



Besluit

Besluit op het bezwaar van (vertrouwelijk) tegen het besluit van de Autoriteit Consument en Markt van 27 januari 2023 met kenmerk ACM/UIT/589721

Ons kenmerk : ACM/UIT/605127
Zaaknummer : ACM/23/182569
Datum : 15 september 2023

Samenvatting

In dit besluit verklaart de Autoriteit Consument en Markt (hierna: de ACM) het bezwaar van (vertrouwelijk) deels gegrond en handhaaft, onder aanvulling van de motivering, haar besluit van 27 januari 2023. (vertrouwelijk) heeft bij de ACM een handhavingsverzoek ingediend tegen de Gemeente Amsterdam (hierna: Gemeente). Volgens (vertrouwelijk) verricht de Gemeente met haar erfpachtbeleid oneerlijke handelspraktijken, hanteert de Gemeente oneerlijke bedingen, maakt de Gemeente misbruik van haar economische machtspositie, overtreedt zij het kartelverbod en schendt zij de Wet Markt en Overheid. De ACM heeft op 27 januari 2023 op grond van haar prioriteringsbeleid het handhavingsverzoek afgewezen.

Ook in heroverweging komt de ACM tot afwijzing van het handhavingsverzoek van (vertrouwelijk) op basis van haar prioriteringsbeleid en handhaaft zij haar besluit, onder aanvulling van de motivering. Hierbij weegt de ACM mee dat er kritiek is op het erfpachtbeleid van de Gemeente. De Gemeente heeft naar aanleiding van uiteenlopende kritiek op haar erfpachtbeleid twee onderzoeken laten verrichten naar haar erfpachtbeleid. Daaruit is een aantal knel- en verbeterpunten gekomen. De Gemeente neemt maatregelen om deze verbeterpunten op te pakken. In dat licht acht de ACM nader onderzoek dat nodig is om te kunnen beoordelen of de Gemeente overtredingen heeft begaan, niet opportuun. Daarvoor is schaarse en specialistische kennis vereist en de ACM beschikt over beperkte onderzoekscapaciteit. Dit maakt dat de ACM op basis van haar prioriteringsbeleid blijft bij haar besluit geen nader onderzoek te zullen verrichten naar aanleiding van het handhavingsverzoek van (vertrouwelijk).

1. Achtergrond van de zaak

1. Het gaat in bezwaar om het antwoord op de vraag of de ACM terecht op grond van haar prioriteringsbeleid, is gekomen tot afwijzing van het verzoek om handhavend optreden. De ACM heeft de afgelopen tijd meerdere handhavingsverzoeken ontvangen over het erfpachtbeleid van de Gemeente. Deze handhavingsverzoeken zijn op grond van het prioriteringsbeleid afgewezen.
2. Sinds 1896 geeft de Gemeente grond uit in erfpacht. Dit houdt in dat de grond in eigendom blijft van de Gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding: de canon. De hoogte van de canon¹ wordt bepaald door de waarde van de grond. De Gemeenteraad van Amsterdam heeft hierover beleid vastgesteld.² Er zijn zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. Tot juli 2016 werd grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Bij voortdurende

¹ Hierna: erfpachtvergoeding.

² Het grondwaardebeleid, zie: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/> (geraadpleegd op 12 september 2023).

erfpacht heeft het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd. De erfpachtvergoeding wordt na een tijdvak opnieuw berekend, aan de hand van de actuele grondwaarde. Sinds juli 2016 wordt door de Gemeente grond uitgegeven in eeuwigdurend erfpacht. Het eeuwigdurende erfpachtrecht heeft ook een onbepaalde looptijd. Anders dan bij voortdurende erfpacht, wordt hier de erfpachtvergoeding één keer vastgesteld en niet meer herzien. Erfpachters hebben daardoor meer zekerheid over hun erfpachtkosten.³ Erfpachters kunnen ervoor kiezen om over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. De erfpachtvergoeding wordt dan opnieuw berekend. Afgelopen jaren is kritiek geuit op het erfpachtbeleid van de Gemeente.⁴

3. (vertrouwelijk) heeft ruim gebruik gemaakt van de mogelijkheid om stukken in te dienen. Deze stukken zijn door de ACM meegenomen en gewogen bij de totstandkoming van dit besluit. Bij de hierna volgende beoordeling van de verschillende bezwaargronden wordt hiervan een korte zakelijke samenvatting weergegeven. Op basis van zijn onderbouwing stelt (vertrouwelijk) dat de Gemeente oneerlijke handelspraktijken verricht, oneerlijke bedingen hanteert, misbruik maakt van haar economische machtspositie, het kartelverbod heeft overtreden en in strijd handelt met de Wet Markt en Overheid. Verder stelt (vertrouwelijk) dat de Gemeente in strijd heeft gehandeld met het zorgvuldigheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel, het verbod van willekeur, de Gemeentewet, de Wet Open Overheid, de redelijkheid en billijkheid, het recht op een eerlijk proces.
4. Op 27 januari 2023 heeft de ACM het handhavingsverzoek van (vertrouwelijk) afgewezen (hierna: het bestreden besluit).⁵ Het verloop van de procedure tot aan het bestreden besluit staat beschreven in dat besluit. Op 8 maart 2023 heeft (vertrouwelijk) bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.⁶ Op 6 april 2023 heeft hij zijn bezwaargronden aangevuld.⁷ Op 21 juni 2023 heeft de Gemeente een schriftelijke zienswijze ingediend.⁸ (vertrouwelijk) heeft op 24 juni 2023 aanvullende stukken toegestuurd.⁹ De ACM heeft op 6 juli 2023 een hoorzitting gehouden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt.¹⁰ Het verslag is aan (vertrouwelijk) en de Gemeente en gestuurd.¹¹ Na de hoorzitting zijn er stukken aan het dossier toegevoegd.¹² De Gemeente en (vertrouwelijk) hebben op de nadere stukken gereageerd.¹³

2. Prioriteringsbeleid ACM

5. De ACM ontvangt meer handhavingsverzoeken en signalen over mogelijke overtredingen dan zij gelet op haar onderzoekscapaciteit in behandeling kan nemen. De ACM beschikt over de mogelijkheid om bij de uitvoering van haar wettelijke taak te kiezen of en welke handhavingsonderzoeken kunnen worden opgestart. Dit doet zij op basis van haar prioriteringsbeleid.¹⁴ De ACM toetst in een vooronderzoek niet alleen welke eventuele

³ Zie: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/verschil-tussen/> (geraadpleegd op 12 september 2023).

