

Ethiek voor de  
vastgoedprofessional  
van morgen

# Integer *en* gedreven

| OWL PRESS |

KOEN  
VAN DAMME

1.

# ETHIEK EN MORAAL



“De belangrijkste  
verantwoordelijkheid  
die ieder van ons heeft,  
is zijn eigen gedrag.”

— Michel de Montaigne

## 2.2 Inleiding

Ethiek, ethisch handelen, moraal, integriteit, deontologie, moreel oordelen, normen en waarden, vertrouwen, maar ook fraude, omkoping, witwassen van geld, machtsmisbruik, graaicultuur, belangenvermenging, incompetentie, hebberigheid, steekpenningen, stromannen... Stuk voor stuk zijn het begrippen met specifieke betekenissen die met elkaar verband kunnen houden. Ik deel ze bewust op in een positief en een negatief geladen categorie zonder afbreuk te doen aan de connectie die ze onderling kunnen hebben. We kunnen de goede en de slechte begrippen aan elkaar koppelen. Ze vormen niet zelden elkaars tegendeel (machtsmisbruik – integriteit, deontologie – belangenvermenging...). Een gebrek aan integriteit leidt tot graaicultuur of het aannemen van steekpenningen, fraude is niet enkel illegaal, het toont minstens een afwijkende en onprofessionele moraal. Afbakenen van begrippen helpt niet enkel om goed of onethisch gedrag te benoemen, maar vooral om betekenissen scherper te krijgen.

Welke betekenis hechten we aan al deze begrippen? Waarom zijn ze überhaupt belangrijk als we nadenken over ethisch handelen in de vastgoedsector? Willen we starten met onze zoektocht naar handvatten om als professional ethisch te handelen, dan moeten we beschikken over een degelijk en helder begrippenapparaat. Ooit een kunstschilder gezien die een veegborstel gebruikt om een portret op doek neer te zetten? Ze bestaan ongetwijfeld wel en het is nochtans ook een

borstel met haren, maar verre van een schilderspenseel. We kiezen dus het best de juiste instrumenten om aan deze onderneming te beginnen. Dat scheelt een hoop ontcijferwerk achteraf.

Nadat we de kernbegrippen helder hebben gesteld en ethiek als domein binnen de filosofie hebben verkend, zetten we onze tocht verder door terug te kijken richting de oorsprong en het wezen van de moraal vanuit cultureel, maar ook vanuit evolutionair-biologisch oogpunt. Dat brengt ons noodgedwongen millennia terug in de tijd, maar evenzeer bij zeer recent neurowetenschappelijk en biologisch onderzoek. Vanuit een beknopt historisch perspectief (dit is geen geschiedenisboek) onderzoeken we hoe de steeds aan verandering onderhevige moraal, menselijk gedrag en samenleven zich ontwikkeld hebben. Dat gaat over manieren die mensen bedachten, onderling overeenkwamen en verankerden om hun samenleving te organiseren.

Het woordenpaar ‘menselijk gedrag’ is al gevallen. Ik versta hieronder de verzameling van gemaakte keuzes en gestelde handelingen van een persoon onder impuls van zijn individuele natuurlijke en culturele gesteldheid en zijn samenleven met andere mensen. In verband met dit onderwerp zijn in de sociale wetenschappen tal van boeken volgeschreven. Ik beperk me tot een aantal prominente auteurs en onderzoekers die erover hebben nagedacht en/of er onderzoek naar hebben gedaan. Omdat ethisch handelen altijd gaat over het (niet) maken van keuzes en het (niet) stellen van handelingen, moeten we dit kort van naderbij bekijken en er de essentie van meenemen tijdens onze tocht.

Aansluitend wil ik stilstaan bij het belang van waarde- en normenkaders, hoe die cultureel verschillen en wat dat betekent voor ons eigen westers denkkader. In die veelheid aan waarde- en normensets gaan we zoek naar de betekenissen die we delen. Daarbij confronteer ik een aantal visies op morele ontwikkeling. Hoe vatbaar zijn we in de vorming en bijsturing van ons morele zijn? Wat zegt het recente onderzoek over de mogelijkheden om moreel gedrag en ethisch handelen aan te leren?

## 1.2

# Begrippenkader

### 1.2.1 FILOSOFIE

Omdat ethiek en moraalwetenschappen behoren tot het domein van de filosofie, is het noodzakelijk stil te staan bij wat ze zijn en hoe ze zijn ontstaan. De benadering is beperkt gehouden om een goed begrip van de eruit afgeleide begrippen toe te laten.

