



Ref: DSA/IWI/SEV (9 februari 2024.2)
Dos: 2014.2349.42

OPRICHTING BEHEERVERENIGING

(Inzake mandeligheid verandawoningen De Groene Weelde)

Heden @, verschijnt te @ voor mij, @, notaris te @:

@, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hoef en Haag Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, met adres De Brand 30 te 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63946114, welke vennootschap hierbij handelt als enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Hoef en Haag C.V.**, met adres De Brand 30 te 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64370488 en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend. Hoef en Haag Beheer B.V., voornoemd, in zijn hoedanigheid van enig behorend vennoot van Hoef en Haag C.V., voornoemd, hierna te noemen: **de Oprichter**.

Volmacht

Van de volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht waarvan een kopie aan de akte is gehecht.

De Oprichter verklaart:

OPRICHTING

Voormelde (rechts)personen richten hierbij een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid op, als bedoeld in artikel 2:26 Burgerlijk Wetboek, en stellen daarvoor de volgende statuten vast:

STATUTEN

In deze statuten worden de volgende definities gehanteerd.

Deze definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

DEFINITIES

de Beheervereniging:

de bij de akte van oprichting op @ verleden voor @, notaris te @, opgerichte (Beheer)vereniging, genaamd "Vereniging van Beheer verandawoningen De Groene Weelde";

de Deelgenoten:

degene(n) die als eigenaar rechthebbende is van één of meer van de Hoofdzaken en als zodanig recht hebben/heeft op de Mandelige Zaak;

de Hoofdzaak:

de percelen grond met (te realiseren) woning, bouwnummers 16 tot en met 23, gelegen te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), ten tijde van de oprichting van de Beheervereniging kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @;

de Mandelige Zaak:

het perceel grond, gelegen te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), ten tijde van de oprichting van de Beheervereniging kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, zoals nader omschreven wordt in de eerste (1^{ste}) akte van levering van de Hoofdzaak, waarin de mandeligheid wordt gevestigd en de regeling van de mandelige zaak wordt vastgelegd, onder meer bestaande uit een weg en pad bestemd om daarover te voet of met rijwielen, motorrijtuigen, (vracht)auto's en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de Hoofdzaak en uit parkeerplaatsen bestemd om daarop te parkeren.

NAAM, ZETEL EN VERENIGINGSJAAR



ARTIKEL 1

1. De Beheervereniging draagt de naam: Vereniging van Beheer verandawoningen De Groene Weelde.
2. De Beheervereniging is gevestigd te Vijfheerenlanden.
3. Het verenigingsjaar valt samen met het kalenderjaar.

DOEL

ARTIKEL 2

De Beheervereniging heeft ten doel:

- a. de zorg voor het beheer, het onderhoud, de instandhouding op het niveau zoals minimaal bij de oplevering geldt, en eventuele vernieuwing van de Mandelige Zaak;
- b. het behartigen van die belangen van de leden van de Beheervereniging, die daarvoor krachtens besluit van de algemene vergadering in aanmerking komen;
- c. al hetgeen met één (1) of ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

DUUR.

Artikel 3.

De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd.

LIDMAATSCHAP

ARTIKEL 4

1. Het bestuur beslist over de toelating van een lid van de Beheervereniging, met dien verstande dat uitsluitend de Deelgenoten lid kunnen zijn van de Beheervereniging. Bij niet toelating door het bestuur kan de algemene vergadering alsnog tot toelating van een Deelgenoot besluiten.
2. De lidmaatschapsrechten kunnen met schriftelijke toestemming van de Deelgenoot in zijn plaats worden uitgeoefend door de gebruiker-niet Eigenaar onverminderd de aansprakelijkheid van het lid-Deelgenoot jegens de Beheervereniging.
3. Indien de Hoofdzaak aan meer dan één (1) Deelgenoot toebehoort, worden deze Deelgenoten gezamenlijk als één (1) lid van de Beheervereniging aangemerkt. Zij zijn tegenover het bestuur verplicht één (1) van hen of een derde (3^{de}) schriftelijk aan te wijzen die namens hen gezamenlijk de aan het lidmaatschap verbonden rechten en plichten uitoefent. De gezamenlijke Deelgenoten zijn tegenover de Beheervereniging hoofdelijk aansprakelijk voor al hun verplichtingen jegens de Beheervereniging.
4. Een lid heeft stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de Mandelige Zaak. Deze bepaling is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing op alle overige rechten en verplichtingen aan het lidmaatschap verbonden.
5. Voor de berekening van het aantal leden dat ter vergadering aanwezig dient te zijn telt een lid dat Deelgenoot is van meer dan één (1) Hoofdzaak niettemin slechts als één (1) lid.
6. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle leden zijn opgenomen. De leden zijn verplicht hun adres en wijzigingen daarin onverwijld aan het bestuur mede te delen.

