

Verhandelbare ontwikkelingsrechten

Wat zijn VOR? Kunnen VOR in NL?

Marjolein Dieperink;
debat 'Onroerend landschap' Landschapstriennale
25 september 2017
m.dieperink@houthoff.com

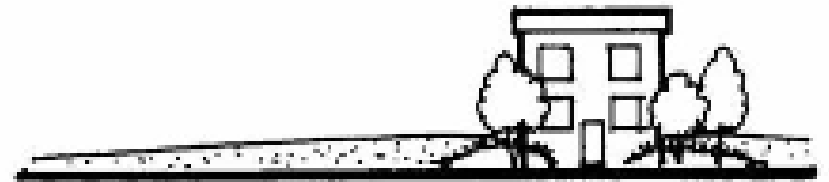
(Onderzoeker Vrije Universiteit Amsterdam en advocaat te
Houthoff Buruma te Amsterdam)

VS: hoe werken VOR?

- Niet 1 verschijningsvorm: lokale en regionale verschillen
- ‘Basisprogramma’:
 - Sending site: bouw- of gebruiksbeperking > meestal vrijwillig
 - Receiving site: inzet van VOR verplicht voor het benutten van nieuwe bouw/gebruiksmogelijkheden
 - Handel / overdracht tussen eigenaren sending sites en receiving sites
- Optioneel: bank

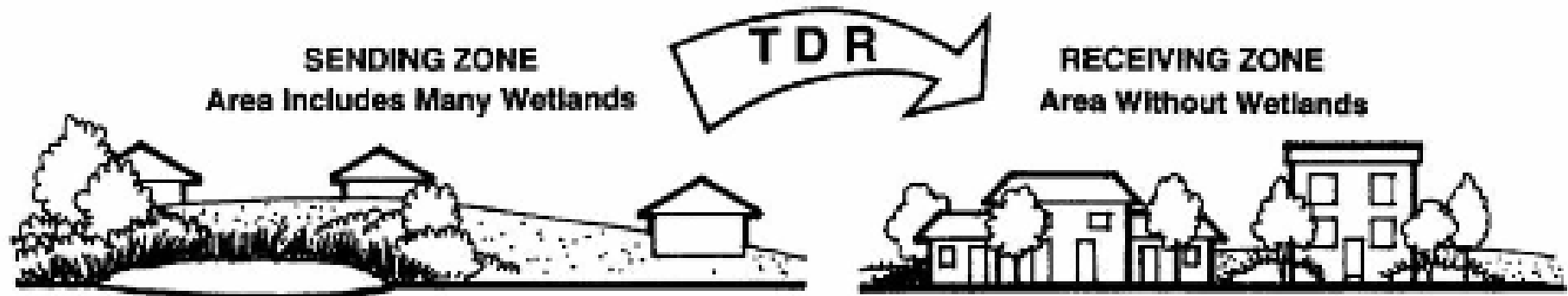


2.5 Units/Acre



8 Units/Acre

Density Without TDR



SENDING ZONE
Area Includes Many Wetlands



RECEIVING ZONE
Area Without Wetlands

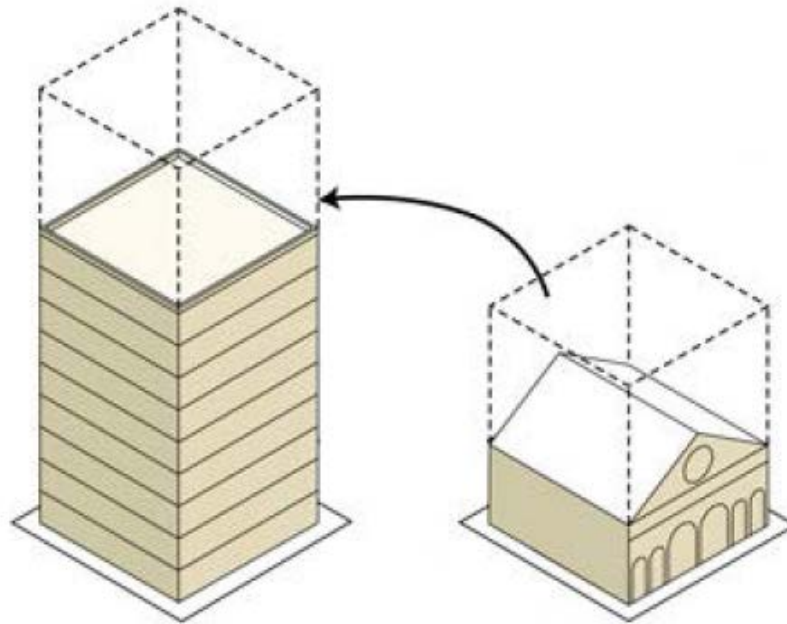
0.1 Units/Acre

10 Units/Acre

Density With TDR

A Survey of Transferable Development Rights Mechanisms in New York City

Department of City Planning



Kernelementen VOR

- Creatie en verdeling van VOR
- Inzet van VOR
- Markt voor VOR

Creatie en verdeling van VOR (I)

Overheid:

- Bepaalt de inhoud van 1 VOR: bijvoorbeeld: 1 nieuwe woning; of 1 m²; of waardevermeerdering in € / \$
 - > waarde VOR afhankelijk van locatie sending site? > homogene rechten
- Hoe verdelen? (Wat zijn sending sites?):
 - Alternatief planschade (VS meer mogelijkheden dan in NL!)
 - Voor realisatie verlieslatende / minder winstgevende ruimtelijke ontwikkelingen: natuur, sociale woningbouw
 - Verkoop? > veilen?

Creatie en verdeling van VOR (II)

- Overdraagbaarheid. Aan een ieder? (speculatie <> schaal)
- Aantal rechten (niet onbeperkt)
- Geldigheidsduur?
- Verval bij inzet t.b.v. receiving site
- Hoe overdracht administreren > centraal administratie? Kosten

Regulering overheid bepaalt aanbodzijde markt voor VOR's

Inzet van VOR (I)

Overheid:

- Alleen met VOR bouw/gebruiksverruiming receiving site
 - Dus niet voor bestaande bouwmogelijkheden
 - Voorwaardelijke bouw/gebruiksmogelijkheden
- Alle verruimingen? Ook bij grondpositie overheid?
- kernvraag: hebben grondeigenaren belangstelling voor nieuwe bouwontwikkeling?

Inzet van VOR (II)

- Planologie / ruimtelijke ordening:
 - Welke bestemming?
 - Met hoeveel VOR? > afhankelijk maken van concrete waardeestijging / concreet project
- Inzetten bij vergunningaanvraag?
- Inzet = verval van VOR (> centrale administratie)

Regulering overheid bepaalt vraagzijde markt voor VOR's

Markt voor VOR

Essentieel: goed werkende markt

Overheid:

- Zorgen voor voldoende vraag en aanbod; aanbod afstemmen op vraag
- Homogene rechten
- Volledige informatie, geen toe- of uittredingsbelemmeringen, minimale transactiekosten
- Optioneel: rol bij administratie overdracht?
- Optioneel: bank om goede marktwerking te bespoedigen (VS: meest succesvolle programma's)
- Overheidsingrijpen (aan vraag- en aanbodzijde): voorkomen > voorzienbaar

VOR in Nederland?

- Wenselijk en mogelijk, maar een ingewikkeld instrument
- m.n.: welke waarde ken je toe aan een VOR?
- grondwaardestijging tgv bestemmingswijziging is niet volledig voor de (private) grondeigenaar > Baatafoming!
- Omgevingswet: debat over baatafoming