

Plan Mariastichting te Haarlem  
dossier: 040.49098/MB/VS  
akte 3

Heden, veertien december tweeduizend vijf, verschenen voor mij, mr. Paulus Lambertus Vierveijzer, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw mr. Viviane Christiane Stradmeijer, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op tweeëntwintig juli negentienhonderd drieënzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **Stichting Interconfessioneel Spaarne Ziekenhuis**, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2134 TM Hoofddorp, Spaarnepoort 1, correspondentie adres postbus 770, 2130 AT Hoofddorp, welke stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 41225010, van de in artikel 5 van de statuten van genoemde stichting vereiste goedkeuring van de Raad van Toezicht voor de in deze akte vervatte rechtshandelingen blijkt uit diverse stukken, welke zijn gehecht aan een akte van levering op zes december tweeduizendvijf verleden voor mij, notaris; hierna te noemen: de stichting.
2. mevrouw mr. Martine Gerardine Brummelhuis, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op één juni negentienhonderd negenenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, mede kantoorhoudende te 2034 MB Haarlem, Schipholpoort 64, correspondentieadres: Postbus 4376, 2003 EJ Haarlem, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder dossiernummer 08013158, hierna te noemen: Bouwfonds.

Van gemelde volmacht van de stichting blijkt uit een onderhandse volmacht, gehecht aan vorenbedoelde akte van levering op zes december tweeduizendvijf verleden voor mij, notaris.

Blijkende van de volmacht van Bouwfonds uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte wordt gehecht.

De comparanten verklaarden:

**CONSIDERANS**

Bouwfonds is voornemens een nieuwbouwplan genaamd "**Mariastichting**" te realiseren op enkele percelen grond - thans eigendom van de stichting - gelegen te Haarlem aan en nabij de Kleine Houtweg, Spijkermanslaan, Van Heythuisenweg, Buitenrustlaan en de Kamperlaan, hetwelk zal bestaan uit:

- een ondergrondse parkeergarage met parkeerplaatsen en bergingen; .....
- gebouw Benedictushof (blok 1); .....
- gebouw Lausanne (blok 1a); .....
- gebouw Lissabon (blok 2); .....
- gebouw Verona (blok 3); .....
- gebouw Florence (blok 4); .....
- gebouw Ingnatiushove (blok 6); .....
- gebouw De Mariënkroon (blok 7 en blok 8); .....
- gebouw Cadiz/Evora (blok 9); .....
- gebouw Herkenhove (blok 10); .....
- gebouw blok 11 .....
- gebouw Camillus (blok 12) .....
- gebouw Bonaventura (blok 16); .....
- gebouw blok 17; .....
- eengezinswoningen (blokken 13 en 14); .....
- kantoorruimten; .....

alsmede semi-openbaar en openbaar terrein gelegen op het maaiveld tussen de gebouwen en woningen, .....

een en ander zoals aangegeven op een aan deze akte te hechten situatietekening de dato acht december tweeduizend vijf (laatst gewijzigd op dertien december tweeduizend vijf), nummer L0326408. ....

Het beheer van het hiervoor vermelde semi-openbaar terrein met de hierop casu quo hierin gesitueerde werken zal de nodige zorg en aandacht eisen, welk beheer zal worden toevertrouwd aan de bij deze akte op te richten vereniging. ....

Aan de bij deze akte op te richten vereniging zal in eigendom worden overgedragen: .....

1. voormeld semi-openbaar terrein, met de hierop casu quo hierin gesitueerde werken, welk terrein deels zal zijn belast met: .....

  - een zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht tot het in eigendom verkrijgen, hebben en houden van een (gedeelte van een) ondergrondse parkeergarage met al hetgeen daartoe behoort; .....
  - een erfdiensbaarheid van onderbouw, inhoudende de verplichting tot het gedogen van een ondergrondse tunnel, welke tunnel een verbinding maakt tussen blok 2 en de ondergrondse parkeergarage; .....
  - een erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting tot het gedogen van een loopbrug, welke de verbinding maakt tussen de gebouwen 7 en 8; .....

2. twee nog te realiseren appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van technische ruimten, zich bevindende in de ondergrondse parkeergarage, op welke appartementsrechten een opstalrecht zal worden gevestigd ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Projectbureau Bijzondere Nieuwbouwlocaties, statutair gevestigd te Arnhem, hierna te noemen: .....