EINDE LIDMAATSCHAP. SCHORSING

Artikel 5

1. Onverminderd het daaromtrent in de wet bepaalde eindigt het lidmaatschap:
 - a. door opzegging door het lid met dien verstande dat een lid zijn lidmaatschap niet met onmiddellijke ingang kan opzeggen wegens wijziging van zijn geldelijke rechten of verplichtingen of wanneer een besluit is genomen, waarbij op grond van de artikelen 6, 8 en/of 9 zijn rechten zijn beperkt dan wel zijn verplichtingen zijn verzwaard;
 - b. door opzegging door de Beheervereniging.



- Indien het vermogen van een lid onder algemene titel overgaat krachtens erfrecht of rechtspersonenrecht gaat het lidmaatschap van de Beheervereniging over op de verkrijger(s) onder algemene titel.
2. Opzegging van het lidmaatschap door de Beheervereniging geschiedt door het bestuur. Deze kan geschieden wanneer:
 - a. een lid heeft opgehouden aan de vereisten voor het lidmaatschap te voldoen;
 - b. hij zijn verplichtingen jegens de Beheervereniging niet nakomt;
 - c. redelijkerwijs van de Beheervereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren.Opzegging door het bestuur geschiedt met onmiddellijke ingang.
 3. Beëindiging van het lidmaatschap, door welke oorzaak ook, ontslaat een lid niet van aansprakelijkheid voor zijn lopende verplichtingen als lid van de Beheervereniging.
 4. Bij niet of niet tijdige gehele of gedeeltelijke nakoming van de aan het lidmaatschap verbonden verplichtingen komen alle kosten tot verhaal daarvan, zowel de gerechtelijke als buitengerechtelijke, alsmede wettelijke rente, voor rekening van het desbetreffende lid.
 5. Het bestuur kan besluiten een lid te schorsen. Een schorsing die niet binnen drie (3) maanden, indien mogelijk, gevolgd wordt door een besluit tot beëindiging van het lidmaatschap, eindigt door het verloop van die termijn.
 6. Ieder lid is verplicht om bij de overdracht van zijn Hoofdzaak in de betreffende akte van levering van die Hoofdzaak het lidmaatschap van de Beheervereniging met alle rechten en verplichtingen daaraan verbonden over te dragen aan de opvolgende Deelgenoot en door laatstgenoemde te doen aannemen.
Indien het lidmaatschap door middel van een kwalitatief lidmaatschap als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek tot stand is gekomen, vindt bovengenoemde overdracht van het lidmaatschap van de Beheervereniging met alle rechten en verplichtingen daaraan verbonden plaats door middel van de overdracht van het appartementsrecht waaraan het kwalitatief lidmaatschap verbonden is.
Het lid dat zich heeft verplicht tot levering van zijn Hoofdzaak is verplicht het bestuur van de Beheervereniging van de overdracht op de hoogte te stellen.

AANGAAN VERPLICHTINGEN VOOR LEDEN

Artikel 6

Voor zover de leden niet reeds als zodanig aan (kwalitatieve) verplichtingen zijn gebonden, kan het bestuur, mits met vooraf verkregen toestemming van de algemene vergadering, in naam van de leden (kwalitatieve) verplichtingen aangaan met betrekking tot het beheer, het onderhoud, de instandhouding en de vernieuwing van de Mandelige Zaak.

