

MODELSTATUTEN CPO GEMEENTE DEN HAAG

Vooraf

1. De oprichtende leden zijn particulieren, die te dezen niet handelen in de uitvoering van hun beroep of bedrijf, maar in de hoedanigheid van natuurlijke personen en voor zichzelf;
2. De hiervoor onder 1. gemelde leden verklaren dat zij de intentie hebben om de te realiseren woningen te zullen bezitten en op de hoogte te zijn van de zelfbewoningsplicht van drie (3) jaar.
De comparanten verklaarden bij dezen op te richten een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de volgende statuten:

Statuten

Artikel 1.

Begripsbepalingen.

- Algemene ledenvergadering:
het orgaan van de Vereniging dat wordt gevormd door stemgerechtigde leden van de Vereniging;
- Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;
- Statuten:
de statuten van de Vereniging;
- Vereniging:
de rechtspersoon waarop de Statuten betrekking hebben.

Naam en zetel

Artikel 2.

1. De vereniging draagt de naam: @[Naam stichting]@.
2. Zij is gevestigd te @[Zetel]@.

Doel

Artikel 3.

1. Het doel van de vereniging is:
 - a. Het (doen) ontwikkelen en tot stand brengen van het woningbouwproject @[Naam woningbouwproject]@ (hierna: het project) met @[Aantal]@ woningen/woonappartementen voor zelfbewoning van minimaal drie (3) jaar door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: CPO).
 - b. Het behartigen van de belangen van de leden als (toekomstige) eigenaren van de woningen/woonappartementen in het project.
 - c. Het optreden als een officiële opdrachtgever om het nieuwbouwproject, op bouwgroep locatie @[Naam locatie]@ in de gemeente Den Haag, te realiseren.
 - d. Het doen ontwerpen van bouwplannen en het (laten) uitvoeren daarvan.
 - e. Het voeren van overleg met onder andere de vertegenwoordigers van de gemeente Den Haag, architecten, overige adviseurs en (onder)aannemers.
 - f. Het dragen van volledige juridische zeggenschap en verantwoordelijkheid om de woningen/woonappartementen te realiseren.
 - g. Het werven van leden als toekomstige eigenaren van een woning/woonappartement.

2. De vereniging heeft niet ten doel het maken van winst.
3. Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door:
 - a. het handelen conform de voorschriften zoals vervat in het document met de titel "Inschrijfcriteria en -procedure bouwgroep locatie @[Naam locatie]@";
 - b. het selecteren en inzetten van professionele partijen zoals architect, aannemer, procesbegeleider, financieel-adviseur om de bouw van de woningen/woonappartementen te realiseren.

Duur

Artikel 4.

De vereniging wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

Leden. Kwaliteitseis

Artikel 5.

1. Leden van de Vereniging kunnen zijn, **natuurlijke personen** die de achttien (18) jarige leeftijd hebben bereikt en die uitdrukkelijk Schriftelijk aan het Bestuur verklaren de intentie te hebben de woning/woonappartement van de Vereniging af te nemen om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor zelfbewoning en voor eigen rekening en risico te (laten) ontwikkelen en bouwen.
2. Tot lid kunnen slechts toegelaten worden en lid kunnen slechts blijven, **natuurlijke personen**, die voornemens zijn om in het te realiseren woning/woonappartementen een appartementsrecht in eigendom voor zelfbewoning van minimaal drie (3) jaar te verwerven die na realisatie van het project een appartementsrecht ter zelfbewoning in eigendom hebben, behoudens ontheffing door de algemene ledenvergadering op voorstel van het bestuur. Een financiële toetsing maakt onderdeel uit van de toelating tot het lidmaatschap.
3. Partners/echtgenoten/personen die een gezamenlijk huishouden voeren, vormen gezamenlijk één (1) lid.
4. Lidmaatschap is een voorwaarde voor het kunnen verwerven, in eigendom hebben en bewonen van een appartementsrecht in het appartementencomplex.
5. Het bestuur beslist omtrent de toelating van leden. Bij niet-toelating tot lid kan de algemene ledenvergadering alsnog tot toelating besluiten.
6. Het bestuur houdt een register bij waarin de namen, voornamen en adressen van alle leden en aspirant-leden zijn opgenomen, alsmede de datum van eerste registratie, van betaling, van toetreding en van uittreding, welk register desnoods binnen achtenveertig (48) uur kan worden verstrekt.
7. Het lidmaatschap is persoonlijk en kan niet worden overgedragen of door erfopvolging worden verkregen.
8. Nieuwe leden zijn verplicht de integriteitsverklaring van het inschrijfformulier te ondertekenen bij toetreding tot de vereniging.