⁴ Voor een beschrijving van de kritiek op het erfpachtstelsel wordt verwezen naar randnummer 9 tot en met 12 van het bestreden besluit van 27 januari 2023 met kenmerk ACM/UIT/589721.

⁵ Document met kenmerk ACM/UIT/589721 (bestreden besluit).

⁶ Document met kenmerk ACM/IN/757677 (pro-forma bezwaar).

⁷ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden).

⁸ Document met kenmerk ACM/IN/782680 (zienswijze Gemeente Amsterdam).

⁹ Document met kenmerk ACM/IN/783273 (zienswijze vertrouwelijk).

¹⁰ Document met kenmerk ACM/UIT/600057 (verslag van hoorzitting).

¹¹ Documenten met kenmerken ACM/UIT/601612 en ACM/UIT/601615.

¹² Documenten met kenmerken ACM/IN/786635 en ACM/UIT/600645.

¹³ Documenten met kenmerken ACM/UIT/600525, ACM/IN/790976 en ACM/IN/790986

¹⁴ Prioritering van handhavingsonderzoeken door de Autoriteit Consument en Markt (*Stcr.* 2016, 14564). Op 26 mei 2023 is het nieuwe prioriteringsbeleid van de ACM inwerking getreden genaamd Beleidsregel Prioritering van handhavingsonderzoeken door de Autoriteit Consument en Markt 2023 (*Stcr.* 2023, 151184). Op grond van hoofdstuk 7 van voornoemd prioriteringsbeleid worden lopende bezwaarprocedures op tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel afgehandeld overeenkomstig de Beleidsregel Prioritering van handhavingsonderzoeken door de Autoriteit Consument en Markt van 18 maart 2016 (*Stcr.* 2016, 14564). Vertrouwelijk heeft op 8 maart 2023 bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit. Dat is dus voor inwerkingtreding van het nieuwe prioriteringsbeleid. Het bezwaar van vertrouwelijk wordt afgehandeld overeenkomstig het prioriteringsbeleid uit 2016. Ten overvloede merkt de ACM op dat ook bij het toepassen van het nieuwe prioriteringsbeleid de ACM tot dezelfde conclusie zou zijn gekomen.

overtredingen er in het geding zijn, maar ook hoe hoog wordt gescoord op (één of meerdere) van de drie prioriteringscriteria. De prioriteringscriteria luiden als volgt:

- I. Hoe schadelijk is het gedrag waarop het verzoek of het signaal ziet voor de consumentenwelvaart;
 - II. Het maatschappelijk belang bij het optreden van de ACM;
 - III. In hoeverre de ACM in staat is doeltreffend en doelmatig op te treden.
6. Het prioriteringsbeleid is geen optelsom van scores van prioriteringscriteria. Op basis van een lage(re) score bij één criterium, kan de ACM al concluderen dat een volledig handavingsonderzoek (op dat moment) niet is aangewezen en dat een verzoek om handhavend optreden kan worden afgewezen.

3. Beoordeling bezwaar door ACM

7. In dit hoofdstuk beoordeelt de ACM de gronden van bezwaar van (vertrouwelijk)
8. In paragraaf 3.1 komt het prioriteringscriterium inzake doelmatigheid en doeltreffendheid aan bod. Vervolgens wordt in paragraaf 3.2 ingegaan op maatschappelijk belang bij handhavend optreden van de ACM. Tot slot wordt in paragraaf 3.3 ingegaan het prioriteringscriterium schade aan de consumentenwelvaart. In paragraaf 3.4 wordt aandacht besteed aan het motiveringsbeginsel.
9. (vertrouwelijk) geeft aan dat het bestreden besluit op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen, door bij het vooronderzoek niet de update van het handavingsverzoek toe te sturen aan de Gemeente en een onjuist gespreksverslag op te stellen, wat heeft geleid tot een onjuiste afweging in het bestreden besluit.¹⁵ De update is aan het bezwaardossier toegevoegd en bij de Gemeente bekend. (vertrouwelijk) heeft in bezwaar een toelichting gegeven op het verslag.¹⁶ Dit is aan het bezwaardossier toegevoegd. (vertrouwelijk) stelt verder dat de ACM zijn handavingsverzoek te nauw interpreteert door alleen in te gaan in het bestreden besluit op de informatievoorziening bij de overstapaanbieding en niet de algehele informatievoorziening. Voorts zou de ACM niet zijn ingegaan op zijn verzoek waarin (vertrouwelijk) stelt dat er sprake is van misleidende omissies bij de informatievoorziening. Beide punten acht (vertrouwelijk) onzorgvuldig.¹⁷ De ACM verwijst ten aanzien van het eerste punt naar de randnummers 30 en 32 van het bestreden besluit waar in wordt gegaan op de algehele informatievoorziening en ten aanzien van het tweede punt op randnummer 28 van het bestreden besluit waar de misleidende omissie wordt besproken. Het vooronderzoek is daarmee zorgvuldig verricht.

3.1 Doeltreffendheid en doelmatigheid

10. In deze paragraaf gaat de ACM in op het prioriteringscriterium doeltreffendheid en doelmatigheid. Bij doeltreffendheid gaat het om de inschatting of met de inzet van een geschikt handavingsinstrument op korte termijn een gewenste situatie kan worden bereikt of in voldoende mate benaderd. Bij doelmatigheid gaat het om een kosten-batenanalyse: of de uitvoering van het handavingsverzoek mogelijk is met de beschikbare menskracht en de toegekende financiële middelen.
11. Deze paragraaf is als volgt opgebouwd. Eerst wordt beoordeeld of nader onderzoek naar de gestelde oneerlijke handelspraktijken en onredelijk bezwarende bedingen doeltreffend en doelmatig is. Vervolgens wordt dit gedaan ten aanzien van de gestelde misbruik van economische machtspositie, het kartelverbod en de Wet Markt en Overheid

¹⁵ Document met kenmerk ACM/UIT/600525 (spreekaantekeningen), p. 23.

¹⁶ Document met kenmerk ACM/IN/776630.

¹⁷ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 25.

Nader onderzoek oneerlijke handelspraktijken niet doelmatig en doeltreffend

12. De stellingen van (vertrouwelijk) over de gestelde oneerlijke handelspraktijken zijn omvangrijk en zien op verschillende praktijken.¹⁸ De gestelde overtredingen zien op zowel het voortdurende als het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de overstap van voortdurende naar eeuwigdurend erfpacht en hebben betrekking op de koop, verbouwing en behoud van een woning.¹⁹ Kort samengevat stelt (vertrouwelijk) dat de Gemeente drie soorten oneerlijke handelspraktijken verricht. Ten eerste het in strijd handelen met de vereisten van professionele toewijding door (i) het onvolledig, onbegrijpelijk en onjuist informeren van consumenten, (ii) in strijd te handelen met: de algemene beginselen van behoorlijk bestuur; (iii) de Gemeentewet; (iv) de Behoorlijkheidswijzer van de Nationale Ombudsman; (v) in strijd te handelen met de ambtseed door de toenmalige wethouder grondzaken en (vi) de berekeningswijze van de erfpachtvergoeding zou niet voldoen aan de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die de AFM zou voorschrijven aan banken.²⁰ Ten tweede zou de Gemeente erfpachters misleiden door geen, onvolledige, onduidelijke en/of onjuiste informatie te verstrekken over (i) de berekeningswijze van de erfpachtkosten en latere aanpassingen daarvan, (ii) de hefboomwerking en de risico's daarvan, (iii) de risico's van eenzijdige aanpassingen van de berekeningswijze, (iv) de werkinstructie taxatierapporten en het daarop gebaseerde beleid gericht op een duurdere berekeningswijze en latere wijzigingen van de wijze van taxeren door taxatiedeskundige, (v) verhogen van de grondwaarde met een erfpachtcorrectie, (vi) verhoging van de grondwaardeberekening met 21% btw, (vii) verlagen van de depreciatiefactor, (viii) invoeren van een risico-opslag en (ix) invoeren van een bodem canonpercentage.²¹ Een aantal van deze gestelde misleidende omissies begaat de Gemeente volgens (vertrouwelijk) al sinds het jaar 2000.²² Ten derde stelt (vertrouwelijk) dat de Gemeente een agressieve handelspraktijk verricht door taxatiedeskundigen te instrueren, selecteren en onder druk te zetten.²³ Verder stelt (vertrouwelijk) dat 95% van het onderzoek dat de ACM zou moeten doen om de overtredingen vast te stellen al door hem is verricht. Er is dus geen uitvoerig onderzoek door de ACM nodig. Voorts geeft hij aan dat de ACM specialistische kennis op het gebied van erfpacht heeft en deze anders kan inhuren.²⁴

Wettelijk kader

13. Het is handelaren verboden om oneerlijke handelspraktijken verrichten.²⁵ Om te beoordelen of sprake is van een oneerlijke handelspraktijk moet, als al kan worden vastgesteld dat de Gemeente optreedt als handelaar, worden vastgesteld of de Gemeente oneerlijke handelspraktijken²⁶ verricht. Dit kan zijn: het in strijd handelen met de vereisten van professionele toewijding, misleidende handelspraktijken of agressieve handelspraktijken. Daarbij moet de oneerlijke handelspraktijk (voor zover het niet een zwarte lijst²⁷ bepaling betreft) tot gevolg hebben dat de gemiddelde consument een besluit neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.²⁸

Nader onderzoek niet doelmatig

14. De norm professionele toewijding²⁹ zoals bedoeld in artikel 6:193b tweede lid van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) wordt ingevuld door het normale niveau van professionele standaard,

¹⁸ De stellingen van (vertrouwelijk) tot en met het nemen van het bestreden besluit zijn samengevat in ACM/INT/464770 (notitie verwijten vertrouwelijk). Veel van die verwijten zien op gestelde oneerlijke handelspraktijken.

¹⁹ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 25.

²⁰ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), hoofdstuk 1.

²¹ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), hoofdstuk 8 p. 54 en 55.

²² Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 25, 50.

²³ Document met kenmerk ACM/IN/783521 (spreekaantekeningen), p. 11. Daarnaast ook het document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), h. 6.

²⁴ Document met kenmerk ACM/UIT/600525 (spreekaantekeningen), p. 27.

²⁵ Op grond van artikel 8.8 Wet handhaving consumentenbescherming (Whc).

²⁶ Als bedoeld in art. 6:193a, eerste lid, onder b, BW. Het begrip 'handelspraktijk' zie HvJ EU 16 april 2015, C-388/13, ECLI:EU:C:2015:225 (UPC), r.o. 34 t/m 36.

²⁷ Als bedoeld in art. 6:193g en 193i BW.

²⁸ Als bedoeld in art. 6:193a, eerste lid, onder e, BW. Het begrip 'besluit over een overeenkomst' is nader uitgelegd in HvJ EU 19 december 2013, C-281/12, ECLI:EU:C:2013:859 (Trento Sviluppo), r.o. 36.

