



Besluit

Handhavingsverzoek [Vertrouwelijk] inzake erfpachtbeleid gemeente Amsterdam

Ons kenmerk : ACM/UIT/589721
Zaaknummer : ACM/22/179537
Datum : 27 januari 2023

1. Inleiding

1. Op 27 juni 2022 heeft [Vertrouwelijk] (hierna: Verzoeker) de Autoriteit Consument en Markt (ACM) gevraagd om handhavend op te treden tegen de gemeente Amsterdam vanwege een mogelijke overtreding van de Wet oneerlijke handelspraktijken en de Mededingingswet.¹ Gedurende het initieel inventariserend onderzoek van de ACM heeft Verzoeker meerdere documenten ter onderbouwing van zijn verzoek toegestuurd. In deze documenten worden verschillende gronden aangevoerd waaruit volgens Verzoeker blijkt dat het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam niet voldoet aan het publiekrechtelijke en privaatrechtelijke normenkader. Verzoeker stelt daarnaast dat de gemeente Amsterdam bij het taxatieproces de eisen van een behoorlijk proces, met inbegrip van de eisen van onafhankelijkheid en onpartijdigheid, schendt.
2. De gemeente Amsterdam weerspreekt na kennisneming van het verzoek tot handhaving de gestelde gedraging en overtredingen. De gemeente Amsterdam stelt in het verleden veelvuldig gesprekken met Verzoeker te hebben gevoerd en is van mening voldoende maatregelen te hebben getroffen om de knelpunten te adresseren. Verder betwist de gemeente Amsterdam de aantijgingen ten aanzien van het taxatieproces. In haar reactie geeft de gemeente Amsterdam ook een nadere toelichting bij de toekomstige plannen voor het erfpachtbeleid.
3. In dit besluit licht de ACM toe dat een nader onderzoek en de gevolgen die dat met zich meebrengt voor andere zaken van de ACM, niet in verhouding staan tot het effect dat de ACM met haar optreden in deze zaak zou kunnen bereiken. Het belang van een verdergaand onderzoek in deze zaak weegt om die reden minder zwaar dan het belang van (het continueren van) onderzoek in andere zaken. De ACM concludeert dat zij vanuit het oogpunt van doelmatigheid en doeltreffendheid, op dit moment geen voorrang geeft aan het verzoek van verzoeker. Alles overziend wijst de ACM het verzoek van Verzoeker daarom af.

2. Procedure

4. In juni en juli 2022 heeft Verzoeker de ACM meerdere documenten toegestuurd met het verzoek om handhavend op te treden tegen het erfpachtbeleid in Amsterdam.² Op dat moment waren er bij de ACM reeds vier handhavingsverzoeken in behandeling over het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam. Het verzoek van Verzoeker vertoont inhoudelijk een overlap met de voorgaande handhavingsverzoeken. Omdat die voorgaande verzoeken in juni echter al volop in

¹ ACM/IN/708545.

² ACM/IN/708544 (artikel 'Een eerlijk proces bij Amsterdamse erfpacht'), ACM/IN/708545 (eerdere versie Onderzoek 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?') ACM/IN/708548 (definitieve versie Onderzoek 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?')

behandeling waren en richting de fase van besluitvorming gingen, heeft de ACM op 18 juli 2022 de behandeling van het handhavingsverzoek van Verzoeker met zijn instemming opgeschort, om eerst de vier eerder ingediende handhavingsverzoeken af te ronden.³ Op 8 augustus 2022 heeft de ACM de vier handhavingsverzoeken afgewezen in prioriteringsbesluiten.⁴ Zoals afgesproken heeft de ACM Verzoeker op 16 augustus 2022 medegedeeld dat zijn handhavingsverzoek weer in behandeling zou worden genomen, nu de overige vier verzoeken waren afgerond.⁵

5. In het handhavingsverzoek worden, net als in de eerder ingediende handhavingsverzoeken, vermeende overtredingen van het consumentenrecht en mededingingsrecht aangekaart. De ACM heeft geconstateerd dat het onderhavige handhavingsverzoek op consumentrechtelijk vlak een aanvullende onderbouwing vormt van (een van) de eerdere handhavingsverzoeken, terwijl dit op mededingingsrechtelijk vlak grotendeels een herhaling hiervan vormt. Gelet op het vorengaande en gelet op de betrokkenheid van Verzoeker bij (een van) deze handhavingsverzoeken, heeft de ACM haar initieel inventariserend onderzoek in overleg met Verzoeker met name gericht op de vermeende consumentrechtelijke overtredingen.
6. Op 8 september 2022 heeft de ACM op basis van het handhavingsverzoek vragen gesteld aan de gemeente Amsterdam.⁶ Deze vragen heeft de gemeente Amsterdam op 7 oktober 2022 beantwoord.⁷
7. Gezien de omvang van het handhavingsverzoek heeft de ACM op 5 oktober 2022 de termijn met acht weken verlengd.⁸ Verzoeker heeft de ACM tevens op 5 oktober 2022 aanvullende informatie gestuurd.⁹ De ACM en Verzoeker hebben elkaar op 15 november 2022 gesproken over het handhavingsverzoek. In dit gesprek is onder andere gesproken over de potentiële oplossingsrichtingen die worden geschetst in het handhavingsverzoek. Ook is besproken of de ACM met haar handhavingsinstrumenten de door Verzoeker gewenste oplossing zou kunnen bereiken.
8. De ACM heeft in het kader van het initieel inventariserend onderzoek verschillende openbare bronnen geraadpleegd, waaronder de website van de gemeente Amsterdam. Tevens heeft de ACM artikelen in (online) vakbladen en kranten geraadpleegd en de mediaberichten over het erfpachtbeleid in Amsterdam gemonitord.