Einde van het lidmaatschap

Artikel 6.

1. Het lidmaatschap eindigt door:

- a. het overlijden van het lid;
 - b. opzegging door het lid;
 - c. opzegging door het bestuur namens de vereniging;
 - d. ontzetting door een besluit van de algemene ledenvergadering;
 - e. het niet langer voldoen aan de kwaliteitseis van artikel 5.
2. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan slechts schriftelijk of per e-mail geschieden aan het bestuur. Het bestuur bevestigt schriftelijk of per e-mail de ontvangst van de opzegging.
3. Opzeggen door de vereniging kan geschieden wanneer een lid heeft opgehouden te voldoen aan de vereisten aan het lidmaatschap zoals gesteld in deze statuten alsook wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet kan worden gevergd het lidmaatschap te laten voortduren.
4. De maatregel van ontzetting kan slechts genomen worden, wanneer een lid in strijd handelt met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging of de vereniging op onredelijke wijze benadeelt.
5. Ontzetting uit het lidmaatschap geschiedt door de algemene ledenvergadering. het bestuur deelt de met redenen omklede beslissing mee per aangetekend schrijven aan het betreffende lid.

Jaarlijkse bijdragen. Contributie

Artikel 7.

Ieder lid betaalt jaarlijks een door de algemene ledenvergadering vast te stellen bedrag als contributie. Daarnaast kan de algemene ledenvergadering een door de leden te betalen bedrag als inleggeld vaststellen. Het inleggeld is bedoeld voor de ontwikkeling casu quo financiering van het plan en als aanbetaling voor het woonappartement. De handelwijze omtrent inleggelden wordt apart geregeld in een projectdeelname-overeenkomst.

Bestuur

Artikel 8.

1. Het bestuur bestaat uit een door de algemene ledenvergadering vast te stellen oneven aantal van tenminste drie (3) natuurlijke personen.
2. Behoudens de eerst bestuursleden bij oprichting van de vereniging die bij deze akte worden benoemd, worden de bestuurders door de algemene ledenvergadering uit en door de leden van de vereniging gekozen. Het bestuur kent een voorzitter, een secretaris (die optreedt als plaatsvervangend voorzitter) en een penningmeester. Het bestuur verdeelt de bestuursfunctie in onderlinge samenspraak.
3. De bestuursleden worden door de algemene ledenvergadering benoemd uit de leden van de vereniging.
4. Bestuursleden kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene ledenvergadering worden geschorst en ontslagen. De algemene ledenvergadering besluit tot schorsing of ontslag met een meerderheid van twee/derde ($2/3_e$) van de uitgebrachte stemmen.
5. De schorsing eindigt wanneer de algemene ledenvergadering niet binnen drie (3) maanden daarna tot ontslag heeft besloten. Het geschorste bestuurslid wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene ledenvergadering te verantwoorden en kan zich daarbij door een raadsman doen bijstaan.
6. Bestuursleden worden benoemd voor een periode van @[zittingstermijn

in jaren]@. Onder een jaar wordt te dezen verstaan de periode tussen twee opeenvolgende jaarlijkse algemene ledenvergaderingen. De bestuursleden treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster. Een volgens het rooster aftredend bestuurslid is drie (3) maal onmiddellijk herbenoembaar.

7. Indien het aantal bestuursleden beneden het in lid 1 vermelde minimum is gedaald, blijft het bestuur niettemin bevoegd. Het bestuur is dan verplicht zo spoedig mogelijk een algemene ledenvergadering te beleggen, waarin de voorziening in de vacature(s) aan de orde komt.

