

Rondetafelgesprek Handreiking erfpacht gemeenten

Disclaimer: DC, niet DM

- Ik zit hier voornamelijk vanuit DC, waar toezicht wordt gehouden vanuit andere regelgeving dan DM. Input focust zich op consumenten, niet bedrijven.
- Voor toezicht door DM is vereist dat sprake is van een EMP, waarna misbruik v. machtspositie mogelijk wordt. [REDACTED]

Betrokkenheid ACM bij onderwerp erfpacht

- ACM ontvangt klachten en handhavingsverzoeken over erfpachtstelsels van meerdere gemeenten. Zie acties ACM door vergroten notariskeuze in Amsterdam én invoering spijtoptantenregeling bij overstap nieuw stelsel in Amsterdam.
- Handhavingsverzoeken t.a.v. gemeente Amsterdam staan inmiddels ook op onze website. Afwijzing op basis van prioritering. (In voorlopig onderzoek niet definitief vastgesteld dat sprake is van overtredingen, en zowel landelijke politiek als gemeentelijke politiek bezig met onderwerp)
- Ook t.a.v. andere gemeenten klachten. [REDACTED]

Inleiding – [REDACTED]

- ACM houdt toezicht op algemeen consumentenrecht, zoals:
 - Juiste prijsaanduiding roerende zaken;
 - Consumentenrechten als bedenktijd, herroepingsrecht, etc.
 - Verbod op Oneerlijke bedingen in AV &
 - Verbod op Oneerlijke handelspraktijken (misleiding, agressieve verkoop);
- OHP en OB zijn ook van toepassing op privaatrechtelijke erfpachtvereenkomsten. Ook als gemeenten die aangaan. [REDACTED]

- [REDACTED] erfpacht lijkt meer op een soort mengsel tussen hypotheek en financieel product. Dit komt door de combi van i) specifiek soort recht (geen standaard product of dienst) op een onroerend goed, ii) van zeer hoge waarde, iii) het gaat om een bedrag dat zich kan ontwikkelen met de tijd (grondwaarde), iv) een contract dat doorlopend is, soms eeuwigdurend, v) er gaan complexe berekeningen vooraf aan de contractsluiting, vi) voor de ontwikkeling van de waardestijging is kennis van de markten vereist ,etc. (Vermoedelijk dat daarom nu ook met de AFM wordt gesproken.)
- Het aangaan van een erfpachtcontract is doorgaans ook verweven met de aanschaf van een hypotheek, waar de ACM geen toezicht op houdt. De ACM is ook niet specifiek geëquipeerd om toezicht te houden op dergelijke financiële producten. Wij hebben daar geen ervaring mee. Het lijkt tot dusver in niets op het overige consumentenrechtelijke toezicht dat wij houden op de verkoop van producten en diensten.
 - Via de Wft zijn passende en geschikte normen(kaders) ontwikkeld voor relevante producten, denk aan het knvb-normenkader. Het zijn exact dergelijke kaders die voor erfpacht relevant zijn. Het is echter niet aan de ACM om een normenkader van de AFM toe te passen, en de ACM heeft geen vergelijkbaar kader, geen toezicht op Wft.

Commented [REDACTED]: Volgens Wft een complex financieel product

Commented [REDACTED]: Kostenefficiënt? Nuttig? Veilig? Begrijpelijk?

[REDACTED] 'Fouten' die deels publiekrechtelijk worden gemaakt, zijn niet vatbaar voor bezwaar of ACM toezicht. [REDACTED]

- Door gebruik privaatrechtelijk instrument, is gang naar de bestuursrechter niet mogelijk.

- Gemeente is gebonden aan abbb, maar geen garantie dat zij zich hier bij inrichting erfpachtstelsel ook telkens aan houdt.
- Iets anders: toetsingskader NHG niet van toepassing op gemeenten. Waarom niet?

- AV die erg ten gunste van de gemeente zijn geformuleerd.
- AV die te ruim geformuleerd zijn, en weinig houvast bieden.
- Bepalingen waaruit zou volgen dat gemeenten bij erfpachtvernieuwingen nieuwe set AV van toepassing kan verklaren.
- Berekeningswijzen van grondwaardes en erfpachtcanons die niet vastliggen. Bij herzieningen kan dat tot plotselinge canonstijgingen leiden.
- Gegevens gebruiken voor berekening erfpachtcanon die niet voor consumenten beschikbaar zijn.
- Onbereikbaarheid van erfpachtafdelingen voor vragen. Slechte 'klantenservice'.
- Gebrekkige communicatie naar erfpachters.
- Zeer (en te) complexe informatievoorziening via websites, brochures, brieven, algemene bepalingen, stukken uit raadsvergaderingen, etc.
- Zelf berekeningsmethoden bedenken, zonder externe (wetenschappelijke) toetsing.
- [Eventueel: problemen bij de residuele berekeningsmethode grondwaarde:]
 - Hefboomwerking (kleine stijging woningwaarde kan leiden tot relatief veel hogere stijging grondwaarde)
 - Afkomen van investeringen door erfpachter: bij woningverbetering stijgt waarde woning harder dan stichtingskosten

Commented Grondwaarde = woningwaarde - stichtingskosten

Overige

- Begrepen dat in veel gevallen de woning in eerste instantie wordt verkocht aan makelaar/projectontwikkelaar, en die het vervolgens doorverkoopt/levert aan de consument. Dat maakt de gemeente (met belemmerende, oneerlijke, bedingen/praktijken) niet de directe verkoper. Dat kan betekenen dat je bepaalde wetsartikelen niet in kan zetten voor toezicht.