

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Inhoud:

- Artikel 1 Algemene bepaling
- Artikel 2 Lidmaatschap
- Artikel 3 Integriteitsvoorschriften
- Artikel 4 Commissie van Toelating en Integriteit
- Artikel 5 Commissies, werkgroepen, platforms
- Artikel 6 Enquêtes en andere gegevensopvragen
- Artikel 7 Convenanten
- Artikel 8 Beschikbaarstelling Statuten en Huishoudelijk Reglement

Bijlagen:

1. Melden van niet integer gedrag
2. Reglement CvTI

### **Artikel 1 Algemene bepaling**

- 1.1. 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.

### **Artikel 2 Lidmaatschap**

#### Artikel 2.1 Lidmaatschapscriteria algemeen

Voor het lidmaatschap van de vereniging komen in aanmerking: (institutionele/professionele) bedrijven die betrokken zijn bij het ten behoeve van derden direct of indirect beleggen in Nederlands vastgoed, met een actuele marktwaarde van tenminste 250 miljoen euro. Tot de in de vorige volzin bedoelde betrokkenen behoren ook financiers van beleggingen in vastgoed.

De vastgoedbeleggingen betreffen woningen, winkels, kantoren, parkeergarages, zorgvastgoed, bedrijfsruimten, logistiek en ander commercieel of maatschappelijk vastgoed. Deze vastgoedbeleggingen worden gehouden ten behoeve van derden. Tot die derden behoren onder meer pensioenfondsen, verzekeraars en vastgoedfondsen, family offices, private equity-fondsen, (juridisch gesplitste) dochters van woningcorporaties en ook particulieren, waarbij als voorwaarde geldt dat er voldoende afstand bestaat tussen het bestuur van het bedrijf en de betreffende derden. Voorts dienen de bedrijven te voldoen aan de in artikel 2.2 opgenomen specifieke lidmaatschapscriteria.

Het beleggingsbeleid dient primair gericht te zijn op lange termijn vermogensaanwas, door continuïteit in de vastgoedportefeuille, die overwegend bestemd is voor het verhuren van het betrokken vastgoed. Kenmerkend is het werken "met en voor andermans geld" om binnen bepaalde rendements-/risicoverhoudingen optimaal rendement te realiseren op vastgoedbeleggingen. Voorbeelden van entiteiten voor wie gewerkt wordt zijn pensioengerechtigden

en pensioenopbouwers, polishouders van (levens-)verzekeringen, -in geval van (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen- (ook) particulieren en - in geval van family offices - de particuliere aandeelhouders.

Bedrijven die hun hoofdzetel in het buitenland hebben, kunnen ook lid worden, mits zij reeds gedurende drie jaar als zodanig in Nederland actief zijn en een operationele vestiging in Nederland hebben.

Bedrijven, die als adviseur, taxateur, property- of facilitymanager betrokken zijn bij vastgoedbeleggingen, kunnen geen lid worden van de vereniging. Fiduciair managers die niet zelf als assetmanager een vastgoedportefeuille beheren, worden in dit verband beschouwd als adviseur.

#### Artikel 2.2 Lidmaatschapscriteria

De algemene ledencriteria, zoals in de Statuten genoemd, zijn hier uitgewerkt en betreffen:

a) het hebben van een **positieve reputatie** in de markt. Dit geldt voor zowel de rechtspersoon van het aspirant lid, als voor het management, de Raad van Commissarissen, en de aandeelhouders.

b) een goed geregelde **governance**. De governance is zo ingericht dat er voldoende afstand is tussen het management van de organisatie en het door het management uit te voeren bestuur enerzijds en de aandeelhouder(s) anderzijds. Er is sprake van een gedegen organisatie van een voldoende kritische omvang, met toereikende functiescheidingen en met een adequate Administratieve Organisatie (AO) en een daarbij horende Interne Controle (IC), zodat er ook interne 'checks and balances' zijn. Als onderdeel van de risicobeheersing maakt de organisatie gebruik van een risicobeheersingsmodel, zoals bijvoorbeeld het 'three-lines-of-defence'-model, waarbij via drie verschillende lijnen in een organisatie risicobeheersing wordt ingevuld: de eerste lijn is het lijnmanagement; de tweede lijn de risk- en compliance-functie en de derde lijn de 'internal audit'

De organisatie werkt ook met professionele, extern gevalideerde taxaties van het vastgoed in haar portefeuille.

c) **transparantie** naar de eigen aandeelhouders en de maatschappij. Het management legt primair verantwoording af aan de eigen aandeelhouder(s) en andere voor het bedrijf relevante stakeholders. Voor de CvTI zijn de aard en de herkomst van het eigen vermogen duidelijk; de CVTI heeft inzage in door een externe accountant gecontroleerde financiële jaarstukken. De meeste (aspirant-)leden van IVBN publiceren een extern jaarverslag en zijn via hun eigen website ook transparant naar buiten toe over wie ze zijn, hoe zij werken, welke lange termijn doelstellingen er zijn en wat de aard en omvang van hun vastgoedportefeuille(s) is. Binnen de vereniging zijn de leden van IVBN in principe bereid bij te dragen aan het bevorderen van transparantie en verdere professionalisering van de sector door mee te werken aan gezamenlijke onderzoeken of publicaties. (NB Het deelnemen aan de IVBN Huurenquête is

verplicht voor beleggers met een omvangrijke woningportefeuille). Leden zijn in principe bereid, daar waar dat nodig en mogelijk is (omdat er geen bedrijfsinterne gegevens publiek bekend worden), ook bereid tot het delen van bepaalde data met IVBN en/of met de andere leden, mits dat via een professioneel, de vertrouwelijkheid borgend en geanonimiseerd systeem of register plaatsvindt en waarbij het principe van 'halen-en-brengen' van informatie geldt (een voorbeeld daarvan is het transactieregister van de Stichting Vastgoeddata –StiVad).

