

Beleidsregel Wet Bibob voor vastgoedtransacties gemeente Gemert-Bakel

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel;

Gelet op de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;

B e s l u i t:

Vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel Wet Bibob voor vastgoedtransacties gemeente Gemert-Bakel

1. Inleiding

Gemeenten krijgen steeds meer te maken met ondermijnende criminaliteit. Ondermijnende criminaliteit bestaat uit allerlei vormen van criminaliteit die een ondermijnd effect hebben op de samenleving. Kenmerkend voor ondermijnende criminaliteit is de verwevenheid tussen de boven- en onderwereld. Criminelen maken gebruik van legale structuren en voorzieningen – zoals vergunningen, subsidies, overheidsopdrachten en vastgoedtransacties met de overheid – om illegale activiteiten uit te voeren. Dit vormt een bedreiging voor de integriteit van het openbaar bestuur.

2. Wet Bibob

Het doel van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: de Wet Bibob of de wet) is het waarborgen van de integriteit van het bestuursorgaan door te voorkomen dat de overheid onbewust of ongewild criminele activiteiten faciliteert.

De Wet Bibob geeft de overheid een instrument in handen om zich tegen het risico van aantasting van de integriteit te beschermen. Als bijvoorbeeld een ernstig gevaar dreigt dat een vergunning zal worden misbruikt, kan het bevoegde bestuursorgaan een aangevraagde vergunning weigeren of een verleende vergunning intrekken. Maar ook als de overheid in zijn privaatrechtelijke hoedanigheid handelt - als rechtspersoon met een overheidstaak – en met een derde een vastgoedtransactie wenst aan te gaan, beschermt de Wet Bibob de integriteit van het openbaar bestuur.

Om eventuele integriteitsrisico's te kunnen inschatten, voert het bevoegde bestuursorgaan een eigen onderzoek uit. Ook kan het bestuursorgaan ook aanvullend advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob. Langs die weg kan de overheid voorkomen dat zij criminele activiteiten faciliteert en beschermt zij bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers.

De Wet Bibob en het daarbij behorende Besluit Bibob zijn van toepassing op diverse gemeentelijke vergunningen en ontheffingen, regelingen en transacties, waaronder:

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

- a. Drank- en Horecawetvergunningen;
- b. Exploitatievergunningen voor openbare inrichtingen;
- c. Omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten;
- d. Omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten;
- e. Subsidies;
- f. Aanbestedingen in de sectoren bouw en milieu en ICT;
- g. Vastgoedtransacties.

Bestuursorganen zijn zelf verantwoordelijk voor de toepassing van de Wet Bibob. Daarom worden er voor de verschillende toepassingscategorieën van de wet beleidsregels vastgesteld. In elke beleidsregel staat aangegeven binnen welke branches de wet wordt toegepast. Een helder Bibobbeleid voorkomt willekeur, biedt duidelijkheid voor de burger en is inzichtelijk voor alle betrokkenen. Bovendien kunnen beleidsregels preventief werken.

Deze beleidsregel ziet op toepassing van de Wet Bibob op 'vastgoedtransacties' als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder o, van de Wet Bibob.

3. Juridisch kader

Op grond van de Wet Bibob kan in de gevallen waarin de overheid met een derde een vastgoedtransactie wil aangaan een zogeheten Bibobtoets plaatsvinden.

Concreet betekent dit dat de gemeente Gemert-Bakel (hierna: de gemeente) in de hierna beschreven gevallen aan de hand van eigen onderzoek, al dan niet aangevuld met een advies van het Landelijk Bureau Bibob, de integriteit van de betrokken contractpartij bij de vastgoedtransactie betrokken (rechts-)personen beoordeelt.

Bij die beoordeling maakt het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) een inschatting van:

- a. 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;
- b. het risico dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. 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.

De uitkomst van de Bibobtoets weegt in een concreet geval mee bij de beslissing om een vastgoedtransactie, waarbij de gemeente partij is al dan niet aan te gaan, hieraan nadere voorwaarden te verbinden of de overeenkomst op te schorten, te ontbinden of om andere redenen te beëindigen.

4. Beleidsregel

Met deze beleidsregel beschrijft het college op welke wijze en bij welke vastgoedtransacties Bibobonderzoek in de vorm van een Bibobtoets plaatsvindt.

