

2018B28935JB



T.G. Gibsonstraat 35
7411 RP Deventer
T 0570 74 54 94
brummelhuis@notaris-brummelhuis.nl
www.notaris-brummelhuis.nl
KVK 67313841

STATUTENWIJZIGING

(Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer)

Heden, * tweeduizend achttien,
verscheen voor mij, mr. Jan-Hein Brummelhuis, notaris te Deventer:

*

De verschenen persoon verklaarde:

Op * tweeduizend achttien heeft de algemene vergadering van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: **Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer**, statutair gevestigd te Deventer, kantoorhoudende te Deventer, 7411 BX, Brink 89, handelsregisternummer: 08090851, besloten:

- de statuten van de vereniging te wijzigen zoals hierna vermeld; en
- de verschenen persoon te machtigen de akte van statutenwijziging te doen passeren.

Van deze besluiten blijkt uit notulen van een algemene ledenvergadering van de vereniging, welke aan deze akte worden gehecht.

De statuten van de vereniging zijn laatstelijk vastgesteld bij akte van statutenwijziging op vijf oktober tweeduizend tien verleden voor mr. J.H. Brummelhuis, notaris te Deventer.

Ter uitvoering van gemelde besluiten verklaarde de verschenen persoon de statuten van de vereniging algeheel te wijzigen als volgt:

Naam

Artikel 1.

1. De vereniging draagt de naam:
Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer, welke naam kan worden afgekort tot VCOD.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Deventer.

Gebiedsafbakening

Artikel 2.

Onder "het centrum" of "de binnenstad van Deventer" wordt in deze statuten verstaan het gebied binnen de grenzen van de vesting Deventer per één januari achttienhonderd zeventig. Daarnaast zullen concentraties van commercieel onroerende zaken, grenzend aan het in de

vorige zin bedoelde gebied en ter beoordeling van het bestuur, tot het gebied behoren.

Duur

Artikel 3.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Doel

Artikel 4.

1. Het doel van de vereniging is:
 - a. het behouden en vermeerderen van de waarde van onroerende zaken in de binnenstad van Deventer;
 - b. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.
2. Van deze doelstelling zijn de volgende drie taakstellingen afgeleid:
 - a. het behartigen van de belangen van de eigenaren van commercieel onroerende zaken in het algemeen en vooral ten opzichte van de gemeente Deventer en haar beleid;
 - b. het fungeren als gesprekspartner van de lokale overheid bij beleidsvorming met betrekking tot commercieel onroerende zaken;
 - c. het onderhouden van contacten en het (doen) uitwisselen van informatie, tussen eigenaren van onroerende zaken onderling en tussen ondernemersverenigingen, de makelaardij, de gemeente Deventer en andere betrokken instanties; deze informatie-uitwisseling kan zelfstandig plaatsvinden.
3. De vereniging is via een personele unie bestuurlijk verbonden met de stichting: Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren (handelsregisternummer 69622132).
4. Onder onroerende zaken wordt in deze statuten verstaan: onroerende zaken die op grond van artikel 220a van de Gemeentewet niet in hoofdzaak tot woning dienen.

Leden

Artikel 5.

1. Leden van de vereniging kunnen slechts zijn natuurlijke personen of rechtspersonen die (economisch) eigenaar zijn van een of meerdere onroerende za(a)ken in het centrum van Deventer of aldaar onroerende zaken ontwikkelen.
2. Indien een onroerende zaak, als bedoeld in het vorige lid, een economisch en een juridisch eigenaar kent, kan slechts de economisch eigenaar als lid worden toegelaten.
3. Hij die als lid tot de vereniging wenst toe te treden, wendt zich hiertoe schriftelijk tot het bestuur.
4. Het bestuur onderzoekt of het kandidaat-lid voldoet aan de bij de statuten en het huishoudelijk reglement gestelde eisen.
5. Het bestuur beslist over toelating. Bij niet-toelating wordt dit de aanvrager met redenen omkleed en bij aangetekend schrijven medegedeeld. Hem staat gedurende één maand na de datum van de poststempel beroep open op de algemene vergadering, die tijdens de eerstvolgende algemene vergadering na de indiening van het beroep haar bindende

uitspraak schriftelijk doet mededelen aan de aanvrager. Deze mededeling geschiedt door het bestuur.

