

Beleidslijn Wet Bibob vastgoed gemeente Gorinchem 2023

Het college van burgemeester en wethouders

gelezen het voorstel van **10 januari 2023**;

gelet op het bepaalde in de Wet Bibob, artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb),

overwegende dat de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: de Wet Bibob) hen beleidsruimte verschaft bij de besluitvorming omtrent het toepassen van hun uit deze wet voortvloeiende bevoegdheden;

besluit vast te stellen:

Beleidslijn Wet Bibob vastgoed gemeente Gorinchem 2023

Paragraaf 1: Algemeen

1.1 Inleiding

De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: de Wet Bibob) stelt het openbaar bestuur in staat 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. Op 1 juli 2013 is de Wet Bibob gewijzigd door de inwerkingtreding van de Evaluatie- en Uitbreidingswet Bibob. Het openbaar bestuur wordt met de wetwijziging in staat gesteld de Wet Bibob toe te passen tegen het risico dat criminele activiteiten worden gefaciliteerd bij het aangaan van vastgoedtransacties. Bij de toepassing van de Wet Bibob wordt de integriteit van de contractspartij en de bij de vastgoedtransactie betrokken (rechts)personen beoordeeld. Sinds 2013 valt de deelname van een rechtspersoon met een overheidstaak (zoals de gemeente) aan een rechtspersoon die een onroerende zaak in eigendom heeft of die (ver)huurt, ook onder het bereik van de Wet Bibob.

Met de wetwijziging per 1 augustus 2020 valt ook de vergroting, vermindering of beëindiging van een dergelijke deelname onder de Wet Bibob. Daarnaast is de Wet Bibob nu ook van toepassing als de rechtspersoon de onroerende zaak pas ná de (vergroting, vermindering of beëindiging van de) deelname verwerft of gaat huren (artikel 1 eerste lid, begripsbepaling 'vastgoedtransactie', sub 4 van de Wet Bibob). De wetwijziging per 1 augustus 2020 heeft ook tot gevolg dat het verlenen van toestemming door de eigenaar voor het vervreemden van erfpacht nu ook als een vastgoedtransactie wordt gekwalificeerd. Een rechtspersoon met een overheidstaak kan daardoor de Wet Bibob toepassen, voordat deze over het verlenen van toestemming beslist (artikel 1, eerste lid, begripsbepaling 'vastgoedtransactie', sub 5 van de Wet Bibob).

1.2 Doel beleidslijn

Het is 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 beleidslijn (beleidsregels). Hierin geeft de gemeente, als rechtspersoon met een overheidstaak, aan op welke wijze de Wet Bibob door haar wordt toegepast. Dit schept duidelijkheid naar inwoners en ondernemers die mogelijk anderszins aan een Bibob-onderzoek kunnen worden onderworpen. Met name de afweging om tot een Bibob-onderzoek over te gaan, moet – juist met het oog op het ingrijpende karakter van het instrument – weloverwogen en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur genomen worden. Daarbij spelen proportionaliteit, subsidiariteit, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid een belangrijke rol. De Beleidslijn Wet Bibob vastgoed gemeente Gorinchem 2023 heeft uitsluitend betrekking op de Wet Bibob in relatie tot vastgoedtransacties.

De toepassingsmogelijkheden van de Wet Bibob in relatie tot beschikkingen en aanbestedingen zijn in de Beleidslijn Wet Bibob gemeente Gorinchem 2023 opgenomen.

1.3 Wet Bibob

De Wet Bibob voorziet in een Landelijk Bureau Bibob bij het Ministerie van Justitie en Veiligheid (hierna: het LBB). Dit bureau adviseert over de mate van gevaar dat misbruik van de vastgoedtransactie, dan wel de al afgesloten overeenkomst, wordt gemaakt.

Op grond van artikel 9, derde lid, van de Wet Bibob heeft het LBB de taak om aan 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;
2. de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; of
3. de feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

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

1. voordat 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. Dit geldt alleen als één van de situaties zoals omschreven in artikel 9, derde lid, van de Wet Bibob zich voordoet.