4.1 Uitgangspunten Bibobonderzoek

De gemeente hanteert bij het Bibobonderzoek een risico-gestuurde, getrapte aanpak. Dit betekent dat niet elke vastgoedtransactie standaard aan een Bibobtoets wordt onderworpen, maar alleen die transacties waarbij de kans op de kans op criminogene beïnvloeding reëel is (vandaar: risico-gestuurd). Het onderzoek naar de integriteit van bij de vastgoedtransactie betrokken (rechts)personen vindt bovendien op proportionele wijze plaats: alleen bij aanwijzingen of vermoedens van een mogelijke aantasting van de integriteit van het gemeentebestuur wint de gemeente aanvullend advies in bij het Landelijk Bureau Bibob.

4.2 Integriteitsclausule met Bibob-beding in vastgoedovereenkomst

De gemeente neemt in alle vastgoedovereenkomsten standaard een integriteitsclausule op. De clausule bevat een juridische grondslag om de overeenkomst over een vastgoedtransactie te beëindigen (door middel van ontbinding of opzegging) die de gemeente kan invoeren in geval aan de wederpartij toerekenbare gedragingen, die na het sluiten van de overeenkomst aan het licht komen en een mogelijke aantasting vormen voor de integriteit van het gemeentebestuur.

4.3 Beoordeling integriteitsrisico

1. Binnen de haar toekomende contractvrijheid heeft de gemeente het recht om geen transactie met een derde aan te gaan, waarbij zij zich ook, mede of uitsluitend kan baseren op het oordeel, dat ten aanzien van betrokkene een integriteitsrisico bestaat.
2. Met betrekking tot vastgoedtransacties bestaat een integriteitsrisico als uit Bibobonderzoek blijkt, dat er sprake is van enige mate of ernstig gevaar als bedoeld in artikel 3 van de wet.
3. De gemeente kan gedragingen en omstandigheden van aan betrokkene gelieerde partijen of personen betrekken bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een integriteitsrisico. Onder gelieerde partijen worden in ieder geval verstaan personen of partijen die:
 - a. direct of indirect leiding aan betrokkene geven of hebben gegeven;
 - b. bij de vastgoedtransactie een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - c. over betrokkene zeggenschap hebben of hebben gehad;
 - d. aan betrokkene vermogen verschaffen of hebben verschaft;
 - e. onderdeel zijn of zijn geweest van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek;
 - f. in een zakelijk samenwerkingsverband tot betrokkene staan of hebben gestaan;
 - g. op betrokkene op een andere manier direct of indirect invloed uitoefenen of hebben uitgeoefend.

4.4 Gevallen waarin Bibobonderzoek plaatsvindt

1. Een Bibobtoets vindt in elk geval plaats, als met de vastgoedtransactie een bedrag van minimaal € 500.000,-- is gemoeid of als, in het geval het een lager bedrag betreft maar van ten minste € 50.000,-- de vastgoedtransactie betrekking heeft op de volgende risico-categorieën van (bedrijfs-)activiteiten:
 - a. Inrichtingen waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet:

- I. logies wordt verstrekt (waaronder **hotels, kamerverhuur, pensions**);
 - II. arbeidsmigranten worden gehuisvest;
 - III. drank worden geschonken (waaronder **horecabedrijven**), of
 - IV. rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt;
- b. Voor het publiek toegankelijke, besloten ruimten waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet seksuele handelingen worden verricht, seksuele diensten worden aangeboden of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden (waaronder **prostitutiebedrijven, darkrooms, seksbioscopen, sekswinkels, erotische massagesalons**);
 - c. Een natuurlijke persoon, een groep van natuurlijke personen of een rechtspersoon die bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet seksuele handelingen verricht of seksuele diensten aanbiedt in een andere ruimte dan de bedrijfsruimte (**waaronder escortbedrijven**);
 - d. Inrichtingen die zijn bestemd om het publiek de gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet op de kansspelen;
 - e. Afvalbewerkings en -verwerkingsbedrijven;
 - f. Transportondernemingen;
 - g. Autohandel (verkoop en verhuur);
 - h. Autodemontagebedrijven;
 - i. Vuurwerkbranche;
 - j. Wisselkantoren;
 - k. Kapsalons;
 - l. Cadeauwinkels;
 - m. Belwinkels;
 - n. Internetcafés;
 - o. Niet-geregistreerde uitzendbureaus;
 - p. Sportscholen;
 - q. Beauty-, wellness- en saunabedrijven;
 - r. Import- en exportbedrijven
 - s. Vastgoedbedrijven;
 - t. Inrichtingen voor:
 - I. het bewerken, verwerken, opslaan of overslaan van dierlijke of overige organische meststoffen;
 - II. het vervaardigen, bewerken, opslaan of overslaan van anorganische nitraathoudende meststoffen;
 - u. Ondernemingen, die handelen in (beschermde) diersoorten;
 - v. Woon-zorgkantoren waar bedrijfsmatig zorg wordt verleend;
 - w. Zorgaanbieders;
 - x. PGB-bureaus;
 - y. Religieuze instellingen.
- 2. Een Bibobtoets vindt ook plaats als de vastgoedtransactie betrekking heeft op pachtgronden, die worden uitgegeven voor agrarisch gebruik.
 - 3. De in het eerste lid bedoelde drempelbedragen betreffen de volledige koopsom of de totale huur- of pachtsom over de (aanvankelijk) overeen te komen of gekomen huur- of pachtperiode, exclusief de over dat bedrag verschuldigde fiscale heffingen, zoals omzetbelasting.

