

NEPROM Gedragscode

Vastgesteld tijdens de NEPROM-ledenvergadering van 7 december 2011

Inleiding

De NEPROM streeft naar verdere professionalisering en een adequate positionering van de projectontwikkelingbranche in het maatschappelijk verkeer door haar leden te binden aan een gedragscode. De gedragscode benoemt de waarden, normen en regels die NEPROM-leden bij hun functioneren in acht dienen te nemen.

De kernwaarden waarop NEPROM-leden ten aanzien van hun handelen kunnen worden aangesproken zijn: zorgvuldigheid, integriteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Door toetreding tot de NEPROM verbinden de leden zich tot naleving van deze gedragscode. De leden zullen alle maatregelen treffen die nodig zijn om een goede naleving van de gedragscode mogelijk te maken. In situaties waarin het toepassen van de NEPROM-gedragscode in redelijkheid niet gevegd kan worden, is het leden toegestaan gemotiveerd af te wijken, volgens het 'pas toe of leg uit'-principe richting toezichthouders en/of het publiek bestuur. Bij twijfel kunnen leden aan de NEPROM-commissie Gedragscode om advies vragen.

NEPROM-leden streven ernaar om, rekening houdend met gezonde bedrijfseconomische randvoorwaarden, hun handelen toetsbaar te maken. Daartoe zullen zij over een eigen, bedrijfsspecifieke gedragscode beschikken die een leidraad bevat voor hoe de directies en de werknemers in dienst van de aangesloten organisatie dienen te handelen in hun contacten met derden.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

NEPROM-leden gedragen zich, rekening houdend met gezonde bedrijfseconomische randvoorwaarden, maatschappelijk verantwoord. Zij zullen zich als verantwoordelijke leden van de maatschappij houden aan nationale en lokale wet- en regelgeving. NEPROM-leden zullen geen activiteiten ondernemen die het imago en de belangen van de bedrijfstak en de maatschappij in den brede kunnen schaden.

NEPROM-leden realiseren zich dat het product van de projectontwikkelaar, alhoewel het op de vastgoedmarkt moet concurreren met de producten van andere aanbieders, ook een collectieve waarde betreft. NEPROM-leden zullen zich daarom bij hun activiteiten niet alleen laten leiden door het bedrijfseconomisch belang, maar ook door het – dikwijls lokale – publieke belang. NEPROM-leden zullen daarom hun activiteiten daar waar mogelijk en zinvol in goed overleg met vertegenwoordigers van de (lokale) bevolking ondernemen.

NEPROM-leden zullen, rekening houdend met gezonde bedrijfseconomische randvoorwaarden, bij hun beleidsbeslissingen en hun ondernemingsactiviteiten streven naar kwaliteit en duurzaamheid van de gebouwde en ongebouwde omgeving.

NEPROM-leden zullen zich ervoor inspannen dat de doelstellingen van de door de NEPROM of door henzelf met overheidsinstellingen of andere maatschappelijke organisaties overeengekomen convenanten en afspraken worden nageleefd.

NEPROM-leden dienen zich te onthouden van gedragingen die strijdig zijn met het Nederlandse en Europese mededingingsrecht en van alle andere gedragingen in het maatschappelijk verkeer met opdrachtgevers, opdrachtnemers en concurrenten die strafbaar zijn.

Gedrag jegens lokale en regionale overheden

Gegeven het bijzondere karakter van het product van de projectontwikkelaar, zullen NEPROM-leden ernaar streven een goede relatie te verkrijgen en te onderhouden met lokale of regionale vertegenwoordiging van de bevolking waar zij hun activiteiten ondernemen. Zij zullen ernaar streven, rekening houdend met gezonde bedrijfseconomische randvoorwaarden, hun activiteiten in goed overleg met de lokale overheid en met inachtneming van de lokale beleidsplannen te ondernemen.

Gedrag jegens klanten

Als klant van de projectontwikkelaar worden beschouwd de afnemers en gebruikers van vastgoed. NEPROM-leden zullen streven naar optimale dienstverlening en hun klanten met respect bejegenen. Daarbij zullen zij oog hebben voor de dikwijls bijzondere positie die de klant op de vastgoedmarkt inneemt. NEPROM-leden spannen zich in om een goede relatie met hun klanten te verkrijgen en te behouden, teneinde een positief imago van de professionele projectontwikkelaar te bevorderen.

Een NEPROM-lid en zijn medewerkers dienen in beginsel geen zakelijke (financiële of daarmee vergelijkbare) relatie aan te gaan of te hebben met personen die direct of indirect in privé gelieerd zijn aan een (rechts)persoon waarmee het NEPROM-lid zakelijke contacten onderhoudt. Daarop zijn wellicht uitzonderingen denkbaar, maar alleen in bijzondere gevallen waarbij ook sprake is van volledige transparantie, waardoor een mogelijke schijn van belangenverstrengeling wordt voorkomen. In ieder geval is een dergelijke relatie ongeoorloofd wanneer tegenover de prestatie van het NEPROM-lid geen gelijkwaardige en verifieerbare tegenprestatie staat.

