

IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen 2007

1. Doelstelling.

De IVBN is een belangenorganisatie van institutionele vastgoedbeleggers, die als professionele verhuurders o.a. beleggen in complexen huurwoningen. De IVBN-leden hebben de IVBN-code of Ethics ondertekend (zie de website van IVBN). De IVBN en haar leden realiseren zich dat het huren van een woning in een primaire levensbehoefte voorziet en dat huurders van woningen in sommige gevallen ten opzichte van hun verhuurder een afhankelijke positie innemen en vanwege die positie beschermd moeten worden. De IVBN en haar leden realiseren zich dat goed verhuurderschap bijdraagt tot een goede en stabiele huurwoningmarkt.

De IVBN-leden willen zorgvuldig omgaan met de belangen van hun huurders en willen met deze belangen ook rekening houden bij verkoop van de verhuurde woningen, zowel bij verkoop van het complex huurwoningen waartoe de verhuurde woningen behoren als bij verkoop van individuele huurwoningen aan zittende huurders.

Bij verkoop van een individuele huurwoning aan een zittende huurder is het van belang dat de verkoopprocedure zorgvuldig en voor de huurder inzichtelijk verloopt.

Bij verkoop van een complex huurwoningen is het voor de zittende huurders van belang dat de opvolgend verhuurder bonafide is en goed verhuurderschap zal betrachten en voortzetten, en dat bij verkoop van individuele huurwoningen aan zittende huurders de door deze opvolgend verhuurder te volgen verkoopprocedure zorgvuldig en voor de huurders inzichtelijk verloopt.

Belangen voor zittende huurders of aspirant-kopers

Bij verkoop van een complex huurwoningen aan een koper die geen toegelaten instelling is, is het voor de zittende huurders van belang dat:

1. de opvolgend verhuurder zich als een goed verhuurder zal gedragen;
2. de opvolgend verhuurder de intentie heeft de wettelijke en contractuele verplichtingen van een verhuurder volledig en correct na te komen, en derhalve ten tijde van de verkoop voldoende kredietwaardig is om de onderhoudsverplichtingen die op een verhuurder rusten, na te komen en in staat is het beheer over de verhuurde woningen adequaat te organiseren en uit te voeren;
3. de zittende huurders tijdig vernemen welke plannen de koper heeft met het complex, zoals het voornemen om het complex als beleggingsobject voor langere termijn aan te houden of plannen om het complex juridisch te splitsen en vervolgens geheel of gedeeltelijk uit te ponden
4. de koper dezelfde gedragsregels als het lid van de IVBN in acht zal nemen bij verkoop van het complex aan een derde die geen toegelaten instelling is en bij verkoop van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder.

Bij verkoop van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder is het voor de huurder/koper van belang dat:

1. de gehele verkoopprocedure zorgvuldig en inzichtelijk verloopt;
2. de huurder goed geïnformeerd wordt over de staat van de te koop aangeboden woning; met inachtneming van het gegeven dat bij verkoop aan de zittende huurder de huurder/koper vaak beter op de hoogte is van de onderhoudsstaat van de woning dan de verkopende verhuurder;
3. er op de huurder geen dwang wordt uitgeoefend om tot koop over te gaan en hij zonodig wordt geïnformeerd over zijn rechten als huurder, en dat in het geval hij besluit niet tot koop over te gaan hij niet alsnog indirect wordt gedwongen tot koop of de woning te verlaten door - bijvoorbeeld - een extreem en ongewoon huurprijzverhogingsbeleid;
4. geen ongebruikelijke verkoopvoorwaarden worden opgelegd;
5. bij verkoop van appartementsrechten de huurder goed en volledig wordt geïnformeerd over de specifieke eigenschappen van een appartementsrecht en het bijbehorende lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaars in het algemeen, en het functioneren van de betrokken Vereniging van Eigenaars in het bijzonder.

2. Reikwijdte.

De IVBN-leden met meer dan 500 huurwoningen dienen deze Gedragscode na te leven. De IVBN-leden willen elkaar op het in acht nemen van deze Gedragscode kunnen aanspreken.

Deze Gedragscode heeft betrekking op de verkoop:

- a. van een complex van 20 of meer verhuurde woningen aan één koper die geen toegelaten instelling is, en
- b. van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder.

3. Gedragsregels bij verkoop van een complex huurwoningen aan een derde partij (geen toegelaten instelling).

a. Selectieprocedure.

Als onderdeel van de verkoopprocedure van een complex huurwoningen, zijn IVBN-leden verplicht, een interne, vertrouwelijke selectieprocedure te voeren naar potentiële kopers, met als doel een kopende partij te kunnen selecteren waarvan verwacht mag worden dat deze zich als goed verhuurder zal gedragen. Het lid zal bij deze selectie rekening houden met eerder opgedane ervaringen en met de hem beschikbare informatie waaruit naar voren komt of en dat deze partij:

- bonafide is, inhoudend dat hij, voor zover vanuit de algemene pers bekend, geen strafrechtelijk verleden heeft en niet bij een strafrechtelijk onderzoek betrokken is; en
- in het geval hij reeds complexen huurwoningen beheert of in beheer heeft gehad, als een goed verhuurder bekend staat, en
- in staat is om zijn wettelijke en contractuele financiële verplichtingen als verhuurder correct na te komen, en derhalve ten tijde van de verkoop voldoende kredietwaardig is om de onderhoudsverplichtingen die op een verhuurder rusten na te komen en
- in staat is het beheer over verhuurde woningen adequaat te (laten) organiseren en uit te (laten) voeren.

Bij een tenderprocedure (verkoopprocedure waarbij meerdere partijen worden uitgenodigd een bieding uit te brengen tegen vooraf vastgestelde, niet-onderhandelbare verkoopvoorwaarden) zal het verkopend IVBN-lid vóór de gunning alsnog de potentiële koper op bovenbeschreven wijze moeten toetsen op bovengenoemde aspecten.

b. Informatie aan huurdersorganisaties en huurders.

IVBN-leden informeren de huurdersorganisaties van de aan hen toebehorende complexen huurwoningen en - indien aanwezig - een voor het desbetreffende IVBN-lid overkoepelend opererende huurdersorganisatie over hun verkoopbeleid in het algemeen.

Bij voorgenomen verkoop van een specifiek complex huurwoningen informeert een IVBN-lid schriftelijk de voor dit complex functionerende huurdersorganisatie overeenkomstig de eisen van de Wet Overleg Huurders-Verhuurder. Op verzoek van de huurdersorganisatie en/of uit eigen beweging zal de verhuurder alle individuele huurders schriftelijk over de voorgenomen verkoop informeren.

Indien in het te verkopen complex huurwoningen geen huurdersorganisatie functioneert, informeert het IVBN-lid de huurders afzonderlijk schriftelijk over de voorgenomen verkoop van het complex. Het IVBN-lid wijst de huurdersorganisatie en haar huurders daarbij op het bestaan van deze Gedragscode en de vindplaats ervan op de website van IVBN.

c. Verkoopprocedure.

Het IVBN-lid informeert voorafgaande aan de verkooponderhandelingen dan wel in de voorwaarden van een tenderprocedure potentiële kopers en gegadigden over deze Gedragscode en de vindplaats van deze Gedragscode op de website van de IVBN.

Bij iedere complexgewijze verkoop, en derhalve ook bij verkoop op basis van een tenderprocedure, zal het lid de in deze Gedragscode neergelegde afspraken opleggen aan de kopende partij, en aan de kopende partij opleggen dat hij op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper zal opleggen, en zo vervolgens.

Een IVBN-lid verkoopt een aan hem toebehorend complex huurwoningen uitsluitend aan een partij die aan de in selectieprocedure beschreven criteria voldoet en derhalve aan een partij waarvan verwacht mag worden dat deze zich als een goed verhuurder zal gedragen en zich aan zijn wettelijke en contractuele

verplichtingen als verhuurder zal houden, en die deze Gedragscode onderschrijft en deze bij een volgende verkoop aan zijn opvolgende koper zal opleggen, en die tenminste de hierna te noemen verplichtingen in de koopovereenkomst accepteert.

Het IVBN-lid is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

1. De kopende partij onderschrijft deze Gedragscode en zal zich aan de in deze Gedragscode neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;
2. De kopende partij dient de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen te informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex.

en op te nemen dat indien de kopende partij de huurwoningen aan de zittende huurders wenst te verkopen, hij de navolgende regels in acht zal nemen;

3. De zittende huurders zullen schriftelijk over de te volgende verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;
4. De gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een koopcontract met verkoopvoorwaarden van de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, of een model van de Makelaarsorganisaties NVM, VBO of LVM;
5. De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning.
6. Bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen zal aan de huurder worden meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de huurovereenkomst zal worden voortgezet;
7. Er zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend jegens de huurder om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen en/of de woning te verlaten;

en op te nemen dat indien de kopende partij een verhuurd appartementsrecht aan een zittende huurder wenst te verkopen, hij tevens de navolgende regels in acht zal nemen:

8. De zittende huurder zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) in het algemeen en de financiële positie van de betrokken VvE in het bijzonder. Er moet een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten worden gegeven die de appartementseigenaar van het te koop aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn.
9. De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex en om zich rekenschap te kunnen geven van de kosten van het onderhoud voor het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen appartement. Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers aan te bieden moet door een externe deskundige of VvE-beheerder een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan aan de zittende huurder bij het schriftelijke aanbod tot koop ter hand zal worden gesteld.
10. De verkopende partij moet aan de zittende huurder kenbaar maken of hij van plan is op termijn een meerderheidspositie in het complex, en daarmee een beslissende stem in de VvE, te houden of niet. De verkopende partij moet de zittende huurder informeren omtrent zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplan kan bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan laten opbouwen, moet - hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het

opbouwen van een onderhoudsreserve - de verkopende partij de zittende huurder voor de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren.

11. De verkopende partij zal, zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, bevorderen dat een delegatie van zijn huurders van appartementen in het complex als toehoorder (zonder stemrecht) bij de vergaderingen van appartementseigenaren aanwezig kan zijn en dat deze delegatie in de vergaderingen haar zienswijze over voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten kenbaar kan maken.

en op te nemen een boeteclausule en een kettingbeding met de navolgende strekking:

12. De kopende partij verbeurt aan de verkopende partij een boete van 10% van de koopsom in het geval de kopende partij de hierboven genoemde afspraken neergelegd in 1 t/m 12 niet in acht neemt en waarbij de kopende partij zich verplicht bij verkoop van het complex deze afspraken met boeteclausule via een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen.

De boeteclausule is beperkt tot een periode van twee jaar na de levering. De kopende partij moet ook na het verstrijken van de termijn van twee jaar na levering aan al zijn verplichtingen, die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen.

4. Gedragsregels bij verkoop van een huurwoning aan een zittende huurder.

Het IVBN-lid neemt bij verkoop van zijn huurwoningen aan zittende huurders de in § 3 sub c onder 3 t/m 7 en 12 van deze Gedragscode vastgelegde gedragsregels in acht.

5. Gedragsregels bij verkoop van appartementsrechten.

Het IVBN-lid neemt bij verkoop van appartementsrechten aan zittende huurders, naast de in § 3 sub c onder 3 t/m 7 en 12 van deze Gedragscode vastgelegde gedragsregels, ook de in 3 sub c onder 8 t/m 11 van de Gedragscode vastgelegde gedragsregels in acht.

6. Handhaving

Het bestuur van de IVBN kan uit eigener beweging bij ieder IVBN-lid een rapportage opvragen over de gang van zaken bij de verkoop van één of meer complexen huurwoningen en/of verkopen van individuele woningen aan zittende huurders van een IVBN-lid. Het bestuur van de IVBN kan daarbij van het IVBN-lid eisen dat de rapportage wordt opgesteld door een onafhankelijke partij, zoals een accountant.