Besluitvorming

Artikel 9.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging.
2. Het bestuur vergadert zo dikwijls als de voorzitter of ten miste twee (2) andere bestuursleden zulks wensen.
3. Voor het nemen van rechtsgeldige besluiten is vereist de aanwezigheid van tenminste twee/derde ($2/3_e$) van het aantal bestuursleden, doch van alle bestuursleden indien oproeping niet heeft plaatsgehad. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden zich schriftelijk (e-mailberichtenverkeer daaronder begrepen) aangaande het voorstel hebben uitgesproken en het besluit de instemming heeft van alle bestuurders. Van besluiten op deze wijze tot stand gekomen wordt in de eerstvolgende bestuursvergadering mededeling gedaan.
4. 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.

Artikel 10.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, speciaal met die zaken, die door de algemene ledenvergadering, het huishoudelijk reglement, de overige reglementen, de statuten of de wet aan het bestuur zijn opgedragen, en voorts met alle verrichtingen, nodig voor een behoorlijk beheer van de bezittingen.
2. De vereniging wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur of door twee (2) gezamenlijk handelende bestuursleden. Het bestuur kan zich door een gevolmachtigde laten vertegenwoordigen, mits deze volmacht schriftelijk is verleend.
3. Het bestuur kan zich laten bijstaan door commissies en/of werkgroepen. De commissies en/of werkgroepen binnen de vereniging worden aangesteld door het bestuur en/of de algemene ledenvergadering. De commissies en/of werkgroepen voeren onder verantwoordelijkheid van het bestuur bepaalde onderdelen van diens taak uit. Commissies en/of werkgroepen hebben niet de bevoegdheid de vereniging te vertegenwoordigen en/of te binden.
4. Voor het aangaan van geldleningen, alsmede voor het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding, bezwaring van registergoederen, voor het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor de schuld van een ander verbindt, behoeft het bestuur de goedkeuring van de algemene ledenvergadering.

5. Voor het uitvoeren van betalingen boven een bedrag van éénderduizend euro (€ 1.000,00) heeft de penningmeester of diens vervanger de instemming van ten minste één ander bestuurslid nodig. Die instemming wordt schriftelijk of per e-mail gegeven, of kan blijken uit het verslag van een bestuursvergadering.
6. De taken van het bestuur, alsook van commissies en werkgroepen, worden nader geregeld in een huishoudelijk reglement.

Jaarrekening, jaarverslag en kascommissie

Artikel 11.

1. Het boekjaar van de vereniging is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks legt het bestuur op een algemene ledenvergadering, te houden binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door een algemene ledenvergadering, aan de hand van een jaarverslag en een balans en een staat van baten en lasten met een toelichting, aan de algemene ledenvergadering rekening en verantwoording af over het door het bestuur in het afgelopen boekjaar gevoerde beleid. De stukken worden ondertekend door de bestuursleden; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van de redenen melding gemaakt.
3. Jaarlijks biedt het bestuur op een algemene ledenvergadering, te houden in het laatste kwartaal van het boekjaar, een begroting voor het volgende boekjaar met een voorstel voor de dat boekjaar door de leden te betalen jaarlijkse contributie, aan de algemene ledenvergadering aan. Op die vergadering benoemt de algemene ledenvergadering een kascommissie van tenminste twee (2) leden, die geen deel uitmaken van het bestuur, om de financiën van de vereniging over het lopende boekjaar aan de hand van de in het eerste lid genoemde stukken te controleren.
4. Het bestuur doet de in lid 1 bedoelde stukken ten minste van één (1) maand voor de dag waarop de desbetreffende algemene ledenvergadering zal worden gehouden waarin deze zullen worden behandeld, toekomen aan de kascommissie. De kascommissie onderzoekt deze stukken en brengt aan de algemene ledenvergadering verslag van haar bevindingen uit.
5. Het bestuur is verplicht aan de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenste de kas en de waarden te tonen en inzage in de boeken en bescheiden van de vereniging te geven.
6. Vergt dit onderzoek naar het oordeel van de kascommissie bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan zij zich op kosten van de vereniging door een deskundige doen bijstaan.
7. De balans, de staat van baten en lasten (voorzien van de door de commissie daaromtrent verstrekte verklaring) en de jaarverslagen van het bestuur worden bij de uitnodiging voor de algemene ledenvergadering aan de leden toegezonden of ten kantore van de vereniging voor de leden ter inzage gelegd.
8. Vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening door de algemene ledenvergadering strekt het bestuur tot décharge voor het door het bestuur in het afgelopen boekjaar gevoerde beleid.