d) het voeren van een adequaat **integriteitsbeleid**. Gelet op de aard en risico's van vastgoedbeleggingen voert ieder (aspirant-)lid en ook IVBN als organisatie een eigen integriteitsbeleid. Om lid te kunnen worden van IVBN dienen de aspirant-leden de IVBN Code of Ethics te ondertekenen, waarin staat aangegeven welke normen en waarden de leden bij hun opereren in acht dienen te nemen en die de vereniging als minimum maatstaf voor zorgvuldig – waaronder ook integer - handelen hanteert. Ook zijn leden verplicht de IVBN Model Interne Gedragscode te hanteren of een eigen interne gedragscode, waarvan het aspirant lid verklaart dat die minstens gelijkwaardig is aan het IVBN Model, hetgeen door de CvTI zal worden nagegaan. Voorts dient te worden voldaan aan de in artikel 3 opgenomen integriteitsvoorschriften, en bij voorkeur ook aan de in dat artikel opgenomen integriteitsaanbevelingen.

e) het hebben van een **lange termijn beleggingshorizon**. Professionele vastgoedbeleggingen zijn gericht op de lange termijn en dus ook op een duurzame exploitatie van een omvangrijke vastgoedportefeuille, waarbij de individuele vastgoedobjecten binnen de portefeuillestrategie ook voor een langere exploitatietermijn aangehouden worden. Het is gebruikelijk dat bij een professionele vastgoedbelegging de portefeuille wordt geoptimaliseerd door acquisitie en dispositie van vastgoedobjecten. Ook kunnen delen van een portefeuille worden aan- of verkocht. Het doorverkopen van één of enkele recent verkregen vastgoedobject(en), die binnen een combinatie-aankoop van meerdere objecten zijn verkregen, is daarbij ook gebruikelijk. Echter, een partij op de vastgoedmarkt die als voornaamste activiteit regelmatig vastgoedobjecten aankoopt en de betreffende objecten vervolgens weer verkoopt binnen 3 tot 5 jaar na aankoop, zonder aanzienlijke investeringen in die objecten te hebben gedaan, is echter voornamelijk met handel bezig en kwalificeert zich aldus niet voor het IVBN-lidmaatschap.

### Artikel 2.3 Lidmaatschapsprocedure

Het aspirant lid verzoekt schriftelijk (brief of mail) om toelating en:

- a) introduceert de eigen organisatie en het management ervan;
- b) geeft aan de IVBN Code of Ethics te willen en te kunnen ondertekenen;
- c) geeft aan de IVBN Model Interne Gedragscode te zullen hanteren, dan wel een eigen interne gedragscode die tenminste gelijkwaardig is aan de IVBN Model Interne Gedragscode
- d) en geeft tevens de reden(en) om lid te willen worden.

Na ontvangst van het verzoek, zal er vanuit het IVBN-bureau een onderzoek plaatsvinden naar eventuele negatieve perspublicaties over de organisatie en/of het management , De CvTI stelt op basis van door het aspirant-lid aangeleverde stukken en een of meerdere gesprekken een gemotiveerd advies op over de lidmaatschapsaanvraag en brengt dat advies vertrouwelijk onder de aandacht van het bestuur van IVBN. De CvTI wil zich in het kader van haar advisering een oordeel kunnen vormen over de vraag of wordt voldaan aan de onder artikelen 2.1 en 2.2 genoemde lidmaatschapscriteria. Daarom wil de CVTI onder meer geïnformeerd worden over de recente historie van de organisatie, de structuur en governance van de organisatie, de herkomst van het Nederlandse vastgoed dat onder de organisatie valt, de Ultimate Beneficial Owner (UBO) en/of (het type) aandeelhouders, recente financiële stukken van de organisatie, de transparantie naar de eigen aandeelhouders en het integriteitsbeleid van de organisatie, en (in geval de organisatie niet onder toezicht van DNB of AFM of van een buitenlandse (vergelijkbare) toezichthouder staat) het voor handen zijn van een VOG Rechtspersoon en VOG's Natuurlijk Persoon van het management. Bij een positief advies dat door het bestuur wordt overgenomen, dan wel in geval het bestuur in afwijking van een negatief advies het betrokken aspirant lid toch lid wil laten worden, draagt het bestuur het aspirant lid voor aan de leden, die in meerderheid beslissen over de aanvraag om het lidmaatschap van IVBN. Bij een eventueel negatief advies van de CvTI neemt het bestuur contact op met het aspirant lid.

#### Artikel 2d Contributie

Voor het lidmaatschap is een jaarlijkse contributie verschuldigd. De contributiesystematiek gaat uit van de in Nederland gelegen 'assets under management' (AUM) oftewel het in Nederland belegde vermogen.

Voor directe beleggingen in (Nederlands) vastgoed geldt met ingang van 1 januari 2020 een basisbedrag van € 10.000 plus 0,1 basispunt van de 'assets under management' (dus het belegde vermogen) in Nederland. IVBN heft contributie tot een maximum van € 4 miljard belegd vermogen in NL (oftewel € 10.000 als basisbedrag plus maximaal € 40.000; dus max € 50.000).

Het IVBN bureau verzoekt begin januari aan de leden een opgave te doen van de 'assets under management' in Nederland per begin januari en zal op basis daarvan de contributie vaststellen en de factuur sturen.

Nieuwe leden betalen voor de eerste 12 maanden dat ze lid zijn het basisbedrag van € 10.000; daarna gaan ze daarboven óók 0,1 basispunt betalen over hun belegd vermogen in NL.

Voor leden van IVBN die vanuit pensioenfondsen of verzekeraars indirect beleggen in (Nederlands) vastgoed via de andere leden van IVBN geldt voor indirecte beleggingen boven de 1,5 miljard een bedrag van € 9.000; tussen € 750 en € 1,5 miljard € 7.000; tussen € 500 - € 750 miljoen € 5.500 en tussen € 250 - € 500 miljoen € 4.000.

Voor vastgoedfinanciers geldt een jaarlijkse contributie van € 10.000.

Het bestuur kan afwijken van de vastgestelde contributiebedragen en zal daarbij vooral rekening houden met de omvang van de portefeuille in Nederland.

#### Artikel 2e Toetsing of voldaan wordt aan lidmaatschapscriteria

Elk lid is verplicht het bestuur desgevraagd in staat te stellen te toetsen of nog wordt voldaan aan de kwalificaties voor het lidmaatschap. Dit kan inhouden een opgave van de waarde van de door het lid (indirect) gehouden vastgoedportefeuille in Nederland, maar ook informatie waaruit blijkt dat het lid aan de overige verplichtingen voor het lidmaatschap voldoet. Weigering tot medewerking, evenals het nalatig zijn in het nakomen van de verplichtingen uit hoofde van het lidmaatschap van de IVBN, kan aanleiding zijn tot sanctionering door het bestuur conform de mogelijkheden daartoe in de Statuten.

#### Artikel 2f Ledenregister

Het bestuur houdt een ledenregister bij, waarin het adres en eventueel andere gegevens van de leden worden opgenomen. Van de personen die overeenkomstig artikel 10.4 van de statuten bevoegd zijn het lid in de vereniging te vertegenwoordigen, worden de personalia eveneens opgenomen in het ledenregister. Elk lid is gehouden de voor het up to date houden van het ledenregister benodigde informatie onverwijld door te geven.

### **Artikel 3. Integriteitsvoorschriften en -aanbevelingen**

#### Artikel 3a Integriteit algemeen

Een IVBN-lid dient zich te onthouden van niet zorgvuldig gedrag, waartoe onder meer worden gerekend: niet-integer gedrag en gedrag dat schadelijk is voor de reputatie van het betreffende lid zelf, andere IVBN-leden, de professionele vastgoedbeleggingssector of de bredere vastgoedsector. Een IVBN-lid verplicht zich tot naleving van het integriteitsbeleid van IVBN, zoals verwoord in de Statuten, het Huishoudelijk Reglement, de IVBN Code of Ethics, en – voor zover van toepassing – de Model Interne Gedragscode, eventuele andere, door de ledenvergadering vastgestelde integriteitsdocumenten en de eigen gedragscode van het betrokken IVBN-lid.

Elk lid verbindt zich tot naleving van de Code of Ethics ("Code") die aangeeft welke normen en waarden de leden bij hun opereren in acht dienen te nemen en die de vereniging als minimum maatstaf voor zorgvuldig handelen beschouwt. Door toetreding tot de vereniging en ondertekening van de Code verbinden de leden zich tot naleving van de Code.

Na een eventuele wijziging van de Code conform artikel 15.1 van de statuten geldt de gewijzigde Code voor alle leden van de vereniging. Tevens ondertekent elk aspirant-lid de Model Interne Gedragscode van de vereniging of hanteert een eigen, daaraan tenminste gelijkwaardige regeling.

#### Artikel 3b Verplichting tot melding van niet integer gedrag in de ledenkring

Ingevolge de Statuten, het Huishoudelijk Reglement en de IVBN Code of Ethics zijn de leden van IVBN verplicht melding te doen van niet integer gedrag in de ledenkring van IVBN. Voorts geldt als aanbeveling niet integer gedrag te melden indien dat geconstateerd wordt buiten de ledenkring. In bijlage 1 is de IVBN-regeling voor het melden van niet integer gedrag opgenomen.

#### Artikel 3c Verplichting tot het doen van CDD-onderzoek

IVBN-leden met een directe vastgoedportefeuille zijn verplicht om bij vastgoedtransacties (aan- en verkopen én omvangrijke verhuurtransacties) een Customer Due Diligence (CDD) uit te voeren, waarmee een zo volledig mogelijk beeld wordt verkregen ten aanzien van de direct bij de transactie betrokken (natuurlijke of rechts-) personen en de Ultimate Beneficial Owner (UBO). Bij voorkeur doen IVBN-leden zaken met partijen die zich hebben aangesloten bij belangenverenigingen, die een actief integriteitsbeleid voeren.

#### Artikel 3d Verplichting tot het uitvoeren van een Integriteitsrisicoanalyse

Een professionele organisatie hanteert een control framework teneinde risico's te kunnen voorkomen, respectievelijk te beheersen. Het beleggen in vastgoed draagt specifieke integriteitsrisico's in zich. Het screenen van contractspartijen, in ieder geval bij aan- of verkoop van vastgoed (op identiteit en herkomst van middelen), is daarbij van cruciaal belang. Voor de beheersing van die risico's verlangt IVBN van haar (nieuwe) leden (die direct in vastgoed beleggen) dat zij een integriteitsrisicoanalyse hebben, uitvoeren, actueel houden, monitoren en regelmatig herhalen. Het gaat hier om een voor vastgoedondernemingen essentieel onderdeel van hun interne risicobeheersings- en controlesysteem. Een goede monitoring van de risico's, onder meer door een compliance- en auditprogramma, is daarbij van groot belang. De integriteitsrisicoanalyse dient periodiek herhaald te worden.

