

Integriteitsbeleid en het toepassen van de Wet Bibob bij vastgoedtransacties

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen en de burgemeester van de gemeente Tubbergen, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft,

Gelet op het bepaalde in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, alsmede artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht,

Overwegende dat de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur hen beleidsvrijheid verschaft ten aanzien van de besluitvorming en toepassing van de hen uit deze wet toekomende bevoegdheden, in samenhang gezien met het feit dat ten aanzien van vastgoedtransacties contractsvrijheid heerst,

Besluiten vast te stellen deze beleidsregel ten aanzien van Bibob en vastgoed.

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Op 1 juni 2003 is de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) in werking getreden. Met de Wet Bibob wordt het openbaar bestuur in staat gesteld zich te beschermen tegen het risico dat criminele activiteiten worden gefaciliteerd bij het verlenen van vergunningen en subsidies en het gunnen van opdrachten in het kader van aanbestedingen. Met de Wet Bibob is het openbaar bestuur in staat gesteld de Wet Bibob toe te passen tegen het risico dat criminele activiteiten worden gefaciliteerd bij het aangaan van vastgoedtransacties.

1.2 Waarom een beleidsregel?

Wanneer een gemeente privaatrechtelijk handelt, zoals bij een vastgoedtransactie, geldt in beginsel als uitgangspunt dat er contractvrijheid heerst. Dat wil zeggen dat het partijen in beginsel vrij staat om met elkaar overeen te komen wat zij willen.

Het is verder de eigen beslissing en verantwoordelijkheid van de gemeente om het Bibob-instrument toe te passen. Vanwege de grote mate van bestuurlijke keuzevrijheid bij de toepassing van de Wet Bibob verdient het de voorkeur dat de toepassing plaatsvindt op basis van een beleidsregel, waarin de gemeente als rechtspersoon met een overheidstaak aangeeft op welke wijze de Wet Bibob gemeentebreed door de gemeente toegepast zal worden. Dit schept duidelijkheid naar de burgers en ondernemingen die potentieel hiermee te maken kunnen krijgen. Bovendien schept het een helder kader voor de toetsing van een door het bestuur in een concreet geval genomen beslissing door de democratische controleorganen. Met name de afweging om al dan niet tot een Bibob-onderzoek over te gaan, dient – juist met het oog op het ingrijpende karakter van het instrument – weloverwogen en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te worden genomen. Daarbij spelen proportionaliteit, subsidiariteit, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid een belangrijke rol.

Voorts acht de gemeente het van belang om middels deze beleidsregel van tevoren kenbaar te maken dat zij het uitermate van belang vindt dat haar eventuele contractpartijen en zakenrelaties integer handelen en dat daarover geen twijfels mogen bestaan of ontstaan. De achtergrond hiervan is dat in civiele zaken, zoals bij vastgoedtransacties, niet alleen zuiver taalkundig de bepalingen van een overeenkomst van belang zijn maar eveneens van belang is wat partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan die bepalingen mochten toekennen en hetgeen zij ten aanzien van elkaar redelijkerwijs mochten verwachten. In dat kader maakt de gemeente in deze beleidsregel van meet af aan helder dat zij uitsluitend zaken wil doen met partijen waarover geen integriteitstwijfels bestaan.

1.3 Integriteitstwijfels

Of er sprake is van integriteitstwijfels, op grond waarvan de gemeente kan afzien van het aangaan van een overeenkomst en/of de onderhandelingen daarover in de precontractuele fase kan afbreken, onderzoekt de gemeente in beginsel zelf. De gemeente maakt daarbij gebruik van openbare bronnen en informatie van haar ketenpartners. Dat is het eigen onderzoek van de gemeente. Daaruit mag in ieder geval niet blijken dat een potentiële contractpartij en/of haar directie en/of de aan haar gelieerde ondernemingen een misdrijf hebben gepleegd en/of daarvan verdacht worden.