- Nuon, casu quo haar rechtsopvolgers, voor een periode van dertig jaar. ....
- Voorts zal de beheervereniging verkrijgen: .....
- een zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht tot het in eigendom .....  
 verkrijgen, hebben en houden van: .....
  - 1. een deels ondergronds leidingnetwerk ten behoeve van warmtelevering, met .....  
 al hetgeen daartoe behoort (waaronder meters); .....
  - 2. een deels ondergronds leidingnetwerk ten behoeve van koeling (top cooling), .....  
 met al hetgeen daartoe behoort (waaronder meters); .....
  - 3. een deels ondergronds leidingnetwerk ten behoeve van warmwaterlevering, .....  
 met al hetgeen daartoe behoort (waaronder meters); .....
- welk opstalrecht voor een periode van dertig jaar in onderopstal zal worden .....  
 uitgegeven aan Nuon; .....
- een zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht tot het in eigendom .....  
 verkrijgen, hebben en houden van een deels ondergronds leidingnetwerk ten .....  
 behoeve van koudwaterlevering, met al hetgeen daartoe behoort (waaronder .....  
 meters) en een deels ondergronds bluswaterleidingnetwerk met al hetgeen daartoe .....  
 behoort; .....
  - een zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht tot het plaatsen, hebben, .....  
 onderhouden, exploiteren en vervangen van luifels met de daarbij behorende .....  
 kolommen, welke worden aangebracht aan de gevels van enkele van .....  
 vorenbedoelde gebouwen en overigens zoals aangegeven op de aan deze akte .....  
 gehechte tekening. ....

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden bij deze akte op te richten de .....  
 vereniging in de zin van artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek, genaamd: .....

Beheervereniging Mariastichting en daarvoor vast te stellen de volgende .....

**STATUTEN** .....

**NAAM EN ZETEL** .....

**Artikel 1** .....

De vereniging draagt de naam: .....

**Beheervereniging Mariastichting.** .....

Zij heeft haar zetel in de gemeente Haarlem. ....

**DOEL** .....

**Artikel 2** .....

1. De vereniging heeft ten doel: het behartigen van de gemeenschappelijke belangen .....  
 van de leden en in het bijzonder: .....
- het bevorderen van overleg door de eigenaars van de binnen het plan .....  
 Mariastichting te realiseren gebouwen/woningen; .....
- het ten behoeve van de leden beheren en exploiteren van: .....
- het semi-openbaar terrein gelegen tussen de gebouwen in het te .....  
 realiseren nieuwbouwplan Mariastichting met de daarop casu quo hierin .....  
 gesitueerde werken, waaronder begrepen de luifels; .....

- een deels ondergronds leidingnetwerk ten behoeve van koudwaterlevering, met al hetgeen daartoe behoort (waaronder meters);
  - een deels ondergronds bluswaterleidingnetwerk, met al hetgeen daartoe behoort (waaronder meters);
  - zodra het te vestigen onderopstalrecht ten behoeve van de Nuon, zoals hiervoor vermeld, is vervallen (in beginsel na dertig (30) jaar) het ten behoeve van de leden beheren en exploiteren van:
    1. een deels ondergronds leidingnetwerk ten behoeve van warmtelevering, met al hetgeen daartoe behoort (waaronder meters);
    2. een deels ondergronds leidingnetwerk ten behoeve van koeling (top cooling), met al hetgeen daartoe behoort (waaronder meters);
    3. een deels ondergronds leidingnetwerk ten behoeve van warmwaterlevering, met al hetgeen daartoe behoort (waaronder meters);
  - alsmede het verkrijgen en vervreemden van registergoederen dan wel van zakelijke genotsrechten daarop.
2. De vereniging tracht dit doel te bereiken door:
- het leggen en onderhouden van contacten tussen overheden, gemeentelijke diensten, energiebedrijven, vereniging van eigenaars en bewoners van het plan Mariastichting;
  - aangaan van overeenkomsten in het kader van voor gebruik door de eigenaars bestemde terreinen, ruimten en/of voorzieningen;
  - aangaan van overeenkomsten met een huismeester/conciërge;
  - aangaan van overeenkomsten met eigenaars van woningen respectievelijk Vereniging van Eigenaars binnen het plan Mariastichting voor het leveren van koudwater en het binnen dit kader voeren van een administratie/registratie van watergebruik;
  - aangaan van overeenkomsten met eigenaars van woningen respectievelijk Vereniging van Eigenaars binnen het plan Mariastichting voor het leveren van warmwater, warmte en koeling en het binnen dit kader voeren van een administratie/registratie indien en voorzover deze leveranties niet meer door Nuon of haar rechtsopvolgers geschieden, doch door de beheervereniging in eigen beheer worden verzorgd;
  - al hetgeen naar het oordeel van de ledenvergadering verder nuttig kan zijn in verband met het doel van de vereniging en daarmee direct of indirect in verband staat;
- Dit alles in de ruimste zin des woords zonder dat de vereniging een en ander bedrijfsmatig gaat verrichten.

## **DUUR**

### **Artikel 3**

1. De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Het verenigingsjaar loopt van één januari tot en met éénendertig december, met

dien verstande dat het eerste boekjaar heden aanvangt en zal eindigen op .....  
éénendertig december van het volgend jaar. ....