#### Artikel 3e Verplichting tot het hebben van een (bedrijfsintern) integriteitsincidentenregister

IVBN verlangt van haar (nieuwe) leden (die direct in vastgoed beleggen) dat zij een (bedrijfsintern) integriteitsincidentenregister bijhouden. Leden, die direct in vastgoed beleggen, zijn verplicht op jaarlijkse verzoek van de CvTI te verklaren of er incidenten in het register zijn opgetekend en in dat geval een geanonimiseerd uittreksel te verstrekken van de incidenten die de afgelopen jaar daarin zijn genoteerd.

#### Artikel 3f Verplichting tot het hebben van een transactieregister

IVBN-leden met een directe vastgoedportefeuille zijn verplicht tot het bijhouden van een transactieregister, een (bedrijfsinterne) registratie waarmee de aan- en verkoop van vastgoed wordt vastgelegd, de omstandigheden en condities waaronder de betreffende transacties hebben plaatsgevonden, de identiteit van de daarbij betrokken organisaties en personen en de uitgevoerde Customer Due Diligence-onderzoeken.

Het transactieregister dient ertoe om het bedrijf zelf (ook achteraf) inzicht te verschaffen in de transactie zelf, de 'business rationale' van de transactie, de te verwachten (transactie-) toekomst van het registergoed (na een verkoop wordt het object nog tenminste een jaar gevolgd), de herkomst van de bij de transactie betrokken financiële middelen, de wijze van financiering van de transactie, de (transactie-)geschiedenis van het betreffende registergoed (over een periode van tenminste drie jaar) voorafgaand aan de transactie, de condities waaronder de transactie plaatsvindt, alsmede een bevestiging dat de transactie voldoet aan het vastgelegde acquisitie- of dispositiebeleid van het IVBN-lid.

Het transactieregister is uitsluitend voor intern gebruik, met dien verstande dat ook de controlerend accountant daarin inzage heeft. Tevens kunnen (in- en externe) toezichthouders (waaronder de Belastingdienst) - indien gericht onderzoek plaatsvindt - het register raadplegen. Het register mag ook een combinatie zijn van verschillende operationele en financiële systemen en toepassingen, dat past binnen de eigen bestuursstructuur en administratieve organisatie, mits daaruit (binnen redelijke termijn) gelijkwaardige informatie kan worden verkregen ten behoeve van het eigen management, de accountant en toezichthouders.

#### Artikel 3g Aanbevelingen inzake integriteit

IVBN beveelt de leden van IVBN met een directe vastgoedportefeuille aan om intern te voorzien in:

- een vertrouwenspersoon / compliance officer;
- een verbod op vastgoedtransacties voor eigen rekening en risico of in privé\*;  
(\*behalve als daar vooraf toestemming voor is gevraagd en verkregen en behalve als dat vanuit een door aandeelhouders van het management verlangd 'alignment of interest' plaatsvindt)
- een klokkenluidersregeling, die melders van niet integer gedrag beschermt;
- het extern melden van vastgoedgerelateerde nevenfuncties van de eigen bestuurders;
- het toepassing van het vier-ogen-principe bij vastgoedtransacties
- een adequate inrichting en omschrijving van facturen
- een screening van eigen medewerkers voor integriteitsgevoelige functies

#### **Artikel 4 Commissie van Toelating en Integriteit**

##### Artikel 4a CvTI

De algemene ledenvergadering stelt een Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI) in, bestaande uit tenminste vijf natuurlijke personen. De CvTI heeft als taken het adviseren van het bestuur betreffende de toelating van nieuwe leden; het dienen als centraal aanspreekpunt voor integriteit binnen de institutionele vastgoedsector, het behandelen van meldingen inzake misstanden of incidenten ten aanzien van leden waar het betreft niet-integer gedrag en het acteren richting het betreffende lid en indien nodig het bestuur. De samenstelling van de CvTI en de eventuele nevenfuncties van de leden van CvTI worden op de website van IVBN vermeld.

Op voorstel van het bestuur besluit de algemene ledenvergadering over het aan- en aftreden van de leden van deze commissie. De Commissie van Toelating en Integriteit brengt aan het bestuur advies uit over het al dan niet toelaten van een aspirant lid. De aan dit advies ten grondslag liggende motivatie is vertrouwelijk.

##### Artikel 4b Procedure voor melding van een incident aan de CvTI

Meldingen kunnen rechtstreeks aan de voorzitter van de CvTI worden gedaan of via de secretaris van de CvTI, zijnde de directeur van IVBN. Volstrekt anoniem melden bij de CvTI is niet mogelijk omdat er met de melder vertrouwelijk moet kunnen worden overlegd. Zowel de identiteit van de melder als de melding zelf zullen zeer vertrouwelijk worden behandeld.

De CvTI stelt geen bijzondere vormvereisten aan de melding met betrekking tot leden van IVBN. De CvTI staat tevens open voor meldingen die vanuit niet-IVBN-leden gedaan worden over IVBN-leden.

Als er intern, dus binnen de organisatie van een IVBN lid zelf, een incident of misstand plaatsvindt en zulks vanuit de lidorganisatie rechtstreeks wordt gemeld aan de CvTI, dan zal CvTI doorverwijzen naar de interne regeling binnen het betreffende bedrijf.

De CvTI behandelt iedere melding vertrouwelijk (ook richting het bestuur van IVBN), maakt een eigen afweging en beoordeelt of de melding zal worden besproken met het betreffende management of de toezichthouder (bijvoorbeeld Raad van Commissarissen) van de lidorganisatie, waarover de melding binnenkomt. De commissie stelt de melder in kennis van haar handelen.

