Nummer ZD2016-006013

Directie oov

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 28 maart 2017

Portefeuille Openbare Orde en Veiligheid (4)

Juridische Zaken (5)

Agendapunt B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Voorstel Actualisering Van Traabepalingen en werkproces screeningen

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I. Kennis te nemen van de Notitie Actualisering Van Traabepalingen, met de volgende hoofdpunten:

1. Voorstel tot aanscherpen van de vastgestelde voorwaarden en criteria voor gemeentelijke goedkeuring voor overdracht van de onroerende zaak en een koppeling leggen met het vigerend integriteitsbeleid van de Gemeente (Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten);
2. Het in de gemeentelijke beoordeling van de integriteit van de kandidaat-rechtsopvolger betrekken van een verklaring omtrent fiscaal aangifte- en betalingsgedrag, welke bij de fiscus wordt aangevraagd door kandidaat-koper;
3. Het werkproces (intern binnengemeentelijk en tussen gemeente en politie onderling) te verbeteren;
4. Voorstel voor uitbreiding van de toepassing van de Van Traabepalingen teneinde op lange termijn de integriteit te kunnen monitoren bij de erfpachtuitgifte van strategische panden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille, bij strategische transformatieprojecten en bij de vastgoedportefeuille in 1012Inc.

II. In te stemmen met tekstuele aanpassingen in de Van Traabepalingen:

1. Bevoegdheid en juridisch kader te actualiseren aan de hand van huidige mandaatregeling stadsdelen door 'dagelijks bestuur stadsdeel' te vervangen door 'college van burgemeester en wethouders', alsmede een directe verwijzing in te voegen naar de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten;
2. Procedure tekstueel te verhelderen, door in de bepalingen toe te voegen dat de verkopende partij weliswaar goedkeuring vraagt, maar rekening dient te houden met informatie-uitvraag aan *kandidaat-koper;*
3. en dat B&W haar besluit op basis van het integriteitsonderzoek jegens de verkopende partij slechts in algemene bewoordingen zal motiveren, gelet op de vertrouwelijkheid van de informatie die persoon van de koper betreffen;
4. en indien de gerechtigde tot de onroerende zaak 90 (negentig) dagen na zijn schriftelijke verzoek tot goedkeuring met bewijsstukken geen schriftelijke reactie heeft ontvangen van B&W, hij bevoegd is de onroerende zaak aan de beoogde rechtsopvolger(s) waarvoor goedkeuring is aangevraagd, te vervreemden;
5. Het volgende criterium voor weigering toestemming toe te voegen: 'op basis van de beschikbare informatie naar het oordeel van B&W niet kan worden vastgesteld dat de beoogde rechtsopvolger(s) gebruik maakt/maken van een transparante ondernemingsstructuur en een transparante en bonafide financieringsstructuur';

III. In te stemmen met de volgende aanpassingen in het werkproces:

1. Er wordt meer informatie gevraagd van de kandidaat-koper alvorens de screening start, met als doel de integriteit van de koper te toetsen;

2. De Belastingdienst zal een verklaring omtrent aangifte- en betalingsgedrag en betalingspositie verstrekken rechtstreeks aan kandidaat-koper, welke de kandidaat-koper dient over te leggen aan de gemeente;
3. Het niet overleggen van een verklaring van de Belastingdienst of een negatieve verklaring kan voor het college aanleiding vormen de goedkeuring te weigeren;
4. Bij belastende informatie/ een signaal zal de casus altijd, na informatieverrijking binnen RIEC-verband, via een expertisetafel worden opgeschaald naar de verantwoordelijke portefeuillehouder (s);
5. Er zijn nieuwe procesafspraken gemaakt tussen politie en gemeente naar aanleiding van lessons learned politiepanden.

IV. In te stemmen met het handhaven van de clausule Voorkeursrecht koop gemeente in de Van Traabepalingen;

V. In te stemmen met het opnemen van Van Traabepalingen bij bepaalde panden uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille; te weten

1. panden in kwetsbare gebieden (zoals 1012), en panden met publieke functies (horeca, inclusief hotel en detailhandel);
2. daarnaast de mogelijkheid te bieden tot opname van de bepalingen bij overige separaat aan het college voor te dragen 'strategische' panden en locaties, waarbij sprake is van aantoonbare criminaliteitsrisico's;

VI. In te stemmen met het implementatieplan:

1. De directeur OOV te machtigen voor het aanschrijven van eigenaren/erfpachters tot het vrijwillig opnemen van de geactualiseerde bepalingen in de reeds bestaande akten;
2. De directeur GV te machtigen voor het opnemen van de Van Traabepalingen in de bijzondere bepalingen bij erfpachtuitgiften van panden uit de eigen gemeentelijke vastgoedportefeuille, zoals bedoeld in beslispunt 5;
3. Het machtigen van de directeur van de RVE G&O voor het verlenen van goedkeuring op grond van de Van Traabepalingen voor zover het transacties betreft waarbij geen signalen zijn van niet-integere gedragingen;
4. Ten behoeve van implementatie van de Van Traabepalingen in de vastgoedportefeuille van 1012Inc een separaat plan op te stellen, waarbij uitgangspunt is, dat de toepassing overeenkomt met die onder beslispunt V voor het gemeentelijke vastgoed is voorgesteld.