²⁹ In artikel 6:193a, eerste lid, onder f, BW staat wat professionele toewijding wordt verstaan.

bijvoorbeeld door middel van handelsgebruiken in een bepaalde sector of een gedragscode. Elke Gemeente moet zich vanzelfsprekend aan de Nederlandse publiekrechtelijke regels houden. (vertrouwelijk) stelt dat de Gemeente zich niet aan een aantal door hem genoemde regels houdt, zoals de Gemeentewet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zelfs als dat juist zou zijn (hetgeen onderzoek zou vergen), dan is nog maar de vraag of de Europeesrechtelijke norm van professionele toewijding kan worden ingevuld met dergelijke Nederlandse publiekrechtelijke normen. Er zijn in de wet en in de wetsgeschiedenis geen aanknopingspunten waaruit zou volgen dat de wetgever heeft bedoeld om normen uit het publiekrecht hieronder te laten vallen.³⁰ Om vast te kunnen of de Gemeente in strijd heeft gehandeld met de professionele toewijding is nader onderzoek nodig en ander onderzoek dan (vertrouwelijk) lijkt te suggereren.

15. Om te kunnen vaststellen of sprake is van misleidende handelspraktijken is nader onderzoek nodig. (vertrouwelijk) stelt dat de overtredingen zien op het verstrekken van informatie over de wijze waarop de Gemeente haar erfpachtvergoeding berekent en in hoeverre dit essentiële informatie is. Om dit te kunnen beoordelen is specialistische kennis nodig. Bijvoorbeeld over de hefboomwerking, erfpachtcorrectie, depreciatiefactor, risico-opslag en bodem canonpercentages. Het nader aan het dossier toegevoegde stuk maakt dit niet anders. In dit stuk heeft de ACM geen overtredingen vastgesteld. De voorbeelden uit deze ambtelijke notitie komen uit meldingen van consumenten.³¹ Ook heeft de ACM in haar brief van 21 september 2021 niet vastgesteld dat de informatievoorziening van de Gemeente onvoldoende is.³² Ten aanzien van de gestelde beïnvloeding van taxateurs is op voorhand niet duidelijk dat dit een agressieve handelspraktijk ten aanzien van erfpachters kan opleveren.³³
16. De ACM merkt ten overvloede nog op dat een deel van de gestelde overtredingen zijn begaan voor inwerkingtreding van de wetgeving betreffende oneerlijke handelspraktijken.³⁴ (vertrouwelijk) stelt dat de Gemeente een oneerlijke handelspraktijken begaat sinds het 2000. De ACM kan overtredingen die voor 15 oktober 2008 zijn begaan niet beoordelen.

Nader onderzoek niet doeltreffend

17. Nader onderzoek naar de gestelde oneerlijke handelspraktijken is ook niet doeltreffend. De Gemeente heeft twee onderzoeken laten verrichten naar haar erfpachtbeleid.³⁵ De uitkomst van deze onderzoeken zijn besproken bij de Gemeente en daaruit zijn 14 aanbevelingen gekomen om het erfpachtstelsel te verbeteren.³⁶ Een aantal van deze aanbevelingen zien op het beter informeren van erfpachters over de wijze waarop de erfpachtvergoeding wordt berekend. Daar waar mogelijk worden componenten van het erfpachtstelsel gebaseerd op openbare gegevens. Erfpachters worden beter geïnformeerd over het grondwaardebeleid en de daarin gehanteerde rekenuitgangspunten. Ook wordt door de Gemeente onderzoek gedaan naar het opstellen van een algemene bijsluiters waar consumenten op risico's worden gewezen van erfpacht. Daarnaast wordt door de Gemeente onderzocht hoe consumenten beter kunnen worden geïnformeerd door het

³⁰ Afdeling 6.3.3a BW en *Kamerstukken II* 2006/07, 30 928, nr. 3. De Richtlijn oneerlijke handelspraktijken schrijft maximumharmonisatie voor, zie Richtlijn 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad van 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt (PbEU 2019, L 328), overweging 14 considerans.

³¹ Document met kenmerk ACM/UIT/600645. Dit betreft een ambtelijke notitie die de ACM heeft opgesteld ter voorbereiding op een gesprek dat zij met de Gemeente heeft gevoerd op 12 april 2023.

³² Zie document met kenmerk ACM/IN/771546. In deze brief komt de ACM tot de conclusie dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn om vast te stellen dat de Gemeente een oneerlijke handelspraktijk verricht. Deze brief ging specifiek over de overstapaanbieding van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

³³ Uit artikel 6:193h BW volgt namelijk dat een handelspraktijk agressief is wanneer consumenten op ongepast wijze beïnvloed worden.

³⁴ Wet van 14 oktober 2008, *Stb* 2008/397.

³⁵ Een onderzoek heeft Berenschot in opdracht van de Gemeenteraad uitgevoerd genaamd "Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop" van 1 juni 2021, zie document met kenmerk ACM/INT/463127. Het andere onderzoek is uitgevoerd door het college van B&W genaamd "Collegeonderzoek toekomst erfpachtstelsel" van 14 december 2021, zie document met kenmerk ACM/IN/771546. Naar aanleiding van deze onderzoeken heeft de Gemeenteraad ingestemd met amendement van raadslid De Jager inzake 14 aanbevelingen om het erfpachtstelsel te verbeteren, document met kenmerk ACM/INT/463133.

³⁶ Document met kenmerk ACM/INT/463131 (Raadsinformatiebrief 14 december 2021) en document met kenmerk ACM/INT/463133.

notariaat, hypotheekadviseurs en de makelaardij over erfpacht. De Gemeente heeft dit tijdens de hoorzitting verder toegelicht.³⁷ In de Raadsbrief van 13 februari 2023 wordt een update gegeven over de verbeterpunten.³⁸ Uit de Raadsbrief volgt dat de Gemeente is gestart met het verstrekken van grondwaarderapporten aan erfpachters die daarom vragen. In deze rapporten wordt volgens de Gemeente inzicht gegeven in de wijze waarop de woningwaarde en buurtstraat-quote (hierna: BSQ)³⁹ is bepaald. Beide zijn van belang voor het bepalen van de grondwaarde. Ook worden er op verzoek lege rekenmodellen verstrekt waar de stappen in zijn beschreven om te komen tot de BSQ.

18. Gezien de genomen en aangekondigde maatregelen van de Gemeente ziet de ACM niet in hoeverre nader onderzoek door de ACM en eventuele handhaving kan bijdragen aan een gewenst of beter resultaat voor erfpachters. Het inzetten van (formele) instrumenten is daarvoor niet nodig. De gronden van bezwaar van (vertrouwelijk) die zien op doelmatigheid en doeltreffendheid zijn ongegrond.

Nader onderzoek oneerlijke bedingen niet doelmatig en doeltreffend

19. Op de erfpachtovereenkomst die tussen de erfpachter en de Gemeente wordt gesloten, zijn Algemene Bepalingen van toepassing. Afhankelijk van het soort erfpacht en wanneer de grond in erfpacht is uitgegeven, kunnen er verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn.⁴⁰ Bij voortdurende erfpacht worden de Algemene Bepalingen sinds 1896 herzien door de Gemeenteraad. De nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn die van het jaar 2000. Ook deze Algemene Bepalingen kunnen weer door de Gemeenteraad worden herzien. Voor eeuwigdurende erfpacht gelden de Algemene Bepalingen uit 2016.
20. (vertrouwelijk) stelt dat de Algemene Bepalingen oneerlijk zijn en dat ze moeten worden vernietigd of gewijzigd.⁴¹ Allereerst stelt (vertrouwelijk) dat de Gemeenteraad de Algemene Bepalingen die gelden bij voortdurende erfpacht eenzijdig kan wijzigen. Dit is volgens hem onwenselijk omdat erfpachters vooraf niet weten wat hun nieuwe voorwaarden zullen zijn en daarmee hoe hun toekomstige canon wordt berekend. Hij verwijst daarbij naar artikel 1.2 uit de Algemene bepalingen 2000. Eerdere Algemene Bepalingen bevatten volgens (vertrouwelijk) artikelen van een gelijke strekking. (vertrouwelijk) stelt dat de Rechtbank Amsterdam in 2017 al tot de conclusie is gekomen dat een eenzijdig wijzigingsbeding in de algemene voorwaarden van een particuliere erfpachter een oneerlijk beding is.⁴² Ook de Hoge Raad zou eerder al een canonherzieningsbeding in de algemene voorwaarden hebben vernietigd.⁴³ Ten tweede stelt (vertrouwelijk) dat bij voortdurende erfpacht ten onrechte in de Algemene Bepalingen niet staat hoe hoog de canon is bij canonherziening of hoe deze wordt berekend. Uit artikel 11 van de Algemene Bepalingen 2000 volgt alleen dat de canon bij een canonherziening wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage. Hoe de grondwaarde precies wordt berekend wordt niet toegelicht.⁴⁴

Wettelijk kader

³⁷ Document met kenmerk ACM/UIT/600057 (verslag van hoorzitting), p. 27 en 28.

³⁸ Zie document met kenmerk ACM/IN/771546.

³⁹ De erfpachtkosten worden gebaseerd op de grondwaarde van de woning. Met de buurtstraatquote (BSQ) wordt de grondwaarde bepaald. De BSQ is het percentage van de WOZ-waarde van een woning dat bestaat uit de waarde van de grond. Zie: [https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/buurtstraatquote-\(bsq\)/](https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/buurtstraatquote-(bsq)/) (geraadpleegd op 8 september 2023).

⁴⁰ Er zijn twaalf algemene bepalingen: AB 1896, 1915, 1935, 1937, 1955, 1956, 1966, 1985, 1994, 1998, 2000 en 2016. Zie: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/algemene-bepalingen/> (geraadpleegd op 12 september 2023).

⁴¹ Document met kenmerk ACM/UIT/600057 (verslag van hoorzitting), p. 7, 26 en 27.

⁴² Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), paragraaf 1.2.

⁴³ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), paragraaf 1.2.

⁴⁴ Document met kenmerk ACM/IN/708546 (handhavingsverzoek), paragraaf 4.6 en 4.7.

21. Vooropgesteld wordt dat de ACM niet bevoegd is bedingen in algemene voorwaarden te vernietigen. De ACM is wel bevoegd om te beoordelen of een beding in algemene voorwaarden oneerlijk is. Als al komt vast te staan dat de Gemeente kan worden aangemerkt als verkoper en de erfpachter als koper, dan vergt een beoordeling of artikel 1.2 van de AB 2000 een oneerlijk beding is, nog veel onderzoek naar de concrete omstandigheden van het geval. Een beding is oneerlijk indien het in strijd is met de goede trouw en het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichten van partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort. Daarbij zijn alle omstandigheden van belang.⁴⁵