**LIDMAATSCHAP** .....

**Artikel 4** .....

- 1. De vereniging kent twee categorieën leden, te weten kwalitatieve leden en .....  
bijzondere leden. ....  
Leden kunnen zowel natuurlijke personen of rechtspersonen zijn. ....  
Waar in deze statuten of in krachtens deze statuten vastgelegde reglementen wordt .....  
gesproken van leden of lid wordt/worden daaronder de kwalitatieve zowel als de .....  
bijzondere leden begrepen, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald of kennelijk .....  
anders is bedoeld. ....
- 2. Kwalitatieve leden zijn zij die een appartementsrecht in het plan Mariastichting op .....  
naam hebben en op grond van artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek .....  
kwalitatief lid van de vereniging zijn. De kwalitatieve leden ressorteren onder een .....  
afdeling, welke afdeling wordt gevormd door de vereniging van eigenaars .....  
waarvan zij lid zijn. ....
- 3. Bijzondere leden zijn zij die een ander registergoed in de wijk op naam hebben of .....  
die krachtens een andere binding met het plan Mariastichting zich als lid bij het .....  
bestuur hebben aangemeld en door het bestuur als zodanig tot de vereniging zijn .....  
toegelaten. In het bijzonder worden hiermee bedoeld de eigenaars van de .....  
eengezinswoningen in de blokken 13 en 14 alsmede de eigenaar(s) van de .....  
kantoorruimten. De eigenaars van deze eengezinswoningen alsmede de eigenaar(s) .....  
van de kantoorruimten moeten bij aanmelding respectievelijk overdracht van het .....  
lidmaatschap door het bestuur worden toegelaten. ....  
Bij reglement kunnen nadere toelatingscriteria voor andere bijzondere leden .....  
worden gesteld. ....
- 4. Ingeval van niet-toelating van een aspirant-bijzonder lid door het bestuur kan de .....  
algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten. ....
- 5. Aan een persoon kan meer dan één lidmaatschap toekomen. Hiermee wordt .....  
bedoeld dat indien een persoon meerdere registergoederen in het plan .....  
Mariastichting in eigendom heeft en als zodanig als lid is toegelaten tot, .....  
respectievelijk kwalitatief lid is van, de vereniging, hij geacht wordt per .....  
registergoed één lidmaatschap te hebben. ....  
Één lidmaatschap kan aan meer dan één persoon tezamen in gemeenschap .....  
toekomen. Indien een lidmaatschap aan meer dan één persoon tezamen in .....  
gemeenschap toekomt, worden in deze statuten en het reglement die personen .....  
tezamen ook lid genoemd. ....

**Artikel 5** .....

- 1. Het kwalitatief lidmaatschap is vatbaar voor vererving op de erfgenamen die het .....  
desbetreffende appartementsrecht verkrijgen, terwijl dit lidmaatschap bij .....  
overdracht of toedeling van het desbetreffende appartementsrecht van rechtswege .....

- overgaat op de nieuwe appartementseigenaar. ....
- 2. Het bijzonder lidmaatschap van een lid die eigenaar is van een eengezinswoning .....  
in de blokken 13 en 14 respectievelijk van de kantoorruimten is vatbaar voor .....  
vererving op de erfgenamen die het desbetreffende registergoed verkrijgen, terwijl .....  
dit lidmaatschap bij overdracht of toedeling van het desbetreffende registergoed .....  
overdraagbaar is. ....
- 3. De overige bijzondere lidmaatschappen zijn persoonlijk en niet vatbaar voor .....  
overdracht of overgang. ....

**Artikel 6** .....

- 1. Het lidmaatschap eindigt: .....
  - a. door de dood van het bijzonder lid-natuurlijk persoon en de ontbinding van .....  
het bijzonder lid-rechtspersoon, voor zover niet middels vererving .....  
overgegaan als bedoeld in artikel 5 lid 2; .....
  - b. door opzegging door het lid, voorzover dit een bijzonder lid is en anders door .....  
beëindiging van diens kwalitatief lidmaatschap; .....
  - c. door opzegging van een bijzonder lidmaatschap door de vereniging; .....
  - d. door ontzetting uit een bijzonder lidmaatschap; .....
- 2. Het in dit artikel verder bepaalde is slechts van toepassing op bijzondere leden. ....
- 3. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan slechts geschieden tegen het .....  
einde van een boekjaar, mits schriftelijk en met inachtneming van een .....  
opzeggingstermijn van tenminste zes weken. Door opzegging vervalt het .....  
lidmaatschap en mag het lid geen gebruik meer maken van de aan het .....  
lidmaatschap van de beheervereniging toekomende rechten, zoals: .....
  - het recht op gebruik van het semi-openbaar terrein, waaronder mede begrepen .....  
het pad gelegen tussen en achter de blokken 13 en 14, zoals aangegeven op de .....  
aan deze akte gehechte tekening; alsmede .....
  - het recht op levering van warmte, koeling, warm water en koud water. ....
 Indien een opzegging niet tijdig heeft plaatsgehad, loopt het lidmaatschap door tot .....  
het einde van het eerstvolgende verenigingsjaar. ....
- 4. Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging kan eveneens slechts .....  
geschieden tegen het einde van het boekjaar. ....  
De opzegging geschiedt door het bestuur, schriftelijk en met inachtneming van een .....  
opzeggingstermijn van ten minste vier weken. Opzegging van het lidmaatschap .....  
door de vereniging kan slechts plaatsvinden wanneer redelijkerwijs van de .....  
vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren of .....  
wanneer een lid niet langer aan de kwaliteitseisen voldoet (de toelatingscriteria). ....
- 5. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen worden uitgesproken wanneer een lid in .....  
strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging handelt, zoals .....  
onder meer in het geval dat, ondanks betalingsherinneringen, de jaarlijkse bijdrage .....  
niet of niet tijdig wordt betaald of wanneer het lid de vereniging op onredelijke .....  
wijze benadeelt. ....

