

**bureau**broekhuizen

# Integriteitstoetsing transformatiegebieden

Aanbevelingen uit een onderzoek vanuit  
de regio Amsterdam-Amstelland

---

**Jolijn Broekhuizen**

**Bureau Broekhuizen – Advies en Onderzoek**

**Met medewerking van: Marjet Vermeij**

**Universiteit Leiden**

**Amersfoort, december 2022**

---

# Inhoud

<b>Integriteitscreening transformatieproces .....</b>	<b>2</b>
<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>A. Algemene informatie toetsingsmogelijkheden transformatieproces</b>	<b>2</b>
Erfpacht, anterieure overeenkomst en omgevingsvergunning .....	2
De Wet Bibob.....	4
<b>B. Zes handelingsperspectieven</b>	<b>6</b>
1. Stel een beleidslijn op .....	6
2. Neem waar mogelijk aanvullende voorwaarden op.....	7
3. Toets integriteit bij start en afronding transformatieproces .....	7
4. Verken de mogelijkheid van screeningstools .....	8
5. Samenwerking en ondersteuning kleinere gemeenten.....	8
6. Keuze decentrale en/of centrale toetsing.....	9
<b>Tot slot</b>	<b>10</b>
<b>Colofon.....</b>	<b>11</b>

# Integriteitscreening transformatieproces

## Inleiding

In de intransparante vastgoedmarkt lijkt het relatief makkelijk voor criminelen om criminele gelden wit te wassen. Zo benoemt de recente rapportage [De Narcostand van Nederland](#) van de politie (februari 2022) dat een deel van met drugscriminaliteit gegenereerde verdiensten wordt geïnvesteerd in en witgewassen via vastgoed – in zowel binnen – als buitenland. Deze kwetsbaarheid van de vastgoedsector vormde reeds in 2013 de aanleiding om vastgoedtransacties onder de Wet Bibob te voegen.

RIEC Amsterdam-Amstelland wil een intensivering van integriteitsscreening in de vastgoedsector stimuleren - zodat malafide partijen beter en mogelijk ook sneller worden tegengehouden - en kiest hierbij voor een focus op transformatieprocessen. In zogenaamde transformatiegebieden wordt de bestemming van panden veranderd, zodat bijvoorbeeld (leegstaande) bedrijfspanden omgevormd kunnen worden naar woningen. In de regio Amsterdam-Amstelland zijn er meerdere transformatiegebieden<sup>1</sup> én dergelijke processen bieden verschillende screeningsmogelijkheden (waarover zo direct meer).

Het RIEC Amsterdam-Amstelland vroeg Bureau Broekhuizen een verkennend onderzoek uit te voeren naar hoe het screeningsproces rondom transformatiegebieden op dit moment plaatsvindt én hoe dit mogelijk verbeterd kan worden. Voor dit onderzoek is een documentenanalyse uitgevoerd, zijn 26 interviews afgenomen<sup>2</sup> en heeft een expertsessie plaatsgevonden. In deze korte notitie bespreken we eerst algemeen de toetsingsmogelijkheden in een transformatieproces (A), waarna we ingaan op zes handelingsperspectieven om een dergelijk toetsingsproces te optimaliseren (B).

Het is goed hierbij op te merken dat het instrumentarium dat onderstaand beschreven wordt, in het algemeen bij vastgoedtransacties ingezet kan worden (dus niet alleen bij transformatieprocessen).

## A. Algemene informatie toetsingsmogelijkheden transformatieproces

### Erfpacht, anterieure overeenkomst en omgevingsvergunning

In een transformatieproces zijn er verschillende gronden waarop de integriteit van de betrokken private partij gescreend kan worden: erfpachtwijziging, anterieure

---

<sup>1</sup> Ter illustratie hierbij de transformatiegebieden in Amsterdam:  
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/#hc2da6842-bedb-4d58-aeca-804d8b6b5efd> (geraadpleegd 29-6-22).

<sup>2</sup> Zeventien in Amsterdam (waar de focus van het onderzoek – in eerste instantie - lag), vier bij de Amstellandgemeenten en vijf buiten de regio Amsterdam-Amstelland.

overeenkomst en omgevingsvergunning. We lichten deze mogelijkheden onderstaand nader toe.

