

SEV/LVS/2024.3502.01
versie 4 d.d. : 2 december 2025

(Wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst) tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.)

OPRICHTING (BEHEER)VERENIGING

(Project Pelmolenpad te Hoorn)

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, mr. Katrien de Jongh, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht##Amsterdam:

##, die inzake deze akte haar adres heeft te 3522 HA Utrecht, Juffaseweg 1, te dezen handelend, als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **BPD**;
2. de stichting: **Stichting Intermaris**, statutair gevestigd te gemeente Hoorn, met adres 1624 NP Hoorn, Maelsonstraat 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36003604, hierna te noemen: **Intermaris**.

Volmacht

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

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

De comparante, handelend als gemeld, 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

Akte van Oprichting:

deze akte van oprichting;

Beheervereniging:

de in de Akte van Oprichting opgerichte vereniging;

Binnentuin:

de (te realiseren) binnentuin ten behoeve van de bewoners van de Woningen, onderdeel uitmakende van het Project, welke Binnentuin schetsmatig is aangegeven (rood omkaderd) op de als **Bijlage 1** aan deze akte gehechte tekening met alle daartoe behorende werken en voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen groenvoorzieningen, hek- en traliwerk (waaronder begrepen eventuele klimvoorzieningen ten behoeve van klimplanten), voorzieningen voor lokale wateropslag (retentiekratten en dergelijke), infrastructuur/straatwerk en straatmeubilair;

Blok A128

het door Intermaris op Veld A128 te ontwikkelen appartementencomplex bestaande uit drie aaneengesloten bouwdelen, onderdeel uitmakende van het Project, welk appartementencomplex onder meer zal bestaan uit een deel van de Woningen;

Blok A3

het door BPD op Veld A3 te ontwikkelen appartementencomplex onderdeel uitmakende van het Project, welk appartementencomplex onder meer zal bestaan uit een deel van de Woningen;

Blok A4567

het door BPD op Veld A4567 te aaneengesloten appartementencomplex bestaande uit vier aaneengesloten bouwdelen, onderdeel uitmakende van het Project, welk appartementencomplex onder meer zal bestaan uit een deel van de Woningen;

Eigenaren:

de gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, dan wel perceel grond, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één of meer van de Woningen, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Woning, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt, ongeacht de wijze waarop het lidmaatschap van deze Eigenaren/Eigenaar tot stand is gekomen (Kwalitatief Lid of Gewoon Lid);

Gewone Leden:

leden van de Vereniging die op grond van artikel 2:33 Burgerlijk Wetboek lid zijn van de Beheervereniging, zijnde de gerechtigde(n) tot een Woning

voor zover deze niet is betrokken in een splitsing in appartementsrechten;

Kwalitatieve Leden:

leden van de Vereniging die op grond van een kwalitatief lidmaatschap in de zin van artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege lid zijn van de Beheervereniging, inhoudende dat in het splitsingsreglement van de betrokken Woningen is bepaald dat aan het betreffende appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van één of meer van de Woningen mede is verbonden het kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging, zijnde de gerechtigde(n) tot een Woning voor zover deze is/wordt betrokken in een splitsing in appartementsrechten;

Project:

het te realiseren/gerealiseerde bouwplan, onder meer bestaande uit:

- a. Blok A128;
- b. Blok A3;
- c. Blok A4567; en
- d. de Binnentuin;

Veld A128

het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Hoorn sectie C nummer 4024, ter grootte van éénduizend driehonderdzeventig vierkante meters (1.370 m²), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend en waarop Blok A128 wordt gerealiseerd/is gerealiseerd, welk perceel (schetsmatig) is weergegeven op de als Bijlage 1 aan deze akte gehechte tekening;

Veld A3

het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Hoorn sectie C nummer ##, ter grootte van ##, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend en waarop Blok A3 wordt gerealiseerd/is gerealiseerd, welk perceel (schetsmatig) is weergegeven op de als Bijlage 1 aan deze akte gehechte tekening;

Veld A4567

het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Hoorn sectie C nummer ##, ter grootte van ##, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend en waarop Blok A4567 wordt gerealiseerd/is gerealiseerd, welk perceel (schetsmatig) is weergegeven op de als Bijlage 1 aan deze akte gehechte tekening;

Woning:

een (appartementsrecht rechtgevendende op) een woning binnen het Project. Indien één (of meer) woning(en) binnen het Project op enig moment (verder) wordt (onder)gesplitst in appartementsrechten, dan worden de betreffende nieuwe

appartementenrechten tevens aangemerkt als Woningen (zijnde de appartementenrechten die recht geven op een Woning en/of de percelen grond waarop deze Woning(en) wordt gerealiseerd:

- a. de achteenvijftig (58) woonappartementen in Blok A128;
- b. de tien (10) woonappartementen in Blok A3;
- c. de negenentwintig (29) woonappartementen in Blok A4567.