De ontzetting geschiedt door het bestuur, dat het betrokken lid ten spoedigste van het besluit, met opgave van redenen, in kennis stelt.

De betrokkene is bevoegd, binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving in beroep te gaan bij de algemene vergadering.

Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst. Het besluit van de algemene vergadering tot ontzetting zal moeten worden genomen met tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.

- 6. Het bestuur is bevoegd een lid te schorsen voor een periode van ten hoogste zes maanden, ingeval het lid bij herhaling in strijd handelt met de statuten, reglementen, besluiten van de vereniging, zijn lidmaatschapsverplichtingen of door handelingen of gedragingen het belang van de vereniging in ernstige mate heeft geschaad. Gedurende de periode, dat een lid is geschorst, kunnen de aan het lidmaatschap verbonden rechten niet worden uitgeoefend. Tegen de schorsing is beroep mogelijk bij de algemene vergadering. Het in lid 5 bepaalde aangaande "beroep" is van overeenkomstige toepassing.

**AFDELINGEN**

**Artikel 7**

- 1. Elke vereniging van eigenaars van een van de in de considerans genoemde gebouwen vormt een afdeling en wordt geleid door haar bestuur. Ook de bijzondere leden kunnen tezamen een afdeling vormen, op welke afdelingen het hierna bepaalde zoveel mogelijk van toepassing is.
- 2. Een afdelingsvergadering bestaat uit de desbetreffende vergadering van eigenaars casu quo vergadering van bijzondere leden. Tenminste twee weken voor een algemene vergadering van de vereniging wordt een afdelingsvergadering gehouden, welke de agenda van eerstgenoemde vergadering bevat.
- 3. De voorzitter van een afdeling, dan wel diens gemachtigde, treedt op als afgevaardigde van die afdeling in de algemene vergadering van de vereniging. Hij vertegenwoordigt de onder zijn afdeling ressorterende kwalitatieve leden danwel bijzondere leden en hij brengt daar namens de onder zijn afdeling ressorterende leden stem uit met inachtneming van het in artikel 15 bepaalde.
- 4. Het functioneren van de afdelingen en hun afgevaardigden binnen de vereniging kan nader geregeld worden bij reglement.

**GELDMIDDELEN**

**Artikel 8**

- 1a. De geldmiddelen van de vereniging bestaan uit bijdragen van de leden (de voorschotbijdragen), entreegelden, eventuele subsidies en uit eventuele andere toevallige baten.
- 1b. Voorts zal de vereniging als exploitant van het koudwaterleidingnetwerk een separate overeenkomst sluiten met de eigenaars van de woningen in het plan Mariastichting in verband met het tegen vergoeding leveren van koud water. Indien en voorzover de Nuon of haar rechtsopvolgers niet langer voor levering van

- warmte, koeling en warmwater zal zorg dragen, zal de vereniging alsdan ook .....  
 terzake de levering hiervan separate overeenkomsten sluiten met bedoelde .....  
 eigenaars alsmede met de eigenaars van de kantoren. ....
- De kostprijs van het koud water, alsmede de overige hiervoor vermelde .....  
 leveranties indien en voorzover niet door het Nuon of haar rechtsopvolgers .....  
 geleverd, wordt door de algemene vergadering vastgesteld. In deze kostprijs dient .....  
 in ieder geval te worden begrepen een bedrag ten behoeve van het door de .....  
 vereniging te vormen reservefonds, zoals bedoeld in lid 5, betrekking hebbende op .....  
 het groot onderhoud en/of vervanging van het betreffende leidingnetwerk. ....
- 2a. Ieder lid is periodiek een bedrag verschuldigd, hetwelk bestaat uit een .....  
 voorschotbijdrage voor de algemene onderhoudskosten zoals hierna onder artikel .....  
 9 lid 1 is vermeld. ....
- De algemene vergadering beslist of deze bijdrage maandelijks of per kwartaal .....  
 verschuldigd is. ....
- Voormelde voorschotbijdragen als hiervoor bedoeld worden jaarlijks door de .....  
 algemene vergadering tijdens de jaarvergadering vastgesteld op voorstel van het .....  
 bestuur. ....
- 2b. De op grond van de onder 1b. van dit artikel genoemde separate overeenkomst .....  
 verschuldigde vergoeding is door de betreffende eigenaars eveneens periodiek .....  
 verschuldigd. ....
- De algemene vergadering beslist of deze vergoeding maandelijks of per kwartaal .....  
 verschuldigd is. ....
3. De algemene vergadering kan besluiten dat de in lid 2a. en 2b. bedoelde .....  
 voorschotbijdragen en vergoedingen zullen worden geïnd via de afdelingen, zijnde .....  
 de betreffende vereniging van eigenaars, waar de betreffende lid/eigenaar lid van .....  
 is. Indien en voorzover de algemene vergadering zulks besloten heeft, is de .....  
 betreffende afdeling (Vereniging van Eigenaars) zelfstandig aansprakelijk voor de .....  
 afdracht en incassering van de voorschotbijdrage en vergoeding van haar leden. In .....  
 het huishoudelijk reglement kunnen hierover nadere regels worden gesteld. ....
4. Nieuwe leden betalen een entreegeld, waarvan het bedrag wordt vastgesteld door .....  
 de algemene vergadering op voorstel van het bestuur. ....
5. Er dient een reservefonds te worden gevormd, ter bestrijding van te verwachten .....  
 kosten van groot onderhoud en/of vervanging van de aan de vereniging .....  
 toebehorende goederen, zoals het semi-openbaar terrein met al hetgeen daarop zal .....  
 worden gerealiseerd, de leidingnetwerken en de luifels met kolommen. Deze .....  
 gelden worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed op een .....  
 afzonderlijke bankrekening ten name van de beheervereniging. De vergadering .....  
 kan besluiten tot belegging van deze geldmiddelen in zogeheten risicovrije .....  
 beleggingsfondsen. ....

