

## **Beleidslijn gemeente Geldrop-Mierlo voor vastgoedtransacties, zijnde overeenkomsten of andere rechtshandelingen met betrekking tot een onroerende zaak met als doel huur of verhuur, in het kader van de Wet Bibob**

### **Artikel 0 Dit artikel moet nog worden gesplitst**

#### **Beleidslijn gemeente Geldrop-Mierlo voor vastgoedtransacties, zijnde overeenkomsten of andere rechtshandelingen met betrekking tot een onroerende zaak met als doel huur of verhuur, in het kader van de Wet Bibob**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo,  
Overwegende,

dat in het belang van het tegengaan van ongewilde facilitering van criminele activiteiten gewenst is regels vast te stellen op basis waarvan het instrumentarium van de wet Bibob, gebruikt kan worden bij vastgoedtransacties die door de gemeente Geldrop-Mierlo zijn of kunnen worden aangegaan;  
Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de wet Bibob;

### **1.ALGEMEEN**

#### *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. Op 1 juli 2013 is de Wet Bibob gewijzigd door de inwerkingtreding van de Evaluatie- en Uitbreidingswet Bibob. Het openbaar bestuur is met de wetswijziging 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 (hierna: partij) en bij de transactie betrokken (rechts)personen beoordeeld.

#### *Waarom een 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, waarin de gemeente als rechtspersoon met een overheidstaak aangeeft op welke wijze de Wet Bibob door de gemeente toegepast zal worden. Dit schept duidelijkheid naar de burgers en ondernemingen die potentieel aan een Bibob-onderzoek kunnen worden onderworpen. 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 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.

#### *Wet Bibob*

De Wet Bibob voorziet in een landelijk Bureau Bibob 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 Bibob 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 geschrift.

Op grond van artikel 5a Wet Bibob kan een rechtspersoon met een overheidstaak het landelijk Bureau Bibob 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, alvorens zich op die opschortende of ontbindende voorwaarde te beroepen.:

- 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

### *Vastgoedtransacties in het kader van deze beleidslijn*

Ingevolge artikel 1, eerste lid, onder o Wet Bibob zijn vastgoedtransacties 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 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.

In deze beleidslijn gaat het alleen om gemeentelijke vastgoedtransacties die vallen onder het bereik van artikel 1, eerste lid, onder o, sub b Wet Bibob: dus overeenkomsten of andere rechtshandelingen met betrekking tot een onroerende zaak met als doel huur of verhuur.

### *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 30 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 beleidslijn zal nader worden ingegaan op de gevallen waarin het Bibob-formulier moet worden ingevuld.

## 3. ALGEMENE BELEIDSUITGANGSPUNTEN

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

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Geldrop-Mierlo 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. Het Bibobinstrument is immers een zwaar middel dat ingrijpt in de privacy van de partijen. Uitgaande van een risicogestuurde 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 met een basale toets. De basale toets is een onderzoek van de gemeente in 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-formulier wordt gevraagd.

Voorts stelt de gemeente Geldrop-Mierlo in een zo vroeg mogelijk stadium – dat wil zeggen bij de eerste kennismaking met een medewerker van de gemeente – de partij op de hoogte dat de Wet Bibob wordt toegepast. Daarnaast kan een vastgoedovereenkomst ingevolge de Wet Bibob alleen opgeschort, ontbonden of beëindigd worden wanneer dit als zodanig in de overeenkomst is bepaald.

## 4. HUUR EN VERHUUR

De gemeente Geldrop-Mierlo neemt in vastgoedovereenkomsten met als doel huur of verhuur standaard een integriteitsclausule op waarin enerzijds wordt bepaald dat op grond van artikel 5a Wet Bibob advies kan worden gevraagd aan het landelijk Bureau Bibob en anderzijds dat de overeenkomst kan worden beëindigd ingeval van gevaar op misbruik ervan zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

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 volgende risicocategorieën of gebieden:

- Afvalbewerkings- en verwerkingsbedrijven;
- Autohandel- en sloopbedrijven
- Horeca-, escort-, prostitutiebedrijven en speelautomatenhallen (inclusief coffeeshops, hotels, darkrooms, seksbioscopen, sekswinkels, massagesalons);
- Religieuze instellingen;
- Gronden en/of opstallen op woonwagenlocaties;

- Categorieën die een sterke relatie hebben met bovenstaande.

