

## OPRICHTING HUURDERSVERENIGING

Op elf oktober tweeduizend zeven verschenen voor mij, mr. Leonard Alexander Galman, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Susanna Maria Hommerson, (...)
2. de heer Jeroen Cornelis Steven Creuwels, (...)

De comparanten hebben verklaard een vereniging op te richten met de navolgende statuten:

### **NAAM, ZETEL EN DUUR**

#### **Artikel 1**

De vereniging is een onafhankelijke huurdersorganisatie en draagt de naam: **Duwoners**.

Zij is statutair gevestigd te **Amsterdam**.

De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd.

### **DEFINITIES**

#### **Artikel 2**

Voor de toepassing van deze statuten wordt verstaan onder:

##### 1. Huurder:

De persoon, die een huur- of gebruiksovereenkomst heeft afgesloten met de verhuurder. Onder huurder wordt mede verstaan:

- a. medehuurder in de zin van artikel 266 boek 7.4 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de persoon bedoeld in de zin van de artikel 267 boek 7.4 van het Burgerlijk Wetboek;
- c. degene, die de woongelegenheid met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die haar huurt van de verhuurder.

##### 2. Bewoner:

Onder bewoner wordt, naast de huurder, verstaan degene, die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woongelegenheid heeft.

##### 3. Complex:

Dit bestaat uit een aantal woonruimten van verhuurder die vanuit de belangenbehartiging en/of het beheer een logische eenheid vormt.

##### 4. Bewonerscommissie:

Een organisatie van huurders, woonachtig in een complex, die als doel heeft het behartigen van de belangen van de bewoners van woongelegenheden van verhuurder uit het bedoelde complex en die als zodanig is erkend door de vereniging.

##### 5. Verhuurder:

Stichting Duwo, of diens rechtsopvolger, hierna ook te noemen: "Duwo".

### **WERKGEBIED**

#### **Artikel 3**

De vereniging heeft ten doel de belangen te behartigen van de huurders van Duwo in de regio Amsterdam in het algemeen en haar leden in het bijzonder.

### **DOEL EN MIDDELEN**

#### **Artikel 4**

De vereniging tracht haar doel te bereiken door het opbouwen en instandhouden van een organisatie, het beleggen van bijeenkomsten, het verstrekken van informatie, het deelnemen aan overleg, het voeren van acties en het opkomen voor de belangen van haar leden, daaronder begrepen het voeren van juridische procedures, alsmede door alle overige middelen die bevorderlijk zijn voor verwezenlijking van de doelstelling.

## **LIDMAATSCHAP**

### **Artikel 5**

1. Lid van de vereniging kunnen zijn huurders wonend in het in artikel 3 van deze statuten vermelde werkgebied, met uitzondering van de huurders van het complex 'Uilenstede' van Duwo in Amstelveen.
2. Het bestuur beslist over de toelating van leden. Een afwijzend besluit wordt met redenen omkleed aan de betrokkene schriftelijk medegedeeld.
3. Tegen een afwijzend besluit als bedoeld in het vorige lid kan de aanvrager binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving van het afwijzend besluit schriftelijk beroep instellen bij de algemene vergadering.

### **Artikel 6**

1. Het lidmaatschap eindigt:
  - a. wanneer het lid verhuist uit een woning van Duwo.
  - b. aan het eind van een kalendermaand door schriftelijke opzegging door het lid vóór de eerste van de voorgaande maand. De schriftelijke opzegging kan zowel aan Duwo als aan Duwoners gericht worden.
  - c. door overlijden van het lid;
  - d. door schriftelijke opzegging door het bestuur; deze kan geschieden wanneer een lid heeft opgehouden te voldoen aan de vereisten die door de statuten aan het lidmaatschap worden gesteld of ondanks herhaald verzoek zijn contributie niet betaalt, alsmede wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;
  - e. door ontzetting door het bestuur; deze kan alleen worden uitgesproken wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging handelt of de vereniging op onredelijke wijze benadeelt.
2. Opzegging van het lidmaatschap door het bestuur kan alleen geschieden met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand.
3. Van een besluit tot opzegging van het lidmaatschap door het bestuur op grond van het feit dat redelijkerwijs van de vereniging niet kan worden gevergd het lidmaatschap te laten voortduren en van een besluit tot ontzetting kan de betrokkene binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving van het besluit schriftelijk beroep instellen bij de algemene vergadering.

## **BESTUUR**

### **Artikel 7**

1. Het bestuur bestaat uit tenminste drie en ten hoogste elf personen. Het aantal bestuursleden wordt op voorstel van het bestuur door de algemene vergadering vastgesteld.
2. Is het bestuur niet voltallig dan behoudt het zijn bevoegdheden. Het bestuur bevordert in dat geval dat binnen een redelijke termijn in de vacature(s) wordt voorzien.
3. De bestuursleden worden gekozen door de algemene vergadering. Het bestuur verdeelt onderling de functies van voorzitter, secretaris en penningmeester.
4. Voor vacatures in het bestuur kunnen kandidaten worden gesteld door het bestuur en door ieder lid. Tijdig voor elke verkiezing stelt het bestuur de leden in kennis van het aantal vacatures.
5. Een kandidaatstelling voor het bestuur, anders dan door het bestuur gedaan, dient aan de volgende eisen te voldoen:
  - a. de kandidaat verklaart schriftelijk de kandidatuur te aanvaarden en te voldoen aan de eisen voor verkiesbaarheid;
  - b. de kandidaatstelling vermeldt naam, voornaam en adres van de kandidaat alsmede de gehonoreerde en ongehonoreerde functies van de kandidaat in de volkshuisvesting;
  - c. de kandidaatstelling vermeldt naam, voornaam en adres van de voorsteller(s);
  - d. de kandidaatstelling is bij de secretaris van de vereniging ingediend vóór de door het bestuur in de bekendmaking vermelde datum. Deze datum ligt ten minste vier (4) weken na de dag waarop degenen die tot kandidaatstelling bevoegd zijn, geacht kunnen worden kennis te hebben genomen

van de bekendmaking.

6. Indien het bestuur zelf kandidaten stelt, vermeldt het bestuur dit in de kennisgeving als bedoeld in het vierde lid. Het bepaalde in het vorige lid onder a, b en d is op de kandidaten van het bestuur van overeenkomstige toepassing.

7. Het bestuur bevestigt elke uitgebrachte kandidaatstelling schriftelijk aan de kandidaat en de voorsteller(s).

8. Het bestuur stelt na afloop van de termijn van kandidaatstelling een kandidatenlijst op. Deze lijst vermeldt de kandidaten van het bestuur en de kandidaten die zijn aangemeld overeenkomstig het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel. De kandidatenlijst wordt bekendgemaakt via de website van de vereniging.

### **Artikel 8**

1. Een bestuurslid wordt gekozen voor een periode die in beginsel één jaar duurt.
2. Elk jaar vindt een verkiezing van bestuurders plaats. Een bestuurslid treedt in functie aan het einde van de vergadering waarin de verkiezing plaatsvindt.
3. Bij herverkiezing worden dezelfde regels in acht genomen die voor verkiezing gelden.

### **Artikel 9**

1. Een lid van het bestuur kan door het bestuur en door de algemene vergadering worden geschorst. Bij schorsing door het bestuur is een meerderheid vereist van tenminste de helft plus één van het aantal bestuursleden in functie.
2. Een schorsing duurt maximaal tot de eerstvolgende algemene vergadering.
3. Een schorsing die op de eerstvolgende algemene vergadering niet wordt gevolgd door ontslag eindigt door het verloop van die termijn.

