

OPRICHTING

Vandaag, @, verschijnt voor mij, @Pieter Remco Alsema, notaris te Hoorn:

@, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

@

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart:

Bijlagen

Overeenkomstig hetgeen in deze akte is vermeld, zullen aan de akte de navolgende stukken worden gehecht:

- volmacht oprichter;
- @procedure loting en toewijzingscriteria.

Oprichting

Bij deze een stichting op te richten, waarvoor zullen gelden de navolgende statuten:

Naam en zetel

Artikel 1

1. De stichting draagt de naam: **Stichting CPO "Wonen in Spierland"**.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Medemblik.

Doel

Artikel 2

De stichting heeft ten doel het (doen) ontwikkelen en laten bouwen van woningen in Spierdijk, gemeente Koggenland, op de locatie "Spierland", in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), hierna te noemen: "de woningbouw"..

Artikel 3

1. De stichting tracht haar doel te bereiken door onder meer:
 - a. het leggen en onderhouden van contacten met derden en het samenwerken met die derden – waaronder tevens wordt verstaan de gemeente – met betrekking tot

- het ontwerpen en de realisering van de woningen;
- b. het toezicht houden op het niveau van de voorzieningen op de locatie en de wijze van aanleg van groenvoorzieningen en eventuele andere gemeenschappelijke voorzieningen;
 - c. het namens de deelnemers behartigen van belangen in de voorbereiding van de planontwikkeling en voorbereiding van de realisatie van de woningen;
 - d. het toezicht houden op en voorbereiden van besluitvorming over de ontwerpen, de voorbereidingen van de realisatie, de ruimtelijke ordening, het niveau van de voorzieningen, de wijze van aanleg van groen- en parkeervoorzieningen en de aanleg van andere gemeenschappelijke voorzieningen;
 - e. het behartigen van de belangen van de deelnemers bij de ontwikkeling, de WABO-procedure, en de realisatie van de woningen;
 - f. het aanwenden van alle andere wettige middelen die voor het bereiken van het gestelde doel nuttig of nodig worden geacht.
2. De stichting heeft geen winstoogmerk.

Vermogen

Artikel 4

Het vermogen van de stichting zal worden gevormd door:

1. hetgeen de stichting bij wege van subsidie of op enige andere wijze verkrijgt.
2. inschrijfgeld van de deelnemers;
3. kostenbijdragen van de deelnemers;
4. alle andere verkrijgingen en baten.

Bestuur

Artikel 5

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een oneven aantal van ten minste drie leden, die voor de eerste maal bij deze akte worden benoemd. Het bestuur stelt - met inachtneming van het hiervoor gestelde - het aantal bestuursleden vast.
2. Bij het ontstaan van een vacature in het bestuur, alsmede bij uitbreiding van het aantal bestuursleden zullen de zittende bestuursleden (of zal het enige

overblijvende bestuurslid) zo spoedig mogelijk na het ontstaan van de vacature daarin voorzien door benoeming van een opvolger of nieuw bestuurslid.

3. Mocht(en) in het bestuur om welke reden dan ook één of meer bestuursleden ontbreken, dan vormen de overblijvende bestuursleden of vormt het enig overgebleven bestuurslid niettemin een wettig bestuur.
4. De bestuursleden genieten geen beloning voor hun werkzaamheden. Zij hebben wel recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten.
5. Als eerste bestuurder treedt op: @

Bestuursfuncties

Artikel 6

1. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, secretaris en een penningmeester. De functies van secretaris en van penningmeester kunnen ook door één en dezelfde persoon worden vervuld.
2. Indien het bestuur uit meer dan drie leden bestaat - of meer dan twee leden indien de functies van secretaris en penningmeester in één persoon zijn verenigd - vormen de voorzitter, secretaris en penningmeester tezamen het dagelijks bestuur.
3. De taken en interne bevoegdheden van het bestuur en - zo dit gevormd is - het dagelijks bestuur alsook de werkwijze kunnen bij reglement worden vastgesteld.

Rooster van aftreden

Artikel 7

1. Bestuursleden hebben zitting voor een periode van zes (6) maanden.
Een aftredend lid is terstond en onbeperkt maal herbenoembaar.
Herbenoeming betekent niet zonder meer herbenoeming in de functie, welke de betrokkene voor zijn aftreden in het bestuur vervulde.
2. Bij uitbreiding van het aantal bestuursleden wordt bij de benoeming van het nieuwe bestuurslid tevens zijn plaats op het rooster van aftreden vastgesteld.