CONSIDERANS

1. BPD en Intermaris hebben het Project ontwikkeld.
2. Onderdeel van het Project is onder meer de Binnentuin, die (onder meer) ten behoeve van de bewoners van de Woningen in het Project toegankelijk zal zijn, en daarnaast ook semi-openbaar toegankelijk zal zijn.
3. Om zorg te dragen voor de continuïteit van het onderhoud van de Binnentuin en om de communicatie tussen de Eigenaren ter zake het gebruik van de Binnentuin te stroomlijnen, is besloten om de Beheervereniging op te richten.
4. De Eigenaren zullen:
 - a. ofwel via een kwalitatief lidmaatschap in de zin van artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek lid worden van de Beheervereniging (de "Kwalitatieve Leden"),
(zulks in het geval van de gerechtigdheid tot een appartementenrecht rechtgevend op het gebruik van een Woning);
 - b. ofwel via het lidmaatschap in de zin van artikel 2:33 Burgerlijk Wetboek lid worden van de Beheervereniging (de "Gewone Leden"),
(zulks in het geval van de gerechtigdheid tot een Woning (dat niet betrokken is in een splitsing in appartementenrechten en/of waarbij in het splitsingsreglement van de betrokken Woningen niet is bepaald dat aan het betreffende appartementenrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één of meer van de Woningen mede is verbonden het kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging).
5. De Eigenaren van:
 - i. de Woningen in Blok A3 en Blok A4567 zullen kwalificeren als Kwalitatieve Leden, nu:
 - het Veld A3 en het Blok A3;
 - het Veld A4567 en het Blok A4567,
 ieder separaat betrokken zullen worden in een splitsing in appartementenrechten en in deze reglementen wordt bepaald dat aan de appartementenrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één of meer van de Woningen mede het kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging is verbonden;

- ii. de Woningen in Blok A128 zullen kwalificeren als Gewone Leden, nu het Veld A128 en het Blok A128 vooralsnog niet in een splitsing in appartementsrechten betrokken worden.

Derhalve zullen er (in beginsel) in totaal negenendertig (39) Kwalitatieve Leden en achteenvijftig (58) Gewone Leden zijn.

Indien de Eigenaar van het Veld A128 en de daarop gelegen Woningen, over gaat tot een splitsing in appartementsrechten, dan kan in het van toepassing te verklaren reglement opgenomen worden dat er sprake is van een kwalitatief lidmaatschap in de zin van artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

In dat geval kwalificeert deze Eigenaar als Kwalitatief Lid (casu quo meerdere Kwalitatieve Leden).

Wordt in het splitsingsreglement niet bepaald dat aan het betreffende appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één of meer van de Woningen mede is verbonden het kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging, dan blijft deze Eigenaar kwalificeren als Gewoon Lid (casu quo meerdere Gewone Leden).

6. De Beheervereniging zal onder meer zorg dragen voor:
 - het dagelijks beheer en periodiek onderhoud van de Binnentuin met alle daartoe behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen groenvoorzieningen, verlichting, hek- en traliwerk (waaronder begrepen eventuele klimvoorzieningen ten behoeve van klimplanten), voorzieningen voor lokale wateropslag (retentiekragen en dergelijke), infrastructuur/straatwerk en straatmeubilair;
 - de toegangsmogelijkheden voor derden tot de Binnentuin;
 - centraal georganiseerd toezicht op de Binnentuin;
 - de administratie en incasso van de betalingen van de Eigenaren;
 - een overlegstructuur tussen de Eigenaren via de Beheervereniging.
7. De schulden en kosten die het bestaan van de Beheervereniging en de handelingen zoals genoemd in lid 6 met zich meebrengen, worden (onder meer) voldaan van de door de Kwalitatieve Leden en Gewone Leden verschuldigde middelen zoals deze zijn genoemd in artikel 8 van de statuten van de Beheervereniging.