Paragraaf 2 Toepassing van de Wet Bibob

2.1 Vastgoedtransacties in het kader van deze beleidslijn

In deze beleidslijn gaat het alleen om gemeentelijke vastgoedtransacties die vallen onder het bereik van de Wet Bibob. Op grond van artikel 1, eerste lid, ten tweede (begripsbepaling vastgoedtransactie) van de 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 opstalrechten, recht van erfpacht, appartementsrechten of combinaties hiervan); of
- b. huur of verhuur; of
- c. het verlenen van een gebruiksrecht; of
- d. de deelname, met inbegrip van de vergroting, vermindering of beëindiging daarvan, 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 zal hebben of die onroerende zaak huurt, zal huren, verhuurt of zal verhuren; of
- e. toestemming voor vervreemding van erfpacht als bedoeld in artikel 91, eerste lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek of opstal als bedoeld in artikel 104, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; of
- f. toestemming voor het vervreemden van een recht op eigendom, of voor het vestigen, vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht, ten aanzien van een registergoed dat de rechtspersoon met een overheidstaak heeft vervreemd onder de voorwaarde dat de verkrijger en zijn rechtsoptvolgers verplicht zijn voor handelingen als hiervoor vermeld toestemming te vragen aan voornoemde rechtspersoon.

2.2 Vragenformulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties

Om te komen tot een goede beoordeling in het kader van de Wet Bibob heeft de rechtspersoon met een overheidstaak (hierna: de gemeente Gorinchem) op grond van artikel 7a van de Wet Bibob de mogelijkheid om gegevens en bescheiden bij de contractspartij (betrokkenen) op te vragen. Deze gegevens en bescheiden zien onder andere op de rechtsvorm van de betrokkene, relaties tot de natuurlijke persoon of rechtspersoon (zoals (rechts)personen die direct of indirect leiding geven of hebben gegeven aan betrokkene, direct of indirect zeggenschap hebben of hebben gehad over betrokkene, direct of indirect vermogen verschaffen of hebben verschaft aan betrokkene, onderaannemer van betrokkene zijn), de wijze van financiering, etc. Daartoe is het formulier 'Bibob en vastgoedtransacties' ontwikkeld dat door de partij moet worden ingevuld. De gemeente Gorinchem hanteert het Bibob-vragenformulier voor vastgoed (zie bijlagen 1a en 1b) van Regionaal Informatie en Expertisecentrum Rotterdam (hierna: het RIEC Rotterdam). Het RIEC Rotterdam ondersteunt de RIEC-convenantpartners (zoals gemeenten, de politie, het OM en de Belastingdienst) bij de aanpak van georganiseerde criminaliteit. Het RIEC Rotterdam heeft onder ander een adviserende rol bij de bestuurlijke aanpak van georganiseerde criminaliteit, zoals de toepassing van de Wet Bibob. In deze beleidslijn wordt ingegaan op de gevallen waarin het Bibob-vragenformulier ten aanzien van vastgoedtransacties moet worden ingevuld.

Paragraaf 3 Algemene Beleidsuitgangspunten

Uitgaande van de belangrijkste doelen van de Wet Bibob in relatie tot vastgoedtransacties:

- 1) 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
- 2) een meer risico-gestuurde toepassing van het Bibob-instrumentarium,

is gekozen voor een differentiatie in de toetsing.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Gorinchem 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 risico-gestuurde aanpak wenselijk. Het Bibob-instrument is namelijk een zwaar middel dat ingrijpt in de privacy van de partijen. Uitgaande van een risico-gestuurde aanpak hoeft de 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 'algemene' toets. De algemene toets is een onderzoek van de gemeente in de openbare bronnen, bij de gemeente bekende gegevens en eventuele aanvullende vragen aan de partij. Verderop in deze beleidslijn zijn risicocategorieën vastgoedtransacties aangewezen, waarbij ook het invullen van een Bibob-vragenformulier wordt gevraagd. De basale toets is een onderzoek, op basis van het Bibob-vragenformulier (zie de checklist in bijlage 2 of een afgeleide daarvan), van de gemeente in de openbare, halfopen en gesloten bronnen, bij de gemeente bekende gegevens en eventuele aanvullende vragen aan de partij.

Ook stelt de gemeente Gorinchem in een zo vroeg mogelijk stadium – dat wil zeggen bij de eerste kennismaking met een medewerker van de gemeente, of anders op het daarvoor eerst geschikte moment – 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, als dit als zodanig in de overeenkomst is bepaald.

