

Bibob en bouw

De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur – kortweg Wet Bibob – is ook van toepassing op onder andere omgevingsvergunning activiteit bouw (hierna bouwvergunningen). Steeds vaker nemen gemeenten in hun Bibob-beleidslijnen op dat men de Wet Bibob op deze bouwvergunningen van toepassing verklaart. Daarmee kan men voornamelijk de integriteit van de aanvragende partij en zijn zakelijke relaties controleren. Maar het gaat ook om de transparantie van het bedrijf, zijn organisatiestructuur en – misschien wel het belangrijkste – de transparantie van de wijze van financiering van de bouwkosten. Dit artikel beoogt inzicht te geven in de toepassing van de Wet Bibob door gemeenten waar aanvragers mee te maken krijgen.

Tekst Frank Rovers



Het opnemen in je beleid dat je als gemeente de Wet Bibob op bouwvergunningen van toepassing verklaart, geeft meteen aan diezelfde gemeente ook de verplichting er daadwerkelijk op te gaan controleren. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar in de praktijk is dat niet altijd zo geweest. Nog te vaak blijkt de beleidsregel een papieren werkelijkheid en zijn de betreffende afdelingen niet of onvoldoende in staat aan deze beleidsregel uitvoering te geven. Oorzaken zijn capaciteitsgebrek, gebrek aan kennis of gebrek aan urgentie.

Om hier toch invulling aan te kunnen geven, worden door gemeenten vaker limiteringen aangebracht voor wat betreft de toepassing. Bijvoorbeeld bouwvergunningen vanaf een bepaalde bouwsom (variëtes van € 250.000 tot € 1.000.000). Doorgaans zijn deze bedragen louter gebaseerd op de workload die daarmee verwacht wordt, om zodoende geen lawine aan werk te hoeven verwachten en de aanpak behapbaar te houden. Ook het benoemen van risicogebieden en risicobranches is populair aan het worden. Hier lijkt de keuze meer gebaseerd te zijn op ervaringen vanuit diezelfde branche of uit dat gebied, dus meer Bibob-gericht. Deze ontwikkelingen zijn al een tijdje gaande, waarbij men merkt dat de malafide bouwvergunningaanvrager tussen deze limiteringen 'doorglijpt' door bijvoorbeeld onder een bepaalde bouwsom en/of uit een bepaald gebied of branche te blijven om zodoende geen hinder te hebben van lastige Bibobvragen van de gemeente.

Daar gaan gemeenten nu ook lering uit trekken door een algemene beleidslijn te benoemen zonder limiteringen, risicogebieden en/of branches. Deze worden wel benoemd in

Geen aardappelloods in Wintelre

De gemeente Eersel heeft een vergunning geweigerd aan een akkerbedrijf in Wintelre voor de bouw van een aardappelopslagloods, omdat zij vermoedt dat de loods zou worden misbruikt voor criminele praktijken. De eigenaar van een bedrijf op hetzelfde adres wordt verdacht van grootschalige mestfraude.

een interne werkinstructie zodat gemeentelijke afdelingen weten waar ze aan toe zijn en die instructie ook helemaal naar hun hand kunnen zetten. Ander voordeel voor de gemeente is dat men bij wijzigingen enkel de interne instructie hoeft aan te passen en niet het proces van een beleidswijziging hoeft in te zetten. Hiermee kunnen ze snel inspelen op de actualiteit.

Wetswijziging Bibob 1e en 2e tranche

Sinds 1 augustus 2020 is de Wet Bibob gewijzigd (1e tranche). De wijzigingen zien voornamelijk op een sterkere informatiepositie van gemeenten. Voor de bouwvergunningen zijn de voornaamste wijzigingen dat gemeenten nu ook de zakelijke relaties (ook wel zakelijke samenwerkingsverbanden of 'derden' genoemd) van de aanvrager mogen natrekken of er justitiële antecedenten zijn. Dit heeft doorgaans betrekking op verhuurders, financiers, partners, en dergelijke. Het 'voorrecht' van het bevragen van deze zakelijke samenwerkingsverbanden lag vóór de recente wetwijziging bij het Landelijk Bureau Bibob (hierna LBB), nu dus bij de gemeenten. Een 2e tranche aan wetwijzigingen, die in 2022 verwacht wordt, voorziet in het feit dat de gemeenten ook fiscale informatie van deze zakelijke relaties mogen bevragen en gaan ontvangen. Het ontvangen van politie-informatie blijft vooralsnog hopeloos achter op deze ontwikkeling.