In een splitsingsreglement van een vereniging van eigenaars, die ontstaat bij een splitsing in appartementsrechten, kan bepaald worden dat de betaling van de (jaarlijkse) bijdrage van de betreffende Kwalitatieve Leden aan de Beheervereniging geschiedt via de vereniging van eigenaars waarvan dit Kwalitatief Lid lid is.

In de reglementen van de splitsing in appartementsrechten, waarin de Woningen in Blok A3 en Blok A4567 zijn betrokken, zal (is) deze bepaling in ieder geval opgenomen (worden), inhoudende dat de betaling van de (jaarlijkse) bijdrage aan de Beheervereniging geschiedt via de vereniging van eigenaars, ongeacht of deze door de Beheervereniging rechtstreeks aan de vereniging van eigenaars of aan de afzonderlijke eigenaren van de appartementsrechten gefactureerd wordt.

Ter uitvoering van deze administratieve uitvoering van de incasso's is het van belang dat de Beheervereniging de bijdragen van de betreffende Kwalitatieve Leden op grond van de statuten van de Beheervereniging ook rechtstreeks kan factureren aan de vereniging van eigenaars in plaats van aan de separate Kwalitatieve leden.

8. In het geval dat de Woningen die in Blok A128 zijn gelegen eveneens betrokken worden in (een) splitsing(en) in appartementsrechten en dat in deze splitsing(en) overeenkomstig het bepaalde in lid 4 wordt bepaald dat aan het betreffende appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één of meer van de Woningen mede is verbonden het kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging, dan dient eveneens bepaald te worden dat de betaling van de (jaarlijkse) bijdrage aan de Beheervereniging geschiedt via de ten tijde van die splitsing(en) in appartementsrechten op te richten vereniging(en) van eigenaars.

NAAM en ZETEL

Artikel 1.

1. De Beheervereniging draagt de naam: **Beheervereniging Binnentuin Veld A Project Pelmolenpad te Hoorn.**
2. De Beheervereniging is gevestigd te Hoorn.

DOEL

Artikel 2.

1. De Beheervereniging heeft ten doel:
 - a. het verkrijgen van de gerechtigdheid tot de Binnentuin;
 - b. het beheren, onderhouden, instandhouden en zonodig vernieuwen van de Binnentuin, onder meer door het sluiten van onderhoudscontract(en);
 - c. het maken en uitvoeren van de afspraken met de Eigenaren betreffende het gebruik, het beheer, het onderhoud, de exploitatie, het instandhouden en zonodig vernieuwen van de Binnentuin;
 - d. het behartigen van die belangen van de leden van de Beheervereniging, die daarvoor krachtens besluit van de algemene vergadering in aanmerking komen;

- e. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.
- 2. Met het oog op het doel van de Beheervereniging zoals beschreven in artikel 2 lid 1 sub a zal het bestuur een onderhoudsplan opstellen en ter vaststelling voorleggen de algemene vergadering. In het onderhoudsplan zal de uitstraling alsmede het afwerkingsniveau van de Binnentuin worden bewaakt, alsmede de te verwachten kosten.
Een onderhoudsplan zal telkens gelden voor minimaal tien (10) jaar en zal elke vijf (5) jaar (al dan niet integraal) worden herzien. Indien het onderhoudsplan volgens het bestuur dient te worden herzien, is het bestuur daartoe bevoegd na goedkeuring van de algemene vergadering.

LIDMAATSCHAP

Artikel 3.

- 1. Leden van de Beheervereniging kunnen slechts zijn Eigenaren, in hoedanigheid van Gewoon Lid of Kwalitatief Lid.
Gewone Leden en Kwalitatieve Leden worden hierna ook wel aangeduid als leden of lid en de definities kunnen zonder verlies van betekenis zowel in meervoud- als in de enkelvoudsvorm worden gebruikt.
- 2. Het bestuur beslist over de toelating van een Gewoon Lid.
Bij niet toelating door het bestuur kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten, met dien verstande dat tot het lidmaatschap uitsluitend worden toegelaten de Eigenaren.
- 3. Het lidmaatschap van de Beheervereniging van een Gewoon Lid is vatbaar voor overdracht en overgang en derhalve niet persoonlijk, met dien verstande dat een lid alleen bevoegd is het aan zijn Woning verbonden lidmaatschap samen met die Woning aan een derde over te dragen.
- 4. De lidmaatschapsrechten kunnen met schriftelijke toestemming van de betreffende Eigenaar uitgeoefend worden door de gebruiker-niet eigenaar (waaronder begrepen maar niet uitsluitend bedoeld de huurder) van een Woning, onverminderd de aansprakelijkheid van de betreffende Eigenaar jegens de Beheervereniging.
- 5. Indien een Woning aan meer dan één Eigenaar toebehoort, worden deze Eigenaren gezamenlijk als één lid van de Beheervereniging aangemerkt. Zij zijn tegenover het bestuur verplicht één van hen of een derde schriftelijk aan te wijzen die namens hen gezamenlijk de aan het lidmaatschap verbonden rechten en plichten uitoefent. De gezamenlijke eigenaren zijn tegenover de Beheervereniging hoofdelijk aansprakelijk voor al hun verplichtingen jegens de