3. Problematiek erfpachtstelsel

9. Het erfpachtstelsel in Amsterdam is in 1896 ingevoerd en is onderdeel van het gevoerde grondbeleid.¹⁰ Onvrede bij erfpachters over het erfpachtstelsel is geen nieuw fenomeen. Al voor 2014 bestond er onder burgers, belangenorganisaties, deskundigen, raad en bestuurders binnen de gemeente Amsterdam de nadrukkelijke wens dat het erfpachtstelsel transparanter, duidelijker en eenvoudiger zou worden.¹¹ Dit heeft in 2016 geleid tot aanpassing van het erfpachtstelsel door de invoering van het stelsel van eeuwigdurende erfpacht.
10. De invoering van het eeuwigdurende stelsel heeft niet alle onvrede onder een deel van de Amsterdamse erfpachters weggenomen. Al gauw werd ook op dit stelsel door meerdere partijen kritiek geuit, onder andere op de gebruikte rekenmethode en de hoogte van de bedragen.¹² De

³ ACM/UIT/591219.

⁴ ACM/UIT/581834, ACM/UIT/581831, ACM/UIT/581828, ACM/UIT/581829.

⁵ ACM/UIT/582104.

⁶ ACM/UIT/582834.

⁷ ACM/IN/720599.

⁸ ACM/UIT/584559.

⁹ ACM/IN/719666.

¹⁰ ACM/INT/463126, 'Brochure Erfpacht in Amsterdam – meest gestelde vragen', p. 7.

¹¹ ACM/INT/463127, Berenschot rapport, p. 2.

¹² Zie bijvoorbeeld ACM/INT/463128, NRC, 28 april 2017.

voorstellen die door de gemeente Amsterdam aan erfpachters werden verzonden voor het overstappen naar het eeuwigdurende stelsel, konden ook op kritiek rekenen. De kritiek richtte zich vooral op het ontbreken van adequate voorlichting over het overstapaanbod in combinatie met een korte deadline om het aanbod al dan niet te accepteren.¹³ De betrokkenheid van de ACM heeft er toe geleid dat er een regeling komt waarmee spijtoptanten alsnog in de gelegenheid worden gesteld om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel onder de voorwaarden die golden voor 8 januari 2020.¹⁴

11. Zowel het Amsterdamse College van Burgermeester en Wethouders (hierna: college) als de gemeenteraad hebben naar aanleiding van voormelde kritiekpunten onderzoek laten uitvoeren naar het Amsterdamse erfpachtstelsel. Uit beide onderzoeken komen meerdere knel- en verbeterpunten naar voren.¹⁵ De gemeenteraad heeft op 16 februari 2022 ingestemd met een amendement inzake aanbevelingen ten aanzien van erfpacht, naar aanleiding van de adviezen uit het rapport dat is opgesteld in opdracht van de gemeenteraad. De aanbevelingen zien onder andere op de informatieverstrekking aan de erfpachters, het bieden van transparantie over de canonberekening en het verbeteren van de rechtswaarborgen.¹⁶ In het coalitieakkoord 2022 – 2026 zijn concrete verbetervoorstellen voor het erfpachtstelsel opgenomen.¹⁷ Op 7 juli 2022 heeft de afdeling Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam de gemeenteraad geïnformeerd over de status van de verbeteringen van het erfpachtstelsel, welke brief de gemeente eveneens aan de ACM heeft toegestuurd.¹⁸
12. Zoals ook in de vorige paragraaf aan bod kwam, is Verzoeker niet de eerste erfpachter die een handhavingsverzoek heeft ingediend bij de ACM over het Amsterdamse erfpachtbeleid. Op 8 augustus 2022 heeft de ACM vier handhavingsverzoeken afgewezen op basis van een prioriteringsafweging.¹⁹ De inhoud van die verzoeken vertoont veel overlap met het voorliggende verzoek.

4. Inhoud handhavingsverzoek

13. Verzoeker vraagt de ACM om handhavend op te treden tegen de gemeente Amsterdam wegens vermeende overtredingen van het consumentenrecht en het mededingingsrecht. Verzoeker heeft dit onderbouwd door middel van meerdere, uitgebreide schriftelijke stukken, toegezonden op verschillende momenten.

4.1. Diverse stukken

14. Op 9 juni 2022 heeft Verzoeker de ACM een artikel toegestuurd [Vertrouwelijk] getiteld 'Een eerlijk proces bij Amsterdamse erfpacht?', gepubliceerd in het Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie (WPNR).²⁰ De conclusie uit dit artikel luidt [Vertrouwelijk] dat de gemeente haar gemeentelijke erfpachtaanbiedingen met een factor vijf duurder heeft gemaakt, en daarnaast onafhankelijke taxatiedeskundigen onrechtmatig heeft beïnvloed duurder te taxeren. Verzoeker [Vertrouwelijk] verzoek tot handhaving, en vraagt de ACM om de gemeente in deze te bewegen een praktische oplossing voor de gesignaleerde problemen te realiseren.²¹

¹³ Zie bijvoorbeeld ACM/INT/463129, Het Parool, 10 november 2021.

¹⁴ Zie ACM/INT/463129, Het Parool, 10 november 2021, en zie ACM/INT/463130, Nieuwsbericht Gemeente Amsterdam, 24 juni 2022.

¹⁵ Zie voor de evaluatie van het college ACM/INT/463131, Raadsinformatiebrief onderzoek toekomst erfpachtstelsel, p. 3; Zie voor de evaluatie van de gemeenteraad ACM/INT/463127, het Berenschot rapport.

¹⁶ ACM/INT/463133, Amendement 177 van het lid De Jager, 16 februari 2022.

¹⁷ ACM/INT/463135.

¹⁸ ACM/INT/463150, Raadsinformatiebrief verdere verbetering erfpachtstelsel, 7 juli 2022.

¹⁹ Zie ook de website van de ACM: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/afwijzing-handhavingsverzoeken-erfpachtberekening-gemeente-amsterdam>.

²⁰ ACM/IN/708544, L.J.J. Lochtenberg, 'Een eerlijk proces bij Amsterdamse erfpacht?', WPNR 2022, afl. 7365.

²¹ ACM/IN/708544.