Evenmin mag er sprake zijn van een sterke verwevenheid en/of samenwerking tussen de potentiële contractpartij en derden die in relatie staan tot strafbare feiten of daarvan verdacht worden. Het is in

dat kader niet noodzakelijk dat de contractpartij zelf formeel als verdachte is aangemerkt om integriteitstwijfels aan te nemen.

Kortom, feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de potentiële contractpartij, haar directie en/of de aan haar gelieerde ondernemingen verdacht worden van een strafbaar feit en/of een sterk verweven zijn met derden (al dan niet via samenwerking en/of een zakelijk samenwerkingsverband), die zelf verdacht worden van een strafbaar feit of daarvoor veroordeeld zijn, leveren integriteitstwijfels op. De gemeente kan op grond daarvan afzien van het aangaan van een overeenkomst en/of de onderhandelingen daarover beëindigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te nemen. In dat geval hoeft de gemeente het Landelijk Bureau niet om advies te vragen.

Als de resultaten van het eigen onderzoek van de gemeente aanleiding daartoe geven, kan de gemeente – indien zij dat wenst – een uitgebreidere screening uitvoeren. Zo kan de gemeente het Landelijk Bureau om een advies vragen. Hiertoe strekt het volgende.

1.4 Wet Bibob

De Wet Bibob voorziet in een Landelijk Bureau bij het Ministerie van Veiligheid en Justitie, dat rechtspersonen met een overheidstaak desgevraagd adviseert over de mate van gevaar dat er sprake is van misbruik van de vastgoedtransactie dan wel de reeds afgesloten overeenkomst.

Op grond van artikel 9, derde lid, Wet Bibob heeft het Landelijk Bureau tot taak de gemeente advies uit te brengen over:

1. 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. Ofwel witwassen;
2. de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
3. 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. Bijvoorbeeld omkoping of valsheid in geschrifte.

Op grond van artikel 5a Wet Bibob kan een rechtspersoon met een overheidstaak het Landelijk Bureau om advies vragen over een partij met wie een vastgoedtransactie is of wordt aangegaan:

1. alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie;
2. in het geval dat bij een vastgoedtransactie is bedongen dat de overeenkomst kan worden opgeschort of ontbonden dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich één van de onderstaande situaties zoals omschreven in artikel 9, derde lid, Wet Bibob voordoet:
 - gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of;
 - 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.

2. TOEPASSING WET BIBOB

2.1 Vastgoedtransacties in het kader van deze beleidsregel

In deze beleidsregel gaat het alleen om gemeentelijke vastgoedtransacties die vallen onder het bereik van de Wet Bibob. Ingevolge artikel 1, eerste lid, Wet Bibob zijn dit overeenkomsten of andere rechtshandelingen met betrekking tot een onroerende zaak met als doel:

- a. het verwerven of vervreemden van een recht op eigendom of het vestigen, vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld gronduitgifte in erfpacht, opstalrechten, appartementsrechten of combinaties hiervan);
- b. huur of verhuur;
- c. het verlenen van een gebruiksrecht;
- d. de deelname, met inbegrip van de vergroting, vermindering of beëindiging daarvan, een commanditaire vennootschap of een vennootschap onder firma die het recht op eigendom of een zakelijk recht met betrekking tot die onroerende zaak of die onroerende zaak huurt of verhuurt; of

- e. toestemming voor vervreemding van erfpacht als bedoeld in artikel 91, eerste lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

2.2 Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties

Om te komen tot een goede beoordeling in het kader van de Wet Bibob heeft de rechtspersoon met een overheidstaak (de gemeente) op grond van artikel 7a Wet Bibob de mogelijkheid om de partij vragen te stellen die zien op de bedrijfsstructuur, financiering, betrokken (rechts)personen etc. Daartoe is het formulier 'Bibob en vastgoedtransacties' (hierna: Bibob-formulier) ontwikkeld dat door de partij dient te worden ingevuld. In deze beleidsregel zal nader worden ingegaan op de gevallen waarin het Bibob-formulier moet worden ingevuld.