Artikel 12.

Een eventueel positief resultaat wordt toegevoegd aan de reserves.

Artikel 13.

Het in enig boekjaar geleden verlies wordt uit de eventuele reserves bestreden. Voor zover deze reserves daartoe niet toereikend mochten zijn, wordt de rekening van het volgend jaar met het verlies belast. De ledenvergadering kan besluiten dat de leden gehouden zijn terstond een incidentele heffing te betalen ter bestrijding van het in enig boekjaar geleden verlies.

Algemene ledenvergadering

Artikel 14.

1. De algemene ledenvergaderingen worden bijeengeroepen door het bestuur met inachtneming van een termijn van tenminste zeven (7) dagen, de dagen van oproeping en vergadering niet mee gerekend. De bijeenroeping geschiedt door een aan alle leden te zenden mededeling, schriftelijk of per e-mail. Stukken waarover een besluit dient te worden genomen, worden ten minste vier (4) dagen voor de vergadering aan de leden opgestuurd.
2. De algemene ledenvergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging statutair is gevestigd.
3. De algemene ledenvergadering vergadert zo vaak als het bestuur zulks nodig acht.
4. Het bestuur is gehouden om een ledenvergadering bijeen te roepen indien een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van ten minste tien procent (10%) van het aantal stemmen, onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten, zulks verzoekt aan het bestuur.
5. Na ontvangst van een verzoek als in lid 3 bedoeld is het bestuur verplicht tot bijeenroeping van een algemene ledenvergadering op een termijn van niet langer dan vier (4) weken. Indien aan het verzoek tot bijeenroeping binnen veertien (14) dagen nadat dit door het bestuur werd ontvangen, geen gevolg wordt gegeven zullen de verzoekers zelf tot de bijeenroeping kunnen overgaan op de wijze waarop het bestuur de algemene ledenvergadering bijeenroept.

Artikel 15.

1. Alle leden hebben toegang tot de algemene ledenvergadering en ieder lid heeft één (1) stem. Een geschorst lid heeft toegang tot de vergadering waarin het besluit tot zijn schorsing wordt behandeld, en is bevoegd daarover dan het woord te voeren.
2. Ieder lid is bevoegd zijn stem te doen uitbrengen door een schriftelijk of per e-mail daartoe gemachtigd lid. Een lid kan aldus maximaal twee (2) andere leden vertegenwoordigen.
3. Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene ledenvergadering. Een dergelijk besluit wordt door de secretaris aangetekend in het notulenboek terwijl er melding van wordt gemaakt tijdens de eerstvolgende algemene ledenvergadering.
4. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen schriftelijk indien een lid dat verzoekt.
5. Alle besluiten worden genomen met een gewone meerderheid van stemmen, voor zover in deze statuten ten aanzien van bepaalde besluiten niet anders is bepaald.

6. Indien in een algemene ledenvergadering een besluit moet worden genomen, waarvoor een quorum vereiste geldt, en dit quorum niet wordt gehaald, dan zal een nieuwe algemene ledenvergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze algemene ledenvergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende algemene ledenvergadering een tweede vergadering is. In deze tweede algemene ledenvergadering zal over de aanhangige ook reeds in de eerste vergadering aan de orde gekomen onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat in die algemene ledenvergadering aanwezig dan wel vertegenwoordigd is en onverminderd de eventuele overige eisen in deze statuten aan de desbetreffende besluitvorming gesteld.

Artikel 16.

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

Reglement

Artikel 17.

1. De algemene ledenvergadering kan een of meer reglementen vaststellen en wijzigen, waarin onderwerpen worden geregeld waarin door deze statuten niet of niet volledig wordt voorzien.
2. Een reglement mag geen bepalingen bevatten, die strijdig zijn met de wet of met deze statuten.

