

Beleidsregel “Bibob Vastgoedtransacties gemeente Best 2022”

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best;

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

b e s l u i t:

1. vast te stellen de Beleidsregel Bibob Vastgoedtransacties gemeente Best 2022.

1. Inleiding

Gemeenten krijgen steeds meer te maken met ondermijnende criminaliteit. Ondermijnende criminaliteit bestaat uit allerlei vormen van criminaliteit die een ondermijnd effect kunnen 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 Bibob is de waarborging van de integriteit van het bestuursorgaan door te voorkomen dat de overheid onbewust of ongewild criminele activiteiten faciliteert.

De Wet Bibob verstrekt de overheid een bestuurlijk instrument om zich tegen het risico van aantasting van de integriteit te beschermen. Als bijvoorbeeld een ernstig gevaar dreigt dat een vergunning wordt 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 mogelijke integriteitsrisico's te kunnen inschatten, voert het bevoegde bestuursorgaan een eigen onderzoek de ‘verlichte’ toetsing¹ uit, eventueel in samenwerking met het Regionaal Informatie- en Expertise Centrum (RIEC). Ook kan het bestuursorgaan aanvullend advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob (Ministerie van Justitie en Veiligheid), de volledige toetsing². 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:

- Alcoholwetvergunningen;
- Exploatievergunningen voor openbare inrichtingen;
- Exploatievergunning voor speelautomatenhallen;
- Omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten;
- Omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten;
- Vastgoedtransacties.

Bestuursorganen hebben een zelfstandige verantwoordelijkheid voor de toepassing van de Wet Bibob. Daarom kunnen er voor de verschillende toepassingscategorieën van de wet beleidsregels worden vastgesteld. In elke beleidsregel staat aangegeven binnen welke branches de wet wordt toegepast. Een helder Bibob-beleid voorkomt willekeur, biedt duidelijkheid voor de burger, ondernemer, (initiatief)ondernemer 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 van de Wet Bibob.

1) De verlichte toetsing is een beperkte toetsing, basaal van karakter en maakt deel uit van het reguliere werkproces van de reguliere transactie.

2) Uitgebreide toetsing via het Landelijk Bureau 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 partij een vastgoedtransactie wil aangaan.

Concreet betekent dit dat de gemeente Best 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:

- De mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Het risico dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten worden gepleegd;
- De ernst van de feiten en omstandigheden die erop 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 Best 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 Best wanneer en op welke wijze Bibob-onderzoek in de vorm van een verlichte of volledige Bibob-toets plaatsvindt.

4.1 Uitgangspunten Bibob-onderzoek

Uitgaande van enerzijds het doel van de Wet Bibob, het tegengaan van het faciliteren van criminaliteit en daarmee het niet aangaan van vastgoedtransacties c.q. het beëindigen van overeenkomsten waarbij een bepaalde mate van criminele beïnvloeding te verwachten valt en anderzijds een meer risico-gestuurde toepassing van het Bibob-instrumentarium, is gekozen voor een differentiatie in toetsing.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Best is om de administratieve lasten, de extra werkzaamheden en de duur van de procedures voor de partijen én voor de gemeente zelf te beperken dan wel doelmatig in te vullen. Vanwege het proportionaliteitsbeginsel is een selectieve aanpak wenselijk. Het Bibob-instrument is immers een zwaar middel dat ingrijpt in de privacy van de partijen. Uitgaande van een risico-gestuurde aanpak hoeft een partij niet bij iedere vastgoedtransactie een Bibob-vragenformulier in te vullen en bescheiden te overleggen. De gemeente beoordeelt altijd eerst zelf de vastgoedtransactie, de partij en eventuele zakenpartners van de partij met een eigen verlichte toets. De verlichte toets is een onderzoek van de gemeente in openbare bronnen, bij de gemeente bekende gegevens en op basis van eventuele uitgereikte Bibob vragenformulieren. Verderop in deze beleidsregel zijn risicocategorieën vastgoedtransacties aangewezen waarbij altijd een verlichte toets wordt uitgevoerd inclusief het invullen van een Bibob-vragenformulier.

Voorts stelt de gemeente Best in een zo vroeg mogelijk stadium – dat wil zeggen bij de eerste kennisgeving met een medewerker van de gemeente – de partij op de hoogte dat de Wet Bibob wordt toegepast. Daarnaast kan een vastgoedovereenkomst ingevolge de Wet Bibob alleen opgeschort, ontbonden of beëindigd worden wanneer dit als zodanig in de overeenkomst is bepaald. Hiervoor is een integriteitsclausule opgesteld, zie paragraaf 4.2.

