

# Wet Bibob bij vastgoedtransacties

Ondermijningsdag 16 februari 2023

Anne van Wijk-Driessen

**Hekkel**

**man** advocaten | notarissen

**DUIDELIJK  
HEKKELMAN.**

# Wet Bibob

- 2003: Wet Bibob in werking getreden
- Doel: voorkomen dat overheid onbewust en ongewild criminele activiteiten faciliteert door vergunningen te verlenen, subsidie te geven of een overheidsopdracht te gunnen (*Kamerstukken II 1999/2000, 26 883, nr. 3, blz. 2*)
- 1 juli 2013: vastgoedtransacties onder bereik van Wet Bibob
- 1 augustus 2020: uitbreiding begrip vastgoedtransactie (erfpachtrecht)
- 1 oktober 2022: uitbreiding begrip vastgoedtransactie (opstalrecht en kettingbeding)

# Vastgoedtransactie

## Welke vastgoedtransacties?

Een overeenkomst of een andere rechtshandeling met betrekking tot een onroerende zaak met als doel:

- het verwerven of vervreemden van een recht op eigendom
- het vestigen, vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld erfpacht of opstal)
- huur of verhuur
- het verlenen van een gebruiksrecht
- de deelname aan een rechtspersoon, een commanditaire vennootschap of een vennootschap onder firma
- toestemming voor vervreemding van een erfpachtrecht
- toestemming voor vervreemding van een opstalrecht
- toestemming voor vervreemding van voormalig overheidsvastgoed met een 'kettingbeding'

# Vastgoedtransactie

## Opstalrecht

De gemeente is eigenaar van een perceel en vestigt een opstalrecht ten behoeve van vennootschap A voor een fabriekshal op het perceel. Voordat de gemeente het opstalrecht vestigt, wordt een Bibob-toets uitgevoerd. Uit de Bibob-toets komt dat er geen gevaar bestaat en de gemeente vestigt een opstalrecht ten behoeve van vennootschap A.

Vennootschap A verkeert in financieel zwaar weer. Vennootschap wil het opstalrecht om die reden overdragen aan vennootschap B.

Vraag: kan de gemeente bij de overdracht van het opstalrecht van vennootschap A aan vennootschap B een Bibob-toets laten uitvoeren?

## Vastgoedtransactie

### Indeplaatsstelling

De gemeente verhuurt aan Piet een winkelruimte.

De gezondheid van Piet gaat achteruit en om die reden wil Piet de winkel overdragen aan zijn dochter. Piet verzoekt de gemeente om in te stemmen met indeplaatsstelling (artikel 7:307 BW).

Vraag: Kan de gemeente een Bibob-toets verlangen bij indeplaatsstelling?

# Bibob-toets

## Verplicht?

- nee, tenzij..
- beleid (het hebben van beleid is dus geen voorwaarde om een Bibob-toets te doen, maar het doen van een Bibob-toets kan wel verplicht zijn als dit uit het beleid volgt)

## Bibob-toets

### Op welk moment?

#### artikel 5a Wet Bibob

een rechtspersoon met een overheidstaak kan het LBB om een advies vragen over een natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie een vastgoedtransactie wordt of is aangegaan:

- alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie
- 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 situaties, bedoeld in artikel 9, derde lid, voordoet, alvorens zich op die opschortende of ontbindende voorwaarde te beroepen

## Bibob-toets

### Op welk moment?

Bibob-toets vóór het aangaan van de overeenkomst:

- (totstandkomings)voorbehoud

Bibob-toets ná het aangaan van de overeenkomst:

- opschortende voorwaarde
- ontbindende voorwaarde/ontbindingsrecht
- andere beëindigingsgronden, zoals opzegging



## Bibob-toets

### Op welk moment?

(totstandkomings)voorbehoud:

- er komt geen overeenkomst tot stand
- aan deze (concept)overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend
- (de uitkomst) van een Bibob-onderzoek maakt uitdrukkelijk onderdeel uit van de besluitvorming
- De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming

# Bibob-toets

Op welk moment?

opschortende voorwaarde:

- voldoende concreet
- voldoende mate van objectiviteit (artikel 6:23 BW en redelijkheid en billijkheid)

# Bibob-toets

## Op welk moment?

- inhoud afstemmen op Wet Bibob, ongeacht keuze instrument:
- voor zover nodig doet het LBB onderzoek (artikel 5a Web Bibob) (dus eerst eigen onderzoek of onderzoek nodig is)
- voorwerp van onderzoek (artikel 9 lid 3 Wet Bibob):
  - 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

## Bibob-toets

### Op welk moment?

- uitkomst onderzoek LBB: geen gevaar/ mindere mate van gevaar/ ernstige mate van gevaar
- uitkomst onderzoek LBB  $\neq$  wel of niet doorzetten vastgoedtransactie!!