GEBODS- EN VERBODSBEPALINGEN

Artikel 7

1. Ieder van de Deelgenoten is verplicht deze statuten en andere reglementen van de Beheervereniging, besluiten van het bestuur en/of de algemene vergadering na te leven en zich daar stipt aan te houden en ervoor zorg te dragen dat diegenen die gebruik maken van zijn Hoofdzaak dit eveneens doen.
2. Indien een Deelgenoot:
 - a. heeft gehandeld in strijd met wettelijke voorschriften inzake de Beheervereniging; en/of
 - b. heeft gehandeld in strijd met de statuten of reglementen van de Beheervereniging of de besluiten van de algemene vergadering en/of
 - c. de Beheervereniging benadeeld heeft of zich heeft schuldig gemaakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een van de overige Deelgenoten,kan bij besluit van de algemene vergadering, aan de Deelgenoot een boete ter



hoogte van maximaal vijftienduizend euro (€ 25.000,00) worden opgelegd voor iedere geconstateerde overtreding, terwijl eveneens een boete ter hoogte van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00) kan worden opgelegd voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt, nadat de overtreder door het bestuur schriftelijk is gemaand de verboden toestand op te heffen.

3. Indien de algemene vergadering besluit tot het opleggen van een boete zoals genoemd in lid 2 van dit artikel wordt dit besluit bij aangetekende brief ter kennis van de betrokkene gebracht. De betrokkene wordt in de gelegenheid gesteld zich in de bedoelde vergadering te verantwoorden en te verdedigen.

CONTRIBUTIE EN OMSLAGEN

ARTIKEL 8

De algemene vergadering kan besluiten tot betaling van contributie door de leden. De jaarlijkse contributie en omslagen worden vastgesteld door de algemene vergadering aan de hand van een door het bestuur opgestelde exploitatiebegroting.

MIDDELEN

Artikel 9

1. De middelen van de Beheervereniging bestaan uit:
 - a. de contributies van de leden;
 - b. de omslagen van de Deelgenoten, en
 - c. overige baten.
2. De omslagen zullen bestaan uit de bijdragen van de Deelgenoten aan de kosten door de Beheervereniging gemaakt voor het beheer, het onderhoud, de instandhouding, de vernieuwing en het gebruik van de Mandelige Zaak en zullen worden bepaald aan de hand van de regels die van toepassing zijn op de Mandelige Zaak.
3. Uit de middelen worden door het bestuur de uitgaven gedaan welke ter bevordering van het doel van de Beheervereniging nodig of nuttig zijn. Voorts zal het bestuur uit deze middelen een reservefonds vormen.
4. Gedurende het bestaan van de Beheervereniging wordt het reservefonds niet onder de leden verdeeld.
5. Bij beëindiging van het lidmaatschap bestaat geen aanspraak op teruggave van contributies, omslagen en bedragen uit het reservefonds. Wanneer het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft desniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het geheel verschuldigd.
6. Een lid dat niet voldoet aan zijn financiële verplichtingen jegens de Beheervereniging kan in de uitoefening van zijn lidmaatschapsrechten worden geschorst.

BESTUUR

Artikel 10

1. Het bestuur bestaat uit een door de algemene vergadering te bepalen aantal van ten minste drie (3) personen. De benoeming geschiedt door de algemene vergadering uit de leden, met dien verstande, dat één (1) bestuurder buiten de leden afkomstig kan zijn.
2. Kandidaten voor het bestuur kunnen worden voorgesteld door het bestuur, alsmede op voorstel van ten minste twee leden. Het bestuur benoemt uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester, en zodanige andere functionarissen als het wenselijk acht. Een bestuurder kan binnen het bestuur twee (2) functies bekleden.
4. De voorzitter, secretaris en penningmeester vormen het dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur is met de dagelijkse gang van zaken binnen de Beheervereniging belast. Het in artikel 12 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het



dagelijks bestuur.

5. Een niet-voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden gedurende het bestaan van een vacature, maar draagt zo spoedig mogelijk zorg voor vervulling van de vacature(s).