Bestuursvergaderingen

Artikel 8

1. De bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse in Nederland als bij de oproeping bepaald. In een bestuursvergadering, gehouden elders dan behoort, kunnen wettige besluiten slechts worden genomen, indien het voltallige bestuur vertegenwoordigd is.
2. Elk kalenderjaar worden ten minste twee vergaderingen gehouden.
3. Vergaderingen zullen voorts telkenmale worden gehouden, wanneer de voorzitter dit wenselijk acht of indien één van de andere bestuursleden daartoe schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen aan de voorzitter het verzoek richt. Indien de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg geeft, zodat de vergadering kan worden gehouden binnen drie weken na het verzoek, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de vereiste formaliteiten.
4. De oproeping tot de vergadering geschiedt door de voorzitter of door het bestuurslid bedoeld in de tweede volzin van het vorige lid, ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, door middel van oproepingsbrieven.
5. De oproepingsbrieven vermelden, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.
6. Zolang in een bestuursvergadering alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur; bij diens afwezigheid wijst de vergadering zelf haar voorzitter aan.
8. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door de secretaris of door één van de andere aanwezigen, door de voorzitter daartoe aangezocht.
De notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter

en de secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering en alsdan ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.

Bestuursbesluiten

Artikel 9

1. Het bestuur kan ter vergadering alleen dan geldige besluiten nemen indien de meerderheid zijner in functie zijnde leden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.

Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een medebestuurslid laten vertegenwoordigen op overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht. Een bestuurslid kan daarbij slechts voor één medebestuurslid als gevolmachtigde optreden.

2. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk of per telefax geschiedt en alle bestuursleden zich ten gunste van het desbetreffende voorstel uitspreken. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na mede-ondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.

3. Ieder bestuurslid heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.

Voorzover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt in deze statuten verstaan het behalen van meer dan de helft van de geldig uitgebrachte stemmen.

4. Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één van de stemgerechtigden dit voor de stemming verlangt.

Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.

5. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.

6. In alle geschillen omtrent stemmingen, niet bij de statuten voorzien, beslist de

voorzitter.

Bestuursbevoegdheid en vertegenwoordiging

Artikel 10

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen, noch tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk mede-schuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

Artikel 11

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het voltallige bestuur en bovendien door de voorzitter tezamen met de secretaris of penningmeester danwel de secretaris tezamen met de penningmeester.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden om de stichting binnen de grenzen van de volmacht te vertegenwoordigen.

Einde bestuurslidmaatschap

Artikel 12

Het bestuurslidmaatschap eindigt:

- doordat het betrokken bestuurslid ontslag neemt;
- door overlijden van een bestuurslid;
- doordat het betrokken bestuurslid in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, de wettelijke schuldsanering op het bestuurslid van toepassing is dan wel het bestuurslid anderszins het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
- door ontslag van het bestuurslid door de overige bestuursleden;
- aan het einde van een zittingsperiode volgens het rooster van aftreden;
- door ontslag als bestuurder van een stichting door de Rechtbank op grond van het bepaalde in artikel 298 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 13

Een bestuursbesluit tot ontslag van een bestuurslid kan slechts rechtsgeldig worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van de dan zitting hebbende bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is, zonder dat in het bestuur enige vacature bestaat en in een vergadering waarvoor een zodanig voorstel op de agenda is geplaatst.

Het betrokken bestuurslid krijgt voordat de stemming over het ontslag wordt gehouden de gelegenheid zijn standpunt in deze vergadering uiteen te zetten en te verdedigen, doch neemt niet deel aan de stemming over het ontslag zelf en ook wordt hij voor deze stemming niet gezien als zitting hebbend bestuurslid, zodat hij voor de berekening van het gestelde quorum niet wordt meegerekend.

Boekjaar en jaarstukken**Artikel 14**

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Per het einde van ieder boekjaar worden de boeken van de stichting afgesloten. Daaruit worden door de penningmeester een balans en een staat van baten en lasten over het geëindigde boekjaar opgemaakt, welke jaarstukken - vergezeld van een rapport van een registeraccountant of van een accountant-administratieconsulent indien het bestuur zulks wenst - binnen zes maanden na afloop van het boekjaar aan het bestuur worden aangeboden.
3. De jaarstukken worden door het bestuur vastgesteld.
4. De penningmeester is gehouden jaarlijks vóór één november een begroting voor het komende boekjaar op te stellen.
De begroting dient te worden behandeld en te worden vastgesteld in een vóór één december te houden begrotingsvergadering van het bestuur.

Reglement**Artikel 15**

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen, waarin die onderwerpen

worden geregeld, welke niet in deze statuten zijn vervat.

2. Het reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd het reglement te wijzigen of op te heffen.
4. Op de vaststelling, wijziging en opheffing van het reglement is het bepaalde in de leden 1 en 2 van het volgende artikel van toepassing.

Statutenwijziging

Artikel 16

1. Het bestuur is bevoegd deze statuten te wijzigen. Het besluit daartoe moet worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
2. Zijn niet alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd, dan wordt na verloop van twee weken doch binnen vier weken daarna een tweede vergadering gehouden, waarin over het voorstel, zoals dit in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden, kan worden besloten mits met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de geldig uitgebrachte stemmen.
3. De wijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand komen.
4. De leden van het bestuur zijn verplicht een authentiek afschrift van de wijziging, alsmede de gewijzigde statuten neer te leggen bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken waar de stichting staat ingeschreven.