Het door de CvTI aangesproken lid is verplicht het niet-integer of schadelijk gedrag, waarop de melding ziet, te onderzoeken en daar op een passende wijze op te reageren richting de CvTI. Zolang de melding naar het oordeel van de CvTI nog niet is afgehandeld, houdt de CvTI de identiteit van het lidbedrijf waarover de melding is gedaan, vertrouwelijk. Mocht het door CvTI aangesproken lid van IVBN waarover een melding is gedaan, niet of onvoldoende daarop reageren, de CvTI niet informeren of geen medewerking verlenen aan de beoordeling door de CvTI, dan zal de CvTI beslissen of zij het bestuur van IVBN daarover met vermelding van de naam van het betreffende lid zal informeren. Indien de melding naar het oordeel van de CvTI een statutaire sanctie nodig maakt, zal CvTI het bestuur informeren over de identiteit van het lidbedrijf, de aard van de sanctionering en de motivering daarvan. Alleen het bestuur is immers bevoegd statutaire sancties op te leggen aan het betreffende lid.

De CvTI zal het bestuur tenminste één keer per jaar vertrouwelijk en (zoveel mogelijk) geanonimiseerd informeren over de vraag of er meldingen bij de CvTI zijn binnengekomen en welke actie(s) de CvTI daarop heeft ondernomen

#### Artikel 4c Reglement CvTI

Als bijlage 2 is aan het HR gehecht het reglement van de CvTI, met daarin de taak en werkwijze, de benoemingsprocedure, samenstelling en zittingstermijnen, de rapportage tussen bestuur en CvTI en de relatie van de CvTI met de leden, de vervulling van het secretariaat van de CvTI door de directeur van IVBN en de regeling inzake vertrouwelijkheid en objectiviteit. Dit reglement staat ook op de website van IVBN.

#### **Artikel 5. Commissies, werkgroepen, platforms**

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



### **Artikel 6. Enquêtes en andere gegevensopvragen**

Elk lid is verplicht op basis van een redelijk verzoek vanuit het bestuur van IVBN binnen een daartoe gestelde redelijke termijn, te antwoorden op een verzoek om bepaalde gegevens te verstrekken, die door het bestuur noodzakelijk worden geacht, als die op geaggregeerd niveau door IVBN moeten worden gebruikt in het kader van haar belangenbehartiging en/of de verdere professionalisering van de institutionele vastgoedbeleggingssector. Dat geldt ook als dergelijke geaggregeerde cijfers door IVBN publiekelijk bekend zouden moeten worden gemaakt.

### **Artikel 7. Convenanten**

Voorts is elk lid gehouden tot naleving van de door de vereniging met overheidsinstellingen of andere organisaties overeengekomen Convenanten, die door de algemene ledenvergadering bij een besluit met een tweederde meerderheid verbindend voor alle leden, die door het Convenant worden geraakt, bindend worden geacht.

**NB:** Voor IVBN-leden met woningbezit geldt de per 1 januari 2007 de 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.

### **Artikel 8. Beschikbaarstelling Statuten en Huishoudelijk Reglement**

Ieder lid zal in het bezit worden gesteld van een exemplaar van de statuten en van het huishoudelijk reglement. Beide documenten worden ook op de website van IVBN geplaatst.

Gewijzigd vastgesteld door de algemene ledenvergadering van de vereniging op 03-11-2020

Bureau IVBN,  
WTC Den Haag; Toren E, 21<sup>e</sup> verdieping  
Prinses Margrietplantsoen 84-A  
2595 BR Den Haag  
telefoon: 070-3000371  
[www.ivbn.nl](http://www.ivbn.nl)

## **Bijlage 1 Het melden van niet integer gedrag**

In de IVBN Code of Ethics staat dat indien een IVBN-lid bij een ander IVBN-lid een constatering doet van een incident of een misstand, hij daarvan melding maakt bij de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI). In het IVBN Model Interne Gedragscode staat dat medewerkers binnen hun eigen organisatie meldingen moeten doen van niet zorgvuldig, niet integer of niet ethisch handelen van personen in de betreffende organisatie. Tevens is daarin opgenomen dat de vertrouwenspersoon / compliance officer de melding op schrift stelt in een (bedrijfsintern en vertrouwelijk) incidentenregister.

Doel van deze bijlage bij het Huishoudelijk Reglement van IVBN is om deze bestaande verplichtingen te benadrukken en - voor zover nodig – terzake een nadere uitleg te geven. Daarbij is rekening gehouden met hetgeen binnen het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) onderling is afgesproken tussen de daarbij betrokken professionele brancheverenigingen Aedes (woningcorporaties), Bouwend Nederland; IVBN (institutionele / professionele beleggers), KNB (notarissen), NEPROM (projectontwikkelaars), NVB/CZV (banken; i.c. de Commissie Zakelijk Vastgoed); NVM (makelaars en taxateurs), Vastgoed Belang (particuliere beleggers) en VGM NL (vastgoedmanagers).

### **Melden van niet integer gedrag is positief**

Het melden van niet integer gedrag in de (professionele) vastgoed-(beleggings-)sector wordt door het bestuur van IVBN als positief gezien en moet worden gestimuleerd om de sector zo schoon mogelijk te houden. Met het moeten melden van integriteitsschendingen wordt geprobeerd te voorkomen dat beschadiging van het vertrouwen plaatsvindt dat zowel externen als internen in de sector hebben. Melders van niet-integer gedrag verdienen daarom ook bescherming en discretie. Anoniem melden bij de CvTI is echter niet mogelijk omdat er met de melder vertrouwelijk moet kunnen worden overlegd. Ook om vast te stellen of het niet om een loos gerucht gaat, dat onnodig schade toebrengt aan de goede naam van een lidbedrijf of personen daarbinnen.