15. Op 27 juni 2022 heeft Verzoeker de ACM een onderzoek toegestuurd met de titel 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', geschreven door Verzoeker zelf en gedateerd op 27 juni 2022. Het document telt 240 pagina's. Verzoeker omschrijft dit stuk per mail als een onderbouwing van zijn klacht, tevens verzoek tot handhaving.²² Op 13 juli 2022 heeft de ACM via een videobelgesprek gesproken met Verzoeker over de status en inhoud van zijn handavingsverzoek, waarbij Verzoeker heeft toegezegd een nieuwe versie van dit onderzoek toe te sturen met *deeplinks* naar de documenten waarnaar wordt verwezen in het onderzoek.²³
16. Op 15 juli 2022 heeft Verzoeker een verder uitgewerkte versie van zijn onderzoek gestuurd (verder: Onderzoek). Deze versie, van 257 pagina's, verschilt inhoudelijk niet van de vorige versie, op de toevoeging na van een nieuwe paragraaf, *deeplinks* naar bijbehorende documenten en een literatuurlijst.²⁴
17. Op 5 oktober 2022 heeft Verzoeker de ACM een update verstuurd in relatie tot zijn handavingsverzoek. Volgens Verzoeker zijn er nieuwe ontwikkelingen die de noodzaak van handhaving onderstrepen.²⁵ Aanvullend heeft Verzoeker op 12 oktober 2022²⁶ en op 9 november 2022²⁷ nog aanvullende artikelen en relevante jurisprudentie aan de ACM verzonden.
18. Op 11 november 2022 heeft Verzoeker, na een overleg met de ACM over gewenste oplossingsrichtingen, aanvullend nog een mail verzonden met daarin onder meer informatie over de door Verzoeker gewenste oplossingsrichtingen.²⁸ Op 12 december 2022 heeft Verzoeker zijn reactie op het antwoord van de gemeente op de vragen van de ACM, aan de ACM verzonden.²⁹
19. Zoals ook uit het voorgaande moet blijken, betreft het een zeer omvangrijk handavingsverzoek. Het is daarom niet mogelijk om de volledige inhoud van dit verzoek in dit besluit weer te geven. De ACM beperkt dit daarom tot een sterk vereenvoudigde weergave van de stukken die hiervoor zijn genoemd, waarbij nadrukkelijk niet is beoogd om uitputtend alle informatie en argumenten van Verzoeker weer te geven.

4.2. Onderzoek: Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?

20. Verzoeker heeft in zijn Onderzoek een samenvatting opgenomen.³⁰ Hierin zet hij uiteen waarom het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam niet zou voldoen aan de normenkaders van zowel publiekrecht als privaatrecht:³¹
 - De gemeente heeft een aantal besluiten genomen die hebben geleid tot hogere kosten voor erfpachters die slecht tot niet zijn onderbouwd, niet openbaar zijn gemaakt en niet zorgvuldig tot stand zijn gekomen.
 - De gemeente heeft informatie over de berekeningswijze, informatie over wijzigingen daarvan en informatie over de hefboomwerking niet met erfpachters gedeeld.
 - De gemeente heeft onjuiste informatie verstrekt.
 - De gemeente heeft bij de gemeentelijke erfpachtaanbieding voor bestaande erfpachters eenzijdig een aantal significante wijzigingen gedaan.³²

²² ACM/IN/708545.

²³ ACM/IN/708548.

²⁴ ACM/IN/708548.

²⁵ ACM/IN/719666.

²⁶ ACM/IN/746075.

²⁷ ACM/IN/746079.

²⁸ ACM/IN/746084.

²⁹ ACM/IN/745326.

³⁰ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 7 e.v.

³¹ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 7.

³² Verzoeker noemt hier zelf in zijn Onderzoek (ACM/IN/708548) op pagina 7: het bevriezen van de grondwaardeberekening in een dalende woningmarkt (2008-2014; het verhogen van de grondwaardeberekening met 25% door verlaging van de

- De gemeente heeft onafhankelijke erfpachtdeskundigen onder druk gezet om hun taxaties te verhogen.
- De gemeente biedt een onvoldoende gemotiveerde en dure overstap naar eeuwigdurende erfpacht aan.
- De gemeente heeft een economische machtspositie en maakt misbruik van deze positie.

1.1.1. Onderzoek: Publiekrechtelijke toetsing

21. Verzoeker stelt dat de gemeente bij haar modelmatige bepaling van de grondwaarde van erfpachters gebruikmaakt van een “*black box*”, terwijl uit de jurisprudentie blijkt dat dit in het algemene bestuursrecht onacceptabel is. De gemeente maakt hiervan gebruik bij de vaststelling van de herbouwwaardes van de opstallen en daarmee van de buurtstraatquotes (of: BSQ), door niet alle gegevens en aannames uit die berekeningen bekend te maken. Volgens Verzoeker leidt dit tot een ongelijkwaardigheid van procespartijen.³³
22. Verzoeker stelt dat een veelvoud van besluiten van de gemeente niet of onvoldoende is gemotiveerd. Verzoeker noemt onder andere:
 - De introductie van de residuele berekeningsmethode van de grondprijzen;³⁴
 - Het hanteren van de WOZ-waarde *inclusief erfpachtcorrectie* bij berekening van de grondprijzen;³⁵
 - Het berekenen van een grondwaarde inclusief BTW;³⁶
 - Het stapsgewijs verlagen van de depreciatie van 40% naar 10%;³⁷
 - De invoering van een bodemcanonpercentage;³⁸
 - Het hanteren van een risico-opslag van 1,5%;³⁹ en
 - De introductie van een volledige indexatie van de erfpachtcanon.⁴⁰
23. Bij wijzigingen van het erfpachtstelsel heeft de gemeente meerdere keren om externe adviezen gevraagd van verschillende hoogleraren. Verzoeker stelt dat de gemeente ook daar laakbaar handelt door (onder meer):⁴¹
 - Richtinggevende opdrachtformulering;
 - Beperken van de onderzoekstijd;
 - Achterhouden van relevante informatie;
 - Zelf schrijven van (concept-)adviezen;
 - Redigeren van vervolgonconcepten;
 - Eenzijdige aansturing vanuit de gemeente en het niet betrekken van erfpachtersbelangenverenigingen;
 - Druk zetten om afwijkende stellingnames weg te halen;
 - Wegwerken van kritische feedback; en
 - Het toesturen van geheime stukken (werk-instructies) die tot beïnvloeding kunnen leiden.
24. Volgens Verzoeker hadden meerdere besluiten aan de gemeenteraad voorgelegd moeten worden en in het gemeenteblad gepubliceerd moeten worden. In andere gevallen had de gemeenteraad wensen en bedenkingen moeten kunnen uiten.⁴² Omdat dit niet is gebeurd, zijn die besluiten

depreciatie (2010); het invoeren van een bodemcanonpercentage bij een dalende kapitaalmarktrente (2016); het verhogen van de grondwaardeberekening met een factor twee (2017).