6. Indien een onroerende zaak meerdere (mede-)eigenaren heeft, kan slechts één van hen als lid van de vereniging worden toegelaten en zal deze tegenover de vereniging als enig eigenaar van de onroerende zaak worden beschouwd en als zodanig aansprakelijk zijn voor alle handelingen en nalatigheden van allen die met hem in de onroerende zaak gerechtigd zijn.
7. Indien de als lid van de vereniging toegelaten persoon uit de gemeenschap, die eigenaar is, wegvalt, om welke reden ook, hebben de van de gemeenschap overblijvende personen het recht binnen een tijd van drie maanden na het wegvallen van de persoon, die als lid van de vereniging was toegelaten, één van hen aan te wijzen, die in plaats van het weggefallen lid in diens plaats als lid van de vereniging zal worden toegelaten. Dit lid volgt het weggefallen lid op als lid van de vereniging.
8. De verkrijging van het lidmaatschap brengt voor elk lid mee algehele onderwerping aan de statuten, alsmede aan het huishoudelijk reglement en andere op grond van die statuten of dat reglement vastgestelde besluiten, bepalingen en voorschriften van de vereniging, ook al mochten die besluiten, bepalingen en voorschriften door een lid niet zijn ondertekend.

Artikel 6.

1. Het lidmaatschap van de vereniging is persoonlijk en niet voor overdracht vatbaar.
2. In geval de onroerende zaak, waaraan het lid zijn lidmaatschap ontleent, door overlijden van het lid overgaat op zijn echtgeno(o)t(e), bloed- en aanverwanten in rechte neerdalende of opgaande lijn onbeperkt of in de zijlinie tot en met de vierde graad, dan wordt/worden deze(n) lid van de vereniging, mits binnen drie maanden na het overlijden schriftelijk de wens daartoe aan het bestuur te kennen wordt gegeven en aan alle vereisten van het lidmaatschap is voldaan. Het bepaalde in artikel 5, leden 5 en 6 zijn eveneens van toepassing.
3. In geval de onroerende zaak, waaraan het lid zijn lidmaatschap ontleent, anders dan door overlijden onder algemene titel overgaat, dan wordt/worden deze rechtverkrijgende(n) lid van de vereniging, mits binnen drie maanden na de overgang schriftelijk de wens daartoe aan het bestuur te kennen wordt gegeven en aan alle vereisten van het lidmaatschap is voldaan. Het bepaalde in artikel 5 leden 5 en 6 zijn eveneens van toepassing.

Artikel 7.

1. Het lidmaatschap eindigt:
 - a. door de dood van het lid/de natuurlijk persoon, behoudens het bepaalde in artikel 6, lid 2;
 - b. in geval het lid/de rechtspersoon ophoudt te bestaan;
 - c. door opzegging van het lid;
 - d. door opzegging door de vereniging;

- e. door ontzetting;
 - f. indien het lid ophoudt te voldoen aan het vereiste in lid 1 van artikel 5.
2. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan slechts geschieden tegen het einde van het verenigingsjaar, mits schriftelijk en met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden.
- Niettemin is onmiddellijke beëindiging van het lidmaatschap door opzegging mogelijk ingeval van wijziging van de statuten der vereniging alsmede indien redelijkerwijs niet gevegd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren.
- Indien een opzegging niet tijdig heeft plaatsgehad, loopt het lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende verenigingsjaar.
3. Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging kan eveneens slechts geschieden tegen het einde van een verenigingsjaar. De opzegging geschiedt door het bestuur, schriftelijk en met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste twee maanden. Opzegging door de vereniging kan geschieden indien van de vereniging redelijkerwijs niet kan worden gevegd het lidmaatschap te laten voortduren.
4. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen door het bestuur worden uitgesproken wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten der vereniging handelt of wanneer een lid de vereniging op onredelijke wijze benadeelt.
5. Wanneer het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft evenwel de jaarlijkse bijdrage voor het geheel door het lid verschuldigd.

Artikel 8.

Elke aansprakelijkheid van de leden of de oud-leden voor een tekort van de vereniging is uitgesloten.

Geldmiddelen

Artikel 9.

1. De geldmiddelen van de vereniging bestaan uit de jaarlijkse bijdrage van de leden, eventuele inleggelden en andere inkomsten.
2. Ieder lid is jaarlijks als contributie een bedrag verschuldigd dat op voorstel van het bestuur door de algemene vergadering wordt vastgesteld.
3. Jaarlijks wordt op initiatief van het bestuur door de ledenvergadering één of meerdere businessplannen opgesteld met de daarbij behorende kostenbegroting.

Bestuur

Artikel 10.