Beheervereniging.

6. Een lid kan zoveel stemmen uitbrengen als hij Woningen heeft, derhalve één (1) stem per Woning.
7. 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.
8. De aan het lidmaatschap verbonden rechten, waaronder het stem- en vergaderrecht, kunnen namens en ten behoeve van het betreffende lid worden uitgeoefend door een derde op basis van volmacht als bedoeld in artikel 2:38 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

EINDE LIDMAATSCHAP. SCHORSING

Artikel 4.

1. Onverminderd het daaromtrent in de wet bepaalde eindigt het lidmaatschap van een Gewoon Lid:
 - 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 5, 7 en/of 8 zijn rechten zijn beperkt dan wel zijn verplichtingen zijn verzwaaard;
 - b. door opzegging door de Beheervereniging.

Indien het vermogen van het 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 van een Gewoon Lid geschiedt door het bestuur. Deze kan geschieden wanneer:
 - a. het 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 van een Gewoon Lid, door welke oorzaak ook, ontslaat een lid niet van aansprakelijkheid voor zijn lopende verplichtingen als lid van de Beheervereniging.
4. Het lidmaatschap van de Beheervereniging eindigt voor wat betreft Kwalitatieve leden wanneer een Kwalitatief Lid niet langer voldoet aan de eisen die aan het kwalitatief lidmaatschap zijn gesteld.
5. Een Kwalitatief Lid kan zijn lidmaatschap niet opzeggen zolang het

splitsingsreglement dat ten aanzien van zijn Woning van toepassing is, bepaalt dat aan zijn (onder-)appartementsrecht het kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek is verbonden.

6. 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.
7. 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.
8. Ieder lid is verplicht om bij de overdracht van zijn Woning in de betreffende akte van levering van die Woning het lidmaatschap van de Beheervereniging met alle rechten en verplichtingen daaraan verbonden over te dragen aan de opvolgende eigenaar en door laatstgenoemde te doen aannemen.
Indien het lidmaatschap door middel van een kwalitatief lidmaatschap als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het 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 (onder) appartementsrecht waaraan het kwalitatief lidmaatschap verbonden is.
Het lid dat zich heeft verplicht tot overdracht van zijn Woning is verplicht het bestuur van de Beheervereniging van de overdracht op de hoogte te stellen.

AANGAAN VERPLICHTINGEN VOOR LEDEN

Artikel 5.

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 beheer, onderhoud en instandhouding van de Binnentuin.

GEBODS- EN VERBODSBEPALINGEN

Artikel 6.

1. Ieder van de Eigenaren is in hoedanigheid van lid van de Beheervereniging 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 Woning dit eveneens doen.

2. Indien een Eigenaar, in hoedanigheid van lid van de Beheervereniging of gebruiker van een Woning:
 - 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 met betrekking tot de Binnentuin of het bepaalde in deze Akte van Oprichting jegens een van de overige Eigenaren of gebruikers van een Woning, dan wel jegens een lid van de Beheervereniging,

kan door het bestuur een eerste en volgende waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing(en) een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de algemene vergadering kan overgaan tot de in artikel 6 lid 3 bedoelde maatregel.
3. Worden na tenminste twee schriftelijke waarschuwingen van het bestuur een of meer van de in artikel 6 lid 2 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de algemene vergadering besluiten de betrokkene voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete op te leggen van ten hoogste een bedrag dat door de algemene vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of gebruiker van een Woning tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen die de algemene vergadering kan nemen krachtens de wet, de statuten of reglementen van de Beheervereniging. Behoudens andersluidend besluit van de algemene vergadering bedraagt een eenmalige boete maximaal eenduizend euro (€ 1.000,00) en bedraagt een dagboete maximaal tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag, met een maximum van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) in totaal.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Beheervereniging.
5. Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is de betreffende Eigenaar of gebruiker van een Woning, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als

