiële draagkracht; MIKK-meter

- 8.1 Op grond van artikel 1.3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is Licentienemer verplicht om voorafgaand aan het sluiten van iedere koopovereenkomst (met uitzondering van koopovereenkomsten voor nieuw gebouwde woningen en woningen die wordt gekocht door zittende huurders, zoals omschreven in art 1.3 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen) een toetsing uit te voeren naar de financiële draagkracht van de koper en de bij KoopStart behorende koperskorting alleen te verstrekken indien uit de



toetsing blijkt dat de koper niet de financiële mogelijkheden heeft om de woning te kopen zonder de bij KoopStart te verstrekken koperskorting.

- 8.2 Licentienemer is gehouden deze toetsing uit te voeren op een wijze die door Licentiegever wordt voorgeschreven, waarbij Licentiegever bepaalt op welke wijze wordt vastgesteld of de koper al dan niet de financiële mogelijkheden heeft om de woning te kopen zonder de bij KoopStart te verstrekken koperskorting.
- 8.3 Ten behoeve van de toetsing van de financiële draagkracht van de koper heeft Licentiegever de zgn. 'MIKK-meter' ontwikkeld die beschikbaar wordt gesteld via het Servicenet van Licentiegever. Indien Licentienemer woningen verkoopt anders dan nieuwbouwwoningen en woningen die worden gekocht door de zittende huurders, sluit hij met licentiegever een gebruiksovereenkomst voor deze MIKK-meter.
- 8.4 Indien Licentiegever op een later moment een andere methode aanbiedt ter vervanging van de MIKK-meter, werkt Licentienemer mee aan de overgang naar deze opvolgende methode.
- 8.5 Indien toetsing van de financiële draagkracht niet verplicht is op grond van art 1.3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen (met name bij het sluiten van koopovereenkomsten voor nieuwbouwwoningen), biedt Licentiegever aan Licentienemer wel de mogelijkheid om de MIKK-meter toe te passen en daartoe een gebruiksovereenkomst te sluiten.

Artikel 9 Vertegenwoordiging

Licentiegever vertegenwoordigt Licentienemer bij het overleg met bestuursorganen op landelijk niveau over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder het product KoopStart door de Licentienemers mag worden toegepast. Licentienemer onthoudt zich van het voeren van overleg met bestuursorganen ter zake, met uitzondering, voor zover het woningcorporaties betreft, van het eventuele overleg met lokale en regionale bestuursorganen in het kader van prestatieafspraken over de toepassing van het product KoopStart in de eigen woningvoorraad.

Artikel 10 Informatie

Licentienemer zal Licentiegever informeren over de toepassing van het product KoopStart. 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 KoopStart.

Artikel 11 Netwerkbijeenkomsten

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

Artikel 12 Aansprakelijkheid

- 12.1 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) met de geldende regelgeving, behoudens in geval van ernstige nalatigheid, opzet of grove schuld van Licentiegever.

- 12.2 Licentiegever is niet aansprakelijk voor tekortkomingen in de door haar verstrekte adviezen behoudens in geval van opzet en grove schuld.
- 12.3 De eventuele aansprakelijkheid van Licentiegever op grond van deze overeenkomst voor directe en indirecte schade zal te allen tijde beperkt zijn tot het bedrag van de licentievergoeding.
- 12.4 Licentienemer vrijwaart Licentiegever voor alle aanspraken van zijn klanten, behoudens in geval van ernstige nalatigheid, opzet of grove schuld van Licentiegever.