³³ ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 205 en 206.

³⁴ ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 207 tot en met 209.

³⁵ ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 209.

³⁶ ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 209.

³⁷ ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 210.

³⁸ ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 210 tot en met 211.

³⁹ ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 210 tot en met 211.

⁴⁰ ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 211.

⁴¹ ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 213.

⁴² ACM/IN/708548, ‘Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?’, p. 215.

daarom nietig dan wel vernietigbaar.⁴³ Besluiten worden door het college genomen op onvoldoende gemotiveerde en onzorgvuldig tot stand gekomen adviezen, de belangenafweging voldoet niet, aldus Verzoeker.⁴⁴ Verzoeker vermoedt eveneens een schending op het verbod van vooringenomenheid, mede wegens de vele vermeende schendingen van het bestuursrecht en mails waaruit de wil blijkt om de erfpachtcanon te verhogen.⁴⁵

25. Verzoeker stelt dat de gemeente tevens de Wet openbaarheid van bestuur (oud) heeft geschonden door belangrijke collegebesluiten niet actief te openbaren.⁴⁶ Voorts beticht Verzoeker een ambtenaar er van de ambtseed te hebben overtreden, door een collegebesluit [Vertrouwelijk] niet te publiceren in het gemeenteblad, en tevens op andere wijze de rechten van burgers niet te waarborgen.⁴⁷
26. Volgens Verzoeker blijkt uit de planmatige, forse en langdurige schendingen van de normen die voortvloeien uit het publiekrecht, een gebrek aan handelen in lijn met de professionele toewijding uit artikel 6:193b BW.⁴⁸

1.1.2. Onderzoek: Privaatrechtelijke toetsing

27. Verzoeker schetst in zijn handhavingsverzoek dat er in het voortdurende erfpachtstelsel in feite sprake is van een 'complex financieel instrument'.⁴⁹ Door de complexiteit en de daaraan verbonden nadelen voldoet dit product niet aan de eisen voor financierbaarheid voor particuliere erfpacht, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken.⁵⁰ Daarnaast voldoet het product volgens Verzoeker niet aan het knvb-normenkader voor complexe financiële producten van de Autoriteit Financiële Markten.⁵¹
28. Verzoeker stelt ook dat er op meerdere vlakken sprake is van misleidende omissies door de gemeente, nu erfpachters essentiële informatie missen of misten over de deskundigen-taxatie. Verzoeker noemt hier onder meer de wijzigingen van de berekeningswijze van deskundigen sinds 2011 (van vaste grondquote naar residuele grondquote) en de aan deskundigen toegezonden gemeentelijke werkinstructies en het daarop gebaseerde beleid.⁵²
29. Daarnaast missen erfpachters volgens Verzoeker essentiële informatie over hun bestaande overeenkomst ten aanzien van de gemeentelijke aanbidding. Het gaat hier volgens Verzoeker om de volgende informatie (die eerder ook al aanbod is gekomen):
 - De berekeningswijze van de grondwaarde;
 - De hefboomwerking;
 - Het verlagen van de depreciatie;
 - De instelling van een bodem canonpercentage; en
 - De vele wijzigingen in de berekeningswijze.⁵³
30. Verzoeker stelt verder dat de gemeente een misleidende handelspraktijk heeft begaan volgens artikel 6:193c BW, door bij overstapaanbiddingen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel te

⁴³ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 214.

⁴⁴ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 214 tot en met 215.

⁴⁵ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 215.

⁴⁶ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 215.

⁴⁷ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 216.

⁴⁸ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 219.

⁴⁹ Verzoeker noemt als belangrijkste nadelen: het eenzijdige wijzigingsbeding; de niet vastgelegde canonverplichting; de niet vastgelegde berekeningswijze van de canonverplichting; de complexe voorwaarden; de hefboomconstructie. Zie Onderzoek (ACM/IN/708548), p. 217.

⁵⁰ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 217.

⁵¹ KNVB staat voor: Kostenefficiëntie; Nut; Veilig; Begrijpelijk. Zie ook ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 217.

⁵² ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 220 tot en met 221.

⁵³ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 222.

spreken van een 'korting'. Volgens Verzoeker is er in het eeuwigdurende stelsel sprake van een hoger canonpercentage en een hogere indexatie, waardoor er sprake is van een kostenstijging van 25%. Daar komt bij dat de verlaging van de depreciatie van 25% naar 10% en de verhoging van de grondwaarde met BTW tot een verhoging van de kosten leiden, die hoger zijn dan de korting die de gemeente aanbiedt. De korting is dus eigenlijk geen korting, en de gemeente lijkt erfpachters te misleiden. Als de gemeente de berekeningswijze van bestaande erfpachtovereenkomsten niet eenzijdig had gewijzigd, dan hadden erfpachters andere informatie gehad en een andere keuze kunnen maken.⁵⁴

31. Verzoeker stelt verder dat handhaving nog de enige mogelijkheid is voor een adequate consumentenbescherming bij erfpacht.⁵⁵ Rechter beschikken volgens Verzoeker namelijk niet over de specialistische kennis voor het beoordelen van erfpacht, beschikken over onvoldoende tijd, hebben geen onderzoeksbevoegdheden en toetsen marginaal. De eventueel door hun aan te stellen erfpacht deskundigen zijn onder druk gezet door de gemeente.⁵⁶ De ambtenaren van het grondbedrijf noch de raadsleden zijn opgeleid in de financiële governance, die (volgens de Wft) noodzakelijk is bij complexe financiële producten, en de gemeente zou ook niets vinden dat ze iets fout doet.⁵⁷ Daar komt volgens Verzoeker bij dat het probleem zich lijkt uit te breiden naar andere gemeenten, meer specifiek Den Haag en Kampen, waar onlangs ook de berekeningswijze is aangepast en taxateurs zijn beïnvloed respectievelijk de prijzen sterk zijn verhoogd. Gebrek aan handhaving geeft grondbezitters daarom een vrijbrief de prijs van hun erfpacht op te drijven.⁵⁸

