

STATUTENWIJZIGING@

2007/nr

Heden, vijf juni tweeduizend acht, verscheen voor mij, mr. Bart Jan Binnerts, notaris, gevestigd te Lelystad:

mevrouw Catharina Maria Eijgenbrood-Jungen, geboren te Amsterdam op achttien december negentienhonderd éénenvijftig, met kantooradres Meentweg 8, 8224 BP Lelystad, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZUIDERZEE**.

VASTGOED PROJECTEN B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en feitelijk gevestigd Strevelsweg 700/311, 3083 AS Rotterdam, ingeschreven in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Rotterdam onder nummer 24355102, hierna te noemen: “ZVP”, welke besloten vennootschap enig bestuurder is van de na te noemen stichting en in die hoedanigheid voornemde volmacht heeft verleend.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

- bij akte op tweeëntwintig september tweeduizend vijf verleden voor mr. B.J. Binnerts, notaris te Lelystad, is opgericht de stichting: Stichting Beheer Houtribhoogte, gevestigd te Lelystad, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland onder nummer 39091471, hierna te noemen: “de stichting”; het bestuur van de stichting heeft op vijf juni tweeduizend acht in zijn vergadering gehouden te Lelystad op vijf juni tweeduizend acht rechtsgeëldig besloten de statuten van de stichting te wijzigen, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht exemplaar/uitreksel van de notulen van voornemde vergadering;
- de voor de statutenwijziging vereiste goedkeuring van de gemeente Lelystad is verleend;
- voorts heeft ten minste tachtig procent (80%) van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond in het gebied “Houtribhoogte” te Lelystad goedkeuring aan de statutenwijziging verleend;
- van de goedkeuringen blijkt uit de aan deze akte te hechten verklaringen; de statutenwijziging heeft hoofdzakelijk ten doel participatie van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond in het gebied “Houtribhoogte” te Lelystad in het bestuur van de stichting mogelijk te maken voordat de notariële akte waarbij de mandeligheid van de toekomstige gemeenschappelijke grond in het project tot stand gebracht wordt is gepasseerd.

De comparante, handelende als gemeld, verklaarde in verband hiermee de statuten van de stichting gewijzigd vast te stellen als volgt:

NAAM, ZETEL, DUUR**Artikel 1.**

1. De stichting heeft de naam: **STICHTING BEHEER HOUTRIBHOOGTE**.

2. Zij is gevestigd te LELYSTAD

3. Zij zal hierna ook worden aangeduid als ‘de stichting’.
4. In deze akte wordt verstaan onder:

- a. de mandeligheid: de onroerende zaken die in het project Houtribhoogte te Lelystad bij notariële akte tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de woningen in dat bouwproject zullen worden, dan wel zijn bestemd, in welke akte deze stichting als beheerder van de mandeligheid wordt aangewezen;
- b. de Vergadering van Deelgenoten: de vergadering van de gezamenlijke eigenaren van de mandeligheid, zoals nader geregeld in de akte van mandeligheid;
- c. de beheerder: de stichting;
- d. mandelige eigenaren: de gezamenlijke eigenaren van de mandeligheid.

DOEL.**Artikel 2.**

1. De stichting heeft ten doel:
 - a. het beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandeligheid met ontsluitingen, verhardingen, watergangen, bruggen, riolering, beplanting en andere voorzieningen en het aangaan van rechtshandelingen strekkende tot het doen verrichten van werkzaamheden in het kader daarvan.
 - b. het beheren van de fondsen die gevormd worden uit stortingen van de mandelige eigenaren, ter bestrijding van de kosten van het beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing als onder a. genoemd;
 - c. het uitvoeren van die taken, die in de akte van mandeligheid of bij nader besluit van de vergadering van deelgenoten van de mandeligheid aan de stichting zijn opgedragen;
 - d. het in beheer nemen van grond of water en het verwerven van registergoederen, gellegen in het gebied Houtribhoogte.
2. De stichting is verplicht de beheerde fondsen solide te beleggen, een en ander overeenkomstig de bepalingen die zijn opgenomen in een door het bestuur op te stellen beleggingsreglement. Wijziging van het beleggingsreglement is slechts mogelijk met de instemming van het bestuur van de mandeligheid.

