

# NEPROM-Gedragscode

## *Voorwoord*

Voor je ligt de herziene gedragscode van NEPROM. Het biedt de leden handvatten voor de omgang met elkaar en anderen in de vastgoedketen. Daarmee beogen we niet alleen een basis van vertrouwen te bieden als partijen zaken met elkaar doen. Hiermee willen we ook benadrukken dat project- en gebiedsontwikkeling een maatschappelijke verantwoordelijkheid met zich meebrengt. We realiseren maatschappelijk relevante projecten voor woningzoekenden, toekomstige gebruikers en de gemeenschap in het algemeen. Dit heeft impact op de kwaliteit van de leefwereld van mensen. Wij willen met onze initiatieven kwaliteit toevoegen voor de huidige en de toekomstige inwoners van ons land. En werken daarbij samen met (lokale) overheden. Wij vinden het daarom belangrijk deze unieke aspecten van ons vak met deze gedragscode van kaders te voorzien.

Deze geüpdatete versie verschilt vooral qua opzet, formulering en positionering van de sector van de vorige. Inhoudelijk zijn de belangrijkste onderwerpen teruggekomen. Veel dank zijn wij verschuldigd aan de leden en de commissie gedragscode van NEPROM, die hierover meedachten met ons in het traject voorafgaand aan de vaststelling van de gedragscode.

Desirée Uitzetter

Voorzitter NEPROM

## **1. Introductie**

### 1.1. Inleiding

NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars. Ontwikkelaars hebben samen met de overheid, afnemers van hun producten, aannemers, leveranciers en andere stakeholders de mogelijkheid en verantwoordelijkheid om Nederland op een toekomstbestendige manier te ontwikkelen zodat iedereen kan leven in een prettige, gezonde en duurzame omgeving. De vereniging en haar leden streven een vooruitstrevend integriteitsbeleid na. Niet alleen omdat wij ons werk met oog voor gebieds- en maatschappelijke opgaven willen doen. Maar ook omdat wij met elkaar en in verbinding met overheden en anderen willen kijken hoe we met het ontwikkelen van projecten en gebieden kunnen bijdragen aan oplossingen voor de opgaven van vandaag en morgen. Met deze gedragscode willen wij laten zien hoe wij willen handelen en hoe wij ons willen verhouden tot de vele stakeholders in het ontwikkelproces. We denken daarbij niet alleen aan overheden en klanten. Maar ook aan toeleveranciers, werknemers en derden. De totstandkoming van onze initiatieven en het eindproduct kenmerken zich doordat zij impact hebben op deze stakeholders, de fysieke leefomgeving en toekomstige generaties. En dat gedurende een relatief lange periode. Met deze verantwoordelijkheid dient zorgvuldig, integer en maatschappelijk verantwoord omgegaan te worden.

### 1.2. Status

Het onderschrijven en in acht nemen van de gedragscode is een voorwaarde voor het lid kunnen worden en blijven van NEPROM.

NEPROM-leden stellen een eigen interne gedragscode op, die tenminste voldoet aan de NEPROM-Gedragscode. Bij het opstellen van de eigen interne gedragscode kunnen de NEPROM-leden gebruik maken van een door NEPROM opgestelde [voorbeeld gedragscode](#).

Om de buitenwacht daarvan deelgenoot te maken, publiceren de NEPROM-leden hun eigen interne gedragscode of een adequate samenvatting daarvan op hun website.

NEPROM-leden nemen de NEPROM-Gedragscode en hun werknemers de betreffende eigen gedragscode in acht, tenzij dit in een concreet geval vanwege daarin aan de orde zijnde bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

NEPROM-leden houden de NEPROM-Gedragscode en hun eigen interne gedragscode levend; ook richting andere partijen in de vastgoedketen.

## **2. Principes**

### 2.1. Kernwaarden

De belangrijkste principes waarop de NEPROM-Gedragscode is gestoeld, zijn zorgvuldigheid, integriteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

### 2.2. Uitwerking

Deze principes brengen onder meer met zich mee dat NEPROM-leden zich onthouden van en onttrekken aan activiteiten die het imago en de belangen van de sector en de maatschappij in

den brede kunnen schaden. Dat geldt in het bijzonder ook bij de keuze van de zakenpartners en het aantrekken van medewerkers. Elk NEPROM-lid toont zich daarbij bewust van zijn voorbeeldgedrag. Zij zetten zich ervoor in om een positief imago van de bedrijfstak te bevorderen. NEPROM-leden voorkomen daarom in contacten met zakenpartners, afnemers en overheden belangenverstrengeling en de schijn daarvan.

NEPROM-leden dragen een bijzondere verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

NEPROM-leden bevorderen een sociaal veilige werkklimaat voor haar werknemers en stellen daartoe ook een bijbehorende klachtenmogelijkheid open.