Artikel 13 Einde overeenkomst en non-concurrentie

- 13.1 Licentienemer dient bij het einde van deze overeenkomst, anders dan op grond van artikel 13.3, 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.
- 13.2 Het is Licentienemer niet toegestaan om, nadat deze overeenkomst is geëindigd anders dan op grond van artikel 13.3 gebruik te maken van de zaken vermeld in artikel 2, van de naam KoopStart en/of namen of producten die daarmee een grote mate van gelijkernis vertonen, behoudens ter voldoening van koopovereenkomsten die reeds tot stand zijn gekomen en behoudens omzettingsovereenkomsten die zullen worden gesloten op grond van koopovereenkomsten die reeds tot stand zijn gekomen.
- 13.3 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 14 Boetebepaling

Indien Licentienemer tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen vermeld in de artikelen 5.1, 5.3, 6, 7, 8, 10, 13 en 16 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 is hij bij einde van de termijn een direct opeisbare niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van € 50.000,- per tekortkoming, onverminderd de rechten van Licentiegever vergoeding van de daadwerkelijk geleden schade, kosten van rechtsbijstand in en buiten rechte daaronder begrepen van Licentienemer te vorderen.

Artikel 15 In gebreke blijven van een der partijen

- 15.1 In geval één der partijen een op haar rustende verplichting uit deze overeenkomst niet nakomt, zal de wederpartij haar per aangetekende brief in gebreke stellen. Daarbij zal



aan de in gebreke gestelde partij een redelijke termijn worden gegund om alsnog haar verplichting na te komen.

- 15.2 Indien één der partijen na in gebreke te zijn gesteld nalatig blijft haar verplichtingen na te komen, is de wederpartij bevoegd hetzij de verdere uitvoering van zijn werkzaamheden in gevolge deze overeenkomst op te schorten, hetzij de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden.
- 15.3 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 16 Geheimhouding

- 16.1 Licentiegever en Licentienemer zijn gehouden de zaken behorende tot het product KoopStart 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.
- 16.2 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 KoopStart een gelijke geheimhoudingsverplichting op zich nemen.
- 16.3 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 17 Slotbepalingen

- 17.1 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 Licentiegever en de Licentienemer mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, zullen worden gebracht voor de rechtbank Amsterdam.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Leusden / op

Stichting OpMaat,

.....

.....
S. D. van de Kuit

.....
.....



ANNEX 1 Gebruiksvoorwaarden KoopStart

Behorend bij:

- **Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie Woningcorporaties 1 april 2014**
- **Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie Vastgoedbeleggers 1 december 2014**
- **Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2020**

Zoals bedoeld in art. 6.1 van de licentieovereenkomst KoopStart, waarin is bepaald dat Licentiegever te allen tijde gerechtigd is de Gebruiksvoorwaarden gedurende de looptijd van deze Licentieovereenkomst aan te passen.

Versie: 1 maart 2020

1. Doelstelling verkoop met KoopStart

KoopStart is ontwikkeld voor toepassingen waarbij met verkoop wordt beoogd:

- a. de financiële bereikbaarheid van koopwoningen te verruimen voor huishoudens met lagere middeninkomens, 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 KoopStart toe in gevallen waarin één of meer van de hier genoemde doelstellingen gelden.

2. Korting en winstdeling

Op grond van artikel 4.2 lid 1 en artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 koperskorting bedraagt tenminste 10% en ten hoogste 33,33% van de getaxeerde marktwaarde.
- Voor wat betreft de verdeling van de waardeontwikkeling moet voldaan zijn aan het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (MR), beide in werking getreden op 1 juli 2015, of regelgeving die deze vervangt. In artikel 10 van de MR 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 (de 'fair-valueverhouding') altijd **1 : 1,5** bedraagt. (Deze verhouding is gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van Licentiegever, Vereniging Eigen Huis en Aedes vereniging van Woningcorporaties, waarin is vastgesteld dat bij deze genoemde verhouding sprake is van een voor de koper evenwichtige verhouding tussen de financiële voor- en nadelen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn



door het ministerie van BZK verwerkt in de bovengenoemde regelgeving.). Voor woningcorporaties is de hier genoemde regelgeving rechtstreeks van toepassing. Voor andere ondernemers is in artikel 4.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie Vastgoedbeleggers bepaald dat de betreffende regelgeving **naar analogie** van toepassing is.

