

Statuten van de coöperatieve informele aankoop vereniging t.b.v. woon-werk kavels.

Toelichting: deze statuten betreffen een eenvoudige en informele coöperatieve aankoop vereniging met beperkte aansprakelijkheid en bevoegdheden (zie artikel 7). Het doel is het een gezamenlijk bod uitbrengen op projectgrond om het direct na akkoord te splitsen. Een verkavelingsplan voorziet in een combinatie van wonen en werken voor onze leden.

Heden zijn verenigd bijeen;

1. initiator en secretaris de Heer, Edwin Rijs wonende [redacted] volgens zijn verklaring geboren te [redacted]
2. voorzitter de Heer, Ido Holkamp, wonende [redacted] volgens zijn verklaring geboren te [redacted]
3. algemeen bestuurder en social media expert Mevrouw, Tessa S. Kruiger, [redacted] volgens haar verklaring geboren te [redacted]
4. algemeen lid zonder specifieke functie Mevrouw, Dorine Hoog, volgens haar verklaring geboren [redacted]
5. algemeen lid zonder specifieke functie de Heer, Jordi Christiaans, volgens zijn verklaring geboren [redacted]
6. algemeen lid zonder specifieke functie de Mevrouw, Debbie Winnie Klein, volgens haar verklaring geboren [redacted]

De comparanten verklaren bij deze te willen overgaan tot de oprichting van een informele coöperatieve vereniging en voor deze vast te stellen zijn navolgende;

TICWA S T A T U T E N opgemaakt te HAARLEMMERMEER

Artikel 1.

1. De vereniging draagt de naam:

TICWA COÖPERATIEVE AANKOOPVERENIGING MIDDEN-WEST NEDERLAND B.A.

2. Zij is gevestigd te Haarlemmermeer

Artikel 2.

1. De vereniging heeft ten doel; I. de bevordering van de belangen van de leden door middel van het gezamenlijk uitbrengen van een bod op projectgrond, II. een verkavelingsplan opstellen met een provinciaal gesubsidieerde adviseur, III. een kavelpaspoort vormgeven, IV. de verkaveling en het bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken, V. na levering de coöperatie om te zetten in een officiële VVE, VI. het coördineren van werkzaamheden ten behoeve van de leden,.

2. Deze verenigde leden welke woonateliërs gaan bouwen op hun eigen kavel beloven elkaar geen opties van grond te delen met derden. De oprichting van deze groep is ten behoeve van de kavels (investeringscoöperatie BA) en heeft als doel collectief projectgrond te kopen van de directe eigenaar en zal zich de rol van ontwikkelaar aanmeten om gezamenlijk een bod uit te brengen.

3. Verdere besluiten kunnen vastgelegd worden in het reglement waarin de leden stemmen over dagelijkse vorderingen, monitoring en acties.

DUUR

Artikel 3.

1. Het is belangrijk voor de TICWA leden dat zij onafhankelijk blijven, zowel als eigenaar van hun eigen kavels als in de vrijheid om binnen het kavelpaspoort te bouwen zoals zij voor ogen hebben. De grotendeels zelfstandige ondernemers willen wel samenwerken om collectief meer te bereiken, zoals 1 bod uitbrengen op grond, maar ook kleinere aanbestedingen kunnen collectief interessant zijn, dit stellen de leden later vast in de richtlijnen en statuten van de VVE. De VVE volgt organisch uit de aankoop coöperatie en zal notarieel opgericht worden.

2. De coöperatieve vereniging BA is opgericht voor onbepaalde tijd tot deze omgezet wordt tot een VVE. In het reglement zal besloten worden hoe de VVE vorm krijgt inclusief haar bevoegdheden.

VERMOGEN

Artikel 4.

1. Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de collectieve budgetten van onze leden.
2. Een subsidieaanvraag dient alleen om de leden en hun plan te ondersteunen.
3. Er zijn binnen de vereniging geen geldstromen en geen persoonlijke bevoegdheden, alleen als collectief kunnen er onkosten gemaakt worden en deze worden ook direct verdeeld onder de leden.
4. Schenkingen; - inkomsten uit activiteiten; - contributies; en - overige inkomsten zullen een uitzondering zijn. In het geval dit wel voor gaat komen zal er in het reglement omschreven worden hoe deze verdeeld of besteed worden.

LIDMAATSCHAP; TOETREDING

Artikel 5.

