

Beleidslijn gemeente Zaanstad voor vastgoed- en grondtransacties in het kader van de Wet Bibob - 2019

1. 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. Het openbaar bestuur is 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 (hierna: partij) en de bij de transactie betrokken (rechts)personen beoordeeld.

2. Begrippen

- **De Wet** : De Wet Bibob
- **RIEC** : Het Regionaal Informatie en Expertise Centrum is opgericht om de samenwerking tussen strafrechtelijke en bestuurlijke partijen te versterken en te ondersteunen, onder ander bij de toepassing van de Wet.
- **Het Bureau** : Het Landelijk Bureau Bibob
- **Vastgoed/grondtransactie** : een overeenkomst of een andere rechtshandeling met betrekking tot een onroerende zaak met als doel:
 - het verwerven of vervreemden van een recht op eigendom of het vestigen, vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht;
 - huur of verhuur;
 - het verlenen van een gebruiksrecht;
 - 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;
 - Het geven van toestemming aan een partij tot vervreemding van zijn erfpacht/eigendom;
 - Het verhalen van kosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening, door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst.
- **Bibob-vragenformulier** : een formulier dat is vastgesteld krachtens artikel 30, vijfde lid van de wet;
- **Bestuursorgaan** : de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad;
- **Bibob-toets (basaal/aanvullend)**: de wijze van behandelen van een aanvraag waarbij door het bestuursorgaan volgens deze beleidsregels wordt beoordeeld of er redenen, ontleend aan de Wet, aanwezig zijn om de vastgoed/grondtransactie, in te trekken, te beëindigen, niet aan te gaan, te wijzigen of hieraan voorschriften te verbinden, al dan niet na adviesaanvraag bij het Bureau;
- **Tip OvJ** : Artikel 26 Wet bepaalt dat de officier van justitie die beschikt over gegevens die er op wijzen dat een betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten die reeds zijn gepleegd of nog gepleegd zullen worden, het bestuursorgaan of de aanbestedende dienst kan wijzen op de wenselijkheid het Bureau om een advies te vragen

3. 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 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 stadsbreed 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.

Juridisch kader

De Wet is als screeningsinstrument van toepassing op vastgoedtransacties waarbij de gemeente privaatrechtelijke partij is.

De Wet voorziet in een Landelijk Bureau Bibob, hierna het Bureau, 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 heeft het Bureau 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 van de Wet kan een rechtspersoon met een overheidstaak het Bureau 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:
 - 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.

4. Toepassing wet

Vastgoedtransacties in het kader van deze beleidslijn

In deze beleidslijn gaat het om gemeentelijke vastgoedtransacties die vallen onder het bereik van de Wet.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, onder o Wet 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 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.

Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties

Om te komen tot een goede beoordeling in het kader van de Wet heeft de rechtspersoon met een overheidstaak (de gemeente) op grond van artikel 30 Wet 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.

5. Algemene beleidsuitgangspunten

Uitgaande van enerzijds het doel van de Wet, 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 Zaanstad 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 Bibob-instrument 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 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 Zaanstad 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 wordt toegepast. Daarnaast kan een vastgoedovereenkomst ingevolge de Wet alleen opgeschort, ontbonden of beëindigd worden wanneer dit als zodanig in de overeenkomst is bepaald.

Integriteitsclausule met Bibob-beding

De gemeente Zaanstad neemt in vastgoedovereenkomsten standaard een integriteitsclausule op waarin enerzijds wordt bepaald dat op grond van artikel 5a Wet advies kan worden gevraagd aan het Bureau en anderzijds dat de overeenkomst kan worden beëindigd ingeval van gevaar op misbruik ervan zoals bedoeld in artikel 9, derde lid van de Wet.

5.1 Onderscheid

Vastgoed- en grondtransacties worden in beginsel middels de toepassing van de Wet Bibob getoetst vanaf een bedrag ad € 25.000.

In deze beleidslijn wordt onderscheid gemaakt naar:

- Vastgoedtransacties c.q. het uitgeven van grond in erfpacht 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 zijn in beginsel uitgezonderd van het overleggen van het Bibob-formulier, omdat het verwachte risico op criminele beïnvloeding bij dergelijke vastgoedtransacties en overeenkomsten klein is; De risicocategorieën zijn:
 - a) horeca;
 - b) seksinrichtingen;
 - c) coffeeshops;
 - d) speelautomatenhallen;
 - e) sportscholen;
 - f) massagesalons;
 - g) zonnestudio's;
 - h) souvenirwinkels;
 - i) shishalounges;
 - j) kapsalons
 - k) belwinkels, internetcafés;
 - l) gebedshuizen c.q. religieuze instellingen;
 - m) smart- en headshops;
 - n) uitzendbureau's;
 - o) afvalbewerkings- en verwerkingsbedrijven;
 - p) kamerverhuur
 - q) het toevoegen van voor zelfstandige bewoning geschikte ruimtes in bestaande bouwwerken
 - r) aanvragen voor auto(sloop)- en garagebedrijven in de branches:
 - i. auto-/voertuigdemonstratie, reparatie, keuring, service en onderhoud
 - ii. auto-/voertuig in-/verkoop- en autoverhuur-/leasebedrijven;
 - iii. im- en export van personenauto's en bedrijfswagens;
 - iv. bedrijfswagens;