DUUR. EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP. SCHORSING

Artikel 11

1. De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het betreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld. Bestuurders zijn te allen tijde herbenoembaar.
2. Een bestuurder defungeert door:
 - a. het eindigen van zijn lidmaatschap van de Beheervereniging, met dien verstande dat hij niettemin herbenoembaar is, echter met inachtneming van artikel 10 lid 1;
 - b. zijn schriftelijk bedanken, mits dit geschiedt met een opzeggingstermijn van tenminste drie maanden;
 - c. het verlies van het vrije beheer over zijn eigen vermogen;
 - d. door het verstrijken van de tijd waarvoor hij is benoemd, en
 - e. het verlies van de hoedanigheid op grond waarvan hij is benoemd.
3. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder zijn/is de overige bestuurder(s) met het bestuur belast en vormen de overgebleven bestuurders of vormt de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur.

Ingeval van belet of ontstentenis van alle bestuurders is de persoon die het bestuur daartoe heeft aangewezen tijdelijk met het bestuur belast.

De algemene vergadering kan ingeval sprake is van ontstentenis of belet van alle bestuurders en er geen persoon door het bestuur is aangewezen die tijdelijk met het bestuur is belast, één (1) of meer tijdelijke plaatsvervangers benoemen en ontslaan. Plaatsvervangende bestuursleden hebben voor de tijd dat zij tijdelijk besturen dezelfde rechten, plichten en bevoegdheden als het bestuur. Plaatsvervangende bestuursleden worden ingeschreven bij het handelsregister. Benoeming, schorsing en ontslag van plaatsvervangers geschiedt op dezelfde wijze als bij bestuursleden.
4. Van ontstentenis is sprake als een vacature is ontstaan.

Van belet is sprake als een bestuurder, anders dan bij wijze van verlof, gedurende een periode van ten minste tien (10) aaneengesloten werkdagen zijn bestuurstaak niet heeft kunnen uitoefenen dan wel redelijkerwijs is te voorzien dat een bestuurder gedurende die periode zijn bestuurstaak, anders dan bij wijze van verlof, niet kan of mag uitoefenen.

Indien een zwaarwichtig belang van de Beheervereniging de algemene vergadering daartoe aanleiding geeft, kan de algemene vergadering besluiten dat eerder sprake is van belet.
5. Elke bestuurder, ook wanneer hij voor een bepaalde tijd is benoemd, kan te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen of geschorst. Voor een besluit daartoe is een meerderheid vereist van tenminste twee/derde der geldig uitgebrachte stemmen. Een schorsing die niet binnen drie (3) maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van die termijn.

BESLUITVORMING

Artikel 12

1. Het bestuur vergadert zo dikwijls dit ingevolge de statuten nodig is of de voorzitter of een andere bestuurder zulks wenst.
2. In vergadering kunnen slechts besluiten worden genomen indien ten minste de helft van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Een bestuurder kan zich ter vergadering, mits schriftelijk, door een medebestuurder laten vertegenwoordigen.



Het bestuur kan ook buiten vergadering (schriftelijk) besluiten, mits alle bestuurders zich omtrent het desbetreffende voorstel schriftelijk hebben uitgesproken, waaronder begrepen per elektronische gegevensdrager.

3. Alle bestuursbesluiten worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.
4. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Beheervereniging en de met haar verbonden onderneming of organisatie.

Een bestuurder die een tegenstrijdig belang heeft, meldt dat onverwijld aan de overige leden van het bestuur.

Indien een bestuurder niet deelneemt aan de besluitvorming wegens een tegenstrijdig belang, nemen de overige bestuurders dat besluit onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen.

Indien ten aanzien van alle bestuurders sprake is van een tegenstrijdig belang, dan is de algemene vergadering bevoegd een besluit te nemen.

5. Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris notulen opgesteld, die na vaststelling door het bestuur door de voorzitter en de secretaris worden ondertekend.
6. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van dit oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

TAAK. BEVOEGDHEDEN

Artikel 13

1. Het bestuur is belast met het besturen van de Beheervereniging. Het bestuur kan als zodanig één (1) of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
2. Erfstellingen mogen slechts worden aanvaard onder het voorrecht van boedelbeschrijving.
3. Het bestuur is, mits met goedkeuring van de algemene vergadering, bevoegd:
 - a. te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen,
 - b. tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Beheervereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde (3^{de}) sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt,
 - c. tot alle rechtshandelingen welke een waarde, vast te stellen door de algemene vergadering, niet te boven gaan.

Op het ontbreken van deze goedkeuring kan door en jegens derden geen beroep worden gedaan.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 14

1. De Beheervereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Beheervereniging worden vertegenwoordigd door twee (2) samen handelende bestuurders.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één (1) of meer bestuurders alsook aan derden, om de Beheervereniging binnen de grenzen van die



volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.

3. Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

BOEKJAAR

Artikel 15

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van de Beheervereniging eindigt op eenendertig december van het jaar volgend op het jaar waarin de Beheervereniging wordt opgericht.

JAARVERSLAG. REKENING EN VERANTWOORDING

Artikel 16

1. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Beheervereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Beheervereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Beheervereniging kunnen worden gekend.
2. Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen zes (6) maanden na afloop van het verenigingsjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, zijn jaarverslag uit over de gang van zaken in de Beheervereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de algemene vergadering over. Deze stukken worden ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt. Na verloop van de termijn kan ieder lid van de gezamenlijke bestuurders in rechte vorderen dat zij deze verplichtingen nakomen.
3. De algemene vergadering benoemt jaarlijks uit de leden een kascontrole commissie van ten minste twee (2) personen, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur. De commissie onderzoekt de stukken bedoeld in de tweede (2^{de}) zin van lid 2 en brengt aan de algemene vergadering verslag uit van haar bevindingen.
4. Vereist het onderzoek van de rekening en verantwoording bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan de kascontrole commissie, mits met goedkeuring van het bestuur, zich voor rekening van de Beheervereniging door een deskundige doen bijstaan.

Het bestuur is verplicht aan de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te vertonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Beheervereniging voor raadpleging beschikbaar te stellen.

5. Het bestuur is verplicht de in de leden 1 en 2 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven (7) jaren te bewaren.

ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 17

1. Jaarlijks, uiterlijk zes (6) maanden na afloop van het verenigingsjaar, wordt een algemene vergadering -de jaarvergadering- gehouden. In de jaarvergadering komen onder meer aan de orde:
 - a. behandeling van het jaarverslag van het bestuur en de balans en de staat van baten en lasten, met het verslag van de kascontrolecommissie;
 - b. goedkeuring van de balans en de staat van baten en lasten;
 - c. goedkeuring van het door het bestuur gevoerde beleid in de periode waarop het jaarverslag en de balans en de staat van baten en lasten betrekking heeft,



- voor zover dat beleid uit die stukken blijkt of het resultaat daarvan in die stukken is verwerkt;
- d. de benoeming van de kascontrole commissie voor het volgende verenigingsjaar;
 - e. voorziening in eventuele vacatures, en
 - f. voorstellen van het bestuur of de leden, aangekondigd bij de oproeping voor de vergadering.
2. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls het bestuur dit wenselijk oordeelt.
 3. Voorts is het bestuur op schriftelijk verzoek van ten minste twee (2) leden (of, indien dat minder is, een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een/tiende (1/10^{de}) gedeelte van de stemmen), verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier (4) weken na indiening van het verzoek.
Indien aan het verzoek binnen veertien (14) dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan overeenkomstig artikel 18.
 4. Algemene vergaderingen worden zoveel mogelijk gecombineerd gehouden met de vergaderingen van de Deelgenoten. Het bepaalde in de regeling van de Mandelige Zaak omtrent de vergaderingen van de Deelgenoten is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing op de algemene vergaderingen.