Gedrag jegens derden

NEPROM-leden verplichten zich tot een correcte omgang met derden, zoals aannemers, leveranciers en andere bedrijven en organisaties waarmee zij een zakelijke relatie hebben. NEPROM-leden dienen met betrekking tot de realisering van projecten zich ervan te vergewissen dat zij er naar redelijkheid van kunnen uitgaan dat de door hen ingeschakelde bedrijven bonafide en vakbekwaam zijn en dat zij de normen en waarden van deze gedragscode actief aanhangen.

Elk NEPROM-lid dient te borgen dat de in opdracht van de onderneming werkende derden zich houden aan de gedragsregels, zoals die zijn vastgelegd in de statuten en gedragscode van het NEPROM-lid.

Bij commercieel onroerendgoedtransacties (business-to-business en van substantiële omvang) dient screening plaats te vinden van nieuwe contractspartijen, waarvan de integriteit niet op basis van eerdere ervaringen bekend is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een Verklaring Omtrent het Gedrag of een daarmee vergelijkbare vorm van integriteitonderzoek.

Gedrag jegens NEPROM-leden

Elk NEPROM-lid toont zich bewust van zijn voorbeeldgedrag.

Gedrag binnen het eigen bedrijf

De NEPROM-leden zullen geen bedrijfsactiviteiten ondernemen waarbij sprake is van buitenwettelijke of criminele voorwaarden, intenties of relaties. Indien bij een bedrijfsactiviteit een buitenwettelijke of criminele situatie dreigt, dan zal de bedrijfsactiviteit gestopt worden dan wel zullen maatregelen worden genomen om een dergelijke situatie te voorkomen. In gevallen waarbij geen aanpassingen mogelijk zijn en er geen invloed uitgeoefend kan worden, dienen de NEPROM-leden zich uit het project terug te trekken dan wel de desbetreffende bedrijfsactiviteit te beëindigen.

Elk lid dient over een eigen, bedrijfsspecifieke gedragscode te beschikken. In de eigen, bedrijfsspecifieke gedragscode dienen in elk geval regels te worden opgenomen ten aanzien van: het aannemen en geven van geschenken en giften; de vermenging van privé en zakelijke belangen; de omgang met vertrouwelijke informatie en voorwetenschap; het ondernemen van nevenactiviteiten, en dient tevens te worden voorzien in (de oprichting en het functioneren van) een intern meldpunt van integriteitschendingen. De inhoud van de bedrijfseigen gedragscode is de verantwoordelijkheid van de NEPROM-leden. NEPROM-leden zullen de eigen gedragscode publiceren, bijvoorbeeld op internet, om aan hun partners in de keten duidelijk te maken waarop zij aanspreekbaar zijn.

Elk NEPROM-lid dient inzicht te hebben in de integriteitrisico's binnen de onderneming en deze permanent te monitoren. Elk lid dient beleid vastgelegd te hebben ten aanzien van schendingen en overtredingen van de gedragscode.

Elk NEPROM-lid bevordert en handhaaft een organisatiecultuur waarin naleving van de gedragscode wordt gestimuleerd.

Het management van elk NEPROM-lid dient periodiek via de bestaande managementlijnen en/of het Jaarverslag te rapporteren over de naleving van de gedragscode en de activiteiten die op dit terrein ondernomen zijn.

Gedrag jegens medewerkers

Bij de selectie van nieuwe medewerkers voor integriteitgevoelige functies (sleutelfiguren), dient door NEPROM-leden als regel een Verklaring Omtrent het Gedrag gevraagd te worden of een vergelijkbare vorm van pre-employmentscreening toegepast te worden. De NEPROM gaat ervan uit dat referenties opgevraagd worden indien een sollicitant eerder werkzaam was in de vastgoedbranche. NEPROM-leden zullen bij het geven van dergelijke referenties er melding van maken als niet-integer gedrag de grondslag voor het ontslag was. NEPROM-leden verplichten zich tot een correcte en respectvolle omgang met hun medewerkers en zij zullen hun medewerkers de mogelijkheden bieden om aan het naleven van de interne gedragscode invulling te geven.

Elk NEPROM-lid informeert nieuwe medewerkers bij indiensttreding over de interne gedragscode.

Elk NEPROM-lid dient te borgen dat werknemers zich houden aan de gedragsregels, zoals die zijn vastgelegd in de statuten en gedragscode van het NEPROM-lid.

