

## AKTE VAN OPRICHTING

Project Nelson

62200612/01

Op \* tweeduizend \* verschijnt voor mij,

\*, notaris te \*:

\*

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- (1) **Synchroon B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Utrecht en met adres: Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 ("**Synchroon**" dan wel de "**Oprichter 1**");
  - (2) \* (de "**Oprichter 2**");
- (de Oprichter 1 en \*de Oprichter 2 tezamen de "**Oprichters**").

Van het bestaan van de volmachten blijkt uit \*twee (2) onderhandse akten, die aan deze akte worden gehecht (bijlagen).

### OVERWEGINGEN

(A) Synchroon ontwikkelt het project Nelson (het "**Project**") dat wordt gerealiseerd op afzonderlijke percelen grond gelegen nabij \* te Amsterdam (tezamen de "**Grond**"). Het Project bestaat uit de navolgende verschillende geheel zelfstandige Gebouwen (behoudens een aantal buitenruimten ten aanzien van Gebouw B2 die zijn gesitueerd op Gebouw D), welke Gebouwen staan aangegeven op de aan deze akte gehechte \*tekening (bijlage):

- (1) Het Gebouw met aanduiding A bestaande uit woningen ("**Gebouw A**").
- (2) Het Gebouw met aanduiding B1 en C bestaande uit 1) woningen Gebouw B1, 2) woningen Gebouw C en 3) commerciële ruimten deels gelegen onder zowel Gebouw B1 als Gebouw C ("**Gebouw B1/C**").
- (3) Het Gebouw met aanduiding B2 bestaande uit woningen ("**Gebouw B2**").
- (4) Het Gebouw met aanduiding D bestaande uit 1) woningen, 2) parkeerplaatsen en 3) buitenruimten van een aantal woningen van Gebouw B2 ("**Gebouw D**").
- (5) Het Gebouw met aanduiding E bestaande uit 1) woningen, 2) commerciële ruimten en 3) maatschappelijke ruimten ("**Gebouw E**");

(tezamen: de "**Gebouwen**" en afzonderlijk: het "**Gebouw**").

Deze Gebouwen kunnen mitsdien ieder via een verticale splitsing van de grondpercelen/de Grond, waarop het betreffende Gebouw wordt gerealiseerd, juridisch worden gescheiden middels kadastrale inmetingen.

(B) In de Gebouwen wordt (worden) tevens een ruimte(n) gerealiseerd met installaties met aan- en toebehoren voor \*warmte- en koudeopslag (de "**WKO**") voor de levering van warmte en koude aan gebruikers daarvan. De WKO wordt juridisch (al dan niet

gefaseerd) verzelfstandigd \*middels de vestiging van het (de) zelfstandig(e) recht(en) van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de betreffende Grond waarop een betreffend Gebouw wordt gesitueerd ((tezamen) het (de) "**Recht(en) van opstal WKO**"), waarna ten behoeve van de exploitant van de WKO (de "**Exploitant**") het (de) recht(en) van onderopstalrecht ten aanzien van de WKO zal (zullen) worden gevestigd ((tezamen) het (de) "**Recht(en) van Onderopstal WKO**").

De situering van de WKO en de ligging van bedoelde kabels, leidingen en afleverstations zijn (indicatief) aangegeven op een \*situatietekening die aan deze akte is gehecht (bijlage). De exacte ligging van de WKO, kabels, leidingen en afleverstations kan echter wijzigen afhankelijk van de exacte planuitvoering van de WKO gebaseerd op de onderliggende realisatieovereenkomst(en) met de Exploitant.

- (C) De WKO zal voorzien in de levering van warmte en koude aan zowel de gebruikers van de afzonderlijke Gebouwen. Deze eigenaars, erfpachters en/of gebruikers zullen daartoe met de Exploitant de benodigde \*leveringsovereenkomsten sluiten.

## STATUTEN

### Artikel 1. Naam en zetel

- 1.1 De vereniging is genaamd: **\*Vereniging WKO Project Nelson**.
- 1.2 De vereniging heeft haar zetel te Amsterdam.

### Artikel 2. Doel

- 2.1 Uitdrukkelijk wordt in de onderhavige statuten onderkend het belang van de leden bij een goed functionerende WKO ten behoeve van de gezamenlijke energievoorziening van de afzonderlijke Gebouwen.

De vereniging heeft daartoe als doel het behartigen van de belangen van de eigenaren casu quo erfpachters en gebruikers van de afzonderlijke Gebouwen in de ruimste zin des woords in het kader van hun gezamenlijke energievoorziening middels de WKO. Dit doel wordt onder meer bereikt door:

- (a) het vestigen van het Recht van opstal WKO dan wel het verkrijgen middels een levering van het Recht van opstal WKO en het zonedig juridisch samenvoegen van de Rechten van opstal van WKO;
- (b) het vestigen van het Recht van onderopstal WKO;
- (c) het vestigen van eventuele andere zakelijke rechten die nodig zijn voor een juiste juridische kwalificatie en werking van de WKO;
- (d) het vervullen/het uitoefenen van de rol van beheerder van de WKO casu quo de gerechtigde tot het Recht van Opstal WKO, en het vervullen van de daaraan gebonden bevoegdheden, zowel tijdens de duur van de onder de sub f. genoemde overeenkomst als ook tijdens de periode na beëindiging van die overeenkomst waaronder begrepen:
  - het (tijdelijk) beheren, onderhouden en exploiteren van de WKO indien (en zolang) ten aanzien van de WKO geen Recht van Onderopstal of ander zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht ten behoeve van een derde bestaat, waaronder het aangaan, uitvoeren, wijzigen of beëindigen van overeenkomsten ten aanzien van het