- Het aandeel van de waardeontwikkeling voor de koper dient minimaal 50% te zijn, zodat de eigenwoningregeling, genoemd in de Wet Inkomstenbelasting 2001, van toepassing kan zijn. Bij een fair-valueverhouding van 1 : 1,5 en een maximale koperkorting van 33,33% bedraagt het aandeel van de koper in de waardeontwikkeling 50%. Er wordt dus steeds voldaan aan de fiscale voorwaarde.

3. Toepassing erfpacht

Erfpacht wordt bij KoopStart alleen gebruikt als juridisch instrument, waarmee de KoopStartbepalingen 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 in dit verband bij ieder contract eeuwigdurend gevestigd en de canon wordt eeuwigdurend afgekocht.

4. Waarborgcertificaten nieuwbouw

Bij een nieuwbouwwoning die wordt verkocht met KoopStart 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 Licentiehouders het model voor de koop-/aannemingsovereenkomst van het waarborginstituut en past dit aan met behulp van een instructie van Licentievergever die beschikbaar is op het Servicenet.

5. Taxatie

a. Taxatie-instructie

Ten behoeve van de taxaties bij verkoop en bij de vaststelling van het 'vergoedingsbedrag' bij de levering van de bloot eigendom is een taxatie-instructie met een toelichting beschikbaar. Licentienemer gebruikt de taxatie-instructie en 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 KoopStartbepalingen en met inachtneming van de taxatie-instructie.

b. Aanwijzing taxateur bij omzetting

- In de Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari **2020** is in art. 8.2 lid 4 en in art. 9.2. lid 4 geregeld hoe bij omzetting de aanwijzing van de taxateur plaatsvindt.



- Indien bij de omzetting één van de versies van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen uit **2014** van toepassing is, geldt in aanvulling en afwijking op de tekst van art. 8.2 lid 4 en 5 en van art. 9.2 lid 4 en 5 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen voor de aanwijzing van de taxateur het volgende:

Licentienemer biedt bij de taxatie ten behoeve van een omzetting 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 kosten van de taxatie komen voor rekening van de Licentienemer en de erfpachter, ieder voor de helft.
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 Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 2014 dient de taxateur te voldoen 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 KoopStartbepalingen versie 1 januari 2020 is de Werkgebied Regeling Taxateur van kracht verklaard (art. 3.1 lid 3).

6. Geen toestemming vereist bij levering bloot eigendom aan erfpachter of diens koper

Indien de licentieovereenkomst is gesloten vóór 1 oktober 2017, geldt ter aanvulling op en ter verduidelijking van de licentieovereenkomst het volgende:

De in art 5.3 van de licentieovereenkomst bedoelde toestemming van Stichting OpMaat is uitsluitend vereist in geval van overdrachten van de rechten van bloot eigendom waarbij na de overdracht de rechten van erfpacht in stand blijven en dus niet door vermenging teniet



gaan. Deze toestemmingsbepaling heeft daarmee geen betrekking op overdracht van de rechten van bloot eigendom aan de erfpachter of aan de koper van de erfpachter, zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 resp. Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

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 Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 in artikel 3.111 Wet IB 2001.

De geaccordeerde model zijn:

- Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie Woningcorporaties 1 april 2014
- Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie Vastgoedbeleggers 1 december 2014
- Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2020

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 KoopStartbepalingen te zijn gemaakt en dienen de percentages voor korting en waardedeeling correct te zijn weergegeven.

Licentiegever beoordeelt vooraf of KoopStartprojecten 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 meldingformulier met de bijbehorende conceptakten aan Licentiegever toe te sturen. Het meldingformulier 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 model-overeenkomsten en -akten van Licentiegever bevatten een aantal keuze-bepalingen 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 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 meldingformulier met de bijlagen verstuurt de Licentienemer per e-mail naar:



toetsing@opmaat.nl (en dus niet per post). Doorgaans ontvangt men binnen een week een reactie. Indien de conceptakten naar het oordeel van Licentiegever op de juiste wijze zijn opgesteld en het dus niet nodig is om de concepten aan de Belastingdienst ter toetsing voor te leggen, ontvangt de Licentienemer hiervan een schriftelijke bevestiging.

VOORBEELD