

Beleidsregel Integriteit Vastgoed 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;
en
de burgemeester van de gemeente Groningen;

Overwegen dat:

- zij in het kader van hun bevoegdheid op basis van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet respectievelijk artikel 171 lid 1 Gemeentewet om vastgoedtransacties aan te gaan een integriteitsbeleid willen vaststellen;
- de gemeente de wens heeft om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of het laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van vastgoedtransacties;
- de gemeente contractsvrijheid heeft en daardoor niet verplicht is met welke partij dan ook te contracteren en de gemeente met deze beleidsregel niet beoogt om deze vrijheid in te perken;
- deze contractsvrijheid tevens inhoudt dat de gemeente, de vrijheid heeft voorafgaande aan het verrichten van een vastgoed transactie onderzoek te doen naar het bestaan van integriteitsrisico's ten aanzien van de potentiële wederpartij;
- de gemeente met deze beleidsregel beoogt invulling te geven aan de vraag wat zij onder integriteitsrisico's verstaat en wenst te verduidelijken wanneer zij de bevoegdheid heeft om vanwege het bestaan van een integriteitsrisico geen verbintenis aan te gaan met een partij dan wel een bestaande rechtsverhouding niet langer wil laten voortbestaan;
- het wenselijk is om in een beleidsregel te verduidelijken hoe de gemeente bij vastgoedtransacties gebruik maakt van haar bevoegdheid om advies in het kader van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur aan te vragen;

Besluiten derhalve vast te stellen de volgende beleidsregel:

Algemeen

Artikel 1 (definities)

In deze beleidsregel wordt (zowel in enkelvoud als in meervoud) verstaan onder:

- a. Besluit Bibob: de algemene maatregel van bestuur met betrekking tot de uitvoering van de Wet Bibob;
- b. Bibob-advies: het advies dat op een daartoe strekkend verzoek wordt afgegeven door het Landelijk Bureau Bibob op grond van de Wet Bibob;
- c. Integriteitsverklaring: de verklaring van een Partij met betrekking tot de aanwezigheid van integriteitsrisico's;
- d. Gelieerde Partij: een Partij als beschreven in artikel 2 lid 2;
- e. Integriteitsrisico: een risico als beschreven in artikel 2 eerste lid van deze beleidsregel;
- f. Overeenkomst: in afwijking van de wettelijke definitie van overeenkomsten, worden hieronder verstaan alle overeenkomsten met betrekking tot een **Vastgoedtransactie** van de Gemeente Groningen;
- j. Partij: de natuurlijke persoon of rechtspersoon:
 - (i) waarmee de gemeente voornemens is een Overeenkomst aan te gaan,
 - (ii) waarmee de gemeente onderhandelt over het aangaan van een Overeenkomst, of
 - (iii) waarmee de gemeente een Overeenkomst heeft;
- h. Screening / Screenen: alle vormen van onderzoek naar de aanwezigheid van een Integriteitsrisico;
- i. Vastgoedtransactie: **een Overeenkomst** met betrekking tot onroerende zaken en / of gebiedsontwikkeling, waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend:
 - (i) een overeenkomst tot het verwerven, vervreemden, vestigen of wijzigen van een eigendomsrecht, zakelijk recht, ontwikkelovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten en anterieure overeenkomsten;
 - (ii) een overeenkomst tot het verlenen of verkrijgen van een recht van huur of verhuur;
 - (iii) een overeenkomst tot het verlenen of verkrijgen van een gebruiksrecht; en
 - (iv) een overeenkomst tot het deelnemen aan of verwerven of vervreemden van een belang in een rechtspersoon of personenvennootschap die het recht op eigendom of een zakelijk recht

- met betrekking tot die onroerende zaak heeft of die onroerende zaak huurt of verhuurt of die overwegend of uitsluitend tot doel heeft het exploiteren en beheren van de onder i) t/m iii) genoemde rechten;
- (v) een overeenkomst tot het verlenen van toestemming voor de overdracht, toebedeling of wijziging van een onroerende zaak of het daarop gevestigde zakelijke recht.
- j. VOG: een Verklaring Omtrent het Gedrag zoals namens de minister van Veiligheid en Justitie wordt verstrekt door het Centraal Orgaan Verklaring Omtrent het Gedrag;
 - k. Wet Bibob: Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 2 (Het aangaan en beëindigen van een Overeenkomst)

1. Voorafgaand aan het sluiten van een Overeenkomst komt de gemeente te allen tijde contractsvrijheid toe. De gemeente heeft het daaruit voortvloeiende recht om geen Vastgoedtransactie / Overeenkomst met een Partij aan te gaan, mede of uitsluitend op basis van het feit dat de gemeente van oordeel is dat ten aanzien van die Partij een Integriteitsrisico bestaat.

Een Integriteitsrisico bestaat in ieder geval, maar niet uitsluitend, indien sprake is van een veroordeling voor een in artikel 4 benoemd delict of een omstandigheid als beschreven in artikel 5 of 6 van deze beleidsregel.

2. De gemeente kan gedragingen en omstandigheden van aan de Partij gelieerde partijen of personen bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een Integriteitsrisico betrekken. Onder gelieerde partijen worden in ieder geval verstaan personen of partijen die:
 - a. direct of indirect leiding aan Partij geven of hebben gegeven;
 - b. over Partij zeggenschap hebben of hebben gehad;
 - c. aan Partij vermogen verschaffen of hebben verschaft;
 - d. onderdeel zijn of zijn geweest van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - e. in een zakelijk samenwerkingsverband tot Partij staan of hebben gestaan;
 - f. op Partij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen of hebben uitgeoefend.
3. De gemeente neemt in aanvulling op haar wettelijke rechten en bevoegdheden in elke Overeenkomst een integriteitsclausule op, op basis waarvan zij onder meer het recht heeft om:
 - (i) de betrokken Partij(en) gedurende de looptijd van de Overeenkomst te Screenen; en
 - (ii) de Overeenkomst op te schorten of tussentijds te beëindigen vanwege een Integriteitsrisico of het feit dat door de betrokken Partij(en) onvoldoende medewerking aan een Screening of aan het wegnemen van het Integriteitsrisico wordt verleend.
4. De gemeente is gerechtigd de onderhandelingen of besprekingen terzake de Overeenkomst te beëindigen indien en zodra de Partij de integriteitsclausule niet accepteert.
5. Bij de beslissing om met een Partij vanwege het bestaan van een Integriteitsrisico geen Overeenkomst aan te gaan, dan wel een reeds gesloten Overeenkomst te beëindigen, maakt de gemeente altijd een afweging tussen het Integriteitsrisico en de maatregel.
Bij deze afweging worden de volgende aspecten betrokken:
 - a. de maatregelen die een Partij heeft getroffen om herhaling van het Integriteitsrisico te voorkomen;
 - b. de zwaarte van het Integriteitsrisico in kwestie;
 - c. het totale aantal Integriteitsrisico's of onderliggende delicten of kwesties;
 - d. de verstreken tijd sinds het zich voordoen van het Integriteitsrisico;
 - e. de vraag of er reeds een (passende) sanctie is opgelegd naar aanleiding van het Integriteitsrisico in kwestie;
 - f. de mate van betrokkenheid van leidinggevenden of sleutelpersoneel bij het Integriteitsrisico.
6. Indien de gemeente voornemens is om een Overeenkomst te beëindigen wegens een Integriteitsrisico, biedt de gemeente Partij de gelegenheid om op het voornemen te reageren voordat de Overeenkomst daadwerkelijk beëindigd wordt.

Het College van Burgemeester en Wethouders kan besluiten van deze hoorplicht af te zien indien de omstandigheden aanleiding geven tot snel handelen.

Artikel 3 (Screening)

1. De gemeente heeft het recht om voor het aangaan van een Overeenkomst en gedurende de looptijd van een Overeenkomst een Partij Screenen.
2. Bij de Screening maakt de gemeente gebruik van de screeningsmiddelen die haar ter beschikking staan. Deze middelen bestaan in ieder geval uit:

- a. Een door een Partij in te vullen Integriteitsverklaring;
 - b. Het door een Partij laten overleggen van een VOG;
 - c. Het doen van onderzoek in open bronnen;
 - d. Het vragen van een Bibob-advies bij het Landelijk Bureau Bibob.
3. De gemeente kan advies vragen aan het Landelijk Bureau Bibob bij vastgoedtransacties in de zin van de Wet Bibob.
 4. Indien een Partij geen of onvoldoende medewerking verleent aan een Screening is de gemeente gerechtigd:
 - a. de onderhandelingen of besprekingen terzake de Overeenkomst te beëindigen indien de Screening plaatsvindt in het kader van het aangaan van een Overeenkomst;
 - b. de Overeenkomst op te schorten of te beëindigen indien de Screening plaatsvindt in het kader van een lopende Overeenkomst, met inachtneming van haar wettelijke mogelijkheden en, indien van toepassing, de integriteitsclausule.

Artikel 4 (Geen Overeenkomst)

1. De gemeente gaat in ieder geval geen Overeenkomst aan in geval de Partij in de voorafgaande vier jaar voor het sluiten van de Overeenkomst onherroepelijk veroordeeld werd voor een of meer van de volgende in het Wetboek van Strafrecht (hierna Sr) genoemde delicten.
 - a. deelneming aan een criminele organisatie (140 Sr)
 - b. omkoping (177, 177a, 178 en 328 ter, tweede lid Sr)
 - c. valsheid in geschrifte (225, 226, 227 en 227a Sr)
 - d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat (227b Sr)
 - e. misbruik van EG-subsidie (323a Sr)
 - f. witwassen (420bis, 420ter, 420quater Sr)
 - g. een delict naar buitenlands recht waarvan de delictsomschrijving geacht kan worden overeen te stemmen met de onder a t/m f of de in de relevante aanbestedingsrichtlijn van de Europese Unie genoemde delicten die leiden tot verplicht uitsluiten van een gegadigde.
2. De gemeente kan besluiten om een Partij niet op grond van het eerste lid uit te sluiten vanwege dwingende redenen van algemeen belang of wanneer naar het oordeel van de gemeente de Partij in kwestie voldoende maatregelen heeft genomen om het geschonden vertrouwen te herstellen of wanneer uitsluiting met het oog op de tijd die is verstreken sinds de veroordeling van Partij en gelet op het voorwerp van de opdracht niet proportioneel is.

Artikel 5 (Facultatieve gronden)

1. Bij Overeenkomsten / Vastgoedtransacties kan de gemeente besluiten geen Overeenkomst aan te gaan indien die Partij een delict heeft gepleegd dat in strijd is met de voor hem relevante beroepsgedragsregels of een ernstige fout in de uitoefening van het beroep heeft begaan.
2. Bij Overeenkomsten / Vastgoedtransacties verstaat de gemeente onder delicten die in strijd zijn met de beroepsgedragsregels naast de in het vorige lid bedoelde delicten tevens onherroepelijke strafrechtelijke veroordelingen voor het (doen) (mede)plegen van of uitlokken van of medeplichtigheid aan:
 - a. fraude c.q. valsheid in geschrifte als bedoeld in artikelen 230, 231, 232 Wetboek van Strafrecht;
 - b. het in strijd handelen met belastingwetgeving als bedoeld in artikel 68 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen of in strijd handelen met strafbepalingen genoemd in wetten op grond waarvan gemeentelijke belastingen worden geheven;
 - c. milieudelicten die volgens de Nederlandse wet kwalificeren als misdrijf;
 - d. alle andere dan de hiervoor bedoelde delicten die volgens het Nederlandse recht gesanctioneerd kunnen worden met een vrijheidsstraf van zes maanden of langer of met een geldboete gelijk aan of hoger dan het bedrag van de vierde categorie van artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht voor zover die delicten zien op de professionele integriteit van die Partij;
 - e. naar buitenlands recht met de hiervoor bedoelde delicten vergelijkbare delicten.
3. Onder ernstige fout in de uitoefening van het beroep verstaat de gemeente het in de uitoefening van het beroep of bedrijf:
 - a. handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
 - b. direct of indirect gebruikmaken van in Nederland verboden vormen van kinderarbeid;
 - c. begaan van overtredingen op het gebied van milieuwetgeving;
 - d. handelen in strijd met door de daartoe bevoegde autoriteit vastgestelde import-, export-, aankoop-, vervoers- en/of investeringsverboden;

- e. als gevolg van grove nalatigheid, opzet of bewuste roekeloosheid onrechtmatig handelen waardoor ernstige schade is of kan ontstaan,;
 - f. het begaan van gedragingen in strijd met voor het beroep of bedrijf van Partij relevante wet- en regelgeving – waaronder ook gemeentelijke wet- en regelgeving -, mededingingsrecht, tuchtregels, toezichtsregels, gedragsregels of gedragscodes;
 - g. het verrichten van werkzaamheden die in strijd zijn met de openbare orde;
 - h. alle andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.
4. In aanvulling op het in lid 3 bepaalde acht de gemeente een ernstige fout in de uitoefening van het beroep aanwezig indien er, al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een Overeenkomst door de Partij mede zal worden gebruikt om
- (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten,
 - (ii) strafbare feiten te plegen of
 - (iii) dat teneinde een Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
5. De gemeente kan een ernstige fout in de uitoefening van het beroep in ieder geval, maar niet uitsluitend, aannemelijk maken:
- a. doordat de ernstige fout in de uitoefening van het beroep wordt erkend door de betrokken Partij;
 - b. door eigen (betrouwbare en verifieerbare) ervaring van voor de gemeente werkzame ambtenaren, ambtsdragers of door de gemeente ingehuurd personeel;
 - c. door een rechterlijke uitspraak, bindend advies of arbitraal vonnis;
 - d. door een strafrechtelijke transactie of civielrechtelijke schikking;
 - e. door een uitspraak of beschikking van een bevoegde autoriteit, waaronder begrepen een uitspraak of beschikking van een tuchtrechter, toezichthouder of geschillencommissie;
 - f. door een Bibob-advies;
 - g. door te wijzen op door de bevoegde autoriteiten ingesteld strafrechtelijk onderzoek of strafvervolgung..
 - h. door één of meer gemeentelijke handhavingsbesluiten in de zin van hoofdstuk 5 van de Algemene Wet Bestuursrecht
6. De gemeente kan besluiten een Overeenkomst met een Partij niet aan te gaan of te beëindigen indien de Partij niet of niet-tijdig aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland.

Artikel 6

Indien blijkt dat de betrokken ondernemer gefinancierd wordt uit criminele gelden, kan deze omstandigheid, mits hiervoor voldoende bewijs voor handen is, opgevat worden als een aantasting van zijn financiële en economische draagkracht. De gemeente betreft in haar beoordeling onder meer de totale financiële situatie van de partij, de looptijd van de overheidsopdracht en de hoogte van de te verwachten sancties.

Artikel 7

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Integriteit Vastgoed 2023.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen en de burgemeester van de gemeente Groningen op 3 oktober 2023.

*Burgemeester,
Koen Schuiling*

*Secretaris,
Christien Bronda*