4.5 Overige gevallen waarin Bibobonderzoek plaatsvindt

Een Bibobtoets vindt ook plaats, als:

- a. feiten en omstandigheden die bij de gemeente bekend zijn of informatie verkregen van een of meer partners binnen het samenwerkingsverband RIEC of van het Openbaar Ministerie als bedoeld in artikel 26 van de wet daartoe aanleiding geven;
- b. blijkt dat in de afgelopen twee jaar het Landelijk Bureau Bibob een advies heeft uitgebracht over betrokkene of een adviesaanvraag over betrokkene in behandeling heeft genomen, ongeacht de hoogte van het met de vastgoedtransactie gemoeide bedrag.

4.6 Uitzonderingen Bibobonderzoek

Onverminderd het bepaalde in artikel 4.5 vindt in beginsel geen Bibobtoets plaats in geval van:

- a. vastgoedtransacties van de gemeente met een bedrijf dat, een onderneming, instelling of organisatie, die in overwegende mate, dat wil zeggen in beginsel voor twee derde of meer, door publiek geld is gefinancierd (het financiële vereiste) en waarbij de inhoudelijke criteria voor het verstrekken van geldelijke uitkeringen of voorzieningen in beslissende mate wordt bepaald door de overheid (het inhoudelijke vereiste);
- b. rechtspersonen met een overheidstaak en organisaties die terreinen beheren, zoals Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en Brabants Landschap;
- c. toegelaten instellingen;
- d. meerdere vastgoedtransacties die met een derde binnen een aaneengesloten periode van twaalf maanden of binnen één project zijn aangegaan, mits de betrokkene aantoont of genoegzaam aannemelijk maakt, dat min of meer sprake is van gelijke omstandigheden met betrekking tot de bedrijfsstructuur, financieringsconstructie of wijze van financiering, zakelijke partners en dergelijke als op het moment van de vastgoedtransactie waarbij een Bibobonderzoek wel heeft plaatsgevonden.

4.7 Inwinnen advies bij Landelijk Bureau Bibob

Bij het Landelijk Bureau Bibob wordt aanvullend Bibobadvies gevraagd in tenminste de volgende gevallen:

1. De officier van justitie maakt gebruik van zijn in de wet verankerde tipfunctie en adviseert om advies in te winnen bij het Landelijk Bureau Bibob;
2. Na afronding van het eigen onderzoek van de gemeente bestaan nog onduidelijkheden over bijvoorbeeld:
 - a. vermoeden van betrokkenheid bij of onduidelijkheid rondom strafrechtelijke feiten van betrokkene of zijn zakelijke partners;
 - b. de bedrijfsstructuur;
 - c. de financiering van het bedrijf of de onderneming;
 - d. omstandigheden rondom de vastgoedtransactie, bijvoorbeeld in de persoon van betrokkene, zijn financier(s) of het object van de vastgoedtransactie.
3. Uit navraag blijkt dat het Landelijk Bureau Bibob een advies heeft uitgebracht over de betrokken wederpartij of een adviesaanvraag daarvoor in behandeling heeft genomen.

5. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag nadat het is bekendgemaakt.

Aldus vastgesteld op 10 december 2019
door het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen

