

# Verenigings- en lidmaatschapsreglement Vastgoedmanagement Nederland

datum: 30 november 2020

versie: 8

## Begripsbepalingen

### Artikel 1

1. Input Data: de gegevens over de vastgoedbeheerportefeuille en de organisatie van een lid die door een lid ter beschikking worden gesteld overeenkomstig de Input Data Specificatie.
2. Input Data Specificatie: de vorm waarin en de wijze waarop de Input Data digitaal (middels e-mail ofwel een te uploaden module) door een lid aan Vastgoedmanagement Nederland ter beschikking worden gesteld zoals opgenomen in de [Bijlage 1](#) (Veldomschrijvingen).
3. Vastgoedmanagement: Vastgoedmanagement-diensten en/of VvE-diensten.
4. Vastgoedmanagementdiensten: technische, commerciële, administratieve en juridische diensten op het gebied van de exploitatie van vastgoedobjecten.
5. Vastgoedmanagementonderneming/-ondernemingsdeel: zelfstandige, duurzame organisatie van kapitaal en arbeid ter uitoefening van Vastgoedmanagement.
6. Vereniging van Eigenaren (VvE): een rechtspersoon bestaande uit een groep van (rechts)personen die eigenaar zijn van een appartementsrecht in een gebouw.
7. VvE-diensten: technische, commerciële, administratieve en juridische diensten ten behoeve van VvE's.

1

## Toelatings- en lidmaatschapscriteria

### Artikel 2

1. Om lid van Vastgoedmanagement Nederland te worden en te blijven, dient:
  - a. voldaan te worden aan de eisen gesteld in artikel 4 van de statuten van Vastgoedmanagement Nederland;
  - b. een hoofdactiviteit van de Vastgoedmanagementonderneming/het -ondernemingsdeel te bestaan uit het verrichten van Vastgoedmanagement ten behoeve van professionele zakelijke en/of georganiseerde opdrachtgevers;
  - c. de Vastgoedmanagementonderneming/het -ondernemingsdeel onafhankelijk en zelfstandig te zijn:
    - I. met betrekking tot het eigendom van de Vastgoedmanagementonderneming/het -ondernemingsdeel; een lid dient onafhankelijk van het eigendom van de Vastgoedmanagementonderneming/het -ondernemingsdeel zelfstandige beslissingen te nemen; en
    - II. met betrekking tot uitbesteding van werkzaamheden; een lid dient bij uitbesteding van werkzaamheden aan derden, namens zijn opdrachtgever(s), onafhankelijke criteria te hanteren;
  - d. de Vastgoedmanagementonderneming/het -ondernemingsdeel minimaal 2 fte in dienst te hebben;
  - e. de vertegenwoordiger van het lid, namens het lid, de 'Gedragscode' van Vastgoedmanagement Nederland te ondertekenen (zie [Bijlage 2](#));
  - f. de Vastgoedmanagementonderneming/het -ondernemingsdeel in Nederland gevestigd te zijn.
2. Om aspirant lid van Vastgoedmanagement Nederland te worden, zijn de bepalingen in artikel 2 lid 1 van dit reglement van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van het bepaalde in artikel 2 lid 1 onder d.

3. Na maximaal 2 (twee) jaar, op 1 januari na het eerste volledige kalenderjaar dat het aspirant-lidmaatschap is toegekend,
  - a. gaat het aspirant-lidmaatschap over in een volwaardig lidmaatschap, mits voldaan is aan het bepaalde in artikel 2 lid 1 onder a tot en met f; óf
  - b. indien niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 2 lid 1 onder a tot en met f, eindigt het aspirant-lidmaatschap zonder dat opzegging noodzakelijk is.

#### *Artikel 3*

Iedere lidmaatschapsaanvraag wordt door het bestuur beoordeeld aan de hand van de criteria genoemd in artikel 2 lid 1 a tot en met f.

#### *Artikel 4*

Een lid dient een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. De genoemde verzekering moet doelmatig zijn. De verhouding tussen risico dragen en risico verzekeren mag de continuïteit van de vastgoedmanagementonderneming niet in gevaar brengen.