Elk NEPROM-lid dient te borgen dat werknemers die privéactiviteiten ondernemen en nevenfuncties vervullen die het belang van het NEPROM-lid raken, deze activiteiten melden aan de werkgever. Deze bepaalt of en zo ja onder welke condities de nevenfunctie aanvaardbaar is. Van nevenfuncties wordt aantekening gemaakt.

Elk NEPROM-lid dient te voorkomen dat de gewenste onafhankelijkheid van medewerkers onder druk komt te staan door privébelangen. Elk NEPROM-lid dient te borgen dat medewerknemers zich onthouden van iedere vorm van privébetrokkenheid bij zakelijke transacties van de onderneming contrair met het bedrijfsbelang en dat zij geen misbruik maken van voorkennis.

Elk NEPROM-lid dient zijn medewerkers te attenderen op de noodzaak om (uitlokking tot) een overtreding van de gedragscode te melden aan de daartoe aangewezen vertrouwenspersoon of toezichthouder.

Gedrag bij vastgoed- en grondtransacties

NEPROM-leden dienen vooraf beleid te formuleren ten aanzien van vastgoed- en grondtransacties en aandelentransacties met betrekking tot registergoederen.

NEPROM-leden dienen te werken met een transactieregister, waarin de relevante gegevens van elke business-to-business vastgoed- of grondtransactie worden vastgelegd en gedocumenteerd, om het mogelijk te maken de transactie achteraf te toetsen op wettelijkheid en correctheid. Het transactieregister dient intern (accountant, toezichthouders) in elk geval inzicht te verschaffen in: de transactie zelf, de betrokken contractpartijen, de betrokken personen, de 'business rationale' van 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, alsmede een uitdrukkelijke bevestiging dat de transactie aan het vastgelegde beleid van het NEPROM-lid voldoet.

NEPROM-leden dienen te werken met een transactieregister dat voldoet aan de hierboven gestelde criteria of een daarmee gelijkwaardig, deugdelijk register (al dan niet een combinatie van verschillende operationele en financiële systemen en toepassingen) dat past binnen de eigen bestuursstructuur en administratieve organisatie.

Indien het bij aanvang van een transactie duidelijk is dat meer dan één transactie met een registergoed binnen een periode van zes maanden zal plaatsvinden, dan dient het transactieregister de gehele reeks transacties te beslaan. Tevens dient daarin uitleg te worden gegeven over de structuur van de voorgenomen transacties en de intenties van alle ten tijde van de transactie bekende betrokken partijen.

Daar waar bij een transactie gerede twijfel bestaat aan de integriteit van een van de contractspartijen of vermoedens bestaan van niet-wettelijke transacties voorafgaand aan of volgend op de desbetreffende transactie, dient dit gemeld te worden bij de degene die binnen de organisatie met de naleving van de gedragscode is belast en dient dit te worden vastgelegd in het transactieregister. Elk NEPROM-lid zal de voorgenomen transactie eerst kunnen effectueren nadat deze twijfel ten volle is weggenomen.

Elk NEPROM lid zal zich van de identiteit van de bij elke transactie (direct of indirect) betrokken natuurlijke of rechtspersoon vergewissen en zal – bij gebreke van de mogelijkheden daartoe – een externe dienstverlener instrueren dit overeenkomstig de bepalingen van de Wet identificatie bij dienstverlening (WID) te verrichten. Transacties vinden alleen plaats indien aldus comfort is verkregen omtrent alle bij de transactie verbonden (natuurlijke) personen.

De eigen accountant krijgt van het NEPROM-lid te allen tijde toegang tot het transactieregister. De accountant toetst in zijn (jaarlijkse) beoordeling op de deugdelijke opzet en het bestaan van het transactieregister.

De administratie van NEPROM-leden dient zo ingericht te zijn dat (advies)opdrachten en facturen een goed inzicht geven in de geleverde, gespecificeerde prestatie en in de daarbij betrokken personen.

In de administratieve organisatie van lidbedrijven dient te worden geborgd dat bij transacties die een aanmerkelijk belang vertegenwoordigen steeds ten minste twee personen van het bedrijf betrokken zijn, die inzicht hebben in alle voor die transactie relevante feiten en omstandigheden.

Commissie Gedragscode

De NEPROM heeft een Commissie Gedragscode benoemd. De commissie behandelt incidenten en dilemma's betrekking hebbend op (mogelijke) overtredingen van de gedragscode die gemeld worden door leden of door direct belanghebbenden.

NEPROM-leden dienen zodra een ernstig incident (intern of extern) gebleken is waarbij de Gedragscode is geschonden en derden of het aanzien van de sector zijn geschaad daar zelf onverwijld melding van te maken bij de Commissie Gedragscode, indien en voor zover dit niet in strijd is met de wet of andere regelgeving.