- (tijdelijke) beheer, onderhoud en exploitatie en het uitvoeren van de Leveringsovereenkomsten;
- het aangaan, uitvoeren, wijzigen of beëindigen van een nieuwe exploitatieovereenkomst met en het vestigen, wijzigen of beëindigen van een Recht van Onderopstal of ander zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht, ten behoeve van een nieuwe Exploitant;
  - (e) het (eventueel) sluiten en uitvoeren van de realisatieovereenkomst(en) met de (huidige dan wel toekomstige) Exploitant(en) van de WKO;
  - (f) het sluiten en uitvoeren van de exploitatieovereenkomst(en) met de (huidige dan wel toekomstige) Exploitant(en) van de WKO;
  - (g) het indien nodige voeren van (juridische) procedures;
  - (h) het inventariseren en beoordelen van klachten over de WKO en tekortkomingen onder de realisatieovereenkomst(en) en de exploitatieovereenkomst(en) en opvolging daarvan met Exploitant(en);
- alsmede al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.
- 2.2 Ter bereiking van haar doel kan de vereniging registergoederen in eigendom verkrijgen, vervreemden en/of bezwaren, waaronder uitdrukkelijk het verkrijgen van het (de) Recht(en) van Opstal WKO en het vestigen van het (de) Recht(en) van Onderopstal WKO.
- 2.3 De vereniging mag geen winst onder haar leden verdelen. Eventueel te maken winst zal door de vereniging worden aangewend voor het nakomen van haar doelstelling.
- 2.4 De vereniging is bevoegd om voormelde taken te delegeren aan een door haar aan te wijzen derde.

### **Artikel 3. Vereisten voor het lidmaatschap en toelating**

- 3.1 (a) Lid kunnen zijn (indien dit (bindend) is opgelegd middels een daartoe strekkende juridische regeling als bedoeld in artikel 3.2) slechts diegene die eigenaar of erfpachter zijn met betrekking tot de afzonderlijke Gebouwen.
- (b) Indien een of meer van de Gebouwen in een hoofd- en eventueel daaropvolgende ondersplitsing in appartementsrechten is/zijn betrokken, zullen de eigenaars of erfpachters van de alsdan ontstane hoofdappartementsrechten lid kunnen worden van de vereniging dan wel worden van de vereniging indien dit (bindend) is opgelegd middels een daartoe strekkende juridische regeling als bedoeld in artikel 3.2,  
\*behoudens indien een hoofdappartementsrecht recht geeft op het uitsluitend gebruik van een \*parkeergarage.
- In geval van ondersplitsing van een betreffend hoofdappartementsrecht zal de betreffende ondervereniging van eigenaars namens de betreffende onderappartementseigenaren dan wel de erfpachters gerechtigd tot een onderappartementsrecht in het betreffende Gebouw lid kunnen worden van de vereniging dan wel worden van de vereniging indien dit (bindend) is opgelegd middels een daartoe strekkende juridische regeling als bedoeld in artikel 3.2.
- \*(c) Indien een of meer van de Gebouwen in een enkelvoudige splitsing in appartementsrechten is/zijn betrokken, zal de betreffende vereniging van

eigenaars namens de betreffende appartementseigenaren dan wel de erfpachters gerechtigd tot een appartementsrecht in het betreffende Gebouw lid kunnen worden van de vereniging dan wel worden van de vereniging indien dit (bindend) is opgelegd middels een daartoe strekkende juridische regeling als bedoeld in artikel 3.2.,

\*behoudens indien een appartementsrecht recht geeft op het uitsluitend gebruik van een \*stallingsplaats of berging.

- 3.2 Indien en voor zover een lid dat voldoet aan voormelde kwalificatie niet op grond van erfpachtvoorwaarden, een kwalitatief lidmaatschap, een ketting-/boetebeding of een andere juridische regeling reeds (automatisch) lid wordt van de vereniging dan wel zich moet aanmelden als lid, beslist het bestuur over de toelating van een lid met dien verstande dat indien een lid voldoet aan voormelde kwalificatie dit lid immer zal worden toegelaten. Bij niet-toelating kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten.
- 3.3 Ten overvloede wordt nog bepaald dat een eigenaar of erfpachter van een hoofdappartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een \*parkeergarage dan wel in geval van een enkelvoudige splitsing in appartementsrechten een appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een \*stallingsplaats of berging geen lid wordt van de vereniging, aangezien de parkeergarages, stallingsplaatsen en bergingen \*niet gebruik maken van de WKO.