In een transformatieproces waarbij sprake is van erfpacht biedt de erfpachtwijziging een vroegtijdige mogelijkheid tot het screenen van de betrokken private partij. De erfpachter moet de gemeente vragen de privaatrechtelijke bestemming van de erfpacht te wijzigen. Deze privaatrechtelijke toetsing kan plaatsvinden onder een beleidslijn, zoals de Amsterdamse Beleidslijn Integriteit en Overeenkomsten (BIO; zie onderstaand tekstvak). Een eventuele vervolgstap betreft toetsing onder de Wet Bibob.

De Amsterdamse Beleidslijn Integriteit en Overeenkomsten (in 2015 vastgesteld) is een overkoepelend kader voor screening en integriteit van partijen die betrokken zijn bij privaatrechtelijke overeenkomsten met de gemeente Amsterdam. Het doel van deze beleidsregel is drieledig:

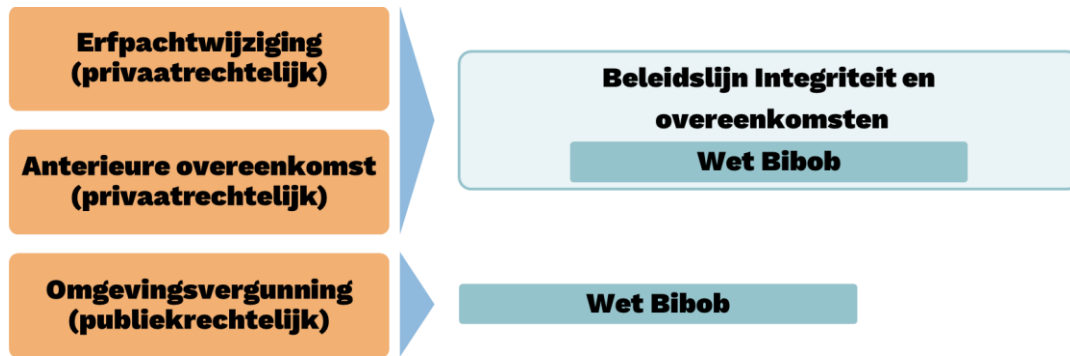
- 1) Uitdragen dat de gemeente alleen contracten sluit met integere private partijen en dat partijen in dit kader gescreend worden.
- 2) De inhoud en werkwijze van dit beleid open en helder communiceren. Zo bevat de BIO de algemene beleidsuitgangspunten, het toepassingsbereik en de wijze van integriteitsbeoordeling.
- 3) Door duidelijk beleid laten zien dat de gemeente de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur in acht neemt.

Ook als er geen sprake is van erfpacht biedt een transformatieproces (zeker bij grotere transformaties) vaak een privaatrechtelijke screeningsmogelijkheid, namelijk bij het aangaan van een anterieure overeenkomst. Het gaat dan vaak om afspraken over de ontwikkelingen in de buitenruimte, bijvoorbeeld als de riolering moet worden aangepast of als er een school in het gebied wordt gebouwd.

Elke grondexploitatieovereenkomst die men sluit voor de vaststelling van een exploitatieplan is een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Bij de anterieure overeenkomst hebben alle partijen veel onderhandelingsruimte. Men kan uiteraard afspraken over de grondexploitatie maken. Daarnaast mag men afspraken maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen - zoals groen, recreatiegebieden, waterberging en infrastructuur - als die bijdrage is gebaseerd op een omgevingsvisie. Een anterieure overeenkomst biedt de mogelijkheid voor bovenplanse verevening. Daar zitten wel beperkingen aan. De afspraken in een anterieure overeenkomst moeten gaan over een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen een omgevingsvisie.

Binnen een transformatieproces dient vaak ook een omgevingsvergunning aangevraagd te worden, bijvoorbeeld als afgeweken wordt van het bestemmingsplan en/of als men wil gaan bouwen. Deze aanvraag vormt een volgende mogelijkheid om integriteitstoetsing toe te passen bij transformatieprocessen. Deze toetsing vindt onder de Wet Bibob plaats.

Onderstaand schema geeft de drie screeningsmogelijkheden weer<sup>3</sup>.



## De Wet Bibob

De Wet Bibob<sup>4</sup> is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument om de integriteit van de overheid te beschermen. Rechtspersonen met een overheidstaak, zoals gemeenten en provincies, kunnen in het kader van bepaalde (voorgenomen) vastgoedtransacties de achtergrond van de wederpartij en diens zakelijke omgeving onderzoeken om te bepalen of ze een overeenkomst kunnen aangaan dan wel voortzetten<sup>5</sup>. Daarnaast biedt vergunningverlening de mogelijkheid om de Wet BIBOB te gebruiken. Dit geldt voor de omgevingsvergunning.

Met de Wet Bibob wordt onderzoek verricht naar de mate van gevaar dat de (voorgenomen) vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten ('a-grond') en de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd ('b-grond'). Daarnaast biedt de Wet Bibob de bevoegdheid om te onderzoeken of ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd, zoals bedreiging van een ambtenaar of valsheid in geschrifte.<sup>5</sup> Bij de beoordeling van de a-grond worden strafbare feiten betrokken – (vermoedelijk) gepleegd door de wederpartij en diens zakelijke omgeving – waarmee financieel voordeel is of kan worden behaald, zoals omkoping, drugshandel en (belasting)fraude. Bij de beoordeling van de b-grond wordt op basis van in het verleden (vermoedelijk) gepleegde strafbare feiten door de wederpartij en diens zakelijke omgeving het risico beoordeeld dat iemand dit in de toekomst weer zal doen. Onder het begrip strafbare feiten vallen ook overtredingen waarvoor een bestuurlijke (inclusief fiscale) boete kan worden opgelegd.

<sup>3</sup> De volgorde van de in het figuur weergegeven toetsmomenten verschilt per proces. Soms vindt de erfpachtwijziging en/of de anterieure overeenkomst eerst plaats, soms de wijziging van de omgevingsvergunning. De voorkeur heeft echter wel om te starten met toetsen in het kader van de erfpachtwijziging, omdat het in het privaatrecht meer mogelijkheden liggen om te beslissen niet met een private partij 'in zee te gaan'.

<sup>4</sup> Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. De informatie over de Wet Bibob in deze notitie is afkomstig van: <https://www.justis.nl/producten/bibob/bestuursorganen/eigen-onderzoek> (geraadpleegd 5-4-22).

<sup>5</sup> Bron: Landelijk Bureau Bibob. Veelgestelde vragen over de Wet Bibob en vastgoedtransacties.

### *Eigen onderzoek*

Het Bibob-onderzoek start altijd met een eigen onderzoek door de rechtspersoon met een overheidstaak.

De gegevens die de betrokkene verstrekt middels het Bibob-vragenformulier, kunnen worden geverifieerd en aangevuld aan de hand van informatie uit open bronnen. Verder mag een overheidsinstantie voor het eigen onderzoek in een concreet geval het handelsregister van de Kamer van Koophandel op naam van een natuurlijk persoon bevragen. Door een wijziging van het Besluit controle rechtspersonen kunnen overheden ook informatie opvragen over rechtspersonen bij de afdeling TRACK van Justis.

In het kader van het eigen onderzoek kunnen enkele gesloten bronnen worden geraadpleegd. Over de betrokkene kunnen politiegegevens worden opgevraagd op basis van artikel 4.3, eerste lid onder l, Besluit politiegegevens. Op basis van artikel 15 Besluit justitiële en strafvorderlijke gegevens mogen over de betrokkene en bepaalde derden justitiële gegevens worden opgevraagd. Strafvorderlijke gegevens kunnen door het OM worden verstrekt op grond van artikel 39f, eerste lid, onder d en g, en tweede lid, Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens (Wjsg).

### *Advies LBB*

Het Landelijke Bureau Bibob (LBB) is onderdeel van Justis en adviseert rechtspersonen met een overheidstaak op hun verzoek over de mate van gevaar van misbruik van (voorgenomen) vastgoedtransacties. Voordat een dergelijk verzoek kan worden gedaan, dient er wel gedegen eigen onderzoek te zijn uitgevoerd.