Nader onderzoek niet doelmatig en doeltreffend

22. Om vast te kunnen stellen of de Algemene Bepalingen oneerlijke bedingen bevatten, is nader onderzoek nodig. Er zijn twaalf verschillende Algemene Bepalingen. Welke Algemene Bepalingen van toepassing zijn is afhankelijk van het soort erfpacht en wanneer de grond in erfpacht is uitgegeven. Er zijn omstandigheden waarin eenzijdige wijzigingsbedingen in Algemene Bepalingen niet oneerlijk zijn. De Hoge Raad heeft in een arrest uit 2016 overwogen dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor het antwoord op de vraag of een eenzijdig wijzigingsbeding oneerlijk is: (i) de erfpachtvoorwaarden van de Gemeente worden getoetst en vastgesteld door de Gemeenteraad, een democratisch gekozen orgaan, (ii) de erfpachtvoorwaarden moeten voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de doelstellingen die de Gemeente bij het uitgeven van erfpachtrechten voor ogen had.⁴⁶ Het Gerechtshof Den Haag is vervolgens tot de conclusie gekomen dat het eenzijdig wijzigingsbeding uit de Algemene Bepalingen 2000 geen oneerlijk beding is.⁴⁷ De Rechtbank Amsterdam komt tot dezelfde conclusie. Volgens de rechtbank is het niet mogelijk is om nu al inzicht te verschaffen in de hoogte van de canon. Dit is inherent aan voortdurende erfpacht waarbij de canon na het einde van een tijdvak opnieuw wordt vastgesteld. Als de erfpachters het niet eens zijn met de nieuw vastgestelde canon kan hij de canon laten vaststellen door een deskundige.⁴⁸ Ook is van belang dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bezig is met het opstellen van een handreiking voor Gemeenten die grond in erfpacht uitgeven.⁴⁹ De handreiking biedt Gemeenten handvatten waar zij op moeten letten wanneer zij hun erfpachtbeleid en erfpachtvoorwaarden opstellen of actualiseren. Gezien het voorgaande is nader onderzoek niet doelmatig en doeltreffend.
23. Ten overvloede wijst de ACM erop dat Richtlijn oneerlijke bedingen zich beperkt tot overeenkomsten die zijn gesloten na 31 december 1994. Het gaat daarbij om het tijdstip waarop de Algemene Bepalingen zijn bedongen.⁵⁰ Algemene Bepalingen van voor die datum kan de ACM niet beoordelen.

Geen aanwijzingen misbruik economische machtspositie, kartelverbod en Wet Markt en Overheid

24. Volgens (vertrouwelijk) misbruikt de Gemeente haar machtspositie en overtreedt zij het kartelverbod. (vertrouwelijk) stelt dat de Gemeente op twee manieren misbruik maakt van haar economische machtspositie: door (i) te hoge erfpachtkosten te hanteren⁵¹ en (ii) door taxatiedeskundigen te beïnvloeden.⁵² Beide hebben tot gevolg dat erfpachters een te hoge erfpachtvergoeding aan de Gemeente moeten betalen voor het gebruik van de grond. Over het hanteren van te hoge erfpachtkosten stelt (vertrouwelijk) dat de berekeningswijze van de

⁴⁵ Concl. M.H. Wissink, ECLI:NL:PHR:2012:BY7854, bij HR 21 december 2012, overwegingen 3.7.1 t/m 3.9.

⁴⁶ HR 29 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:769, r.o. 5.1.6.

⁴⁷ Hof Den Haag 19 september 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:2894, r.o. 2.4.

⁴⁸ Rb. Amsterdam 13 januari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:63, r.o. 4.32.

⁴⁹ Brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 7 februari 2023, zie: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-f39b2738d1cd723adb8616e090644a8253c9017b/pdf> (geraadpleegd op 12 september 2023).

⁵⁰ Artikel 10 lid 1 Richtlijn oneerlijke bedingen, HR 29 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:769, r.o. 5.1.4.

⁵¹ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), zie onder meer p. 40.

⁵² Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 30 en h. 7.

erfpachtkosten onvoldoende is onderbouwd, zoals over de depreciatie, BTW en erfpachtcorrectie, risico-opslag en indexerings.⁵³ Het verhogen van de erfpachtkosten tot boven marktconform niveau duidt op misbruik van economische machtspositie.⁵⁴ Volgens (vertrouwelijk) schendt de Gemeente de onafhankelijkheid van taxatiedeskundigen en wetenschappelijke commissies door ze (financieel) onder druk te zetten, te instrueren en te selecteren.⁵⁵ De deskundigen zouden moeten gaan taxeren volgens de berekeningswijze van de Gemeente. Kortom, er zou door de Gemeente prijsafspraken gemaakt zijn. Dit is strijdig met het kartelverbod, zo stelt (vertrouwelijk).⁵⁶ Daarnaast stelt (vertrouwelijk) dat de ACM eerder succesvol heeft ingegrepen, waarmee doeltreffend handelen van de ACM is aangetoond.⁵⁷

25. Om te beoordelen of de Gemeente misbruik maakt van haar economische machtspositie dient eerst te worden vastgesteld dat de Gemeente een onderneming is en een machtspositie heeft. Daarvoor moet de relevante markt worden gedefinieerd en de geografische markt worden vastgesteld. Zo zal de ACM moeten onderzoeken of afnemers van de onder erfpacht uitgegeven grond als inwisselbaar beschouwen met ander onroerend goed. Daarnaast is van belang of de Gemeente concurrentie ervaart van andere aanbieders van onroerend goed, bijvoorbeeld van aanbieders van grond in volle eigendom. Ten aanzien van de geografische markt moet worden onderzocht of het gebied waarbinnen marktpartijen zich begeven beperkt is tot een gebied waarin alleen de Gemeente een rol speelt, of dat gebied juist groter is, zoals bijvoorbeeld de Randstad. (vertrouwelijk) licht in zijn bezwaarschrift niet toe hoe de relevante en de geografische markt moet worden gedefinieerd. De ACM moet uitvoerig en diepgaand onderzoek verrichten om de stellingen van (vertrouwelijk) dat sprake is van een economische machtspositie te beoordelen. Bovendien is er alleen sprake van een overtreding van artikel 24 Mededingingswet (hierna: Mw) wanneer een onderneming haar machtspositie misbruikt. (vertrouwelijk) stelt dat de Gemeente excessieve prijzen hanteert, omdat de berekeningswijze van de erfpachtkosten onvoldoende is onderbouwd en verhoogd tot boven marktconforme prijs. Of de erfpachtvergoedingen excessief zijn moet op grond van jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie worden beoordeeld.⁵⁸ Aan de hand daarvan zou de ACM verder economisch onderzoek moeten doen of de handelsmarges daadwerkelijk excessief zijn.⁵⁹ Er zijn geen aanwijzingen dat sprake is van excessieve prijzen.
26. Een onder de kartelwetgeving verboden gedraging kan bestaan uit een overeenkomst, een onderling afgestemde feitelijke gedraging of besluiten van ondernemingsverenigingen. Een onderling afgestemde feitelijke gedraging is een vorm van coördinatie tussen ondernemingen, die - zonder dat het tot een eigenlijke overeenkomst komt - de risico's van onderlinge concurrentie welbewust vervangt door een feitelijke samenwerking die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst. (vertrouwelijk) heeft in zijn bezwaarschrift uiteengezet dat er volgens hem sprake is van afstemming tussen de Gemeente en de taxateurs waardoor de erfpachters uiteindelijk een hogere erfpachtvergoeding dienen te betalen, omdat de taxatie van de grondwaarde hoger uitvalt.⁶⁰ (vertrouwelijk) heeft op 24 juni 2023 nadere stukken ingebracht die zijn stellingen zouden bevestigen.⁶¹ De Gemeente heeft hierop op 10 juli 2023 met nadere stukken gereageerd en de