3. UITGANGSPUNTEN TOETSING

3.1 Algemene uitgangspunten

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 bepaald mate criminele beïnvloeding te verwachten valt en anderzijds en meer risico gestuurde toepassing van het Bibob-instrumentarium, is gekozen voor een differentiatie in toetsing.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente is om de administratieve lasten, de extra werkzaamheden en de duur van de procedures voor de partijen én voor de gemeente zelf te beperken. Vanwege het proportionaliteitsbeginsel is een selectieve aanpak wenselijk. Uitgaande van een risico-gestuurde aanpak hoeft de partij niet bij iedere vastgoedtransactie een Bibob-formulier in te vullen en bescheiden te overleggen. De gemeente beoordeelt altijd eerst zelf de vastgoedtransactie, de partij en eventuele zakenpartners van de partij op basis van een eigen onderzoek. Het eigen onderzoek van de gemeente geschiedt op basis van openbare bronnen, bij de gemeente bekende gegevens en eventuele aanvullende vragen aan de partij. Verderop in deze beleidsregel zijn risicocategorieën vastgoedtransacties aangegeven waarbij ook het invullen van een Bibob-formulier wordt gevraagd.

Integriteitsclausule met Bibob -beding

De gemeente neemt in vastgoedovereenkomsten standaard een integriteitsclausule op waarin enerzijds wordt bepaald dat op grond van artikel 5a Wet Bibob advies kan worden gevraagd aan het Landelijk Bureau en anderzijds dat de overeenkomst kan worden beëindigd ingeval van integriteitstwijfels.

Onderscheid

In deze beleidsregel wordt onderscheid gemaakt naar:

- vastgoedtransacties die betrekking hebben op risicocategorieën en risicogebieden die gevoeliger worden geacht voor criminele invloeden en vastgoedtransacties die daarbuiten vallen;
- vastgoedtransacties waarbij zich signalen van mogelijk (crimineel) misbruik voordoen en vastgoedtransacties waarbij dit niet het geval is;
- vastgoedtransacties die tussen overheidsinstanties worden aangegaan zijn in beginsel uitgezonderd van het overleggen van het Bibob-formulier, omdat het verwachte risico op criminele beïnvloeding bij dergelijke vastgoedtransacties en overeenkomst klein is;
- voor vastgoedtransacties voortvloeiend uit een openbare selectieprocedure in het kader van gebiedsontwikkeling wordt geen onderscheid gemaakt, hiervoor geldt dat deze altijd onderworpen worden aan een Bibob-toets.

Risicocategorieën

De vastgoedtransacties in het kader van deze beleidsregel worden in beginsel alleen aan een Bibob-toets onderworpen als de uitgifte betrekking heeft op een aantal specifiek benoemde risicocategorieën die gevoelig worden geacht voor criminele invloeden. De uitgifte in erfpacht wordt getoetst in het kader van de Wet Bibob door het uitreiken en invullen van het Bibob-formulier.

De risicocategorieën zijn:

- afvalbewerkings- en verwerkingsbedrijven (incl. bedrijven die bio-energie opwekken);
- autohandel- en sloopbedrijven;
- horeca-, escort-, prostitutiebedrijven en speelautomatenhallen (inclusief coffeeshops, hotels, darkrooms, seksbioscopen, sekswinkels, massagesalons);
- religieuze instellingen;
- transportsector;
- kamerverhuurbedrijven, hotels, logies (de verhuur van onzelfstandige woningen, zoals kamers en etages met gedeelde voorzieningen in woongebouwen), recreatieparken;
- vastgoedbedrijven;
- zaken, verenigingen en/of bedrijven die verband houden met motorclubs;

- nieuw opgerichte bedrijven, vennootschappen, verenigingen of stichtingen;
- Woon-/zorgkantoren waar bedrijfsmatig zorg wordt verleend;
- Zorgaanbieders;
- PGB-bureaus;
- categorieën die een sterke relatie hebben met bovenstaande.