UITGAVEN EN RECHTSHANDELINGEN**Artikel 3.**

1. De stichting verricht rechtshandelingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 sub a uitsluitend in het kader van de doelstelling.
2. De stichting verricht betalingen ten laste van het fonds uitsluitend in het kader van de doelstelling.

BESTUUR, ALGEMEEN

Artikel 4.

1. Het bestuur van de stichting bestaat:
 - a. zolang de mandeligheid nog niet bij notariële akte tot stand gebracht is uit twee bestuurders, te weten:
 1. één bestuurder, geheel naar eigen keuze te benoemen en te ontslaan door ZVP, welke bestuurder ook ZVP zelf mag zijn;
 2. één bestuurder, welke door ZVP zal moeten worden benoemd nadat deze door ten minste tien procent (10%) van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Houtrihooie” is voorgedragen en ZVP gebleken is dat de benoeming van deze bestuurder de instemming heeft van de meerderheid van die eigenaren; de eerste voordracht als zodanig kan ook door het bestuur van de stichting gedaan worden; een dergelijke voordracht is derhalve na constatering van die meerderheid bindend;
 - b. nadat de mandeligheid bij notariële akte tot stand gebracht is:
 1. uit drie of vijf door de Vergadering van Deelgenoten te benoemen bestuurders;
 2. dan wel uit twee of vier door de Vergadering van Deelgenoten te benoemen bestuurders, aangevuld met één door de gemeente Lelystad te benoemen bestuurder, welke benoeming door de gemeente eerst dan plaatsvindt, indien de gemeente Lelystad dat wenst,
2. welke benoemingen door de Vergadering van Deelgenoten voor het eerst plaats dienen te vinden tijdens de eerste Vergadering van Deelgenoten die na het passeren van die akte gehouden wordt, tot het bijeenroepen van welke vergadering het bestuur op korte termijn na het passeren van die akte verplicht is;
3. Bij het besluit tot benoeming van (een) bestuurder(s) als bedoeld onder lid 1 letter b. onder 1. zal de Vergadering van Deelgenoten tevens dienen te besluiten welke van de door haar benoemde bestuurders van rechtswege ontslagen is indien de gemeente Lelystad een bestuurder benoemt en er op dat moment drie of vijf door de Vergadering van Deelgenoten benoemde bestuurders zijn, aangezien de Vergadering van Deelgenoten in dat geval slechts recht heeft op twee of vier door haar benoemde bestuurders.
 - a. Bestuursleden die na totstandkoming van de mandeligheid door de Vergadering van Deelgenoten zijn benoemd hebben een zittingstermijn van zes jaar. Zij treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden. Aftredende bestuursleden zijn terstond (maximaal één keer) herkiesbaar. Tussentijds benoemde bestuursleden nemen op het rooster van aftreden de plaats in van hun voorgangers.
 - b. De overige bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
 - c. Een bestuurslid hoeft geen deelgenoot te zijn in de mandeligheid.

4. Na totstandkoming van de mandeligheid bij notariële akte geldt dat het bestuur van de stichting, zowel als tenminste een aantal van de mandelige eigenaren dat tien procent van de stemmen van de mandeligheid vertegenwoordigt, bevoegd is kandidaten ter benoeming voor te dragen. Deze voordrachten zijn niet bindend.
5. Het bestuur wijst uit haar midden een voorzitter, een secretaris en eventueel andere functionarissen aan. De functies van secretaris en penningmeester kunnen in dezelfde (rechts)persoon verenigd zijn.

EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP**Artikel 5.**

Het bestuurslidmaatschap van een bestuurder eindigt door:

- a. overlijden;
- b. bedanken;
- c. verlies van het -vrije- beheer en/of de -vrije- beschikking over zijn goederen;
- d. ontslag door de rechtbank
- e. ontslag door de instantie of het orgaan waardoor de bestuurder is benoemd, uitgezonderd de bestuurder hierna onder f. bedoeld;
- f. ten aanzien van de bestuurder als bedoeld in artikel 4 lid 1. letter a. onder 2.:
 - door ZVP op verzoek van ten minste tien procent (10%) van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Houtrihooie” indien en zodra ZVP gebleken is dat dit ontslag de instemming heeft van de meerderheid van die eigenaren; een dergelijke voordracht tot ontslag is derhalve na constatering van die meerderheid is bindend;
 - van rechtswege door benoeming van een andere bestuurder als bedoeld in die bepaling;
- g. ontslag van rechtswege in het geval bedoeld in artikel 4 lid 2.