WIJZE BIJENROEPEN.TOEGANG. ELEKTRONISCHE BESLUITVORMING

Artikel 18

1. De algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door het bestuur. De oproeping geschiedt schriftelijk aan de adressen van de leden, volgens het ledenregister. De termijn van oproeping bedraagt ten minste veertien (14) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.
De oproeping aan ieder lid, die daarmee instemt, kan ook geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de Beheervereniging bekend is gemaakt.
2. Bij de oproeping worden de op de vergadering te behandelen onderwerpen vermeld. Indien het bestuur heeft besloten voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel, waarmee aan de algemene vergadering kan worden deelgenomen, worden deze bij de oproeping bekend gemaakt.
3. Toegang tot de algemene vergadering hebben alle niet geschorste leden en bestuurders van de Beheervereniging.
Over toelating van andere dan de hiervoor bedoelde personen beslist de algemene vergadering.
4. Het bestuur kan besluiten dat een lid bevoegd is om in persoon, of bij schriftelijk gevolmachtigde, door middel van een elektronisch communicatiemiddel aan de algemene vergadering deel te nemen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Het gebruik van het elektronische communicatiemiddel komt voor risico van de stemgerechtigde.
5. Voor de toepassing van lid 4 is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. Door het bestuur kunnen voorwaarden worden gesteld aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. Indien het bestuur besluit voorwaarden te stellen, worden deze voorwaarden bij de oproeping bekend gemaakt.
6. Het bestuur kan besluiten dat een stemgerechtigde bevoegd is zijn stem reeds voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel uit te brengen.



Tot het op deze wijze stem uitbrengen zijn slechts gerechtigd zij die op een bij de bijeenroeping van de algemene vergadering te vermelden tijdstip als stemgerechtigden in het ledenregister van de Beheervereniging staan vermeld. Op deze wijze stemmen is slechts toegestaan nadat de algemene vergadering is bijeengeroepen, doch nooit eerder dan op de veertiende (14^{de}) dag voor die van de vergadering en nooit later dan op de dag voor die van de vergadering. Het bestuur draagt zorg voor de registratie van deze stemmen en deelt de stemmen mede aan de voorzitter van de algemene vergadering.

Een stemgerechtigde die op deze wijze stem heeft uitgebracht, kan zijn stem niet herroepen. Evenmin kan hij op de algemene vergadering opnieuw stem uitbrengen. Indien het lid dat op deze wijze stem heeft uitgebracht ten tijde van de algemene vergadering niet langer lid van de Beheervereniging is, wordt zijn stem niet geacht te zijn uitgebracht.

7. Het bestuur kan besluiten dat de leden, of hun gemachtigden, alvorens tot de algemene vergadering te worden toegelaten een presentielijst dienen te tekenen, onder vermelding van hun naam. Indien het een gevolmachtigde betreft, wordt tevens de naam vermeld van degene voor wie de gevolmachtigde optreedt.

STEMRECHT. BESLUITVORMING

Artikel 19

1. In vergaderingen hebben alle niet geschorste leden stemrecht.
De voor de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel uitgebrachte stemmen worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.
Ieder lid is bevoegd zijn stem te doen uitbrengen door een schriftelijk daartoe gemachtigd ander lid dan wel door een derde (niet zijnde een lid). Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.
2. Ieder lid heeft zoveel stemmen als in artikel 4 lid 4 en lid 5 bepaald.
3. Besluiten van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij volgens de statuten een grotere meerderheid wordt verlangd, in een vergadering waarin ten minste één/derde (1/3^{de}) van het aantal leden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.
Is niet één/derde (1/3^{de}) van de leden aanwezig of vertegenwoordigd dan wordt binnen dertig (30) dagen doch niet eerder dan vijftien (15) dagen daarna een tweede (2^{de}) vergadering bijeengeroepen en gehouden, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een voor dat besluit voorgeschreven meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
4. Stemmingen geschieden mondeling of, indien ten minste vier (4) van de aanwezige leden dat verlangen of indien het gaat om stemmingen over personen of zaken, personen betreffende, schriftelijk.
5. Indien de stemmen staken over een ander voorstel dan de benoeming van personen, is het voorstel verworpen.
6. Stemming over personen geschiedt schriftelijk tenzij de vergadering besluit tot stemming bij acclamatie.
Indien bij een benoeming van personen niemand de volstreekte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede (2^{de}) stemming (tussen de voorgedragen kandidaten) plaats.
Heeft alsdan weer niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één (1) persoon de volstreekte meerderheid heeft



verkregen, hetzij tussen twee (2) personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet is begrepen de tweede (2^{de}) stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen, op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon, op wie bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht.

