

**IVBN Code of Ethics /  
IVBN Gedragscode op Zorgvuldig, Ethisch en Integer Handelen**

**1. Doel**

De IVBN streeft naar verdere professionalisering en betere positionering van de branche in het maatschappelijk verkeer door haar leden te binden aan een gedragscode.

De gedragscode geeft aan welke normen en waarden IVBN-leden bij hun functioneren in acht dienen te nemen. Als lid van de IVBN kunnen vastgoedbeleggers worden aangesproken op zorgvuldig, ethisch (maatschappelijk aanvaardbaar) en integer (rechtschapen, onkreukbaar) handelen zoals van een professionele beroepsgroep mag worden verwacht.

**2. Werking**

De IVBN hanteert haar Code of Ethics als minimum maatstaf voor de toets op zorgvuldig, ethisch en integer handelen in de sector. Door toetreding tot de IVBN verbinden vastgoedbeleggers zich tot naleving van de code.

**3. Inhoud**

**a. Ethisch gedrag algemeen**

IVBN-leden gedragen zich in hun bedrijfsvoering ethisch, tegenover elkaar en tegenover derden, en zullen zich niet inlaten met praktijken die het imago en de belangen van de bedrijfstak specifiek en de maatschappij in den brede kunnen schaden.

Ter versterking van de bewustwording hiervan hanteren de IVBN-leden een interne gedragscode die minimaal de regelingen bevat van het Model 'Interne Gedragscode' van de IVBN. IVBN-leden hebben dus de keus tussen het IVBN-model 'Interne Gedragscode', een naar eigen idee aangevuld model of een code bestaande uit eigen regels en voorwaarden. Eigen regelingen dienen minimaal het niveau te hebben van het IVBN-model. De IVBN is bevoegd de van toepassing zijnde interne gedragscode bij leden op te vragen.

**b. Gedrag jegens de klant**

Als klant van de institutionele vastgoedbeleggers worden beschouwd de gebruikers van het onroerend goed enerzijds en de kapitaalverstrekkers anderzijds, wier belangen overigens uiteen kunnen lopen. De IVBN-leden zullen al het mogelijke doen de belangen van beide groepen klanten goed te dienen, optimale dienstverlening te bieden en bij conflicten verantwoorde keuzes te maken. De leden streven voor gebruikers en kapitaalverstrekkers naar een optimaal rendement, respectievelijk in gebruiksgenot en in opbrengsten.

Huurders nemen ten opzichte van verhuurders in sommige gevallen een afhankelijke positie in en dienen vanwege deze positie beschermd te worden. Daarom worden voor huurders enkele extra basisprincipes in acht genomen. De leden laten zich leiden door respect ten opzichte van de huurder en gedragen zich zorgvuldig bij het behandelen van klachten, zorgen of problemen die door huurders onder hun aandacht worden gebracht. Zij zijn zich bewust van de gevolgen van hun acties op het imago van de professionele verhuurindustrie. De IVBN-leden doen moeite om een goede relatie met hun huurders te verkrijgen en te behouden.

Ten behoeve van contractvorming maken IVBN-leden gebruik van een huurcontract waarin evenwicht is nagestreefd tussen de belangen van huurder en verhuurder en waarbij dus rekening is gehouden met de belangen van de huurder. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van de door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) vervaardigde modelcontracten; al of niet aangevuld met eigen contractvoorwaarden. Ten aanzien van woningen verplichten zij zich (vanzelfsprekend) tot naleving van de Wet op het Overleg Huurders – Verhuurder, die de omgang regelt tussen een verhuurder en een huurdersorganisatie. Daarbij hebben zij oog voor integriteit en service.

Ook verplichten zij zich tot nakoming van de IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen (januari 2007)), die de belangen van zittende huurders beschermt bij verkoop van huurwoningen (hetzij bij het (zelf) uitpanden, hetzij bij complexgewijze verkoop aan een andere (professionele) verhuurder). De IVBN Gedragscode Verkoop ziet toe op voortzetting van goed verhuurderschap en/of op een zorgvuldige verkoopprocedure.