#### Betekenis en ontstaan

Het woord ‘filosofie’ heeft Griekse wortels. Filo- (Grieks: *philós* – vriend) -sophie (Grieks: *sophía* – wijsheid) wil zoveel zeggen als ‘houden van wijsheid’ of ‘wijs-begeerte’.

Filosofie herbergt vele betekenissen, de ene wat ruimer dan de andere afhankelijk van degene die het woord definieert. Iedereen heeft behoefte aan een juiste voorstelling van zaken, betere en juiste kennis. Filosofie wordt beoefend om je eigen voorstelling van de zaken te onderzoeken en je eigen oordelen van naderbij te bekijken. Maar het is ook een product. Een bedrijf heeft een bepaalde

bedrijfsfilosofie, jijzelf hebt een bepaalde kijk op de wereld die je zou kunnen bestempelen als een levensfilosofie.

Voor een iconische filosoof als Bertrand Russell die een geschiedenis van de westerse wijsbegeerte schreef, houdt filosofie het midden tussen de exacte wetenschappen en de theologie. Met de wetenschap heeft ze gemeen dat ze zich beroept op de menselijke rede, veeleer dan op autoriteit. Met de theologie deelt ze dan weer de neiging tot het speculeren over dingen waarover tot dusver nog geen definitieve kennis is verkregen. Duidelijk omschreven kennis behoort tot de wetenschappen, maar dogma's (officieel aanvaarde voorstellingen van zaken waaraan niet meer wordt getwijfeld) behoren tot het domein van de theologie (godsdiensleer). Filosofie zit daar dus ergens tussenin.

Omdat filosofie als domein op zich al zo divers is, hoeft die verschillende invulling niet te verbazen. Het is ook een tijdsgebonden begrip dat sterk is veranderd door de eeuwen heen. In ieder geval is filosofie de oudste manier van denken zonder verwijzing naar mythen en goden zoals tijdens de klassieke oudheid of binnen religie. De eerste filosofen waren natuurfilosofen die nadachten over de natuur, de kosmos en de wereld rondom hen. Zoals Loobuyck stelt in zijn *Filosofie voor economen* was filosofie als kennisdomein lange tijd een soort eenheidswetenschap die pas in de zeventiende en achttiende eeuw de studie van de mens zelf begon te bevatten. Na de renaissance in de vijftiende en zestiende eeuw kwam de mens als individu steeds centraler te staan. Later kwamen hieruit allerlei andere menswetenschappen voort zoals sociologie, psychologie en economie.

De westerse filosofie heeft Griekse roots en is ontstaan in het Middellandse Zeegebied (Griekenland en Turkije) tussen 800 en 400 voor onze tijdrekening (v.o.t.). In die periode kwam op die plaatsen een bepaald type samenleving tot ontwikkeling, de *polis*. Mensen hadden nood om zichzelf te ontwikkelen om in die polis zo goed mogelijk te kunnen functioneren en samen te leven. Steden waren (en zijn) broeinesten van creativiteit, cultuur en innovatie. Maar tegelijkertijd bestaan in een stad verschillende en complexe samenlevingsvormen.

Politiek, rechtspraak en het zakenleven hebben een bijzondere plaats in een stadstaat als Athene. Deze aspecten van een samenleving vonden plaats op de markt (agora), in de openbaarheid. De burgers werden hierbij betrokken en dat maakte

de samenleving vrij en democratisch. Deze vorm van zeggenschap deed onder de leider Pericles de eerste vorm van democratie ontstaan.

## De academia

In die tijd kon je in een academie filosofie beoefenen. Dat gebeurde met een groot publiek van burgers. Ze kwamen een filosofiecollege bijwonen zoals een sportwedstrijd, een eredienst of een theatervoorstelling. Dat was de context waarin filosofie tijdens hun vrije tijd werd beoefend, ter lering en vermaak. Theater bood een context waarin burgers zich leerden inleven in anderen terwijl de tempel de plek was om te vieren wat je hebt en je te verzoenen met wat er nog komt. Stadions waren plaatsen waar tot 15.000 mensen konden ervaren wat het betekent om teams te zien samenwerken of te zien winnen of te verliezen.