4.3. Artikel in het WPNR

32. In het voortdurende stelsel voor erfpacht hebben erfpachters de mogelijkheid om, als zij het niet eens zijn met de erfpachtaanbieding van de gemeente, een alternatief oordeel te vragen van een drietal onafhankelijke deskundigen ten aanzien van de hoogte van de erfpachtcanon. Verzoeker stelt dat de gemeente op diverse manieren de onafhankelijkheid van de deskundigen ten opzichte van de gemeente heeft geschonden. [Vertrouwelijk] 'Een eerlijk proces bij Amsterdamse erfpacht?', gepubliceerd in het Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie (WPNR).⁵⁹
33. Verzoeker benoemt meerdere handelingen die ertoe zouden leiden dat de gemeente de onafhankelijkheid van de deskundigen heeft geschonden:⁶⁰
- Het opstellen van een werkinstructie;
 - Het geven van instructie op cursussen aan deskundigen;
 - Selectie van deskundigen;
 - Het niet bewaren van een professionele afstand tot deskundigen;
 - Het creëren van een financiële afhankelijkheid van deskundigen;
 - Het aansprakelijk stellen van deskundigen;
 - Het ter verantwoording roepen van deskundigen; en
 - Onrechtmatige hoor en wederhoor.
34. De beïnvloeding heeft volgens Verzoeker ook effect gesorteerd, omdat de deskundigen in de loop der jaren tevens hoger zijn gaan taxeren. De schending van de onafhankelijkheid van de deskundigen leidt er zodoende toe dat er bij het Amsterdamse taxatieproces sprake is van een onzuiver bindend advies, waarbij niet wordt voldaan aan de door het Nederlandse en Europese

⁵⁴ ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 223 en 224.

⁵⁵ ACM/IN/719666, 'Update: handhaving is noodzakelijk', p. 24.

⁵⁶ ACM/IN/719666, 'Update: handhaving is noodzakelijk', p. 20.

⁵⁷ ACM/IN/719666, 'Update: handhaving is noodzakelijk', p. 23 tot en met 24.

⁵⁸ ACM/IN/719666, 'Update: handhaving is noodzakelijk', p. 21 tot en met 22.

⁵⁹ ACM/IN/708544, L.J.J. Lochtenberg, 'Een eerlijk proces bij Amsterdamse erfpacht?', WPNR 2022, afl. 7365.

⁶⁰ Zie onder andere ACM/IN/708548, 'Een betrouwbare overheid bij Amsterdamse erfpacht?', p. 213; ACM/IN/708544, L.J.J. Lochtenberg, 'Een eerlijk proces bij Amsterdamse erfpacht?', WPNR 2022, afl. 7365.

recht gestelde eisen van een behoorlijk proces, met inbegrip van de eisen van onafhankelijkheid en onpartijdigheid.⁶¹

5. Reactie gemeente Amsterdam

35. De ACM heeft de gemeente meerdere vragen gesteld naar aanleiding van het handhavingsverzoek van Verzoeker, en heeft de gemeente de mogelijkheid geboden om hier een reactie op te geven. Hieronder volgt een (ook hier wegens de omvang aanzienlijk verkorte) weergave van die reactie.
36. De gemeente betwist de door Verzoeker geschetste problemen in zijn handhavingsverzoek, en stelt dat zijn stellingen daaromtrent veelal niet of nauwelijks worden onderbouwd. Volgens de gemeente lijkt een aanzienlijk deel van de door Verzoeker genoemde punten voort te komen uit een fundamenteel verschil van mening over de vraag op welke wijze het gemeentelijk (grondprij)sbeleid procedureel en inhoudelijk is vormgegeven, alsmede op zijn veronderstelling dat de gemeente de afgelopen twintig jaren bewust zou hebben aangestuurd op andere rekenmethodes om tot hogere grondwaarden en canons te komen. De gemeente betwist die veronderstelling met kracht.⁶²
37. De gemeente heeft tevens aangegeven in de afgelopen vijf jaren veelvuldig met Verzoeker in gesprek te zijn geweest over de verschillende erfpachtstelsels. De gemeente stelt dat zij heeft voldaan aan zijn vele, zeer omvangrijke WOB/WOO-verzoeken, en dat sommige nog in behandeling zijn. De gemeente heeft kennisgenomen van de standpunten van Verzoeker en deze in overweging genomen, en geconcludeerd dat deze geen aanleiding gaven tot wijziging van het beleid.⁶³ De gemeente is (en blijft) bezig met het doorvoeren van verdere verbeteringen in het erfpachtstelsel, maar vermoedt dat daardoor niet alle verschillen van mening met Verzoeker kunnen worden overbrugd.⁶⁴
38. De gemeente is van mening dat het gemeentelijk erfpachtstelsel en het gemeentelijk grondwaarde- en erfpachtbeleid op een zorgvuldige, transparante en democratische wijze is vormgegeven. Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht kan de erfpachter meer duidelijkheid en zekerheid krijgen voor de toekomst.⁶⁵
39. Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht heeft de gemeente een oplossing willen bieden voor meerdere knelpunten in het systeem van voortdurende erfpacht:⁶⁶
 - Plotselinge stijging van de (woon)lasten bij canonherziening einde tijdvak;
 - Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon bij aanvang van een nieuw tijdvak en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
 - Ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon bij canonherziening einde tijdvak; en
 - Terughoudendheid van banken bij de financiering van woningen op erfpacht aan het einde van het tijdvak.
40. Door middel van een Spijtoptantenregeling, die mede op verzoek van de ACM is ingevoerd, worden erfpachters met een uitsluitende woonbestemming die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen, maar dat niet hebben gedaan, alsnog in

⁶¹ ACM/IN/708544, L.J.J. Lochtenberg, 'Een eerlijk proces bij Amsterdamse erfpacht?', *WPNR* 2022, afl. 7365, p. 284 tot en met 285.

⁶² ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 26.

⁶³ ACM/IN/720599, Brief ACM.

⁶⁴ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 26.

⁶⁵ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 26.

