

Beleidsregel Wet Bibob voor vastgoedtransacties gemeente Laarbeek

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek;

gelet op de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob);

besluit:

vast te stellen de beleidsregel Wet Bibob voor vastgoedtransacties gemeente Laarbeek.

1. Inleiding

Gemeenten krijgen steeds meer te maken met ondermijnende criminaliteit. Ondermijnende criminaliteit bestaat uit allerlei vormen van criminaliteit die een ondermijnd effect hebben op de samenleving. Kenmerkend voor ondermijnende criminaliteit is de verwevenheid tussen de boven- en onderwereld. Criminelen maken gebruik van legale structuren en voorzieningen – zoals vergunningen, subsidies, overheidsopdrachten en vastgoedtransacties met de overheid – om illegale activiteiten uit te voeren. Dit vormt een bedreiging voor de integriteit van het openbaar bestuur.

2. Wet Bibob

Het doel van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) is het waarborgen van de integriteit van het bestuursorgaan door te voorkomen dat de overheid onbewust of ongewild criminele activiteiten faciliteert.

De Wet Bibob geeft de overheid een instrument in handen om zich tegen het risico van aantasting van de integriteit te beschermen. Als bijvoorbeeld een ernstig gevaar dreigt dat een vergunning zal worden misbruikt, kan het bevoegde bestuursorgaan een aangevraagde vergunning weigeren of een verleende vergunning intrekken. Maar ook als de overheid in zijn privaatrechtelijke hoedanigheid handelt – als rechtspersoon met een overheidstaak – en met een derde een vastgoedtransactie wenst aan te gaan, beschermt de Wet Bibob de integriteit van het openbaar bestuur.

Om eventuele integriteitsrisico's te kunnen inschatten, voert het bevoegde bestuursorgaan een eigen onderzoek uit. Ook kan het bestuursorgaan aanvullend advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob. Langs die weg kan de overheid voorkomen dat zij criminele activiteiten faciliteert en beschermt zij bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers.

De Wet Bibob en het daarbij behorende Besluit Bibob zijn van toepassing op diverse gemeentelijke vergunningen en ontheffingen, regelingen en transacties, waaronder:

- Drank- en Horecawetvergunningen;
- Exploatievergunningen voor openbare inrichtingen;
- Exploatievergunning voor speelautomatenhallen;
- Omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten;
- Omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten;
- Subsidies;
- Aanbestedingen in de sectoren bouw en milieu en ict;
- Vastgoedtransacties.

Bestuursorganen zijn zelf verantwoordelijk voor de toepassing van de Wet Bibob. Daarom worden er voor de verschillende toepassingscategorieën van de wet beleidsregels vastgesteld. In elke beleidsregel staat aangegeven binnen welke branches de wet wordt toegepast. Een helder Bibobbeleid voorkomt willekeur, biedt duidelijkheid voor de burger en is inzichtelijk voor alle betrokkenen. Bovendien kunnen beleidsregels preventief werken.

Deze beleidsregel ziet op toepassing van de Wet Bibob op 'vastgoedtransacties' als bedoeld in artikel 1 onderdeel o van de Wet Bibob.

3. Juridisch kader

Op grond van de Wet Bibob kan een zogeheten Bibob-toets plaatsvinden in de gevallen waarin de overheid met een derde een vastgoedtransactie wil aangaan.

Concreet betekent dit dat de gemeente Laarbeek in de hierna beschreven gevallen aan de hand van eigen onderzoek, al dan niet aangevuld met een advies van het Landelijk Bureau Bibob, de integriteit van de bij de vastgoedtransactie betrokken (rechts-)personen beoordeelt.

Bij die beoordeling maakt het gemeentebestuur een inschatting van:

- (a) de mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- (b) het risico dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- (c) de ernst van de feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

De uitkomst van de Bibob-toets weegt in een concreet geval mee bij de beslissing om een vastgoedtransactie waarbij de gemeente Laarbeek partij is al dan niet aan te gaan, hieraan nadere voorwaarden te verbinden of de overeenkomst op te schorten, te ontbinden of anderszins te beëindigen.

4. Beleidsregel

Met deze beleidsregel beschrijft de gemeente Laarbeek op welke wijze en bij welke vastgoedtransacties Bibob-onderzoek in de vorm van een Bibob-toets plaatsvindt.