In artikel 27, eerste lid, van de Wet Bibob is bepaald dat verschillende bestuursorganen (zoals het OM, de politie, de KMar, FIOD, NVWA, RDW, gemeenten) verplicht zijn om persoonsgegevens en eventuele andere gegevens aan het LBB te verstrekken.

Alleen door een zwaarwegend belang kan verstrekking van gegevens achterwege blijven. Bij informatie aangeleverd door het OM en (bijzonder) opsporingsdiensten vindt aan het einde van het Bibob-onderzoek vaak een (tweede) toets plaats op het strafvorderlijk belang.

### *Tipbevoegdheid en rol RIEC*

Het OM heeft de bevoegdheid om bestuursorganen te tippen om een Bibob-procedure te starten. Medewerkers van Politie, KMar, RR en BOD'en kunnen hiervoor zaken aandragen bij het OM.

De toepassing van de Wet Bibob is een taak van bestuursorganen. De RIEC's kunnen deze bestuursorganen ondersteunen door beleidsadvisering, signaalfunctie of door ondersteuning bij de informatie-uitvraag of het Bibob-proces.

### *Nieuwe wetgeving Wet Bibob tweede tranche*

Per 1 oktober 2022 zijn er wijzigingen doorgevoerd in de Wet Bibob. Dit zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Bestuursorganen mochten op basis van de Wet Bibob bij het LBB navragen of een betrokkene in hun onderzoek eerder door het LBB was onderzocht en welke gevaarsconclusie daarbij hoorde. Na de wetswijziging mag het LBB deze informatie ook over relaties van de betrokkene verstrekken;

- Er is een Bibob-register waarin overheden hun eigen gevaarsconclusies moeten registreren. In dit register staan ook de gevaarsconclusies van het LBB zelf geregistreerd. Via dit register kan bij het LBB nagevraagd worden of er eerder een gevaar is gesignaleerd over personen die betrokken zijn bij een vergunning, subsidie, overheidsopdracht of vastgoedtransactie;
- Bestuursorganen hebben nu de mogelijkheid elkaar te tippen en onder voorwaarden mogen bestuursorganen onderling informatie delen;
- De reikwijdte van de Wet Bibob is uitgebreid. De wet kan nu ook worden toegepast op omgevingsplanactiviteiten, omgevingsvergunningen verleend door waterschappen en bij het verlenen van toestemming voor vervreemding van een opstalrecht;
- Het is nu mogelijk een Bibob-onderzoek uit te voeren naar de verkrijger van voormalig overheidsvastgoed waarop een kettingbeding rust;
- Er is een verruiming van de wettelijke grondslag in de Wet Bibob voor het krijgen van informatie over fiscale vergrijpboetes van de Belastingdienst.

Voor meer informatie zie: [link](#).

Per 1 augustus 2020 heeft er ook een wijziging plaatsgevonden, de zogenaamde eerste tranche, zie: [link](#).

## B. Zes handelingsperspectieven

Onderstaand formuleren we – op basis van bevindingen uit het onderzoek – zes handelingsperspectieven om integriteitstoetsing in transformatiegebieden te optimaliseren. Deze perspectieven richten zich op de integriteit van private partners. Belangrijk om op te merken dat hiervoor een basisvoorwaarde is dat ook intern aan de integriteit wordt gewerkt, dat deze bij de eigen gemeentelijke organisatie ‘op orde is’.

### 1. Stel een beleidslijn op

Stel een beleidslijn op die beschrijft dat de gemeente alleen met integere private partijen samenwerkt. Hoewel een beleidslijn over integriteit van private partners juridisch gezien niet nodig is om private partijen te screenen<sup>6</sup>, draagt een dergelijke beleidslijn, zoals de in Amsterdam opgestelde BIO, wel een transparante boodschap uit aan private partijen dat de gemeente alleen met integere partijen samenwerkt, bijvoorbeeld in transformatiegebieden. Een dergelijke beleidslijn beschrijft ook hoe het toetsingsproces is ingericht en betreft daarmee een document dat een toetser kan gebruiken ter onderbouwing van zijn of haar werkwijze. Hiermee neemt de gemeente de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur in acht. Een dergelijke beleidslijn creëert ook intern meer bewustzijn over het belang van integriteitstoetsing bij overeenkomsten met private organisaties, zoals bij transformatieprocessen. Dat de aandacht en prioriteit hiervoor nog beperkt is, blijkt uit het gegeven dat veel gemeenten de mogelijkheden van integriteitstoetsing middels de Wet Bibob tot dusverre met name op horeca- en omgevingsvergunningen ingezet hebben. Dit terwijl sinds 2013 de Wet Bibob ook breder op vastgoed van toepassing is en dus ook op transformatieprocessen.

<sup>6</sup> Ook zonder kan een gemeente immers private partijen screenen waar zij een overeenkomst mee aan willen gaan.

Het is raadzaam in een dergelijke beleidslijn een duidelijke procesbeschrijving op te nemen over wanneer er een opschaling plaatsvindt van de beleidslijn naar de Wet Bibob. Ook dient aandacht geschonken te worden aan de informatiepositie en informatiedeling<sup>7</sup>. Om de beleidslijn in te kunnen zetten is immers informatie nodig.

Tot slot, naast het opstellen van een beleidslijn, moet een integriteitsclausule in contracten worden opgenomen.

## 2. Neem waar mogelijk aanvullende voorwaarden op

De gemeente mag de mate van striktheid van hun toetsing binnen private contracten zelf bepalen. Als zij dit tenminste vanaf het eerste contactmoment duidelijk maakt en contractueel goed vastlegt, bijvoorbeeld in een beleidslijn (zoals hiervoor besproken) en in een integriteitsclausule. Te denken valt aan het laten aanleveren van een [Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen](#) van de Belastingdienst. Of dat de gemeente gebruik maakt van een kettingbeding: dat verplichtingen uit een overeenkomst ook gelden voor (toekomstige) derden. Zoals [de Van Traa-bepalingen](#) van de gemeente Amsterdam. Als (bijvoorbeeld) de erfpachter in de toekomst wil gaan vervreemden, dan staat er in de Van Traa-bepalingen dat de toekomstige erfpachter ook gescreend moet worden.

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten is eveneens een mogelijkheid om een Beleidslijn, zoals de BIO, toe te kunnen toepassen. Het geeft namelijk een extra mogelijkheid om ook de opvolgend koper te toetsen zonder dat je een van Traa-bepaling op hebt genomen.

De Wvg is een passief verwervingsinstrument. De gemeente kan de Wvg leggen op percelen. Dan is de eigenaar of erfpachter niet meer vrij om zijn onroerend goed of erfpachtrecht te verkopen. Die moet het dat dan eerst aan de gemeente aanbieden. Soms wil een eigenaar toestemming om het aan een ander te verkopen, een ontwikkelaar. Hij vraagt dan toestemming daarvoor in het kader van de Wvg. Dan zegt artikel 10 lid 6 van de Wvg dat we voorwaarden kunnen stellen aan die toestemming. Dan zeggen we dat het goed is onder bepaalde voorwaarden. Dan sluiten we een overeenkomst af met die ontwikkelaar met bepaalde voorwaarden en daarmee wordt de BIO geldig. De ontwikkelaar kan dan worden gescreend.

## 3. Toets integriteit bij start en afronding transformatieproces

Het is goed om zo snel mogelijk in een transformatieproces een eerste toets op integriteit te doen. Zo investeer je immers niet lang in een mogelijke samenwerking die vanwege integriteitsproblematiek niet tot stand kan komen. Het is vervolgens aan te raden de toetsing te herhalen dan wel vernieuwen aan het einde van het transformatieproces. Op dat moment is de financier bekend - anders kan namelijk de omgevingsvergunningaanvraag niet in behandeling genomen worden. En gedurende het transformatieproces kunnen er nog veel wijzigingen plaatsvinden, zo kan het vastgoed van eigenaar veranderen en betrokkenen wijzigen. Hiernaast kunnen er vanaf het startpunt tot het eindpunt van het transformatieproces feitelijk nog strafrechtelijke feiten gepleegd worden die relevant zijn voor de

<sup>7</sup> In dit kader is de volgende handreiking relevant:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/02/20/tk-bijlage-model-privacy-protocol-binnengemeentelijke-gegevensdeling>



integriteitstoetsing. Een dergelijk proces kan namelijk zo 5 jaar of langer in beslag nemen.

