Autoriteit
Consument & Markt

Vertrouwelijk

Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling
Mevrouw M. van Doorninck
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Den Haag, 16 september 2021

Aantal bijlagen :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : ACM/UIT/561242
Contactpersoon : (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) | (10)(2e)@acm.nl | (10)(2e)
Onderwerp : ACM/21/051032 erfpachtstelsel en overstapregeling

Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag
www.acm.nl

Geachte mevrouw Van Doorninck,

In de afgelopen periode heeft de Autoriteit Consument en Markt (ACM) diverse meldingen gekregen van Amsterdammers over het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam. Uit de meldingen blijkt onvrede over het erfpachtstelsel van gemeente Amsterdam in het algemeen en over de informatieverschaffing door de gemeente over de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht en de tijdelijke voorwaarden daarbij in het bijzonder. De ACM heeft zich in deze materie verdiept vanuit het oogpunt van de Mededingingswet en met name vanuit het oogpunt van het consumentenrecht.

Zoals op vrijdag 10 september 2021 mondeling met u besproken, concludeert de ACM dat de gemeente er goed aan zou doen de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht tegen de voorwaarden die gelden voor aanvragen die voor 8 januari 2020 zijn gedaan, nog één keer open te stellen voor spijtoptanten. Ook op deze wijze wil ik de bevindingen van de ACM met u delen en dit advies aan u overbrengen.

Toetsingskader

Consumentenrecht
De regelgeving met betrekking tot oneerlijke handelspraktijken (artikel 6:193a e.v. van het Burgerlijk Wetboek) is van toepassing op het aanbieden van erfpacht door de gemeente Amsterdam aan particuliere erfpachters. Deze regelgeving biedt aanknopingspunten om de informatieverstrekking door de gemeente over de overstapregeling te beoordelen. Op grond van deze regels mag de gemeente namelijk geen misleidende informatie verstrekken of essentiële informatie weglaten waardoor de consument kan worden misleid. Ook mag de gemeente niet handelen in strijd met de vereisten van professionele toewijding.

Bovendien gebruikt de gemeente Amsterdam algemene voorwaarden in de erfpachtovereenkomsten met consumenten en kan de ACM erop toezien of deze algemene voorwaarden onredelijk bezwarend zijn in de zin van artikel 6:233 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

Mededingingswet
De activiteit van de gemeente is de (hernieuwde) uitgifte van grond in erfpacht. De uitgifte van grond in het algemeen kwalificeert als economische activiteit. Derhalve is de Mededingingswet en daarmee art. 24 Mw. (misbruik van machtspositie) van toepassing op de gemeente ten aanzien van deze activiteit. Het hebben van een machtspositie is niet verboden op grond van de Mededingingswet. Misbruik maken van een machtspositie is wel verboden, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een excessieve prijsverhoging of sprake is van onbillijke voorwaarden of prijsdiscriminatie.

Voorlopige conclusies

Consumentenrecht
De meldingen die de ACM heeft ontvangen zien op het erfpachtbeleid in het algemeen en op de overstapregeling in het bijzonder. De ACM heeft bij de analyse van de verzamelde informatie gefocust op de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

Hoewel de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de overstapregeling en de voorwaarden die golden tot 8 januari 2020, was deze informatie voor een groep consumenten mogelijk niet duidelijk genoeg om het belang van het doen van een aanvraag onder de tijdelijke voorwaarden op waarde te kunnen schatten. Met name het effect van de hefboom in de methode om overstapkosten en canon te berekenen was niet duidelijk. Het betreft hier informatie die mogelijk essentieel was voor consumenten om een geïnformeerd besluit te nemen over het doen van een aanvraag en het accepteren van het aanbod van de gemeente.

Er zijn dan ook mogelijk aanknopingspunten voor de conclusie dat sprake was van een misleidende omissie of van handelen in strijd met de vereisten van professionele toewijding (art. 6:193d en/of 6:193b BW). Op dit moment zijn deze aanknopingspunten echter onvoldoende voor de conclusie dat sprake is van een overtreding.

Mededingingswet
De ACM heeft vooralsnog geen aanknopingspunten voor een overtreding van de Mededingingswet. Dit kan uiteraard veranderen als nieuwe informatie daar aanleiding toe geeft.

Vervolg

De ACM kiest er op dit moment niet voor om nader onderzoek te doen. De reden daarvoor is dat een dergelijk onderzoek geen oplossing biedt voor consumenten die zich benadeeld voelen.

Met het gesprek van afgelopen vrijdag en deze brief dringt de ACM er bij de gemeente op aan om alsnog een oplossing te bieden aan spijtoptanten die niet tijdig een aanvraag hebben gedaan. De ACM verneemt graag of de gemeente hieraan gaat voldoen.

De ACM heeft besloten vooralsnog geen nieuwsbericht uit te brengen over deze kwestie. Wel zal de ACM een vertegenwoordiging van melders in een gesprek informeren over de stand van zaken en zal de ACM mogelijk reageren als zij publiekelijk over dit onderwerp wordt aangesproken.

Hoogachtend,

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

drs. E.C.T. van Houten
Directeur Directie Consumenten