de algemene vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

6. De algemene vergadering besluit niet tot het opleggen van een boete zoals genoemd in artikel 6 lid 2 dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de betrokkene. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de algemene vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De betrokkene kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
7.
 - a. De in dit artikel 6 bedoelde besluiten van de algemene vergadering kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde ($4/5^e$) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste vier/vijfde ($4/5^e$) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder vier/vijfde ($4/5^e$) meerderheid wordt hier verstaan: vier/vijfde ($4/5^e$) van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde ($4/5^e$) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
 - b. In het in de laatste zin van artikel 6 lid 7 sub a bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan dertig (30) dagen na de eerste vergadering. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met vier/vijfde ($4/5^e$) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
8. Indien de algemene vergadering besluit tot het opleggen van een boete zoals genoemd in artikel 6 lid 3 wordt dit besluit bij aangetekende brief ter kennis van de betrokkene gebracht.

CONTRIBUTIE EN OMSLAGEN

Artikel 7.

1.
 - a. De leden zijn gehouden tot het betalen van een jaarlijkse geldelijke bijdrage, te voldoen in jaarlijkse gelijke termijnen, zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 9. Het bestuur is bevoegd te bepalen dat de jaarlijkse geldelijke bijdrage in andere gelijke termijnen zal geschieden dan in jaarlijkse gelijke termijnen, na goedkeuring van de algemene

vergadering verleend met tenminste vier/vijfde ($4/5^e$) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste vier/vijfde ($4/5^e$) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder vier/vijfde ($4/5^e$) meerderheid wordt hier verstaan: vier/vijfde ($4/5^e$) van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde ($4/5^e$) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

- b. In het in de laatste zin van artikel 7 lid 1 sub a bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden ($2/3^{de}$) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
2. De jaarlijkse bijdrage wordt jaarlijks door de algemene vergadering vastgesteld op voorstel van het bestuur.
3. Het bestuur maakt daartoe een begroting voor het betreffende verenigingsjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de door de Beheervereniging te maken schulden en kosten;
 - b. de aan het desbetreffende verenigingsjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het in artikel 2 lid 2 bedoelde onderhoudsplan;
 - c. de eventuele toevoegingen aan het reservefonds als bedoeld in artikel 8 lid 3; en
 - d. de eventueel door de Beheervereniging te ontvangen baten (anders dan uit de jaarlijkse geldelijke bijdrage die op grond van artikel 7 lid 1 door de leden verschuldigd is).

De begroting wordt vastgesteld door de algemene vergadering. Bij het vaststellen van de begroting wordt door de algemene vergadering tevens de totale door de leden te betalen geldelijke bijdrage voor het betreffende verenigingsjaar vastgesteld. Op basis van de door de algemene vergadering totale door de leden te betalen geldelijke bijdrage voor het betreffende verenigingsjaar, wordt de bijdrage per lid door de algemene vergadering vastgesteld.

MIDDELEN

Artikel 8.

1. De middelen van de Beheervereniging bestaan uit:
 - a. de contributies van de leden;
 - b. de omslagen van de leden; en
 - c. overige baten (zoals de boeten bedoeld in artikel 6 lid 3).
2. De omslagen zullen bestaan uit servicekosten, waaronder kosten door de Beheervereniging gemaakt voor onderhoud, vernieuwing en gebruik van de Binnentuin.
 De omslagen zullen worden gedragen door elk van de leden en wel elk lid een gelijk gedeelte per aan hem toebehorende Woning, zoals vast te stellen door het bestuur.
 De omslagen zullen voldaan worden overeenkomstig Artikel 9.
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:
 - a. van een Gewoon Lid in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft desniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het geheel verschuldigd. Voor de ter zake verschuldigde bijdrage die in het lopende of het voorafgaande verenigingsjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, blijft het Gewone Lid aansprakelijk.
 - b. van een Kwalitatief Lid in de loop van het verenigingsjaar eindigt, is het Kwalitatieve Lid samen met de verkrijger van het lidmaatschap hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde bijdrage die in het lopende of voorafgaande verenigingsjaar opeisbaar zijn geworden.
6. Een lid dat niet voldoet aan zijn financiële verplichtingen jegens de Beheervereniging kan in de uitoefening van zijn lidmaatschapsrechten (waaronder het gebruik van de Binnentuin) worden geschorst.