### **Intern incidentenregister**

Elk IVBN lidbedrijf moet beschikken over adequate procedures en maatregelen voor de omgang met en de vastlegging van incidenten (waaronder integriteitsschendingen) die zich in de eigen organisatie voordoen. De vastlegging van incidenten en misstanden dient plaats te vinden in een (bedrijfsintern) incidentenregister. Een incident wordt gedefinieerd als: een gedraging of gebeurtenis die een gevaar vormt voor het integer functioneren van het betrokken bedrijf. Bij een misstand is sprake van een opzettelijk niet integer handelen. Integriteitsschendingen van niet ernstige aard zullen intern worden afgedaan door het verantwoordelijke lid van het management of compliance officer van het betrokken IVBN lidbedrijf en behoeven niet gemeld te worden aan IVBN. Ernstige integriteitsschendingen zullen intern worden geëscaleerd naar een hoger niveau, zoals dat van de (gehele)management, raad van bestuur en/of de raad van commissarissen.

Voor lidbedrijven die onder toezicht staan van AFM, DNB of een vergelijkbare (internationale) instantie gelden regels ten aanzien van het melden van incidenten, waaronder ook integriteitschendingen. De regelgeving van deze toezichthouders dient uiteraard gevolgd te worden.

Ieder lid zal jaarlijks op verzoek vanuit IVBN over een periode van 12 maanden aan de CvTI een (geabstraheerd en geanonimiseerd) overzicht verstrekken van het aantal en de aard van de in het register opgenomen integriteitschendingen, alsmede hoe deze zijn afgehandeld. Het jaarlijks opvragen van integriteitschendingen is voor de CvTI belangrijk om vanuit dat overzicht eventuele ontwikkelingen te kunnen afleiden, eventueel vragen te kunnen stellen en indien nodig daarop richting de leden actie te kunnen ondernemen.

### **Meldplicht bij CvTI van ernstige incidenten en misstanden**

Voor IVBN-lidbedrijven bestaat een meldplicht richting CvTI voor ernstige integriteitschendingen die zich voordoen bij het lidbedrijf zelf of die een lidbedrijf meent te zien bij een ander lidbedrijf van IVBN. Deze melding moet worden gedaan:

1. Zo spoedig mogelijk als de interne procedures bij het betrokken lidbedrijf dat mogelijk maken; uiteraard nog niet als een door het betrokken lidbedrijf ingesteld of nog in te stellen intern onderzoek naar de betrokken integriteitschending daardoor zou worden belemmerd;
2. Zo spoedig mogelijk na afronding van een het betreffende interne onderzoek ;
3. Zo spoedig mogelijk als de resultaten van een terzake ingesteld strafrechtelijk onderzoek dat mogelijk maken;
4. Zo spoedig mogelijk na een gedane melding bij een formele overheidstoezichthouders en uiteraard voor zover de betreffende regelgeving zich daartegen niet verzet;
5. Zo mogelijk voorafgaand aan, maar in ieder geval binnen 2 x 24 uur na berichtgeving in de media over een betrokkenheid van de lidorganisatie of haar medewerkers bij vermoedelijke strafbare feiten of andere ernstige wetsovertredingen, die het vertrouwen in en het aanzien van het lidbedrijf (en daarmee ook van andere IVBN-leden) kunnen schaden.

Voorbeelden (door AFM/DNB benoemd) van 'ernstige' integriteitschendingen die moeten worden gemeld aan formele overheidstoezichthouders zijn:

- Het lidbedrijf is onderwerp van onderzoek in opdracht van het OM, bijvoorbeeld in verband met mogelijke handel met voorkennis, witwassen van gelden of valsheid in geschriften, verduistering, oplichting of fraude; of draagt er kennis van dat een ander bedrijf daar onderwerp van uit maakt;
- Bewust verstrekken van onjuiste informatie of het achterhouden van relevante en essentiële informatie die doorslaggevend; is voor bijvoorbeeld vastgoedtransacties of externe taxaties
- Schenden van geheimhoudingsplicht waardoor tegenpartijen of dienstverlenende partijen (kunnen) worden benadeeld;

- Fraude incidenten door eigen medewerkers of medewerkers van dienstverlenende- of transactiepartijen, waarbij sprake is van:
  - Ongewenste vermenging van zakelijke en privébelangen;
  - (Poging tot) beïnvloeding door aanbieden of aannemen van buitensporige relatiegeschenken die de besluitvorming kunnen beïnvloeden;
- Fraude incidenten door medewerkers die een ernstig gevaar (kunnen) vormen voor de integere uitoefening van het bedrijf
- Andere ernstige incidenten die het vertrouwen in en het aanzien van het lidbedrijf (en daarmee ook van andere IVBN-leden) kunnen schaden

Voorbeelden (door IVBN benoemd) van 'ernstige' integriteitschendingen:

- Ontslag op staande voet van een medewerker wegens een integriteitschending;
- Een door een lidbedrijf aangespannen rechtszaak tegen een ander bedrijf of persoon waarbij sprake is van een ernstige integriteitschendingen;