Kernboodschap

Besluit tot het tekstueel actualiseren en aanscherpen van de Van Traabepalingen - die een gemeentelijk toestemmingsvereiste met integriteitsscreening omvatten - welke momenteel zijn gevestigd op 281 adressen in de binnenstad. Daarnaast besluit tot aanpassing van het werkproces van informatiedeling binnen RIEC-verband en het ambtelijk mandateren van het verlenen van toestemming wanneer er geen signalen van integriteisrisico's zijn. Ten slotte het toepassen van de bepalingen bij de doorverkoop van gemeentelijk vastgoed (horeca, detailhandel en daarnaast panden in 1012-gebied);

eveneens bij overige strategische panden en ontwikkelingsprojecten in de stad, indien bestuurlijke of politierapportages daartoe aanleiding geven.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 oktober 2015 is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Het betreft een overkoepelend beleidskader voor de integriteitsscreening bij overeenkomsten en transacties waarbij de gemeente als privaatrechtelijke partij betrokken is. De BIO vormt nu het toetsingskader voor de screening van vastgoedtransacties tussen gemeente en marktpartijen op grond van Wet Bibob en ook voor de screening bij transacties tussen derden, waarbij in de eigendomsakte/erfpachtakte in een kettingbeding Van Traabepalingen zijn opgenomen.Voorliggende notitie biedt inzicht in de huidige werking van de Van Traascreening, inclusief juridische kaders en voorstellen om de Van Traascreening te verbeteren. Er is bij de RIEC-partners commitment verkregen voor het uitbreiden van de mogelijkheden tot informatiedeling voor transacties buiten het postcodegebied 1012. In het implementatieplan worden daarom, naast het proces tot actualisatie van bestaande akten met Van Traabepalingen, ook voorstellen gedaan voor uitbreiding van de toepassing van de Van Traabepalingen.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet

Onderbouwing besluit

Ad I. Kennis te nemen van de Notitie Actualisering Van Traabepalingen.

Op 27 oktober 2015 is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Het betreft een overkoepelend beleidskader voor de integriteitsscreening bij overeenkomsten en transacties waarbij de gemeente als privaatrechtelijke partij betrokken is. De BIO vormt nu het toetsingskader voor de screening van vastgoedtransacties tussen gemeente en marktpartijen en ook voor de screening bij transacties tussen derden, waarbij in de eigendomsakte/erfpachtakte in een kettingbeding Van Traabepalingen zijn opgenomen. Voorliggende notitie biedt inzicht in de huidige werking van de Van Traascreening, inclusief juridische kaders en voorstellen om de Van Traascreening te verbeteren. Er is bij de RIEC-partners commitment verkregen voor het uitbreiden van de mogelijkheden tot informatiedeling voor transacties buiten het postcodegebied 1012. In het implementatieplan worden daarom, naast het proces tot actualisatie van bestaande akten met Van Traabepalingen, ook voorstellen gedaan voor uitbreiding van de toepassing van de Van Traabepalingen.

Ad II. In te stemmen met tekstuele aanpassingen in de Van Traabepalingen:

De bevoegdheid om toestemming te geven ligt niet meer bij het stadsdeel, maar bij het college van burgemeester en wethouders, er dient een koppeling in te worden aangebracht naar de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten; de koper dient meer informatie te leveren over zijn bedrijfsstructuur en wijze van financieren (o.a. de ultimate beneficial owner). Gelet op de strakke beslistermijn wordt voorafgaand aan screening een eigen verklaring (ingevuld vragenformulier) met bewijsstukken gevraagd van kandidaat-koper. Dit bespoedigt het screeningsproces. In de screeningspraktijk is gebleken dat kandidaat-kopers in sommige gevallen geen of onvoldoende (duidelijke) informatie overleggen. Voorstel is om een intransparante financieringsstructuur of ondernemingsstructuur als aanvullende weigeringsgrond toe te voegen in de bepalingen. In dat verband nader onderzoek te doen naar het gemeentelijk instrumentarium om integriteit te borgen wanneer de gemeente om goedkeuring wordt gevraagd voor een transactie met een buitenlandse partij, maar over onvoldoende objectieve informatie kan beschikken om deze integriteit in de screening vast te stellen. (Zie ook collegevoordracht inzake aanpassing BIO d.d. 28 maart 2017).

Ad III. In te stemmen met aanpassingen in het proces van informatiedeling en advies

Uit recent uitgevoerde screeningen in postcodegebied 1012 is gebleken dat fiscale informatie van doorslaggevend belang kan zijn bij het bepalen of er sprake is van integriteitsrisico's. Ook is gebleken dat in het getrapte screeningsmodel bij zowel gemeente als politie duidelijkere afspraken nodig zijn over de uitwisseling en weging van screeningsinformatie en wanneer een casus dient te worden opgeschaald voor bestuurlijke afwegingen.

Basale toets: In dit verband zijn nieuwe afspraken gemaakt tussen gemeente en politie over de te verstrekken informatie in het licht van de criteria van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten en de lessons learned verkoopproces politiepanden. De Belastingdienst verstrekt een verklaring omtrent fiscaal betalingsgedrag/positie rechtstreeks aan de kandidaat-koper volgens een met gemeente gezamenlijk te ontwikkelen format. Wanneer de kandidaat-koper deze verklaring niet overlegt, wordt geen gemeentelijke toestemming verleend.

Bij signaal: Afhankelijk van de complexiteit/aard van de verkregen informatie kan het dossier worden doorgestuurd naar de Screeningsunit van Bureau Integriteit voor een financiële analyse.

Bestuurlijke route, binnengemeentelijk. Wanneer sprake is van belastende informatie/een signaal of wanneer de verzoeker onvoldoende medewerking verleent aan het onderzoek zal de casus altijd (na informatieverrijking binnen RIEC-verband) worden voorgelegd aan de verantwoordelijk portefeuillehouders, waaronder de Burgemeester als portefeuillehouder Integriteit. De wijze waarop dit advies ambtelijk wordt voorbereid zal nader worden omschreven in het plan van aanpak BIO.Het college van b en w neemt op basis van deze adviezen een besluit over het al dan niet goedkeuren van de betreffende voorgenomen transacties.

Motivering gemeentelijke toestemming. Een eventuele weigering van de toestemming moet gemotiveerd worden. Dit betekent dat bij het ontbreken van een verklaring dan wel een negatieve verklaring omtrent fiscaal gedrag/positie de weigering (mede) op die gronden zal worden ingezet ten behoeve van verkoper. Ten aanzien van buitenlandse

partijen wordt getoetst aan de hand van een nader op te stellen risicomatrix. Deze werkwijze zal voorafgaand aan de screeningsprocedure schriftelijk aan verkopende en kopende partij kenbaar worden gemaakt.

Ad IV. In te stemmen met het blijven hanteren van de clausule Voorkeursrecht koop gemeente

In de huidige Van Traabepalingen is een clausule opgenomen ten aanzien van het eerste recht van koop door de gemeente. Het huidige Amsterdamse beleid is gericht op het vervreemden van gemeentelijk vastgoed. Advies is om de clausule toch wederom op te nemen, om deze in bijzondere gevallen actief te kunnen inzetten. De RVE G&O zal in die gevallen advies uitbrengen aan het bestuur, in afstemming met de gebiedsmanager in kwestie en OOV.

Ad V. In te stemmen met het opnemen van Van Traabepalingen bij panden uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille

In de raadscommissie AZ waarin de procedure screening politiepanden is besproken is door de burgemeester aangegeven dat aanscherping zal plaatsvinden van de screeningsbepalingen en verbetering van het screeningsproces. Het opwerpen van barrières ter voorkoming van investeringen van niet-integere partijen is een belangrijk bestuurlijk instrument tegen witwassen en vastgoedfraude. Landelijk is dit als speerpunt aangemerkt in de aanpak van georganiseerde criminaliteit en ondermijning. Gemeentelijke panden in kwetsbare gebieden, zoals postcodegebied 1012, worden van Van Traabepalingen voorzien. Ook panden met horeca- of detailhandelfunctie, die vanwege de publieke functie een vaak grote impact op de directe omgeving hebben, worden aangewezen omdat het van belang is voor de gemeente om grip te houden op het eigendom, voorafgaand aan en aanvullend op hetgeen mogelijk is in de vergunningensfeer. Doel is om malafide investeringen tegen te gaan en op kwetsbare locaties laagwaardige functies te voorkomen, welke gevoelig zijn voor criminaliteit en overlast. Periodiek zal aan het college een lijst ter beoordeling worden voorgelegd van overige als 'strategisch' aangemerkte panden en projecten, wanneer bestuurlijke of politierapportages aanleiding geven voor het toepassen van de Van Traabepalingen. Daarnaast kan het college in de toekomst gebieden aanwijzen waar meerdere panden worden voorzien van de Van Traabepalingen, zoals bijvoorbeeld de gebieden die binnen het Regionaal Informatie en Expertise Centrum Amsterdam Amstelland (RIEC-AA) zijn aangewezen als gebieden waar een integrale aanpak georganiseerde criminaliteit plaatsvindt.