Andere in het oog springende wetwijzigingen vanaf 1 augustus 2020 zijn onder andere de veranderende rol van het LBB, die meer als een databank gaat fungeren en gemeenten kan gaan tippen als zij relevante informatie heeft die de gemeenten moeten weten. Het tippen van de Officier van Justitie (OvJ) is ook gewijzigd, waarbij de OvJ nu rechtstreeks zijn belastende info aan de gemeente verstrekt. Dat kon eerst niet, omdat daar altijd het LBB tussen zat dat daarover adviseerde. Dat hoeft nu dus niet meer.

Vraag is alleen of de OvJ de gemeente ook in staat stelt over deze informatie te kunnen beschikken en praktisch verwijst naar de betreffende belastende informatie. Vanaf de 2e tranche wetwijzigingen wordt het ook voor gemeenten mogelijk gemaakt elkaar onderling te tippen om daarmee 'waterbedeffecten' te voorkomen.

Oldambt blokkeert zonnepark Finsterwolde

De gemeente Oldambt meldt de initiatiefnemers van het zonnepark in Finsterwolde te hebben geïnformeerd dat de Bibob-procedure een negatief advies heeft opgeleverd. Daarom blokkeert zij voorlopig het zonnepark.

Bibob als showstopper

Bouwvergunningen en Bibob zijn op voorhand geen 'innige vrienden' van elkaar. Bibob wordt wel eens als een 'showstopper' betiteld. Daarmee wordt bedoeld dat het een mooi project wel eens in de weg zit. Een wethouder ruimtelijke ordening wil in zijn expansiedrift het liefst gewoon bouwen en geen last hebben van moeilijke Bibob-regeltjes. Daarnaast vraagt het Bibob-onderzoek tijd, wat niet altijd past binnen de (fatale) termijnen die gelden voor bouwvergunningen. Als een gemeente Bibob-onderzoek doet en men gaat daarnaast ook nog advies vragen aan het LBB (werkt qua termijn wel opschortend, doorgaans drie maanden), dan zit een plantoetsers daar vaak niet op te wachten. Maar de gemeente wil wel de integriteit toetsen, omdat men dat in het beleid heeft afgesproken. Als een plantoetsers dan ook nog gevraagd wordt een eerste Bibob-check te doen (lichte toets op open bronnen en antecedenten) gaan de hakken vaker helemaal in het zand, omdat dit – zoals men zegt – niet tot hun taak gerekend wordt.

Het is daarom van belang dat wanneer een gemeente Bibob-beleid toepast op bouwvergunningen, de betreffende afdeling zich van het belang daarvan bewust is of wordt gemaakt. Door ze een inkijk te geven welke (integriteit/imago) schade er kan ontstaan bij het verlenen van een bouwvergunning aan een malafide partij met bijvoorbeeld fout geld, wordt doorgaans het belang wel verduidelijkt. Als de plantoetsers daarnaast ziet dat men de eerdergenoemde lichte toets enkel via online bevestigingen moet uitvoeren (binnen één tot anderhalf uur) en bij bezwarende signalen de casus doorgeeft aan de Bibob-coördinator binnen de gemeente, dan raakt men hoe langer hoe meer overtuigd van nut en noodzaak Bibob toe te



passen. Dit is vooralsnog geen uitgemaakte zaak binnen gemeenteland.

Kip-ei-situatie

Wat vaker voorkomt binnen bouwvergunningen met een aanzienlijke bouwsom is het feit dat banken als vereiste stellen dat men eerst een bouwvergunning van de gemeente wil zien alvorens men tot het verstrekken van kredieten wil overgaan. Dit staat natuurlijk haaks op de transparantie van de financiering die de gemeente vereist in het kader van de Wet Bibob. Hierbij moet verduidelijkt worden hoe de bouwsom gefinancierd wordt en feitelijk afgerond moet zijn. Om de aanvragende partij niet de dupe van deze mogelijke impasse te laten worden, zien we steeds vaker dat gemeenten de bouwvergunningen onder (ontbindende Bibob-)voorwaarden verlenen. Deze voorwaarden zijn bijvoorbeeld dat 8 tot 12 weken voor aanvang van de bouw de aanvrager de gehele

financiering inzichtelijk moet maken, en wanneer die transparantie ontbreekt dat de gemeente alsnog de bouwvergunning intrekt. De ervaring leert dat als een gemeente deze werkwijze hanteert, men dit doorgaans aandurft wanneer er gerenommeerde banken mee gemoeid zijn. Dat geldt dus niet wanneer de financiering uit het buitenland van privépersonen afkomstig is.