4.1 Uitgangspunten Bibob-onderzoek

De gemeente Laarbeek hanteert bij het Bibob-onderzoek een risico-gestuurde, getrapte aanpak. Dit betekent dat niet elke vastgoedtransactie standaard aan een Bibob-toets wordt onderworpen, maar slechts die transacties waarbij de kans op de kans op criminogene beïnvloeding reëel is (vandaar: risico-gestuurd). Het onderzoek naar de integriteit van bij de vastgoedtransactie betrokken (rechts-) personen vindt bovendien op proportionele wijze plaats: alleen bij aanwijzingen of vermoedens van een mogelijke aantasting van de integriteit van het gemeentebestuur wordt aanvullend advies ingewonnen bij het Landelijk Bureau Bibob.

4.2 Integriteitsclausule met Bibob-beding in vastgoedovereenkomst

De gemeente Laarbeek neemt in alle vastgoedovereenkomsten standaard een integriteitsclausule op. De clausule bevat een juridische grondslag om de overeenkomst over een vastgoedtransactie te beëindigen (door middel van ontbinding of opzegging) die de gemeente kan inroepen in geval aan de wederpartij toerekenbare gedragingen die na het sluiten van de overeenkomst aan het licht komen en een mogelijke aantasting vormen voor de integriteit van het gemeentebestuur.

4.3 Beoordeling integriteitsrisico

1. Binnen de haar toekomstige contractvrijheid heeft de gemeente Laarbeek het recht om geen transactie met een derde aan te gaan, waarbij zij zich ook, mede of uitsluitend kan baseren op het oordeel dat ten aanzien van betrokkene een integriteitsrisico bestaat;
2. Met betrekking tot vastgoedtransacties bestaat een integriteitsrisico als uit Bibob-onderzoek blijkt dat er sprake is van enige mate of ernstig gevaar als bedoeld in artikel 3 van de wet;
3. De gemeente kan gedragingen en omstandigheden van aan betrokkene gelieerde partijen of personen betrekken bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een integriteitsrisico. Onder gelieerde partijen worden in ieder geval verstaan personen of partijen die
 - a. direct of indirect leiding aan betrokkene geven of hebben gegeven;
 - b. bij de vastgoedtransactie een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - c. over betrokkene zeggenschap hebben of hebben gehad;
 - d. aan betrokkene vermogen verschaffen of hebben verschafte;
 - e. onderdeel zijn of zijn geweest van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
 - f. in een zakelijk samenwerkingsverband tot betrokkene staan of hebben gestaan;
 - g. op betrokkene anderszins direct of indirect invloed uitoefenen of hebben uitgeoefend.

4.4 Gevallen waarin Bibob-onderzoek plaatsvindt

1. Een Bibob-toets vindt in elk geval plaats, indien met de vastgoedtransactie een bedrag van minimaal € 500.000 is gemoeid of indien, indien het een lager bedrag betreft van tenminste € 50.000, de vastgoedtransactie betrekking heeft op de volgende risico-categorieën van (bedrijfs-)activiteiten:
 - Inrichtingen waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet:
 - logies wordt verstrekt (waaronder **hotels, kamerverhuur, pensions**),
 - arbeidsmigranten worden gehuisvest,
 - dranken worden geschonken (waaronder **horecabedrijven**), of
 - rookwaren of spijzen (waaronder **coffeeshops**) voor directe consumptie worden verstrekt;