- v. landbouwvoertuigen;
 - vi. op- en overslag, verwerken, bewerken en/of vernietigen van auto-/voertuigwrakken en/of schroot.
- s) branches of locaties waarvoor op grond van de APV een exploitatievergunning dient te worden aangevraagd, anders dan hierboven vermeld;
- t) aanvragen voor een gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst (woonwagens).

en daarnaast wanneer bij vastgoed/grondtransacties betrokken zijn:

- Beleggers, projectontwikkelaars, vastgoed/onroerend goed handelaren
- Bij overige vastgoedtransacties waarmee een bedrag gemoeid is dat lager is dan €25.000 waarbij de gemeente betrokken is, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen door het overleggen van een Bibob-formulier, bij signalen van (crimineel) misbruik.

en er sprake is van signalen na:

- de basale toets;
- een advies van de Officier van Justitie op grond van artikel 26 Wet om de transactie voor nader onderzoek en advies voor te leggen aan het Bureau van het Ministerie van Veiligheid en Justitie;
- informatie van (een van de partners van) het Regionaal Informatie en Expertisecentrum;
- overige informatie waarover de gemeente beschikt.

Selectie in het kader van gebiedsontwikkeling

Voor vastgoedtransacties voortvloeiend uit een openbare selectieprocedure in het kader van gebiedsontwikkeling wordt geen onderscheid gemaakt, hiervoor geldt dat deze altijd onderworpen worden aan een Bibob-toets.

5.2 Transformatie (wijziging van een zakelijk recht)

Bij substantiële wijziging van de bestemming in de erfpachtakte, 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 met de gevraagde stukken dient te overleggen.

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

Bij vastgoedtransacties die de koop of verkoop van bestaande onroerende zaken betreffen, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen. Deze toets houdt in ieder geval in dat de partij het ingevulde en ondertekende Bibob-formulier met de gevraagde stukken dient te overleggen.

5.4 Erfpacht (vestigen, verwerven of vervreemden van een erfpachtrecht alsmede het omzetten van erfpacht in vol eigendom)

Bij het uitgeven in erfpacht het verwerven van erfpacht of het geven van een toestemming voor het vervreemden van een erfpachtrecht, alsmede bij het omzetten van erfpacht in vol eigendom wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen indien de voorgenomen transactie valt binnen de risicocategorieën of gebieden zoals eerder uiteengezet in deze paragraaf onder 3.1.

5.5 Huur en verhuur

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 risicocategorieën of gebieden zoals eerder uiteengezet in deze paragraaf onder 3.1.

5.6 Gemeentelijke deelname aan een vennootschap

Bij vastgoedtransacties die de deelname van de gemeente 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, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen bij signalen van (crimineel) misbruik. Deze signalen kunnen blijken uit:

- de basale toets;
- een advies van de Officier van Justitie op grond van artikel 26 Wet om de transactie voor nader onderzoek en advies voor te leggen aan het Bureau;
- informatie van (een van de partners van) het Regionaal Informatie en Expertisecentrum;
- overige informatie waarover de gemeente beschikt.

5.7 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 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-, de bedrijfs- c.q. organisatorische structuur 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.

5.8 Uitzonderingspositie publieke instellingen en bedrijven

Het doel van de Wet 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 uitsluitend 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.

5.9 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, met name de financiering van de vastgoedtransactie.

5.10 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.

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.

In de omstandigheid dat de gemeente een onroerende zaak aankoopt, kan de gemeente ervoor kiezen een onderzoek in het kader van de Wet achterwege te laten.

De gemeente Zaanstad maakt per geval de afweging of men de Wet Bibob alsnog toepast in gevallen waarin deze beleidslijn niet voorziet terwijl er wel signalen c.q. bezwaren c.q. ernstige vermoedens zijn m.b.t.:

- a. de bedrijfsstructuur, of de activiteiten in en/of in de directe omgeving van de onderneming;
- b. de financiering van de onderneming c.q. de vastgoed/grondtransactie;
- c. de persoon van de aanvrager, de financier van de onderneming;
- d. (andere) omstandigheden die doen vermoeden dat er sprake is van misbruik met de vergunning;
- e. (andere) omstandigheden die doen vermoeden dat ter verkrijging van de aangevraagde dan wel gegeven vergunning een strafbaar feit is gepleegd.

