

Conceptstatuten Coöperatieve Vereniging Ondereenkap UA

Artikel 1: Naam en zetel

1. De coöperatieve vereniging draagt de naam **Coöperatieve Vereniging Ondereenkap UA** (hierna te noemen de coöperatie).
2. De coöperatie is gevestigd in Arnhem.

Artikel 2: Duur

1. De coöperatie is opgericht op
2. Zij is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Artikel 3: Doel

1. De coöperatie stelt zich ten doel:
 - a. Het leveren van een bijdrage aan het voorzien in huurwoningen onder en boven de liberalisatiegrens en met een huurprijs die noodzakelijk is voor het in stand houden van de coöperatie en het verwezenlijken van haar doelen;
 - b. Het in eigendom verkrijgen en vervreemden van woningen en de daarbij behorende grond al dan niet in erfpacht en deze te verhuren aan de leden van de vereniging;
 - c. **Het behartigen van de gemeenschappelijke belangen na oplevering van de woningen;**
 - d. Het op den duur vrijkomende exploitatieoverschot van projecten te benutten voor het algemeen nut van de coöperatie;
 - e. **Het verrichten van al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn in de ruimste zin.**

→ ~~Vraag 1: Wat zijn de eisen en voorwaarden van middenhuur?~~

2. De coöperatie bereikt dit doel langs wettige weg door:
 - a. **Het optreden als opdrachtgever in de ontwikkeling van het project;**
 - b. Het aankopen van grond en het (laten) ontwikkelen van woningen of het aankopen en (laten) verbouwen van bestaand onroerend goed en bijbehorende grond;
 - c. Het beheren en onderhouden van de woningen van de coöperatie;
 - d. Overeenkomsten aan te gaan met betrekking tot de financiering van woningen (zie ook Artikel 16);
 - e. Huurovereenkomsten af te sluiten met leden van de coöperatie;
 - f. Huurvaststelling, het doorvoeren van mutaties, het voeren van administratie en het innen van huur;
 - g. Het voeren van een verantwoorde exploitatie;
 - h. **Het aanwenden van alle andere wettige middelen welke voor het bereiken van het gestelde doel nuttig of nodig worden geacht.**

→ **Vraag 2: Moeten hier ook de pijlers uit de visie genoemd worden? Vinden gemeenten dat van belang. Navragen bij Katalys.**

3. De leden en oud-leden zijn uitgesloten van iedere verplichting om bij te dragen in een tekort. Hiertoe zijn aan de naam van de coöperatie de letters U en A (Uitgesloten Aansprakelijkheid) toegevoegd.

Artikel 4: Leden en commissies, Raad van Toezicht en adviseurs en begunstigers

1. De coöperatie kent leden, te onderscheiden in gewone leden en participerende leden (gewone leden zijn leden met huurrecht op een woning, zie artikel 5, lid 1, sub a; participerende leden zijn gezinsleden en huisgenoten van gewone leden met een leeftijd van minstens 18 jaar).
 - a. Daar waar in deze statuten wordt gesproken over een lid of leden wordt bedoeld gewone leden en participerende leden.
 - b. Leden zijn die personen, die door de Algemene Ledenvergadering als lid (gewoon lid respectievelijk participerend lid) worden aangemerkt.
 - c. De verantwoordelijkheid voor het verwerven van het lidmaatschap van de coöperatie ligt bij het hierna omschreven secretariaat, dat het aspirant-lid bij de Algemene Ledenvergadering dient voor te dragen als lid, als dit voldoet aan de criteria. Het bestuur draagt zorg voor het bijhouden van een ledenadministratie.
 - d. Het lidmaatschap is persoonlijk en mitsdien niet overdraagbaar noch vatbaar om door erfopvolging te worden verkregen, althans niet anders dan in deze statuten omschreven.

→ Vraag 3: Kan er meer dan één lid per huishouden zijn? Wat zijn precies de rechten en plichten van een lid en van een participerend lid. Of moet 'participeren lid' er sowieso uit. Zouden niet alle volwassenen (18+) automatisch gewoon lid moeten zijn/worden?

2. De coöperatie kent commissies. Door de Algemene Ledenvergadering kunnen commissies gevormd worden, waarvan zij het werkgebied in een mandaat vastlegt. Commissies kunnen bij besluit van de Algemene Ledenvergadering ook weer worden opgeheven.