Er waren in de oudheid drie grote kennisgebieden binnen de filosofie die werden beoefend aan die academies om van het denken een ambacht te maken:

- **fysica** (kennis van de wereld en de natuur): alles wat wetenschappelijk is;
- **logica** (kennis- en taaltheorie): begrijpen we elkaar, kunnen we ons goed uitdrukken?
- **ethica** (kennis over het handelen, de moraal, zeden en gewoonten): hoe krijgen we de wereld zoals we die willen door te reflecteren over onze gewoontes.

Alle westerse filosofie die daarna is ontwikkeld, is grosso modo in te delen onder een van deze drie kennisdomeinen.

## Rationalisme versus empirisme

Als het gaat over het vergaren en organiseren van kennis en het toetsen van de betrouwbaarheid ervan moeten we ten slotte ook stilstaan bij twee belangrijke, maar wezenlijk verschillende uitgangspunten. Dat is het verschil tussen rationalisme en empirisme. De bron van deze dualiteit moeten we in eerste instantie zoeken bij Parmenides (515–450 v.o.t.) en Herakleitos (540–480 v.o.t.). Beide oud-Griekse wijsgeren stonden vanuit de vraag naar de betrouwbaarheid van kennis een andere benadering van de realiteit voor. Herakleitos' bekende uitspraak *Panta Rhei*

duidt erop dat alles stroomt en niets gelijk blijft. Hoe kunnen we de werkelijkheid die constant verandert toch in een bevattelijk gegeven verankeren? Hij concludeerde dat de wereld zodanig veranderlijk is, dat we er geen vaste begrippen op kunnen kleven. Parmenides van zijn kant zei het tegenovergestelde. Hij keek naar de wereld en stelde dat we vaste begrippen hebben om de wereld te begrijpen waarmee we dat perfect kunnen doen. De wereld kan dan wel veranderlijk zijn, we hebben onze begrippen vanwaaruit we kunnen vertrekken. Laten we dat koesteren, stelde Parmenides. Hij draaide de zaken dus helemaal om. De fundamenteel verschillende vertrekpunten, kort gezegd Herakleitos' *worden* en Parmenides' *zijn*, bepalen de manier waarop we de werkelijkheid tegemoet treden.

In navolging van Herakleitos en Parmenides zijn het dan respectievelijk Aristoteles en Plato die als grondleggers worden beschouwd van het rationalisme en het empirisme. Het komt er in het kort op neer dat het **rationalisme** de nadruk legt op de mogelijkheden van de menselijke rede. De zintuiglijke ervaring komt op de tweede plaats. De wetenschappelijke methode die hierbij wordt gebruikt, is veelal wiskundig en deductief. Het bijzondere wordt uit het algemene afgeleid door middel van deductie. Een bekend voorbeeld hiervan is de argumentatie:

“Alle mensen zijn sterfelijk” (algemeen)  
 “Socrates is een mens” (bijzonder)  
 “Socrates is sterfelijk” (conclusie)

Een onderzoek dat rationalistisch werkt, vertrekt vanuit een vooropgesteld model en begrippenkader vanwaaruit dan particuliere zaken worden afgeleid. Dat is voornamelijk zo bij de formele en exacte wetenschappen zoals de wiskunde. Deductieve argumenten kunnen in principe niet weerlegd worden.

Bij het **empirisme** ligt de nadruk op de ondervinding en de waarneming als basis voor betrouwbare kennis (dynamischer, vanuit de ‘wordende’ ervaring of empirie). De inductieve methode die hiervoor wordt ingezet, vertrekt vanuit het concrete particuliere waaruit dan algemene stellingen worden afgeleid. Een voorbeeld van inductief redeneren is:

“Ik zie een bruine eend in het park” (waarneming 1)  
 “Ik zie een tweede bruine eend in het park” (waarneming 2)  
 “Ik zie een... bruine eend in het park” (waarneming...)  
 “Alle eenden in het park zijn bruin” (conclusie)

Aan beide benaderingen zijn gevaren en beperkingen verbonden. Het rationalisme kan dan wel tot meer algemene uitspraken leiden, het risico voor te abstracte visies die heel ver van de werkelijke wereld afstaan, is groot. Het empirisme van zijn kant heeft dan weer het nadeel dat als je je baseert op ervaringsgegevens, het moeilijk en onduidelijk is hoe je van daaruit naar algemene uitspraken en wetten kunt komen. Als je negentig witte zwanen ziet zwemmen, kun je concluderen dat er alleen witte bestaan. Deze algemene wetmatigheid wordt ontkracht door het zien van een zwarte zwaan die als eenennegentigste in de vijver landt. Je weet met andere woorden nooit volledig zeker hoeveel witte zwanen je moet zien om te kunnen besluiten dat er uitsluitend witte exemplaren bestaan. Deze onzekerheid is beter bekend als het inductieprobleem.