#### **Artikel 4. Einde van het lidmaatschap**

- 4.1 Het lidmaatschap eindigt:
- (a) doordat het lid niet meer aan de kwaliteitseisen voldoet als bedoeld in artikel 3.1 als een gevolg van een vervreemding of rechtsovergang;
  - (b) door de dood van het lid, dan wel, indien het lid een rechtspersoon is, door de ontbinding van het lid;
  - (c) door opzegging door het lid;
  - (d) door opzegging door de vereniging; de vereniging kan het lidmaatschap slechts opzeggen wanneer een lid heeft opgehouden aan de vereisten door artikel 3.1 voor het lidmaatschap gesteld, te voldoen, alsook wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;
  - (e) door ontzetting; ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen worden uitgesproken wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging handelt, of de vereniging op onredelijke wijze benadeelt;
  - (f) door (enkelvoudige dan wel hoofd- en eventueel daaropvolgende onder) splitsing in appartementsrechten van een Gebouw, in welk geval het lidmaatschap van die eigenaar of erfpachter met betrekking tot dat betreffende Gebouw eindigt, indien en zodra de betreffende eigenaar dan wel erfpachter van:
    - (i) een hoofdappartementsrecht dan wel in geval van ondersplitsing de betreffende onder vereniging van eigenaars;

- (ii) in geval een enkelvoudige splitsing in appartementsrechten, de betreffende vereniging van eigenaars;  
lid wordt van de vereniging overeenkomstig artikel 3.1;  
tenzij beëindiging van het lidmaatschap niet mogelijk is op grond van een juridische regeling als bedoeld in artikel 3.2. in welk licht tevens de hierna omschreven bepalingen dienen te worden gelezen.
- 4.2 Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging geschiedt door het bestuur.
- 4.3 Opzegging van het lidmaatschap kan slechts geschieden tegen het einde van een boekjaar en met inachtneming van een opzeggingstermijn van vier weken, tenzij het lidmaatschap eerder eindigt doordat het lid niet meer aan de kwaliteitseisen voldoet als bedoeld in artikel 3.1 als een gevolg van een vervreemding. Het lidmaatschap kan in ieder geval onmiddellijk worden beëindigd indien redelijkerwijs van het lid of van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren.
- 4.4 Een opzegging in strijd met artikel 4.3, doet het lidmaatschap eindigen op het vroegst toegelaten tijdstip volgend op de datum waartegen was opgezegd.
- 4.5 Een lid kan voorts zijn lidmaatschap met onmiddellijke ingang opzeggen binnen een maand nadat een besluit waarbij zijn rechten zijn beperkt of zijn verplichtingen zijn verzwaaard, hem bekend is geworden of medegedeeld; het besluit is alsdan niet op hem van toepassing.
- 4.6 Een lid kan zijn lidmaatschap ook met onmiddellijke ingang opzeggen binnen een maand nadat hem een besluit is medegedeeld tot omzetting van de vereniging in een andere rechtsvorm of tot fusie of splitsing als bedoeld in titel 2.7 van het Burgerlijk Wetboek.
- 4.7 Ontzetting uit het lidmaatschap geschiedt door het bestuur.
- 4.8 Het lid wordt ten spoedigste schriftelijk van een besluit tot opzegging van het lidmaatschap door de vereniging op de grond dat redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren en van een besluit tot ontzetting uit het lidmaatschap, met opgave van de redenen, in kennis gesteld. Hem staat binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving van het besluit, beroep op de algemene vergadering open. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst. Het lid heeft het recht zich in de algemene vergadering waarin het beroep wordt behandeld, te verantwoorden.
- 4.9 Wanneer het lidmaatschap in de loop van een boekjaar eindigt, blijft desalniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het geheel verschuldigd.

#### **Artikel 5. Register van leden**

- 5.1 Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle leden worden opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij het lidmaatschap hebben verkregen. Het bestuur houdt tevens een register bij waarin het aantal door een lid uit te brengen stemmen wordt bijgehouden met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.1.
- 5.2 Ieder lid is verplicht zijn adres aan het bestuur op te geven en (onder verwijzing naar onderliggende meetgegevens) de gebruiksoppervlakte van de ruimten waarvan het lid gebruik heeft in verband met het in artikel 19.1 bepaalde. Het bestuur zal in geval sprake is van een splitsing in appartementsrechten van een Gebouw voormelde in

artikel 5.1 bedoelde gegevens opvragen bij de betreffende vereniging van eigenaars, waartoe het bestuur geacht wordt te zijn gemachtigd uit hoofde van het lidmaatschap van deze vereniging van eigenaars van de onderhavige vereniging. Indien het bestuur deze gegevens niet kan achterhalen dan wel dit omslachtig is, is en blijft het betreffende lid evenwel verplicht zijn adres aan het bestuur op eerste verzoek op te geven en (onder verwijzing naar onderliggende meetgegevens) de gebruiksoppervlakte van de ruimten waarvan het lid gebruik heeft in verband met het in artikel 19.1 bepaalde.

5.3 Het register wordt regelmatig bijgehouden.

#### **Artikel 6. Jaarlijkse/periodiek bijdragen**

6.1 De leden zijn gehouden tot het betalen van een jaarlijkse dan wel periodieke bijdrage. Zij kunnen daartoe in categorieën worden ingedeeld die een verschillende bijdrage betalen.

6.2 De jaarlijkse dan wel periodieke bijdrage wordt vastgesteld door het bestuur onder verwijzing naar een door het bestuur op te stellen begroting. Uitgangspunt hierbij is \*thans dat deze bijdrage dient ter voldoening van de navolgende kosten:

- administratie-, bestuur- en vergaderkosten;
- de mogelijke betalingsverplichtingen uit hoofde van het (de) Recht(en) van opstal WKO en het (de) Recht(en) van Onderopstal WKO inclusief bijbehorende erfdienstbaarheden;
- de kosten van eventuele gerechtelijke procedures (waaronder advocaatkosten).

