Uitwerking Algemene Bepalingen

Het erfpachtstelsel gaat radicaal veranderen met de wijziging van het stelsel van voortdurende erfpacht in een stelsel met eeuwigdurende erfpacht. Dit heeft ook grote gevolgen voor de Algemene Bepalingen. De Algemene Bepalingen zijn de kern van het nieuwe erfpachtstelsel. Vanwege de radicale breuk met het verleden zullen de Algemene Bepalingen volledig herschreven moeten worden.

Het schrijven van de Algemene Bepalingen zal door OGA worden gedaan. Hierbij zullen de afdelingen Bureau Erfpacht (belast met her beheer van alle erfpachtcontracten), Juridische Zaken en de afdeling uitgifte een grote rol spelen. Daarnaast is het noodzakelijk om tijdens het opstellen van de Algemene Bepalingen meerdere malen externe juristen te raadplegen:

- Een hoogleraar of andere specialist erfpacht: Het nieuwe stelsel zal toekomstbestendig moeten zijn en moet 'staan als een huis'. De gemeente kan het zich dan ook niet veroorloven dat er - ondanks de specialistische kennis die binnen OGA aanwezig is - toch juridische "foutjes" in de Algemene Bepalingen sluipen. Algemene Bepalingen aanpassen en bestuurlijk laten vaststellen is een omvangrijk traject en als de bepalingen eenmaal op een erfpachtrecht van toepassing zijn kunnen ze niet of niet eenvoudig worden gewijzigd. Kennis en inbreng van een externe erfpachtspecialist is dan ook vereist.
- De gemeente-advocaat: De gemeenteadvocaat heet de afgelopen decennia de gemeente bij gestaan in een aanzienlijk aantal juridische procedures. Het is van belang dat ook de nieuwe Algemene Bepalingen passen binnen de kaders die de rechter in deze juridische procedures heeft geschetst.

Het nieuwe stelsel zal ook een enorme impact hebben op de werkzaamheden van het Amsterdamse notariaat. Het is dan ook van groot belang dat het Amsterdamse notariaat (via de Vastgoedcommissie van de Ring Amsterdam) betrokken wordt bij het opstellen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Draagvlak binnen het notariaat is cruciaal voor het slagen van het nieuwe stelsel. De Amsterdamse notarissen zullen vrijwel allemaal met dit nieuwe stelsel en de nieuwe AB's gaan werken. Tevens kan de Ring een belangrijke rol vervullen in de voorlichting over het nieuwe stelsel naar het Amsterdamse notariaat.

Niet alleen de Amsterdamse notarissen zullen met het nieuwe stelsel te maken krijgen maar ook notarissen elders in het land. Van belang is dan ook dat er draagvlak voor het nieuwe stelsel is, ook buiten Amsterdam. Tevens kan de KNB een belangrijke rol vervullen in de voorlichting over het nieuwe stelsel naar het notariaat buiten Amsterdam.

De problemen met het huidige, voortdurende stelsel worden voor een groot deel veroorzaakt door het feit dat de banken (hypotheekverstrekkers) problemen hebben met de canonherziening einde tijdvak. De draagvlak bij de banken voor het nieuwe stelsel is dan ook van groot belang voor het slagen van het nieuwe stelsel. Tijdens het schrijven van de Algemene bepalingen zal een het concept van de Algemene Bepalingen dan ook meerdere malen met de banken worden besproken.

Na afstemming met al deze externe partijen zal het concept van de Algemene Bepalingen definitief worden gemaakt. Het is dan gereed om in de inspraakprocedure conform te "Inspraakverordening 2003" te worden gebracht. Hierover meer in hoofdstuk @@.

Na verwerking van de uitkomsten van de inspraak zullen de definitieve Algemene Bepalingen door het College en daarna door de Raad worden vastgesteld.