Ad VI. In te stemmen met de uitvoering van het implementatieplan

Er vindt nader onderzoek plaats naar de mogelijkheden die het college heeft om extra waarborgen te vragen bij partijen met niet transparante buitenlandse financieringen. In de screeningsprocessen waaronder de verkoop van het gemeentelijk vastgoed zal aan buitenlandse financieringen / partijen extra aandacht worden besteed. In de brochure die aan kandidaat-kopers wordt verstrekt zal een passage worden opgenomen over specifieke strategische panden waarbij Van Traabepalingen worden opgenomen. In het biedingsformulier geeft Gemeentelijk Vastgoed duidelijk aan of het een pand met of zonder Van Traabepalingen betreft.

Bij de melding van voorgenomen verkoop van een woning c.q. de overdracht van het erfpachtrecht van een woning aan een particulier ten behoeve van eigen bewoning (dus niet als investeringsobject) wordt slechts een lichte toets uitgevoerd. De procedure via

het college is voor dit type overdrachten zwaar in verhouding tot het beperkte risico. Voorgesteld wordt om in dergelijke gevallen, mits daarbij geen sprake is van signalen van misstanden, de bevoegdheid tot het verlenen van goedkeuring over te dragen aan de directeur van de RVE Grond en Ontwikkeling, binnen zijn ambtelijke bevoegdheid. Ingeval er wel sprake is van signalen van intransparantie of criminaliteit dient de casus aan de bestuurlijk portefeuillehouder integriteit te worden voorgelegd, waarna er alsnog voor de bestuurlijke goedkeuring kan worden gekozen.

Voor het verlenen van goedkeuring bij de overdracht van niet-woningen, strategische panden of projecten dan wel panden in kwetsbare gebieden, wordt aangesloten bij het collegebesluit inzake de BIO, waarin is opgenomen dat besluiten tot het onthouden van goedkeuring slechts door het college mogen worden genomen. In het te ontwikkelen werkproces is het van belang dat in de collegevoorbereiding afstemming plaatsvindt met de burgemeester, (portefeuillehouder integriteit) en de portefeuillehouder G&O/GV.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Overige toelichting:Consequenties (personele, materiële, financiële of bestuurlijke) Er zijn 281 adressen waarvoor momenteel het gemeentelijk toestemmingsvereiste geldt, bij deze adressen worden pandeigenaren verzocht vrijwillig de nieuwe bepalingen op te nemen in de bestaande akten. Daarnaast zal jaarlijks een lijst worden samengesteld met strategische panden waarbij het advies is het gemeentelijk toestemmingsvereiste op te nemen. Het is niet aannemelijk dat opname van de bepalingen op korte termijn tot een grotercapaciteitsbeslag zal leiden in de screening, omdat deze screening pas bij doorverkoop van de panden kan worden toegepast. De implementatie van het nieuwe werkproces zal binnen de bestaande capaciteit worden gerealiseerd.

Ten aanzien van uitbreiding van de Van Traabepalingen (kwetsbare gebieden en functies) tekent GV aan, dat dit een waardedrukkend effect kan hebben bij verkoop van het gemeentelijk vastgoed. Dit effect laat zich echter niet 'hard' kwantificeren, aangezien bij de vaststelling van de waarde van vastgoed een veelvoud van factoren een rol speelt. Tegenover dit risico voor de gemeente staat het voordeel, dat een barriere wordt opgeworpen tegen doorverkoop van gemeentelijk vastgoed aan niet-bonafide partijen. De verwachting is, dat een bonafide kandidaat-koper die een gemeentelijk pand wil kopen, het feit dat de gemeente een integriteitsscreening uitvoert wanneer hij het pand in de toekomst wil doorverkopen niet als nadeel beschouwt, maar als bescherming ziet van zijn/ haar integriteit.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

De implementatiemanager BIO zal interne en externe communicatie over de werkprocessen betrekken in zijn plan van aanpak

Portefeuille Openbare Orde en Veiligheid (4)

Gemeente Amsterdam

B&W

Agendapunt B2

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de collegevergadering van 28 maart 2017

Buiten de gemeente

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2016-079011	1. NotitieActualisatieVanTraabepalingen21122016.docx (msw14)
AD2016-079012	2. Geactualiseerde tekst Van Traabepaling (msw14)
AD2016-048270	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2016-048271	College van B&W Advies (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Besluit college van burgemeester en wethouders