→ Vraag 4: bestaat er een wezenlijk verschil tussen werkgroepen en commissies en moet dat ook zo benoemd worden in de statuten?

→ Vraag 5: welke commissies/werkgroepen moeten zeker benoemd worden in de statuten?

3. Door de Algemene Ledenvergadering wordt een Raad van Toezicht benoemd. Deze Raad van Toezicht bestaat uit minimaal twee leden, waarvan een lid ook huurder is van een van de bij de coöperatie in eigendom zijnde woningen. De Raad van Toezicht kan door de Algemene Ledenvergadering worden uitgebreid met een lid, voorgedragen door de hypotheeknemer of een andere geldverstrekker. De leden van de Raad van Toezicht worden aangesteld voor de duur van 3 jaar. Zij kunnen aansluitend voor eenzelfde periode worden aangesteld. De taken van de Raad van Toezicht worden door de Algemene Ledenvergadering in een Reglement vastgesteld. Bestuursleden zijn uitgesloten van lid van de Raad van Toezicht.

n.b.: dit kan ook een wat lichtere variant zijn: een Raad van Advies, in dat geval hoeft dit punt niet opgenomen te worden in de statuten, maar kunnen de benoeming en de taken van de RvA opgenomen worden in het Huishoudelijk reglement

→ Vraag 6: wat ligt in ons geval meer voor de hand, de instelling van een Raad van Toezicht of een Raad van Advies?

4. De coöperatie kent adviseurs en begunstigers

- a. Adviseurs zijn natuurlijke personen of rechtspersonen die vanuit hun maatschappelijke verantwoordelijkheid de doelstellingen van de coöperatie al dan niet op onderdelen ondersteunen en adviseren.
- b. Begunstigers zijn natuurlijke personen of rechtspersonen die geen huurder van een woning van de coöperatie zijn, maar de coöperatie om haar maatschappelijke betekenis op welke wijze dan ook willen ondersteunen.

Artikel 5: Rechten en plichten van de leden

1. Rechten

- a. Tegenover elk lidmaatschapsrecht van een gewoon lid staat het al dan niet uitsluitend gebruik van een woonruimte en het medegebruik van gemeenschappelijke ruimten door een gewoon lid met zijn gezinsleden en/of medebewoners.
- b. Onder gemeenschappelijke ruimten worden die ruimten verstaan, behorende bij het onroerend goed, maar niet bij een bepaalde woning.
- c. Het onder a van dit artikel genoemde recht van gebruik ontstaat uit een huurovereenkomst gesloten tussen het gewone lid en de coöperatie. De wijze van en de volgorde van toewijzing van het recht van gebruik wordt in een afzonderlijk verhuurreglement vastgelegd.

→ Zie hier ook vraag 3: over gewone leden en, participerend leden

→ Vraag 7: Is het opnemen van een lijst met definities in de statuten verstandig? Een lijst waarin begrippen als gemeenschappelijke ruimtes, commissies etc. worden verklaard?

2. Plichten

- a. De gewone leden zijn verplicht aan de coöperatie een contributie te betalen, waarvan de hoogte jaarlijks door de Algemene Ledenvergadering wordt vastgesteld. De Algemene Ledenvergadering is bevoegd in bijzondere gevallen gehele of gedeeltelijke ontheffing van de plicht te verlenen. **Bovendien betaalt ieder lid de door de algemene vergadering vastgestelde omslagen betreffende eventuele bijzondere activiteiten of onvoorziene uitgaven, voor zover die door de algemene vergadering vooraf zijn goedgekeurd op basis van de begroting of anderszins; deze mogen op jaarbasis niet hoger zijn dan de contributie**
- b. Door toetreding tot de coöperatie erkennen de leden kennis te dragen van de inhoud van de statuten, het huishoudelijk reglement, andere reglementen, besluiten en gesloten overeenkomsten. Zij verklaren bij toetreding het bovengenoemde na te leven.
- c. De voorwaarden waarop de hiervoor onder 1 sub c vermelde huurovereenkomst worden afgesloten, evenals de tekst van die overeenkomsten en het verhuurreglement worden door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld en zijn in overeenkomst met van toepassing zijnde wettelijke bepalingen.
- d. Ieder lid (gewoon lid en participerend lid) is verplicht medewerking te geven aan de uitvoering van de besluiten van de Algemene Ledenvergadering.