**c. Gedrag jegens derden**

De IVBN-leden verplichten zich tot een correcte omgang met derden, zoals vastgoedmanagers, onderaannemers, leveranciers en andere bedrijven en organisaties waarmee zij een zakelijke relatie hebben. Leden moeten zich, voorzover mogelijk, ervan vergewissen dat door hen ingeschakelde (uitvoerende) bedrijven bonafide (te goeder trouw, betrouwbaar) en vakbekwaam zijn.

Wanneer vastgoed in verhuurde staat wordt verkocht, moeten leden zich, voorzover mogelijk, ervan vergewissen dat de koper bonafide is en de intentie heeft en in staat is om zijn wettelijke en contractuele verplichtingen als verhuurder volledig na te komen. Dit om de huurders te beschermen en hen ook na verkoop te laten rekenen op voortzetting van goed verhuurderschap door de nieuwe eigenaar.

IVBN-leden zijn alert op en onthouden zich van het doen van "vreemde" onroerend goed transacties, die niet gebruikelijk zijn of die niet door marktomstandigheden te verklaren zijn. IVBN-leden vallen niet onder de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties, zoals die geldt voor (kandidaat-)notarissen of makelaars in onroerende zaken als zij diensten verlenen bij een onroerende zaak transactie. IVBN-leden zijn zich bewust van deze wetgeving, die bedoeld is om witwaspraktijken van door criminele activiteiten verkregen gelden te voorkomen. IVBN-leden handelen zoveel mogelijk in de geest van deze wetgeving.

Bij twijfel over een onroerend goedtransactie of de partijen die daarbij betrokken zijn, die niet in voldoende mate door aanvullend onderzoek weggenomen kan worden, onthouden IVBN-leden zich van die transactie. Extern toezicht. Enkele IVBN-leden zijn beursgenoteerd en staan daarmee onder direct toezicht van de beurs. Andere leden staan onder toezicht van de De Nederlandsche Bank. Voorts houdt de Autoriteit Financiële Markten toezicht op het gedrag van financiële organisaties. Het is vanzelfsprekend dat IVBN-leden de verplichtingen die voortvloeien uit extern toezicht naleven.

IVBN-leden hechten aan maatschappelijk verantwoord ondernemingsgedrag en zullen in hun bedrijfsbeleid rekening houden met de gangbare opvattingen over wat in het Nederlandse bedrijfsleven onder "corporate governance" wordt verstaan.

**d. Gedrag leden onderling**

Indien een IVBN-lid bij een ander IVBN-lid een constatering doet van een incident of een misstand, maakt hij daarvan melding bij de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit. Deze Commissie behandelt de melding vertrouwelijk, maakt een eigen afweging en beoordeelt zelf of de melding zal worden besproken met het betreffende management of de toezichthouder (bijvoorbeeld Raad van Commissarissen). Wel stelt de Commissie de melder daarvan in kennis. De Commissie zal tenminste één keer per jaar vertrouwelijk aan het bestuur terugmelden of er meldingen bij de Commissie zijn binnengekomen en of de Commissie op grond daarvan meldingen heeft doorgegeven.

Mocht het aangesproken lid van IVBN niet of onvoldoende reageren op de melding en de Commissie niet (voldoende) op de hoogte stellen van de afwikkeling van de melding, zal de Commissie het bestuur van IVBN informeren. Het bestuur is bevoegd sancties op te leggen aan het betreffende lid.

Mocht een persoon, werkzaam bij een van de leden van IVBN, naar het oordeel van het bestuur in opspraak komen en deze persoon heeft zitting in een door of vanuit IVBN ingestelde werkgroep, commissie of hij vervult een vertegenwoordigende functie namens IVBN, dan verzoekt het bestuur deze persoon (in ieder geval tijdelijk) terug te treden uit die positie of vertegenwoordiging, waarin de persoon pas kan terugkeren als zijn onschuld voor het bestuur van IVBN in voldoende mate is komen vast te staan. De persoon kan ook uit eigener beweging besluiten zijn vertegenwoordigende functie namens IVBN of zijn lidmaatschap van een IVBN-werkgroep of commissie (in ieder geval tijdelijk) neer te leggen totdat zijn onschuld voor het bestuur van IVBN in voldoende mate is komen vast te staan.

IVBN-leden onthouden zich van alle handelingen die in strijd zouden kunnen zijn met de Wet Mededinging.

