

IVBN Code of Ethics / Gedragscode op zorgvuldig, ethisch en integer handelen; juni 2015

1. Doel/werking

De Code of Ethics / Gedragscode geeft normen en waarden aan, die 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.

De IVBN hanteert haar Code of Ethics als 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.

IVBN-leden hanteren een interne gedragscode die minimaal de regelingen bevat van het Model 'Interne Gedragscode' van de IVBN (zie website). IVBN-leden hebben dus de keus tussen het IVBN-model of een eigen regeling. Eigen regelingen dienen minimaal het niveau te hebben van het IVBN-model. IVBN is bevoegd de van toepassing zijnde interne gedragscode bij leden op te vragen.

2. Inhoud

IVBN-leden gedragen zich in hun bedrijfsvoering ethisch, tegenover de opdrachtgever (kapitaalvertrekker), de gebruikers (huurders), tegenover elkaar en tegenover derden, en zullen zich niet inlaten in praktijken die het imago en de belangen van de bedrijfstak specifiek en de maatschappij in den brede kunnen schaden. IVBN-leden vergewissen zich er van dat zij zaken doen met bonafide (te goeder trouw, betrouwbaar) en vakbekwame partijen.

Oprachtgevers van institutionele beleggers zijn vooral pensioenfondsen en verzekeraars, die aan leden van IVBN kapitaal verstrekken om te (laten) beleggen in vastgoed. Gebruikers zijn de huurders van het onroerend goed. De IVBN-leden zullen al het mogelijke doen de belangen van zowel de opdrachtgever(s) als de gebruikers goed te dienen, optimale dienstverlening te bieden en bij conflicten verantwoordelijke keuzes te maken. De leden streven voor kapitaalvertrekkers en gebruikers naar een optimaal rendement, respectievelijk in opbrengsten en gebruiksgenot.

De IVBN-leden verplichten zich tot een correcte omgang met derden, zoals vastgoedmanagers, (onder)aannemers, leveranciers en andere bedrijven en organisaties waarmee zij een zakelijke relatie hebben. 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.

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

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. 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.

IVBN-leden leven de verplichtingen na die voortvloeien uit extern toezicht. IVBN-leden kunnen beursgenoteerde ondernemingen zijn en staan daarmee onder direct toezicht van de AFM. Ook alle leden die onder de AIFMD vallen, staan onder toezicht van de AFM. Andere leden, die direct beleggen in opdracht van pensioenfondsen, staan onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB).

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. Mocht het door de CvTI aangesproken lid van IVBN niet of onvoldoende reageren op de melding en de CvTI niet (voldoende) op de hoogte stellen van de afwikkeling van de melding, zal de CvTI 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 treedt deze persoon op verzoek van het bestuur of uit eigener beweging (in ieder geval tijdelijk) terug uit die positie of vertegenwoordiging. Terugkeer is pas mogelijk als, en nadat, zijn onschuld voor het bestuur van IVBN in voldoende mate is komen vast te staan.

IVBN-leden onthouden zich van handelingen die in strijd kunnen zijn met de Mededingingswet.

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.

3. Handhaving van de Code of Ethics

Door ondertekening verplichten de IVBN-leden zich tot naleving van de Code of Ethics en het binnen en buiten de eigen organisatie actief bevorderen van een cultuur van ethisch en integer handelen. Kenmerk van een dergelijke cultuur is het bespreekbaar maken van problemen en incidenten en de aanwezigheid van een schriftelijk geformuleerd beleid, het instellen van de functie 'compliance' (hetzij door benoeming van een compliance officer, hetzij door deze functie bij een van de directieleden onder te brengen) en een interne meldingsplicht van (potentiële) incidenten en belangenverstremgeling. Leden maken de IVBN Code of Ethics in hun organisatie bekend, stellen een interne gedragscode in en nemen verder alle maatregelen 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.

Een uitwerking van integriteitsvoorschriften, zoals IVBN die hanteert, is opgenomen in het Huishoudelijk Reglement van IVBN.

4. 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)