

Integriteitscongres: 'Een integere vastgoedsector, het kan wél waar zijn!'

18-11-2016 14:23



Integriteit in de vastgoedsector bracht ook dit jaar weer een groot aantal vastgoedprofessionals samen (ruim 250), om met elkaar over integriteit en integere werkwijzen te spreken. De organiserende partijen NeVaP, RICS, IVBN en VGM NL en de partners van het congres Forumvast, Nederlandse vereniging van Banken en VGME hebben hun leden en andere bezoekers voor dit jaarlijkse congres uitgenodigd om met elkaar te spreken over gedragscodes, vertrouwenspersonen, compliance en klokkenluidersregelingen. Maarten Vermeulen, dagvoorzitter en managing director Europe, Russia & CIS bij RICS, neemt ons als zoon van een bankdirecteur en dominee mee op de noodzaak tot focus op meer integriteit in de sector.

Integriteit leeft

Niet alleen door de Klimopzaak en de parlementaire enquête rond Vestia, maar ook door andere incidenten is duidelijk geworden dat integriteit leeft en het belang ervan toeneemt. Brancheverenigingen in de vastgoedsector hebben gedragscodes ingevoerd, een meldpunt aangesteld en wensen officiële verklaringen omtrent gedrag.

Joris Luyendijk, journalist, antropoloog, verslaggever en auteur van de bestseller 'Dit kan niet waar zijn', en woonachtig in Londen, is tot de conclusie gekomen dat de huidige economie en alles wat daaraan gerelateerd is, in staat is de wereld in de afgrond te storten. Bekend met het verschijnsel allochtoon te zijn, signaleert Luyendijk twee problemen: 1. Mensen houden zich niet aan de regels en 2. Mensen houden zich wel aan de regels. Beide genoeg redenen om schandalen te veroorzaken. "Goede mensen houden het systeem werkzaam met slechte invullingen".

Mensen houden zich niet aan de regels

Ethiek bestaat uit het volgen van de regels en we vinden het prettig om te kijken naar scenario's waarin gevochten wordt tegen het slechte. James Bond films zijn daar een goed voorbeeld van, net als de Wolf of Wall Street, waarbij doelbewust regels worden overtreden. Uiteindelijk vindingrijke personen zijn dan ook niet het probleem. Het zou goed zijn als we nadenken over de morele lading van de regels en de consequenties die het heeft, wanneer ze niet nageleefd worden. De term die alles bij elkaar houdt is 'professioneel'. Binnen de kaders van moraliteit blijven, dat zijn opties die door beschaafde personen worden ingesteld. En, hierbij veert de zaai op, het betekent niet dat onze concurrent het niet zal doen en wel kiest voor profijt en zelfverrijking.

"Integriteit dient niet te verdwijnen als je je uniform aandoet, dat is een cost-center mentaliteit die aangeeft dat je belang ligt in de mogelijkheid 'er ongeschonden langs te komen'. Volgens Luyendijk worden op deze wijze de morele kompassen eruit gesloopt. "Je moet een permanente educatie hebben over moraal, dit kan erg lastig zijn voor competitieve mensen".

Vastgoed cowboys

Marjorie Bos, Compliance Officer bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance, werd voorafgaand aan de invulling van haar functie getraakteerd op bijzondere uitspraken, toen ze vertelde te gaan werken in de vastgoedsector: "Sterkte bij de cowboys". Haar netwerk bleek integriteit in de vastgoedsector te zien als contradictio in terminis.

"We zijn niet voor alles verantwoordelijk op dat vlak", zegt Bos, "maar we kunnen er wel iets aan doen". De vraag is dan ook: Wat doet macht met integriteit? "Met elkaar zijn we in staat de sector integer te maken. Want, gebonden aan omgeving, cultuur, tijd en globalisering is dit geen statisch begrip meer".

Met elkaar de verantwoordelijkheid nemen, de toezichthouder ligt immers al op de loer. "Regels alléén maken een organisatie niet integer, het gaat ook om gedrag. Compliance is niet verantwoordelijk voor de uitvoering van de regels, iedereen in de organisatie draagt hierin de eigen verantwoordelijkheid". Niet voorbijgaan aan vanzelfsprekendheden als fatsoen, transparantie en heldere informatie leveren. Niet volledig de focus richten op het inrichten van processen om de goedkeuring van de toezichthouder te krijgen, maar de focus op de klant leggen.

Competitie-element

Het competitie-element kan het beoordelingsvermogen flink beïnvloeden. "Hier moeten we met elkaar over spreken om een norm te stellen, die duidelijkheid schept". Er zijn immers grote verleidingen in de markt. Hoe geven wij daar een juiste invulling aan? "Door integriteit te zien als een vaardigheid die je moet onderhouden, als kennis die je continue moet upgraden, bijhouden en voeden en door met elkaar de dilemma's te delen: "show me" in plaats van "trust me".

