

Doorlopende tekst van de statuten van de
te Heemstede gevestigde stichting:

Stichting Spaarneborgh

met ingang van 20 november 2023

Definities

Artikel 1.

In deze statuten wordt verstaan onder:

1. "Spaarneborgh": de vijf gebouwen, gelegen te Heemstede aan de Bartoklaan nummers 2 tot en met 106, aan de Offenbachlaan nummers 2 tot en met 97, en aan de Ravellaan nummers 1 tot en met 22, alsmede de bij die gebouwen behorende voorzieningen, erven, grond en verdere aanhorigheden;
2. "Vereniging van eigenaars": één der te Heemstede gevestigde verenigingen;
"VvE Spaarneborgh I Bartoklaan nummers 59 tot en met 106 te Heemstede";
"VvE Spaarneborgh II Bartoklaan nummers 2 tot en met 58 te Heemstede";
"VvE Spaarneborgh III Offenbachlaan nummers 50 tot en met 97 te Heemstede";
"VvE Spaarneborgh IV Offenbachlaan nummers 2 tot en met 49 te Heemstede";
"VvE Spaarneborgh V Ravellaan 1 tot en met 22 te Heemstede";
3. "Appartementseigenaar": de appartementseigenaar die lid is van een vereniging van eigenaars;
4. "de vergadering van eigenaars":
de in artikel 5:125 van het Burgerlijk Wetboek aangeduide vergadering van appartementseigenaars.

Naam en zetel

Artikel 2.

De Stichting draagt de naam: "Stichting Spaarneborgh" en is gevestigd te Heemstede.

Doel en duur

Artikel 3.

De stichting heeft tot doel:

1. het creëren, beheren en administreren van gemeenschappelijke dienstverlening en voorzieningen in het complex Spaarneborgh te Heemstede, ten behoeve van de appartementseigenaars en de tot dit complex behorende onroerende zaken, speciaal om daardoor de belangen van die appartementseigenaars en van de verenigingen van eigenaars te behartigen, een en ander in de ruimste zin van het woord;
2. het adviseren van de verenigingen van eigenaars van het complex Spaarneborgh onder andere met betrekking tot (meerjarige) overeenkomsten met externe adviseurs en leveranciers van diensten;
3. het (doen) handhaven van de uiterlijke verschijning van vorenbedoeld complex;
4. het zorgdragen voor het in stand houden, periodiek onderhouden en periodiek vervangen, van de parkeerdekken en de slijtlagen daarvan en daartoe een afdoende reservefonds te vormen dat toelaat dat eens in de acht jaar de slijtlaag van de parkeerdekken wordt vervangen en dat eens in de vijf en twintig jaar de parkeerdekken worden vervangen.

De stichting beoogt niet het maken van winst.

Artikel 4.

De stichting tracht haar doel te bereiken door:

1. Het voeren van een gemeenschappelijke en/of afzonderlijke administratie van haar eigendommen, waaronder begrepen het opmaken en bewaken van kostenbegrotingen, en het opmaken van de jaarrekening'
2. het - waar nodig en mogelijk - coördineren van de serviceverlening aan de appartementseigenaars en van de onderhoudswerkzaamheden aan de gebouwen in het complex Spaarneborgh en van de schoonmaakdiensten;
3. het beheren, administreren en exploiteren van de tot het complex behorende drie uitpandige garages, een inpandige garage en een dienstwoning;
4. het aanstellen, in dienst houden en/of ontslaan van de huismeester van het complex;
5. het verrichten van alle andere handelingen, welke ter bereiking van het doel der stichting nodig of nuttig zullen zijn.

Bestuur

Artikel 5.

1. a. De stichting wordt bestuurd door een bestuur, bestaande uit vijf tot zeven personen.
 - b. Vijf personen worden benoemd door de vijf vergaderingen van eigenaars binnen het complex Spaarneborgh, zodanig dat elke vereniging van eigenaars één persoon benoemt, zijnde een eigenaar of een partner van een eigenaar met wie deze eigenaar samenwoont. Indien er sprake is van een zakelijk recht van gebruik en bewoning of een zakelijk recht van vruchtgebruik (beide notarieel vastgesteld), kan ook een zakelijk gerechtigde of de samenwonende partner van een zakelijk gerechtigde tot bestuurslid worden benoemd.
Indien en zodra een als zodanig benoemd persoon niet meer de hoedanigheid bezit die vereist was voor de benoeming tot bestuurslid, zal dit bestuurslid direct defungeren.
 - c. Indien het bestuur besluit tot het meer leden willen hebben dan de vijf door de verenigingen van eigenaars benoemde personen, zal het bestuur deze extra bestuursleden, met een maximum van twee, zelf kunnen benoemen.
2. Indien één van de in artikel 5 lid 1.b. genoemde personen defungeert zal de vereniging van eigenaars waaruit deze persoon afkomstig was, binnen drie maanden een vervanger benoemen.
3. Indien alle bestuurszetels vacant zijn en daarin niet wordt voorzien op de wijze als hiervoor omschreven, worden bestuursleden benoemd door de Kantonrechter te Haarlem.
4. Ingeval van bestuursvacatures is het bestuur niettemin wettig samengesteld en mitsdien bevoegd tot het nemen van bestuursbesluiten.
5. De voorzitter en secretaris worden uitdrukkelijk in die functie benoemd. Tevens moet door het bestuur worden besloten en worden vastgelegd wie in voorkomend geval als plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris optreedt. De bestuursleden verdelen onderling de overigens nog te verrichten werkzaamheden. Het bestuur is bevoegd om zich bij de uitoefening van zijn taak te doen bijstaan door één of meer personen, al dan niet tegen een financiële

vergoeding.

6. Naast de in artikel 5.1.b. genoemde bestuursleden kan elke vergadering van eigenaars een vaste plaatsvervanger aanwijzen (voor wiens benoembaarheid en defungeren wordt verwezen naar de voorwaarden als opgenomen in artikel 5.1.b.), die, bij belet of ontstentenis van het bestuurslid dat door die vergadering van eigenaars is benoemd, de vergadering kan bijwonen en kan stemmen.

Vertegenwoordiging

Artikel 6.

Het bestuur is bevoegd tot vertegenwoordiging van de stichting in en buiten rechte. Deze vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter en de secretaris (casu quo hun plaatsvervangers) tezamen.

Vergadering en besluitvorming

Artikel 7.

1. Het bestuur vergadert ten minste één keer per kwartaal en voorts zo dikwijls twee bestuursleden of de voorzitter dit nodig achten. De oproep voor de vergadering geschiedt schriftelijk op een termijn van ten minste acht dagen (de dag van de oproeping en de vergadering niet meegerekend) en vermeldt de te behandelen onderwerpen.
2. Alle vergaderingen worden gehouden te Heemstede of Haarlem.
3. Indien alle bestuursleden aanwezig zijn, kunnen - mits met algemene stemmen - rechtsgeldig besluiten worden genomen, ook al heeft geen oproeping tot de vergadering plaats gehad, of ook al zijn de te behandelen onderwerpen niet op de agenda geplaatst of ook al wordt de vergadering op een andere plaats dan hiervoor vermeld gehouden.
4. Waar krachtens deze acte besluiten slechts kunnen worden genomen in een bestuursvergadering, waarin een bepaald aantal bestuursleden ter vergadering (ver)tegenwoordig(d) is, wordt indien het aantal niet (ver)tegenwoordig(d) is, een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden uiterlijk binnen één maand, doch niet eerder dan één week na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kunnen besluiten worden genomen ongeacht het aantal (ver)tegenwoordig(d)e bestuursleden.
5. Elk bestuurslid dat is benoemd op basis van artikel 5.1.b. is gerechtigd om op een bestuursvergadering een toehoorder mee te nemen. Dit zal hetzij de vaste plaatsvervanger voor dat bestuurslid zijn, hetzij een persoon die naar het oordeel van dat bestuurslid deskundig is op een gebied dat te maken heeft met een agendapunt dat in de oproeping tot de vergadering is vermeld. De toehoorder heeft geen spreekrecht.
6. Naast de bestuursleden en de hiervoor genoemde personen zullen die personen (met of zonder spreekrecht) tot de vergadering worden toegelaten die de voorzitter van de vergadering daartoe heeft uitgenodigd.

Artikel 8.

1. Voor het nemen van besluiten brengt ieder bestuurslid één stem uit. Behoudens voor zover in deze statuten anders is bepaald, worden alle besluiten genomen met gewone meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen wordt het voorstel

geacht te zijn verworpen.

Ingeval een bestuurslid niet persoonlijk bij een stemming aanwezig kan zijn, en ook zijn vaste plaatsvervanger is niet aanwezig, kan hij zijn stem laten uitbrengen door één van de andere aanwezige stemgerechtigde (plaatsvervangend) bestuursleden. Deze volmacht dient schriftelijk te worden verstrekt en voorafgaande aan de eerste stemming op die vergadering aan de voorzitter van de vergadering te worden getoond.