## **KOSTENVERDEELSLEUTEL**

### **Artikel 9**

1. Voor wat betreft de kosten van de vereniging geldt de navolgende kostenverdeelsleutel:
- de kosten van onderhoud, vervanging, de verzekeringspremie, alsmede de kosten van administratie, registratie en berekening betrekking hebbende op de goederen van de vereniging of de afname van diensten door vereniging, zoals:
- het semi-openbaar terrein met de hierop casu quo hierin gesitueerde werken respectievelijk al die werken die zijn aangebracht of nog zullen worden aangebracht ten behoeve van de exploitatie van het semi-openbaar terrein;
  - een beheerdersruimte alsmede een door de vereniging aangestelde beheerder (indien en voorzover een dergelijke ruimte door de beheervereniging in gebruik is respectievelijk indien en voorzover een dergelijke beheerder is aangesteld)
  - de leidingnetwerken;
  - de luifels met de daarbij behorende kolommen;
- komen voor rekening van de individuele leden in de navolgende verhouding:
- I. de eigenaren van een appartementsrecht berging: één (1);
  - II. de eigenaren van een appartementsrecht parkeerplaats: vijf (5);
  - III de eigenaren van een eengezinswoning danwel een appartementsrecht met bestemming woning: vijftig (50);
  - IV de eigenaren van een kantoor: vijfhonderd (500);
- waarvan het totaal zal bedragen zoveel bergingen, parkeerplaatsen, woningen, en kantoren als er lidmaatschappen zijn.
- De kantoren zijn niet aangesloten op het koudwaterleidingnetwerk, derhalve behoeven de eigenaars van deze kantoren niet bij te dragen in de kosten hiervan.
2. De kosten van het individuele koudwaterverbruik komen conform de registratie en berekening van het waterverbruik, zoals zal blijken uit de meter in de meterkast in het appartement/de woning voor rekening van de betreffende eigenaar.
3. De kosten van het individuele verbruik van de warmte, koeling en warmwater worden gedurende het opstalrecht van de Nuon of haar rechtsopvolgers, door de Nuon of haar rechtsopvolgers direct bij de afnemers in rekening gebracht. Indien en voorzover de vereniging de leveranties in eigen beheer voert, worden deze kosten conform de registratie en berekening van het verbruik, zoals zal blijken uit de meters in de meterkast bij de afnemers in rekening gebracht.

## **BESTUUR**

### **Artikel 10**

1. Het bestuur is belast met het besturen der vereniging.
- Het bestuur berust bij één of meer personen, die al dan niet uit de leden worden benoemd.
- Zij benoemen uit hun midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester; de functies van secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.

2. De bestuursleden worden door de algemene vergadering benoemd en deze stelt ook het aantal bestuursleden vast. Het aantal bestuursleden zal altijd een oneven aantal moeten bedragen.
3. Bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal twee jaar. Onder een jaar wordt verstaan de periode tussen twee opvolgende algemene vergaderingen als bedoeld in artikel 13 lid 1. De bestuursleden treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster. Het aftredend bestuurslid is terstond herkiesbaar.
4. De bestuurders kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene vergadering worden ontslagen. Terzake het ontslag besluit de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen. De bestuurders zijn bevoegd te allen tijde zelf hun ontslag te nemen, mits dit schriftelijk geschiedt met een opzeggingstermijn van tenminste zes maanden.
5. Het bestuur is, met voorafgaande goedkeuring van de algemene ledenvergadering, bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen 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. Deze goedkeuring wordt geacht te zijn verkregen voor het verkrijgen van de registergoederen vermeld bij de considerans.
6. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen van de aan de vereniging toebehorende goederen. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
7. Het administratief beheer - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de leden en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de hierna te noemen overeenkomst - alsmede (facultatief) het technisch beheer, het bouwkundig beheer en het financieel beheer zal worden gevoerd door een professionele beheerder. De aanwijzing van deze beheerder en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de algemene vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vergadering te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering. In aanvulling/afwijking van het voorafgaande is Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder en tot het namens de vergadering afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode

beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende twee jaar na .....  
oplevering van het eerste privégedeelte in het plan Mariastichting. ....  
De algemene vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar .....  
bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten .....  
tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter .....  
inzage liggen voor de leden. ....  
Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering .....  
worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te .....  
verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan .....  
dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor .....  
onbepaalde tijd. ....

#### **Artikel 11** .....

1. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De .....  
vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter tezamen met .....  
de secretaris of de penningmeester, dan wel de secretaris tezamen met de .....  
penningmeester. ....  
Ingeval van tijdelijke verhindering of ontstentenis dan wel tegenstrijdig belang .....  
van de overige bestuurders met de vereniging kan het bestuur worden .....  
vertegenwoordigd door één bestuurder. Ingeval van tegenstrijdig belang van het .....  
gehele bestuur met de vereniging, zal de vergadering iemand aanwijzen ter .....  
vertegenwoordiging van de vereniging. ....
2. Het bestuur alsmede de gezamenlijk handelende bestuursleden kunnen zich .....  
terzake van hun vertegenwoordigingsbevoegdheid als in lid 1 bedoeld door een .....  
schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen, met dien verstande, dat .....  
indien de penningmeester wordt gemachtigd over bank- en giroaldi, zulks slechts .....  
mogelijk is binnen in de volmacht nauwkeurig omschreven grenzen .....

#### **JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN** .....

#### **Artikel 12** .....

1. Van de baten en lasten, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte .....  
van de te begroten kosten, wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het .....  
aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering .....  
voorgelegd. Onder lasten wordt tevens begrepen het ieder jaar door de vergadering .....  
vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds. Deze vergadering stelt de .....  
begroting vast. ....
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat .....  
bij wijze van voorschotbijdragen door de leden verschuldigd is, alsmede het .....  
aandeel van ieder lid daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als .....  
is bepaald in de in artikel 9 bedoelde kostenverdeelsleutel. De leden zijn verplicht .....  
met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde .....  
van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering heeft .....

- besloten dat de voorschotbijdrage per kwartaal dient te worden voldaan. Alsdan .....  
 zijn de leden verplichting met ingang van een door het bestuur te bepalen datum .....  
 per kwartaal één/vierde (1/4) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te .....  
 voldoen. ....
3. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen .....  
 van de leden door het bestuur met inachtneming van de kostenverdeelsleutel als is .....  
 bepaald in artikel 9 vastgesteld. Deze bijdragen treden alsdan in de plaats van de .....  
 voorschotbijdragen en zullen hiermee worden verrekend. Eventuele restituties van .....  
 teveel betaalde voorschotbijdragen zullen aan de leden worden uitbetaald binnen .....  
 één maand na de vaststelling van de exploitatierekening. Indien over enig boekjaar .....  
 de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, dienen de leden dit .....  
 tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aan te .....  
 zuiveren. ....
  4. Indien een lid het ingevolge de voorgaande leden door hem aan de vereniging .....  
 verschuldigde bedrag niet binnen één maand, nadat het bedrag opeisbaar is .....  
 geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij 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 .....  
 ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een .....  
 minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare .....  
 mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ....
  5. Indien een lid het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na .....  
 het vaststellen van de exploitatierekening heeft voldaan, wordt zijn schuld .....  
 omgeslagen over de andere leden in de onderlinge verhouding als is bepaald in .....  
 artikel 9 bij de kostenverdeelsleutel, ongeacht de maatregelen die jegens het .....  
 nalatige lid kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de .....  
 andere leden op eerstgenoemde. ....
  6. Een lid is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van .....  
 rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door dat lid .....  
 aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te .....  
 vergoeden. ....
  7. Indien de vergadering conform artikel 8 lid 3 heeft besloten dat de bijdragen via .....  
 de afdelingen worden geïnd, dient waar in artikel 12 vermeld wordt "lid" of .....  
 "leden" gelezen te worden "afdeling". ....

## **ALGEMENE VERGADERINGEN**

### **Artikel 13**

1. Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar wordt een algemene vergadering .....  
 (jaarvergadering) gehouden. De algemene vergaderingen worden gehouden in de .....  
 gemeente Haarlem. Het bestuur brengt in deze vergadering zijn jaarverslag uit en .....  
 doet, onder overlegging van de nodige bescheiden, rekening en verantwoording .....  
 van zijn in het afgelopen boekjaar gevoerd bestuur (de exploitatierekening). ....

2. De algemene vergadering benoemt jaarlijks, doch uiterlijk dertig dagen voor de jaarvergadering, een commissie van tenminste twee leden, die geen deel uit mogen maken van het bestuur, tot onderzoek van de rekening en verantwoording over het lopende casu quo laatst verstreken boekjaar. De commissie brengt ter jaarvergadering verslag uit van haar bevindingen. Vereist het onderzoek bijzondere boekhoudkundige kennis dan kan de commissie zich door een deskundige doen bijstaan.
3. Het bestuur is verplicht aan deze commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden der vereniging te vertonen en inzage van de boeken en bescheiden der vereniging te geven.
4. Goedkeuring door de algemene vergadering van het jaarverslag en de rekening en verantwoording strekt het bestuur tot decharge.
5. Indien de goedkeuring van de rekening en verantwoording wordt geweigerd, benoemt de algemene vergadering een andere commissie, bestaande uit tenminste drie leden, welke een nieuw onderzoek doet van de rekening en verantwoording. Deze commissie heeft dezelfde bevoegdheden als de eerder benoemde commissie. Binnen een maand na de benoeming brengt zij aan de algemene vergadering verslag uit van haar bevindingen. Wordt ook dan de goedkeuring geweigerd dan neemt de algemene vergadering al die maatregelen welke door haar in het belang van de vereniging nodig geacht worden.

#### **Artikel 14**

1. De algemene vergaderingen worden bijeen geroepen door het bestuur, met inachtneming van een termijn van vier weken. De bijeenroeping geschiedt door een aan alle leden en aan de afdelingen als bedoeld in artikel 7 te zenden schriftelijke mededeling.
2. Behalve de in artikel 13 bedoelde jaarvergadering zullen algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls het bestuur zulks wenselijk acht, alsmede zo dikwijls zulks schriftelijk met opgave van de te behandelen onderwerpen wordt verzocht door tenminste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een/tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering, indien daarin alle leden tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.
3. Na ontvangst van een verzoek als in lid 2 bedoeld is het bestuur verplicht tot bijeenroeping ener algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken. Indien aan het verzoek tot bijeenroeping binnen veertien dagen nadat dit door het bestuur werd ontvangen, geen gevolg wordt gegeven, zullen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping over kunnen gaan op de wijze waarop het bestuur de algemene vergaderingen bijeenroept.

#### **Artikel 15**

1. Alle leden - zie artikel 4 lid 1 - hebben toegang tot de algemene vergadering en hebben daar een stemrecht hetwelk overeenkomt met het aandeel in de kostenverdeelsleutel zoals hiervoor onder artikel 9 lid 1 vermeld, te weten:

- I. de eigenaren van een appartementsrecht berging: één (1) stem; .....
- II. de eigenaren van een appartementsrecht parkeerplaats: vijf (5) stemmen; .....
- III de eigenaren van een eengezinswoning danwel een appartementsrecht met .....  
bestemming woning: vijftig (50) stemmen, .....
- IV de eigenaren van een kantoor: vijfhonderd (500) stemmen; .....
- Het maximaal in de vergadering uit te brengen aantal stemmen bedraagt het totaal .....  
van de hiervoor vermelde stemmen. ....
- Indien een lid resorteert onder een afdeling geldt voor het uitbrengen van een stem .....  
door een lid het bepaalde in artikel 7 lid 3. De door de vertegenwoordiger van een .....  
afdeling namens de desbetreffende leden uit te brengen stemmen worden verdeeld .....  
uitgebracht. ....
2. Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering .....  
bijeën, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als .....  
een besluit van de algemene vergadering. Een dergelijk besluit wordt door de .....  
secretaris aangetekend in het notulenboek, terwijl er melding van wordt gemaakt .....  
tijdens de eerstvolgende algemene vergadering. ....
3. Alle besluiten waaromtrent bij de wet of bij deze statuten geen grotere .....  
meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstrekte meerderheid van .....  
de uitgebrachte stemmen. ....
- In een vergadering waarin minder dan de helft van het totaal aantal uit te brengen .....  
stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. ....
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden .....  
genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. ....
- In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende .....  
vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze .....  
vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden .....  
genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden .....  
uitgebracht. ....
- Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. ....
4. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen. Staken de .....  
stemmen bij verkiezing van personen dan geldt het volgende. Indien bij verkiezing .....  
tussen meer dan twee personen niemand een volstrekte meerderheid heeft .....  
verkregen, wordt herstemd tussen de twee personen, die het grootste aantal .....  
stemmen kregen, zo nodig na tussen stemming. Heeft alsdan geen van beide .....  
personen de volstrekte meerderheid der stemmen verkregen dan beslist het lot. ....
5. Een ter vergadering door de voorzitter uitgesproken oordeel omtrent de uitslag der .....  
stemming, is beslissend. Indien echter onmiddellijk na het uitspreken van dit .....  
oordeel de juistheid daarvan wordt betwist, vindt een nieuwe stemming plaats .....  
wanneer de meerderheid der 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. ....

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

1. De voorzitter van het bestuur leidt de vergaderingen. Bij zijn afwezigheid of ontstentenis zal een der andere bestuursleden als leider der vergadering optreden. ....
2. Van het ter algemene vergadering verhandelde worden door de secretaris of een door de voorzitter aangewezen lid der vereniging notulen gehouden. ....