3.1 Integriteitsclausule met Bibob-beding

De gemeente Gorinchem neemt in alle vastgoedovereenkomsten standaard een integriteitsclausule (zie bijlage 3 of een afgeleide daarvan) op. Hierin wordt bepaald, dat de overeenkomst kan worden opgeschort of ontbonden, dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd, als sprake is van een gevaar op misbruik van deze handeling, zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, van de Wet Bibob.

3.2 Onderscheid

In deze beleidslijn 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 met overheidsinstanties worden aangegaan. Deze zijn in beginsel uitgezonderd van het overleggen van het Bibob-vragenformulier. Dit omdat het verwachte risico op criminele beïnvloeding bij dergelijke vastgoedtransacties en overeenkomsten klein is;
- vastgoedtransacties voortvloeiend uit een openbare selectieprocedure in het kader van gebiedsontwikkeling. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt en geldt dat deze altijd onderworpen worden aan een Bibob-toets.

3.2.1 Gronduitgifte in erfpacht (vestigen zakelijk recht)

Risicocategorieën en gebieden

Het uitgeven van de grond in erfpacht, dan wel het vestigen van andere zakelijke rechten, wordt alleen aan een Bibob-toets onderworpen als:

- de uitgifte betrekking heeft op een aantal specifiek benoemde risicocategorieën die gevoelig worden geacht voor criminele invloeden;
- of de uitgifte plaatsvindt binnen een specifiek omschreven risicogebied dat gevoelig wordt 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-vragenformulier.

De risicocategorieën zijn:

- een commerciële openbare inrichting (horecabedrijf), zoals een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis, clubhuis, afhaalpunt en maaltijdbezorging;
- elke andere voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was:
 - logies wordt verstrekt (waaronder hotels, kamerverhuurbedrijven, pensions);
 - dranken worden verstrekt/geschonken (waaronder commerciële openbare inrichtingen);
 - spijsen voor directe consumptie worden verstrekt of bereid (waaronder een commerciële openbare inrichting); of
 - rookwaren voor directe consumptie worden verstrekt (waaronder een coffeeshop);

- een voor het publiek toegankelijke gelegenheid waar bedrijfsmatig of in een omvang alsof deze bedrijfsmatig is de mogelijkheid wordt geboden enig spel te beoefenen, waarbij geld of in geld inwisselbare voorwerpen kunnen worden gewonnen of verloren (speelgelegenheid);
- een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met dan wel inherent zijn aan het exploiteren van hetgeen in het maatschappelijk verkeer vaak wordt aangeduid als een smartshop of headshop;
- een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een horecabedrijf/openbare inrichting;
- een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt of daarin bemiddelt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte plaatsvindt (waaronder een escortbedrijf);
- een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd (waaronder een sekswinkel);
- een inrichting, bestemd om het publiek de gelegenheid te geven een spel door middel van onder andere speelautomaten te beoefenen als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, aanhef en onder b., van de Wet op de kansspelen (waaronder een speelautomatenhal);
- de volgende categorieën bedrijven:
 - afvalbewerkings- en verwerkingsbedrijf;
 - wisselkantoor;
 - wellnessbedrijf, zoals massagesalon, beautysalon, nagelstudio, zonnebankstudio of sauna-bedrijf;
 - sportschool of fitnesscentrum;
 - kapperszaak;
 - belwinkel;
 - internetcafé;
 - uitzendbureau;
 - opkoper en/of handelaar in gebruikte of ongeregelde goederen;
 - belwinkel, internetcafé of gamecenter;
 - kamerverhuurbedrijf;
 - transportonderneming;
 - autoverkoop- of -verhuurbedrijf (waaronder ook koop en verkoop van auto-onderdelen), autosloperij of schadeherstelbedrijf;
 - sloopbedrijf;
 - import- en exportbedrijf (handelsondernemingen; schoenen, kleren, onderdelen);
 - vastgoedbedrijf;
 - vuurwerkbranche;
 - woon-/zorgkantoor waar bedrijfsmatig zorg wordt verleend
 - zorgaanbieder;
 - PGB-bureau;
 - jachthaven;
 - categorieën die een sterke relatie hebben met bovenstaande.

De bovenstaande opsomming van risicocategorieën is niet limitatief. De lijst van risicocategorieën kan, als nieuwe ontwikkelingen dit noodzakelijk maken, door het college via een afzonderlijk besluit worden aangepast/aangevuld.

3.2.2 Risicogebieden

Risicogebieden zijn gebieden binnen de gemeente Gorinchem die gevoelig worden geacht voor criminele invloeden. Het college kan risicogebieden via een afzonderlijk besluit aanwijzen.