### **Artikel 10**

1. Het bestuurslidmaatschap eindigt:
  - a. indien het bestuurslid zelf ontslag neemt;
  - b. door het verstrijken van de zittingsperiode;
  - c. door ontslag door de algemene vergadering.
2. Een voor ontslag voorgedragen bestuurslid heeft toegang tot de vergadering waarin het besluit tot ontslag wordt behandeld en is bevoegd daarover het woord te voeren.

## **DAGELIJKS BESTUUR**

### **Artikel 11**

1. De voorzitter, penningmeester en secretaris vormen tezamen het dagelijks bestuur.
2. Het bestuur kan het dagelijks bestuur de bevoegdheid geven om de dagelijkse gang van zaken binnen de vereniging te regelen en/of over dringende onderwerpen besluiten te nemen.

## **VERGADERINGEN EN BESLUITEN BESTUUR**

### **Artikel 12**

1. Tenminste vier maal per jaar wordt een bestuursvergadering gehouden en verder wanneer dit door de voorzitter of tenminste twee bestuursleden nodig wordt gevonden.
2. De oproeping tot de vergadering gebeurt met inachtneming van een redelijke termijn en onder vermelding van de plaats en het tijdstip van de vergadering en de te behandelen onderwerpen.
3. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij afwezigheid van de voorzitter voorziet het bestuur in de leiding van de vergadering. Van hetgeen besproken en besloten is, worden door of namens de secretaris notulen gemaakt. Deze notulen worden in de eerstvolgende vergadering vastgesteld.
4. Besluiten kunnen slechts worden genomen over onderwerpen die bij de oproeping zijn medegedeeld.
5. Het bestuur kan alleen rechtsgeldig besluiten nemen in een vergadering waar tenminste de helft van het aantal bestuursleden aanwezig is. Is het vereiste aantal niet aanwezig dan wordt een tweede vergadering bijeen geroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige bestuursleden besluiten kunnen

worden genomen over de punten die op de agenda stonden van de in het vorige lid bedoelde vergadering. De leden 2 en 3 van dit artikel zijn ook op de tweede vergadering van toepassing.

6. Zijn ter vergadering alle bestuursleden aanwezig, dan kunnen besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen.

### **Artikel 13**

1. Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle besluiten door het bestuur genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Een blanco of ongeldige stem is geen stem.
2. Indien een bestuurslid dit wenst, wordt schriftelijk gestemd.
3. Een ter vergadering door de voorzitter uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van een stemming, dan wel omtrent de inhoud van een genomen besluit – voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel - is beslissend.
4. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een bestuurslid dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
5. Een bestuurslid kan zijn stem niet door een ander laten uitbrengen.

## **BESTUURSBEVOEGDHEID**

### **Artikel 14**

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Onverminderd hetgeen in de wet of elders in deze statuten is bepaald, behoort in elk geval tot de bevoegdheid van het bestuur:
  - a. het vaststellen van het jaarverslag en de jaarrekening;
  - b. de voorbereiding van de begroting en het jaarwerkplan;
  - c. de voorbereiding en uitvoering van verenigingsbesluiten.
2. Het bestuur is uitsluitend na vooraf verkregen toestemming van de algemene vergadering bevoegd tot het aangaan van transacties met een financieel belang van meer dan zeventuizend vijfhonderd euro (€ 7.500,00) en tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen.
3. Het bestuur is niet bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt.

## **VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID**

### **Artikel 15**

De vereniging wordt vertegenwoordigd door:

- a. het bestuur;
- b. de voorzitter en één ander lid van het bestuur;
- c. de secretaris en één ander lid van het bestuur.

## **ALGEMENE VERGADERING**

### **Artikel 16**

1. De algemene vergadering is het hoogste orgaan van de vereniging. Aan haar komen alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of statuten aan andere organen van de vereniging zijn opgedragen. Onverminderd hetgeen in de wet of elders in deze statuten is bepaald behoort in elk geval tot de bevoegdheid van de algemene vergadering:
  - a. het vaststellen van beleidsplannen en beleidsstandpunten;
  - b. het vaststellen van de begroting;
  - c. de goedkeuring van de jaarrekening en het jaarverslag;
  - d. décharge van het bestuur.