→ Zie hier ook vraag 3: over gewone leden en, participerend leden

→ Vraag 8: Is er bij een verandering binnen een huishouden een nieuw huurcontract nodig? Moet dit dan ook in de statuten opgenomen worden, of volstaat een bepaling in het verhuurreglement?

Artikel 6: Einde lidmaatschap

Het lidmaatschap is persoonlijk en niet voor overdracht, vererving of dergelijke vatbaar. Het lidmaatschap eindigt in de volgende situaties en daarbij gelden de onderstaande bepalingen:

1. Bij opzegging door het lid;
2. Bij overlijden van een lid;
3. Bij opzegging namens de coöperatie;
4. Bij ontzetting namens de coöperatie.

Ten aanzien van het beëindigen van het lidmaatschap gelden de volgende punten:

- a. Bij het overlijden van een gewoon lid, wordt het participerend lid, die als medehuurder wordt of kan worden aangemerkt en op het betreffende adres woonachtig is, als gewoon lid erkend.
- b. Bij het einde van het lidmaatschap van een gewoon lid eindigen, als er geen sprake is van het gestelde onder lid 1 onder a van dit artikel, de huurrechten van een woonruimte en vervallen deze samen met de daaraan verbonden rechten aan de coöperatie, waarbij de wettelijke bepalingen met betrekking tot huren in acht worden genomen.
- c. Bij het einde van het lidmaatschap van een gewoon lid vervallen ook de lidmaatschappen van de bijbehorende participerende leden, tenzij een participerend lid uit het huishouden als gewoon lid wordt erkend zoals bedoeld in lid 1 onder a.
- d. Bij beëindigen huur wordt voor het beëindigen van het lidmaatschap 2 kalendermaanden in acht genomen. Het lidmaatschap kan onmiddellijk worden beëindigd, indien van de coöperatie of van het lid redelijkerwijs niet kan worden gevergd het lidmaatschap te laten voortduren.

→ Vraag 9: Waarom is dit op deze manier geformuleerd. Mag het niet zo: bij het beëindigen van de huur eindigt ook automatisch het lidmaatschap van de coöperatie?

- e. Als een lid heeft opgehouden te voldoen aan de vereisten van het lidmaatschap zoals bij of krachtens deze statuten gesteld is, is dat voldoende grond voor opzegging namens de coöperatie.
- f. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen maar worden uitgesproken wanneer een lid bij herhaling in strijd handelt of heeft gehandeld met de statuten, reglementen of besluiten van de coöperatie, alsmede als het lid de coöperatie op onredelijke wijze benadeelt of heeft benadeeld. De ontzetting geschiedt door het bestuur dat de betrokken persoon onverwijld van het besluit schriftelijk, onder opgave van redenen, in kennis stelt.
- g. De betrokken persoon kan binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving tegen het besluit tot opzegging of ontzetting in beroep gaan bij de Algemene Ledenvergadering.
- h. Ingeval het lidmaatschap van een gewoon lid eindigt vanwege ontzetting, moet de ter beschikking gestelde woning binnen 1 kalendermaand ter beschikking worden gesteld aan de coöperatie en moet de sleutel worden ingeleverd.

- i. Bij het beëindigen van een lidmaatschap door overlijden, opzegging of ontzetting, zijn de onder Artikel 16, lid 1 vallende investering van het lid niet direct opeisbaar. Het bestuur zal in het voorkomende geval een voorstel tot afhandeling voorleggen aan de Algemene Ledenvergadering. De uitkering van dividend of de indexering van de inleg wordt gehandhaafd tot het moment van afhandeling van de investering. Afhandeling kan plaatsvinden door overname van de investering door een nieuw lid, of door het aanspreken van een reservering voor dit doel.

→ Vraag 10: Hoe neem je bovenstaande (6i) juridisch juist in de statuten op?

→ Vraag 11: wat is het verschil tussen aandelen, certificaten en obligaties en wat is de meest geëigende vorm voor Ondereenkap?

- j. Per jaar kan maximaal het lidmaatschap van één lid worden beëindigd om de continuïteit van de coöperatie te waarborgen.

→ Vraag 12: Continuïteit is belangrijk voor de Coöperatieve Vereniging, maar hoe regel je dat? Is het juridisch wel mogelijk om een bepaling als 6j op te nemen?

Artikel 7: Besluitvorming

1. Het besluitvormingsorgaan van de coöperatie is de Algemene Ledenvergadering.
2. De voorbereiding en afstemming van de besluitvorming berust bij het bestuur van de coöperatie. Het bestuur kan de voorbereiding uitbesteden aan commissies en/of leden.
3. Besluitvorming vindt eerst dan plaats, nadat de leden op volledige en tijdige wijze zijn geïnformeerd.

Artikel 8: Het bestuur

1. Het bestuur van de coöperatie bestaat uit minimaal 3 en maximaal 5 leden, te weten voorzitter, penningmeester, secretaris en eventueel 2 andere leden.
2. De bestuursleden worden voor een periode van 3 jaar gekozen; zij zijn aansluitend herkiesbaar. Het aantal toegestane achtereenvolgende termijnen is opgenomen in het huishoudelijk reglement.
3. De bestuursleden worden geacht de belangen van de coöperatie te dienen; daartoe zullen zij jaarlijks het meerjarenbeleidsplan ter toetsing aan de Algemene Ledenvergadering voorleggen. Bij goedkeuring verkrijgt het bestuur een mandaat.
4. Ingeval van ontstentenis of belet van een of meer bestuurders vormen de overblijvende bestuursleden of vormt het enige overblijvende bestuurslid niettemin een geldig bestuur en zijn de overblijvende bestuurders of is de enig overblijvende bestuurder tijdelijk met het bestuur belast. Ingeval van belet of ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder is de persoon die het bestuur daartoe heeft aangewezen tijdelijk met het bestuur belast.
Ingeval van ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder neemt de Algemene Ledenvergadering zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te treffen.
Ingeval van ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder en er geen persoon door het bestuur is aangewezen die tijdelijk met het bestuur is belast, dan wijst de Algemene Ledenvergadering een persoon aan die tijdelijk met het bestuur is belast.

5. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de coöperatie. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen. Een bestuurder die een tegenstrijdig belang heeft meldt dat onverwijld aan de overige leden van het bestuur. Onder "tegenstrijdig belang" wordt in dit verband verstaan de situatie dat een bestuurder door een persoonlijk belang of door zijn betrokkenheid bij een ander, met dat van de coöperatie niet parallel lopend belang, niet in staat moet worden geacht het belang van de coöperatie integer en onbevooroordeeld te bewaken op een wijze die van een - integer en onbevooroordeeld bestuurder mag worden verwacht.

Artikel 9: Bestuurstaken en vertegenwoordiging

1. Het bestuur is belast met de coördinatie van de commissies, het voorbereiden van de Algemene Ledenvergadering en het onderhouden van externe contacten, evenals alle taken die voortvloeien uit mandaten die door de Algemene Ledenvergadering aan het bestuur zijn verstrekt.
2. Het bestuur heeft de voorafgaande goedkeuring nodig van de Algemene Ledenvergadering voor het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden, of bezwaren van onroerende zaken, het sluiten van overeenkomsten, waarbij de coöperatie 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.
3. Het bestuur behoeft voorts voorafgaande goedkeuring van de Algemene Ledenvergadering voor het nemen van de volgende besluiten:
 - a. het huren, verhuren en op andere wijze in gebruik of genot verkrijgen en geven van registergoederen;
 - b. het aangaan van overeenkomsten waarbij aan de vereniging een bankkrediet wordt verleend;
 - c. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een aan de coöperatie verleend bankkrediet;
 - d. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - e. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, maar met uitzondering van het nemen van conservatoire maatregelen en van het nemen van die rechtsmaatregelen die geen uitstel kunnen lijden;
 - f. het sluiten en wijzigen van arbeidsovereenkomstenOp het ontbreken van deze goedkeuring kan door en tegen derden geen beroep worden gedaan.
4. Voor het afsluiten van overeenkomsten tot een jaarlijks door de Algemene Ledenvergadering vast te stellen bedrag heeft het bestuur geen goedkeuring nodig van de Algemene Ledenvergadering.
5. Voor overeenkomsten ter uitvoering van een door de Algemene Ledenvergadering goedgekeurde begroting heeft het bestuur geen goedkeuring nodig van de Algemene Ledenvergadering.
6. Voor het afsluiten van alle overige overeenkomsten heeft het bestuur de goedkeuring nodig van de Algemene Ledenvergadering.