3.2.3 Selectie in het kader van gebiedsontwikkeling

Bij (openbare) selectieprocedures in het kader van uitgifte van (fiscaal) bouwrijpe grond vindt altijd een Bibob-toets plaats door het uitreiken en invullen van het Bibob-vragenformulier.

3.2.4 Transformatie (wijziging van een zakelijk recht)

Bij een substantiële wijziging van de bestemming in de erfpachtaakte, 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 moet overleggen.

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

Bij vastgoedtransacties die betrekking hebben op de koop of verkoop van bestaande onroerende zaken, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen. Dit geldt als de (ver)koopovereenkomst valt binnen de onder 3.2.1 genoemde risicocategorieën of aangewezen risicogebieden. Deze toets houdt in ieder geval in dat de partij het ingevulde en ondertekende Bibob-vragenformulier moet overleggen.

3.2.6 Huur en verhuur

Bij vastgoedtransacties van de gemeente die de huur of verhuur van onroerende zaken betreffen, waaronder ook een indeplaatsstelling(en), wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen. Dit geldt als de (ver)huurovereenkomst valt binnen de onder 3.2.1 genoemde risicocategorieën of aangewezen risicogebieden.

3.2.7 Gemeentelijke deelname aan een vennootschap

Bij vastgoedtransacties die de deelname 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 betreffen, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen, door het overleggen van het ingevulde en ondertekende Bibob-vragenformulier. Dit gebeurt alleen bij signalen van misbruik. Deze signalen kunnen blijken uit:

- de algemene toets vanuit de vastgoed (beleids)medewerker;
- een advies/tip van de Officier van Justitie, een ander bestuursorgaan of rechtspersoon met een overheidstaak op grond van artikel 26 van de Wet Bibob om een eigen onderzoek te doen en eventueel daarna de transactie voor nader onderzoek en advies voor te leggen aan het LBB;
- informatie van het RIEC Rotterdam;
- overige informatie waarover de gemeente beschikt.

3.2.8 Overige vastgoedtransacties waarbij de gemeente partij is

Bij overige vastgoedtransacties waarbij de gemeente betrokken is, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen, door het overleggen van het ingevulde en ondertekende Bibob-vragenformulier. Dit gebeurt alleen bij:

- de algemene toets vanuit de vastgoed (beleids)medewerker;
- een advies/tip van de Officier van Justitie, een ander bestuursorgaan of rechtspersoon met een overheidstaak op grond van artikel 26 van de Wet Bibob om een eigen onderzoek te doen en eventueel daarna de transactie voor nader onderzoek en advies voor te leggen aan het LBB;
- informatie van het RIEC Rotterdam;
- overige informatie waarover de gemeente beschikt.

3.3. 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 eerder genoemde categorieën van deze beleidslijn 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, **andere bestuursorganen of rechtspersonen met een overheidstaak**, de Belastingdienst en/of het samenwerkingsverband RIEC.

Als de gemeente over informatie beschikt die aanleiding vormt voor een Bibob-onderzoek of uit gelieerd onderzoek vermoedens voor misstanden bestaan, dan kan alsnog het Bibob-vragenformulier aan de partij worden uitgereikt.

3.4. Uitzonderingspositie publieke instellingen en bedrijven

Het doel van de Wet Bibob is het voorkomen van facilitering van criminelen door de overheid. De beleidslijn 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 en risicogebieden een Bibob-toets uit te voeren. Vastgoedtransacties waarbij het risico op misbruik klein te noemen is, worden in dit kader niet onderworpen aan dezelfde toets als de meer risicovolle transacties en gebieden. Daarom is in deze beleidslijn ervoor gekozen om vastgoedtransacties van de gemeente met publieke- en met publiek geld gefinancierde instellingen (in beginsel) uit te zonderen van de Bibob-toets. Immers, het risico dat de vastgoedtransactie wordt gebruikt om - kort gezegd - geld wit te wassen of strafbare feiten te plegen, is bij dergelijke instellingen niet bijzonder groot te verwachten.