## 1.2.2 ETHIEK

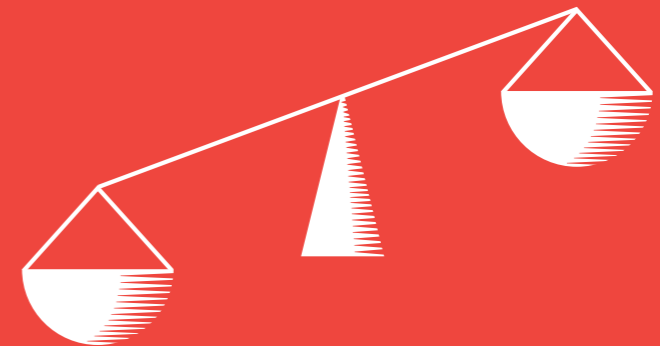
Ethiek komt van het Griekse *èthos*. Het heeft meerdere betekenissen: vaste verblijfplaats, woning (1); gewoonte, gebruik, zeden (2); karakter, aard (3); en houding, gezindheid (4). De eerste betekenis is opmerkelijk gezien het thema van dit boek, maar het zijn vooral gewoonten, gebruiken, zeden en houding die in de loop van de tijd als betekenissen overeind zijn gebleven.

De ethiek maakt als vakgebied deel uit van de filosofie en houdt zich bezig met de vraag welke menselijke handelingen goed of toelaatbaar zijn en welke slecht of niet toelaatbaar. Ethiek houdt zich dus bezig met het onderzoek en de rechtvaardiging van waarden, normen en waardestelsels.

De ethiek is ontstaan met de figuur van **Socrates**. Hij was niet erg geïnteresseerd in de natuur of de kennis- en taaltheorie. Zijn belangstelling ging uit naar de kwestie dat je van je leven iets moet maken. Je wordt geboren met bepaalde capaciteiten en die kun je ontwikkelen. Wijsheid moet je ontwikkelen door je leven te onderzoeken. Een leven dat niet is onderzocht, is volgens hem een leven dat niet

2.

# ETHISCHE THEORIEËN



“The greatness of a man is not in how much wealth he acquires, but in his integrity and his ability to affect those around him positively.”

— Bob Marley

Als we over ethiek en ethisch handelen spreken, is het nodig de belangrijkste theorieën te benoemen die in de loop der tijd zijn bedacht. Het praktische nut van dit overzicht kan niet onderschat worden omdat het jou als lezer in staat zal stellen om, ongeacht jouw functie als professional of de sector waarin je tewerkgesteld bent of zult worden, eigen keuzes en handelingen in vraag te stellen en die van anderen te bekijken vanuit verschillende ethische theorieën en mogelijkheden. Zodra je inzicht hebt verworven, kun je er te allen tijde professioneel mee aan de slag, maar ook thuis, met je vrienden, je lief, de bakker. Ethisch handelen stopt niet bij loutere bespiegelingen of het afleggen van een examen voor een opleidingsonderdeel deontologie en ethisch handelen. Zoals de voormalige Nederlandse premier Balkenende herhaaldelijk stelde:

“Fatsoen moet je doen.”



## 2.1

# Mondiale ethiek vandaag

Met de toenemende secularisering in het Westen zijn mensen op zoek naar betekenisvolle manieren om bepaalde waarden hoog te houden en te integreren in het leven van alledag. Zoals we hebben gezien in het voorgaande hoofdstuk is dat van belang bij het omgaan met mensen. In het beroepsleven kan dat verschillende dingen betekenen, maar het zal steeds een evenwicht vragen tussen het persoonlijke waarde- en normenkader en de bedrijfscultuur met eigen missie en visie. Hierbij zullen we in het volgende hoofdstuk uitvoerig stilstaan wanneer het gaat over organisatie- en bedrijfsethiek.

Met mondiale ethiek bedoel ik de brede waaier aan herkomsten die ethisch handelen kan hebben. Geloofsgemeenschappen baseren hun ethische standaarden voornamelijk op de voorschriften die ze trachten na te leven en die beschreven staan in de bestsellers van de religie die ze trouw zijn (Bijbel bij de christenen, Koran bij de moslims, Talmud bij de joden, Tripitaka bij de boeddhisten enzovoort).