Welke vastgoedtransacties vallen in ieder geval onder het bereik van de Wet Bibob?

Een rechtspersoon met een overheidstaak kan de Wet Bibob in beginsel bij deze (voorgenomen) transacties toepassen:

- Het verwerven of vervreemden van een recht op eigendom;
- Het vestigen, vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht;
- Huur of verhuur;
- Het verlenen van een gebruiksrecht.

4.2 Gebruik Integriteitsclausule met Bibob-beding in vastgoedovereenkomst

De gemeente Best neemt in alle vastgoedovereenkomsten standaard een integriteitsclausule (bepaling) op. De clausule (bepaling) bevat een juridische grondslag om de overeenkomst over een vastgoedtransactie te beëindigen (door middel van ontbinding of opzegging of vernietiging/opschorting) 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 Best 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
 - Direct of indirect leiding aan betrokkene geven of hebben gegeven;
 - Bij de vastgoedtransactie een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - Over betrokkene zeggenschap hebben of hebben gehad;
 - Aan betrokkene vermogen verschaffen of hebben verschaft;
 - Onderdeel zijn of zijn geweest van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
 - In een zakelijk samenwerkingsverband tot betrokkene staan of hebben gestaan;
 - 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, als bij een grondtransactie een bedrag van minimaal € 350.000 is gemoeid of bij een andere transactie minimaal € 500.000 is gemoeid of 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:
 - o Logies wordt verstrekt (waaronder hotels, kamerverhuur, pensions),
 - o Arbeidsmigranten worden gehuisvest,
 - o Dranken worden geschonken (waaronder horecabedrijven), of
 - o 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);
 - In ieder geval 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);
 - Autodemontage bedrijven;
 - Vuurwerkbranche;
 - Wisselkantoren;
 - Kapsalons;
 - Cadeauwinkels;
 - Belwinkels;
 - Internetcafés;
 - Niet-geregistreerde uitzendbureaus;
 - Sportscholen;
 - Beauty-, wellness- en saunabedrijven;
 - Import en exportbedrijven
 - Vastgoedbedrijven;
 - Inrichtingen voor:

- o Het bewerken, verwerken, opslaan of overslaan van dierlijke of overige organische meststoffen;
 - o Het vervaardigen, bewerken, opslaan of overslaan van anorganische nitraat-houdende 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 (hardheidsclausule)

Een Bibob-toets vindt ook plaats, indien:

1. 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;
2. 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:

1. Vastgoedtransacties van de gemeente Best 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); bedoeld zijn hier o.a. woningbouwcorporaties;
2. Rechtspersonen met een overheidstaak en terrein beherende organisaties (zoals bijvoorbeeld Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en Brabants Landschap);
3. Toegelaten instellingen, zoals bedoeld in de Zorgverzekeringswet;
4. Meerdere vastgoedtransacties met een derde binnen een aaneengesloten periode van 12 maanden of binnen één project, mits de wederpartij (betrokkene) aantoonbaar 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.
5. Verhuur van onroerende zaken voor educatieve, maatschappelijke en culturele doeleinden;

De risicocategorieën kunnen, afhankelijk van de lokale situatie, of indien nieuwe ontwikkelingen dit noodzakelijk maken, door middel van een beleidswijziging door het College worden aangepast. Met het oog op het rechtszekerheidsbeginsel zal het College wijzigingen via een gepubliceerd besluit kenbaar maken.

In de omstandigheid dat de gemeente een onroerende zaak aankoopt, kan de gemeente – in afwijking van 4.4 – ervoor kiezen een onderzoek in het kader van de Wet Bibob achterwege te laten.

4.7 Inwinnen advies bij Landelijk Bureau Bibob (LBB)

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

1. De officier van justitie maakt gebruik van zijn in de wet verankerde tipfunctie en adviseert advies in te winnen bij het LBB;
2. 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.
3. Uit navraag blijkt dat het LBB een advies heeft uitgebracht over de betrokken wederpartij of een adviesaanvraag hiertoe in behandeling heeft genomen.

Ter toelichting: Onderstaande tekst is gerelateerd aan artikel 4.3 maar dan toegespitst op het onderzoek dat door LBB heeft plaats gevonden.