Jurjan Geertsma, advocaat/partner bij JahaeRaymakers spreekt zich uit: "Ik voel me bijna genoodzaakt de wetgever te verdedigen. Laten we kijken naar de tekortkomingen én de mogelijkheden van de wetgever. Zelf de regels stellen, het een hoeft het ander echt niet uit te sluiten". De zaai knikt, het is duidelijk, het risico is dat de werkelijkheid wordt teruggebracht naar de mogelijkheden: je doet eraan mee, of je houdt het tegen. Wegkijken is immers in feite ook meedoen en oogluikend toestaan. Het Wetboek van Strafrecht kent het begrip integriteit als zodanig niet, wel het gebrek aan integriteit. Je kan wel goed aansluiten bij financiële wetgeving, bijvoorbeeld de gedachte van een integere bedrijfsvoering.

Professioneel

"Wees voorzichtig", waarschuwt Geertsma, "en neem de verantwoordelijkheid, draag je normen en waarden uit, zorg dat je je kunt verantwoorden en beschouw integriteit als kwaliteit". Duidelijkheid en keuzes maken is

belangrijk om grip te kunnen houden. “Risico’s beheersen, kwaliteit uitvoeren en hierop concurreren door derde partijen erbij te betrekken om een integere branche te realiseren, vanuit de kwaliteitsnorm. Integriteit is waardevol en heeft dus ook een prijs.

Positieve benadering

Jaap ten Wolde, integriteitadviseur, partner bij EBBEN Partners én auteur van het boek ‘Ik ben integer, jij bent integer’ neemt ons mee op voorbeelden uit de praktijk die we allen kennen. Het etentje met de klant in een sterrenrestaurant, declaratiebonnen en de privéboekingen. Integriteit zit in meer dan het vermijden van vervelende dingen. “Een positieve benadering zorgt voor een veilig werkklimaat, en draagt bij aan een organisatie waar je met plezier heen gaat en waar een laag ziekteverzuim is. Bij zo’n organisatie horen positieve leiders die effectief samenwerken in een bedrijf waar ze trots op kunnen zijn.”

Oproep aan de hoge bazen

Onderzoeken geven aan dat er altijd mensen zijn die ‘het’ zien. De kantelingen in de wereldpolitiek en economie geven aan dat we toe glijden naar een cultuur waarin men elkaar aan kan spreken op gedrag, ook al is dit moeilijk. Het advies van Ten Wolde is krachtig: “CEO’s! Op de kisten! Sta op en besef dat jij voor 99,99% de integriteit in je organisatie bepaalt. Overschat je eigen kennis en gevoel niet, zet integriteit op de agenda en verander de norm als je het integriteitsprogramma te soft vindt. Geef er een concrete lading aan”.

Maak je eigen keuzes

Ouders en scholen hebben dan ook een zwaardere taak als het gaat om de gewenste objectiviteit over te brengen en deze blijvend te hanteren. Er ligt bij ons de taak onze kinderen het voorbeeld te geven voor ze bloot gesteld worden aan een bonuscultuur en target gedrevenheid. “We hebben geen slechte mensen. Wel slechte systemen waar keurslijven snoeihard regeren.”

Vraag aan 10 mensen wat integriteit is en je krijgt 10 verschillende antwoorden die variëren van de 10 Geboden, tot datgene wat niet op de voorpagina van de Telegraaf mag staan. Het is dan ook bijzonder dat integriteit niet in de RvC besproken wordt, terwijl continuïteit en reputatie feitelijk hetzelfde betekenen en daar altijd op de agenda staan. Dit zegt duidelijk ook iets over de kwaliteit van de sturing van organisaties en de wijze waarop de processen worden ingevuld. “Een meldpunt en code zorgen niet voor verandering van het werkklimaat. Doe eens een meting in je organisatie, zegt Ten Wolde.

Vraag bijvoorbeeld of de vertrouwenspersonen wel vertrouwd worden door de medewerkers. De regels kunnen de dood voor de integriteit betekenen, want, hoeveel geschenken mag je ontvangen van bijna 50 euro en hoe vaak?” Ten Wolde pleit voor één regel: “Weeg de belangen zorgvuldig af”. Als je twijfelt, bespreek het dan met je collega of werkgever.

We zijn samen de vastgoedsector

Bewustwording vraagt om meer dan een plenaire sessie zoals vandaag, het gaat om het steeds met openheid met elkaar in verbinding te treden. Bos van Syntrus Achmea glimlacht: “Ik hoop dat we met elkaar een niveau gaan realiseren waarbij we in de spiegel kijken en weten dat onze uitingen in overeenstemming zijn met datgene wat er leeft in ons hart. Mijn slotboodschap is: begin bij jezelf”.

Door Claudia van Haften MBA RVGME namens VGME Bureau