IVBN-leden zullen, voorzover dat in redelijkheid verlangd kan worden, statistische gegevens ter beschikking stellen voor door de IVBN te houden enquêtes wanneer deze gegevens nodig zijn voor de IVBN om haar taak als belangenbehartiger goed te kunnen uitvoeren.

**e. Convenanten**

De IVBN-leden zullen zich ervoor inspannen dat de doelstellingen van door de IVBN of door henzelf met overheidsinstellingen of andere organisaties overeengekomen convenanten gehaald worden. De door de IVBN (en eventueel ook door haar leden) overeengekomen en nog geldende convenanten worden opgenomen in een bijlage bij deze code. (NB In juni 2008 zijn er géén nog geldende convenanten door IVBN afgesloten.)

**f. Milieu**

De IVBN-leden zullen, binnen de randvoorwaarden van een verantwoorde bedrijfsvoering, bij hun beleidsbeslissingen aandacht schenken aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving alsmede aan de duurzaamheid (duurzaamheid in de zin van integraal ketenbeheer, energie-extensivering en kwaliteitsbevordering) van het vastgoed.

Deze code, evenals het IVBN-Model Interne Gedragscode (juni 2008), de IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen (januari 2007) worden op de website van IVBN vermeld.

#### **4. Handhaving van de Code of Ethics**

Door ondertekening verplichten de IVBN-leden zich tot naleving van de Code of Ethics. Zij zullen daartoe de code in hun organisatie bekend maken, een interne gedragscode instellen en verder alle maatregelen nemen die nodig zijn voor een goede naleving. De directies verplichten zich stappen te ondernemen wanneer blijkt dat de codes binnen de organisatie niet goed worden nageleefd. Wanneer één van de leden in een situatie terecht komt die conflicteert met de inhoud van de Code of Ethics, zal het bestuur van de IVBN actie ondernemen. Het bestuur kan hierover op de hoogte worden gebracht door het IVBN-bureau, andere leden van de IVBN of door externe partijen. Het betreffende lid zal door het bestuur van de IVBN worden aangesproken op haar verantwoordelijkheden, waarbij passende sancties worden opgelegd. Dit ter beoordeling van het bestuur en met goedkeuring van de ledenvergadering. Inbreuk op de regels van deze Code of Ethics kan ertoe leiden dat het betreffende lid wordt beboet, geschorst en eventueel wordt geroyeerd, conform de regeling in de statuten.

#### **5. Toetsing door de Commissie van Toelating en Integriteit**

Het bestuur van IVBN heeft de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit gevraagd om namens haar het feitelijke toezicht uit te oefenen op de naleving van IVBN Code of Ethics. Aangezien IVBN-leden onder meer verplicht zijn een interne gedragscode in te stellen, is de Commissie eveneens belast met de controle daarop. Als leden een eigen interne gedragscode hanteren moet de inhoud en strekking minimaal gelijkwaardig zijn aan het Model 'Interne Gedragscode' van de IVBN. Dit ter beoordeling van de Commissie.

## 6. Akkoordverklaring

Door ondertekening van (een eerdere versie van) de Code of Ethics hebben de leden van IVBN zich akkoord verklaard met de tekst van de code. Nieuwe leden dienen de code te ondertekenen.

Eventuele wijzigingen in de Code of Ethics kunnen worden aangebracht via de in de statuten opgenomen procedure tot wijziging van statuten en huishoudelijk reglement, waarbij een tweederde meerderheid van het aantal leden vertegenwoordigd is en tenminste tweederde van de aanwezigen zich uitspreekt vóór de wijzigingen.

Na wijziging van de Code of Ethics op deze manier geldt de Code of Ethics voor alle leden van IVBN; waarbij zij herbevestigen de regelingen waarnaar in deze code wordt verwezen zonder voorbehoud te zullen naleven en in de geest daarvan te zullen handelen.

De ondergetekende verklaart de Code of Ethics en de regelingen waarnaar in deze code wordt verwezen zonder voorbehoud te zullen naleven en in de geest daarvan te zullen handelen.

(Naam)

(Bedrijfsnaam)

(Plaats)

(Datum)

### Bijlage I: Overzicht Gedragscodes en eventuele convenanten

- IVBN Model Interne Gedragscode (juni 2008)
- Modelcontracten ROZ (zie [www.roz.nl](http://www.roz.nl))
- IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen (januari 2007)