6. 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 stopgezet. Bij een reeds gesloten overeenkomst kan de gemeente onderzoeken of er indicaties van misbruik zijn. Indien uit dit onderzoek vragen of twijfels over integriteit naar voren komen die niet beantwoord kunnen worden, kan er gebruik worden gemaakt van de expertise van de Bibob-coördinator. Mocht de gemeente na de basale toets en de aanvullende toets door de Bibob-coördinator nog vragen onbeantwoord zien, dan kan een beroep worden gedaan op het Bureau 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.

De Bibob-coördinator adviseert de gemeentelijke organisatie in de volgende gevallen om een advies aan te vragen bij het Bureau:

1. De Bibob-officier van Justitie heeft op grond van artikel 26 Wet 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 en de Bibob-coördinator 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.
3. Indien de Bibob-coördinator en/of convenantpartners van het Regionaal Informatie en Expertisecentrum Noord Holland over informatie beschikken die aanleiding kan vormen voor nader Bibob-onderzoek en/of uit gelieerd onderzoek vermoedens voor misstanden bestaan.

7. Het onderzoek door het Bureau

Het Bureau zal naar aanleiding van de adviesaanvraag op grond van artikel 5a Wet een nader onderzoek instellen en een advies uitbrengen over de mate van gevaar als bedoeld in artikel 9, derde lid Wet. Het Bureau heeft inzage in een aantal openbare en gesloten bronnen (bijvoorbeeld bij de Belastingdienst, politie en justitie) en kan een diepgaander onderzoek doen dan de gemeente. Tegen de beslissing van de gemeente het Bureau om advies te vragen, kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld. De partij wordt geïnformeerd over het feit dat advies wordt gevraagd aan het Bureau.

Het Bureau onderzoekt of de betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten als bedoeld in de Wet. Daarnaast kunnen andere personen betrokken worden in het onderzoek. In artikel 3 Wet 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 Bureau 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 Bureau 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). Het weigeren

aanvullende gegevens te verstrekken aan het Bureau kan, zoals in de overeenkomst opgenomen, grond zijn om de overeenkomst op te schorten en/of te beëindigen.

Het Bureau moet binnen acht weken adviseren aan de gemeente. Deze termijn kan met vier weken worden verlengd. Het Bureau 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 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 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. Derden die in het advies worden genoemd en wier strafbare feiten worden betrokken in de besluitvorming, kunnen het advies inzien. Zij hebben niet het recht om het advies in zijn geheel in te zien, maar slechts dat deel wat op hen van toepassing is.

8. 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 vallen, zal een adequate afstemming en regie plaatsvinden vanuit de Bibob-coördinator alsmede vanuit het gemeentelijk Bibob-overleg. 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, 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 Bureau voorhanden is met betrekking tot deze ondernemer hoeft niet opnieuw een advies te worden gevraagd.

Geheimhouding en privacy

Informatie-uitwisseling tussen rechtspersonen met een overheidstaak over bedrijven is alleen mogelijk in overeenstemming met de Algemene verordening Gegevensbescherming (AVG) en de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Een andere beperking tot vrije uitwisseling van informatie ligt in de geheimhoudingsplicht als opgenomen in art. 28 van de Wet, die bepaalt dat een ieder die krachtens de Wet informatie krijgt met betrekking tot een derde verplicht is tot geheimhouding van deze informatie. Bedrijven dienen voorts door het bestuursorgaan te worden geïnformeerd op basis van welke informatie zij worden uitgesloten om daar evt. in rechte tegen op te kunnen treden. Deze aspecten zijn uitgewerkt op de gemeentelijke website.

Subsidiariteit- en proportionaliteitsbeginsel

Volgens de Memorie van Toelichting op de Wet 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 Bureau, 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

Na het opdoen van ervaringen met deze beleidslijn zal de gemeente Zaanstad evalueren hoe de inzet van het Bibob-instrumentarium bij 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 Bureau.

De beleidslijn zal op onderdelen worden aangepast na wijziging van de Wet Bibob, naar verwachting medio 2019.

Citeertitel

Deze beleidslijn wordt aangehaald als “Beleidslijn gemeente Zaanstad voor vastgoed- en grondtransacties in het kader van de Wet Bibob - 2019”.

Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de eerste dag na de datum van bekendmaking.

Intrekking

De “Bibob beleidsregels Zaanstad 2017”, vastgesteld op 9 mei 2017 is met de inwerkingtreding van deze beleidsregel ingetrokken.

Bekendmaking

Dit beleid zal worden bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad en publicatie op overheid.nl.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 12-03-2019.

drs. J. Hamming, burgemeester

drs. F.H.M. Apeldoorn, gemeentesecretaris