BESTUURSTAAK, VERGADERINGEN BESTUUR, BESLUITVORMING

Artikel 6.

1. Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is het bestuur belast met het besturen van de stichting.
 2. Het bestuur is uitsluitend bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, als een dergelijk besluit is genomen met unanime stemmen binnen het bestuur en daarnaast het bestuur van de mandeligheid daarmee schriftelijk heeft ingestemd.
- Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt, doch uitsluitend voor zover zulks strekt als zekerheid voor verbintenissen ten laste van de mandelige eigenaren.

3. Het bestuur vergadert zo dikwijls als de voorzitter dit nodig acht alsmede indien een ander bestuurslid of de beheerder zulks schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen aan de voorzitter verzoekt.
Indien de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg geeft zodanig dat de vergadering wordt gehouden binnen twee weken na het verzoek, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de vereiste formaliteiten.
 4. De bestuursleden worden voor de vergadering opgeroepen; de oproep geschiedt schriftelijk door of namens de voorzitter niet later dan de zeventende dag voor die der vergadering. Bij de oproeping worden de punten van behandeling bekend gemaakt.
 5. Bij ontstentenis van de voorzitter in een vergadering van het bestuur, wijst deze zelf haar voorzitter aan.
 6. Een bestuurslid kan zich in een bestuursvergadering bij schriftelijke volmacht doen tegenwoordigen door een medebestuurslid; een aldus gevolmachtigde kan voor zich en als gevolmachtigde in totaal niet meer dan twee stemmen uitbrengen.
 7. Voor zover in deze statuten niet uitdrukkelijk anders is bepaald, worden alle besluiten genomen met gewone meerderheid van geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal fungerende bestuursleden tegenwoordig of tegenwoordig is; blanco stemmen en stemonthoudingen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
 8. Indien alle formaliteiten voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen mits met algemene stemmen van de fungerende bestuursleden.
 9. Buiten vergadering kunnen besluiten worden genomen mits met algemene stemmen van alle fungerende bestuursleden. Van een buiten vergadering aldus genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgesteld dat door de secretaris wordt ondertekend en dat in de eerstvolgende bestuursvergadering wordt voorgelezen en mede-ondertekend door de voorzitter van die bestuursvergadering waarna het bij de notulen wordt gevoegd.
- Artikel 7.**
1. Onverminderd het hiervoor in artikel 6 lid 6 bepaalde is ieder bestuurslid gerechtigd tot het uitbrengen van één stem.
 2. Stemming over zaken geschiedt mondeling; stemming over personen geschiedt schriftelijk.
 3. Schriftelijke stemmen geschieden bij ongetekende gesloten briefjes. Stemming bij acclamatie is mogelijk tenzij een of meer bestuursleden zich daartegen verzetten.
 4. In alle geschillen omtrent stemmeningen die niet bij de statuten zijn voorzien, beslist de voorzitter van de vergadering.
 4. Indien de stemmen staken is het voorstel verworpen, met dien verstande dat

de bestuurder dan wel bestuurders die voor het voorstel waren gerechtigd zijn het bestuur voor te stellen een onpartijdige persoon te benoemen die alsdan in plaats van het bestuur over het voorstel beslist. Indien het bestuur niet binnen drie weken tot een eensluidende benoeming van de onpartijdige persoon komt, dan benoemt de kantonrechter te Leidschendam op verzoek van een bestuurder die voor het voorstel was deze onpartijdige persoon.

Bezoldiging van de onpartijdige persoon, evenals de kosten van de procedure zijn voor rekening van de stichting.

Artikel 8.

