

‘INTEGRITEIT TOONT ZICH IN HET GEDRAG EN DE KEUZES DIE MENSEN ONDER DRUK MAKEN’

Stel, een onbekende buitenlandse partij wil je portefeuille met oude huurwoningen opkopen tegen een riant bedrag, inclusief een leuke persoonlijke bonus. Mooi meegenomen? Of tijd voor een third party screening? Over integriteitskwesies kun je maar beter vooraf nadenken, stelt **Yvonne Vlasman** van Grant Thornton. ‘De vastgoedsector is kwetsbaar voor integriteitsschendingen en fraude.’

Yvonne Vlasman is als forensisch accountant gespecialiseerd in het opsporen en onderzoeken van fraude bij organisaties. Ook adviseert zij bedrijven hoe zij hun bedrijfsvoering kunnen inrichten om te voorkomen dat er dingen misgaan op het vlak van integriteit. Een actueel thema, zeker in de vastgoedsector, stelt **Vlasman**. ‘In vastgoed gaan grote bedragen om. De belangen zijn groot, er is een groot verschil in posities en status van betrokkenen, prijsbepaling is subjectief en de sector kent een specifieke subcultuur. Dat maakt de sector kwetsbaar voor integriteitsschendingen en fraude.’

Daarom heeft het IVBN na de vastgoedfraude een code of ethics opgesteld en een model interne gedragscode ter beschikking gesteld aan ondernemingen in de sector. Ook andere partijen (gemeentes, woningcorporaties) hebben veel gedaan om integriteit hoger op de agenda te krijgen. Het gevaar van dergelijke middelen is volgens **Vlasman** echter dat integriteit verwordt tot een papieren werkelijkheid. ‘Gedragscodes zijn alleen maar effectief als ze het gedrag van mensen in de praktijk beïnvloeden, op basis van de gewenste normen en principes. Integriteit toont zich in het gedrag en de keuzes die mensen onder druk maken.’

HOE IS HET GESTELD MET DE AANDACHT VOOR INTEGRITEIT?

‘Nu de vastgoedfraude alweer ruim 12 jaar achter ons ligt, bestaat de kans dat de aandacht wegebt. Bovendien zijn er ontwikkelingen die het risico op integriteitsinbreuken vergroten. Ten eerste: er is schaarste, en in tijden van schaarste nemen integriteitsrisico’s toe. In elke sector, maar zeker in het vastgoed. Daarnaast zien we een toename van buitenlandse partijen op de Nederlandse markt, met alle risico’s op ‘fout geld’ en witwassen vandien. Sinds 2013 moeten makelaars, bemiddelaars en taxateurs melding maken van dubieuze constructies en transacties, maar wij hebben sterk de indruk dat veel bedrijven nog niet alert genoeg zijn.’

HOE KAN GRANT THORNTON DAARBIJ HELPEN?

‘Bij mogelijke fraude kunnen wij onderzoek doen en de feiten boven tafel brengen. Daarnaast zijn we actief met preventie door bedrijven te helpen bij het inrichten van integriteitsbeleid. Bijvoorbeeld door het opstellen van een gedragscode en het faciliteren van een bewustwordingsworkshop of dilemmaworkshop. In zo’n workshop bespreek je wat je tegenkomt in de praktijk en welke dilemma’s dat oplevert, zodat mensen zich bewust worden van het gewenste gedrag. Tot slot doen we aan third party screening’.

COMPLIANCE KOST GELD. WAAROM ZOU JE DAT GELD UITGEVEN?

‘Omdat er veel op het spel staat. We weten uit ervaring dat het enorme financiële consequenties kan hebben als het misgaat. Zie het als een verzekering. Je kunt besparen op je brandverzekering, maar als je brand krijgt, ben je 9 van de 10 keer je bedrijf kwijt. Met integriteit is dat hetzelfde: als je je niet verzekert tegen integriteitsinbreuken, kan dat op termijn veel schade berokkenen. Zeker als je vestigingen hebt in Engeland of Amerika, waar de wetgeving rondom corruptie veel strenger is dan in Nederland. Als je je zaakjes op dit gebied goed op orde hebt, dan zijn de consequenties bij een eventuele overtreding veel geringer. Daar komt nog bij dat een goed integriteitsbeleid steeds meer gezien wordt als een statement en zelfs als een voorwaarde voor samenwerking. Daarmee wordt het ook commercieel interessant.’