Eventuele vergoedingen voor andere kosten en betalingen zullen eerst door de algemene vergadering dienen te worden goedgekeurd alvorens deze middels voormelde bijdrage worden doorbelast aan de leden. De algemene vergadering zal deze goedkeuring evenwel niet onthouden indien deze andere kosten en betalingen nodig zijn voor een deugdelijk continuering van de WKO en indien dit in overeenstemming is met het doel van de vereniging.

6.3 Het bestuur kan in bijzondere gevallen gehele of gedeeltelijke ontheffing verlenen van de verplichting tot het betalen van de jaarlijkse bijdrage.

6.4 Bij beëindiging van het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar is het betrokken lid de contributie over het verenigingsjaar verschuldigd gelet op het in artikel 4.9 bepaalde. Tussen een toe- en uittredend lid kan alsdan onderling tot en met de maand waarin het lidmaatschap eindigt in geval van een periodieke contributie onderling de contributie worden verrekend.

6.5 Bij toetreding van een lid in de loop van een verenigingsjaar is het lid de contributie verschuldigd met ingang van de maand volgend op de maand waarop het desbetreffende lid tot de vereniging is togetreden in geval van een periodieke contributie.

#### **Artikel 7. Verdeling van verantwoordelijkheden**

7.1 In de hierna genoemde artikelen worden de bevoegdheden van het bestuur en van de algemene vergadering beschreven alsmede hun onderlinge relatie. Het uitgangspunt hierbij is dat het bestuur de belangen van de afzonderlijke Gebouwen nastreeft in de uitoefening van haar taak en dat zij in haar dagelijkse taakuitvoering en bij



spoedeisende situatie waardoor de energievoorziening van de afzonderlijke Gebouwen in gevaar komt dan wel dreigt te komen direct, adequaat en autonoom kan en mag optreden zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering, met dien verstande dat het bestuur rekening en verantwoording aan de algemene vergadering is verschuldigd in de eerst volgende algemene vergadering.

7.2 Indien en zodra er een situatie ontstaat waarbij een deugdelijke energievoorziening van een afzonderlijk Gebouw dan wel de Gebouwen casu quo het functioneren van de WKO wordt beperkt of de Exploitant tekortschiet in het nakomen van de verplichtingen van de Exploitant jegens (al dan niet één of meer van) deze Gebouwen, zal het bestuur in het belang van dat betreffende Gebouw direct zonder toestemming van de vergadering al die nodige (rechts)maatregelen treffen zodat een deugdelijke energievoorziening blijft gewaarborgd.

7.3 Mocht vorenstaande leiden tot een ontbindingsgrond van de onderliggende exploitatieovereenkomst met de betreffende Exploitant (zulks ongeacht of de tekortkoming ziet op slechts één van de Gebouwen casu quo een beperkte groep van gebruikers), dan zal het bestuur een algemene vergadering uitschrijven waarin wordt besloten tot het al dan niet ontbinden van de exploitatieovereenkomst.

Indien en zover het tijdens die algemene vergadering genomen besluit mocht leiden tot een voor dat betreffende Gebouw of die beperkte groep van gebruikers onaanvaardbare situatie, dan zijn de betreffende leden die dit aangaat bevoegd om middels een rechterlijke uitspraak bij de daartoe bevoegde rechter besluitvorming af te dwingen casu quo het betreffende genomen besluit te laten vernietigen overeenkomstig artikel 2:15 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 8. Bestuur**

8.1 Het bestuur bestaat uit een door de algemene vergadering te bepalen aantal van minimaal \*vijf (5) bestuurders. Is het aantal bestuurders minder dan \*vijf (5), dan blijft het bestuur volledig bevoegd; het bestuur neemt alsdan onverwijld maatregelen tot aanvulling van het aantal bestuurders.

8.2 Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurder zijn.

8.3 Mede gelet op het bepaalde in artikel 9.3 is uitgangspunt dat het bestuur wordt gevormd door een afvaardiging van de Gebouwen, waarbij uitgangspunt is dat in geval sprake is van een splitsing in appartementsrechten van een Gebouw de voorzitter van de betreffende (hoofd) vereniging van eigenaars de bestuurder zal zijn van de vereniging namens dat Gebouw en dat de Gebouwen in gelijke mate in het bestuur worden vertegenwoordigd.

#### **Artikel 9. Benoeming van bestuurders**

9.1 Bestuurders kunnen uit en buiten de leden worden benoemd, waarbij echter zoveel als mogelijk getracht zal worden bestuurders uit de leden te benoemen.

9.2 De benoeming van bestuurders geschiedt door de algemene vergadering.

9.3 De benoeming van een bestuurder geschiedt uit een of meer bindende voordrachten.

Daarbij zijn:

(a) de leden namens Gebouw A bevoegd tot het opmaken van een bindende voordracht voor de afvaardiging van een bestuurder;

- (b) de leden namens Gebouw B1/C bevoegd tot het opmaken van een bindende voordracht voor de afvaardiging van een bestuurder;
- (c) de leden namens Gebouw B2 bevoegd tot het opmaken van een bindende voordracht voor de afvaardiging van een bestuurder;
- (d) de leden namens Gebouw D bevoegd tot het opmaken van een bindende voordracht voor de afvaardiging van een bestuurder;
- (e) de leden namens Gebouw E bevoegd tot het opmaken van een bindende voordracht voor de afvaardiging van een bestuurder.