Betalingen

Artikel 9.

1. De Beheervereniging factureert de contributies, omslagen en eventuele overige baten (de middelen) die de Kwalitatieve Leden en Gewone Leden verschuldigd zijn in beginsel rechtstreeks aan het betreffende lid.

2. Indien en voor zover het splitsingsreglement van een vereniging van eigenaars waarvan een Kwalitatief Lid is bepaald dat de betaling van de (jaarlijkse) bijdrage aan de Beheervereniging geschiedt via deze vereniging van eigenaars, kan de Beheervereniging deze bijdragen rechtstreeks factureren aan de vereniging van eigenaars.
Indien en voor zover de bijdragen van de Kwalitatieve Leden niet gelijk zijn, verschaft de Beheervereniging een overzicht waaruit blijkt wat de betreffende separate bijdrage per Kwalitatief Lid is.

BESTUUR

Artikel 10.

1. Het bestuur bestaat uit een door de algemene vergadering te bepalen aantal van ten minste drie (3) (rechts)personen. De benoeming geschiedt door de algemene vergadering uit de leden, met dien verstande, dat één bestuurder buiten de leden afkomstig kan zijn.
2. Kandidaten voor het bestuur kunnen worden gesteld door het bestuur, alsmede op voorstel van ten minste tien (10) leden, dan wel een lid die gerechtigd is tot ten minste tien (10) Woningen.
3. 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 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.

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;
 - 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 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. 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 een 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 ten minste twee/derde ($2/3^{de}$) 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 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 een 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 alle rechtshandelingen welke een waarde, vast te stellen door de algemene vergadering, te boven gaan.

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

- 4. Na de oplevering van de eerste aanleg van de Binnentuin aan de Beheervereniging is het bestuur bevoegd tot het nemen van besluiten met betrekking tot de inrichting, de aanleg en het onderhoud van de Binnentuin en alle andere zaken de Binnentuin betreffende, zulks onverminderd het hiervoor in lid 3 bepaalde.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 14.

- 1. De Beheervereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Beheervereniging worden vertegenwoordigd door twee samen handelende bestuurders.
- 2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één 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.

VERENIGINGSJAAR

Artikel 15.

Het verenigingsjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

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 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;
 - 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 een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een/tiende ($1/10^e$) 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.

WIJZE BIJEENROEPEN.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 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.
Indien een Eigenaar die kwalificeert als Kwalitatief Lid zijn Woning in erfpacht of vruchtgebruik heeft uitgegeven, komt het lidmaatschap inclusief de aan het lidmaatschap verbonden rechten en verplichtingen toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij in de bepalingen van het recht anders is bepaald.
Bij het recht van opstal op de betreffende Woning blijft het lidmaatschap inclusief de aan het lidmaatschap verbonden rechten en verplichtingen bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
Indien het lidmaatschap toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt uit artikel 3 lid 6 kan worden uitgebracht door het lid.
Indien de Eigenaar die kwalificeert als Kwalitatief Lid een recht van erfpacht, recht van opstal of recht van vruchtgebruik heeft verleend en het

lidmaatschap aan de beperkt gerechtigde toekomt, verliest de Eigenaar zijn lidmaatschap.

2. Ieder lid heeft zoveel stemmen als in artikel 3 lid 6 bepaald.
3. 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 een derde (niet zijnde een lid).

Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.

4. Besluiten van de algemene vergadering worden genomen bij ten minste twee/derde ($2/3^{de}$) meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij volgens de statuten een grotere meerderheid wordt verlangd, in een vergadering waarin ten minste twee/derde ($2/3^{de}$) van het aantal leden, ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.

Is niet twee/derde ($2/3^{de}$) van de leden aanwezig of vertegenwoordigd dan wordt binnen dertig (30) dagen doch niet eerder dan vijftien (15) dagen daarna een tweede 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.

5. Stemmingen geschieden mondeling of, indien een aantal stemgerechtigden dat samen ten minste zesenzestig procent (66%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dat verlangen of indien het gaat om stemmingen over personen of zaken, personen betreffende, schriftelijk.
6. Indien de stemmen staken over een ander voorstel dan de benoeming van personen, is het voorstel verworpen.
7. Stemming over personen geschiedt schriftelijk tenzij de vergadering besluit tot stemming bij acclamatie.