Bovenstaande opsomming van risicocategorieën is niet limitatief. Deze lijst van risicocategorieën kan door de burgemeester of door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als nieuwe ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

3.2 Selectie in het kader gebiedsontwikkeling

Bij (openbare) selectieprocedures in het kader van gebiedsontwikkeling vindt altijd een Bibob-toets plaats door het uitreiken en invullen van het Bibob-formulier. **NB.** Het Bibob-formulier dient in eerste instantie om de gemeente in de gelegenheid te stellen een eigen onderzoek uit te voeren. Dit betekent niet dat in alle gevallen ervoor wordt gekozen om het Landelijk Bureau Bibob om advies te vragen. Indien over de partij integriteitstwijfels bestaan of ontstaan, kan de gemeente op basis van haar contractsvrijheid ervoor kiezen om af te zien van een vastgoedtransactie. In dat geval wordt het Landelijk Bureau niet om advies gevraagd.

3.3 Gronduitgifte in erfpacht (vestiging zakelijk recht)

Bij vastgoedtransacties die het uitgeven van grond in erfpacht (dan wel het vestigen van andere zakelijke rechten) wordt in beginsel alleen aan Bibob-toets onderworpen als de uitgifte betrekking heeft op de in paragraaf 3.1 benoemde risicocategorieën. Deze toets houdt in ieder geval in dat de partij het ingevulde en ondertekende Bibob-formulier volledig en naar waarheid dient in te vullen en te overleggen.

3.4 Koop en verkoop van bestaande onroerende zaken (vestigen, verwerven of vervreemden van een eigendomsrecht)

Bij vastgoedtransacties die de koop of verkoop van te ontwikkelen bedrijfskavels betreffen wordt, ongeacht of die vallen binnen de risicocategorieën, zoals uiteengezet in paragraaf 3.1, altijd een Bibob-toets uitgevoerd. Deze toets houdt in ieder geval in dat de partij het ingevulde en ondertekende Bibob-formulier volledig en naar waarheid dient in te vullen en te overleggen. Deze toets wordt ook uitgevoerd op verzoeken om ontheffingen van het verbod op doorverkoop.

3.5 Huur en verhuur

Bij vastgoedtransacties van de gemeente die de huur of verhuur van onroerende zaken betreffen, waaronder ook indeplaatsstellingen, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen indien de (ver)huurovereenkomst valt binnen de risicocategorieën, zoals uiteengezet in paragraaf 3.1.

Bij substantiële wijziging van de bestemming in de huurovereenkomst, bijvoorbeeld bij de omzetting van een kantoorpand naar studentenhuisvesting of een hotel, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen. Deze toets houdt in ieder geval in dat de partij het ingevulde en ondertekende Bibob-formulier volledig en naar waarheid dient in te vullen en te overleggen.

3.6 Gemeentelijke deelname aan een vennootschap

Bij vastgoedtransacties betreffende de deelname van de gemeente aan een rechtspersoon, een commanditaire vennootschap of een vennootschap onder firma die het recht op eigendom of een zakelijk recht met betrekking tot die onroerende zaak heeft of die onroerende zaak huurt of verhuurt, wordt de partij aan Bibob-toets onderworpen bij signalen van (crimineel) misbruik. Deze signalen kunnen blijken uit:

- Het eigen onderzoek van de gemeente;
- Een advies van de Officier van Justitie op grond van artikel 26 Wet Bibob om de transactie voor nader onderzoek en advies voor te leggen aan het Landelijk Bureau van het Ministerie van Veiligheid en Justitie;
- Informatie van het Regionaal Informatie en Expertise Centrum;
- Overige informatie waarover de gemeente beschikt.

3.7 Overige vastgoedtransacties waarbij de gemeente partij is

Bij overige vastgoedtransacties waarbij de gemeente betrokken is, wordt de partij aan Bibob-toets onderworpen door het overleggen van een Bibob-formulier, bij signalen van (crimineel) misbruik. Deze signalen kunnen blijken uit:

- Het eigen onderzoek van de gemeente;

- Een advies van de Officier van Justitie op grond van artikel 26 Wet Bibob om de transactie voor nader onderzoek en advies voor te leggen aan het Landelijk Bureau van het Ministerie van Veiligheid en Justitie;
- Informatie van het Regionaal Informatie en Expertise Centrum;
- Overige informatie waarover de gemeente beschikt.

3.8 Signalen van misbruik (hardheidsclausule)

In de praktijk kan zich de situatie voordoen dat de gemeente met een bepaalde vastgoedtransactie wordt geconfronteerd die niet binnen de eerdergenoemde categorieën van deze beleidsregel valt. In een voorkomend geval kan toch sprake zijn van signalen van mogelijk misbruik van de vastgoedtransactie. Deze signalen kunnen blijken uit eigen gemeentelijke informatie, informatie van de politie, het Openbaar Ministerie, de Belastingdienst en/of het samenwerkingsverband RIEC. Tevens kan de financierings- en bedrijfsstructuur onduidelijk blijken.

Indien de gemeente over informatie beschikt die aanleiding vormt voor een Bibob-onderzoek en/of uitgelieerd onderzoek vermoedens van misstanden bestaan, dan kan alsnog het Bibob-formulier aan de partij worden uitgereikt. De gemeente kan in dat geval er ook voor kiezen van een vastgoedtransactie af te zien.

3.9 Uitzonderingspositie publieke instellingen en bedrijven

Het doel van de Wet Bibob is het voorkomen van facilitering van criminelen door de overheid. De beleidsregel is dan ook gericht op vastgoedtransacties die vatbaar zijn voor criminele beïnvloeding en crimineel gebruik van het vastgoed. Om die reden is ervoor gekozen om bij vastgoedtransacties vallend binnen bepaalde risicocategorieën een Bibob-toets uit te voeren. Vastgoedtransacties waarbij het risico op misbruik klein te noemen is, dienen in dit kader niet onderworpen te worden aan dezelfde toets als de meer risicovolle transacties en gebieden. Daarom is er in deze beleidsregel voor gekozen om vastgoedtransacties van de gemeente met publieke instellingen in beginsel uit te zonderen van de Bibob-toets. Immers het risico dat de transactie dan wel het vastgoed wordt gebruikt om –kort gezegd– geld wit te wassen of strafbare feiten te plegen, zal bij dergelijke instellingen niet bijzonder groot zijn.

3.10 Uitzondering bij meerdere transacties per jaar en meerdere transacties voor een project

Indien een partij binnen een periode van 12 maanden meerdere vastgoedtransacties en/of meerdere vastgoedtransacties binnen eenzelfde project met de gemeente aangaat, zal de partij bij ongewijzigde omstandigheden ten opzichte van de eerdere vastgoedtransactie (bedrijfsstructuur, financiering, zakelijke partners etc.) kunnen volstaan met een verwijzing naar de reeds eerder aangegane overeenkomst en het daarbij ingevulde Bibob-formulier. Bij gewijzigde omstandigheden dient de partij slechts de gewijzigde omstandigheden aan te geven.

3.11 Overige bepalingen

De hiervoor vermelde uitgangspunten worden ook gehanteerd in de gevallen dat reeds een vastgoedtransactie is afgesloten en de gemeente voor de vraag wordt gesteld of deze overeenkomst dient te worden ontbonden, opgeschort of beëindigd ingevolge de Wet Bibob.

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

In de omstandigheid dat de gemeente een onroerende zaak aankoopt, kan de gemeente – in afwijking van paragraaf 3.3 – ervoor kiezen een onderzoek in het kader van de Wet Bibob achterwege te laten.

4 BEOORDELING VASTGOEDTRANSACTIE

De gemeente beoordeelt eerst zelf de (beoogde) vastgoedtransactie, de partij en eventuele zakenpartners van de partij (eigen onderzoek). Hierbij wordt het Bibob-formulier uitgereikt aan de partij. Het niet (volledig) beantwoorden van vragen op het Bibob-formulier en/of het weigeren op het formulier gevraagde documenten te overleggen, kan ertoe leiden dat onderhandelingen om te komen tot een overeenkomst worden afgebroken of dat een reeds gesloten overeenkomst wordt opgeschort of beëindigd.