1. De aanvraag tot het lidmaatschap geschiedt schriftelijk bij het bestuur. Uit de aanvraag moet tevens blijken dat de verzoeker kan toetreden tot de coöperatie. De leden brengen in stemming of iemand uiteindelijk zal toetreden. Het toetredingsformulier wordt opgesteld via het reglement door de leden en tijdens een ALV goedgekeurd.
2. BA staat voor "Beperkte aansprakelijkheid". Hoewel het collectief als een stem zal spreken en ook een bod zal uitbrengen is het niet aansprakelijk voor afzonderlijke leden. Tevens zijn er naast kleine onkosten geen geldstromen binnen de coöperatie. Het collectief overmaken van de aankoopsom aan de eigenaar van de grond is een persoonlijke boeking naar de tussenrekening van de notaris. De aankoop coöperatie is dus een tijdelijk collectief om met 1 stem te onderhandelen.
3. Verdere bepalingen over toelating en aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden worden vastgesteld in het reglement.
4. Het lidmaatschap gaat in op de dag volgend op de dag waarop het bestuur of de algemene vergadering tot toelating heeft besloten.

Artikel 6. Elk lid betaalt mee aan de onkosten die gemaakt worden, waaronder collectief besloten vergaderlocaties en de KVK inschrijving, de verdeling van de onkosten is vastgesteld door de ALV.

Artikel 7. Elke aansprakelijkheid van de leden is beperkt. Als er een overeenkomst is gesloten met de eigenaar (hoogst waarschijnlijk de overheid) gebeurt dit uit persoonlijke titel, dit betekent ook dat een lid zich aan de voorlopige overeenkomst persoonlijk zal houden en verbinden. Een boete voor een tussentijds terugtrekken van het (aandeel in het) bod, zal vastgesteld worden in het reglement door de ALV. Zo ook aan wie de boete ten goede komt.

Artikel 8.

1. Het lidmaatschap is persoonlijk en onoverdraagbaar, noch vatbaar om door erfopvolging te worden verkregen.
2. Een lid, dat in staat van faillissement is verklaard, kan het stemrecht niet uitoefenen.
3. Leden zijn financieel niet voor elkaar verantwoordelijk.

Artikel 9.

Door opzegging namens de vereniging kan lid uit de coöperatie gezet worden. Dit kan wanneer een lid zich niet heeft gehouden aan de statuten en het reglement, alsook wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren. De opzegging geschiedt door de algemene leden vergadering. Beroep op de algemene ledenvergadering is mogelijk. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst. Een definitieve ontzetting wordt uitgesproken door de algemene leden vergadering. Verdere criteria staan in het reglement en worden opgesteld door de ALV.



Artikel 10.

Een lid kan door een eenvoudige brief aan het bestuur zijn lidmaatschap opzeggen, mits er geen lopend bod is uitgebracht, dan dient het lid dit vier weken voordien door te geven. Na het tekenen van een voorlopige koopovereenkomst met de eigenaar van de projectgrond treed hetgeen besloten is in het reglement in werking en volgt er een boete.

BESTUUR

Artikel 11.

1. De coöperatieve vereniging wordt bestuurd door een dagelijks bestuur dat bestaat uit tenminste drie personen. De bestuursleden zijn (her)kiesbaar of treden af in overleg en door middel van stemming in de ALV. Een bestuurder heeft de intentie tenminste 12 maanden zitting te hebben in het bestuur.
2. De leden van het bestuur verdelen onderling de functies van voorzitter, secretaris en andere functies of worden door de ALV gekozen. De minimale functie van penningmeester is een gedeelde functie van alle bestuursleden.
3. Het bestuur is verantwoordelijk voor de uitvoering van de vastgestelde koers. Dat betekent dat bij een fout in beleid of sterk afwijken van de door de ALV vastgestelde koers het bestuur of een lid daarvan in eerste Instantie op een algemene leden vergadering ter verantwoording geroepen kan worden. Mochten de conclusies die het bestuur of het bestuurslid daaruit trekt niet tot een verbeterde bestuurlijke situatie leiden, dan kan op een volgende algemene ledenvergadering tot vervanging van het bestuur of bestuurslid besloten worden en wordt de bestuurder weer een algemeen lid. Verdere afspraken hierover worden vastgesteld in het reglement.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 12.

