8. Bouw- en gebruiksverplichting

Om speculatie met grond te voorkomen is een bouw- en een gebruiksverplichting opgenomen in de Algemene Bepalingen 2000. Het voornenen is om dit ook in de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht op te nemen.

Op grond van deze bepalingen is de erfpachter na uitgifte in erfpacht verplicht om de grond binnen een bepaalde periode te bebouwen en in gebruik te nemen. Ook is de erfpachter verplicht om het perceel bebouwd te houden en conform de bestemming te blijven gebruiken. Indien de erfpachter niet aan een van deze twee verplichtingen voldoet is het mogelijk om aan de erfpachter een boete op te leggen (volgends de huidige AB's maximaal 10 keer de jaarcanon). Deze situatie zich heeft onder de AB 2000 de afgelopen jaren enkele keren voorgedaan. Voldoet de erfpachter ook na het opleggen van boetes niet aan zijn verplichtingen dan is het ook mogelijk om bij de rechter beëindiging van het erfpachtrecht wegens de tekortkoming van de erfpachter te vorderen. Van dit middel heeft de gemeente – voor zover bij OGA bekend – nog nooit gebruik gemaakt.

Het komt ook voor dat er al op een eerder moment - voor de daadwerkelijke vestiging van het erfpachtrecht bij notariële akte – een economische levering plaatsvindt aan de erfpachter. De erfpachter heeft op grond van de overeenkomst die aan de economische levering ten grondslag ligt vaak al de verplichting om te beginnen met de bouw. Ook dient de erfpachter een reserveringsvergoeding te betalen. Het is in de afgelopen jaren enkele keren voorgekomen dat de overeenkomst die aan de economische levering ten grondslag ligt werd ontbonden omdat de erfpachter ofwel de reserveringsvergoeding niet betaalde, ofwel niet aan zijn bouwplicht voldeed.