- Voor het publiek toegankelijke, besloten ruimten waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet seksuele handelingen worden verricht, seksuele diensten worden aangeboden of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden (waaronder **prostitutiebedrijven, darkrooms, seksbioscopen, sekswinkels, erotische massagesalons**);
 - Een natuurlijke persoon, een groep van natuurlijke personen of een rechtspersoon die bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet seksuele handelingen verricht of seksuele diensten aanbiedt in een andere ruimte dan de bedrijfsruimte (waaronder **escortbedrijven**);
 - Inrichtingen die zijn bestemd om het publiek de gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de kansspelen (waaronder **speelautomatenhallen en gamecenters**);
 - Afvalbewerkings- en verwerkingsbedrijven;
 - Transportondernemingen;
 - Autohandel (verkoop en verhuur);
 - Autodemontagebedrijven;
 - Vuurwerkbranche;
 - Wisselkantoren;
 - Kapsalons;
 - Cadeauwinkels;
 - Belwinkels;
 - Internetcafés;
 - Niet-geregistreerde uitzendbureaus;
 - Sportscholen;
 - Beauty-, wellness- en saunabedrijven;
 - Import en exportbedrijven
 - Vastgoedbedrijven;
 - Inrichtingen voor:
 - het bewerken, verwerken, opslaan of overslaan van dierlijke of overige organische meststoffen;
 - het vervaardigen, bewerken, opslaan of overslaan van anorganische nitraathoudende meststoffen;
 - Ondernemingen die handelen in (beschermde) diersoorten;
 - Woon-/zorgkantoren waar bedrijfsmatig zorg wordt verleend;
 - Zorgaanbieders;
 - PGB-bureaus;
 - Religieuze instellingen.
2. Een Bibob-toets vindt ook plaats indien de vastgoedtransactie betrekking heeft op pachtgronden die uitgegeven worden voor agrarisch gebruik.
3. De in het eerste lid bedoelde drempelbedragen betreffen de volledige koopsom dan wel de totaal huur- of pachtsom over de (aanvankelijk) overeen te komen of gekomen huur- respectievelijk pachtperiode, exclusief de over dat bedrag verschuldigde fiscale heffingen (o.a. BTW).

4.5 Overige gevallen waarin Bibob-onderzoek plaatsvindt

Een Bibob-toets vindt ook plaats, indien:

- a. feiten en omstandigheden die bij de gemeente bekend zijn of informatie verkregen van een of meer partners binnen het samenwerkingsverband RIEC of van het Openbaar Ministerie als bedoeld in artikel 26 van de wet daartoe aanleiding geven;
- b. blijkt dat in de afgelopen twee jaar het Landelijk Bureau Bibob een advies heeft uitgebracht over betrokkene of een adviesaanvraag over betrokkene in behandeling heeft genomen, ongeacht de hoogte van het met de vastgoedtransactie gemoeide bedrag.

4.6 Uitzonderingen Bibob-onderzoek

Onverminderd het bepaalde in artikel 4.5 vindt in beginsel geen Bibob-toets plaats in geval van:

- a. vastgoedtransacties van de gemeente Laarbeek met een bedrijf, instelling of organisatie die in overwegende mate, dat wil zeggen in beginsel voor twee derde of meer, door publiek geld is gefinancierd (het financiële vereiste) en waarbij de inhoudelijke criteria voor het verstrekken van geldelijke uitkeringen of voorzieningen in beslissende mate wordt bepaald door de overheid (het inhoudelijke vereiste);
- b. rechtspersonen met een overheidstaak en terrein behorende organisaties (zoals bijvoorbeeld Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en Brabants Landschap);
- c. toegelaten instellingen;

- d. meerdere vastgoedtransacties met een derde binnen een aaneengesloten periode van 12 maanden of binnen één project, mits de wederpartij (betrokkene) aantoont of genoegzaam aannemelijk maakt dat min of meer sprake is van gelijke omstandigheden met betrekking tot de bedrijfsstructuur, financieringsconstructie en/of wijze van financiering, zakelijke partners en dergelijke als ten tijde van de vastgoedtransactie waarbij dit Bibob-onderzoek wel heeft plaatsgevonden.

4.7 Inwinnen advies bij Landelijk Bureau Bibob

Bij het Landelijk Bureau Bibob wordt aanvullend Bibob-advies gevraagd in tenminste de volgende gevallen:

- De officier van justitie maakt gebruik van zijn in de wet verankerde tipfunctie en adviseert advies in te winnen bij het Landelijk Bureau Bibob;
- Na afronding van het eigen onderzoek van de gemeente bestaan nog onduidelijkheden over bijvoorbeeld:
 - vermoeden(s) van betrokkenheid bij of onduidelijkheid rondom strafrechtelijke feiten van betrokkene of diens zakelijke partners;
 - de bedrijfsstructuur;
 - de financiering van het bedrijf of de onderneming;
 - omstandigheden rondom de vastgoedtransactie, bijvoorbeeld in de persoon van betrokkene, diens financier(s) of het object waarop de vastgoedtransactie ziet.
- Uit navraag blijkt dat het Landelijk Bureau Bibob een advies heeft uitgebracht over de betrokken wederpartij of een adviesaanvraag hiertoe in behandeling heeft genomen.

5. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2020.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek op 10 december 2019.

*De secretaris,
A.C.J.M. de Kroon*

*De burgemeester,
F.L.J. van der Meijden*