#### 4. Verken de mogelijkheid van screeningstools

Het is mogelijk om tools<sup>8</sup> te gebruiken voor de basale toets op integriteit. Met een dergelijke tool kunnen, in één geautomatiseerde stap, meerdere open bronnen bevestigd worden. En bij sommige tools is het mogelijk hier een koppeling met interne systemen aan toe te voegen. Deze tools leveren verschillende soorten informatie op, zoals een kredietrapport, een netwerkplaat van betrokken natuurlijke en rechtspersonen en de UBO (Ultimate Beneficial Owner). Hiernaast is er soms een monitoroptie, voor als de financier gewijzigd wordt of de bestuurders. Het gebruik van dergelijke tools kan zorgen voor efficiëntie, kwaliteit en uniformiteit: elke bevestiging is even grondig en levert een vergelijkbare hoeveelheid informatie op.

Het is ook mogelijk om op postcodegebied te laten checken voor bijzonderheden. Dit kan een mogelijkheid zijn voor het preventief screenen van een geheel transformatiegebied.

Het is wel raadzaam de toetsingsmethodiek aan een privacy assessment te onderwerpen, een zogenaamde DPIA. Hiernaast is het goed om op te merken dat screeningstool slechts hulpmiddelen in de integriteitstoetsing zijn. De bevindingen dienen kritisch beschouwd te worden en eigen (nader) onderzoek blijft noodzakelijk.

#### 5. Samenwerking en ondersteuning kleinere gemeenten

Voor kleine(re) gemeenten kan het raadzaam zijn de toetsing van transformatieprocessen gezamenlijk op te pakken, bijvoorbeeld door het gezamenlijk (al dan niet extern) inhuren van een Bibob-expert met specifieke vakinhoudelijke kennis en ervaring. Hiernaast is het aan te bevelen dat grotere gemeenten<sup>9</sup> en RIEC's kleine(re) gemeenten ondersteunen bij de integriteits-screening. Grotere gemeenten hebben hier vaak al lang(er) ervaring mee en hebben meer Bibob-capaciteit.

RIEC's kunnen de bestuursorganen ondersteunen door<sup>10</sup>:

- Beleidsadvisering: het bestuursorgaan te laten delen in de expertise van het RIEC en deze desgevraagd van advies te dienen, bijvoorbeeld over het formuleren van het Bibob-beleid of de toepassing van de wet Bibob. Bij beleidsadvisering worden geen persoonsgegevens uitgewisseld.
- Informatie-uitvraag: het bestuursorgaan desgevraagd te assisteren bij het uitvragen c.q. opvragen van informatie bij andere convenantpartners die het bestuursorgaan nodig heeft in zijn Bibob-onderzoek;
- Ondersteuning Bibob-proces: het RIEC biedt desgevraagd ondersteuning bij de uitvoering van het Bibob-onderzoek c.q. de Bibob-toets van het bestuursorgaan;

<sup>8</sup> Bijvoorbeeld Graydon of Noctua.

<sup>9</sup> Hierbij is het wel van belang dat wordt gehandeld binnen de beperkingen van de Wet Bibob, waarbij dus geen onrechtmatige gegevensdeling plaatsvindt.

<sup>10</sup> Overigens wordt deze ondersteuning door RIEC Amsterdam-Amstelland niet verleend, aangezien deze functie bij de gemeente Amsterdam is belegd. Zij zitten ook de Bibob expertgroep voor. Het RIEC Amsterdam-Amstelland speelt wel een rol in het stimuleren van samenwerking tussen partners.

- Signaalfunctie: naar aanleiding van door het RIEC verkregen informatie uit een Integrale Casus Analyse een bestuursorgaan te adviseren over de toepassing van de wet Bibob ter zake van een reeds eerder verstrekte vergunning<sup>11</sup>.

Binnen dit proces kan informatie van politie, OM, Belastingdienst en de overige convenantpartners ten behoeve van screening onder de Wet Bibob via RIEC-IS gedeeld worden. Het bestuursorgaan dat het RIEC hierbij betreft en uiteindelijk de informatie of het adviesrapport ontvangt dient hiervoor bevoegd te zijn.

