

Beleidsregels van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland houdende regels omtrent toepassing van de wet Bibob bij vastgoedtransacties

Beleidsregels voor de toepassing van de Wet Bibob bij vastgoedtransacties

Bekendmaking van het besluit van 27 juni 2017 – zaaknummer 2017-000535 tot vaststelling van een regeling

Artikel 1

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. betrokkene: de natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie een vastgoedtransactie is of mogelijk zal worden aangegaan;
- b. Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- c. Wet Bibob: Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- d. Landelijk Bureau Bibob: het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet Bibob;
- e. bureau SBA: Bureau Screenings- en Bewakingsaanpak van de provincie;
- f. onderzoek: integriteitsonderzoek als bedoeld in artikel 2, eerste lid;
- g. advies: advies van het Landelijk Bureau Bibob inzake de mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede wordt gebruikt om op geld waardeerbare voordelen, die zijn verkregen uit gepleegde strafbare feiten, te benutten of strafbare feiten te plegen;
- h. tipfunctie: de bevoegdheid van het Openbaar Ministerie op grond van artikel 26 van de Wet Bibob om de provincie te wijzen op de wenselijkheid Landelijk Bureau Bibob in een concreet geval om advies te vragen;
- i. vastgoedtransactie: een overeenkomst of een andere rechtshandeling met betrekking tot een onroerende zaak met als doel:
 1. het verwerven of vervreemden van een recht op eigendom, of het vestigen vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht;
 2. huur of verhuur;
 3. het verlenen van een gebruiksrecht, of
 4. 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;
- j. Bibob-vragenformulier: een door Gedeputeerde Staten vastgesteld vragenformulier.

Artikel 2

1. Voordat of nadat Gedeputeerde Staten een besluit nemen over een vastgoedtransactie, kunnen zij een onderzoek naar de integriteit van betrokkene instellen.
2. Een onderzoek wordt in ieder geval ingesteld als daartoe aanleiding is op grond van:
 - a. een tip van de officier van justitie in het kader van de tipfunctie, of
 - b. eigen informatie of informatie uit andere bronnen waardoor vermoedens ontstaan van enige mate van gevaar conform artikel 3 van de Wet Bibob.
3. Gedeputeerde Staten doen gericht en risicogericht onderzoek.
4. Dit artikel is niet van toepassing indien betrokkene een publiekrechtelijke rechtspersoon of een rechtspersoon met een wettelijke taak is.

Artikel 3

1. Indien Gedeputeerde Staten besluiten tot het doen van een onderzoek als bedoeld in artikel 2, verzoeken zij betrokkene een Bibob-vragenformulier in te vullen.
2. Gedeputeerde Staten verlenen voor het ingevuld terugzenden van een vragenformulier als bedoeld in het eerste lid een termijn van twee weken, welke na gemotiveerd verzoek van betrokkene in uitzonderlijke gevallen éénmalig kan worden verlengd.
3. Het niet tijdig of niet volledig invullen van het vragenformulier wordt in beginsel aangemerkt als een ernstig gevaar.
4. Indien betrokkene onjuiste informatie verschaft of opzettelijk informatie weglaat, kan door Gedeputeerde Staten aangifte worden gedaan.

Artikel 4

Gedeputeerde Staten verzoeken het Landelijk Bureau Bibob om advies als bedoeld in artikel 9, eerste en derde lid, van de Wet Bibob indien het onderzoek als bedoeld in artikel 2 leidt tot een vermoeden van omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

