

Bundel 2012, gedragscodes Vastgoed Belang, bevattende

**Gedragscode goed verhuurderschap Vastgoed Belang, en
Gedragscodes toepasbaar bij aankoop en verkoop van (complexen) huurwoningen en
aansluitende verkoop aan individuele huurders**

Preambule

De vereniging Vastgoed Belang (verder Vastgoed Belang) is de belangenorganisatie van particuliere beleggers in vastgoed, die als professionele verhuurders o.a. beleggen in complexen huurwoningen.

Uitgangspunten voor een belegger in vastgoed vormen een voldoende rendement op de investering en een maatschappelijk verantwoord integer verhuurderschap.

Vastgoed Belang en haar leden realiseren zich dat:

- goed verhuurderschap bijdraagt aan een goede en stabiele huurwoningmarkt;
- goed huurderschap bijdraagt aan een duurzame instandhouding van het voor bewoning gebruikte vastgoed;
- een woning voor een huurder in een primaire levensbehoefte voorziet;
- deze woning een uniek adres vertegenwoordigt in het sociale leven van de huurder;
- de omgang tussen verhuurder en huurder zorgvuldig en respectvol dient te zijn.

Vastgoed Belang-leden willen zorgvuldig omgaan met de belangen van hun huurders en willen met deze belangen ook rekening houden zowel bij aan- en verkoop van een complex huurwoningen als – daarmee samenhangend - bij verkoop van individuele huurwoningen of verhuurde appartementsrechten aan zittende huurders.

Daarover zijn eerder afspraken gemaakt met verschillende betrokken partijen, met name met het oog op aankopen van complexen van toegelaten instellingen.

Vastgoed Belang wil deze afspraken met deze gedragscodes actualiseren en hanteerbaar maken. Deze bundel gedragscodes bestaat uit delen die tussen partijen die met elkaar overeenkomsten aangaan, bij die overeenkomsten van toepassing kunnen worden verklaard. Het gaat om de volgende gedragscodes:

- de gedragscode goed verhuurderschap.
- de gedragscode aankoop van een complex van een toegelaten instelling.
- de gedragscode (door)verkoop van een (dergelijk) complex aan een derde.
- de teksten voor een kettingbeding.
- de gedragscode verkoop individuele huurwoning of verhuurd appartementsrecht in complexen aan een zittende huurder, die daarin zijn hoofdverblijf heeft.
- de handhabingsbepalingen, sancties, en slotbepalingen

Vastgoed Belang stelt nadrukkelijk het volgende:

Indien bij een vastgoedtransactie, of binnen een periode van twee jaar daarna, misbruik in het gebruik van de verklaringen die ontleend zijn aan Vastgoed Belang bewezen wordt, is de misbruikende partij jegens Vastgoed Belang, zonder verdere in gebreke stelling een schadevergoeding schuldig van € 5.000 per overtreding, wegens afbreuk aan de geloofwaardigheid van de gedragscode en de naam van Vastgoed Belang.

Deze bundel van 8 pagina's vormt een geheel van bij elkaar horende bepalingen.

Gedragscode goed verhuurderschap VB

Een belegger die bij een transactie schriftelijk dient te verklaren dat hij bekend staat als een verhuurder gekenmerkt door 'goed verhuurderschap' kan deze gedragscode goed verhuurderschap van toepassing verklaren.

Verhuurder verklaart als verhuurder en belegger naar eer en geweten, zowel als hij een natuurlijke persoon is, als wanneer hij een rechtspersoon is, als wanneer hij zich uitsluitend via een gevolmachtigde laat vertegenwoordigen, dat hij een goed verhuurder is, dat wil zeggen dat hij:

- bonafide en kredietwaardig is;
- niet verwickeld is in strafrechtelijke zaken ter zake van zijn verhuurderschap;
- als verhuurder en belegger, niet zijnde een natuurlijke persoon, uitsluitend bestaat uit of gebruik maakt van voldoende integere en transparante rechtspersonen;
- in staat is om zijn wettelijke en contractuele financiële verplichtingen als verhuurder correct na te komen;
- in staat is het beheer van zijn verhuurde woningen adequaat te organiseren en uit te voeren;

en dat hij voorts zich als volgt gedraagt of zal gedragen, dat wil zeggen dat hij:

- *uitsluitend gebruik maakt van schriftelijke huurovereenkomsten die voldoen aan de wettelijke vereisten van het huurrecht;*
- *uitsluitend de wettelijke of contractueel vastgelegde huurverhogingen zal toepassen en nooit zal overgaan tot excessieve huurverhogingen;*
- *uitsluitend de wettelijk toegestane servicekosten in rekening zal brengen en de voorschotten zorgvuldig zal vaststellen, en bij de afrekening nooit meer dan 25 % afwijking naar boven in rekening zal brengen;*
- *steeds het beleid met betrekking tot de servicekosten op transparante wijze zal duidelijk maken;*
- *steeds een adequate financiële en huuradministratie zal voeren, waaruit op ieder moment de financiële verplichtingen en betalingen van huurder en verhuurder zijn af te lezen;*
- *steeds voldoende middelen beschikbaar heeft om het normale klein onderhoud en instandhoudingsonderhoud te kunnen financieren;*
- *bij verschillen van mening tussen verhuurder en huurder altijd eerst de weg van het gewone schriftelijke of mondelinge contact zal bewandelen, en pas in twee instantie de weg van de huurcommissie of de kantonrechter.*

Gedragcode aankoop complexen VB

Deze gedragcode is vooral van betekenis voor professionele verhuurders die als belegger (complexen van) woningen kopen of verkopen, en op vastgoedtransacties waarbij de aan- of verkoop een aantal woningen betreft van een wooncomplex, en waarbij in het vervolg, gehele of gedeeltelijke verkoop van individuele panden in een dergelijk complex, aan zittende huurders aan de orde kan zijn, of verkoop bij leegkomst.

Het lid van Vastgoed Belang heeft bij de aankoop van complexen huurwoningen van toegelaten instellingen oog voor de belangen van de zittende huurders.

Verklaringen

1. Koper verklaart de Gedragcode goed verhuurderschap VB van toepassing.
 2. Koper verklaart de 'Gedragcode verkoop complexen VB' van toepassing bij eventuele (door)verkoop van het complex of delen er van, en de 'Gedragcode verkoop aan zittende huurder VB' voor verkoop aan zittende huurders binnen het complex.
 3. Koper verklaart dat de zittende huurders tijdig vernemen welke plannen 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 individueel te verkopen aan de zittende huurders of bij leegkomst.
 4. Koper verklaart dat een eventuele opvolgende koper dezelfde gedragsregels als het lid van Vastgoed Belang in acht zal nemen bij (door)verkoop van het complex door een lid van Vastgoed Belang aan een derde die geen toegelaten instelling is. Koper zal hen ook wijzen op de vindplaats van deze gedragscodes van Vastgoed Belang
 5. Koper verklaart tijdig en schriftelijk de huurdersorganisaties of de individuele huurders te informeren over het verkoopbeleid. Koper zal hen ook wijzen op de vindplaats van de toepasselijke gedragscodes van Vastgoed Belang
-

Gedragscode verkoop complexen VB

Selectie

Verkoper van een complex huurwoningen verplicht zich bij verkoop een selectieprocedure toe te passen naar potentiële kopers, met als doel een kopende partij te kunnen selecteren waarvan verwacht mag worden dat deze zich als goed verhuurder zal gedragen.

Verkoper zal bij deze selectie rekening houden met eerder opgedane ervaringen en met de hem beschikbare informatie waaruit naar voren komt of deze partij bonafide is en in het geval hij al 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.

Verkoper verplicht zich bij een tenderprocedure (verkoopprocedure waarbij meerdere partijen worden uitgenodigd een bieding uit te brengen tegen vooraf vastgestelde, niet-onderhandelbare verkoopvoorwaarden) *vóór* de gunning de potentiële koper op bovengenoemde aspecten toetsen.

Verkoper 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 Vastgoed Belang.

Informatie aan huurdersorganisaties en huurders.

Verkoper informeert, indien in het te verkopen complex huurwoningen geen huurdersorganisatie functioneert, zijn huurders afzonderlijk schriftelijk over de (voorgenomen) verkoop van het complex. Verkoper wijst de huurdersorganisatie en haar huurders daarbij op het bestaan van deze Gedragscode en de vindplaats ervan op de website van Vastgoed Belang.

Verkoopprocedure.

Verkoper verkoopt een aan hem toebehorend complex huurwoningen uitsluitend aan een partij die aan de in selectieprocedure beschreven criteria voldoet en daarom aan een partij waarvan verwacht mag worden dat deze zich als een goed verhuurder zal gedragen, en die deze Gedragscode verkoop complexen VB onderschrijft.

Verkoper zal bij complexgewijze (door)verkoop, - ook bij verkoop op basis van een tenderprocedure-, 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. Dat betreft ook de Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB en tenminste, voor zover van toepassing, de hierna onder 'Kettingbedingen verkoop complexen VB' te noemen verplichtingen in de koopovereenkomst.

Kettingbedingen verkoop complexen VB

De verkoper is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

- a. De kopende partij onderschrijft de 'Gedragscode goed verhuurderschap VB' en zal zich aan de in de 'Gedragscode verkoop complexen VB' 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;
- b. De kopende partij zal de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex.

en op te nemen

- c. Indien de kopende partij de huurwoning of een verhuurd appartementsrecht aan de zittende huurders wenst te verkopen, zal hij de regels in acht nemen die opgenomen zijn in de 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB'

en op te nemen in geval van een verhuurd appartementsrecht:

- d. De kopende partij zal als er sprake is van een verhuurd appartementsrecht rekening houden met de belangen van zijn huurders, en zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, de aanwezigheid van huurders, of een vertegenwoordiging daarvan, bij de vergaderingen van de VvE, met name bij voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten, mogelijk maken.

en op te nemen een kettingbeding met de navolgende strekking:

- e. De kopende partij verplicht zich bij verkoop van het complex deze afspraken met 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 kopende partij moet aan al zijn verplichtingen die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen.

Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB

De verkoper neemt bij verkoop van zijn huurwoningen of verhuurde appartementsrechten, in een complex, aan een zittende huurder die daarin zijn hoofdverblijf heeft, de volgende gedragsregels in acht:

1. De zittende huurder zal schriftelijk over de te volgende verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;
2. De gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden.
3. De zittende huurder wordt in de gelegenheid gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning.
4. Bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen wordt aan de huurder meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de bestaande huurovereenkomst zal worden voortgezet;
5. Op de zittende huurder zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend 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 of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen of de woning te verlaten;

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

6. De zittende huurder wordt op de hoogte gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) en de financiële positie van de betrokken VvE, voorzover deze reeds bestaat. Er wordt een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten gegeven die de appartementseigenaar van het te koop aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn.
7. Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers worden aangeboden zal 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.
8. De zittende huurder zal in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex, mede ten einde 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.
9. De verkopende partij zal de zittende huurder informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met en 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, zal - 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 vóór de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren.

Handhaving

Het lid van Vastgoed Belang dat een Gedragscode van Vastgoed Belang van toepassing verklaart, verklaart daarmee ook zich te conformeren aan deze handhavingsbepalingen en te onderwerpen aan het daarbij behorende klacht- en tuchtrecht. Als klacht- en tuchtrechtinstantie, tevens laatste instantie, fungeert het bestuur van Vastgoed Belang, of de door hem aangestelde Bezwaarcommissie Gedragscodes (verder Vastgoed Belang).

1.

Het lid van Vastgoed Belang is verplicht Vastgoed Belang op verzoek een volledige rapportage te verstrekken over de gang van zaken bij de koop of verkoop van een complex huurwoningen of verkopen van individuele woningen aan zittende huurders, voorzover daarbij een gedragscode VB van toepassing is verklaard. Het lid is verplicht daartoe onverwijld alle medewerking te verlenen.

2.

Een huurder (of een voormalig zittende huurder) in een complex huurwoningen, eigendom van een lid van Vastgoed Belang of verkocht door een lid van Vastgoed Belang, die meent dat het lid van Vastgoed Belang of een opvolgend verhuurder van dit complex, bij de verkoop de 'Gedragscode verkoop complexen VB' of 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB' niet heeft nageleefd, kan gedurende twee jaar na de verkoop door het lid van Vastgoed Belang bij Vastgoed Belang schriftelijk een klacht indienen.

3.

Vastgoed Belang 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 Vastgoed Belang-lid.

4.

Vastgoed Belang stelt het betreffende lid van Vastgoed Belang en in voorkomend geval de betreffende opvolgend verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis van de binnengekomen klacht. Tenzij Vastgoed Belang de klacht terstond kennelijk ongegrond verklaart, vraagt Vastgoed Belang aan het betrokken lid van Vastgoed Belang de onder 1 bedoelde rapportage.

5.

Indien een lid van Vastgoed Belang deze Gedragscode niet in acht neemt of heeft genomen, kan Vastgoed Belang besluiten tot een passende sanctie, dan wel een juridische actie. Het lid is dan in ieder geval een administratieve vergoeding verschuldigd aan de Vastgoed Belang van € 450,-;

6.

Vastgoed Belang kent de volgende sancties die ook naast elkaar kunnen worden opgelegd:

1. Aantoonbaar ernstig misbruik van de naam van de gedragscode wordt beboet met een boete die kan worden vastgesteld tot een maximum van € 3.000,--, te betalen binnen 30 dagen na uitspraak, te vervallen aan de vereniging;
2. Royement als lid van de vereniging;
3. Publicatie van de kwestie met naamsvermelding gedurende een periode van maximaal twee jaar;

7.

Het staat huurders, of andere belanghebbenden vrij op grond van wanprestatie of een onrechtmatige daad zelfstandig een juridische actie aan te gaan bij misbruik van een gedragscode VB.

8.

Ten aanzien van niet Vastgoed Belang-leden zal door Vastgoed Belang naar aanleiding van een klacht of geconstateerd misbruik een juridische actie worden overwogen.

Slotbepalingen.

1. Deze bundel van gedragscodes zal worden aangehaald als “Bundel 2012 Gedragscodes Vastgoed Belang” (citeertitel: *Bundel 2012 Gedragscodes VB*)
 2. Vastgoed Belang kan besluiten deze Gedragscodes al dan niet tijdelijk in te trekken of te wijzigen, van welke intrekking of wijziging op de website van Vastgoed Belang melding zal worden gemaakt.
 3. De Gedragscode verkoop complexen VB heeft vooral betrekking op verkoop van een complex huurwoningen tegelijkertijd, waarbij een lid van Vastgoed Belang als koper of verkoper optreedt en de kopende partij geen toegelaten instelling is.
 4. Anderen dan Vastgoed Belang en haar leden kunnen geen rechten aan deze Gedragscode ontlelen.
 5. Deze Gedragscode vervangt vanaf de publicatie op de Vastgoed Belang- website voor leden van Vastgoed Belang "de Intentieverklaring Gedragscode Verkoop Huurwoningen 1999".
 6. De leden van Vastgoed Belang zullen bij verkooptransacties waarvan de voorbereidingen zijn gestart voor deze datum van ondertekening en publicatie de code 1999 in acht blijven nemen.
 7. Deze Gedragscodes zijn slechts van toepassing indien hier uitdrukkelijk melding van wordt gemaakt en de toepasselijk uitdrukkelijk schriftelijk is vastgelegd.
 8. Naast Vastgoed Belang-leden kunnen ook derden een gedragscode van toepassing verklaren.
 9. **Indien bij een vastgoedtransactie, of binnen een periode van twee jaar daarna, misbruik in het gebruik van de verklaringen die ontleend zijn aan Vastgoed Belang bewezen wordt, is de misbruikende partij jegens Vastgoed Belang, zonder verdere in gebreke stelling een schadevergoeding schuldig van € 5.000 per overtreding, wegens afbreuk aan de geloofwaardigheid van de gedragscode en de naam van Vastgoed Belang.**
 10. **Gebruik van of het van toepassing verklaren van een gedragscode, leidt tevens voor leden tot het van toepassing verklaren van onderdeel Handhaving. Niet leden dienen dit expliciet van toepassing te verklaren.**
-