7. De coöperatie wordt uitsluitend in en buiten rechte vertegenwoordigd door de voorzitter en de penningmeester gezamenlijk, dan wel door hun plaatsvervangers.
8. De beperking van de bestuursbevoegdheid onder 9.2 geldt mede voor de bevoegdheid tot vertegenwoordiging. Deze beperking kan slechts door de coöperatie worden ingeroepen.

→ Vraag 13: zijn Artikel 9 lid 2 t/m 6 zo correct geformuleerd of zitten er het tegenstrijdigheden in? Kan het ook korter?

Artikel 10: Bestuursvergaderingen

1. De bestuursvergaderingen worden gehouden zo vaak twee bestuursleden dat nodig achten.
2. Het bestuur beslist bij meerderheid.

→ Vraag 14: Moet het bestuur (altijd) met consent beslissen, of is een beslissing per meerderheid gebruikelijk?

3. Besluiten kunnen eerst worden genomen, nadat deze aan alle bestuursleden tijdig bekend zijn gemaakt waarover besloten zal gaan worden.
4. Bestuursvergaderingen zijn voor leden toegankelijk.

Artikel 11: Einde van het bestuurslidmaatschap

Het bestuurslidmaatschap eindigt:

1. Door bedanken, **mits dit schriftelijk geschiedt met een opzegtermijn van ten minste drie (3) maanden.**
2. Door het einde van het lidmaatschap van de coöperatie.
3. Door ontslag door de Algemene Ledenvergadering. **De Algemene Ledenvergadering kan een bestuurslid eerst schorsen. Een schorsing die niet binnen één (1) maand is gevolgd door ontslag eindigt door het verloop van die termijn.**

Artikel 12: Algemene Ledenvergadering

1. De Algemene Ledenvergaderingen zijn toegankelijk voor alle leden.
2. De Algemene ledenvergadering wordt minimaal **eenmaal** per jaar door het bestuur bijeengeroepen.
3. De Algemene Ledenvergadering kan ook worden bijeengeroepen door tenminste 5 gewone leden.
4. De oproep geschiedt aan de adressen van de leden, tenminste 14 dagen voorafgaande aan de vergaderdatum. Bij de oproep worden de te behandelen onderwerpen en voorstellen vermeld.

Artikel 13: Stemprocedure van de Algemene Ledenvergadering

1. Ieder gewoon lid van de coöperatie heeft een stem. Dit ~~gewoon~~ lid kan zich hierbij laten vervangen door een ander lid, onder verstrekking van een volmacht.

→ Zie hier ook vraag 3: over gewone leden en, participerend leden

2. Voor zover de wet of statuten niet anders bepalen, worden besluiten van de Algemene Ledenvergadering met consensus of consent genomen. Welke besluiten met consensus en welke met consent worden genomen wordt bepaald in het

Huishoudelijk Regelement.

→ Vraag 15: Mogen besluiten van de Algemene Ledenvergadering met betrekking tot het verkiezen tot het lidmaatschap aannemen of uit het lidmaatschap ontsetten van personen ook op deze wijze genomen worden, of is dat onwenselijk of wettelijk niet toegestaan?

Artikel 14: Geschillen

1. Een geschil is eerst dan aanwezig, wanneer een der betrokkenen dat van mening is. Betrokkenen bij een geschil kunnen zijn leden van het bestuur, commissieleden en leden. Geschillen kunnen zowel geschillen betreffen binnen of tussen organen van de coöperatie, als tussen organen/leden en tussen leden-onderling.
2. Geschillen worden afhankelijk van de wettelijke bepalingen als het huurzaken betreft voorgelegd aan de Huurcommissie.
3. Geschillen van een andere aard worden bij uitsluiting van de rechter door de betrokken partijen voorgelegd aan een in dit artikel (sub 4) omschreven geschillencommissie, eerst nadat getracht is het geschil in der minne te schikken met inschakeling van een door de bij het geschil betrokken partijen gezamenlijk aan te wijzen bemiddelaar.

→ Vraag 16: betekent deze formulering dat er geen rechter aan te pas komt?

4. De geschillencommissie wordt ingesteld door de Algemene Ledenvergadering en bestaat uit tenminste 3 personen binnen of buiten de coöperatie, waarin het vertrouwen is uitgesproken door de Algemene Ledenvergadering. De commissie zal ter goedkeuring door de Algemene Ledenvergadering een mandaatvoorstel voorleggen, waarin zij haar werkwijze zal regelen.