#### *Artikel 5*

1. Elk lid is verplicht zich in te spannen om haar kennis van het vakgebied te delen met de overige leden van Vastgoedmanagement Nederland.
2. Elk lid is verplicht deel te nemen aan een brancheonderzoek dat in opdracht van het segment van Vastgoedmanagement Nederland waarin het lid Vastgoedmanagementdiensten verleent, wordt verricht.
3. De verplichting tot kennisdeling en deelname aan het brancheonderzoek is beperkt tot de onderwerpen die door de ledenvergadering zijn goedgekeurd.
4. Leden dienen Input Data aan te leveren aan het segment van Vastgoedmanagement Nederland waarin het lid Vastgoedmanagementdiensten verleent, onder meer met betrekking tot huurmutaties, hun vastgoedbeheerportefeuille en hun eigen organisatie, op de wijze en in de vorm als omschreven in de Input Data Specificatie. Het bestuur kan besluiten om ten aanzien van deze verplichting tot het aanleveren van data aan één of meerdere leden dispensatie te verlenen. Elke door het bestuur toegekende dispensatie wordt in de eerstvolgende ledenvergadering door het bestuur toegelicht.
5. Vastgoedmanagement Nederland zal de ter beschikking gestelde Input Data (laten) bewerken en onderbrengen in één of verschillende database(s). Leden hebben middels een webapplicatie toegang tot één of verschillende databases. Een lid kan alleen (het deel van) de databases raadplegen waarvoor hij data heeft aangeleverd.
6. Leden ontlenen aan onverhoopt voorkomende onvolkomenheden in de verstrekking of verwerking van gegevens geen aanspraken jegens Vastgoedmanagement Nederland of een aan de vereniging nauw gelieerde rechtspersoon, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld.
7. Indien het bestuur van Vastgoedmanagement Nederland het vermoeden heeft dat een lid zich in een bepaald segment begeeft uitsluitend met het doel om toegang te krijgen tot een specifieke database, kan hij dit lid de toegang tot de betreffende database ontzeggen.
8. Vastgoedmanagement Nederland is bevoegd de feitelijke uitvoering van de in dit artikel 5 genoemde werkzaamheden en de overige aanverwante diensten aan een extern bureau op te dragen.
9. Vastgoedmanagement Nederland en door haar ingeschakelde externe bureaus zullen te allen tijde de door de leden verstrekte data vertrouwelijk behandelen. Met door Vastgoedmanagement Nederland ingeschakelde externe bureaus zal contractueel worden vastgelegd dat verstrekte informatie vertrouwelijk wordt behandeld. Het bestuur van de Vereniging is gebonden aan een integriteitsbeleid, dat voor de leden bij de vereniging ter inzage ligt.

10. Teneinde Vastgoedmanagement Nederland in staat te stellen de kwaliteit, integriteit en validiteit van de Input Data te bewaken, is een lid gehouden Vastgoedmanagement Nederland en/of de door haar ingeschakelde derden inzage- en controlerecht te verschaffen in de interne procedures betreffende de samenstelling van de aangeleverde data en alle bijbehorende documenten, welk recht mag worden ontnomen, mits dit niet op onredelijke gronden gebeurt. Deze verplichting geldt evenzeer voor derden die door een lid in het kader van het uitvoering geven aan dit reglement zijn ingeschakeld.
11. Een lid dient de aan Vastgoedmanagement Nederland en/of aan de ter uitvoering van dit reglement ingeschakelde externe bureaus toebehorende intellectuele eigendomsrechten te allen tijde te respecteren. Aan een lid komen ter zake geen intellectuele eigendomsrechten in welke vorm en onder welke titel dan ook toe.
12. Vastgoedmanagement Nederland heeft een exclusieve, onherroepelijke en eeuwigdurende licentie op het gebruik van de aangeleverde en bewerkte data binnen de restricties zoals in het kader van dit reglement geformuleerd. Aan een lid komen ter zake de bewerkte data geen intellectuele eigendomsrechten in welke vorm en onder welke titel dan ook toe.
13. Indien een lid meer gedetailleerde of andere onderzoeks-, analyse- en rapportageopdrachten wenst te ontvangen, en indien door Vastgoedmanagement Nederland gewenst, zullen partijen met elkaar in overleg treden over de voorwaarden daarvan, waaronder begrepen de vergoeding. Op aanvullende opdrachten zijn de bepalingen van dit reglement, voor zover uit de aard en de strekking van de aanvullende opdracht niet anders voortvloeit, onverminderd van toepassing.

#### *Artikel 6*

1. Een lid is verplicht eenmalig, bij aanvang lidmaatschap, dan wel op eerste verzoek van het bestuur, een Verklaring Omtrent Gedrag Rechtspersoon (VOG RP), profiel *vastgoed*, te overleggen.
2. Een lid is verplicht wijzigingen met betrekking tot de onderneming in relatie tot het lidmaatschap van Vastgoedmanagement Nederland op eigen initiatief, terstond, te melden aan het bestuur.

#### *Artikel 7*

Het einde van het lidmaatschap brengt verlies mee van alle aan dat lidmaatschap verbonden rechten.

#### *Artikel 8*

Vastgoedmanagement Nederland kan haar leden niet verplichten hun lidmaatschap van de vereniging kenbaar te maken aan het publiek.

## **Financiële verplichtingen**

#### *Artikel 9*

1. De leden zijn een jaarlijkse contributie verschuldigd.
2. Over de contributie is BTW verschuldigd.
3. De contributie is gerelateerd aan het aantal fte's werkzaam binnen de vastgoedmanagementorganisatie ten behoeve van de exploitatie van vastgoed, inclusief ondersteunende diensten naar rato.
4. De hoogte van de contributie per categorie en per segment wordt jaarlijks in de ledenvergadering vastgesteld.
5. Treedt het lidmaatschap in werking na 1 januari, dan is de contributie voor het eerste kalenderjaar verschuldigd naar rato van het aantal maanden vanaf die van toetreding tot en met het einde van het jaar.

#### *Artikel 10*

1. Wegens toetreding tot de vereniging is entreegeld verschuldigd.
2. Het entreegeld bedraagt een door de ledenvergadering vast te stellen bedrag.
3. Over het entreegeld is BTW verschuldigd.

## Begroting, beleidsplan, rekening en verantwoording

### Artikel 11

1. Het bestuur legt tijdig, uiterlijk 1 december, een begroting van inkomsten en uitgaven met bijbehorend beleidsplan voor het nieuwe kalenderjaar ter goedkeuring aan de ledenvergadering voor.
2. Zo spoedig mogelijk na afloop van het kalenderjaar, uiterlijk 1 juli, stelt de ledenvergadering de rekening en verantwoording vast.
3. Het bestuur draagt zorg dat de ledenvergadering tijdig over concepten van één en ander genoemd in dit artikel 11 beschikt.

## Bestuur

### Artikel 12

1. Alleen een natuurlijk persoon kan worden voorgedragen als bestuurslid.
2. Bij een vacature stelt het bestuur een profielschets op, rekening houdend met de aard van de onderneming, haar activiteiten en de gewenste deskundigheid en achtergrond van het te benoemen bestuurslid. Het bestuur bespreekt de profielschets met de ledenvergadering.
3. De bestuursleden worden door de ledenvergadering benoemd met inachtneming van de profielschets.
4. Ten minste 50% van het bestuur dient te bestaan uit bestuursleden die werkzaam zijn bij een lid van Vastgoedmanagement Nederland.
5. De ledenvergadering benoemt de voorzitter.
6. Het bestuur kiest uit zijn midden een secretaris en penningmeester.
7. De bestuursleden kunnen voor hun werkzaamheden voor Vastgoedmanagement Nederland een vergoeding ontvangen. Het bestuur zal van tijd tot tijd aan de ledenvergadering een voorstel doen omtrent de vergoeding van de bestuursleden. De vergoeding, onkostenvergoeding en de overige overeengekomen waarden, waaronder de datum waarop de betreffende vergoeding zullen worden gedaan, worden vastgesteld door de ledenvergadering en dienen schriftelijk te worden vastgelegd. De toelichting bij de jaarrekening zal een volledig en gedetailleerd overzicht geven omtrent het bedrag en de structuur van de vergoeding van de bestuursleden.
8. Verplicht aftredend is elk lid dat sinds zijn benoeming of herbenoeming drie jaar zitting heeft.
9. Een aftredend lid kan worden herbenoemd.
10. Het bestuur is bevoegd commissies in te stellen en op te heffen en adviseurs te benoemen en te ontslaan.