De ethische systemen van religieuze oorsprong zijn gebaseerd op de centrale vraag hoe men als mens het goede kan doen, hoe men een goed leven kan leiden

en de medemens deugzaam kan bejegenen. Deze vormen van ‘deugdenethiek’ brengen waarden voort die inspireren om in het dagelijkse leven met elkaar om te gaan. Zoals we zullen zien is deugdenethiek – of de vraag wat het betekent een goed mens te zijn – eeuwenoud. Ook in het oude Griekenland stond die vraag al centraal, nog voor de openbaarheidsgodsdiensten hun opgang maakten.

*Ethics in Action* is een globaal aangeboden mooc, een vrij toegankelijke online cursus voor een groot publiek (in het Engels een *massive online open course*) georganiseerd door de SDG Academy. De kiem werd in 2016 gelegd door paus Franciscus die een groep prominente geestelijken en wetenschappers verzamelde in het Vaticaan voor een reeks vergaderingen. Daarbij gingen ze de grote thema’s zoals armoede, vrede, corruptie en klimaatverandering niet uit de weg. Ze probeerden die te benaderen vanuit de grote eeuwenoude religieuze en seculiere tradities om een antwoord te bieden op de vraag hoe we duurzamer en vreedevoller kunnen samenleven en welke gemeenschappelijke waarden hierbij een rol spelen. Het online programma is daar een gevolg van en wordt gestuurd door de Verenigde Naties en hun Agenda 2030 met 17 *sustainable development goals* (SDG’s).

Het programma legt de nadruk op de deugdenethiek (*virtues*). Vanuit verschillende invalshoeken worden waarden gedefinieerd waaraan een daadkrachtige en integrale *ethics in action* wordt opgehangen. Vele geloofsovertuigingen en spirituele tradities passeren de revue in de zoektocht naar een multireligieuze consensus. Van de meest voor de hand liggende (jodendom, katholicisme, protestantisme, islam...) naar de minder bekende (*native Americans*, Chinees confucianisme, taoïsme, boeddhisme) tot de niet-religieuze perspectieven (oude Griekse filosofie, seculier moreel redeneren, deugdenethiek en wetenschap).

Met *ethics in action* komt een spectrum bloot te liggen dat aangewend kan worden om naar de grote wereldproblemen van vandaag te kijken vanuit de centrale vraag: ‘Hoe kunnen we als mensen goed met elkaar samenleven en ons leven op aarde duurzaam in stand houden?’ Naast de eerder aangehaalde thema’s behandelen de experts ook zaken zoals gendergelijkheid; het recht op een gezond leven, onderwijs en waardig werk; migratie, mensenhandel en moderne slavernij.

Deze collegereeks is nu een van de meest integrale en mondiale initiatieven waarbij een deugdenethiek vanuit verschillende tradities wordt toegepast op verschillende maatschappelijke thema's. Met een brede dialoog als opzet is dit studieprogramma een blikverruimende manier om kennis te maken met mondiale ethiek, gekaderd in de Agenda 2030 van de Verenigde Naties.

## 2.2 Deugdenethiek

Jonathan Rose (1952) is een Amerikaanse stedenbouwkundige en vastgoedontwikkelaar die in New York City actief is. Hij kreeg de projectontwikkeling met de paplepel mee van zijn ouders en familie, maar met een bijzonder gevoel voor integriteit. Sinds hij de Jonathan Rose Companies oprichtte, werkte hij met non-profitorganisaties mee aan tal van grootschalige sociale huisvestingsprojecten in armere wijken. Bij zijn vastgoedontwikkelingen houdt hij stevast rekening met de ecologische en maatschappelijke uitdagingen die vandaag hoog op de agenda staan. Hij richtte in dit kader het eerste Amerikaanse *Smart Investment Fund* op dat zich hoofdzakelijk richt op het verwerven van groene gebouwen. Vier van de zes fondsen die het bedrijf momenteel in portefeuille heeft, richten zich op betaalbare woningen voor lage inkomens. Over zijn werk als vastgoedontwikkelaar zegt hij het volgende:

“I grew up in a community where 99% of the kids went to college. There are communities where 1% of the kids go to college. There are communities in which, if a child is raised there, there is a three-quarters chance that they will earn more than their parents when they reach the age of 30. And there are communities in which there's a 90% chance that even a low-income child will be learning less than its low-income parents when it reaches