Gemeente Amsterdam

Integriteit bij vastgoedtransacties

Een integer Amsterdam is in ieders belang

De gemeente Amsterdam vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Dat betekent ook dat de gemeente contractpartners vraagt om integer en eerlijk te zijn. De gemeente Amsterdam doet zelf onderzoek naar integriteit en richt zich daarbij op zaken, zoals witwassen en (belasting)fraude. Maar ook andere niet-integere gedragingen kunnen onderzocht worden. Indien u (met uw bedrijf) met de gemeente een vastgoedtransactie aangaat (bijvoorbeeld als u grond of ruimte wilt huren, kopen, gebruiken, een erfpachtrecht wilt kopen en/of uw erfpachtrecht wilt wijzigen), wordt die transactie op integriteit onderzocht. Daarover gaat deze brochure.

Wat onderzoekt de gemeente Amsterdam?

Het onderzoek richt zich op hoe u de financiering heeft geregeld en waar dit geld vandaan komt. Er wordt ook onderzoek gedaan naar eventuele strafbare gedragingen in het verleden van u en van uw zakenpartners. Bij bedrijven wordt tevens de manier waarop u uw bedrijf en concern heeft georganiseerd onderzocht. In eerste instantie wordt bij dat onderzoek gebruik gemaakt van openbare bronnen en informatie van onze ketenpartners. Dit noemen wij de Basale Toets. Bij onduidelijkheden kunnen verhelderende vragen worden gesteld aan u. De betreffende medewerker mag dit op basis van de BIO en de Wet Bibob doen.[1] Als er geen aanleiding is om verder onderzoek te doen, zal met u worden gesproken over de verdere afhandeling van de vastgoedtransactie.

Verder onderzoek

Als de resultaten van de Basale Toets daartoe aanleiding geven, zal de gemeente een uitgebreidere screening uitvoeren. Zo wordt onderzocht of contractpartners de kosten van de vastgoedtransactie daadwerkelijk kunnen voldoen en wordt er uitgebreid onderzocht hoe een bedrijf en concern georganiseerd is. Ook wordt er gekeken of er sprake is (geweest) van witwassen, of dat er gevaar bestaat dat contractpartners de vastgoedtransactie (gaan) gebruiken voor criminele activiteiten. De resultaten van beide onderzoeken kunnen aanleiding zijn voor een nog zwaardere vorm van toetsen, namelijk een onderzoek door het Landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. Wanneer de gemeente aanleiding heeft om de integriteit te laten toetsen door het Landelijk Bureau Bibob, wordt u hierover door de gemeente schriftelijk geïnformeerd.

Wat kunt u zelf doen?

De medewerker van de gemeente die aan de vastgoedtransactie werkt, verzoekt u een zogenaamd Bibob-formulier voor de vastgoedtransacties in te vullen. Ook kan de

[1] Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten en Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

medewerker om aanvullende informatie verzoeken. Misschien vindt de medewerker het nodig u ook later nog een aantal extra vragen te stellen. Het invullen van Bibob-formulieren en aanleveren van informatie kost tijd en dat kan lastig zijn. U wilt tenslotte graag snel uw plannen uitvoeren. Het helpt wanneer u zo snel en compleet mogelijk de gevraagde informatie aanlevert. De gemeente gaat vertrouwelijk om met de door u verstrekte informatie.

Te verstrekken informatie

U wordt verzocht financieringsstukken te verstrekken. Het gaat om financieringsovereenkomsten die u of uw bedrijf met betrekking tot de vastgoedovereenkomst heeft afgesloten en verschillende bankafschriften. Ingeval u de vastgoedtransactie aangaat via uw onderneming, dan dient u tevens financieringsstukken te verstrekken van uw onderneming en eventuele moedermaatschappij. Daaronder wordt in ieder geval verstaan jaarcijfers van het meest recente boekjaar, zoals de balans en winst- en verliesrekening. Ook moet u informatie over de bedrijfsstructuur aanleveren, waaronder een organogram van alle ondernemingen (die vallen onder de moedermaatschappij) en het aandeelhoudersregister van uw onderneming en van de moedermaatschappij.

Buitenlandse partijen

Beschikt u niet over de Nederlandse identiteit of is uw bedrijf gevestigd in het buitenland en gaat u een vastgoedtransactie aan met de gemeente? Dan vraagt de gemeente meer documenten van u op. Zo wordt u verzocht om een verklaring van goed gedrag uit het land van herkomst mee te sturen van u, van alle bestuurders van uw onderneming en van de UBO (eventueel een kopie met een verklaring van echtheid door een notaris). Ook dient u informatie aan te leveren over een eventuele beursnotering.

Aanvullende voorwaarden

Het kan zijn dat bestaand vastgoed zo bijzonder is dat er aanvullende voorwaarden worden gesteld om hiervan gebruik te mogen maken. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een monumentaal pand. Ook kan het gaan om specifieke voorwaarden bij strategische panden binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille, te weten panden met horeca- of detailhandelfunctie en panden in een kwetsbaar gebied; of een pand dat een bepaalde geschiedenis heeft. Dan worden in de akte speciale bepalingen opgenomen waarbij de gemeente met u afspreekt dat niet alleen u, maar ook iedere opvolgende koper zal worden gescreend (het gaat dan om zogenaamde Van Traa bepalingen). In het biedingsformulier leest u of hiervan sprake is en wat deze aanvullende voorwaarden zijn.

Vervolg naar aanleiding onderzoek

De gemeente sluit overeenkomsten met integere partijen. De BIO en de Wet Bibob vormen het kader om vast te stellen of een partij integer is of niet. Indien in het licht van dat kader de integriteit van de contractspartij niet op grond van de verstrekte informatie kan worden vastgesteld, of de gemeente niet alle informatie krijgt die zij nodig heeft om de beoordeling te doen, kan zij besluiten van de overeenkomst af te zien.

Meer weten?

Meer informatie over de BIO, de Wet Bibob en de Beleidslijn van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- https://www.amsterdam.nl/bibob/beleidsregel
- https://www.amsterdam.nl/bibob
- www.justis.nl/bibob

Contact gemeente Amsterdam:

- Telefoon: 14020
- e-mailadres info.gv@amsterdam.nl (Gemeentelijk Vastgoed)
- e-mailadres asm@amsterdam.nl (Adviesteam selectie marktpartijen, Grond en Ontwikkeling)

Deze brochure is bedoeld om u te informeren. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

maart 2017