Is bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één (1) persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt, op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht.

Ingeval bij een stemming tussen twee (2) personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.

7. Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering.
8. Het ter algemene vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter, dat door de vergadering een besluit is genomen, is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
9. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van dit oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

VOORZITTERSCHAP.NOTULEN

Artikel 20

1. De algemene vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur. Ontbreekt de voorzitter dan treedt één (1) der andere bestuurders door het bestuur aan te wijzen als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelf.
2. Van het verhandelde in elke vergadering worden door of namens de secretaris of een ander door de voorzitter daartoe aangewezen persoon notulen gemaakt, die na vaststelling door de algemene vergadering door de voorzitter en de secretaris worden ondertekend. De inhoud van de notulen wordt ter kennis van de leden gebracht.
Een eventueel ter vergadering te tekenen presentielijst maakt geen deel uit van de notulen.
3. Indien een vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 lid 3 van deze statuten op verzoek van leden wordt bijeengeroepen, kunnen degenen die de vergadering hebben verzocht anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de vergadering en het opstellen van de notulen.

COMMISSIES

Artikel 21

1. Het bestuur kan één (1) of meerdere commissies voor onderzoek en/of advies of uitvoering van een niet bestuurlijke taak instellen en opheffen. Het bestuur stelt de taak en de bevoegdheden van de commissies vast.
2. De leden van de commissies worden benoemd en ontslagen door het bestuur, al dan niet uit zijn midden.
3. De commissies rapporteren aan het bestuur en de algemene vergadering.
4. De in dit artikel omschreven bevoegdheid van de algemene vergadering komt evenzeer toe aan het bestuur.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 22



1. Bij een huishoudelijk reglement kan al datgene geregeld worden, waarvan een nadere regeling gewenst wordt geacht. Een huishoudelijk reglement mag geen bepalingen bevatten, die in strijd zijn met de wet of de statuten.
2. Het huishoudelijk reglement wordt vastgesteld en gewijzigd door de algemene vergadering.
3. In het huishoudelijk reglement kunnen nadere regels worden vastgesteld omtrent het lidmaatschap, de algemene vergaderingen, de wijze van uitoefening van het stemrecht, algemene gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot gedragsregels in het terrein, het gebruik van de voorzieningen, die voor algemeen gebruik bestemd zijn en voor alle leden, huurders en gebruikers van de Hoofdzaken toegankelijk zullen zijn en voorts omtrent alle andere onderwerpen waarvan een nadere regeling wordt gewenst.
4. Het in de volgende twee (2) artikelen bepaalde omtrent statutenwijziging is van overeenkomstige toepassing op het vaststellen en wijzigen van een reglement.

STATUTENWIJZIGING. FUSIE. SPLITSING

Artikel 23

1. In de statuten van de Beheervereniging kan geen verandering worden aangebracht dan door een besluit van de algemene vergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld.
2. Ten minste vijf (5) dagen voor de algemene vergadering dient een afschrift van het voorstel waarin de voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage te liggen tot na afloop van de dag, waarop de vergadering wordt gehouden.
3. Besluiten tot wijziging van de statuten kunnen slechts worden genomen in een vergadering waarin ten minste twee/derde ($2/3^{\text{de}}$) van het aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is met een meerderheid van ten minste twee/derde ($2/3^{\text{de}}$) van het aantal uitgebrachte stemmen.
4. Indien in een vergadering waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet ten minste twee derde ($2/3^{\text{de}}$) van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, dan wordt binnen dertig (30) dagen doch niet eerder dan vijftien (15) dagen daarna een tweede (2^{de}) vergadering bijeengeroepen en gehouden, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde ($2/3^{\text{de}}$) van de uitgebrachte stemmen.
5. Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij een besluit tot fusie of splitsing.