Naar aanleiding van het eigen verlichte onderzoek al dan niet aangevuld met het afgegeven advies van het LBB kan de gemeente de afweging maken een vastgoedtransactie niet aan te gaan en/of onderhandelingen hierover te staken of een reeds gesloten overeenkomst te beëindigen of op te schorten. De gemeente gaat in beginsel geen vastgoedtransactie aan, wanneer uit het eigen onderzoek dan wel aangevuld met het Bibob-advies van het LBB blijkt dat er ernstige mate of enige mate van gevaar is op grond van artikel 3 van de Wet Bibob.

De gemeente kan een al gesloten overeenkomst op grond van de daarin opgenomen integriteitsclausule opschorten of beëindigen eveneens wanneer een situatie zich voordoet zoals opgenomen in artikel 9, derde lid Wet Bibob en/of de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten.

Voordat de gemeente gemotiveerd overgaat tot het niet aangaan van de vastgoedtransactie of opschorting c.q. beëindiging van een reeds afgesloten overeenkomst, wordt de partij en in voorkomende gevallen zakenpartners in de gelegenheid gesteld om binnen een redelijke termijn te reageren op het Bibob-advies. Het Bibob-advies kan voor deze reactie worden verstrekt aan de partij.

5. Algemene afsluiting

5.1 Rechtsbescherming

De partij kan zich voor rechtsbescherming wenden tot de civiele rechter, indien deze van mening is dat de gemeente onrechtmatig jegens de partij heeft gehandeld.

5.2 Overige vergunningen of sectoren die onder de Wet Bibob vallen

In geval na een vastgoedtransactie eveneens vergunningen nodig zijn c.q. zijn verleend die onder het toepassingsbereik van de Wet Bibob vallen, vindt een adequate afstemming onder regie van de Bibob-coördinator plaats, in samenwerking met de desbetreffende gemeentelijke onderdelen. Uitgangspunten hierbij zijn dat de Bibob-toets zo vroeg mogelijk in het traject plaatsvindt, bij ongewijzigde omstandigheden slechts eenmaal wordt getoetst en reeds aangeleverde gegevens worden hergebruikt.

In de praktijk kan het voorkomen dat vergunningen reeds zijn ingetrokken op grond van de Wet Bibob, terwijl de betrokken ondernemer, dan wel zijn zakelijke relaties ook betrokken is (dan wel zijn) bij de vastgoedtransactie. Als er al een advies van het LBB voorhanden is met betrekking tot deze ondernemer hoeft niet opnieuw een advies te worden gevraagd. (In artikel 29 Wet Bibob is geregeld dat het bestuursorgaan dat of de rechtspersoon met een overheidstaak die een advies ontvangt, dat advies gedurende twee jaren kan gebruiken in verband met een andere beslissing.)

5.3 Geheimhouding

Op grond van artikel 28 Wet Bibob is eenieder die krachtens de Wet Bibob informatie krijgt met betrekking tot een derde verplicht tot geheimhouding van deze informatie.

5.4 Subsidiariteit- en proportionaliteitsbeginsel (ultimum remedium)

Volgens de Memorie van Toelichting op de Wet Bibob zijn de beginselen van subsidiariteit en proportionaliteit belangrijke uitgangspunten van de Wet Bibob. De rechtspersoon met een overheidstaak dient eerst te bekijken of er andere gronden zijn om de vastgoedtransactie niet aan te gaan dan wel de overeenkomst te ontbinden. Kortom: alvorens advies wordt aangevraagd aan het LBB, dienen eerst de gangbare en minder vergaande mogelijkheden te zijn benut. Het proportionaliteitsbeginsel wordt ook tot uitdrukking gebracht door de informatie- en risico-gestuurde wijze van toetsen. Door het benoemen van risicocategorieën en het creëren van uitzonderingen worden niet alle partijen aan de Bibob-toets onderworpen.

5.5 Evaluatie en aanpassing

Na het opdoen van ervaringen met deze beleidslijn zal de gemeente Best evalueren hoe de inzet van het Bibob-instrumentarium bij gemeentelijke vastgoedtransacties functioneert. Aandachtspunten

daarbij zijn onder andere knelpunten bij de uitvoering van de wet, juridische ontwikkelingen, selectie en afbakening van (risico)branches, samenwerking tussen partners en samenwerking met het landelijk Bureau Bibob.

6. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Bibob Vastgoedtransacties gemeente Best 2022'.

7. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt daags na bekendmaking in werking.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Best op 8 maart 2022.

*De burgemeester,
De gemeentesecretaris,*