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

Het kan voorkomen dat een partij binnen een periode van twaalf maanden meerdere vastgoedtransacties of meerdere vastgoedtransacties binnen eenzelfde project met de gemeente aangaat. In dergelijke si-

tuaties kan de partij bij ongewijzigde omstandigheden ten opzichte van de eerdere vastgoedtransactie (bedrijfsstructuur, financiering, zakelijke partners, etc.) volstaan met een verwijzing naar de reeds eerder aangegane overeenkomst en het daarbij ingevulde Bibob-vragenformulier. Bij gewijzigde omstandigheden hoeft de partij slechts de gewijzigde omstandigheden aan te geven.

3.6 Overige bepalingen

De hiervoor vermelde uitgangspunten worden ook gehanteerd in de gevallen dat een vastgoedtransactie al is afgesloten. Het geldt dan met name als de gemeente de vraag wordt gesteld of deze overeenkomst vanwege de Wet Bibob ontbonden, opgeschort of beëindigd moet worden. De risicocategorieën kunnen, afhankelijk van de lokale situatie, of als nieuwe ontwikkelingen dit noodzakelijk maken, via een beleidswijziging/aanvullend besluit door het college worden aangepast. Met het oog op het rechtszekerheidsbeginsel maakt het college wijzigingen via een gepubliceerd besluit kenbaar.

Paragraaf 4: Beoordeling Vastgoedtransactie

4.1 Toets door gemeente

4.1.1 Algemeen

De gemeente beoordeelt eerst zelf de vastgoedtransactie, de partij en eventuele zakenpartners (betrokkenen van de natuurlijke personen of rechtspersonen als bedoeld in artikel 7a, tweede lid, aanhef en onder g., van de Wet Bibob) van de partij via een basale toets. In aangewezen gevallen, of als de basale toets hiertoe aanleiding geeft, wordt het Bibob-vragenformulier uitgereikt aan de partij ten behoeve van het kunnen doen van een eigen onderzoek. Het niet (volledig) beantwoorden van vragen op het Bibob-vragenformulier of het weigeren van de op het formulier gevraagde documenten te overleggen, kan gevolgen hebben. Het kan ertoe leiden dat de onderhandelingen om te komen tot een overeenkomst worden afgebroken of een reeds gesloten overeenkomst wordt opgeschort of beëindigd.

De gemeente onderzoekt of de vastgoedtransactie moet worden aangegaan of onderhandelingen hierover moeten worden voortgezet. Bij een reeds gesloten overeenkomst kan de gemeente onderzoeken of er indicaties van misbruik zijn. De gemeente kan, gelet op artikel 7b van de Wet Bibob, persoonsgegevens uit openbare bronnen en persoonsgegevens die rechtstreeks zijn te herleiden tot gegevens uit openbare bronnen, verwerken ten behoeve van het eigen onderzoek. Mocht de gemeente na de basale toets, haar eigen onderzoek, met inbegrip van de aanvullende toets door het RIEC, nog vragen onbeantwoord zien, dan kan een beroep worden gedaan op het LBB. Dit bureau heeft toegang tot gesloten bronnen, zoals politieregisters, strafregisters en gegevens van de Belastingdienst, waardoor een brede screening van de partij en overige zakelijke partners mogelijk is. Voordat het LBB gevraagd wordt om een advies uit te brengen, vraagt de gemeente een advies aan het RIEC Rotterdam.

Als de uitkomsten van het eigen onderzoek onvoldoende duidelijkheid geven over het risico op misbruik van de transactie, wordt in de volgende gevallen aan het LBB een advies gevraagd:

1. De Bibob-officier van Justitie heeft op grond van artikel 26 van de Wet Bibob de rechtspersoon met een overheidstaak gewezen op de wenselijkheid het LBB om advies te vragen. Dit geldt zowel bij beoogde vastgoedtransacties als bij bestaande vastgoedovereenkomsten.
2. Als na de bestudering van het dossier en het ingevulde Bibob-vragenformulier (het eigen onderzoek) door de gemeente, vragen blijven bestaan over:
 - a. de bedrijfsstructuur, of de activiteiten in en/of in de directe 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; en/of
 - f. (andere) omstandigheden die doen vermoeden dat ter verkrijging van de beoogde, dan wel bestaande vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

Als convenantpartners van het RIEC Rotterdam over informatie beschikken die aanleiding kan vormen voor nader Bibob-onderzoek en/of uit gelieerd onderzoek vermoedens voor misstanden bestaan.

4.1.2 *Bibob* -register, registreren conclusie eigen onderzoek of terugtrekking betrokkene

Met de wetwijziging van 1 oktober 2022 heeft het LBB de bevoegdheid verkregen tot het ontwikkelen van een zogeheten Bibob-register. Het register dient het LBB te helpen in de informatiedeling. Om bij te dragen dat het register met informatie wordt gevoed, is met de wetwijziging tevens een meldingsplicht voor overheden ingesteld.

Voor wat betreft de gemeente betekent deze meldingsplicht, dat zij, ingevolge artikel 7a, zevende en achtste lid, van de wet aan het LBB meldt:

- a) elke conclusie van het eigen onderzoek, voor zover:
 - het Bureau niet om advies is gevraagd in het eigen onderzoek; en
 - de conclusie van het eigen onderzoek ernstig gevaar of mindere mate van gevaar luidt;
- b) de terugtrekking uit de procedure van een betrokkene, als het bestuursorgaan vermoedt dat de betrokkene zich terugtrekt vanwege het toepassen van de wet en nadat een eigen onderzoek was gestart of nadat advies was gevraagd aan het Bureau;
- c) elke correctie die van invloed is op de conclusie of sprake is van ernstig gevaar of mindere mate van gevaar.

Bij de melding verstrekt het bestuursorgaan de gegevens als bedoeld in artikel 11a, tweede lid van de wet.

4.1.3 Weigeren adviesaanvraag door LBB

Het LBB kan, op grond van artikel 9, vijfde lid, van de Wet Bibob, een adviesaanvraag buiten behandeling laten als:

- de gemeente de resultaten van het eigen onderzoek niet met het LBB heeft gedeeld; of
- het bestuursorgaan onvoldoende eigen onderzoek heeft verricht.

Hieruit blijkt dat het eigen onderzoek door de gemeente erg belangrijk is.

4.2 Het onderzoek door het LBB

Het LBB stelt naar aanleiding van de adviesaanvraag op grond van artikel 5a van de Wet Bibob een nader onderzoek in en brengt een advies uit over de mate van gevaar als bedoeld in artikel 9, derde lid, van de Wet Bibob. Het LBB valt onder het ministerie van Justitie en Veiligheid en heeft inzage in een aantal openbare, half open en gesloten bronnen (bijvoorbeeld bij de Belastingdienst, politie en justitie) en kan hierdoor een diepgaander onderzoek uitvoeren dan de gemeente. Tegen de beslissing van de gemeente om het LBB een advies te vragen, kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld. Vastgoedtransactie zijn immers geen besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. De partij wordt wel geïnformeerd over het feit dat advies wordt gevraagd aan het LBB.

Het LBB onderzoekt of de betrokkene (de onderaannemer, de natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie een vastgoedtransactie is of zal worden aangegaan of met wie wordt onderhandeld over een dergelijke transactie, en de beoogd verkrijger van de erfpacht waarvoor toestemming is gevraagd als bedoeld in de begripsbepaling «vastgoedtransactie», onder artikel 1, ten 5° van de Wet Bibob) in relatie staat tot strafbare feiten als bedoeld in de Wet Bibob. Daarnaast kunnen andere personen betrokken worden in het onderzoek. In artikel 3 (voor vastgoedtransacties gelezen in samenhang met artikel 9, vierde lid, van de Wet Bibob) van de Wet Bibob is bepaald dat betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten als die feiten door een ander gepleegd zijn en deze natuurlijke persoon:

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

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

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

Het LBB kan drie soorten adviezen afgeven:

- a. Er is een ernstige mate van gevaar.
- b. Er is sprake van een mindere mate van gevaar.
- c. Er is sprake van geen gebleken gevaar.

Het LBB kan contact opnemen met de partij of de andere bij het onderzoek betrokken personen of bedrijven en deze eventueel aanvullende vragen stellen (artikel 12, derde lid, van de Wet Bibob). Het weigeren aanvullende gegevens te verstrekken aan het LBB kan, als dit in de overeenkomst bedongen is, grond zijn om de overeenkomst op te schorten en/of te beëindigen.

Het LBB moet binnen acht weken adviseren aan de gemeente. Deze termijn kan met vier weken worden verlengd. Het LBB zal de gemeente hiervan in kennis stellen. De gemeente stelt de partij hiervan op haar beurt in kennis.

Naar aanleiding van het afgegeven advies kan de gemeente de afweging maken een vastgoedtransactie niet aan te gaan 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 Bibob-advies blijkt dat sprake is van een ernstig gevaar, zoals opgenomen in artikel 9, derde lid, van de Wet Bibob. De gemeente kan een reeds gesloten overeenkomst eveneens op grond van de daarin opgenomen integriteitsclausule opschorten of beëindigen. Dit kan als sprake is van een ernstig gevaar, zoals opgenomen in artikel 9, derde lid, van de Wet Bibob.

Voordat de gemeente gemotiveerd overgaat tot het niet aangaan van de vastgoedtransactie of opschorting c.q. beëindiging van een reeds afgesloten overeenkomst, wordt de contractspartij en in voorkomende gevallen zakenpartners, in de gelegenheid gesteld om binnen een redelijke termijn te reageren op het Bibob-advies (van het LBB). Het Bibob-advies wordt voor deze reactie verstrekt aan de contractspartij en de derde die in het advies genoemd wordt. Ten aanzien van deze derde wordt het advies slechts verstrekt voor zover het op hem betrekking heeft (artikel 28, derde lid, van de Wet Bibob). De gemeente wijst de contractspartij en de derde, bij de verstrekking van het advies, op zijn geheimhoudingsplicht, zoals bedoeld in artikel 28, eerste lid, van de Wet Bibob.

Paragraaf 5: Bevoegdheid tippen en delen gegevens

5.1 Tippen bestuursorganen en rechtspersonen met een overheidstaak

Het bestuursorgaan wijst (tip) een ander bestuursorgaan of rechtspersoon met een overheidstaak in alle gevallen op de mogelijkheid om eigen onderzoek te doen en eventueel daarna het Bureau om advies te vragen, als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 26 van de wet.

5.2 Delen gegevens met andere bestuursorganen, rechtspersonen met een overheidstaak en omgevingsdiensten

Op grond van artikel 28 van de Wet Bibob is een ieder die krachtens de Wet Bibob informatie verkrijgt met betrekking tot een derde, verplicht tot geheimhouding van deze informatie. Met de wetswijziging van 1 oktober 2022 is hierop een nieuwe uitzondering opgenomen, namelijk voor bestuursorganen en rechtspersonen met een overheidstaak onderling. Zij mogen, onder de voorwaarden gesteld in artikel 28, bepaalde informatie rechtstreeks aan elkaar verstrekken.

Gelet op de doelen van de Wet Bibob, geeft de gemeente Gorinchem actief gegevens door in de gevallen en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 28 van de wet.

Paragraaf 6: Slotbepalingen

6.1 Rechtsbescherming

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

6.2 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, vindt een adequate afstemming en regie plaats. 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.

6.3 Geheimhouding

Op grond van artikel 28, eerste lid, van de Wet Bibob is een ieder die krachtens de Wet Bibob informatie krijgt met betrekking tot een derde, verplicht tot geheimhouding van deze informatie. Uitsluitend in de gevallen en onder de voorwaarden genoemd in het tweede lid mag (bepaalde) informatie gedeeld worden.

6.4 Subsidiariteit- en proportionaliteitsbeginsel

Volgens de Memorie van Toelichting behorende bij de Wet Bibob zijn de beginselen van subsidiariteit en proportionaliteit belangrijke uitgangspunten bij de toepassing van de Wet Bibob. De rechtspersoon met een overheidstaak bekijkt eerst of er andere gronden zijn om de vastgoedtransactie niet aan te gaan, dan wel de overeenkomst te ontbinden. Kortom: voordat een advies aan het LBB wordt gevraagd, worden eerst de gangbare en minder vergaande mogelijkheden benut.

Het proportionaliteitsbeginsel wordt ook tot uitdrukking gebracht door de informatie- en risicogestuurde wijze van toetsen. Door het benoemen van risicocategorieën en het creëren van uitzonderingen worden niet alle partijen aan de Bibob-toets onderworpen.

6.5 Inwerkingtreding en intrekking oude beleidsregels

De Beleidslijn Wet Bibob vastgoed gemeente Gorinchem 2023 treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking. Gelijktijdig wordt de Beleidslijn Wet Bibob vastgoed gemeente Gorinchem, vastgesteld op 6 juli 2021, ingetrokken.

Aldus vastgesteld door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft, van de gemeente Gorinchem op 10 januari 2023.

*De burgemeester van Gorinchem
R. Melissant – Breine*

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,

*de secretaris,
H. Kromkamp*

*de burgemeester,
R. Melissant - Briene*