→ Vraag 17: wanneer wordt geschillencommissie samengesteld, is er een slapende geschillencommissie of niet?

5. Betrokkenen verklaren zich bij voorbaat akkoord met de uitspraak van de commissie.

Artikel 15: Coöperatiejaar, jaarverslag, jaarrekening en verantwoording

1. Het coöperatiejaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.
2. Binnen 5 maanden na afloop van het coöperatiejaar brengt het bestuur op een Algemene Ledenvergadering zijn jaarverslag uit. Dit onder overlegging van de jaarrekening.
3. De Algemene Ledenvergadering benoemt jaarlijks, doch uiterlijk dertig (30) dagen voor de jaarvergadering, een Kascommissie van ten minste twee (2) leden, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur, voor onderzoek van de stukken bedoeld onder 15.2. De commissie brengt aan de Algemene Ledenvergadering verslag uit van haar bevindingen. Vereist het onderzoek bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan de commissie zich op kosten van de coöperatie door een deskundige doen bijstaan.
4. Het bestuur is verplicht aan deze commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden van de coöperatie te tonen en inzage van de boeken en bescheiden van de coöperatie te geven.
5. Goedkeuring door de Algemene Ledenvergadering van de jaarrekening en verantwoording strekt het bestuur niet automatisch tot decharge. Tot decharge

wordt door de Algemene Ledenvergadering besloten bij instemming met het gevoerde beleid. Dit vergt een apart besluit van de Algemene Ledenvergadering.

6. Indien de goedkeuring van de rekening en verantwoording wordt geweigerd, benoemt de Algemene Ledenvergadering een andere commissie bestaande uit ten minste drie (3) leden, welke een nieuw onderzoek doet naar 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 Ledenvergadering die maatregelen welke door haar in het belang van de coöperatie nodig geacht worden.
7. Het bepaalde onder 15.3, 15.4 en 15.6 is niet van toepassing indien aan de vergadering wordt overgelegd een samenstellingsverklaring door een accountant.
8. ~~De rekening en verantwoording van de coöperatie worden voorafgaand aan de Algemene Ledenvergadering onderzocht door de kascommissie. Deze brengt verslag uit van zijn bevindingen.~~

→ ~~Vraag 18: We willen werken met een kascommissie. De Kascommissie wordt door de ALV ingesteld. Moet dat elk jaar een nieuwe kascommissie zijn of niet?~~

→ ~~Vraag 19: Goedkeuring van het jaarrekening en het gevoerde beleid zijn twee aparte besluiten. Dat moet ook duidelijk in de statuten staan. Hoe verwoorden we dit het beste?~~

Artikel 16: Geldmiddelen

De geldmiddelen van de coöperatie worden verkregen uit:

1. Investerings van leden in de financiering van de coöperatie door aankoop van certificaten (met een vastgesteld maximum per lid);
2. Contributies van leden;
3. Omslagen;
4. Opbrengsten uit verhuur en opbrengsten uit vermogen;
5. Het verkrijgen van geldleningen;
6. Het verkrijgen van subsidies;
7. Bijdragen van begunstigers, erfstellingen, legaten en andere bijdragen.

→ ~~Vraag 20: Is certificaat het juiste woord in deze? Of moeten we spreken over obligaties of nog anders? *n.b. om een excessieve fluctuaties in de waarde van de certificaten te voorkomen willen we in een juridisch sluitende regeling vastleggen hoe de waardering van de certificaten/obligaties over de jaren heen verloopt. We zien vooralsnog twee veilige mogelijkheden, maar welke is te prefereren?~~

– ~~De nominale inleg blijft gelijk, en over de investering wordt jaarlijks dividend uitgekeerd.~~

– ~~Het ledenkapitaal wordt geïndexeerd met de waardeontwikkeling van het complex.~~

→ ~~Vraag 21: Is een noodfonds verplicht/verstandig? Zo ja, hoe moet dat fonds er dan uitzien?~~

Artikel 17: Reglementen

De Algemene Ledenvergadering stelt de hierna genoemde reglementen vast, die geen bepalingen mogen bevatten die in strijd zijn met deze statuten en waarin regelingen worden getroffen die naar de mening van de Algemene Ledenvergadering noodzakelijk of gewenst zijn.