Artikel 24

Het in artikel 23 bepaalde is niet van toepassing indien op de algemene vergadering alle stemgerechtigde leden aanwezig zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.

Artikel 25

De statutenwijziging treedt niet in werking, dan nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.

ONTBINDING

Artikel 26

1. De Beheervereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering. Het bepaalde in de artikelen 24 en 25 is van overeenkomstige toepassing.
2. De Beheervereniging blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.
In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden



toegevoegd: in liquidatie. De vereffening eindigt op het tijdstip waarop aan de vereffenaars geen baten meer bekend zijn.

3. Bij de ontbinding van de Beheervereniging geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij de algemene vergadering anders besluit. Op de vereffenaars zijn de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing, het ontslag en het toezicht van bestuurders van overeenkomstige toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
4. Het batig saldo na vereffening vervalt aan diegenen die ten tijde van het besluit tot ontbinding leden van de Beheervereniging zijn en wel naar rato van het bedrag van de omslag waarvoor elk lid verplicht was om bij te dragen zoals omschreven in artikel 9 lid 2. Bij het besluit tot ontbinding kan ook een andere bestemming aan het batig saldo worden gegeven.
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden Beheervereniging gedurende zeven (7) jaar onder berusting van de door de algemene vergadering daartoe aangewezen persoon.

ONVOORZIEN EN DISPENSATIE

Artikel 27

1. Aan het bestuur komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen.
2. Het bestuur kan dispensatie verlenen van het bepaalde in artikel 7, mits die dispensatie steeds van geval tot geval wordt verstrekt.

OVERGANGSBEPALING

ARTIKEL 28

1. In afwijking van artikel 4 lid 1 wordt de Oprichter, ongeacht of hij kwalificeert als Deelgenoot, tot het lidmaatschap van de Beheervereniging toegelaten en duurt dit lidmaatschap voort totdat alle Hoofdzaken aan de Deelgenoten zijn opgeleverd, een en ander behoudens eerdere opzegging van dit lidmaatschap door de Oprichter. Zodra de Oprichter geen rechthebbende (meer) is van een of meer Hoofdzaken, is hij geen contributie en omslagen meer verschuldigd.
De Oprichter heeft:
 - a. indien hij nog rechthebbende is van één (1) of meer Hoofdzaken: het aantal stemmen dat hem op grond van artikel 4 lid 3 toekomt;
 - b. indien hij geen rechthebbende (meer) is van één (1) of meer Hoofdzaken, maar de oplevering van één of meer van de in deze Hoofdzaken begrepen woningen nog niet heeft plaatsgevonden, als lid van de Beheervereniging op grond lid 1 van dit artikel: één (1) stem.Indien de Oprichter geen rechthebbende (meer) is van één (1) of meer Hoofdzaken en de oplevering van de in deze Hoofdzaken begrepen woningen aan de Deelgenoten heeft plaatsgevonden, is hij geen lid meer van de Beheervereniging. In dat geval heeft de Oprichter ook geen stemrecht meer.
2. In afwijking van het hiervoor in deze statuten bepaalde kan de algemene vergadering geen besluiten nemen zonder goedkeuring van de Oprichter zolang de Oprichter lid is van de Beheervereniging.
3. In afwijking van artikel 8 wordt de jaarlijkse bijdrage tot betaling van de contributie voor het eerste verenigingsjaar vastgesteld op vijftig euro (€ 50,00) per Hoofdzak.
4. In aanvulling op het bepaalde in deze statuten zullen de verplichtingen die hieruit voortvloeien in gaan na de oplevering van de eerste Hoofdzak.
5. In afwijking van artikel 10 zal het eerste bestuur van de Beheervereniging bestaan uit één bestuurder, te weten: de eenmanszaak: **JuNova**, met adres 6711 HM Ede, Buurtmeesterweg 14, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87552922.



In de eerste (1^{ste}) algemene vergadering zullen de leden besluiten tot benoeming van andere bestuurders dan JuNova, voornoemd.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte.

Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden op de datum en plaats aan het begin van deze akte vermeld, om

CONCEPT