Statutenwijziging

Artikel 18.

1. Wijziging van de statuten kan slechts plaatshebben door een besluit van de algemene ledenvergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. Zij, die de oproeping tot de algemene ledenvergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf (5) dagen voor de dag van de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na de afloop van de dag, waarop de vergadering werd gehouden. De tekst van de voorgestelde wijziging zal daarnaast tenminste vijf (5) dagen voor de vergadering waarin het voorstel zal worden behandeld, schriftelijk of per e-mail ter kennis van de leden worden gebracht.
2. Tot wijziging van de statuten kan slechts worden besloten door een algemene ledenvergadering waarin tenminste twee/derde ($2/3_e$) van de stemgerechtigde leden aanwezig of vertegenwoordigd is met een meerderheid van tenminste twee/derde ($2/3_e$) van de geldig uitgebrachte stemmen.
3. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Ieder van de bestuursleden is bevoegd de akte van statutenwijziging te doen verlijden.
4. Het bepaalde in de leden 1 en 2 is niet van toepassing, indien in de algemene ledenvergadering alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.
5. Het bestuur is verplicht een authentiek afschrift van de akte van statutenwijziging en een volledige doorlopende tekst van de statuten, zoals deze na de wijziging luiden, neer te leggen ten kantore van het door

de Kamer van Koophandel gehouden handelsregister.

Ontbinding en vereffening

Artikel 19.

1. De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene ledenvergadering.
2. Een besluit tot ontbinding kan slechts worden genomen op de wijze als bepaald in artikel 18 lid 2.
3. De vereffening geschiedt door het bestuur.
4. Na de ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten zoveel mogelijk van kracht. In stukken en aankondigingen die van de vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden "in liquidatie".
5. De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaar bekende baten meer aanwezig zijn.
6. De boeken en bescheiden van de ontbonden vereniging moeten worden bewaard gedurende zeven (7) jaren na afloop van de vereffening. Bewaarder is degene die door de vereffenaars als zodanig is aangewezen.

Geschillen

Artikel 20.

1. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze statuten, dan wel van andere regelingen die de vereniging betreffen, zullen onder verantwoording van de algemene ledenvergadering worden beslecht. Mocht geen overeenstemming worden bereikt dan zal een geschillencommissie worden benoemd.
2. De bedoelde geschillencommissie zal bestaan uit drie (3) personen, te weten door elk der partijen te benoemen één (1) persoon, en deze twee (2) gezamenlijk een derde die als voorzitter zal optreden. De voorzitter zal bij voorkeur een onafhankelijke persoon van buiten de organisatie dienen te zijn. Bestuursleden kunnen geen lid van de geschillencommissie zijn.
3. De bedoelde geschillencommissie zal binnen een maand na benoeming de partijen gehoord hebbend een uitspraak doen. Deze uitspraak is bindend.

Slotbepaling

Artikel 21.

In alle gevallen waarin niet is voorzien door de statuten of enige andere regeling de vereniging betreffend, beslist het bestuur. Het bestuur is gehouden om verslag te doen van een dergelijke beslissing in de eerstvolgende algemene ledenvergadering.

Slotverklaringen

Tenslotte verklaarden de comparanten:

1. Het eerste bestuur van de vereniging bestaat uit @[Aantal bestuurders]@ bestuurders en wel de volgende personen:
 - @[Volledige persoonsgegevens bestuurder 1]@;
 - @[Volledige persoonsgegevens bestuurder 2]@;
 - @[Volledige persoonsgegevens bestuurder 3]@.
2. Het eerste boekjaar van de vereniging is een verlengd boekjaar en loopt van haar aanvang af tot en met éénendertig december @[Jaartal einde eerste boekjaar]@.

Slot

Disclaimer: De informatie in dit document wordt beschikbaar gesteld door de gemeente Den Haag. Wij doen onze uiterste best om de inhoud van dit document zo compleet, correct, actueel en toegankelijk mogelijk te maken. Toch is het mogelijk dat informatie is opgenomen die incorrect, incompleet of verouderd is. Aan de geboden informatie kunnen geen rechten worden ontleend en de gemeente Den Haag is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie.