

De invloed van de Wet Bibob op de vastgoedsector

Ontbijtmeeting

6 november 2013

Mr. Ramon Ridder

Mr. Douwe op de Hoek

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

- in werking sinds 1 juli 2003 (10 jaar geleden!).
- aanleiding: onderzoek '90 => criminele organisaties gebruiken overheidsvergunningen voor investeren crimineel vermogen
 - (bijv.: witwassen via legaal café).
- frustratie politiek: alleen strafrechtelijke aanpak onvoldoende.
- politieke wens: overheid meer bevoegdheden nodig om misbruik vergunningen / subsidies tegen te gaan.
- Wet Bibob geeft die bevoegdheid, maar blijft *ultimum remedium*. Overheid moet eerst kijken of er andere regels ingezet kunnen worden (bijv. APV).
- Speciaal adviesorgaan om bestuursorganen te adviseren bij aanvragen → Landelijk Bureau Bibob (LBB) in Den Haag.

Toepassing Wet Bibob oorspronkelijk beperkt tot de sectoren:

- Horeca
- Coffeeshops
- Seksinrichtingen
- Milieu
- Transport
- Bouwvergunningen (relevant v. vastgoed)
- Aanbestedingen (relevant v. vastgoed)

Toepassing Wet Bibob succesvol?

- Ja, maar vooral voor bestuursorganen:
- Bekende voorbeelden:
 - sluiting Yab Yum
 - sluiting prostitutieramen Achterdam Alkmaar
- Bestuursorganen weten LBB goed te vinden.
Aantal adviesaanvragen:

2004:	52
2005:	96
2006:	174
2007 t/m 2012:	ca. 260
- Tip functie openbaar ministerie
- Kans op advies 'gevaar' is groot: 2012, 72 %!
- Bestuursorganen krijgen bij rechter vaak gelijk: groot deel Bibob-besluiten blijft in stand. Soms echter 'tik op de vingers' (ABRvS 27 februari 2008: aannemen 'ernstig gevaar' o.b.v. alleen info Criminele Inlichtingen Eenheid onvoldoende).

Wanneer is weigeren / intrekken vergunning mogelijk?

- 2 situaties:
 - bij ernstig gevaar dat de vergunning zal worden gebruikt om uit strafbare feiten verkregen voordelen te benutten (bijvoorbeeld verkregen door: witwassen / heling / diefstal)
 - bij ernstig gevaar dat de vergunning zal worden gebruikt om strafbare feiten te plegen (bijvoorbeeld milieudelicten met milieuvergunning)

- Conclusie kan ook zijn: geen groot gevaar maar mindere mate van gevaar. Vergunning kan niet worden geweigerd maar er kunnen extra voorschriften aan vergunning worden verbonden.

Inschatting mate van gevaar door:

- Beoordeling integriteit aanvrager
- Beoordeling integriteit van derden die zakelijke relatie hebben met aanvrager (denk daarbij aan financiers e.d.).

Waar kijkt de overheid naar?

- Informatie in de aanvraag (Bibob-vragenlijst)
- Informatie uit open bronnen (bijv. KvK, kadaster, internet)
- Informatie uit gesloten bronnen (bijv. belastingdienst, registers politie & justitie). Tot 1 juli 2013 kon alleen het LBB dit doen.

Voor aanvragers met name problemen bij:

- strafrechtelijke antecedenten aanvrager of diens zakenrelaties.
- er hoeft zelfs geen sprake te zijn van veroordelingen! Kritiek mogelijk: oordeel bestuursrechter vóórdat iemand schuldig bevonden is. Steeds meer aansturing bestuursorganen door Bibob-OvJ.
- wel moet aannemelijk zijn dat het strafbare feit heeft plaatsgevonden. Vermoedens zijn niet genoeg (ABRvS 21 juli 2011, Achterdam Alkmaar).
- Strafrechtelijke antecedenten moeten wel relevant zijn (dus niet: weigering omgevingsvergunning bij snelheidsovertreding).