Een huurder in een complex huurwoningen eigendom van een IVBN-lid of verkocht door een IVBN-lid, die meent dat het IVBN-lid of een opvolgend verhuurder van dit complex bij de verkoop deze Gedragscode niet heeft nageleefd, kan gedurende twee jaar na de verkoop door het IVBN-lid bij het bestuur van IVBN schriftelijk een klacht indienen.

Het bestuur van de IVBN stelt het betreffende IVBN-lid en in voorkomend geval de betreffende opvolgend verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis van de binnengekomen klacht.

Tenzij het bestuur van de IVBN de klacht terstond kennelijk ongegrond verklaart, vraagt het bestuur van de IVBN aan het betrokken IVBN-lid de in deze paragraaf bedoelde rapportage.

De IVBN zal de huurder onverwijld de ontvangst van de klacht bevestigen en de huurder informeren over de te volgen interne procedure en zal na afloop van deze procedure de huurder informeren over eventuele sancties tegen het IVBN-lid. Huurders kunnen niet van de IVBN en haar bestuur verlangen dat deze interne procedure openbaar wordt gemaakt noch dat de IVBN een sanctie oplegt.

Indien een IVBN-lid deze Gedragscode niet in acht neemt of heeft genomen, kan de IVBN besluiten de daarvoor tot de IVBN ter beschikking staande sancties aan het desbetreffende IVBN-lid op te leggen (waarschuwing, berisping of schorsing).

Indien deze Gedragscode niet wordt nageleefd of niet is nageleefd door een partij die een complex huurwoningen van een IVBN-lid heeft gekocht, waaronder ook wordt begrepen een opvolgende partij die van deze koper heeft gekocht, kan alleen het IVBN-lid, dat het betreffende complex huurwoningen heeft

verkocht, besluiten - naar eigen inzicht, mede afhankelijk van de aard, de zwaarte en de omvang van de niet-nakoming van de verplichtingen van deze koper of de opvolgende koper en de daarop genomen maatregelen tot herstel van deze niet-nakoming - om de in zijn koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen in te roepen en/of civielrechtelijke nakoming van de gemaakte afspraken uit de koopovereenkomst te verlangen.

7. Slotbepaling.

Deze code zal worden aangehaald als "IVBN Gedragscode Verkoop (complexen) Huurwoningen 2007", afgekort tot "IVBN Gedragscode Verkoop 2007". Deze Gedragscode zal worden gepubliceerd op de website van de IVBN.

De IVBN kan besluiten deze Gedragscode al dan niet tijdelijk in te trekken of te wijzigen, van welke intrekking of wijziging op de website van de IVBN melding zal worden gemaakt.

Deze Gedragscode heeft alleen betrekking op verkoop van een complex van tenminste 20 huurwoningen tegelijkertijd, waarbij een IVBN-lid als verkoper optreedt en de kopende partij geen toegelaten instelling is.

Anderen dan de IVBN en haar leden kunnen geen rechten aan deze Gedragscode ontleen.

Deze Gedragscode vervangt vanaf ondertekening door de IVBN-leden en de publicatie op de IVBN-website voor IVBN-leden "de Intentieverklaring Gedragscode Verkoop Huurwoningen 1999".

IVBN-leden zullen bij verkooptransacties waarvan de voorbereidingen zijn gestart voor deze datum van ondertekening en publicatie de code 1999 in acht blijven nemen.

8. Ondertekening.

Door ondertekening van de IVBN Gedragscode Verkoop (complexen) huurwoningen 2007 verklaart ondergetekende, lid van de IVBN, deze Gedragscode zonder voorbehoud te zullen naleven en in de geest daarvan te zullen handelen.

Ondergetekende, rechtsgeldig handelend namens:

[naam bedrijf]

[naam ondergetekende]

verklaart kennis genomen te hebben van bovenstaande Gedragscode en deze voor onbepaalde tijd te zullen naleven.

Plaats,

.....

Datum

.....