Indien bij een benoeming van personen niemand ten minste twee/derde ($2/3^{de}$) meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede stemming (tussen de voorgedragen kandidaten) plaats.

Heeft alsdan weer niemand ten minste twee/derde ($2/3^{de}$) meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon ten minste twee/derde ($2/3^{de}$) meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken.

Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet is begrepen de tweede 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 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 personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.

8. 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.
9. 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.
10. 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 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 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 ten aanzien van de Binnentuin, het gebruik van de voorzieningen die voor algemeen gebruik bestemd zijn en voor alle leden, huurders en gebruikers van de Woningen toegankelijk zullen zijn en voorts omtrent alle andere onderwerpen waarvan een nadere regeling wordt gewenst.
4. Het in artikel 23 en artikel 24 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. De statuten mogen niet zodanig gewijzigd worden dat zij in strijd raken met de wet.
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 vier/vijfde (4/5^e) van het aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^e) van het aantal uitgebrachte stemmen.
4. Indien in een vergadering waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet ten minste vier/vijfde (4/5^e) van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, dan wordt binnen dertig (30) dagen doch niet eerder dan vijftien (15) dagen daarna een tweede 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 vier/vijfde (4/5^e) 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 22 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 doen verlijden.

ONTBINDING

Artikel 26.

1. De Beheervereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering. Besluiten tot ontbinding van de Beheervereniging kunnen slechts worden genomen in een vergadering waarin ten minste vier/vijfde (4/5^e) van het aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^e) van het aantal uitgebrachte stemmen. Indien in een vergadering waarin een voorstel tot ontbinding van de Beheervereniging aan de orde is, niet ten minste vier/vijfde (4/5^e) van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, dan wordt binnen dertig (30) dagen doch niet eerder dan vijftien (15) dagen daarna een tweede 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 vier/vijfde (4/5^e) van de uitgebrachte stemmen.

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 8 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.

SLOTBEPALING

Artikel 27.

Aan het bestuur komen in de Beheervereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen.

OVERGANGSBEPALING

Artikel 28.

1. In afwijking van artikel 3 lid 1 wordt BPD, ongeacht of zij kwalificeert als Eigenaar, tot het lidmaatschap van de Beheervereniging toegelaten en duurt dit lidmaatschap voort totdat alle Woningen gelegen in Blok A3 en Blok A4567 aan de Eigenaren zijn opgeleverd en overgedragen, een en ander behoudens eerdere opzegging van dit lidmaatschap door BPD.
Zodra BPD geen eigenaar (meer) is van een of meer Woningen gelegen in Blok A3 en Blok A4567 is hij geen contributie en omslagen meer verschuldigd.
BPD heeft:
 - a. indien zij nog gerechtigd is tot een of meer Woningen gelegen in Blok A3 en Blok A4567: het aantal stemmen dat BPD op grond van artikel 3 lid 6 toekomt;

- b. indien zij niet (meer) gerechtigd is tot een Woning gelegen in Blok A3 en Blok A4567, maar de oplevering van de Woningen nog niet heeft plaatsgevonden, als lid van de Beheervereniging op grond van lid 1 van dit artikel: een (1) stem;

Indien BPD niet (meer) gerechtigd is tot een of meer Woningen gelegen in Blok A3 en Blok A4567 en de oplevering van alle Woningen heeft plaatsgevonden, is zij geen lid meer van de Beheervereniging. In dat geval heeft BPD ook geen stemrecht meer.

2. In afwijking van het hiervoor in deze statuten bepaalde kan de algemene vergadering geen besluiten nemen zonder goedkeuring van BPD zolang BPD lid is van de Beheervereniging.
3. In afwijking van artikel 9 lid 1 zal het eerste bestuur van de Beheervereniging bestaan uit een (1) (rechts)persoon zijnde: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd. Dit bestuur zal defungeren uiterlijk in de eerste algemene vergadering nadat alle Woningen gelegen in Blok A3 en Blok A4567 zijn verkocht en overgedragen aan de Eigenaren. In deze vergadering zal dit bestuur verantwoording afleggen omtrent het gevoerde beleid en de financiële stand van zaken.

Slot.

Waarvan akte is verleden te Utrecht##Amsterdam, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris,
om