## Wat neem je dus in ieder geval niet op?

*"Op deze overeenkomst is het Bibob-beleid van de gemeente van toepassing. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart betrokkene daarvan kennis te hebben genomen."*

*"De gemeente maakt ten aanzien van de totstandkoming van de koopovereenkomst het voorbehoud dat de uitkomst van het Bibob-onderzoek positief is."*

## Bibob-toets

Handelen van gemeente na het maken van voorbehoud

totstandkomingsvoorbehoud of opschortende voorwaarde:

- daarnaar handelen, dus...
- niet prijsgeven, bijvoorbeeld door in gebruik te geven tegen betaling (ter voorkoming huur-/ ontruimingsbescherming) en bij voorkeur ook niet door in gebruik te geven om niet (ter voorkoming van ongedaanmaking)

## Bibob-toets

### Wat als er sprake is van mate van gevaar?

- controle advies LBB (artikel 3:9 Awb en Hof Arnhem-Leeuwarden 5 maart 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:2010)
  - gelet op expertise LBB mag gemeente er in beginsel uitgaan van het advies
  - van belang dat gemeente in beginsel geen inzage heeft in onderliggende broninformatie van LBB, zodat eigen verificatie veelal niet mogelijk is
- mogelijkheid bieden tot indienen 'zienswijze' (artikel 33 Wet Bibob)
- eventueel aanvullende vragen aan of aanvullend advies LBB
- gemeente kan advies naast zich neerleggen
- 'besluit' niet-aangaan/ inroepen ontbindende voorwaarde ≠ besluit in de zin van de Awb, dus eventueel geschil via procedure via burgerlijke rechter (beroep op onrechtmatige daad/ wanprestatie/ redelijkheid en billijkheid)

# Is Bibob-toets zaligmakend?

## Casus

- de gemeente is eigenaar van een woonwagenlocatie
- de standplaatsen op de woonwagenlocatie worden door de plaatselijke woningbouwcorporatie verhuurd aan woonwagenbewoners, die daarop zelf een woonwagen plaatsen
- de politie heeft vastgesteld dat op de woonwagenlocatie ondermijnende activiteiten plaatsvinden

Kan de gemeente nu iets met de Wet Bibob?



# Is Bibob-toets zaligmakend?

## Casus

- denk na over de constructie, die je kiest
- belangrijk om altijd (in overeenkomsten/akten) te anticiperen op ondermijnende activiteiten:
  - duidelijke bestemmingsbepaling
  - duidelijke gebruiksbepalingen
    - verbod handelen in strijd met Opiumwet
    - verbod op telen, bereiden, vervaardigen, bewerken, verwerken, verkopen, afleveren, verstrekken, aanwezig hebben van verboden middelen handelen
    - verbod op aanwezig hebben, handelen, leveren en vervoeren van grondstoffen en/of productiemiddelen ten behoeve van productie c.q. vervaardiging van verboden middelen
    - verbod in strijd met wet- en regelgeving te handelen, zoals (maar niet uitsluitend) het Wetboek van Strafrecht, de Wet wapens en munitie, de Wet op de economische delicten, de Wet arbeid vreemdelingen, de Wet milieubeheer, de Wet ruimtelijke ordening/de Omgevingswet, de uit die wetten voortvloeiende regelgeving en/of de Algemene Plaatselijke Verordening

# Is Bibob-toets zaligmakend?

## Casus

- verbod om in/op/vanuit onroerende zaak hinder en/of overlast te veroorzaken en/of de gezondheid van personen in gevaar te brengen en/of de leefbaarheid van de omgeving daarvan
- verbod schade toebrengen aan onroerende zaak.
- verbod ingebruikgeving aan derden.
- handelen in strijd met bestemmings- en gebruiksbepalingen levert tekortkoming op, die ontbinding/beëindiging rechtvaardigt
- controle
- boete
- zekerheid

## TIPS!

- stel transparant beleid op
- manage verwachting door voorbehoud Bibob-toets bij onderhandelingen
- (totstandkomings)voorbehoud overeenkomst Bibob-toets
- anticipeer op ondermijnende activiteiten



## **Anne van Wijk-Driessen**

024 - 382 83 53

[a.van.wijk-driessen@hekkelman.nl](mailto:a.van.wijk-driessen@hekkelman.nl)

### **Advocatuur Nijmegen**

Prins Bernhardstraat 1

6521 AA Nijmegen

[advocatuur@hekkelman.nl](mailto:advocatuur@hekkelman.nl)

024 - 382 83 84

### **Notariaat Nijmegen**

Oranjesingel 41

6511 NN Nijmegen

[notariaat-nijmegen@hekkelman.nl](mailto:notariaat-nijmegen@hekkelman.nl)

024 - 382 84 86

### **Notariaat Arnhem**

Sickeszplein 1

6821 HV Arnhem

[notariaat-arnhem@hekkelman.nl](mailto:notariaat-arnhem@hekkelman.nl)

026 - 377 71 11