Artikel 5

1. Indien Gedeputeerde Staten op basis van de bevindingen van het onderzoek of het advies voldoende aanwijzingen hebben dat er sprake is van een geval of voorwaarde als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob, kunnen zij bij mindere mate van gevaar besluiten:
 - a. de onderhandelingen of besprekingen over de overeenkomst te beëindigen;
 - b. een reeds aangegane overeenkomst op te schorten of te ontbinden dan wel de rechtshandeling te beëindigen, of
 - c. de overeenkomst te sluiten met daaraan voorwaarden verbonden waaraan betrokkene dient te voldoen.
2. Indien Gedeputeerde Staten op basis van de bevindingen van het onderzoek of het advies voldoende aanwijzingen hebben dat er sprake is van een geval of voorwaarde als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob, kunnen zij bij ernstige mate van gevaar besluiten:
 - a. de onderhandelingen of besprekingen over de overeenkomst te beëindigen, of
 - b. een reeds aangegane overeenkomst op te schorten of te ontbinden dan wel de rechtshandeling te beëindigen.
3. Voordat een besluit als bedoeld in het eerste of het tweede lid wordt genomen, wordt betrokkene op grond van artikel 33, derde lid onder d, van de Wet Bibob in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze naar voren te brengen.
4. Gedeputeerde Staten gaan bij besluiten als bedoeld in het eerste en het tweede lid niet over tot vergoeding van eventuele schade.

Artikel 6

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels voor de toepassing van de Wet Bibob bij vastgoedtransacties.

Artikel 7

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 1 januari 2018.

*Gepubliceerd te Arnhem
Gedeputeerde Staten van Gelderland
C.G.A. Cornielje -
Commissaris van de Koning
P.G.G. Hilhorst -
secretaris*

Toelichting:

De Wet Bibob

De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob) is op 1 juni 2003 in werking getreden. Het doel van de Wet Bibob is het beschermen van de integriteit van de overheid. De Wet Bibob heeft een preventief karakter en is bedoeld om te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten faciliteert.

Grondbeleid

Ter uitvoering van de Wet Bibob hebben Gedeputeerde Staten deze beleidsregels voor de toepassing van de Wet Bibob bij vastgoedtransacties vastgesteld. Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle vastgoedtransacties die zijn of mogelijk worden aangegaan. Daarnaast is het Protocol Grondzaken Provincie Gelderland op vastgoedtransacties van toepassing, met als doel te voorzien in een uniforme werkwijze ten aanzien van transacties met gronden en opstallen.

Het Bibob onderzoek

Het Bibob-onderzoek bestaat uit een eigen onderzoek waarbij gebruik wordt gemaakt van informatie uit zowel open bronnen (kamer van koophandel, Kadaster, Internet etc.) alsook gesloten bronnen (politie en justitie). Er wordt onder andere onderzoek gedaan naar de bedrijfsstructuur, financiering en betrokken (rechts)personen. In de beleidsregels is bepaald in welke gevallen Gedeputeerde Staten het Landelijk Bureau Bibob om advies vraagt. Het verschaffen van onjuiste informatie of het opzettelijk

weglaten van informatie door betrokkene op het Bibob-vragenformulier, is strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht.

RIEC-ON

De provincie Gelderland is aangesloten bij het samenwerkingsverband van Regionaal Informatie en Expertise Centrum Oost-Nederland (RIEC-ON). De partners hiervan zijn gemeenten, provincies, Openbaar Ministerie (OM), nationale politie, belastingdienst, douane, fiscale inlichtingen en opsporingsdienst (FIOD), Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid (Inspectie SZW), Koninklijke Marechaussee en Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND). Het RIEC-ON verzamelt en verwerkt gegevens van personen die zich mogelijk bezig houden met (verschijningsvormen van) georganiseerde criminaliteit. Op verzoek ontvangen Gedeputeerde Staten gegevens over betrokkenen.

Toepassingsbereik bij vastgoedtransacties

Het Bibob-onderzoek wordt in beginsel altijd verricht bij vastgoedtransacties die één of meerdere van onderstaande kenmerken hebben:

- a. hoge mate van financiële complexiteit,
- b. behorend tot een risicobranche welke door Gedeputeerde Staten kan worden benoemd,
- c. behorend tot een risicogebied welke door Gedeputeerde Staten kan worden benoemd,
- d. hoge mate van complexiteit met betrekking tot de bedrijfsstructuur, of
- e. uitzonderlijk financieel risico voor de provincie.

Daarnaast wordt een onderzoek ingevolge artikel 2, tweede lid, in ieder geval ingesteld als door Gedeputeerde Staten een tip van de officier van justitie in het kader van de tipfunctie wordt ontvangen. Ook indien uit eigen informatie of ontvangen informatie uit andere bronnen blijkt dat er vermoedens ontstaan van enige mate van gevaar conform artikel 3 van de Wet Bibob, kunnen Gedeputeerde Staten besluiten een onderzoek in te stellen.

Vastgoedtransacties

Bij vastgoedtransacties staat het uitgangspunt van contractvrijheid voorop. Dat brengt met zich mee dat partijen vrij zijn om met elkaar in onderhandeling te treden en ook om die onderhandelingen weer af te breken. Die vrijheid is echter niet onbepaald. Het afbreken van onderhandelingen kan bijvoorbeeld als onaanvaardbaar worden beschouwd indien betrokkene het gerechtvaardigd vertrouwen mocht hebben dat de overeenkomst tot stand zou komen. Bovendien moet de provincie bij onderhandelingen over een overeenkomst de algemene beginselen van het behoorlijk bestuur in acht nemen. In hoeverre onderhandelingen als gevolg van een Bibob-procedure kunnen worden afgebroken, hangt af van de concrete omstandigheden waarbij onder meer van belang is of betrokkene ervan op de hoogte gesteld dat de Wet Bibob zou worden toegepast. Gelet hierop maakt de provincie uitdrukkelijk een voorbehoud indien er een intentie is om voorafgaand aan en na het sluiten van een overeenkomst een Bibob-onderzoek uit te voeren.

De contractsvrijheid brengt anderzijds met zich mee dat onderhandelingen ook kunnen worden afgebroken indien geen sprake is van een ernstig gevaar maar er naar het oordeel van de provincie wel sprake is van een integriteitsrisico.

Gevolgen van mindere mate of ernstige mate van gevaar

Indien de Bibob-procedure niet is afgerond vóór het sluiten van de overeenkomst, wordt hieromtrent een opschortende of ontbindende voorwaarde opgenomen in de overeenkomst.

Ingevolge artikel 5, eerste en tweede lid, kunnen Gedeputeerde Staten besluiten een reeds aangegane overeenkomst op te schorten of te ontbinden dan wel de rechtshandeling te beëindigen. De aard van de overeenkomst is bepalend voor de wijze van eindigen van de overeenkomst, waarbij het met name gaat om:

- *Ontbinden*: Ontbinding heeft geen terugwerkende kracht. De overeenkomst eindigt op het moment van de ontbinding. Eerder gedane betalingen of verrichtte prestaties zijn niet onverschuldigd (zonder rechtsgrond) verricht. Wel bestaat er een verplichting over en weer tot 'ongedaanmaking' van deze verplichtingen (artikel 6:271 BW). Als ongedaanmaking niet mogelijk is, bijvoorbeeld wanneer een product al door is geleverd of is gebruikt, dan dient de waarde terug betaald te worden.
- *Opzeggen*: Hiervan is sprake bij duurovereenkomsten zoals huur, verhuur en erfpacht. Opzegging heeft geen terugwerkende kracht, hetgeen tot gevolg heeft dat hetgeen in het verleden is gebeurd niet teruggedraaid wordt.
- *Vernietigen*: Vernietiging heeft terugwerkende kracht en werkt hierdoor terug tot tijdstip waarop de overeenkomst is aangegaan.

- *Opschorten*: Een overeenkomst gesloten onder opschortende voorwaarde gaat pas in zodra de opschortende voorwaarde is vervuld (zie artikel 6:22 Burgerlijk Wetboek). Het gaat bijvoorbeeld om de situatie dat uit het Bibob-onderzoek geen gevaar blijkt.

Tegen het niet aangaan of op bovengenoemde wijzen beëindigen van een vastgoedtransactie kan betrokkene geen bewaar of beroep instellen, maar zal zich tot de civiele rechter moeten wenden.