#### **STATUTENWIJZIGING** .....

#### **Artikel 17** .....

1. Wijziging van de statuten kan slechts plaats hebben na een besluit van de algemene vergadering, waartoe werd opgeroepen met de mededeling dat daarin wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. De termijn voor oproeping tot een zodanige vergadering moet ten minste vier weken bedragen. ....
2. Zij, die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen voor de dag der vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgestelde wijziging(en) is (zijn) opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag, waarop de vergadering werd gehouden. Aan de afdelingen waaruit de vereniging de vereniging bestaat en aan afgevaardigden moet het voorstel ten minste veertien dagen vóór de vergadering ter kennis zijn gebracht; de vorige zin is alsdan niet van toepassing. ....
3. Tot wijziging van de statuten kan slechts door de algemene vergadering worden besloten met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. ....  
 Bij gebreke van het quorum kan ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden tot statutenwijziging worden besloten op een volgende te houden vergadering, met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen. ....

Lid 1 van dit artikel is op deze vergadering van toepassing. ....

#### **Artikel 18** .....

Het in artikel 17 bepaalde is niet van toepassing indien ter algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen. ....

#### **Artikel 19** .....

1. De statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. ....
2. De bestuurders zijn verplicht een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer te leggen ten kantore van de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welker gebied de vereniging haar woonplaats (zetel) heeft. ....

#### **Artikel 20** .....

Een bepaling dezer statuten, welke de bevoegdheid tot wijziging van een of meer .....  
andere bepalingen beperkt, kan slechts worden gewijzigd met inachtneming van gelijke .....  
beperkingen. ....

## **ONTBINDING EN VEREFFENING** .....

### **Artikel 21** .....

1. Behoudens het bepaalde in artikel 19 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek .....  
wordt de vereniging ontbonden door een besluit daartoe van de algemene .....  
vergadering genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het .....  
aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal leden aanwezig .....  
of vertegenwoordigd is, dat tenminste drie/vierde van het totaal aantal stemmen .....  
kan uitbrengen. ....
2. Bij gebreke van het quorum kan ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of .....  
vertegenwoordigde leden tot ontbinding worden besloten op een volgende te .....  
houden vergadering, met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het .....  
aantal uitgebrachte stemmen. ....
3. Bij de oproeping tot de in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoelde vergadering .....  
moet worden medegedeeld dat ter vergadering zal worden voorgesteld de .....  
vereniging te ontbinden. De termijn voor oproeping tot zodanige vergadering moet .....  
ten minste vier weken bedragen. ....
4. De vereffening geschiedt door het bestuur. ....
5. Een eventueel batig saldo zal worden aangewend voor door de algemene .....  
vergadering te bepalen zodanige doeleinden als het meest met het doel der .....  
vereniging overeenstemmen. ....
6. Na de ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voorzover dit tot vereffening .....  
van haar vermogen nodig is. ....  
Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten en reglementen .....  
voor zover mogelijk van kracht. In stukken en aankondigingen die van de .....  
vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden "in .....  
liquidatie". ....

## **WATERLEVERING AAN DE LEDEN** .....

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

Elk lid heeft ondermeer recht op het verkrijgen van water door middel van het .....  
waterleidingnetwerk, zulks onder de rechten en verplichtingen zoals vastgesteld in de .....  
met de leden te sluiten overeenkomsten. Bij het niet nakomen door een lid van de .....  
verplichtingen als vermeld in de overeenkomst vervallen de rechten van het lid op .....  
waterlevering. ....

Voorts wordt te dezen verwezen naar artikel 8 en 9. ....

## **HUISHOUDELIJK REGLEMENT** .....

### **Artikel 23** .....

1. De algemene vergadering kan bij huishoudelijk reglement nadere regels geven .....  
omtrent het lidmaatschap, het bedrag der contributies en entreegelden, de .....

werkzaamheden van het bestuur, de afdelingen, de vergaderingen, de wijze van .....  
 uitoefening van het stemrecht, het beheer en het gebruik van het .....  
 waterleidingnetwerk en alle verdere onderwerpen, waarvan de regeling haar .....  
 gewenst voorkomt. ....

2. Op besluiten tot vaststelling en tot wijziging van het huishoudelijk reglement is .....  
 het bepaalde in artikel 14 en 15 van overeenkomstige toepassing. ....
3. Het huishoudelijk reglement zal geen bepalingen mogen bevatten die afwijken of .....  
 in strijd zijn met de bepalingen van de wet of van de statuten, tenzij de afwijking .....  
 door de wet of de statuten wordt toegestaan. ....

Na aldus de statuten van de vereniging te hebben vastgesteld verklaarden de .....  
 comparanten dat het bestuur voor de eerste maal zal worden gevormd door: .....  
 Bouwfonds als enig bestuurder, die met zijn benoeming heeft ingestemd. ....

**WAARVAN AKTE**, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum. ....

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de .....  
 verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit .....  
 de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te .....  
 hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is .....  
 voorgelezen als door de wet is bepaald. ....

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend. ....

Identificatie van personen vond plaats conform de wet. ....

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.