WAT IS JE BELANGRIJKSTE ADVIES AAN BEDRIJVEN?

‘Bepaal zelf hoe je invulling wil geven aan integriteit! De praktijk is niet altijd zwart-wit. De wet- en regelgeving laat ruimte voor interpretatie en bij corruptie en witwassen zitten er altijd subjectieve elementen in. De vraag is: hoe ga je daarmee om? Hoe wil je als bedrijf opereren? Speel je op safe of zoek je liever de randen op? Juist in dat grijze gebied moet je heel bewust nadenken over je normen en waarden.’ ■



WAT DOET DE CORONACRISIS MET DE INTEGRITEIT VAN BEDRIJVEN?

‘Dat is moeilijk te voorspellen, maar we weten wel dat een crisis leidt tot een toename van druk en daarmee van niet-integer handelen. Het is dan ook zaak om ook nu integriteit hoog op de agenda te houden.’

HOE DOE JE DAT CONCREET?

‘Door het vertalen van ‘papieren’ gedragscodes naar concreet gedrag. Daarnaast

aandacht voor screening van zakenpartners. Zorg dat je weet met wie je zaken doet. Tot slot: wees altijd alert op risico’s van witwassen en omkoping en zorg dat je daar in procedures en controles concreet aandacht aan besteedt.’

WAT KAN HET EFFECT VAN NIET-INTEGER HANDELEN ZIJN OP DE VASTGOEDSECTOR EN MISSCHIEN ZELFS DE SAMENLEVING?

Niet-integer handelen schaadt het vertrouwen in de sector. Dat

kan ertoe leiden dat partijen zich terugtrekken uit de sector. Maar het kan er ook toe leiden dat de overheid met nog stringere wet- en regelgeving komt. Uiteindelijk leidt dat tot maatschappelijke kosten.

WELKE MOGELIJKHEDEN ZIET U OM VANUIT UW VAK BIJ TE DRAGEN AAN EEN GEZOND WERKKLIJMAAT?

Integriteit en ethisch zaken doen dragen bij aan een klimaat waarin lastige situaties, dilemma’s, in alle openheid besproken kunnen

worden. Waarin mensen elkaar kunnen aanspreken op ongewenst gedrag. In een dergelijke cultuur is het prettig werken.

WAT IS DE BELANGRIJKSTE TREND OP INTEGRITEITSGEBIED?

Er blijft steeds minder onzichtbaar. Daar waar onderlinge relaties of afspraken in het verleden nog wel eens onopgemerkt konden blijven, is in de huidige tijd alles transparant.

HOE BELANGRIJK IS SAMENWERKEN BIJ HET REALISEREN

VAN EEN GEZOND BEDRIJFSKLIJMAAT?

Voor een integer bedrijfsklimaat heb je alle spelers nodig: zowel binnen als buiten de eigen organisatie, en op alle niveaus binnen de organisatie. De mate van integriteit wordt hier echt bepaald door de zwakste schakel in de ketting.

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Onrechtvaardigheid

PASSIE VOOR:

Schrijven

MIJN VERBORGEN TALENT:

Zingen

WAT WIL IK NOG BIJLEREN:

Echt goed kunnen zingen

MISSIE VOOR 2020:

Fit en gezond blijven

MIJN INSPIRATIEBRON:

Op, in of aan het water krijg ik mijn beste ideeën

DE ULTIEME ONTSPANNING:

Een goed boek

LEUKSTE STEDENTRIP:

Berlijn, en elke andere stad die je goed op de fiets kan verkennen

BESTE KOFFIE:

Het eerste kopje koffie op een zonnige zaterdag op mijn eigen terras