2. Het bestuur is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het verkopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, mits met inachtneming van het in dit artikelonderdeel en hierna in lid 4. van dit artikel bepaalde.
Een besluit, genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde gedeelte van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin alle bestuursleden (ver)tegenwoordig(d) zijn, is vereist voor:
 - a. het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen;
 - b. het aangaan van (een) geldlening(en) en voorts elke verbintenis, waarmee een voorzienbaar nadelig financieel gevolg voor de stichting is gemoeid dat hoger is dan het bestuur bij bestuursbesluit of bij reglement heeft vastgesteld.
Voordat een op een zodanig bestuursbesluit of reglementsartikel gebaseerde uitgave kan worden verricht dient eerst het bestuursbesluit tot vaststelling van de hoogte van het vorenbedoelde bedrag door alle vergaderingen van eigenaars te worden geaccordeerd.
 - c. het, in het kader van de in de doelomschrijving opgenomen belangenbehartiging, verstrekken van kortlopende geldleningen aan de verenigingen van eigenaars tot een bij reglement vast te stellen maximum bedrag en maximale looptijd, tegen een zakelijke rente verhoogd met een margeopslag van één procent (1%).
3. Het bestuur stelt een reglement vast voor de wijze waarop haar onroerende zaken, speciaal de overdekte parkeerruimten en parkeerdekken, in gebruik worden gegeven. Dit reglement bevat ondermeer bepalingen op grond waarvan:
 - a. ingebruikgeving van parkeervakken -ook aan appartementseigenaars- geschiedt op basis van normale markthuursprijs;
 - b. appartementseigenaars, die aan het bestuur van de stichting hebben meegedeeld een parkeervak te willen gebruiken, boven andere personen in de gelegenheid worden gesteld een parkeervak te gebruiken;
 - c. een appartementseigenaar zijn gebruiksrechten met betrekking tot een parkeervak niet mag overdragen aan een ander persoon, ook niet aan de persoon, aan wie hij zijn appartementsrechten overdraagt of aan wie hij zijn woning verhuurt;
 - d. de parkeergarages en parkeerdekken een integraal onderdeel van het Spaarneborghcomplex zijn. Bovendien zijn de parkeerplaatsen op de parkeerdekken exclusief voorbehouden voor gebruik door bewoners van Spaarneborgh en hun bezoekers. Voor de toegevoegde waarde die de parkeergarages en parkeerdekken creëren, betaalt elk van de verenigingen van eigenaars een aandeel in de exploitatiekosten. De hoogte hiervan wordt in het voornoemde reglement vastgelegd.

4. Een besluit ter zake van een in artikel 8 lid 2 sub a, b en c en in artikel 8 lid 3 sub d genoemd onderwerp kan eerst ten uitvoer worden gelegd nadat daarop de toestemming van tenminste vier van de vijf verenigingen van eigenaars is verkregen onder voorwaarde dat:
- in alle Spaarneborgh Vereniging van eigenaars het onderwerp op een geldige wijze in stemming wordt gebracht;
 - in de vergadering van de Spaarneborgh Vereniging van eigenaars het aantal voor-en tegenstemmers wordt genoteerd;
 - in tenminste vier van de vijf Spaarneborgh Vereniging van eigenaars het onderwerp met een gewone meerderheid wordt aangenomen;
 - van het totaal uitgebrachte stemmen van de vijf Spaarneborgh Vereniging van eigenaars de voorstemmers in de meerderheid zijn ten opzichte van de tegenstemmers én de blanco stemmen niet in de beslissing worden meegeteld

Financieel Beheer

Artikel 9.

Het vermogen en/of de geldmiddelen van de stichting bestaan uit:

- de afdrachten van de verenigingen van eigenaars;
- inkomsten uit de verhuur van de in de garages aanwezige parkeerplaatsen en de op de garages gelegen parkeerdekken;
- de van het vermogen gekweekte revenuen, zoals huur van registergoederen en renten;
- alle andere op wettige wijze verkregen middelen.

Artikel 10.

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Jaarlijks wordt vóór één december door het bestuur een begroting voor de exploitatie van de eigen registergoederen voor het volgende boekjaar opgemaakt. Voorts wordt door het bestuur jaarlijks vóór één mei de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar, gespecificeerd naar kosten en baten en de balans per een en dertig december opgemaakt. Het verloop van de reservefondsen wordt hierin aangegeven. Genoemde stukken worden ter goedkeuring voorgelegd aan de verenigingen van eigenaars. Deze goedkeuring strekt het bestuur tot décharge voor het gevoerde beheer.
2. Het bestuur stelt reservefondsen in die dienen ter bestrijding van de kosten verband houdende met de doelstellingen van de stichting.
In ieder geval wordt er een reservefonds ingesteld ter realisatie van de doelstelling in artikel 3.4 genoemd, waartoe jaarlijks middelen in dat reservefonds worden afgezonderd. Het bestuur stelt hiervoor een doelkapitaal vast, dat tenminste afdoende is om de doelstellingen bedoeld in artikel 3.4 te kunnen uitvoeren. De hoogte van die reserve dient in ieder geval toe te laten, dat eens in de acht (8) jaar de slijtlaag van de parkeerdekken wordt vervangen en dat eens in de vijf en twintig (25) jaar de waterdichte afdekking van de parkeerdekken wordt vernieuwd. De afdrachten van de verenigingen van eigenaars en de huurinkomsten uit de verhuurde parkeerplaatsen als bedoeld in artikel 9 zullen daarop worden afgestemd. Als het doelkapitaal is bereikt of duidelijk is dat het doelkapitaal eerder wordt bereikt dan verwacht, dan zal het bestuur kunnen besluiten tot verlaging van deze genoemde inkomsten uit artikel 9.
Naast het reservefonds voor groot onderhoud wordt een Algemene Reserve gevormd, dienende voor een dekking van de kosten van de overige doelstellingen van de stichting. Van deze Algemene Reserve zal de maximale hoogte door het bestuur worden vastgesteld.
Als van de ingestelde reservefondsen de maximale hoogte is bereikt, dan zullen de