## Ledenvergadering

### Artikel 13

1. De leden van Vastgoedmanagement Nederland komen in vergadering bijeen, zo dikwijls het bestuur dit nodig acht, maar ten minste tweemaal per jaar.
2. De ledenvergadering wordt in vergadering bijeen geroepen door het bestuur. De termijn van de oproeping bedraagt ten minste drie weken. Indien, ter beoordeling van het bestuur, dringende redenen daartoe aanleiding geven, kan het bestuur de ledenvergadering op kortere termijn bijeenroepen.
3. De bijeenroeping van de ledenvergadering geschiedt door middel van schriftelijke mededeling aan de leden. Een emailbericht is ook een schriftelijke mededeling.
4. Het bestuur dient technisch te faciliteren dat de bijeenroeping van de ledenvergadering, de beraadslaging over besluiten en het uitoefenen van het stemrecht elektronisch kan geschieden op de wijze zoals bepaald in de wet en de statuten. Het bestuur is bevoegd om hiervoor externe partijen in te schakelen.
5. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.
6. Het bestuur stelt de agenda samen. De tekst van de agenda geeft een indruk van de inhoud en strekking van de te behandelen punten. De agenda wordt tijdig aan de leden toegezonden.

7. De ledenvergadering mag gedeeltelijk worden bezocht door medewerkers van de leden van Vastgoedmanagement Nederland.

*Artikel 14*

1. Leden en aspirant-leden hebben stemrecht.
2. Het stemrecht wordt uitgeoefend door de geregistreerde vertegenwoordigers van de leden.
3. Het gewicht van het stemrecht is gerelateerd aan het aantal fte's werkzaam ten behoeve van de exploitatie van vastgoed, inclusief ondersteunende diensten naar rato, vastgesteld per 1 oktober van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de ledenvergadering plaatsvindt.
4. Besluiten worden genomen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte geldige stemmen.
5. De onderstaande stemverhouding is van toepassing:

Aantal fte VGM in onderneming	Aantal stemmen in ALV
> 200	25
101 – 200	20
76 – 100	15
51 – 75	10
26 – 50	7
11 – 25	5
2 – 10	3
1	1

## Ontheffingen

*Artikel 15*

Het bestuur kan, indien bijzondere redenen daartoe aanleiding vormen, een lid of aspirant-lid al of niet onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van een of meer uit dit reglement voortvloeiende verplichtingen.

## Afwijkingsbevoegdheid

*Artikel 16*

Indien bijzondere redenen daartoe aanleiding vormen, staat het het bestuur vrij om in bijzondere gevallen van het gestelde in dit reglement af te wijken al dan niet onder het stellen van voorwaarden aan de betrokkene(n).

## Slotbepalingen

*Artikel 17*

Indien dit reglement in een bepaald geval niet voorziet, onduidelijk is of twijfel overlaat, besluit het bestuur. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij regelingen zoals die voorkomen in de statuten en reglementen.

*Artikel 18*

Dit reglement treedt in werking op de dag na die waarop de algemene ledenvergadering het heeft vastgesteld.

*Dit Verenigings- en lidmaatschapsreglement is vastgesteld in de ledenvergadering Vastgoedmanagement Nederland van 21 april 2009 en gewijzigd in de ledenvergadering van:*

- *30 november 2010; ivm de introductie van het aspirant lidmaatschap en het geassocieerde lidmaatschap;*
- *18 juni 2013; ivm de verplichting een Verklaring Omtrent Gedrag Rechtspersoon (VOG RP), profiel vastgoed te overleggen;*
- *23 juni 2015; ivm Aanpassing reglement op data uitwisseling;*
- *21 juni 2016; ivm Uitbreiding verplichting melden huurmutatiegegevens naar alle VGM NL leden met huurwoningen in beheer; en*
- *13 juni 2017; ivm licentieverlening met betrekking tot exploitatie, beheer en onderhoud van databases van Stichting VGM Benchmark.*
- *7 juli 2020; ivm besluit bestuurslid al dan niet werkzaam bij lid-organisatie en bestuursvergoedingen*
- *30 november 2020: ivm differentiatie in afspraken met verschillende groepen leden en het afschaffen van het geassocieerde lidmaatschap*

Bijlage 1

Veldomschrijvingen

*Specificatie van de Input Data met betrekking tot de transactie database huurwoningen, specificatie van de VGM Benchmark database, specificatie van de servicekosten benchmark kantoren database apart aan te hechten (documenten beschikbaar op [www.vgm.nl](http://www.vgm.nl))*

Bijlage 2

Gedragcode VGM NL

*Apart aan te hechten (document beschikbaar op [www.vgm.nl](http://www.vgm.nl))*