#### *Uitzonderingspositie publieke instellingen en bedrijven*

Het doel van de Wet Bibob is het voorkomen van facilitering van criminelen door de overheid. Het beleid 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, dienen in dit kader niet onderworpen te worden aan dezelfde toets als de meer risicovolle transacties en gebieden. Daarom is er in deze beleidslijn voor 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 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.

#### *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.

#### *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 worden aangepast. Met het oog op het rechtszekerheidsbeginsel zal het College wijzigingen via een gepubliceerd besluit kenbaar maken.

#### *Signalen van misbruik*

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 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, de Belastingdienst en/of het samenwerkingsverband RIEC. Tevens kan de financiering- en bedrijfsstructuur onduidelijk blijven.

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

### **5. BEOORDELING VASTGOEDTRANSACTIE**

De gemeente beoordeelt eerst zelf de vastgoedtransactie, de partij en eventuele zakenpartners van de partij (basale toets). 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 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. Mocht de gemeente na de basale toets nog vragen onbeantwoord zien, dan kan een beroep worden gedaan op het landelijk Bureau Bibob 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 zakelijke partners mogelijk is.

In de volgende gevallen zal om een advies bij het landelijk Bureau Bibob worden gevraagd:

1. De Bibob-officier van Justitie heeft op grond van artikel 26 Wet Bibob de rechtspersoon met een overheidstaak gewezen op de wenselijkheid het Bureau Bibob om advies te vragen. Dit geldt zowel bij beoogde vastgoedtransacties als bij bestaande vastgoedovereenkomsten.
2. Na de bestudering van het dossier en het ingevulde Bibob-formulier door de gemeente blijven vragen 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;

- f. (andere) omstandigheden die doen vermoeden dat ter verkrijging van de beoogde dan wel bestaande vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
- g. Indien de convenantpartners van het Regionaal Informatie en Expertisecentrum over informatie beschikken die aanleiding kan vormen voor nader Bibob-onderzoek en/of uit gelieerd onderzoek vermoedens voor misstanden bestaan.

#### *Het onderzoek door het landelijk Bureau Bibob*

Het landelijk Bureau Bibob 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 Bibob 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 Bibob 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 Bibob.

Het landelijk Bureau Bibob 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 betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten als die feiten door een ander gepleegd zijn en deze persoon:

- direct of indirect leiding geeft of heeft gegeven 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.

Het landelijk Bureau Bibob 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 Bibob kan contact opnemen met de partij of 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 Bibob kan, mits in de overeenkomst bedongen, grond zijn om de overeenkomst op te schorten en/of te beëindigen.

Het landelijk Bureau Bibob moet binnen acht weken adviseren aan de gemeente. Deze termijn kan met vier weken worden verlengd. Het landelijk Bureau Bibob zal de gemeente hiervan in kennis stellen. De gemeente zal de partij hiervan op haar beurt 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 het Bibob-advies blijkt dat een situatie zich voordoet zoals opgenomen in artikel 9, derde lid Wet Bibob. De gemeente kan een reeds gesloten overeenkomst op grond van de daarin opgenomen integriteitsclausule opschorten of beëindigen eveneens wanneer een situatie zich voordoet zoals opgenomen in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

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

## **6. 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 door het cluster Vastgoed, in samenwerking met de Bibob-coördinator en 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 het landelijk Bureau Bibob voorhanden is met betrekking tot deze ondernemer hoeft niet opnieuw een advies te worden gevraagd.

*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 Bibob, dienen eerst de gangbare en minder vergaande mogelijkheden te zijn 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.

*Evaluatie en aanpassing*

Periodiek zal geëvalueerd worden hoe de inzet van het Bibob-instrumentarium bij deze specifieke gemeentelijke vastgoedtransacties functioneert. Aandachtspunten daarbij zijn onder andere knelpunten bij de uitvoering van de wet, juridische ontwikkelingen, selectie en afbakening van (risico)branches, samenwerking tussen partners en samenwerking met het landelijk Bureau Bibob.

Daarnaast kan het toepassingsbereik van deze beleidsregel verder uitgebreid worden. Tevens kunnen onderdelen a, c en d van artikel 1, eerste lid onder o Wet Bibob onder het bereik van deze beleidslijn worden gebracht.

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na die waarop bekendmaking in het huis-aan-huisblad "Middenstandsbelangen" heeft plaatsgevonden.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo in de vergadering van 23 mei 2017,

J.H.M. van Vlerken B.H.M. Link

Secretaris Burgemeester