Vorzorgsmaatregelen

- Wijze van financiering
- Inhoud huurovereenkomst:
 - Geen onzakelijke elementen
- Opschortende voorwaarden

Belangrijke procedurele aspecten

- LBB mag maximaal 12 weken over advies doen.
- Adviestermijn LBB schort beslistermijn op.
- Bibob-adviezen in principe geheim, maar betrokkenen hebben (sinds 1 juli 2013) recht op kopie Bibob-advies.
- Bestuursorgaan moet (bij conclusie gevaar) betrokkene(n) altijd om hun zienswijze vragen.
- Indien betrokkene inhoud LBB-advies bestrijdt, moet LBB in beginsel om aanvullend advies worden gevraagd (vergewisplicht 3:9 Awb).
- Houdbaarheidsdatum LBB-advies: 2 jaar.

Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob

- 2006/2007: Evaluatierapport Wet Bibob
 - o.a. uitkomst: Wet Bibob werkt goed in grote steden om georganiseerde criminaliteit aan te pakken. → uitbreiding naar meer sectoren gewenst.
 - O.a. bij vastgoedsector aanwijzingen dat criminele activiteiten plaatsvinden. Tot dat moment alleen Bibob-toets mogelijk bij bouwaanvragen.
- Uitbreiding Wet Bibob in werking per 1 juli 2013.

Betekenis voor vastgoedsector

Wet Bibob nu ook van toepassing op
*vastgoedtransacties met rechtspersonen met
een overheidstaak.*

2 begrippen van belang:

- vastgoedtransactie
- rechtspersonen met
overheidstaak (RPmot)

Vastgoedtransactie

- Vastgoedtransactie: een overeenkomst of een andere rechtshandeling met betrekking tot een onroerende zaak met als doel:
 - het verwerven of vervreemden van een recht op eigendom (koop/verkoop o.g.)
 - het vestigen, vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht (recht van erfpacht, vruchtgebruik, hypotheek, enzovoort)
 - 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.

Rechtspersoon met een overheidstaak

De Staat, Provincies of gemeenten, maar ook:
waterschappen, de politie, een openbaar lichaam
voor beroep en bedrijf e.a.

Maar niet: woningcorporaties

↳ controle via Woningwet

Art. 5a Wet Bibob

RPmot kan op 2 momenten het LBB om advies vragen bij vastgoedtransactie:

Voor aangaan vastgoedtransactie.

MvT: in dat geval wordt het advies pas aangevraagd als de onderhandelingen in een vergevoerd stadium zijn. Een negatief advies kan dan leiden tot het niet aangaan van de overeenkomst of de rechtshandeling.

Na aangaan vastgoedtransactie.

Wet Bibob lijkt hier alleen ruimte voor te bieden als overheid in ovk clause heeft opgenomen dat ovk wordt opgeschort / ontbonden bij negatief Bibob-advies.

Discussie mogelijk: stel dat clause ontbreekt!?

Art. 9 lid 3 Wet Bibob:

- Voor zover het gaat om een vastgoedtransactie, heeft het Bureau tot taak rechtspersonen met een overheidstaak desgevraagd advies uit te brengen over:
 - 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. de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of
 - 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 (bijv. afpersing)

- Rpmot stopt onderhandeling of ontbindt ovk?
 - rechtsbescherming via civiele rechter

Gemeente Amsterdam: Beleidsregel Integriteit en overeenkomsten.

Gaat over toepassing Wet Bibob als gemeente
privaatrechtelijke overeenkomst sluit of
aanbesteding doet.

Veel herhaling uit Wet Bibob.
Bij vastgoedtransacties bestaat een
integriteitsrisico bij iedere twijfel aan
integriteit contractspartij of diens
zakenrelaties.

T.a.v. aanbestedingen: beleidsregel noemt
vele straf. delicten als uitsluitingsgronden
gunning.

Wet Bibob nu ook van toepassing op Huisvestingswetgeving (amendement PVV)

- Huisvestingsvergunning
- Woningonttrekkingsvergunning
- Samenvoegingsvergunning
- Vergunning omzetting zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte
- Splitsingsvergunningen

Doel: tegengaan huisjesmelkerij

Discussie → 2009 invoering bestuurlijke boete

→ huisjesmelkers vragen meestal geen vergunning aan

Overige aanpassingen Wet Bibob:

- Betrokkenen recht op kopie Bibob-advies
- Uitbreiding naar 'oude' zakelijke samenwerkingsverbanden.
- Sterk verbeterde informatiepositie bestuursorganen
 - Via Regionale expertisecentra (RIEC'S) inzage in alle Bibob-adviezen
 - zelfstandig inzage in strafrechtelijke gegevens
 - opvragen rechtelijke uitspraken