## 6. Keuze decentrale en/of centrale toetsing

Gemeenten kunnen zelf bepalen welke afdelingen of functies zij verantwoordelijk maken voor de zogenaamde basale privaatrechtelijke toetsing, die bij (onder andere) transformatieprocessen uitgevoerd kan worden. De keuze kan zijn om de direct bij de transformatie betrokken projectleiders de basale toets te laten uitvoeren. Er kan ook voor gekozen worden dit door een centrale expert of experts te laten doen.

Het voordeel van *decentrale toetsing* - door de projectleiders die de transformatie begeleiden - is dat het hen bewust maakt van het belang om integere samenwerkingen aan te gaan en de verantwoordelijkheid die zij hier vanzelfsprekend in hebben<sup>12</sup>. Dit bewustzijn is er vaak minder bij gemeenten met een centrale toetsing. Hiernaast verdeelt het de werklast: meerdere projectleiders doen enkele basale toetsen per jaar. Hiernaast zijn de projectleiders dé personen die vanuit de gemeente het eerste contact maken met de erfpachter en/of betrokken ontwikkelaar.

Het voordeel van *centrale toetsing* is dat deze toetser vaak meer kennis en expertise heeft, doordat hij of zij veel vaker hiermee bezig is. De screening wordt meer uniform uitgevoerd (qua moment en mate van grondigheid). En er is geen sprake van conflicterende belangen, die bij een projectleider wel een rol kunnen spelen. Projectleiders die betrokken zijn bij een transformatieproces hebben immers ook veel tijd besteed aan het komen tot een afspraak of overeenkomst. Hiernaast kunnen zij vanuit het bestuur druk ervaren om tot een overeenkomst te komen.

Overigens, als er sprake is van verschillende toetsmogelijkheden in transformatieprocessen, dan zijn verschillende organisatieonderdelen van een gemeente bij toetsing op integriteit betrokken. Zoals de afdeling die betrokken is bij de ontwikkeling van het gebied, de erfpacht en de anterieure overeenkomst en de afdeling die verantwoordelijk is voor omgevingsvergunningen. Maar ook andere afdelingen die bij een transformatieproces betrokken kunnen zijn, zoals Economische Zaken. Het is aan te raden een werkproces in te richten voor de afstemming tussen de verschillende screeningsunits. Op welke momenten stellen de integriteitstoetsers elkaar op welke manier op de hoogte? Hiermee kan dubbel werk voorkomen worden<sup>13</sup> en zover mogelijk een eenduidige stem vanuit de gemeente naar de potentiële contractpartner gaan. Een tijdige afstemming kan ook de kans vergroten dat een partij waarbij er nog onvoldoende informatie was om

<sup>11</sup> Deze tekst is (vrijwel) integraal overgenomen uit: <https://www.riec.nl/maatregelen-en-documenten/documenten/richtlijnen/2021/09/16/procesbeschrijving-bibobondersteuning-v11>.

<sup>12</sup> Dit hoort in feite bij ook bij een regulier due diligence-onderzoek.

<sup>13</sup> Overigens geeft een partij op zijn Bibob-formulier ook aan (als het goed is) of hij al eerder is getoetst.

erfpachtwijziging te weigeren alsnog geweigerd kan worden op basis van de omgevingsvergunning.

## **Tot slot**

In deze notitie zijn – op basis van onderzoek in de regio Amsterdam-Amstelland – zes handelingsperspectieven geformuleerd waarmee ook gemeenten in andere regio's de integriteitstoetsing in transformatieprocessen kunnen versterken. Dit vormt een belangrijk middel om criminele activiteiten in dergelijke processen zoveel mogelijk te signaleren én vervolgens te belemmeren. Niet alleen in transformatieprocessen, maar ook breder in de hele vastgoedsector.

# Colofon

---

**Auteur**

Drs. Jolijn Broekhuizen

**Uitgave**

Bureau Broekhuizen – onderzoek en advies

[info@bureaubroekhuizen.nl](mailto:info@bureaubroekhuizen.nl)

De publicatie kan gedownload worden via onze website: [www.bureaubroekhuizen.nl](http://www.bureaubroekhuizen.nl)

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij Bureau Broekhuizen. Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.

© Bureau Broekhuizen, Amersfoort 2022