Indien aan de stichting een onderneming toebehoort, dienen de leden van het bestuur tevens een authentiek afschrift van de wijziging, alsmede de gewijzigde statuten neer te leggen bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welker gebied de onderneming is gevestigd of de onderneming haar hoofdvestiging heeft.

Ontbinding en vereffening

Artikel 17

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
Op het daartoe te nemen besluit is het bepaalde in de leden 1 en 2 van het vorige

artikel van toepassing.

2. De stichting blijft na haar ontbinding voortbestaan voorzover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.
3. De vereffening geschiedt door het bestuur.
4. De vereffenaars dragen er zorg voor, dat van de ontbinding van de stichting inschrijving geschiedt in het register, bedoeld in lid 4 van het vorige artikel.
5. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht.
6. Een eventueel batig saldo van de ontbonden stichting wordt zoveel mogelijk besteed overeenkomstig het doel van de stichting.
7. Na afloop van de vereffening worden de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden stichting gedurende zeven jaren bewaard door degene die door het bestuur als zodanig is aangewezen en bij gebreke daarvan door de jongste vereffenaar.

Toewijzingscriteria

Artikel 17

1. Om tot het kopen van een nog te ontwikkelen woning over te kunnen gaan dient men aan een aantal voorwaarden te voldoen. Geïnteresseerden worden ingedeeld in een aantal categorieën, te weten A-geïnteresseerden, B-geïnteresseerden en C-geïnteresseerden.
2. A-geïnteresseerden zijn mensen die ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen van de gemeente Koggenland en die woonachtig zijn in het Centraal Bureau Statistiek postcodegebied Spierdijk, hierna te noemen: 'CBS-postcodegebied Spierdijk'.
Het CBS-postcodegebied Spierdijk omvat de postcodes 1641, 1642, 1643 en 1647 CM huisnummers 113 tot en met 135 en 1647 CL huisnummers 100 tot en met 112.
3. B-geïnteresseerden zijn mensen die niet woonachtig zijn in het CBS-postcodegebied Spierdijk, doch wel sociaal-economisch gebonden zijn aan

Spierdijk, door:

- a. geboren zijn in Spierdijk of in Spierdijk woonachtig ; of
 - b. actief lid óf actief vrijwilliger te zijn van een vereniging of stichting met haar zetel in Spierdijk; of
 - c. werkzaam te zijn in Spierdijk.
2. C- geïnteresseerden zijn belangstellenden van buiten het CBS postcodegebied Spierdijk en die niet kunnen worden aangemerkt als B- geïnteresseerden.

Aanmeldingsprocedure

Artikel 18

1. Een geïnteresseerde kan zich aanmelden volgens een vastgestelde procedure middels een door het bestuur beschikbaar gesteld aanmeldingsformulier.
2. Uitsluitend een geïnteresseerde die voldoet aan een van de criteria als hiervoor in artikel 17 omschreven komt in aanmerking voor aanmelding.
3. De toewijzing geschiedt na beoordeling door het kantoor Alsema Van Duin, notaris en Juristen.

Financieringsverklaring

Artikel 19

Iedere geïnteresseerde dient financieel in staat te zijn om een woning te kunnen kopen en dient daartoe financieel getoetst te zijn door middel van een financieringsverklaring. Het bestuur hanteert bij het inschrijven per woningtype een specifieke financieringseis. Het betreft hier het bedrag dat minimaal gefinancierd moet kunnen worden om de woning van het gewenste type te kunnen bekostigen. De Financieringsverklaring dient te worden opgesteld door een bank of hypotheekadviseur die op basis van persoonlijke financiële gegevens een verklaring opstelt.

Onvoorziene gevallen

Artikel 20

In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

Slotverklaring

De verschenen persoon verklaart vervolgens:

- dat het eerste boekjaar loopt vanaf heden tot en met éénendertig december aanstaande, en
- dat voor de eerste maal tot bestuurslid van de stichting worden benoemd:
de oprichter, @

Slot

Hierbij verklaar ik, notaris, dat de verschenen persoon, mij bekend is op grond van een in de wet als zodanig erkend identiteitsbewijs en dat hij@zij zich aan de hand van een origineel en geldig identiteitsbewijs heeft geïdentificeerd, volgens de regels van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, ten bewijze waarvan een kopie van het identiteitsbewijs, aan de hand waarvan verificatie van de identiteit heeft plaatsgevonden, aan deze akte is gehecht.

Deze akte is verleden te Hoorn op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschenen persoon, heeft hij@zij verklaard van de inhoud van de akte voor het passeren daarvan te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.