Indien een NEPROM-lid (in het kader van het strafrechtelijke onderzoek) een schikking getroffen heeft met het Openbaar Ministerie, dan dient zij de Commissie Gedragscode op eigen initiatief onverwijld en volledig inzicht te geven in de overeenkomst met het Openbaar Ministerie waarin de schikking vastgelegd is, indien en voor zover dit niet in strijd is met de wet of andere regelgeving.

De commissie onderzoekt de ontvankelijkheid van een incidentmelding, verzamelt de noodzakelijke gegevens, hoort de betrokkenen, velt een oordeel, koppelt haar bevindingen en oordeel terug aan de betrokkenen, en brengt een advies uit aan het bestuur, inclusief een eventuele passende sanctie.

NEPROM-leden dienen alle medewerking te verlenen aan onderzoeken van de Commissie Gedragscode en haar openheid van zaken te geven over alle stukken en andere informatie uit het dossier waarop het incident of dilemma betrekking heeft. Als onderdeel hiervan dient het NEPROM-lid wanneer hem een ernstig incident gebleken is, waarbij daadwerkelijk in strijd met de Gedragscode is gehandeld, onverwijld en op zijn kosten zorg te dragen voor een onafhankelijk extern onderzoek. Dat dient bij voorkeur uitgevoerd te worden door een ander dan de betrokken raadsheer om iedere schijn van mogelijke belangenverstrengeling te vermijden. De uitkomsten geven inzicht in de aard, ernst, oorzaak, omvang en gevolgen van het incident alsmede de te treffen of getroffen maatregelen om schade en herhaling in de toekomst te voorkomen. De resultaten van het onderzoek dienen onverwijld en op eigen initiatief ter beschikking gesteld te worden van de NEPROM Commissie Gedragscode.

Aan schending door een NEPROM-lid van een van de hier boven genoemde verplichtingen en/of van de algemene verplichting medewerking te verlenen aan het onderzoek en/of van het geven van bovenbedoelde openheid van zaken, kan de Commissie Gedragscode de gevolgen verbinden die zij geraden acht.

In het geval van dilemma's of onduidelijkheden kan de Commissie Gedragscode om advies gevraagd worden. In voorkomende gevallen en in overleg met het NEPROM-bestuur geeft de commissie bekendheid aan haar bevindingen, met als doel een moresprudentie te ontwikkelen en te leren van incidenten.

NEPROM-leden dienen bovendien in het geval zij een ernstige schending van de Gedragscode hebben begaan waarbij externe partijen benadeeld zijn, daar waar mogelijk sprake zou kunnen zijn van eventuele wettelijke overtredingen, dit onverwijld te melden bij politie althans justitie en alle medewerking te verlenen aan het (justitieel) onderzoek.

Lopende een strafrechtelijk onderzoek of procedure zullen de Commissie Gedragscode en het bestuur van de NEPROM het strafrechtelijke traject voorrang verlenen boven de integriteitprocedure binnen de vereniging, tenzij er zwaarwichtige redenen zijn – waaronder de ernst van de zaak of de omvang van het onderzoek en de procedure – om eerder tot een oordeel of sanctie te komen.

Controle, handhaving en sanctionering

NEPROM-leden zijn verplicht de gedragscode na te leven. Zij zullen daartoe deze gedragscode in hun organisatie bekend maken, een interne gedragscode instellen en verder alle maatregelen nemen die nodig zijn voor een goede naleving. De directies verplichten zich stappen te ondernemen wanneer blijkt dat deze algemene gedragscode of de bedrijfsspecifieke interne gedragscode binnen de organisatie niet goed worden nageleefd. Het naleven van de algemene gedragscode en het instellen en naleven van de interne gedragscode is de verantwoordelijkheid van de leden zelf.

Wanneer het NEPROM-bestuur door het bureau, door andere leden of door direct belanghebbende derden geïnformeerd wordt over het niet naleven van de gedragscodes door een van de leden, dan zal na het inwinnen van advies van de Commissie Gedragscode, het bestuur het desbetreffende lid aanspreken op zijn verantwoordelijkheden en eventueel maatregelen opleggen.

Deze maatregelen kunnen onder andere zijn: het laten herstellen of corrigeren van de ontstane situatie, een berisping, schorsing en eventueel royeren, conform de regeling in de statuten van de NEPROM. Wanneer een bepaalde situatie niet is beschreven, maar in strijd is met de geest van de gedragscode, dan zal de Commissie Gedragscode over de toepasselijkheid van de gedragscode aan het NEPROM-bestuur adviseren. Alsdan kan het NEPROM-bestuur zo nodig over gaan tot het opleggen van maatregelen.