

Algemene Bezwaarschriftencommissie

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [REDACTED] van Construct Advocaten, namens Stichting Zorgwonen Bronbeek, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 16 februari 2022, waarin geweigerd is om het bestemmingsplan voor het adres Bronbeeklaan 66 te wijzigen. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 660215.

Voorgeschiedenis

Op 26 november 2021 heeft de gemeenteraad van Arnhem (hierna: de raad) een aanvraag ontvangen van Stichting Zorgwonen Bronbeek. In de aanvraag wordt de raad verzocht om het bestemmingsplan voor het perceel Bronbeeklaan 66 te wijzigen, in zoverre dat de bestemming 'wonen' aan het perceel wordt toegekend om de bewoning van maximaal 59 zelfstandige wooneenheden en 5 onzelfstandige wooneenheden mogelijk te maken.

Bij besluit van 26 februari 2022, verzonden 28 februari 2022, heeft de raad voornoemde aanvraag afgewezen, omdat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering en het toekennen van de aanvraag in de weg staat aan een integrale herontwikkeling van het gebied en in zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Tegen dit besluit is door Stichting Zorgwonen Bronbeek (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Bezwaar

Voor het bezwaar wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 10 april 2022, aangevuld op 6 juni 2022, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies en hier te zijn ingelast.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 22 november 2022, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies en hier te zijn ingelast.

De procedure

Vornoemd bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van 6 december 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt. Bij de zitting waren aanwezig:

- [REDACTED] als gemachtigde van bezwaarmaker;
- [REDACTED], namens de raad;

Algemene

Bezwaarschriftencommissie

De overwegingen van de commissie

De relevante wet- en regelgeving is als bijlage aan dit advies toegevoegd en maakt van dit advies deel uit.

De commissie overweegt op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting als volgt.

Ontvankelijkheid

Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift heeft zij tot taak de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift te beoordelen.

In het verweerschrift heeft de raad de vraag opgeworpen of toegekomen kan worden aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift. De raad heeft daartoe aangevoerd dat bezwaarmaker geen belanghebbende is, zoals bedoeld in artikel 1:2, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Dit komt doordat bezwaarmaker de betreffende, gewenste bestemmingswijziging niet kan verwezenlijken.

De commissie overweegt dat uit artikel 6:6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Awb volgt dat een bezwaarschrift niet-ontvankelijk kan worden verklaard indien het bezwaarschrift niet voldoet aan de eisen zoals bedoeld in artikel 6:5, van de Awb of een andere wettelijke eis.

Vaststaat dat de raad een besluit heeft genomen, waarin de aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen, is afgewezen, namelijk het besluit van 26 februari 2022. Dit betekent dat een besluit is genomen, waartegen bezwaar openstaat.¹ Bezwaarmaker is, nu hij de aanvrager is tot wijziging van het bestemmingsplan en eigenaar is van de opstal op de Bronbeeklaan 66, ook belanghebbende bij het genomen besluit. Nu het bezwaarschrift verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoet, is het bezwaarschrift naar het oordeel van de commissie ontvankelijk en kan de commissie kennis nemen van de inhoud van het bezwaarschrift.

Voor zover de raad heeft willen betogen dat bezwaarmaker geen belanghebbende is bij de gedane aanvraag tot bestemmingsplanwijziging, kan dit niet leiden tot de niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift. In dat geval zou de raad onterecht een besluit hebben genomen, omdat alleen een verzoek van een belanghebbende om een besluit te nemen een aanvraag is² en zou het bezwaarschrift gegrond zijn.³ Uit het verweerschrift volgt dat de raad zich niet op dit standpunt gesteld heeft, nu de raad verzoekt het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. De commissie ziet zelfstandig ook geen aanleiding om te adviseren het bezwaarschrift gegrond te verklaren en bezwaarmaker als niet belanghebbend aan te merken.

Welk regime geldt op de gronden horende bij het perceel Bronbeeklaan 66

Op de gronden, waarop het pand aan de Bronbeeklaan 66 staat, is het bestemmingsplan “Velperweg en omstreken” (hierna: het bestemmingsplan) vigerend. Blijkens het bestemmingsplan rust op deze gronden de bestemming ‘Maatschappelijk’. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.⁴ Naast dit bestemmingsplan gelden op deze gronden ook het bestemmingsplan “leemlagen”, het Facetplan “woning-splitsing en verkamering” en het Facetplan “parkeren”. Op 3 januari 2022 trad een voorbereidingsbesluit in werking. Dit voorbereidingsbesluit maakt het onmogelijk de gronden ‘maatschappelijk’ te gebruiken. Sinds 28 december 2022 ligt een conceptbestemmingsplan Bronbeeklaan 66 ter inzage.⁵ In dit conceptbestemmingsplan wordt de enkelbestemming ‘maatschappelijk’ vervangen door de enkelbestemming

¹ Geen van de uitzonderingen in artikel 7:1, eerste lid, van de Awb is van toepassing.

² Artikel 1:3, derde lid, van de Awb.

³ Vergelijk de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 juni 2022, (ECLI:NL:RVS:2022:1593).

⁴ In artikel 13, onder 13.1 van de planregels, horende bij het bestemmingsplan Velperweg en omstreken is te lezen welke gebruiken zijn toegestaan. Wonen wordt daarin niet genoemd.

⁵ Het gebruiksverbod, zoals neergelegd in het voorbereidingsbesluit van 3 januari 2022 blijft gelden. Het ter inzage leggen van een conceptbestemmingsplan, verandert dat niet.

Algemene

Bezwaarschriftencommissie

‘wonen’. Onder ‘wonen’ wordt in dit plan verstaan “het wonen, uitsluitend in de vorm van zelfstandige woningen, met een maximum van 54 zelfstandige woningen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen en bijzondere woonvormen”.⁶

Aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.⁷ De raad heeft daarbij beleidsruimte. Dit betekent dat een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen, kan worden afgewezen als de raad van mening is dat de aanvraag niet aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. De raad zal een dergelijk besluit moeten motiveren.

Ook wanneer vastgesteld wordt dat een evident privaatrechtelijke belemmering aanwezig is, kan de raad afwijzend reageren op een aanvraag een bestemmingsplan vast te stellen. Een dergelijke afwijzing zal eveneens door de raad moeten worden gemotiveerd.

Ruimtelijke ordening

De raad is in het bestreden besluit aangesloten bij het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem. In dit voorstel is opgenomen dat het enkel vaststellen van een bestemmingsplan voor het adres Bronbeeklaan 66 niet past, omdat de gemeente beoogt het gebied om en nabij de Kloosterstraat integraal te herontwikkelen.

Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift en ter zitting het standpunt ingenomen dat een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt, nu geen sprake is van integrale herontwikkeling.

De commissie overweegt dat uit het verweerschrift en uit het verhandelde ter zitting volgt dat de raad zich niet langer op het standpunt stelt dat het gebied om en nabij de Kloosterstraat integraal herontwikkeld gaat worden. Dit blijkt te meer uit het conceptbestemmingsplan van 28 december 2022 dat inmiddels ter inzage ligt. In dit plan is de bestemming voor de Bronbeeklaan 66 gewijzigd. Uit vorenstaande volgt dat niet langer onderbouwd is waarom bij de aangevraagde bestemmingsplanwijziging geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit besluitonderdeel kan daarom de afwijzing van de aanvraag niet langer motiveren. Bezwaarmaker heeft dit terecht opgemerkt.

De raad kan in het besluit op bezwaar nader motiveren waarom volgens hem geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.⁸

Evident privaatrechtelijke belemmering

De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het bestemmingsplan niet overeenkomstig de aanvraag wordt gewijzigd, omdat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. De gemeente Arnhem is eigenaar van de gronden waarop het pand staat en bezwaarmaker heeft op grond van een erfpacht-overeenkomst een zakelijk recht.⁹ Deze erfpachtovereenkomst staat het gebruik van het pand alleen toe, wanneer dit als bejaardentehuis gebruikt wordt, zo betoogt de raad. Het door bezwaarmaker voorgestelde gebruik is derhalve in strijd met de erfpachtovereenkomst en kan daarom niet worden uitgevoerd. De gemeente Arnhem weigert momenteel mee te werken aan een wijziging van deze erfpachtovereenkomst, omdat bezwaarmaker onder de door de raad gestelde voorwaarden geen onderzoek wil laten verrichten op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob). Onder deze omstandigheden is het volgens de raad evident dat het voorgestelde gebruik van de gronden niet is toegestaan door bezwaarmaker, waardoor geweigerd wordt het bestemmingsplan overeenkomstig de aanvraag te wijzigen.

⁶ Artikel 3.1, van het concept bestemmingsplan.

⁷ Artikel 3.1, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening.

⁸ Op grond van artikel 7:11, van de Algemene wet bestuursrecht en de daarover verschenen rechtspraak is dit mogelijk.

⁹ Vastgelegd in de akte van het erfpachtrecht met de kenmerken Hhyp4 3516/79 en yp4 3547/1.

Algemene

Bezwaarschriftencommissie

Bezwaarmaker is van mening dat er een privaatrechtelijke belemmering aanwezig is, doordat de erfpachtovereenkomst het slechts toestaat het pand als bejaardentehuis te gebruiken. Echter, bezwaarmaker stelt zich op het standpunt dat hierdoor het verzoek om over te gaan tot het wijzigen van het bestemmingsplan niet mag worden geweigerd. De belemmering is naar het oordeel van bezwaarmaker niet evident. Bezwaarmaker stelt zich op het standpunt dat het zeker niet ondenkbaar is dat de erfpachtovereenkomst kan worden gewijzigd (eventueel via juridische mogelijkheden). Bezwaarmaker is ook van mening dat hij vooralsnog niet hoeft mee te werken aan een Bibob-onderzoek, waardoor het niet meewerken hem niet kan worden tegengeworpen. Bezwaarmaker heeft deze stelling ter zitting toegelicht door uit te leggen dat het ruimtelijke spoor (het wijzigen van het bestemmingsplan) kan geschieden zonder dat het privaatrechtelijke spoor (het wijzigen van de erfpachtovereenkomst) is voltooid. Bezwaarmaker is ook van mening dat het wijzigen van de erfpachtovereenkomst niet aangemerkt kan worden als een vastgoedtransactie waardoor de Bibob-toets niet van toepassing is.

De commissie overweegt dat het vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) is dat een privaatrechtelijke belemmering pas aan het vaststellen van een bestemmingsplan in de weg staat als deze belemmering een evident karakter heeft.¹⁰ De burgerlijke rechter is de eerst aangewezen rechter om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan het vaststellen van een bestemmingsplan.¹¹

Uit vaste rechtspraak van de afdeling volgt dat een belemmering eerst evident is indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de realisering van een bouwwerk (lees ook het gebruiken van gronden) de toestemming van een ander is vereist en die ander de toestemming niet geeft en niet hoeft te geven.¹² Specifiek voor erfpachtovereenkomsten geldt dat op voorhand vast moet staan dat de erfpachtovereenkomst in de weg staat aan de in de plan geschapen mogelijkheden.¹³

De commissie overweegt dat niet in geschil is dat de erfpachtovereenkomst de volgende passage bevat: "Het terrein mag uitsluitend worden gebezigd voor het bouwen en hebben van bejaardentehuis met aanhorigheden. Wat onder een bejaardentehuis met aanhorigheden wordt verstaan, staat uitsluitend ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders."¹⁴

De commissie overweegt dat zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat de erfpachtovereenkomst zich verzet tegen het door bezwaarmaker gebruiken van het pand als pand waarin 'wonen' is toegestaan en daarmee dat de erfpachtovereenkomst in de weg staat aan het gebruiken van de in het bestemmingsplan te scheppen mogelijkheid van 'wonen'.

De commissie overweegt dat om de mogelijkheden van het bestemmingsplan te kunnen benutten, toestemming nodig is van de eigenaar. Een andere manier om voor bezwaarmaker in het pand 'wonen' mogelijk te maken, is er naar het oordeel van de commissie niet. De eigenaar (gemeente Arnhem) weigert om deze toestemming te verlenen en is ook niet bereid om momenteel de erfpachtovereenkomst te wijzigen. Dit blijkt uit de gedingstukken en is expliciet verklaard tijdens de zitting.

De commissie is voorts van mening dat deze toestemming ook niet hoeft te worden verleend. De commissie overweegt dat het wijzigen van de erfpachtovereenkomst kan worden aangemerkt als een vastgoedtransactie.¹⁵ De gemeente Arnhem heeft na ontvangst van signalen de eis gesteld dat een Bibob-onderzoek wordt uitgevoerd, zodat de gemeente weet dat het met een integere partner in zee gaat. De

¹⁰ Zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 juli 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BN1099), 16 april 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:1298 en 20 juni 2018, (ECLI:NL:RVS:2018:2034).

¹¹ Onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 oktober 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BY0377).

¹² Zie bijvoorbeeld de in voetnoot 10 genoemde uitspraak.

¹³ Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 november 2016, (ECLI:NL:RVS:2016:3118).

¹⁴ Artikel 2 van de erfpachtvoorwaarden.

¹⁵ Artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder vastgoedtransactie, van de wet Bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur.

Algemene

Bezwaarschriftencommissie

commissie overweegt dat de gemeente daartoe bevoegd is op grond van de Wet Bibob.¹⁶ Pas wanneer dit onderzoek is uitgevoerd, wil de gemeente meedenken over de wijziging van de erfpachtovereenkomst. Overeenkomstig de beleidsregels Wet Bibob gemeente Arnhem 2020, onder 4.5, heeft de gemeente Arnhem getracht een Bibob-onderzoek uit te laten voeren. Bezwaarmaker heeft geweigerd aan dit onderzoek mee te werken en weigert dat momenteel nog steeds. Eerst moet voor bezwaarmaker het ruimtelijke spoor zijn afgerond. Onder deze omstandigheden kan naar het oordeel van de commissie van de gemeente Arnhem niet worden verwacht dat er meegewerkt wordt aan de wijziging van de erfpachtovereenkomst. De raad kon daarom weigeren het gevraagde bestemmingsplan vast te stellen.

Daaraan doet voor de commissie niet af dat bezwaarmaker nog geen verzoek heeft gedaan om de erfpachtovereenkomst te wijzigen. De commissie is van mening dat uit het gevolgde traject blijkt dat partijen met elkaar spreken over de vraag of en onder welke omstandigheden de erfpachtovereenkomst kan worden gewijzigd. In dat kader vindt de commissie het begrijpelijk dat de gemeente Arnhem het verzoek gedaan heeft een Bibob-onderzoek te laten uitvoeren.

Conclusie

Bovenstaande maakt dat de commissie van mening is dat er een privaatrechtelijke belemmering aanwezig is die als evident kan worden aangemerkt. Dit betekent dat de raad op deze grond kan weigeren het aangevraagde bestemmingsplan vast te stellen.

De raad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het aangevraagde bestemmingsplan. Op deze grond kan de aanvraag, zoals nu gemotiveerd, niet worden geweigerd.

¹⁶ Artikel 5a, aanhef en onder a, in samenhang gelezen met artikel 7a, eerste lid, van de wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur.

Algemene Bezwaarschriftencommissie

Advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van de heer mr. T. Rijs, namens Stichting Zorgwonen Bronbeek, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 26 februari 2022, ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Dit advies is vastgesteld door de heer mr. M.C. Arnoldus als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en de heer drs. L.P.W. van der Meer als leden met ondersteuning van de heer mr. B. Roelen als secretaris.

15 februari 2023

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line.

de voorzitter,

de heer mr. M.C. Arnoldus

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'A' followed by a horizontal line.

Algemene

Bezwaarschriftencommissie

Bijlage: wet- en regelgeving

Wet op de ruimtelijke ordening

Artikel 3.1

1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.
2. De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.
3. Telkens indien de gemeenteraad van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, kan hij, in afwijking van het tweede lid, besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.
4. Indien niet voor het verstrijken van de periode van tien jaar, genoemd in het tweede of het derde lid, de raad onderscheidenlijk opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld dan wel een verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan.
5. Van overschrijding van de in het tweede lid bedoelde periode doen burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling. Zij leggen deze mededeling bij het bestemmingsplan waarin de bestemming van de grond laatstelijk is aangewezen, voor eenieder ter inzage. Artikel 3:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Bestemmingsplan Velperweg en omstreken

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs en zandsport;
- b. gezondheids- en welzijnszorg;
- c. levensbeschouwelijke functies;
- d. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
- e. openbare dienstverlening;
- f. functies vergelijkbaar met die genoemd onder a. tot en met e. van dit lid;
- g. dienstwoningen;

en uitsluitend voor:

- h. kassenbouw, ter plaatse van de aanduiding 'kas' (ks);

en ondergeschikt voor:

- i. voorzieningen ten behoeve van het verkeer, water, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- j. ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijvingen.

Algemene

Bezwaarschriftencommissie

Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur

Artikel 1

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

[...]

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

- 1°. het verwerven of vervreemden van een recht op eigendom of het vestigen, vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht;
- 2°. huur of verhuur;
- 3°. het verlenen van een gebruiksrecht;
- 4°. de deelname, met inbegrip van de vergroting, vermindering of beëindiging daarvan, aan een rechtspersoon, een commanditaire vennootschap of een vennootschap onder firma die het recht op eigendom of een zakelijk recht met betrekking tot die onroerende zaak heeft of zal hebben of die onroerende zaak huurt, zal huren, verhuurt, of zal verhuren; of
- 5°. toestemming voor vervreemding van erfpacht als bedoeld in artikel 91, eerste lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5a

Een rechtspersoon met een overheidstaak kan het Bureau om een advies vragen over de betrokkene:

- a. alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie;
- b. 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.

Artikel 7a

1. Indien een bestuursorgaan of rechtspersoon met een overheidstaak bevoegd is om advies te vragen aan het Bureau, kan dat orgaan of die rechtspersoon tevens zelf onderzoek verrichten naar feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3, tweede tot en met zesde lid,

[...]

Beleidsregels Wet Bibob

4.5 Vastgoed

Bij de start van elke onderhandeling over het aangaan van een vastgoedtransactie zal de gemeente de wederpartij in kennis stellen dat een Bibob-toets kan worden uitgevoerd, als onderdeel van de integriteitsbeoordeling, voordat een overeenkomst kan worden aangegaan.

Wanneer de vastgoedtransactie betrekking heeft op een van de benoemde risicocategorieën die gevoelig worden geacht voor criminele invloeden en/of de uitgifte plaatsvindt binnen een specifiek omschreven risicogebied dat gevoelig wordt geacht voor criminele invloeden, zal er een Bibob-toets plaatsvinden.

Vastgoedtransacties die geen betrekking hebben op risicocategorieën en risicogebieden, waarbij zich geen signalen van mogelijk (crimineel) misbruik voordoen en/of die met overheidsinstanties worden aangegaan zijn vooralsnog in beginsel uitgezonderd van het overleggen van het Bibob-vragenformulier, omdat het verwachte risico op criminele beïnvloeding bij dergelijke vastgoedtransacties en overeenkomsten klein is.