Over de goedkeuring van de jaarrekening laat de algemene vergadering zich adviseren door een jaarlijks uit

haar midden te kiezen kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden.

## **VERGADERINGEN EN BESLUITEN ALGEMENE VERGADERING**

### **Artikel 17**

1. Tenminste eenmaal per jaar wordt een vergadering gehouden en verder wanneer dit door het bestuur nodig wordt gevonden.
2. Voorts worden vergaderingen gehouden op schriftelijk verzoek van minimaal vijftig (50) leden of twee procent (2%) van het totaal aantal leden. In het verzoek worden de te behandelen onderwerpen en het spoedeisende karakter toegelicht. Het bestuur is verplicht binnen twee weken aan het verzoek gevolg te geven. De vergadering wordt binnen vier weken na ontvangst van het verzoek gehouden. Van deze termijn kan met instemming van de verzoekers worden afgeweken.
3. Tijdens de jaarvergadering, tenminste te houden vóór één juli, ligt het accent op de verantwoording van het bestuur over het voorafgaande verenigingsjaar. In die vergadering wordt tenminste door het bestuur verslag uitgebracht van de uitvoering van het jaarwerkplan van het afgelopen jaar, zulks aan de hand van een schriftelijk verslag dat vooraf aan alle leden wordt toegezonden. Voorts wordt in die vergadering door het bestuur rekening en verantwoording afgelegd van het financieel beheer in het afgelopen jaar. Goedkeuring van de jaarstukken door de algemene vergadering strekt niet tot décharge van het bestuur.
4. Vergaderingen worden door het bestuur bijeengeroepen. De oproeping tot de vergadering gebeurt met inachtneming van een termijn van tenminste veertien dagen, waarbij de dag van de oproeping en die van de vergadering niet worden meegerekend.
5. De oproeping gebeurt zodanig dat alle leden redelijkerwijs hiervan kennis kunnen nemen en onder vermelding van de plaats en het tijdstip van de vergadering en de te behandelen onderwerpen.
6. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij diens afwezigheid voorziet het bestuur in de leiding van de vergadering.
7. Van hetgeen besproken en besloten is, worden door of namens de secretaris notulen gemaakt. Deze notulen worden in de eerstvolgende vergadering vastgesteld.
8. De vergaderingen zijn openbaar, tenzij de algemene vergadering anders beslist.

### **Artikel 18**

1. Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle besluiten door de algemene vergadering genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Besluiten kunnen alleen worden genomen over onderwerpen die in de oproepingsbrief voor een vergadering zijn gemeld, met uitzondering van voorstellen over de orde van de vergadering.
3. Over voorstellen die niet in de oproepingsbrief zijn vermeld kunnen, op voorstel van het bestuur of tenminste acht leden, besluiten worden genomen, als tenminste twee/vijfde van de aanwezige leden daarmee instemt. Hiervan zijn uitgezonderd de gevallen als bedoeld in de artikelen 10 lid 1 onder c, 21, 22 en 23 van deze statuten.
4. Ieder aanwezig lid mag één stem uitbrengen. Een lid kan zijn stem niet door een ander laten uitbrengen.
5. Bij stemmingen over personen wordt schriftelijk gestemd en over zaken mondeling, tenzij door tenminste vijf aanwezigen schriftelijke stemming wordt verlangd. Het tellen van stemmen bij een schriftelijke stemming geschiedt onder leiding van een stembureau van drie personen, die door de voorzitter van de vergadering worden benoemd.
6. Indien over een voorstel geen stemming wordt verlangd, wordt het geacht te zijn aangenomen. Blanco stemmen worden bij het bepalen van de uitslag buiten beschouwing gelaten. Indien de stemmen staken is het voorstel verworpen.
7. Bij verkiezingen wordt per vacature gestemd. Indien niet meer kandidaten zijn gesteld dan er vacatures zijn te vervullen, worden de kandidaten geacht bij enkelvoudige kandidaatstelling gekozen te zijn.
8. Indien bij een eerste stemming geen van de kandidaten meer dan de helft van de stemmen heeft gekregen, vindt een tweede stemming plaats.

9. Indien bij de tweede stemming nog geen van de kandidaten meer dan de helft van de stemmen heeft gekregen, vindt een derde stemming plaats tussen de twee kandidaten die bij de tweede stemming de meeste stemmen hebben gekregen. Indien bij de tweede stemming meerdere kandidaten een gelijk aantal stemmen hebben gekregen als een van de twee kandidaten met de hoogste stemmen worden ook zij in herstemming gebracht.

10. Bij de derde stemming is de kandidaat gekozen die de meeste stemmen heeft gekregen. Staken de stemmen bij de derde stemming dan beslist het lot.

## **GELDMIDDELEN EN CONTRIBUTIES**

### **Artikel 19**

1. De inkomsten van de vereniging bestaan uit:
  - a. contributies;
  - b. renten, subsidies, legaten, schenkingen, bijdragen en andere eventuele toevallige baten.
2. De leden zijn gehouden tot het betalen van een periodieke bijdrage, die door de algemene ledenvergadering zal worden vastgesteld.
3. De algemene ledenvergadering is bevoegd in bijzondere gevallen uitstel danwel gehele of gedeeltelijke ontheffing van de verplichting tot het betalen van een bijdrage te verlenen.

## **VERENIGINGSJAAR**

### **Artikel 20**

Het verenigingsjaar valt samen met het kalenderjaar.

## **HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

### **Artikel 21**

De vereniging kan een huishoudelijk reglement opstellen. Het huishoudelijk reglement wordt vastgesteld, gewijzigd en ingetrokken door de algemene vergadering. Het mag geen bepalingen bevatten die in strijd zijn met de statuten of de wet.

## **STATUTENWIJZIGING**

### **Artikel 22**

1. Een besluit van de algemene vergadering tot wijziging van de statuten kan slechts worden genomen met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen.
2. Bij de oproeping tot een vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging wordt de voorgestelde wijziging woordelijk opgenomen.
3. Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van de akte is ieder bestuurslid bevoegd.

## **ONTBINDING**

### **Artikel 23**

1. De vereniging wordt ontbonden:
  - a. door een besluit van de algemene vergadering;
  - b. door insolventie nadat zij in staat van faillissement is verklaard of door opheffing van het faillissement wegens de toestand der boedel;
  - c. door de rechter in de gevallen die de wet bepaalt;
  - d. door het geheel ontbreken van leden.
2. Een besluit van de algemene vergadering tot ontbinding van de vereniging kan alleen genomen worden met tenminste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen.
3. Het bestuur is belast met de vereffening. De algemene vergadering kan andere vereffenaars aanwijzen. De bestemming van het batig saldo wordt met inachtneming van de doelstelling van de vereniging vastgesteld door de algemene vergadering.

## **SLOTBEPALING**

#### **Artikel 24**

In alle gevallen waarin deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur. Over een zodanig besluit informeert het bestuur de algemene vergadering achteraf.

#### **OVERGANGSBEPALING**

##### **Artikel 25**

Bij de oprichting van de vereniging bestaat het bestuur uit:

1. Susanna Maria Hommerson, als voorzitter;
2. Frederik Willem van der Vlist, als vice-secretaris;
3. Michiel Stapel, als vice-voorzitter;
4. Jeroen Cornelis Steven Creuwels, als secretaris;
5. Hendrikus Martinus Adrianus Schrama, als penningmeester;
6. Stefanie Willemina Aurelia Riegman, als vice-penningmeester.

Het eerste verenigingsjaar loopt van de oprichtingsdatum tot en met éénendertig december tweeduizend acht.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten is opgegeven, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.