1. Van het verhandelde in de vergaderingen van het bestuur worden notulen gehouden door de secretaris of door een der andere aanwezigen, door de voorzitter daartoe aangezocht. De notulen worden vastgesteld en getekend door degenen, die in de vergadering als voorzitter en secretaris hebben gefungeerd.
2. De notulen zullen worden opgesteld door dan wel onder begeleiding van een jurist indien en voorzover een bestuurslid te kennen heeft gegeven dit wenselijk te vinden. Zij die de vergadering bijeenroepen kunnen voorts een notarieel proces-verbaal van het verhandelde doen opmaken.
3. De notulen worden bewaard door de secretaris en worden kosteloos toegezonden naar iedere deelgenoot in de mandeligheid die daarom verzoekt.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 9.

De stichting wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door:

- a. hetzij het bestuur;
- b. hetzij ten minste twee gezamenlijk handelende bestuursleden.

GELDELIJK BEHEER

Artikel 10.

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
 2. Het bestuur is verplicht van de vermogensstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting 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 stichting kunnen worden gekend.
 3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten van de stichting op te maken.
- Deze jaarstukken worden ondertekend door alle leden van het bestuur; indien enige handtekening ontbreekt wordt de reden daarvan op het desbetreffende stuk medegedeeld.
- Het bestuur van de stichting is te allen tijde bevoegd een individueel bestuurslid bij einde van diens bestuurslidmaatschap décharge te verlenen voor het door hem gevoerde beleid van de stichting.

4. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende tenminste zeven jaar te bewaren, voor zover de wet niet anders bepaalt. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

5. Het bestuur kan een accountant benoemen om op de boekhouding regelmatig toezicht te houden, alsmede om aan het bestuur verslag uit te brengen omtrent de door het bestuur ontworpen balans en winst- en verliesrekening. De accountant is gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de stichting waarvan de kennisgeving tot richtige vervulling van zijn taak nodig is.

Het bestuur is verplicht om een accountant voor dit doel te benoemen indien een verzoek daartoe wordt gestemd door de eigenaren van ten minste één/derde (1/3) van de woningen in het plangebied.

STATUTENWIJZIGING.

Artikel 11.

1. Het bestuur kan besluiten de statuten van de stichting te wijzigen, voor zover is voldaan aan het hierna in lid 2. bepaalde.
2. Statutenwijziging behoeft:
 - de voorafgaande goedkeuring van tachtig procent (80%) van de mandelige eigenaren of, indien de mandeligheid nog niet tot stand gebracht is, van tachtig procent (80%) van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond bestemd voor de bouw van een woning (niet zijnde ZVP) in het project "Houtrthoogte"
 - de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente Lelystad.
3. Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgesteld.

Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

ONTBINDING, VEREFENING

Artikel 12.

1. Het bestuur kan besluiten de stichting te ontbinden.

2. Het in artikel 11 lid 2 bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13.

1. De vereffening geschiedt door het bestuur, dat ten tijde van het nemen van het besluit tot opheffing in functie is.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten - voor zoveel mogelijk - van kracht.
3. Het bestuur dat met de vereffening belast is, draagt zorg voor inschrijving van de ontbinding van de stichting ten kantore van het stichtingsregister

gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken waaronder de stichting ressorteert.

4. Het baatig saldo na vereffening wordt uitgekeerd aan de mandelige eigenaren naar rato van hun aandeel in de mandeligheid.

ALGEMENE BEPALING

Artikel 14.

Het bestuur regelt alle aangelegenheden die bij deze statuten niet of niet voldoende zijn geregeld.

Deze regelingen mogen niet in strijd zijn met de wet of deze statuten.

OVERGANGSBEPALING

Artikel 15

Indien op grond van de statuten een percentage of meerderheid van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond bestemd voor de bouw van een woning in het project "Houtrthoogte" vereist is tellen voor het vaststellen van het al dan niet bereikt zijn van dat percentage of die meerderheid de door ZVP en/of de ontwikkelaar van het project gehouden woningen of percelen grond niet mee.

SLOT VAN DE AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend terwijl diens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld.

De verschenen persoon, en, voor zover deze niet dezelfde is, de partij, is door mij, notaris, in de gelegenheid gesteld tijdig van de inhoud van deze akte kennis te nemen.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en toelichting daarop, heb ik, notaris, bovendien de gevolgen die uit deze akte voortvloeiën aan de verschenen persoon uiteengezet.

Deze heeft vervolgens verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

Waarvan akte verleden te Lelystad op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.