1. Het bestuur bestaat uit ten minste drie (3) personen, die uit hun midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aanwijzen.
De voorzitter, de secretaris en de penningmeester vormen tezamen het dagelijks bestuur.
2. De bestuurders worden door de algemene vergadering van de vereniging benoemd. Als bestuursleden kunnen ook niet-leden worden benoemd. Ten minste twee/derde van het aantal bestuursleden dient te behoren tot de kring van bijdrageplichtigen in de BI Zone, welke gebied is aangegeven in de bijlage bij de notariële akte de dato achttien september

tweeduizend zeventien waarbij de Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren is opgericht. De algemene vergadering stelt, met inachtneming van het in dit lid gestelde, het aantal der bestuurders vast.

3. Behoudens het hierna bepaalde kunnen bestuurders te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
Ter zake van deze schorsing of dit ontslag besluit de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen.
4. Indien in geval van schorsing van een bestuurder de algemene vergadering niet binnen drie maanden daarna tot zijn ontslag heeft besloten, eindigt de schorsing.
De geschorste bestuurder wordt in gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en kan zich door een raadsman doen bijstaan.
5. Bestuurders worden benoemd voor een periode van vijf (5) jaar. De bestuurders treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster; een volgens het rooster aftredende bestuurder is onmiddellijk herbenoembaar.
Bestuurders kunnen onbeperkt worden herbenoemd.
In bestaande vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
6. Een niet-voltallig bestuur blijft bestuursbevoegd.

Artikel 11.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Het dagelijks bestuur is belast met de dagelijkse leiding en het vervullen van de taken en bevoegdheden door het bestuur gedelegeerd aan het dagelijks bestuur.
2. Het bestuur behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering voor het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk mede-schuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt, wanneer dit een bedrag betreft hoger dan een jaarlijks nader op voorstel van het bestuur door de algemene ledenvergadering vast te stellen bedrag. Het bestuur is voorts, na verkregen goedkeuring als bedoeld in de vorige zin, bevoegd tot het verkrijgen van onroerende zaken, doch slechts voor zover deze de bestemming hebben van secretariaat van de vereniging.
3. Op het ontbreken van de goedkeuring kan door en tegen derden een beroep worden gedaan.
4. Het bestuur is belast met het jaarlijks voorleggen aan de algemene vergadering van voorgenomen besluiten van de voornoemde stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren ter verkrijging van de goedkeuring zoals vastgelegd in de statuten van deze stichting.

Artikel 12.

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
3. Het bestuur kan besluiten tot de verlening van volmacht aan één of meer bestuurders,

alsook aan anderen, zowel gezamenlijk als afzonderlijk, om de vereniging binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

De algemene vergadering

Artikel 13.

1. De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente Deventer.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar wordt een algemene vergadering gehouden. Tijdens deze algemene vergadering brengt het bestuur zijn jaarverslag uit en legt het onder overlegging van een balans en een staat van baten en lasten en eventueel overige bescheiden rekening en verantwoording af van zijn in het afgelopen verenigingsjaar gevoerde bestuur.
In deze vergadering wordt tevens in ieder geval aan de orde gesteld het voorstel tot het verlenen van goedkeuring aan het besluit van het bestuur van voornoemde Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren
 - a. tot het afleggen van de jaarlijkse rekening en verantwoording aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer in het kader van Wet op de bedrijveninvesteringszones, alsook
 - b. tot vaststelling van de jaarrekening en het jaarverslag over het afgelopen jaar van voornoemde Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren³. Het bestuur laat zich bij het opstellen der jaarrekening zo nodig bijstaan door een registeraccountant, die alsdan binnen vier maanden na het einde van het boekjaar rapport uitbrengt aan het bestuur.
4. De balans, de staat van baten en lasten, eventueel voorzien van de door de accountant daaromtrent verstrekte verklaring indien de algemene vergadering dit verlangt, en de jaarverslagen van het bestuur worden ten minste veertien dagen voor de ter behandeling van deze stukken bijeengeroepen algemene vergadering aan de leden toegezonden.
5. Goedkeuring van de jaarrekening door de algemene vergadering strekt het bestuur tot decharge voor het door hem in het afgelopen jaar gevoerde beleid.

Artikel 14.

1. Naast de algemene vergadering bedoeld in het vorige artikel worden algemene vergaderingen bijeengeroepen door het bestuur zo dikwijls het dit wenselijk oordeelt, en voorts indien de algemene vergadering een besluit van het bestuur van voornoemde Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren moet goedkeuren overeenkomstig de statuten van deze stichting.
2. Op schriftelijk verzoek van ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende (1/10) gedeelte van de stemmen in een voltallige algemene vergadering is het bestuur verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken.
Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot de bijeenroeping van de algemene vergadering overgaan.
3. De bijeenroeping van de algemene vergadering geschiedt door schriftelijke mededeling

aan de stemgerechtigden op een termijn van ten minste veertien dagen.

Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Schriftelijke mededelingen en/of toezending, als bedoeld in deze statuten kunnen per mail gedaan worden.

Artikel 15.

1. Toegang tot de algemene vergadering hebben de leden, de personen die deel uitmaken van de organen van de vereniging, alsmede degenen die daartoe door de algemene vergadering zijn uitgenodigd.
2. Stemgerechtigden in de algemene vergadering zijn de leden, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
3. Ieder lid kan in de algemene vergadering een zodanig aantal stemmen uitbrengen, dat overeenkomt met het aantal onroerende zaken waarvan hij eigenaar is. Onder onroerende zaak wordt hier verstaan: iedere onroerende zaak, als bedoeld in artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken.
Iedere stemgerechtigde is bevoegd zijn stem(men) door een schriftelijk daartoe gemachtigde andere stemgerechtigde te doen uitbrengen.
4. Voor zover leden eigenaar zijn van onroerende zaken, waarover geen BIZ-bijdrage wordt geheven overeenkomstig de Wet op de bedrijveninvesteringszones, kunnen zij met betrekking tot deze onroerende zaken geen stem uitbrengen met betrekking tot voorstellen welke in de algemene vergadering aan de orde komen ter zake van het verlenen van goedkeuring aan besluiten van het bestuur van voornoemde Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren, zoals opgenomen in de statuten van deze stichting.
5. Leden, die eigenaar zijn van kantoorpanden waarvan de BIZ bijdrage vijftig procent (50%) bedraagt hebben een halve stem.
6. De voorzitter bepaalt de wijze waarop de stemmingen in de algemene vergadering worden gehouden.
7. Alle besluiten waaromtrent bij de wet of bij deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Bij staking van stemming over zaken is het voorstel verworpen. Staken de stemmen bij verkiezing tussen twee personen, dan beslist het lot.
Indien bij verkiezing tussen meer dan twee personen niemand een volstreekte meerderheid heeft verkregen, wordt herstemd tussen de twee personen die het grootste aantal stemmen kregen, zo nodig na tussenstemming.
8. Blanco uitgebrachte stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.

Artikel 16.

1. De algemene vergaderingen worden geleid door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder.
Zijn geen bestuurders aanwezig, dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

2. Het door de voorzitter ter algemene vergadering uitgesproken oordeel, dat door de vergadering een besluit is genomen, is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet-schriftelijk vastgesteld voorstel.
3. Van het ter algemene vergadering verhandelde worden notulen gehouden door de secretaris of door een door de voorzitter aangewezen persoon. Deze notulen worden in dezelfde of in de eerstvolgende algemene vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris van die vergadering ondertekend.

Statutenwijziging

Artikel 17.

1. Wijziging van de statuten kan slechts plaats hebben door een besluit van de algemene vergadering waartoe werd opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld.
2. Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste tien dagen voor de dag der 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.
3. Tot wijziging van de statuten kan door de algemene vergadering slechts worden besloten met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
4. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.
5. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is niet van toepassing, indien ter algemene vergadering alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.
6. De bestuurders zijn verplicht een authentiek afschrift van de akte van statutenwijziging en een volledige doorlopende tekst van de statuten, zoals deze na wijziging luiden, neer te leggen ten kantore van het door de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland te Enschede gehouden Verenigingenregister.

Ontbinding en vereffening

Artikel 18.

1. Het bepaalde in artikel 17, leden 1, 2, 3 en 5 is van overeenkomstige toepassing op een besluit van de algemene vergadering tot ontbinding van de vereniging.
2. De algemene vergadering stelt bij haar in het vorige lid bedoelde besluit de bestemming vast van het batig saldo, en wel zoveel mogelijk in overeenstemming met het doel van de vereniging.
3. Tenzij de algemene vergadering anders besluit, geschiedt de vereffening 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".

Artikel 19.

1. De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen en kan daarnaast één of meer andere reglementen vaststellen, 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.
3. Op de besluiten tot vaststelling en tot wijziging van een reglement is het bepaalde in artikel 17, leden 1, 2 en 5 en artikel 18 van overeenkomstige toepassing.

Aanhechting stukken

Aan deze akte wordt gehecht:

- een exemplaar van de notulen van de algemene vergadering van * tweeduizend achttien, waarin het besluit tot statutenwijziging en tot machtiging van de verschenen persoon is vastgelegd

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Door mij, notaris, is de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht.

Daarna verklaarde de verschenen persoon van die inhoud te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

WAARVAN AKTE is verleden te Deventer op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

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