Lichte toets – omgevingsdiensten

Voor wat betreft de uitvoering van de lichte toets zoals eerder omschreven, geven steeds meer gemeenten deze taken uit handen en dragen die over aan omgevingsdiensten. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) is daar een voorbeeld van. Deze omgevingsdienst behandelt bijvoorbeeld de bouw-aanvragen > €250.000,- van de gemeente Amsterdam en > €500.000,- van de gemeente Haarlemmermeer. Vervolgens wordt door de ODNZKG Bibob-onderzoek gedaan in open bronnen, onder andere Kamer van Koophandel, Kadaster, Hypotheekregister, Curatelenregister, Insolventieregister, Inspectievew en Graydondata, alsmede de bevraging van de justitiële documentatie via JustID. Wanneer hier belastende informatie uit blijkt, dan wordt de bouw-aanvraag doorgesluist naar de Bibob-coördinator van Amsterdam en/of Haarlemmermeer, die verdiepend onderzoek gaat doen al dan niet geadviseerd door het LBB. Sommige omgevingsdiensten verrichten ook dit verdiepende Bibob-onderzoek. Deze werkwijze wordt als zeer pragmatisch ervaren en de plan-toesters krijgen inzicht wat Bibob is en begrijpen daarmee het belang ervan. De Wet Bibob

Vergunningen verbouwing panden in Eindhoven terecht ingetrokken

De vergunningen voor de verbouwing van twee panden in Eindhoven zijn door de gemeente terecht ingetrokken, zegt de Raad van State in een uitspraak. De kans is groot, volgens de hoogste bestuurlijke rechter, dat de klussen met geld uit criminele activiteiten zijn bekostigd.

voorziet alleen in opschortende werking van de Wabo- (en Ow-)termijnen voor onderzoek door het LBB. Eigen onderzoek of uitbesteding aan een omgevingsdienst werkt niet opschortend, levering van aanvullende info door de aanvrager wel, een en ander volgens de Awb.

Crowdfunding

Een steeds vaker gesignaleerd fenomeen is de financiering van bouwvergunningen via crowdfunding. In principe staat deze manier van financieren haaks op de beginselen van de Wet Bibob qua transparantie. Bij crowdfunding wordt doorgaans niet de 'inlegger' bekend gemaakt, terwijl dat nu juist voor de Wet Bibob in het kader van het verkrijgen van transparantie van de financiering wel een vereiste is. Dit komt vaak voor bij de aanvraag van bouwvergunningen voor moskeeën. Het is daarbij zaak dat de aanvragende partij meer dan gebruikelijk uitleg krijgt over de wijze van toepassing van de Wet Bibob bij deze vergunningen gefinancierd via crowdfunding. Hierbij is van belang dat het proportionaliteitsbeginsel in acht wordt genomen. De gemeente zal niet op voorhand alle inleggers willen en ook niet kunnen controleren, maar maakt ook niet bekend vanaf welk bedrag men dat wel doet. De gemeente zal en wil niet achter iedere tien euro aanrennen om de integriteit van de inlegger te kunnen checken. Maar anderzijds wil men ook voorkomen dat 'foute' inleggende partijen onder dit normbedrag gaan zitten en daarnaast ook meerdere onopgemerkte inleggingen kunnen doen. Dit vraagt van beide zijden inlevingsvermogen om te voorkomen dat men de indruk heeft 'anders' c.q. discriminerend behandeld te worden (lees in strijd met het gelijkheidsbeginsel).

Breda legt verbouwing klooster stil

De gemeente Breda heeft de verbouwing van het voormalige klooster in Bavel onlangs stilgelegd. Het pand wordt omgebouwd tot luxe hotel met horeca, een moestuin en een wijngaard. De uitkomsten van een Bibob-procedure waren aanleiding om de omgevingsvergunning in te trekken en vervolgens de bouw te laten staken. De inhoud was volgens de gemeente zo ernstig dat er geen andere mogelijkheid was.

Informatie over de auteur

Frank Rovers is directeur Bibob-academie, www.bibobacademie.nl. In Bouwregels in de Praktijk nummer 6, 2020 heeft Gert-Jan van Leeuwen met medewerking van Frank Rovers al eerder aandacht aan de Wet Bibob besteed in het artikel 'Bibob-toetsing: geen "vluggertje", wel noodzakelijk'. De in het artikel opgenomen praktijkvoorbeelden zijn overgenomen uit het Jaarverslag 2019 van het LBB.