In geval sprake is van een hoofdsplitsing in appartementsrechten van een Gebouw zal de voorzitter van de betreffende hoofd vereniging van eigenaars de bestuurder zijn van de vereniging namens dat Gebouw.

In geval sprake is van een enkelvoudige splitsing in appartementsrechten van een Gebouw zal de voorzitter van de betreffende vereniging van eigenaars de bestuurder zijn van de vereniging namens dat Gebouw.

Een voordracht opgemaakt zoals hiervoor vermeld moet vóór de aanvang van de vergadering schriftelijk bij het bestuur worden ingediend.

- 9.4 De algemene vergadering kan echter aan elke voordracht steeds het bindend karakter ontnemen bij een besluit genomen met een meerderheid van ten minste \*twee derden van de uitgebrachte stemmen.
- 9.5 Is geen voordracht opgemaakt of besluit de algemene vergadering aan de opgemaakte voordrachten het bindend karakter te ontnemen, dan is de algemene vergadering in de benoeming vrij.
- 9.6 Indien er meer dan een bindende voordracht is, geschiedt de benoeming uit die voordrachten.

#### **Artikel 10. Aftreden, defungeren, schorsing en ontslag van bestuurders**

- 10.1 Een bestuurder treedt af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden. Een wijziging in het rooster kan niet meebrengen dat een bestuurder tegen zijn wil moet aftreden voordat de termijn waarvoor hij is benoemd, verstreken is. Een bestuurder treedt evenwel uiterlijk af op de dag van de eerstvolgende algemene vergadering na afloop van tien (10) jaren na zijn laatste benoeming. Een aftredende bestuurder kan (steeds) worden herbenoemd.
- 10.2 Een bestuurder die uit de leden is benoemd defungeert door het eindigen van zijn lidmaatschap van de vereniging, met dien verstande dat de betreffende bestuurder aanblijft casu quo op zijn verzoek mag aanblijven tot het moment dat met inachtneming van artikel 9.3 een nieuwe bestuurder met bindende voordracht is benoemd om de continuïteit van het belang van een Gebouw te borgen.
- 10.3 Bestuurders kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst of ontslagen.
- 10.4 Indien de algemene vergadering een bestuurder heeft geschorst, dient de algemene vergadering binnen drie maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag, hetzij tot opheffing van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.

#### **Artikel 11. Taak, taakverdeling, bevoegdheden en besluitvorming van het bestuur**



- 11.1 Behoudens beperkingen volgens deze statuten is het bestuur belast met het besturen van de vereniging.
- 11.2 Het bestuur benoemt uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies van secretaris en penningmeester zijn verenigbaar.
- 11.3 Het bestuur kan de commissies instellen die het voor de vervulling van zijn taak redelijkerwijs nodig heeft. Het bestuur bepaalt de samenstelling, taak, bevoegdheden en werkwijze van de commissies.
- 11.4 Het bestuur vergadert zo dikwijls een bestuurder dit wenselijk oordeelt. Iedere bestuurder heeft \*één stem. Alle besluiten worden genomen bij \*volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Staken de stemmen, dan is het voorstel verworpen.
- 11.5 Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming van het bestuur omtrent een onderwerp waarbij hij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vereniging en de met haar verbonden organisatie. Wanneer het bestuur hierdoor geen besluit mocht kunnen nemen, blijft de bestuurder evenwel bevoegd deel te nemen aan de beraadslaging en besluitvorming en wordt het besluit genomen door het bestuur alsof geen van de bestuurders een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vereniging en de met haar verbonden organisatie. Een besluit van het bestuur omtrent een onderwerp waarbij een bestuurder een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vereniging en de met haar verbonden organisatie, is onderworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering. Het ontbreken van de goedkeuring van de algemene vergadering op een besluit als bedoeld in de vorige zin tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of bestuurders niet aan.
- 11.6 Besluitvorming van het bestuur kan op andere wijze dan in een vergadering geschieden, mits met algemene stemmen en de stemmen schriftelijk of langs elektronische weg worden uitgebracht.

#### **Artikel 12. Goedkeuring van bestuursbesluiten**

- 12.1 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen (daaronder uitdrukkelijk verstaan het verkrijgen, vervreemden, samenvoegen, wijzigen of beëindigen van het Recht van Opstal WKO, dan wel het Recht van Onderopstal WKO), en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
- De besluiten omtrent verkrijging van registergoederen behoeven \*geen goedkeuring van de algemene vergadering indien dit strekt tot verkrijging of uitbreiding van de WKO casu quo het Recht van opstal WKO (waaronder mede verstaan het eventueel samenvoegen van de Rechten van opstal WKO tot één Recht van opstal WKO indien meerdere Rechten van opstal WKO worden gevestigd), tenzij deze verkrijging een materiële financiële impact heeft dan wel het door de vergadering nader vast te stellen bedrag te boven gaat.
- De besluiten omtrent de overige (rechts)handelingen als bedoeld in artikel 12.1 behoeven \*wel de goedkeuring van de algemene vergadering. De goedkeuring geldt

- niet voor de bevoegdheid tot vertegenwoordiging van de vereniging ter zake van deze (rechts)handelingen indien de vergadering (eerst) conform het vorenstaande goedkeuring heeft verleend voor het aangaan van die (recht)handeling
- 12.2 De navolgende besluiten zijn (tevens) onderworpen aan goedkeuring van de algemene vergadering:
- \*(a) het aangaan van, ontbinden of beëindigen van enige exploitatieovereenkomst met een Exploitant met betrekking tot de WKO en levering van warmte en koude in verband met het in artikel 7.3 bepaalde;
  - (b) het voeren van (juridische) procedures tenzij een procedure geen uitstel duldt;
  - (c) het vaststellen van de jaarlijkse of periodieke bijdrage van de leden indien die een verhoging inhoudt van meer dan \*vijftien procent (15%);
  - (d) de eventuele afkoop jegens de Exploitant in geval van beëindiging van het Recht van Onderopstal WKO;
  - (e) indien andere gebouwen dan de Gebouwen worden aangesloten op de WKO, in welk geval de onderhavige statuten zonodig middels een statutenwijziging als bedoeld in artikel 21 dienen te worden herzien indien daartoe aanleiding bestaat ter beoordeling aan de vergadering;
  - (f) het verhogen van de bijdrage door de leden in verband met de andere kosten en betalingen als bedoeld in artikel 6.2.
- 12.3 De algemene vergadering zal/kan overige besluiten van het bestuur niet aan haar goedkeuring onderwerpen, tenzij hiervoor door de algemene vergadering een besluit wordt genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.

### **Artikel 13. Vertegenwoordiging**

- 13.1 Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt, behalve aan het bestuur, mede toe aan \*drie (3) gezamenlijk handelende bestuurders.
- 13.2 Het bestuur kan een of meer functionarissen met algemene of beperkte doorlopende bevoegdheid tot vertegenwoordiging aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de vereniging met inachtneming van de grenzen aan zijn bevoegdheid gesteld. De titel van zodanige functionarissen wordt door het bestuur vastgesteld.
- 13.3 Indien en zodra de energievoorziening van een Gebouw in gevaar komt of dreigt te komen en enige handeling geen uitstel duldt, is het bestuur bevoegd om direct en zonder toestemming van de algemene vergadering al hetgeen te doen wat zij nuttig of nodig acht om de continuïteit van energievoorziening te waarborgen en in dat kader de vereniging te vertegenwoordigen en (rechts) maatregelen te treffen in de ruimste zin des woords.

### **Artikel 14. Ontstentenis of belet van bestuurders**

- 14.1 In geval van ontstentenis of belet van een bestuurder, worden de taken en bevoegdheden van die bestuurder tijdelijk uitgeoefend door de overblijvende bestuurders of de enig overblijvende bestuurder, tenzij de algemene vergadering daartoe een of meer personen aanwijst of heeft aangewezen. In geval van ontstentenis of belet van alle bestuurders of de enige bestuurder, worden de taken en bevoegdheden van de bestuurders, dan wel de enige bestuurder, tijdelijk uitgeoefend door een of meer personen die de algemene vergadering daartoe aanwijst of heeft aangewezen.

- 14.2 Van belet van een bestuurder is sprake wanneer hij is geschorst, wanneer hij ten gevolge van ziekte, verlof of een andere oorzaak tijdelijk verhinderd is zijn taken en bevoegdheden uit te oefenen of wanneer hij gedurende ten minste vijf opeenvolgende dagen, of een andere door de algemene vergadering te bepalen periode, onbereikbaar is. Voorts is van belet van een bestuurder sprake wanneer hij schriftelijk aan de vereniging heeft medegedeeld dat ten aanzien van hem gedurende een bepaalde periode sprake is van belet, met vermelding van de reden. Aan de eis van schriftelijkheid van de mededeling wordt voldaan indien de mededeling elektronisch is vastgelegd.

#### **Artikel 15. Algemene vergaderingen**

- 15.1 De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden binnen zes maanden na afloop van het boekjaar. In ieder geval worden de volgende onderwerpen op de agenda voor deze vergadering geplaatst:
- (a) de behandeling van het jaarverslag;
  - (b) de behandeling van het verslag van de commissie, bedoeld in artikel 20.3, en de benoeming van de commissie voor het volgende boekjaar, indien dat artikel van toepassing is;
  - (c) de goedkeuring van de balans en de staat van baten en lasten met de toelichting;
  - (d) de decharge van de bestuurders voor hun bestuur over het afgelopen boekjaar;
  - (e) de vaststelling van de jaarlijkse en/of periodieke bijdrage(n) van de leden.
- Deze onderwerpen behoeven niet op de agenda te worden geplaatst indien de termijn voor het overleggen van het jaarverslag door de algemene vergadering is verlengd of een voorstel daartoe op de agenda is geplaatst.
- 15.2 Het bestuur roept de algemene vergadering bijeen, zo dikwijls het dit wenselijk oordeelt, of wanneer het daartoe volgens de wet of deze statuten verplicht is.
- 15.3 Op schriftelijk verzoek van ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering, is het bestuur verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken na indiening van het verzoek. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan op de wijze waarop het bestuur de algemene vergadering bijeenroept of bij advertentie in ten minste één ter plaatse waar de vereniging gevestigd is, veel gelezen dagblad. De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuurders belasten met de leiding van de vergadering en het opstellen van de notulen. Aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek wordt voldaan indien het verzoek elektronisch is vastgelegd.
- 15.4 In aanvulling op het bepaalde in Artikel 15.1 zal het bestuur - omwille van een efficiënte vorm van vergaderen en indien een Gebouw is betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten - trachten om in overleg met de bestuursleden/beheerders van de betreffende vereniging(en) van eigenaars van de betreffende gebouwen het moment van de jaarlijkse algemene vergadering zoveel mogelijk te laten aansluiten bij het moment dat de jaarlijkse vergadering(en) van deze

betreffende vereniging(en) van eigenaars van de betreffende gebouwen worden gehouden.

#### **Artikel 16. Oproeping**

- 16.1 Leden worden tot de algemene vergadering opgeroepen door het bestuur of een bestuurder.
- 16.2 De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de leden aan de laatstelijk aan het bestuur opgegeven adressen. De oproeping kan geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door een lid voor dit doel aan de vereniging is bekend gemaakt en waarmee dat lid door deze bekendmaking wordt geacht in te stemmen.
- 16.3 De oproeping vermeldt de te behandelen onderwerpen en de plaats en het tijdstip van de algemene vergadering. Onderwerpen die niet in de oproeping zijn vermeld, kunnen op dezelfde wijze worden aangekondigd met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn.
- 16.4 De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt niet later dan op de vijftiende dag vóór die van de vergadering.

#### **Artikel 17. Voorzitter, secretaris en notulen**

- 17.1 De voorzitter van het bestuur treedt als zodanig ook op bij de algemene vergadering. De voorzitter van het bestuur kan echter, ook indien hij zelf ter vergadering aanwezig is, een ander in zijn plaats als voorzitter aanwijzen. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur, zonder dat hij een ander in zijn plaats als voorzitter heeft aangewezen, benoemen de ter vergadering aanwezige bestuurders een van hen tot voorzitter. Bij afwezigheid van alle bestuurders benoemt de algemene vergadering zelf haar voorzitter. De secretaris van het bestuur treedt als zodanig ook op bij de algemene vergadering. Bij afwezigheid van de secretaris van het bestuur wijst de voorzitter de secretaris aan.
- 17.2 Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan door de secretaris van de vergadering notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend door de voorzitter en de secretaris van de vergadering.
- 17.3 De voorzitter van de vergadering en iedere bestuurder kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal van het ter vergadering verhandelde, op kosten van de vereniging. Het notarieel proces-verbaal wordt medeondertekend door de voorzitter van de vergadering.

#### **Artikel 18. Toegang en vergaderrechten**

- 18.1 Alle leden die niet geschorst zijn, hebben toegang tot de algemene vergadering en zijn bevoegd daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Alle bestuurders die geen lid zijn en niet geschorst zijn, hebben toegang tot de algemene vergadering en hebben als zodanig in de algemene vergadering een raadgevende stem. Een geschorst lid en een geschorste bestuurder die geen lid is heeft toegang tot de vergadering waarin het besluit tot schorsing wordt behandeld, en is bevoegd daarover het woord te voeren.

- 18.2 Een stemgerechtigd lid kan aan een ander stemgerechtigd lid schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.
- 18.3 De voorzitter van de vergadering beslist omtrent de toelating van andere personen tot de algemene vergadering.

#### **Artikel 19. Stemrecht en besluitvorming**

- 19.1 In de algemene vergadering heeft ieder lid dat niet geschorst is, een aantal stemmen dat overeenkomt met het totale gebruiksoppervlakte binnen/van een Gebouw. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
- Het gebruiksoppervlakte dat een betreffend lid heeft, zal dienen te worden aangetoond middels een meetcertificaat of een ander vergelijkbaar document (bijvoorbeeld aan de hand van het meetcertificaat dat onderdeel is van een erfpachttuitgifte). Uitdrukkelijk wordt hierbij onderkend dat het gebruiksoppervlakte voor woongebruik veelal op basis van GebruiksOppervlakte (G.O.) wordt vastgesteld en gebruiksoppervlakte voor andere functies veelal op basis van Bruto Vloer Oppervlakte (B.V.O.).
- Op basis van de huidige voorgenomen splitsingsstructuur en ontwikkeling van de Gebouwen is daarbij thans sprake van de stemrechtverdeling/-verhouding zoals blijkt uit het aan deze akte gehechte \*overzicht (bijlage). Dit overzicht zal worden bijgewerkt indien en zodra de gebruiksoppervlakte kan worden aangetoond conform het vorenstaande zodat dit overzicht enkel dient als voorbeeld/opzet.
- 19.2 Alle besluiten waaromtrent bij de wet en deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid van **tenminste \*drie vierden (3/4) van het aantal uitgebrachte stemmen**.
- Indien het te nemen besluit ziet op het aangaan van een nieuwe af te sluiten exploitatieovereenkomst terzake de WKO, tijdens de looptijd van de exploitatieovereenkomst zoals die ten tijde van het tekenen van deze akte is overeengekomen, dan wel na afloop van de looptijd van de laatst bedoelde exploitatieovereenkomst of voor welke andere reden dan ook, dient het bestuur bij de voorbereiding van het besluit en dienen de leden bij het nemen van het besluit, rekening te houden met-, en mee te nemen in de uitvraag, onderhandelingen en besluiten, de wensen, voorwaarden en overige overweging van die leden die een andere functie vertegenwoordigen dan wonen zulks mede in aanmerking nemende dat:
- a) de Warmte Wet op deze metrages van de niet-wonen functies niet van toepassing is, en b) de aldus vertegenwoordigde metrages een minderheid vormen.
- 19.3 De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over benoeming, schorsing en ontslag van personen bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
- 19.4 Heeft bij een stemming omtrent een verkiezing van personen niemand voormelde gekwalificeerde meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkregen, dan vindt een nieuwe vrije stemming plaats. Heeft ook in dat geval niemand voormelde gekwalificeerde meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkregen, dan vinden herstemmingen plaats totdat hetzij één persoon voormelde gekwalificeerde meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij een herstemming, daaronder niet

begrepen de nieuwe vrije stemming, wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon, op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan een persoon uitgebracht, dan beslist het lot op wie van die personen bij de volgende stemming niet meer kan worden gestemd. Staken de stemmen bij een stemming tussen twee personen, dan beslist het lot. Staken de stemmen bij een stemming tussen twee personen die op een bindende voordracht zijn geplaatst, dan is evenwel de persoon die als eerste op de voordracht voorkomt, benoemd. Staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.

19.5 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 onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien 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.

19.6 Bij de vaststelling in hoeverre de leden stemmen, aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn, wordt geen rekening gehouden met leden die ingevolge de wet of deze statuten geen stem kunnen uitbrengen.

#### **Artikel 20. Boekjaar en jaarverslag**

20.1 Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

20.2 Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, een jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over. Deze stukken worden ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen dan wordt daarvan onder opgaaf van reden melding gemaakt. Na verloop van de termijn kan ieder lid van de gezamenlijke bestuurders in rechte vorderen dat zij deze verplichtingen nakomen.

20.3 Tenzij omtrent de getrouwheid van de stukken aan de algemene vergadering wordt overgelegd een verklaring afkomstig van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, benoemt de algemene vergadering jaarlijks een commissie van ten minste twee leden die geen deel van het bestuur mogen uitmaken. De commissie onderzoekt de balans en de staat van baten en lasten met toelichting en brengt aan de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging beschikbaar te stellen. Vereist het onderzoek bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan de commissie zich door een deskundige doen bijstaan, op kosten van de vereniging.

#### **Artikel 21. Statutenwijziging en ontbinding**



- 21.1 In deze statuten kan geen verandering worden gebracht dan door een besluit van de algemene vergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. Een besluit tot statutenwijziging kan slechts worden genomen bij een meerderheid van ten minste \*drie vierde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering, waarin ten minste \*drie/vierde van de leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien niet ten minste \*drie/vierde van de leden aanwezig of vertegenwoordigd was, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen waarin het besluit tot statutenwijziging kan worden genomen onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal leden, mits bij een meerderheid van ten minste \*drie vierde van de uitgebrachte stemmen. De nieuwe vergadering wordt gehouden uiterlijk op de dertigste dag na die van de oorspronkelijke vergadering. Bij de oproeping tot de nieuwe vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen, onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal leden.
- 21.2 Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen vóór de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 21.3 De artikelen 21.1 en 21.2 zijn niet van toepassing indien in de algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.
- 21.4 De vereniging wordt ontbonden door een daartoe strekkend besluit van de algemene vergadering.
- 21.5 De artikelen 21.1 tot en met 21.3 zijn van overeenkomstige toepassing op een besluit tot ontbinding.

#### **Artikel 22. Vereffening**

- 22.1 Indien de vereniging wordt ontbonden door een besluit van de algemene vergadering, wordt haar vermogen vereffend door de bestuurders, indien en voor zover de algemene vergadering niet anders bepaalt.
- 22.2 De algemene vergadering stelt de beloning van de vereffenaars vast.
- 22.3 De vereffening geschiedt met inachtneming van het daaromtrent in titel 2.1 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde. Tijdens de vereffening blijven deze statuten, voor zover mogelijk, van kracht.
- 22.4 De algemene vergadering bepaalt de bestemming van het batig liquidatiesaldo van de vereniging.
- 22.5 Nadat de vereniging heeft opgehouden te bestaan, blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging gedurende zeven jaren berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

#### **Artikel 23. Huishoudelijk reglement**

De algemene vergadering kan op voorstel van het bestuur een huishoudelijk reglement vaststellen. Het reglement mag geen bepalingen bevatten die in strijd zijn met de wet of deze statuten.

#### **Artikel 24. Overgangsbepaling**

Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend vierentwintig. Dit artikel vervalt na afloop van het eerste boekjaar.

**SLOTVERKLARINGEN**

De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaart ten slotte:

- (a) het bestuur van de vereniging zal voorlopige bestaan uit drie (3) bestuurders, voor de eerste maal worden tot bestuurder benoemd:
  - (i) Oprichter 1;
  - (ii) Oprichter 2;
- (b) de Oprichters zijn de eerste leden van de vereniging.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend, om

Concept