### **3. Normen**

#### **3.1. Algemeen**

NEPROM-leden houden zich aan de geldende wet- en regelgeving.

NEPROM-leden leven de door NEPROM met overheden of maatschappelijke organisaties overeengekomen convenanten na.

#### **3.2. Specifiek**

NEPROM-leden voeren een toereikend Customer Due Diligence-beleid. Zij integreren daarbij een adequate CDD-toets in hun eigen interne bedrijfsprocessen. Deze toets wordt uitgevoerd voorafgaand aan het aangaan van een contractuele relatie. Zij beschikken daartoe over een adequaat CDD-systeem en schakelen daarbij zo nodig een ter zake deskundige externe partij in.

NEPROM-leden werken met een transactieregister, waarin de relevante gegevens van elke business-to-business vastgoed- of grondtransactie worden vastgelegd. Daarmee komt inzicht te bestaan in de aard en omvang van de gesloten transacties. En zo kunnen deze ook de op hun rechtmatigheid, betrouwbaarheid en passendheid binnen de NEPROM-Gedragscode worden beoordeeld. Het transactieregister dient in elk geval inzicht te verschaffen in: de transactie zelf, de betrokken contractpartijen, de door het NEPROM-lid bij de transactie ingeschakelde adviseurs en de daarmee gepaard gaande kosten, de 'business rationale' van/zakelijke motieven achter de transactie, de te verwachten (transactie)toekomst van het registergoed, de herkomst van de financiële middelen, de wijze van financiering, de (transactie)geschiedenis van het registergoed voorafgaand aan de transactie, de condities waaronder de transactie plaatsvindt, en een uitdrukkelijke bevestiging dat de transactie voldoet aan het door het NEPROM-lid vastgelegde beleid over grond- vastgoed- en aandelentransacties.

Een gelijkwaardig register volstaat ook, indien het bijvoorbeeld bestaat uit een combinatie van verschillende (bestaande) systemen en dat zo beter aansluit op de eigen administratie organisatie. Een dergelijk alternatief register dient wel een adequaat inzicht te verschaffen in de hierboven omschreven aspecten.

Indien vooraf duidelijk is dat meer dan één transactie met een registergoed binnen een bepaalde periode plaats vindt, wordt de gehele reeks van transacties verwerkt in het register. Tevens wordt daarbij extra uitleg gegeven over de aard en de achtergrond van de gekozen structuur.

NEPROM-leden hanteren een transparante en non-discriminatoire toewijzingsprocedure bij de verkoop van nieuwbouwwoningen.

## **4. Controle, handhaving en sanctivering**

### **4.1. Controle NEPROM**

NEPROM vraagt periodiek een Verklaring Omtrent het Gedrag voor rechtspersonen (VOG RP) van haar leden alsmede een ingevulde en ondertekende zogenoemde 'eigen verklaring over integriteit' van de leden. Onder meer langs die weg monitort NEPROM het integriteitsbeleid van NEPROM-leden en de naleving daarvan.

### **4.2. Commissie Gedragscode**

NEPROM heeft een onafhankelijke commissie Gedragscode. Zij ontwikkelt normen over het gedrag van leden, draagt bij aan het moreel debat binnen de vereniging en adviseert het bestuur hierover. Ook houdt zij toezicht op het gedrag van de leden, spreekt een oordeel uit over dit gedrag en adviseert het bestuur hierover.

NEPROM-leden informeren de commissie gedragscode onverwijld als zich een ernstige schending van de gedragscode voordoet; mits die melding niet in strijd met de wet of andere regelgeving is.

### **4.3. Handhaving**

De commissie Gedragscode neemt conform het reglement commissie Gedragscode op verzoek dilemma's en klachten in behandeling, alsmede verzoeken om advies in integriteitskwesties.

NEPROM-leden verlenen alle medewerking aan onderzoeken van de commissie Gedragscode. Zij geven openheid van zaken over alle relevante informatie en stukken over het incident. In dat kader mag de commissie Gedragscode ook verlangen dat het NEPROM-lid onverwijld en op zijn kosten zorg draagt voor een onafhankelijk extern onderzoek. De resultaten van dat externe onderzoek worden ter beschikking gesteld van de commissie Gedragscode. De uitkomsten van het onderzoek geven inzicht in de aard, ernst, oorzaak, omvang en gevolgen van het incident en de te treffen of getroffen maatregelen om schade en herhaling in de toekomst te voorkomen.

### **4.4. Sanctivering**

Het bestuur kan op advies van de commissie Gedragscode sancties opleggen in het geval van schending van de NEPROM-Gedragscode. Sancties kunnen onder andere zijn een berisping, een boete, schorsing van en ontzetting uit het lidmaatschap van NEPROM.