De gemeente onderzoekt in eerste instantie zelf of de vastgoedtransactie moet worden aangegaan of onderhandelingen hierover moeten worden voortgezet. Dat gebeurt op basis van openbare bronnen en informatie die wordt verkregen uit het Bibob-vragenformulier. Ook kan de gemeente het RIEC verzoeken om gegevens op de vragen bij de politie, het OM en de Belastingdienst en op basis daarvan

een afweging maken. Bij integriteitstwijfels kan de gemeente afzien van verdere onderhandelingen en/of de beoogde vastgoedtransactie. In dat geval maakt de gemeente gebruik van haar contractsvrijheid en komt geen overeenkomst tot stand.

Bij een reeds gesloten overeenkomst kan de gemeente onderzoeken of er indicaties van misbruik zijn. Indien uit dit onderzoek vragen of twijfels over integriteit naar voren komen die niet beantwoord kunnen worden, kan er gebruik worden gemaakt van de expertise van het RIEC. Indien de verkregen informatie naar het oordeel van de gemeente voldoende is, kan de gemeente op basis daarvan beslissen of zij een reeds gesloten overeenkomst in stand laat, opschort of beëindigd.

Mocht de gemeente na het eigen onderzoek onvoldoende in staat zijn om te beoordelen of er sprake is van integriteitstwijfels, kan zij een beroep doen op het Landelijk Bureau van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. Dit bureau heeft toegang tot gesloten bronnen, zoals politieregisters, strafregisters en gegevens van de Belastingdienst, waardoor een brede screening van de partij en overige zakelijk partners mogelijk is.

In de volgende gevallen kan het Landelijk Bureau om een advies worden gevraagd:

1. Als de officier van Justitie op grond van artikel 26 Wet Bibob¹ de rechtspersoon met een overheids-taak heeft gewezen op de wenselijkheid het Landelijk Bureau om advies te vragen. Dit geldt zowel bij beoogde vastgoedtransacties als bij bestaande vastgoedovereenkomsten.
2. Indien na de bestudering van het dossier en het ingevulde Bibob-formulier door de gemeente vragen blijven bestaan over:
 - a. de bedrijfsstructuur, of de activiteiten in en/of in de directie omgeving van de onderneming of het vastgoed;
 - b. de financiering van het vastgoed en/of ontwikkelingsproject;
 - c. het (toekomstige) gebruik van het vastgoed;
 - d. de persoon van de aanvrager, de financier van de onderneming of het vastgoed;
 - e. (andere) omstandigheden die doen vermoeden dat er sprake is van misbruik met de vastgoedtransactie en/of de onroerende zaak;
 - f. (andere) omstandigheden die doen vermoeden dat er verkrijging van de beoogde dan wel bestaande vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
3. Indien de gemeente en/of convenantpartners van het Regionaal Informatie en Expertise Centrum over informatie beschikken die aanleiding kan vormen voor nader Bibob-onderzoek en/of uit geleerd onderzoek vermoedens voor misstanden bestaan.

Het onderzoek door het Landelijk Bureau Bibob

Het Landelijk Bureau zal naar aanleiding van de adviesaanvraag op grond van artikel 5a Wet Bibob een nader onderzoek instellen en een advies uitbrengen over de mate van gevaar als bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob. Het Landelijk Bureau valt onder het Ministerie van Veiligheid en Justitie en heeft inzage in een aantal openbare en gesloten bronnen (bijvoorbeeld bij de Belastingdienst, politie en justitie) en kan hierdoor een diepgaander onderzoek doen dan de gemeente. Tegen de beslissing van de gemeente het Landelijk Bureau om advies te vragen, kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld. De partij wordt geïnformeerd over het feit dat advies wordt gevraagd aan het Landelijk Bureau.

Het Landelijk Bureau onderzoekt of de betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten als bedoeld in de Wet Bibob. Daarnaast kunnen andere personen betrokken worden in het onderzoek. In artikel 3 Wet Bibob is bepaald dat de betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten als die feiten door een ander gepleegd zijn en deze persoon:

- direct of indirect leiding geeft aan betrokkene, dan wel;
- zeggenschap heeft over dan wel heeft gehad over betrokkene, dan wel;
- vermogen verschaft dan wel heeft verschaft aan betrokkene, dan wel;
- in een zakelijk samenwerkingsverband tot hem staat.

of dat deze strafbare feiten door een rechtspersoon zijn gepleegd (als bedoeld in artikel 51 Wetboek van Strafrecht) en de betrokkene:

- direct of indirect leiding geeft of heeft gegeven aan die rechtspersoon, dan wel;
- zeggenschap heeft over dan wel heeft gehad over die rechtspersoon, dan wel;
- vermogen verschaft dan wel heeft verschaft aan die rechtspersoon.

1) Artikel 26 Wet Bibob bepaalt dat de officier van Justitie die beschikt over gegevens die er op wijzen dat een betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten die reeds gepleegd of nog gepleegd zullen worden, het bestuursorgaan of de rechtspersoon met een overheidsstaak kan wijzen op de wenselijkheid het Bureau om een advies te vragen.

Het Landelijk Bureau kan drie soorten adviezen afgeven:

1. Er is een ernstige mate van gevaar;
2. Er is sprake van een mindere mate van gevaar;
3. Er is sprake van geen gevaar.

Het Landelijk Bureau kan contact opnemen met de partij en de andere bij het onderzoek betrokken personen of bedrijven en deze eventueel aanvullende vragen stellen (artikel 12, vierde lid, Wet Bibob). Het weigeren aanvullende gegevens te verstrekken aan het Landelijk Bureau, levert een grond om een overeenkomst niet aan te gaan of in geval van een bestaande overeenkomst om die overeenkomst op te schorten en/of te beëindigen.

Het Landelijk Bureau moet binnen acht weken adviseren aan de gemeente. Deze termijn kan met vier weken worden verlengd. Het Landelijk Bureau zal de gemeente hiervan in kennis stellen.

Naar aanleiding van het afgegeven advies 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 eigen onderzoek blijkt dat er sprake is van integriteitstwijfels aan de zijde van haar beoogde contractpartij of als uit het Bibob-advies blijkt er sprake is van een ernstig gevaar of mindere mate van gevaar

De gemeente kan een reeds gesloten overeenkomst op grond van de daarin opgenomen integriteitsclausule opschorten of beëindigen wanneer haar eigen onderzoek aanleiding daartoe geeft of uit het Bibob-advies blijkt dat er sprake is van een ernstig gevaar of mindere mate van gevaar.

Kortom, de gemeente kan ook op basis van een eigen onderzoek en zonder advies van het Landelijk Bureau besluiten om een overeenkomst niet aan te gaan, dan wel een reeds gesloten overeenkomst op te schorten of te ontbinden.

5 ALGEMENE AFSLUITING

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.

Overige vergunningen of sectoren die onder de Wet Bibob vallen

Ingeval na een vastgoedtransactie eveneens vergunningen nodig zijn c.q. zijn verleend die onder het toepassingsbereik van de Wet Bibob vallen, zal een adequate afstemming en regie plaatsvinden binnen de gemeente, in samenwerking met het desbetreffende gemeentelijke onderdeel. 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 Landelijk Bureau voorhanden is met betrekking tot deze ondernemer hoeft niet opnieuw een advies te worden gevraagd².

Geheimhouding

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

Subsidiariteit- en proportionaliteitsbeginsel

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 Landelijk Bureau, 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.

Inwerkingtreding

De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

2) 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.

Overgangsrecht

De beleidsregel is niet van toepassing op vastgoedtransacties, als bedoeld in dit beleid, waarvan, op het moment van inwerkingtreding van dit beleid, de precontractuele fase van de onderhandelingen zijn aangevangen.

Citeertitel

De beleidsregel kan worden aangehaald als 'Integriteitsbeleid en het toepassen van de Wet Bibob bij vastgoedtransacties'.

Vaststelling

De beleidsregel is vastgesteld door de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft.