

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Algemene bepalingen

Artikel 1

De **Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)** wordt in dit reglement aangeduid als "de vereniging". Dit huishoudelijk reglement wordt hierna afgekort als "HR". Onder statuten wordt verstaan: de meest recente statuten van de vereniging.

Lidmaatschap

Artikel 2a

Voor het lidmaatschap van de vereniging komen in aanmerking rechtspersonen die voldoen aan de eisen gesteld in artikel 3.1 van de statuten. Onder de daarin genoemde "beleggers met een institutioneel karakter" wordt verstaan:

- i) pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en banken, die een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie;
- ii) (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen, die een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie;
- iii) professionele (vastgoed-)vermogensbeheerders, die hetzij voor eigen rekening, hetzij voor rekening van al dan niet gelieerde derden, direct of indirect beleggen in vastgoed. Als zij voor eigen rekening beleggen, moet er sprake zijn van een institutioneel karakter, in die zin dat zij (uitsluitend) werken voor pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen of banken. Als zij (ook) voor derden beleggen, moet één institutionele partij of moeten meerdere institutionele partijen gezamenlijk direct of indirect zodanige zeggenschap kunnen uitoefenen dat de vastgoedvermogensbeheerder een institutioneel karakter vertoont. (Het uitoefenen van zeggenschap wordt daarbij opgevat in de zin van het "S.E.R.-besluit Fusiegedragsregels 2000".) In dat geval dient - op verzoek van het bestuur of de commissie van toelating (als hierna bedoeld) – door de vastgoedvermogensbeheerder informatie overlegd te worden waaruit blijkt welke institutionele partijen
 - a) direct of indirect deelnemen in het kapitaal van het aspirant (geassocieerd) lid alsmede de omvang van deze deelneming;
 - b) materiële zeggenschap hebben ten aanzien van het aspirant (geassocieerd) lid omtrent wezenlijke onderwerpen zoals benoeming en ontslag van bestuurders, vaststelling van de jaarrekening of statutenwijziging.

Een belegger met institutioneel karakter, die zijn hoofdzetel buiten Nederland heeft en/of naar buitenlands recht is opgericht, die tenminste drie jaar in Nederland actief is, hier ook daadwerkelijk een vestiging of vertegenwoordiging heeft en die voor het overige voldoet aan de lidmaatschapseisen, kan lid worden van de vereniging.

De minimale actuele marktwaarde van het in Nederland gelegen vastgoed als bedoeld in artikel 3.1 bedraagt met ingang van deze wijziging van het HR tenminste € 100 miljoen.

Vaststelling daarvan moet plaatsvinden op basis van binnen de branche gebruikelijke waarderingsmethoden.

De onderliggende vastgoedbeleggingen moeten in overwegende mate bij derden (d.w.z. niet met de belegger verbonden entiteiten of personen) in gebruik zijn. Een organisatie die zich overwegend bezig houdt met het beheer van vastgoed (propertymanagement) kan geen lid worden van de vereniging.

Voor het lidmaatschap is een jaarlijkse contributie verschuldigd, terwijl tevens een entreebedrag verschuldigd is bij aanvang van het lidmaatschap.

NB. De entreebedrag is thans vastgesteld op € 9000; de contributie over het jaar 2006 is vastgesteld op € 17.000.

Bij een fusie tussen twee partijen die beiden reeds lid zijn van de vereniging wordt het lidmaatschap automatisch voortgezet, waarbij de gezamenlijk verschuldigde contributie in drie jaar geleidelijk wordt afgebouwd. In het eerste contributiejaar na de fusie wordt twee maal de per lid verschuldigde contributie in rekening te brengen; in het tweede jaar $1 \frac{2}{3}$ en in het derde jaar $1 \frac{1}{3}$, zodat in het vierde jaar slechts éénmaal contributie verschuldigd is.

Bij een fusie tussen geassocieerde leden geldt na de fusie de omvang van de indirecte portefeuille als maatstaf voor de contributie.

Artikel 2b

De algemene ledenvergadering van de vereniging kan, op voorstel van het bestuur, geassocieerde leden tot de vereniging toelaten, die daarmee de ontwikkelingen in vastgoedbeleggingen via de vereniging kunnen volgen. Voor het geassocieerd lidmaatschap van de vereniging komen in aanmerking rechtspersonen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- i) zij hebben een institutioneel karakter, zoals omschreven in artikel 2a van dit HR;
- ii) het moet gaan om een Nederlandse belegger met zijn hoofdzetel in Nederland die is opgericht naar Nederlands recht;
- iii) de actuele waarde van de indirect belegde vastgoedportefeuille bedraagt minimaal € 250 miljoen; tenminste € 50 miljoen van de portefeuille moet belegd zijn in Nederlands vastgoed.

Indien de actuele waarde van de direct belegde vastgoedportefeuille € 250 miljoen of meer bedraagt, moet het geassocieerd lidmaatschap worden omgezet in een gewoon lidmaatschap.

Het geassocieerd lidmaatschap biedt toegang tot alle bijeenkomsten (inclusief de algemene ledenvergaderingen), de jaarlijkse studiereis, de IVBN werkgroep Professionalisering en alle informatie binnen de vereniging. Het geassocieerd lidmaatschap levert géén stemrecht op binnen de ledenvergadering, behalve over aangelegenheden die het geassocieerd lidmaatschap betreffen, zoals in de statuten weergegeven

Voor het geassocieerd lidmaatschap is een jaarlijkse contributie verschuldigd naar rato van de omvang van de indirect belegde portefeuille. Voor het geassocieerd lidmaatschap is géén entreebedrag verschuldigd. De contributie voor het jaar 2006 is als volgt vastgesteld, afhankelijk van de omvang van de indirecte portefeuille:

boven de 1,5 miljard	€ 12.500
tussen 750 – 1,5 miljard	€ 10.000
tussen 500 – 750 miljoen	€ 7.500
tussen 250 – 500 miljoen	€ 5.000

Artikel 2c

Zowel het aspirant lid als het aspirant geassocieerd lid moet, behalve een onbesproken financiële en economische historie, een trackrecord hebben van tenminste drie volledige boekjaren voorafgaande aan het jaar van toetreden, waarvan moet blijken uit door het aspirant (geassocieerd) lid te overhandigen jaarstukken over deze periode.

De standing van het aspirant (geassocieerd) lid moet in overeenstemming zijn met de eer en de waardigheid van de vereniging.

Toelating

Artikel 3

De algemene ledenvergadering stelt uit haar midden een Commissie van Toelating in, bestaande uit tenminste drie natuurlijke personen. Op voorstel van het bestuur besluit de algemene ledenvergadering over aan- en aftreden van de leden van deze commissie. De laatst aftredende (oud-)voorzitter wordt gevraagd zitting te nemen in de Commissie van Toelating. Aanmelding voor het (geassocieerd) lidmaatschap van de vereniging geschiedt bij het bestuur onder overlegging van de eerdergenoemde jaarstukken. Eventueel kan een onderbouwing verlangd worden van de waarde en de omvang van de Nederlandse vastgoedportefeuille. Het bestuur legt deze aanmelding zo spoedig mogelijk voor aan de Commissie van Toelating. Indien nodig heeft een gesprek plaats tussen de Commissie van Toelating en het aspirant-(geassocieerd) lid. De Commissie van Toelating brengt aan het bestuur advies uit over het al dan niet toelaten van een aspirant (geassocieerd) lid. De aan dit advies ten grondslag liggende motivatie is geheim.

Een negatief advies van de Commissie van Toelating heeft afwijzing van de lidmaatschapsaanvraag tot gevolg. Bij een positief advies brengt het bestuur de aanmelding met zijn eigen oordeel zo mogelijk in de eerstvolgende, doch uiterlijk in de daaropvolgende algemene ledenvergadering.

Het aspirant (geassocieerd) lid ontvangt uitsluitend uiterlijk veertien dagen nadat de algemene ledenvergadering over zijn kandidatuur heeft beslist, of nadat de Commissie van Toelating een negatief advies heeft uitgebracht. Een afgewezen aspirant (geassocieerd) lid kan zich eerst een jaar na de afwijzing opnieuw als aspirant lid aanmelden.

Commissies

Artikel 4

Het bestuur kan overgaan tot het instellen van – onder zijn verantwoordelijkheid opererende - commissies indien en wanneer hem dit dienstig voorkomt. Deze commissies zijn aan het bestuur rekening en verantwoording verschuldigd.

Enquêtes

Artikel 5

Elk (geassocieerd) lid is verplicht om, voor zover dat in redelijkheid verlangd kan worden, gegevens ter beschikking te stellen voor de door het bestuur in opdracht van de ledenvergadering te houden enquêtes. Alle opgaven worden, onder geheimhouding, aan het bureau van de vereniging verstrekt, waar de gegevens statistisch worden bewerkt. Uitsluitend de verwerkte cijfers, die geen inzicht geven in de individuele opgaven, zijn beschikbaar voor intern of extern gebruik.

Code of Ethics en convenanten

Artikel 6

Elk (geassocieerd) lid verbindt zich tot naleving van de Code of Ethics ("Code") die aangeeft welke normen en waarden de (geassocieerde) leden bij hun functioneren in acht dienen te nemen en die de vereniging als minimum maatstaf op zorgvuldig handelen hanteert. De Code wordt bij het toetreden tot de vereniging door het betreffende (geassocieerd) lid ondertekend. Door toetreding tot de vereniging en ondertekening van de Code verbinden de (geassocieerd) leden zich tot naleving van de Code. Na wijziging van de Code conform artikel 13.1 van de statuten geldt de gewijzigde Code voor alle (geassocieerd) leden van de vereniging. Tevens ondertekent elk lid het Model Interne Gedragscode van de vereniging of hanteert een eigen, minimaal gelijkwaardige regeling.

Voorts is elk (geassocieerd) lid gehouden tot naleving van de door de vereniging met overheidsinstellingen of andere organisaties overeengekomen Convenanten, die door de algemene ledenvergadering verbindend zijn verklaard met een tweederde meerderheid conform artikel 13.1 tot en met 13.3 van de statuten.

NB Met ingang van deze wijziging van het HR geldt voor IVBN-leden met woningbezit de in 2006 geactualiseerde IVBN Gedragscode Verkoop Huurwoningen, waarin is vastgelegd dat bij verkoop van (complexen van) huurwoningen "goed verhuurderschap" wordt voortgezet.

Verder is binnen de Code of Ethics ten aanzien van het gebruik van huurcontracten binnen IVBN afgesproken om bij voorkeur gebruik te maken van de door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) vervaardigde modelcontracten; al of niet aangevuld met eigen contractvoorwaarden.

Toetsing

Artikel 7

Elk (geassocieerd) lid is verplicht het bestuur desgevraagd in staat te stellen te toetsen of nog wordt voldaan aan de kwalificaties voor het (geassocieerd) lidmaatschap. Dit kan inhouden een opgave van de waarde van de door het (geassocieerd) lid (indirect) gehouden vastgoedportefeuille in Nederland, maar ook informatie waaruit blijkt of het (geassocieerd) lid aan de overige verplichtingen van het lidmaatschap voldoet, zoals het institutionele karakter van de belegger of de met het (geassocieerd) lid verbonden partijen. Weigering tot medewerking, evenals nalatigheid in de overige verplichtingen, kan aanleiding zijn tot schorsing als bedoeld in artikel 4 lid 1. b van de statuten. In voorkomende gevallen kan het bestuur ook besluiten om aan een lid een waarschuwing of een berisping op te leggen.

Ledenregister

Artikel 8

Het bestuur houdt een ledenregister bij, waarin het adres en eventueel andere gegevens van de (geassocieerde) leden worden opgenomen.

Van de personen die overeenkomstig artikel 8.4 van de statuten bevoegd zijn het lid in de vereniging te vertegenwoordigen worden de personalia eveneens opgenomen in het ledenregister.

Elk (geassocieerd) lid is gehouden een wijziging voor het ledenregister onverwijld aan de vereniging door te geven.

Statuten. Huishoudelijk Reglement

Artikel 9

Ieder (geassocieerd) lid zal in het bezit worden gesteld van een exemplaar van de statuten en van het huishoudelijk reglement.

Gewijzigd vastgesteld door de algemene ledenvergadering van de vereniging op 14 december 2006.

Bureau IVBN
Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg
telefoon: 070-3000371