door de afzonderlijke verenigingen van eigenaars te leveren afdrachten alsmede de verhuurtarieven van de parkeerplaatsen, beide als bedoeld in artikel 9, verder kunnen worden verlaagd tot het moment dat een reserve door de stichting moet worden aangesproken.

3. De saldi van de jaarlijkse exploitatierekeningen komen ten goede of ten laste van de door het bestuur ingestelde reservefondsen. De verdeling hiervan over de afzonderlijke reservefondsen wordt bepaald door het bestuur.
4. De overige uitgaven van de stichting worden gedekt uit de overige inkomsten van de stichting. Voordelige en nadelige saldi van dit deel van de exploitatierekening worden ten gunste of ten laste gebracht van de algemene reserve. De maximale hoogte van de algemene reserve wordt vastgesteld door het bestuur en, na bekrachtiging door de verenigingen van eigenaars, in het reglement vastgelegd. Indien de algemene reserve het maximum bereikt heeft, dan zullen de toevoegingen uit de exploitatierekening worden beperkt of stopgezet. Verdere voordelige saldi worden dan verrekend met de vereniging van eigenaars.
5. Het bestuur van de stichting belast de kosten, gemaakt voor een Vereniging van Eigenaars door aan de betreffende vereniging. Indien de kosten zijn gemaakt voor meer dan één vereniging, dan zullen de kosten over deze verenigingen worden verdeeld naar rato van het aantal appartementsrechten, welke eigenaars leden van die vereniging zijn.
6. De jaarstukken van de stichting zullen worden gecontroleerd door een kascontrolecommissie.

Statutenwijziging en Ontbinding

Artikel 11.

1. Een besluit, genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde gedeelte van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering van de stichting, waarin alle bestuursleden zijn vertegenwoordigd, is vereist voor het wijzigen van de statuten of de ontbinding van de stichting. Tot uitvoering van een zodanig bestuursbesluit kan eerst worden overgegaan, nadat dit besluit is geaccordeerd door alle vergaderingen van eigenaars.
2. In geval van liquidatie door het bestuur van de stichting zal de gevormde reserve voor het groot onderhoud van de tot de eigendommen van de stichting behorende onroerende eigendommen, uitsluitend worden uitgekeerd, indien in de afzonderlijke verenigingen van eigenaars het uit die reserve aan hen uitgekeerde bedrag boekhoudkundig wordt afgezonderd om het uitsluitend overeenkomstig het doel van die reserve te besteden. De bij het ontbindingsbesluit aangestelde vereffenaar zal in verband met het vorenstaande aan die uitkering zodanige voorwaarden mogen stellen, die hem nuttig en/of noodzakelijk lijken.

Vergaderingen van Eigenaars

Artikel 12.

Telkens wanneer krachtens deze statuten een vergadering van eigenaars is vereist of het bestuur van de stichting een vergadering van eigenaars wenselijk oordeelt, kunnen de leden van alle verenigingen in een gezamenlijke vergadering worden bijeengeroepen. Op deze vergadering is overigens het bepaalde in artikel 40 Boek 2 van het Burgerlijk

Wetboek, zomede het bepaalde in de artikelen 125, 127, 128 en 130 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.

Slotbepaling

Artikel 13.

Alle geschillen welke tussen de bestuursleden van de stichting onderling of tussen het bestuur van de stichting enerzijds en de verenigingen van eigenaars en/of appartementseigenaars anderzijds mochten rijzen over de uitleg van deze statuten, zullen worden voorgelegd aan drie deskundigen die zullen worden benoemd door de Kantonrechter te Haarlem op verzoek van de naar het oordeel van de rechter meest gereede partij. Het oordeel van de drie deskundigen is voor de desbetreffende partijen bindend. De deskundigen zijn bevoegd om terzake van het geschil een voor partijen bindend advies te geven.