1. Huishoudelijk Reglement.
2. Reglement Raad van Toezicht / Raad van Advies (indien van toepassing).
3. Verhuurreglement waarin de regelingen met betrekking tot de verhuur van de woningen zijn vastgelegd, alsmede de inhoud van de huurovereenkomst.
4. Regeling Toewijzing Woningen. Deze regeling bepaalt de wijze waarop toewijzing van de huurwoningen aan de leden wordt uitgevoerd.

→ Vraag 22: zijn er goede voorbeeldreglementen beschikbaar voor het

Verhuurreglement en de Regeling Toewijzing Woningen?

→ reglement ontbinding eventueel (zie artikel 19)

Artikel 18: Huishoudelijk Reglement

1. De algemene vergadering kan bij huishoudelijk reglement nadere regels geven omtrent het lidmaatschap, de introductie, het bedrag van de contributies en omslagen (met dien verstande dat geen verzwaaring mogelijk is die niet op deze statuten is gegrond), de werkzaamheden van het bestuur, de vergaderingen, de wijze van uitoefening van het stemrecht, het beheer en gebruik van het eventuele gebouw van de vereniging en alle verdere onderwerpen, waarvan de regeling gewenst is.
2. Wijziging van het huishoudelijk reglement kan geschieden bij besluit van de algemene vergadering, op voorstel van het bestuur dan wel indien dit schriftelijk wordt verzocht door ten minste één derde (1/3) gedeelte van de leden van de vereniging. De algemene vergadering kan daartoe eerst besluiten nadat het bestuur, als het voorstel tot wijziging niet van haar afkomstig is, de gelegenheid heeft gehad zich over deze wijziging te beraden.
3. Het huishoudelijk reglement zal geen bepalingen mogen bevatten die afwijken van 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.

Artikel 19: Statutenwijziging

1. Deze statuten worden elke vijf jaar herijkt en zo nodig aangepast.
2. De Algemene Ledenvergadering laat zich hierbij adviseren door een niet bindend advies van de Raad van Toezicht (of indien van toepassing de Raad van Advies).
3. Wijziging van de statuten kan slechts plaatsvinden door een besluit met consent van de Algemene Ledenvergadering, hierbij moet minimaal 3/4 van het aantal gewone leden aanwezig zijn.
4. Indien het quotum van de aanwezigheid van 3/4 van het aantal leden niet wordt gehaald, wordt de vergadering gesloten en wordt binnen 4 weken een nieuwe vergadering uitgeschreven.
5. Een voorstel tot statutenwijziging wordt tijdig en conform de artikelen 12 en 13 aan de leden kenbaar gemaakt.
6. De Algemene Ledenvergadering informeert binnen 30 dagen na vaststellen van het besluit de leden over de aangenomen wijzigingen.

→ Zie hier ook vraag 3: over gewone leden en, participerend leden

→ Vraag 23: zijn Artikel 18 lid 2 t/m 4 zo juist en houdbaar?

Artikel 20: Ontbinding

1. De coöperatie wordt ontbonden door een besluit van de Algemene Ledenvergadering. Voorts wordt de coöperatie ontbonden in de overige in de wet (artikel 19 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek) genoemde gevallen.
2. Bij de oproeping van vergadering moet worden medegedeeld dat ter vergadering zal worden voorgesteld de vereniging te ontbinden. De termijn voor oproeping tot zodanige vergaderingen moet ten minste veertien (14) dagen bedragen
3. Indien bij een besluit tot ontbinding geen vereffenaars zijn aangewezen, geschiedt de vereffening door het bestuur overeenkomstig de wettelijke bepalingen
4. Een eventueel batig saldo komt toe aan degenen die ten tijde van het besluit tot ontbinding lid waren. Ieder van hen ontvangt een gelijk deel. Bij het besluit tot ontbinding kan echter ook een andere bestemming aan het batig saldo worden gegeven.
5. 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 voorzover mogelijk van kracht. In stukken en aankondigingen die van de vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden: in liquidatie.
6. De boeken en bescheiden van de vereniging moeten worden bewaard door een door de vereffenaars aan te wijzen natuurlijke- of rechtspersoon, gedurende zeven (7) jaar na de vereffening.

→ Vraag 23: Doet de ontbindingsbepaling voldoende recht aan de investeerders in de coöperatie?

Artikel 21: Slotbepaling

In alle gevallen waarin de wet noch de statuten noch het huishoudelijk reglement --- voorzien beslist het bestuur