⁵³ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 32.

⁵⁴ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 34

⁵⁵ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 11 en hoofdstuk 6.

⁵⁶ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 48.

⁵⁷ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 19 en 20. Zie document ACM/IN/771546, bijlagen. De gemeente Amsterdam had voor het passeren van erfpachtakten voor de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en voor de afkoop van erfpacht alleen notarissen uit Amsterdam en omgeving aangewezen. De ACM kreeg hierover meldingen en concludeerde dat deze beperking in strijd zou kunnen zijn met de mededingingsregels.

⁵⁸ HvJ EU 14 februari 1978, ECLI:EU:C:1978:22, (United Brands), r.o. 252, hieruit volgt dat of prijzen excessief zijn moet worden beoordeeld, door na te gaan of: (i) de prijs excessief is en, (ii) op zichzelf onbillijk óf, (in aanvulling op i of als alternatief op ii), (iii) in vergeleken met de prijs van concurrerende producten onbillijk is.

⁵⁹ Rb Rotterdam, 14 augustus 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:713, r.o. 15.

⁶⁰ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), onder meer p. 48.

⁶¹ Documenten met kenmerken ACM/IN/783273.

stellingen weersproken.⁶² Er is alleen sprake van een overtreding van artikel 6 Mw wanneer er een verboden gedraging is en die gedraging moet er toe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging wordt beperkt. De door (vertrouwelijk) ingediende stukken bieden geen aanknopingspunten voor de ACM voor het oordeel dat sprake is van een kartel. Om dat vast te kunnen stellen is nader onderzoek nodig.

Gestelde overtreding van de Wet Markt en Overheid

27. (vertrouwelijk) stelt dat de Gemeente in strijd heeft gehandeld met de Wet Markt en Overheid door voor woningcorporaties die commerciële activiteiten verrichten, grondwaardebeleid te hanteren waarbij niet de integrale kosten in rekening worden gebracht. Volgens (vertrouwelijk) zou bij woningcorporaties die commerciële activiteiten verrichten de erfpachtvergoeding lager zijn omdat (i) de woningwaarde hoger wordt bepaald, (ii) er geen btw wordt gerekend over de grondwaarde en (iii) het depreciatie percentage hoger is. De Gemeente heeft in 2017 nieuw erfpachtbeleid vastgesteld ten aanzien van consumenten. Dit nieuwe beleid leidt volgens (vertrouwelijk) tot een hogere erfpachtvergoeding. Volgens (vertrouwelijk) betekent dit dat de erfpachtvergoeding voor woningcorporaties die commerciële activiteiten verrichten, lager was dan marktconform en dus is dit in strijd met de Wet Markt en Overheid.⁶³
28. Uit artikel 25i Mw volgt dat een bestuursorgaan dat economische activiteiten verricht bij de afnemers de integrale kosten in rekening moet brengen. Dit om te voorkomen dat overheden de door hen verrichte economische activiteiten financieren met publieke middelen, waarover private partijen niet beschikken. Om te kunnen stellen of de Gemeente bij de uitvoering van een economische activiteit de integrale kosten doorberekent is nader onderzoek nodig. Dat voor woningcorporaties een ander grondwaardebeleid geldt en dat dat zou leiden tot een lagere erfpachtvergoeding dan voor consumenten is geen aanwijzing dat de Gemeente de integrale kosten niet doorberekent.
29. Om voornoemde gestelde overtredingen (misbruik economische machtspositie, overtreden kartelverbod, overtreden Wet Markt en Overheid) vast te kunnen stellen is schaarse, specialistische kennis en capaciteit vereist die dan niet kan worden ingezet in andere zaken. De ACM concludeert na heroverweging dat zij op basis van de prioriteitsafweging terecht voorrang heeft gegeven aan ander onderzoek. Dit mede omdat er geen aanwijzingen zijn dat de concurrentie en goede marktwerking worden verstoord.
30. De ACM heeft daarom terecht afgezien van het nader onderzoeken van de klachten van (vertrouwelijk). De hiertegen gerichte gronden van bezwaar zijn ongegrond.

3.2. Maatschappelijk belang

31. Ten aanzien van het criterium 'maatschappelijk belang' stelt (vertrouwelijk) dat de eerdere brief van de ACM⁶⁴ aan de Gemeente niet heeft geleid tot het voorkomen van herhaling. (vertrouwelijk) onderbouwt dit door te wijzen op een aantal ontwikkelingen. De Gemeente Amsterdam zou grote groepen consumenten uitsluiten van de overstapregeling en schiet in de informatievoorziening nog steeds te kort. In de Gemeenten Den Haag, Kampen en Vlaardingen zouden erfpachters ook worden benadeeld.⁶⁵ Verder wijst (vertrouwelijk) op een onderzoek dat Deloitte heeft uitgevoerd in

⁶² Document met kenmerk ACM/IN/786635.

⁶³ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), paragraaf 5.2 en 5.3. Document met kenmerk ACM/UIT/600057 (verslag van hoorzitting) p. 23 en 24.

⁶⁴ Bijlage bij document met het kenmerk ACM/IN/708546, Brief van 16 september 2021 met kenmerk ACM/UIT/561242. Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 15.

⁶⁵ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 15.

opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties. Uit dat onderzoek zou blijken dat de consumentenbescherming bij 24 Gemeenten ernstig te kort schiet.⁶⁶

32. Het onderwerp 'consumentenbescherming bij erfpacht door overheden' heeft op landelijk en gemeentelijk niveau ruime aandacht. Daarnaast heeft de Gemeente al maatregelen genomen en zal zij nog nadere maatregelen nemen om de positie van erfpachters te verbeteren.⁶⁷ Verder is van belang dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bezig is met het opstellen van een handreiking.⁶⁸ Dit naar aanleiding van het onderzoek dat door (vertrouwelijk) wordt aangehaald. De gestelde ontwikkelingen over erfpacht in andere Gemeenten laat de ACM buiten beschouwing omdat het handhavingsverzoek alleen ziet op het erfpachtbeleid van de Gemeente Amsterdam. Gezien de activiteiten van andere overheden en hun directe rol daarbij ziet de ACM onvoldoende maatschappelijk belang bij nader onderzoek en handhavend optreden door de ACM.

3.3 Schade aan de consumentenwelvaart

33. Samenvattend stelt (vertrouwelijk) dat erfpachters miljarden euro's schade lijden/hebben geleden als gevolg van het erfpachtbeleid van de Gemeente. De Gemeente heeft op vijf verschillende prijselementen de erfpachtvergoeding verhoogd. Dat in combinatie met het groot aantal consumenten dat wordt geraakt, leidt tot grote schade aan de consumentenwelvaart. Bovendien worden consumenten volgens (vertrouwelijk) gedwongen om de prijsverhogende aanpassingen in de berekeningswijze te accepteren. Dat de informatievoorziening vanuit de Gemeente is verbeterd, herstelt het verleden niet. Daarnaast stelt (vertrouwelijk) dat het bij een complex financieel product zoals erfpacht van belang is dat consumenten beschermd worden. Er is sprake van een ongelijk speelveld tussen de overheid enerzijds en de burgers anderzijds. De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie en het is lastig voor burgers om rechtsherstel te krijgen zonder de hulp van de ACM.⁶⁹
34. Zoals eerder aangegeven onderkent de ACM dat er kritiek is op het erfpachtbeleid van de Gemeente Amsterdam, mede omdat zij daarover signalen ontving. De Gemeente heeft ook onderzoek laten doen naar haar erfpachtbeleid. De Gemeente heeft vervolgens maatregelen aangekondigd en getroffen, zie randnummer 17. Dat de erfpacht een waarde van miljarden euro's vertegenwoordigt, maakt niet automatisch dat er schade is aan de consumentenwelvaart van eenzelfde bedrag. Ten overvloede merkt de ACM hier nog op dat schade aan de consumentenwelvaart slechts één van de prioriteringscriteria is. Zelfs als sprake zou zijn van schade aan de consumentenwelvaart dan nog zou nader onderzoek niet doelmatig en doeltreffend zijn zoals hiervoor is toegelicht.

3.4 Schending motiveringsbeginsel en overige bezwaargronden

35. (vertrouwelijk) stelt dat de het bestreden besluit onvoldoende is gemotiveerd. Samengevat stelt (vertrouwelijk) dat de ACM in haar bestreden besluit onvoldoende heeft gemotiveerd waarom, gezien de drie prioriteringscriteria, de ACM geen prioriteit geeft aan zijn handhavingsverzoek.⁷⁰
36. De ACM stelt vast dat in het bestreden besluit onvoldoende is gemotiveerd waarom geen prioriteit wordt gegeven aan het handhavingsverzoek van (vertrouwelijk). Zo is niet per gestelde overtreding uiteengezet waarom nader onderzoek nodig is, anders dan dat de ACM onderzoek zou moeten

⁶⁶ Voorstel: Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 15.

⁶⁷ Zie randnummer 17 van dit besluit.

⁶⁸ Brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 7 februari 2023, zie: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-f39b2738d1cd723adb8616e090644a8253c9017b/pdf> (geraadpleegd op 12 september 2023), p. 5.

⁶⁹ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), p. 15-19.

⁷⁰ Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), h 2.

doen naar de feiten omdat partijen lijnrecht tegenover elkaar staan.⁷¹ De ACM acht deze bezwaargrond gegrond en heeft in dit besluit nader gemotiveerd. Dit leidt er echter niet toe dat de ACM tot een andere conclusie komt dan in het bestreden besluit.

37. (vertrouwelijk) voert een aantal wetten aan waarop de ACM niet bevoegd is om te handhaven en zal daarom op deze gronden in dit besluit niet nader ingaan.⁷²

Besluit

De Autoriteit Consument en Markt verklaart het bezwaar van (vertrouwelijk) deels gegrond en handhaaft, onder aanvulling van de motivering, haar besluit van 27 januari 2023 met kenmerk ACM/UIT/589721.

Den Haag, **15 september 2023**

Hoogachtend,

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

w.g.

mr. M.T.P.J. van Oers
Directeur Juridische Zaken

Als u belanghebbende bent, kunt u beroep instellen tegen dit besluit. Stuur uw gemotiveerde beroepschrift naar de Rechtbank Rotterdam, Sector bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam . Dit moet u doen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt. Meer informatie over de beroepsprocedure vindt u op www.rechtspraak.nl.

U kunt ook digitaal beroep instellen, via www.rechtspraak.nl. Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.>

⁷¹ Document met kenmerk ACM/UIT/589721 (bestreden besluit), rnr. 62.

⁷² Document met kenmerk ACM/IN/765358 (aanvullende bezwaargronden), zie onder meer paragrafen 1.8, 2.2. 5.2 tot en met 5.6, 1.5, 2.2., h. 9.