⁶⁶ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 3.

de gelegenheid gesteld om een overstapaanvraag te doen tegen de oude, gunstige voorwaarden.⁶⁷ De overstap naar het eeuwigdurende stelsel is vrijwillig, en het staat erfpachters vrij in het voortdurende stelsel te blijven. In het voortdurende stelsel krijgen erfpachters aan het einde van een tijdvak een CHET (canonherziening bij einde tijdvak)-aanbieding in combinatie met een vrijblijvende overstapaanbieding. De CHET-aanbieding heeft de gemeente in de afgelopen jaren verduidelijkt, en er is meer informatie te vinden op de gemeentelijke website, waar ook naar wordt verwezen in de CHET-aanbieding.⁶⁸

41. De gemeente heeft als antwoord op meerdere vragen van de ACM over de beleidswijzigingen van de gemeente, een uiteenzetting gegeven van de situatie voor- en na die wijzigingen, inclusief de redenen voor die wijzigingen. De uiteenzettingen van de gemeente zien op dit vlak onder meer op:⁶⁹
 - Het hanteren van een residuele berekeningsmethode;
 - Het (volledig) indexeren van de canon;
 - Het berekenen van een grondprijs inclusief BTW;
 - Het berekenen van een risico-opslag van 1,5%;
 - Het gebruiken van de WOZ-waarde 'inclusief erfpachtcorrectie' voor het berekenen van de grondwaarde; en
 - Het stapsgewijs verlagen van de depreciatie van 40% naar 10%.
42. De gemeente is het oneens met de stelling van Verzoeker dat de norm van de professionele toewijding uit artikel 3:193b BW wordt ingekleurd door de beginselen van behoorlijk bestuur, wat gezien de aard van de norm en de doelstelling van Boek 3, afdeling 3A, BW niet voor de hand ligt.⁷⁰
43. De gemeente is het voorts niet eens met de bevindingen en conclusies [Vertrouwelijk] artikel in het WPNR, en herkent het daarin geschetste beeld evenmin. Volgens de gemeente missen de verwijten in het artikel een feitelijke grondslag.⁷¹ De gemeente weerspreekt op onderbouwde wijze de stellingen van Verzoeker dat sprake is van oneigenlijke en onrechtmatige beïnvloeding.⁷² [Vertrouwelijk] De gemeente betwist dat er sprake is van een dergelijk plan.⁷³
44. De ACM heeft de gemeente ook gevraagd naar de hefboomwerking in de residuele berekeningswijze van de grondwaarde. De gemeente heeft hierop onder meer geantwoord dat zij een weloverwogen keuze heeft gemaakt voor de residuele berekeningsmethode, en dat zij die werking al heeft toegelicht in diverse beleidsstukken. De term hefboom wordt door de gemeente niet altijd genoemd, omdat die niet altijd prominent aanwezig is (veelal laten opbrengst- en kostenontwikkeling een gelijke en niet sterk afwijkende trend zien) en omdat erfpachters in de praktijk niet of nauwelijks te maken hebben met dit verschijnsel.⁷⁴
45. In het eeuwigdurende stelsel hebben erfpachters in principe niet te maken met de hefboom, omdat de grondwaarde slechts eenmaal wordt bepaald (bij aanvang). In het voortdurende stelsel kunnen erfpachters aan het einde van de looptijd van een tijdvak (doorgaans na 50 jaar) te maken krijgen met een canonaanpassing op basis van de actuele grondwaarde. Gezien de lengte van de tussenliggende periode van grondwaardebepaling, is het niet gebruikelijk om de verandering van de grondwaarde aan te duiden met de term hefboomwerking.⁷⁵ De gemeenteraad is volgens de gemeente ook uitvoerig geïnformeerd over de hefboomwerking.⁷⁶

⁶⁷ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 3.

⁶⁸ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 3.

⁶⁹ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, vanaf p. 3.

⁷⁰ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 1.

⁷¹ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 9.

⁷² ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, vanaf p. 9.

⁷³ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 10.

⁷⁴ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 23.

⁷⁵ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 23.

⁷⁶ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 23 en verder.

46. Voor een uitleg over de eventuele vernieuwingen van het erfpachtstelsel, ter opvolging van de conclusies uit het rapport van Berenschot, verwijst de gemeente naar de brief van het college aan de gemeenteraad van 7 juli 2022. In die brief wordt het college geïnformeerd over de status van de verdere verbeteringen die het college voornemens is te gaan onderzoeken c.q. door te voeren.⁷⁷
47. In voornoemde brief schrijft de gemeente onder meer dat de opgave die het nieuwe erfpachtstelsel voor het ambtelijk uitvoeringsapparaat met zich meebrengt, aanzienlijk is. Ondertussen gaat ook het reguliere erfpachtwerk gewoon door. Vanwege de veelheid en complexiteit van de verschillende opgaven, worden de verbeteringen en vernieuwingen planmatig uitgevoerd.⁷⁸
48. Ten aanzien van de mededingingsrechtelijke aantijgingen van Verzoeker stelt de gemeente zich primair op het standpunt dat zij bij de uitgifte van erfpacht binnen haar gemeentelijke taak handelt en niet als onderneming in de zin van de Mededingingswet. Voor zover de Mededingingswet wel van toepassing zou zijn, stelt de gemeente dat van (misbruik van) een economische machtspositie geen sprake is.