### **Meldplicht bij CvTI in relatie tot formele toezichthouders**

De meeste leden van IVBN vallen onder extern toezicht van de AFM, de DNB of een vergelijkbare (internationale) instantie, met daarbij een verplichting tot het dáár melden van incidenten (waaronder integriteitschendingen). Er bestaan meerdere meldplichten, zoals bijvoorbeeld vanuit de Wet toezicht accountantsorganisaties (voor accountants), de Wet op het financieel toezicht (voor een financieel dienstverlener) of de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (voor (onder meer) beleggingsinstellingen). Een WWFT-melding bij de FIU-Nederland, houdt niet tegen dat de melder hetzelfde signaal ergens anders kan melden. Alleen moet de melder dan niet melden dat hij daarvan een WWFT-melding heeft gedaan. Dubbel melden is dus mogelijk, maar meldt aan de andere instantie niet dat daarvoor (ook) een WWFT melding is gedaan. AFM en DNB zijn er voorstander van dat zoveel mogelijk wordt gemeld, niet alleen aan de betrokken toezichthouder(s), maar ook aan eventuele interne toezichthouders. Dat betekent dat het melding doen van een ernstige integriteitschending bij de betrokken formele "overheidstoezichthouder", niet uitsluit dat ook melding wordt gedaan aan de CvTI. Gelet op de gevoeligheid van een dergelijke melding moet het betreffende lidbedrijf, dat onder een formele overheidstoezichthouder valt, een afweging maken of en wanneer het mogelijk is (ook) melding te doen bij de CvTI. Dat in ieder geval achteraf, maar dient ook onmiddellijk plaats te vinden nadat er publiciteit over de integriteitschending is verschenen.

### **Aanbeveling tot melding**

IVBN beveelt haar leden (en hun medewerkers) aan om niet integer gedrag, dat zij constateren bij partijen buiten de ledenkring van IVBN, ook te melden. Het gaat dan bijvoorbeeld om meldingen over partijen als ontwikkelaars, bouwers, private beleggers, ambtenaren, de met vastgoed verbonden financiële sector en andere dienstverleners zoals makelaars, adviseurs en notarissen.

Medewerkers en/of de lidbedrijven van IVBN kunnen meldingen van niet integer gedrag bij niet-leden van IVBN doen op de volgende vier manieren:

- rechtstreeks bij het hoger management van het betreffende bedrijf/organisatie;
- bij een meldpunt voor dat deel van de vastgoedsector (dat al of niet via een branche- of beroepsorganisatie) is opgericht; dit ook als het betreffende bedrijf/organisatie niet aangesloten blijkt te zijn bij die specifieke brancheorganisatie; (informatie daarover bij het bureau van IVBN)
- bij een overkoepelend meldpunt indien dat binnen de vastgoedsector is opgericht;
- als er, naast de integriteitschending, een vermoeden van strafbaar gedrag bestaat, kan ook rechtstreeks met politie of het Openbaar Ministerie contact worden gezocht. Bij twijfel kan overleg gepleegd worden met het desbetreffende meldpunt of met de CvTI.

### **Melden aan CvTI over personen**

Bij meldingen over personen binnen de ledenkring van IVBN kan de naam van de persoon over wie gemeld wordt in principe achterwege blijven, behalve als zwaarwegende omstandigheden vereisen dat die naam tóch wordt gemeld nadat de CvTI kennis heeft genomen van de aard van het incident. In dat geval dienen wel de regels uit de AGV omtrent het verstrekken van persoonsgegevens in acht te worden genomen.

### **Hoe moet melding plaatsvinden?**

Op de website van IVBN staat de samenstelling van de CvTI vermeld. Meldingen kunnen rechtstreeks aan de voorzitter van de CvTI worden gedaan of via de secretaris van de CvTI, zijnde de directeur van IVBN. Meldingen van incidenten die bij de directeur binnenkomen, zal de directeur onverwijld doorgeven aan de voorzitter van de CvTI (of bij zijn ontstentenis aan een plaatsvervanger binnen de CvTI). De directeur van IVBN is uiteraard, net als de leden van de CvTI, geheimhouding verschuldigd en handelt niet anders dan na overleg met de voorzitter van de CvTI, of diens plaatsvervanger.

Alle leden van de CvTI zijn gehouden alle informatie die aan hen wordt toebedeeld voor de uitoefening van hun functie vertrouwelijk te behandelen.

De CvTI stelt geen bijzondere vormvereisten aan de melding met betrekking tot leden van IVBN. De CvTI staat tevens open voor meldingen die vanuit niet-IVBN-leden gedaan worden over IVBN-leden. Als er intern, dus binnen de organisatie van een IVBN-lid zelf een incident of misstand plaatsvindt en dat wordt vanuit de lidorganisatie rechtstreeks gemeld aan de CvTI, dan zal CvTI doorverwijzen naar de interne regeling.

De CvTI behandelt iedere melding vertrouwelijk (ook richting het bestuur van IVBN), maakt een eigen afweging en beoordeelt of de melding zal worden besproken met het betreffende management of de toezichthouder (bijvoorbeeld Raad van Commissarissen) van de lidorganisatie waarover de melding binnenkomt. De commissie stelt de melder in kennis van haar handelen.

Het door de CvTI aangesproken lid is verplicht de integriteitsschending, waarop de melding ziet, te onderzoeken en daar op een passende wijze op te reageren richting de CvTI. Zolang de melding naar het oordeel van de CvTI nog niet is afgehandeld, houdt de CvTI de identiteit van het lidbedrijf, waarover de melding is gedaan, vertrouwelijk. Mocht het door CvTI aangesproken lid van IVBN (waarover een melding is gedaan) niet of onvoldoende daarop reageren; informeren of medewerking verlenen, dan zal de CvTI beslissen of zij het bestuur van IVBN daarover zal informeren. Indien de melding naar het oordeel van de CvTI een statutaire sanctie nodig maakt, zal CvTI het bestuur informeren over de identiteit van het lidbedrijf, de aard van de voorgestelde sanctionering en de motivering daarvan. Alleen het bestuur is immers bevoegd statutaire sancties op te leggen aan het betreffende lid.

