

Samenvatting lidmaatschapscriteria IVBN (zie het HR voor de volledige tekst)

IVBN kent naast het 'gewone' lidmaatschap ook het 'geassocieerd' lidmaatschap. Voor het '**gewone' lidmaatschap** van de vereniging komen in aanmerking beleggers met een institutioneel karakter, zoals:

- pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en banken;
- (al of niet beursgenoteerde) vastgoedondernemingen en -fondsen;
- professionele (vastgoed-)vermogensbeheerders.

Het institutionele karakter wordt primair gezien door de verbondenheid met of het werken in opdracht van de hierboven genoemde instituties (pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en banken). Het doel van een institutionele belegger is primair vermogensaanwas voor derden. Kenmerkend is dus werken "met andermans geld" en binnen bepaalde rendement / risico-verhoudingen optimaal rendement maken op vastgoedbeleggingen. Een institutionele vastgoedbelegger is gericht op duurzame exploitatie van een omvangrijke vastgoedportefeuille.

Een institutionele vastgoedbelegger zal in overwegende mate actief zijn op de volgende gebieden: assetmanagement, fondsmanagement, investment management en/of fiduciair management. Een institutionele (vastgoed-)belegger wordt gekenmerkt door professionaliteit, transparantie, integriteit, lange termijn betrokkenheid bij het vastgoed en het afleggen van verantwoording aan (overwegend professionele) meerdere opdrachtgevers.

Overige lidmaatschapsvereisten:

- onbesproken financiële en economische historie;
- een trackrecord hebben van tenminste drie volledige boekjaren voorafgaand aan het jaar van toetreden;
- (desgewenst vertrouwelijk) te overhandigen jaarstukken over deze periode aan de Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI);
- de standing van het aspirant lid moet in overeenstemming zijn met de eer en de waardigheid van de vereniging;
- verplicht de IVBN Code of Ethics te ondertekenen en die code naar letter en geest na te leven;
- ofwel de IVBN Model Gedragscode hanteren of een eigen interne gedragscode, waarvan het aspirant lid verklaart dat die minstens gelijkwaardig is;
- een recente VOG Rp en een VOG Np van alle statutaire directieleden/bestuurders; dit hoeft niet indien het betreffende aspirant lid onder toezicht van DNB of AFM staat;
- minimale actuele marktwaarde van het in Nederland gelegen vastgoed tenminste € 100 miljoen.

Een buitenlandse belegger met institutioneel karakter, 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.

Geen lid kan worden een organisatie die zich overwegend bezig houdt met het beheer van vastgoed, overige dienstverlening, het makelen en/of taxeren van vastgoed, of een organisatie die zich in overwegende mate met algemene advisering inzake vastgoed bezig houdt.

Voor het **geassocieerd lidmaatschap** komen in aanmerking partijen, die niet (kunnen) voldoen aan de specifieke institutionele lidmaatschapscriteria, maar die qua positie in de vastgoedmarkt en qua functioneren in voldoende mate vergelijkbaar zijn met de leden van IVBN. Ten aanzien van deze rechtspersonen bestaat een gerechtvaardigde verwachting dat die rechtspersoon een meerwaarde oplevert voor het functioneren van de vereniging en voor het bereiken van de beleidsdoelen van IVBN. In tegenstelling tot institutionele vastgoedbeleggers kan het primaire doel anders zijn dan vermogensaanwas van de vastgoedbeleggingsportefeuille 'primair voor derden'.

Vanuit de Statuten zijn er dan drie mogelijkheden:

- het doel van een geassocieerd lid kan primair liggen bij het verstrekken van vastgoedfinancieringen;
- een geassocieerd lid kan in belangrijke mate zelf actief zijn (en dus niet alleen adviseren) op gebieden als fiduciair, investment, fonds- of assetmanagement;
- vermogensaanwas van de vastgoedportefeuille van meerdere (niet-institutionele) aandeelhouders, waarbij er van wordt uitgegaan dat niet één van die aandeelhouders een controlerend of meerderheidsbelang heeft (voorbeeld: 'family offices').

Bij de beoordeling van een nieuw geassocieerd lid door zowel bestuur als CvTI geldt een kwalitatieve totaalbeoordeling. Centrale elementen zijn:

- een positieve reputatie in de Nederlandse vastgoedmarkt (van zowel het aspirant geassocieerd lid zelf als het management en de participanten / aandeelhouders; blijktend uit een trackrecord van minimaal drie jaar);
- een goed geregelde governance (het management moet met een duidelijk eigen mandaat en discretionaire bevoegdheid kunnen opereren en niet afhankelijk zijn van uitsluitend één private aandeelhouder);
- een gedegen organisatie van voldoende kritische omvang en met functiescheidingen (met een adequate Administratieve Organisatie (AO) en een daarbij horende Interne Controle (IC), zodat er voldoende interne 'checks and balances' zijn);
- financiële transparantie (inzake aard en de herkomst van het eigen vermogen en meerdere door een externe accountant gecontroleerd financieel jaarverslagen) en
- professionele, extern gevalideerde taxaties van het vastgoed in de portefeuille.

Tevens moeten geassocieerd leden aan dezelfde 'overige' lidmaatschapscriteria voldoen als 'gewone' leden. Rechten en plichten van 'gewone' of 'geassocieerd' leden zijn vrijwel gelijk. Een geassocieerd lid heeft echter géén stemrecht over zaken met betrekking tot de Statuten (behalve over aangelegenheden die het geassocieerd lidmaatschap zelf betreffen). Voorts kan een geassocieerd lid geen bestuurszetel bekleden.

Lidmaatschapsprocedure

Voorafgaand aan een lidmaatschapsaanvraag kunnen een (of meerdere) kennismakings-gesprek(ken) met het bureau van IVBN plaatsvinden. De procedure voor het lidmaatschap start met een schriftelijk verzoek van het aspirant lid aan het bestuur. In de aanvraag geeft het aspirant lid een toelichting op basis waarvan bestuur en de Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI) een beoordeling kunnen maken of het lid voldoet aan de criteria. Voorts geeft het aspirant lid aan de omvang van de vastgoedbeleggingen (met name in Nederland) en de aard van de activiteiten, of zij een driejarig trackrecord hebben in Nederland en de bereidheid hebben over die periode jaarverslagen ter inzage te geven. Tevens maken ze in de aanvraag duidelijk of ze bereid zijn de Code Of Ethics te ondertekenen en ófwel de IVBN Model Interne Gedragscode ondertekenen ofwel een eigen (minstens gelijkwaardige) regeling hebben.

Het bureau stuurt de lidmaatschapsaanvraag door naar de CvTI, die een kwalitatieve beoordeling maakt van de lidmaatschapsaanvraag. De CvTI stelt eventuele vragen via het bureau aan het aspirant lid. Een gesprek tussen CvTI en aspirant lid kan onderdeel uitmaken van de procedure. De CvTI geeft vervolgens hun (vertrouwelijke) advies aan het bestuur door.

Het bestuur neemt een besluit over het advies van de CvTI en besluit al of niet tot een voordracht aan de ledenvergadering. Het aspirant lid wordt in kennis gesteld van het besluit van het bestuur. De beslissing over de voordracht ligt bij de ledenvergadering. Het aspirant lid wordt in kennis gesteld van het besluit van de ledenvergadering. Een afgewezen aspirant lid kan zich eerst een jaar na de afwijzing opnieuw als aspirant lid aanmelden.

Contributie

Voor het lidmaatschap is een jaarlijkse contributie verschuldigd, die uitgaat van het in Nederland belegde vermogen. Daarnaast geldt er een opslag voor ieder 'separate account' of iedere aparte 'deelneming' boven € 300 miljoen van € 1000 per separate account. De contributie kan op voorstel van het bestuur jaarlijks worden aangepast en wordt in ieder geval jaarlijks aan de inflatie aangepast.

Contributietafel 2014:

1.	Directe beleggingen	vanaf 4 miljard:	€ 34.000
2.	Directe beleggingen	tussen € 2,5 tot € 4 miljard	€ 28.500
3.	Directe beleggingen	tussen € 1,0 tot € 2,5 miljard	€ 25.000
4.	Directe beleggingen	onder € 1,0 miljard	€ 18.500

Voor directe beleggingen:

Plus een opslag voor ieder 'separate account' of iedere aparte 'deelneming' boven € 300 miljoen van € 1000 per separate account

5.	Indirecte beleggingen	boven de 1,5 miljard	€ 13.000
6.	Indirecte beleggingen	tussen € 750 en € 1,5 miljard	€ 10.500
7.	Indirecte beleggingen	tussen € 500 - € 750 miljoen	€ 8.000
8.	Indirecte beleggingen	tussen € 250 - € 500 miljoen	€ 5.500

Voor het geassocieerd lidmaatschap is een jaarlijkse contributie verschuldigd van tenminste € 10.000, die door het bestuur kan worden bijgesteld, rekening houdend met de omvang van de portefeuille in Nederland.

April 2014