6. Wederhoor en oplossingsrichtingen Verzoeker

49. Verzoeker heeft uitgebreid commentaar geleverd op de antwoorden van de gemeente op het informatieverzoek van de ACM. Verzoeker volhardt ook na lezing van de antwoorden van de gemeente in al zijn verwijten. Verzoeker bestrijdt op meerdere vlakken de feiten zoals omschreven door de gemeente, en geeft aan die feiten veelal een andere juridische interpretatie (gestand aan het oordeel dat er veelvuldig sprake is van overtredingen van het consumentenrecht en het mededingingsrecht).⁷⁹
50. In een gesprek met de ACM op 9 november 2022 heeft Verzoeker, op verzoek van de ACM, een concretere invulling gegeven aan oplossingsrichtingen voor de door hem gesignaleerde problemen.⁸⁰ Verzoeker heeft hierna per mail bevestigd welke oplossingsrichtingen volgens hem wenselijk zijn. Verzoeker heeft de volgende mogelijkheden genoemd:⁸¹
- De gemeente ziet bij voortdurende erfpacht af van de bepalingen in haar algemene voorwaarden die haar een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid geven om bij einde tijdvak-, bij bebouwings- en bestemmingswijzigingen nieuwe algemene voorwaarden aan te zeggen. Dit geeft die bepalingen een eeuwigdurend karakter.
 - Idealiter geeft de ACM, al dan niet in samenwerking met de Autoriteit Financiële Markten (AFM), invulling aan de Wet oneerlijke handelspraktijken bij erfpacht, zoals dit bijvoorbeeld is gebeurd bij de leidraad bescherming online consumenten. Deze leidraad zou als uitgangspunt moeten hebben dat erfpacht aan dezelfde normen dient te voldoen als die worden gesteld aan hypotheeklen onder de Wet financieel toezicht (Wft). Dit biedt een handelingskader aan erfverpachters en biedt uitzicht op rechtszekerheid voor erfpachters.
 - Als de huidige drukte voor de ACM het grootste bezwaar is, dan zou (volgens Verzoeker) de ACM de *uitvoering* van het onderzoek kunnen uitstellen of bij het onderzoek externen kunnen inhuren.

7. Toetsingskader

51. Wanneer de ACM een verzoek tot handhaving ontvangt, gaat zij allereerst na of het verzoek inderdaad moet worden aangemerkt als een aanvraag tot handhavend optreden in de zin van de

⁷⁷ ACM/IN/720599, Beantwoording vragen ACM, p. 26.

⁷⁸ ACM/INT/463150, Raadsinformatiebrief verdere verbetering erfpachtstelsel, 7 juli 2022, p. 5 tot en met 6.

⁷⁹ Zie reactie Verzoeker op antwoorden gemeente, gehele stuk.

⁸⁰ Die verbeteringen zijn nadien tevens per mail bevestigd, zie ACM/IN/746084.

⁸¹ ACM/IN/746084.

Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Hiervoor is onder meer bepalend of de indiener van het verzoek belanghebbende is in de zin van artikel 1:2 van de Awb. De ACM meent dat Verzoeker belanghebbende is omdat Verzoeker een objectief, persoonlijk, eigen, rechtstreeks en actueel belang heeft.

52. De ACM ontvangt meer verzoeken om handhaving en signalen over mogelijke overtredingen dan zij gelet op haar onderzoekscapaciteit in onderzoek kan nemen. De bevoegdheid tot handhaven is een discretionaire bevoegdheid van de ACM. Deze wordt begrensd door de beginselplicht tot handhaving.⁸²
53. Vanwege de noodzaak om haar onderzoekscapaciteit doelmatig in te zetten, moet de ACM prioriteiten stellen. Dit doet de ACM op basis van haar prioriteringsbeleid (hierna: het prioriteringsbeleid).⁸³
54. De ACM gebruikt de volgende prioriteringscriteria op basis waarvan zij verzoeken om handhaving beoordeelt:
 - de schadelijkheid van het gedrag waarop het verzoek of het signaal ziet voor de consumentenwelvaart;
 - het maatschappelijk belang bij het optreden van de ACM;
 - in hoeverre de ACM in staat is doeltreffend en doelmatig op te treden.
55. Het prioriteringsbeleid van de ACM is geen optelsom.⁸⁴ De ACM kan reeds op basis van een lage(re) score bij één criterium concluderen dat een volledig handhavingsonderzoek (op dit moment) niet aangewezen is. Om dit te kunnen beoordelen heeft de ACM een initieel inventariserend onderzoek uitgevoerd.

8. Prioritering ACM

8.1. Afbakening bevoegdheid – publiekrecht versus privaatrecht

56. De ACM ziet zich gezien de inhoud van het verzoek allereerst genoodzaakt om in te gaan op de reikwijdte van haar bevoegdheden. Zo bevat het verzoek veel aantijgingen waarvan de ACM van mening is dat zij niet de bevoegdheden heeft om daar toezicht op uit te oefenen. De ACM licht dit hieronder toe.
57. De ACM stelt vast dat Verzoeker in zijn handhavingsverzoek veelvuldig verwijst naar overtreding van verschillende normen uit het publiekrecht, waaronder de gemeentewet, de Wet openbaarheid van bestuur (oud) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Volgens Verzoeker blijkt uit de vele schendingen van de normen die voortvloeien uit het publiekrecht, een handelen in strijd met de vereisten van professionele toewijding uit artikel 6:193b lid 2 BW.
58. De ACM is het oneens met deze interpretatie van Verzoeker, en gaat niet mee in de gelijkenschakeling van de normen uit het publiekrecht met de normen van het begrip 'professionele toewijding'. De wet omschrijft dit begrip als: '*normale niveau van bijzondere vakkundigheid en van zorgvuldigheid dat redelijkerwijs van een handelaar ten aanzien van consumenten mag worden verwacht, in overeenstemming met de op hem rustende verantwoordelijkheid, voortvloeiend uit de voor die handelaar geldende professionele standaard en eerlijke marktpraktijken*'.⁸⁵ Wat het normale niveau van de professionele standaard is of zou moeten zijn, kan bijvoorbeeld worden

⁸² Zie bijv. CBb, 20 augustus 2010, ECLI:NLCBB:2010:BN4700, r.o. 7.2.5.1. e.v.

⁸³ Zie: "Prioritering van handhavingsonderzoeken door de Autoriteit Consument en Markt", ACM/DJZ/2016/200888, Staatscourant 2016, nr. 14564, 18 maart 2016 (hierna: het prioriteringsbeleid), vindbaar op www.wetten.overheid.nl/BWBR0037737/2016-03-18.

⁸⁴ Zie het prioriteringsbeleid.

⁸⁵ Artikel 6:193a, lid 1, onderdeel f BW.

afgeleid uit de handelsgebruiken in een bepaalde sector, een gedragscode of uit een afgelegde eed of belofte.⁸⁶

59. Het gaat hier kennelijk om de relatie tussen een handelaar en de consument, en om *handelsgebruiken* in een bepaalde sector. De ACM ziet geen aanknopingspunt voor de aanname dat de wetgever de normen uit het *publiekrecht* hieronder heeft willen scharen indien de handelaar een overheidsorgaan is. De verwijten van Verzoeker die zien op schending van de normen van het publiekrecht, kunnen volgens de ACM niet via de boeg van de professionele toewijding onder het toezicht van de ACM worden gebracht. In zoverre Verzoeker de gemeente verwijt bij haar privaatrechtelijk handelen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te hebben geschonden, staat de weg naar de civiele rechter open.

8.2. Prioritering

60. Na deze afbakening van haar bevoegdheid, stelt de ACM voorts vast dat, na een eerste, globaal onderzoek (initieel inventariserend onderzoek) niet kan worden vastgesteld of sprake is van een mogelijke overtreding van de Mw en/of het BW door de gemeente Amsterdam. Om die reden rust op de ACM geen plicht tot handhaving.
61. Vanuit het oogpunt van doeltreffendheid en doelmatigheid besluit de ACM om voorrang te geven aan de andere (lopende) zaken. De ACM wijst daarom het verzoek van Verzoeker af. De ACM licht dit hieronder toe.
62. De ACM stelt vast dat er een uitvoerig feitelijk, economisch en juridisch onderzoek nodig is om te kunnen beoordelen of er sprake is van overtredingen van de Mw en/of het BW. Partijen staan hier echter lijnrecht tegenover elkaar, zoals ook blijkt uit het handhavingsverzoek en de reactie daarop van de gemeente. De ACM zal dus zelf uitvoerig onderzoek moeten doen naar alle feiten en omstandigheden van het geval om te beoordelen of er gedragingen zijn van de gemeente die als overtredingen gekwalificeerd kunnen worden. Dit zal voor een langere tijd beslag leggen op (een aanzienlijk deel van) de onderzoekscapaciteit van de ACM.
63. De ACM overweegt verder dat voor een dergelijk onderzoek de inzet van specialistische kennis noodzakelijk is. Deze kennis is schaars en zet de ACM reeds in op andere (lopende) zaken met een groot maatschappelijk belang. Deze zaken zou de ACM dus (tijdelijk) moeten stopzetten indien voorrang wordt gegeven aan het verzoek van Verzoeker. Daarbij merkt de ACM op dat het effect van een interventie van de ACM in het geheel onzeker is omdat de uitkomsten van een nader onderzoek onzeker zijn.
64. Verder betreft de ACM in haar oordeel de uitkomsten van haar gesprek met Verzoeker. Verzoeker geeft hierin mede aan dat erfpachters niet geholpen zijn met een last onder dwangsom of een boete, daar het incasseren van die bedragen uiteindelijk ook de erfpachters zal treffen. Verzoeker benoemt eventuele oplossingsrichtingen voor de door hem gesignaleerde problemen. Zo noemt Verzoeker onder andere het anderszins zorgen voor aanpassingen van het Amsterdamse erfpachtstelsel en het maken van lagere regelgeving waarmee de normen van de Wft van toepassing worden verklaard op het erfpachtstelsel. De ACM beschikt echter niet over het instrumentarium om deze oplossingsrichtingen vorm te geven.
65. De ACM betreft in haar oordeel verder de (openbare) informatie van de gemeente waaruit blijkt dat zij actief aan de slag is en zal blijven met verbeteringen ten aanzien van het erfpachtstelsel. De recente onderzoeken door zowel het college als de gemeenteraad naar het erfpachtstelsel, in

⁸⁶ T&V, art. 6:193a, onderdeel f.

combinatie met de informatieve brief aan de gemeenteraad met daarin een update over de verbeteringen aan het stelsel, tonen dit ook aan.⁸⁷

66. Het voorgaande in acht nemend is de ACM er niet van overtuigd dat zij met het starten van een volledig handhavingsonderzoek een effectieve bijdrage kan leveren aan de discussie over het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam. Daar de gemeente in haar antwoorden aangeeft dat de afdeling erfpacht zwaar belast is, acht de ACM het zelfs mogelijk dat een dergelijk onderzoek door haar op dit moment belemmerend kan uitwerken op voormelde processen en de voortgang bij de gemeente Amsterdam van de verbeteringen van het erfpachtstelsel. Een dergelijk onderzoek zou immers de nodige aandacht vragen van de afdeling erfpacht, en het is voorstelbaar dat met het verder doorvoeren van eventuele verbeteringen gewacht zou worden tot de afronding van het onderzoek door de ACM. Dit acht de ACM niet in het belang van (een deel van) de erfpachters.
67. Ook is de ACM van oordeel dat de mate van onderzoek die zij dient te verrichten en de gevolgen die dat met zich meebrengt voor andere zaken van de ACM, niet in verhouding staan tot de mogelijke schadelijkheid van de gedraging voor de consumentenwelvaart en het maatschappelijk belang bij het optreden van de ACM tegen eventuele overtredingen in vergelijking met andere zaken. Het belang van verdergaand onderzoek in deze zaak weegt minder zwaar dan het belang van (het continueren van) onderzoek in andere zaken. De ACM wijst daarom het verzoek van Verzoeker af.

9. Besluit

68. De ACM wijst het verzoek tot handhavend optreden van Verzoeker af en stelt geen nader onderzoek in.

Datum: 27 januari 2023

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

mr. drs. R. Fikkers
Manager Directie Consumenten

mr. drs. K. Schuiling
Manager Directie Mededinging

Als u belanghebbende bent, kunt u bezwaar maken tegen dit besluit. Stuur uw gemotiveerde bezwaarschrift naar de Autoriteit Consument en Markt, Directie Juridische Zaken, postbus 16326, 2500 BH Den Haag. Dit moet u doen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt. In uw bezwaarschrift kunt u de Autoriteit Consument en Markt verzoeken in te stemmen met rechtstreeks beroep bij de bestuursrechter.

⁸⁷ Zie ACM/INT/463126, 'Brochure Erfpacht in Amsterdam – meest gestelde vragen'; Zie ACM/INT/463127, Berenschot rapport; En zie ACM/INT/463150, Raadsinformatiebrief verdere verbetering erfpachtstelsel, 7 juli 2022.