De CvTI zal het bestuur tenminste één keer per jaar vertrouwelijk en geanonimiseerd informeren over de vraag of er meldingen bij de CvTI zijn binnengekomen en of de CvTI op grond daarvan meldingen heeft doorgegeven aan het lid-bedrijf, waarover de melding is gedaan.

Tekst dateert van mei 2015 en is licht aangepast in april 2020

## **BIJLAGE 2**

### **Reglement Commissie van Toelating en Integriteit**

zoals vastgesteld in ledenvergadering IVBN 3 maart 2009

#### **1) Taak en werkwijze**

De CvTI heeft de volgende taken:

- a) het adviseren aan het bestuur inzake de toelating van nieuwe leden;
- b) het fungeren als centraal aanspreekpunt voor integriteitsbevordering binnen de institutionele vastgoedbeleggingssector en het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren rondom integriteitsbevordering;
- c) het houden van toezicht op de naleving en het “levend houden” van de IVBN Code of Ethics binnen IVBN;
- d) de bevordering van de regelmatige herziening en actualisering van de IVBN Code of Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode;
- e) het dienen als vraagbaak voor leden inzake de verhouding tussen de eigen interne gedragscode en de IVBN Model Interne Gedragscode;
- f) het behandelen van meldingen inzake misstanden of incidenten van leden over andere leden; en
- g) het in voorkomend geval adviseren van het bestuur over een terzake op te leggen statutaire sanctie.

#### **2) Benoemingsprocedure, samenstelling en zittingstermijnen van leden van de CvTI**

- a) zittingstermijn van drie jaar met de mogelijkheid voor herbenoeming van een tweede termijn van drie jaar; een schema van aftreden is opgesteld;
- b) in de CvTI hebben tenminste drie personen zitting, die (voorheen) in de ledenvergadering van IVBN zaten; het moet gaan om personen die op managementniveau van de leden hebben gefunctioneerd;
- c) in de CvTI hebben tenminste twee externe personen zitting, bij voorkeur één met een juridische achtergrond en één met een achtergrond in de bedrijfsethiek;
- d) de CvTI kiest uit haar midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter;
- e) de leden van de CvTI kunnen geen actieve bestuurlijke rol (behoudens een commissariaat) vervullen in de organisaties van één van de leden; de namen van leden van de CvTI worden op de website van IVBN openbaar gemaakt; het secretariaat van de CvTI wordt gevoerd door de directeur van het bureau van IVBN;
- f) op het moment dat er aan de CvTI een vraag of kwestie wordt voorgelegd waardoor een lid van de CvTI in een mogelijk belangentegenstrijdigheid kan komen te verkeren, onthoudt dat lid zich van de behandeling daarvan en meldt dat aan de voorzitter of zijn plaatsvervanger;
- g) het lidmaatschap van de CvTI eindigt bij:
  - het einde van de eerste zittingstermijn als geen herbenoeming volgt;
  - het bereiken van de maximale zittingstermijn van twee maal drie jaar;
  - vrijwillig aftreden;

-het gaan vervullen van een actieve rol bij één van de bij IVBN aangesloten leden  
-ontslag door de ALV.

- h) Bij vacatures in de CvTI heeft de CvTI de mogelijkheid zelf nieuwe leden voor te dragen bij het bestuur; het bestuur maakt het voornemen een lid van de CvTI te benoemen kenbaar bij de CvTI en doet vervolgens een voordracht bij de ALV. Het is de ALV die besluit tot benoeming.

### **3) Rapportage tussen bestuur en CvTI en de relatie van de CvTI met de leden;**

Tenminste één keer per jaar rapporteert de CvTI aan het bestuur over de werkzaamheden; dat kan schriftelijk of mondeling; regelmatig vindt overleg plaats tussen (een delegatie van) de CvTI en (een delegatie van) het bestuur.

De leden van de CvTI ontvangen uitnodigingen voor de ledenvergaderingen, de bijeenkomsten en de studiereis van IVBN en kunnen (ook) daar contacten hebben met de leden.

De leden van de CvTI ontvangen per jaar een onkostenvergoeding van € 1750.

### **4) Secretariaat door de directeur van IVBN**

De directeur van IVBN verricht de rol van secretaris voor de CvTI, maar maakt geen deel uit van de CvTI. De directeur zal onder meer iedere lidmaatschapsaanvraag begeleiden en zal in opdracht van de CvTI zoveel mogelijk voorwerk doen om de werkzaamheden van de CvTI te vergemakkelijken.

Meldingen van incidenten of misstanden die bij de directeur binnenkomen, zal de directeur onverwijld doorgeven aan de voorzitter, of bij zijn ontstentenis aan zijn plaatsvervanger. De directeur van IVBN is uiteraard geheimhouding verschuldigd en handelt niet anders dan na overleg met de voorzitter van de CvTI, of diens plaatsvervanger.

In geval er vragen of opmerkingen bij het bureau binnenkomen over de leden van de CvTI zelf stelt hij de voorzitter van de CvTI (of zijn plaatsvervanger) daarvan in kennis en - indien naar eigen beoordeling nodig - informeert hij tevens de voorzitter van IVBN.

### **5) Vertrouwelijkheid en objectiviteit.**

De leden van de CvTI zijn gehouden alle informatie die aan hen wordt toebedeeld voor de uitoefening van hun functie vertrouwelijk te behandelen. Zo nodig zullen zij nadere informatie in winnen op basis waarvan zij zich een zo gedegen en objectief mogelijk oordeel kunnen vormen.