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter en de secretaris; ieder afzonderlijk. De Social Media bestuurder heeft beperkte bevoegdheden om overeengekomen punten te publiceren als dit in het belang is van de coöperatie.
3. Andere leden kunnen niet voor de groep spreken en zijn gebonden aan hun NDA overeenkomst. Mits hier expliciet van afgeweken wordt in het reglement en besloten is in de ALV.

BESTUURSBEVOEGDHEID

Artikel 13.

1. Het bestuur heeft de machtiging van de ALV voor het verrichten van de navolgende handelingen:
a. het verkrijgen van informatie, bezwaren en bouwplannen onderzoeken en hun uitvoerbaarheid toetsen; b. vaststellen van het kavelpaspoort en verkavelingsplan; c. vaststellen van notulen alle vergaderingen en het opstellen van communicatie welke volgt uit genomen besluiten. Reageren op communicatie tussen instellingen en bedrijven en de coöperatie. Het bestuur brengt ook het gezamenlijk overeengekomen bod als eenheid over.
2. Bouwvoorschriften. De voorschriften zullen grotendeels beschreven staan in het kavelpaspoort en verkavelingsplan en in de persoonlijke bouwaanvraag met het meest recente bouwbesluit (voor nu is dat 2012). Een kleine afwijking kan er zijn voor Tiny Houses ofwel "*ruimte voor innovatie in het Bouwbesluit*". Details komen in het reglement en het kavelpaspoort te staan. De leden en het bestuur stellen per vergadering deze reglementen vast in de ALV.
3. Afwijkende besluiten en bevoegdheden kunnen vastgesteld worden in het reglement en in stemming gebracht worden tijdens de ALV.



BESTUURSVERGADERINGEN

Artikel 14.

1. Het doel van iedere vergadering zijn de belangen van de leden te behartigen en een woon-werk kavel te realiseren ten behoeve van hun wens om een "Woonatelier" te kunnen bouwen.
2. Minimaal eenmaal in de 30 dagen wordt er een online/offline/hybride bestuursvergadering gehouden waarin de lopende zaken aan de orde komen.
3. Bij een bestuursvergadering zijn: tenminste twee leden van het bestuur aanwezig.
4. De bestuursvergadering beslist niet, maar stelt zaken voor en zorgt voor een dagelijkse doorloop van zaken. Zolang er geen wijzigingen in het reglement komen worden besluiten uitgevoerd. (micromanagement van de ALV is ongewenst en zal de voortgang vertragen)

ALGEMENE LEDEN VERGADERING (ALV)

Artikel 15.

1. Jaarlijks worden tenminste twee algemene vergaderingen gehouden, tevens kunnen leden of het bestuur oproepen tot een stemming of ALV vergadering.
2. Voorts worden algemene vergaderingen gehouden op een overeengekomen locatie ofwel offline/online/hybride.
3. Een algemene vergadering wordt schriftelijk bijeengeroepen (dus ook via een digitaal verzoek).
4. Alle leden van de vereniging hebben toegang tot de algemene vergadering. Elk lid heeft een aantal stemmen. Tot de individuele inleg bekend is heeft ieder lid 1 stem, daarna komt het percentage stemmen van 1 lid komt overeen met zijn of haar financiële inleg t.b.v. van de kavel(s). (een tabel zal hiervoor in het reglement opgenomen worden en vastgesteld worden door de ALV)
5. Een lid kan zijn/haar percentage stemmen door een daartoe schriftelijk gemachtigd ander lid uitbrengen. Een gemachtigd lid kan hoogstens één persoon vertegenwoordigen.
6. Koop voorschriften en richtlijnen. Per persoon is er een maximum van 2 kavels. Na het tekenen van het voorlopig koopcontract kunnen leden zich niet meer straffeloos terugtrekken. Niet alleen is dit in het belang van de eigenaar, maar zeker ook in het belang van het collectief. Het eigendom blijft minimaal 5 jaar in het bezit van de koper om speculatie te voorkomen. Verdere afspraken en uitzonderingen hierover worden vastgesteld in het reglement door de ALV.

Artikel 16.

Het boekjaar van de vereniging valt samen met het kalenderjaar. Maar blijft op nihil staan.

Artikel 17.

1. Het bestuur brengt op iedere algemene vergadering direct de onkosten ter tafel en zullen direct verrekend worden onder de leden.
2. In verband hiermee dienen de leden er voor zorg te dragen dat de financiële stukken zoals facturen inzichtelijk zijn voor de leden van de algemene vergadering.
3. In het reglement kan een besluit over een kascommissie komen, bestaande uit drie leden, dit kan de ALV vastleggen mits nodig. Deze heeft dan ook tot taak en verantwoording de rekeningen van het bestuur over het lopende jaar te onderzoeken. In de ALV brengt de kascommissie verslag uit van haar bevindingen. Het bestuur is verplicht aan de kascommissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te vertonen en inzage in de boeken en bescheiden van de vereniging te geven. De werkzaamheden van de kascommissie kan door de algemene vergadering te allen tijde worden herroepen, doch slechts door de benoeming van een andere kascommissie.
4. Het bod. De koop gaat door als meer dan 75% van de leden akkoord gaat. Als wij onvoldoende middelen hebben omdat er leden afhaken zoeken leden naar nieuwe investeerders of andere community leden die zich willen aansluiten.



STATUTENWIJZIGING EN HET REGLEMENT

Artikel 18.

1. Tot statutenwijziging kan worden besloten in een algemene leden vergadering.
2. Het voorstel tot wijziging van de statuten kan uitgaan van het bestuur of van een lid.
3. In principe blijven de gedeponeerde statuten onveranderd, maar volgen er aanvullingen op deze statuten in het reglement. Het reglement is fluïde en zal zich vormen naar aanleiding van ALV. Voor een rechtsgeldig besluit van de ALV tot wijziging van het reglement is vereist: a. ieder van de leden inzicht geven in de in stemming gebrachte punten en aanvullingen of wijzigingen van het reglement. Met inachtneming van een termijn van tenminste zeven dagen waarin is vermeld dat ter vergadering een voorstel tot wijziging van het reglement zal worden gedaan en/of behandeld is, b. dat tenminste 2/3 deel van de leden ter vergadering aanwezig is, en c. dat tenminste 2/3 van de geldig uitgebrachte stemmen zich vóór aanneming van het voorstel heeft verklaard.
4. Is er op een vergadering minder dan 2/3 deel van de leden lijfelijk aanwezig (online plus offline) en komen er binnen 7 dagen nog steeds onvoldoende stemmen binnen, dan wordt na 10 dagen de stemverhouding van de aanwezigen plus de later binnengekomen stemmen (7 dagen termijn) opgenomen als besluit. Hierbij geldt tevens dat tenminste 2/3 van de uitgebrachte stemmen zich vóór aanneming van het voorstel moet hebben verklaard. Aanpassingen op dit beleid kunnen alleen besloten worden door een wijziging van de statuten door de ALV.
5. Het bestuur doet zo spoedig mogelijk na de aangenomen wijziging een verslag van het reglement.

ONTBINDING

Artikel 19.

De algemene vergadering kan besluiten de coöperatieve vereniging te ontbinden. Op het daartoe te nemen besluit is het bepaalde in het vorige artikel op gelijke wijze van toepassing.

VEREFFENING

Artikel 20.

1. De vereffening kosten geschiedt door het bestuur, tenzij de algemene vergadering anders mocht besluiten.
 2. Bij het besluit tot ontbinding stelt de algemene leden vergadering de kosten en verdeling vast.
 3. De coöperatieve vereniging blijft na haar ontbinding beperkte aansprakelijkheid behouden voor zover dit voor de vereffening van haar zaken nodig is. De statuten blijven gedurende de vereffening zoveel mogelijk van kracht.
 4. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de vereniging onder berusting van de daartoe door de algemene vergadering aan te wijzen persoon. Deze zal bevoegd zijn een opvolgend bewaarder aan te stellen met dezelfde bevoegdheid.
 5. De vereffening gaat uit van bedragen die gezien worden als Nihil. Grotere bedragen zoals subsidie ten behoeve van advies lopen bij voorkeur buiten de coöperatie om.
- De leveringsactie van de notaris is een persoonlijk document tussen een lid en de eigenaar van de grond. De kavel(s) en de som die daar voor overgemaakt wordt, valt buiten de verantwoordelijkheid van de coöperatie en is een persoonlijke vereffening.

Initiator en secretaris de Heer, Edwin Rijs _

Voorzitter de Heer, Ido Holkamp

Algemeen bestuurder Mevrouw, Tessa S. Kruiger

Paraaf andere leden die betrokken zijn bij het opstellen van de statuten