

Verhandelbare ontwikkelingsrechten

Een importproduct, met kansen voor Vlaanderen?

TOM COPPENS [HOOFDDOCENT FACULTEIT ONTWERPWETENSCHAPPEN, UNIVERSITEIT ANTWERPEN]

Het instrument van de verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR) komt uit de Verenigde Staten stilaan overgewaaid naar Europa. In Nederland werden er al pilootprojecten opgestart en ook in Frankrijk en Italië trekt het instrument aandacht. Bij ons belooft het Vlaamse regeerakkoord de toepasbaarheid van VOR te onderzoeken. In deze bijdrage onderzoeken we mogelijke denksproten voor toepassingen in Vlaanderen.

Het principe van verhandelbare ontwikkelingsrechten is relatief eenvoudig. Het veronderstelt een loskoppeling tussen eigendomsrechten en ontwikkelingsrechten en vervolgens de creatie van een markt van ontwikkelingsrechten. Het instrument vertrekt van de benadering dat het eigendomsrecht in principe een 'bundel' van verschillende rechten inhoudt die al dan niet expliciet worden gedefinieerd. In de meeste landen zijn de eigendomsrechten van onroerende goederen vrij ruim omschreven, zoals het recht om de eigendom te bewerken, het recht op allerhande opbrengsten van de eigendom, het recht om de toegang te ontfeggen aan derden, enz. In België wordt eigendom van onroerende goederen in het burgerlijk wetboek omschreven als *'het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen'* (art 544, BW). Eigendomsrechten worden dus verder gespecificeerd door allerhande regelgevingen, zoals bijvoorbeeld de regelgeving op de ruimtelijke planning en de bestemmingsplannen, of de milieuwetgeving.

'Ontwikkelingsrechten' vormen een onderdeel van die bundel van eigendomsrechten en bepalen het recht om het landgebruik (*landuse*) te wijzigen naar een ander gebruik (Nelson, et al 2012). In de praktijk geeft een ontwikkelingsrecht het recht om te bouwen. Het begrip 'ontwikkelingsrecht' impliceert dus een min of meer duidelijk wettelijk kader dat de ontwikkelingsrechten van een perceel specificeert. In Vlaanderen bijvoorbeeld zijn die 'ontwikkelingsrechten' verre van absoluut. Ook in bestemmingen die bouwen toelaten, zoals woongebieden, is het bouwrecht pas verworven als de overheid daarvoor een vergunning heeft

verleend. Ook de exacte omvang van de ontwikkelingsrechten is niet altijd even duidelijk. Waar de bijzondere plannen van aanleg, de uitvoeringsplannen en de verkavelingsvergunningen vaak vrij gedetailleerde voorschriften geven, zijn de gewestplannen en het KB van 1972 veel minder duidelijk en moet men vaak terugvallen op de zogeheten 'costuimen' of gewoonteregels, maar die zijn evenmin absoluut.

Wanneer we spreken van verhandelbare ontwikkelingsrechten, dan betekent dit dat een deel van de bundel van het eigendomsrecht apart verhandelbaar wordt. Verkopers van ontwikkelingsrechten kunnen hun ontwikkelingsrechten dan overdragen. De kopers kunnen deze ontwikkelingsrechten vervolgens gebruiken om op een ander perceel meer ontwikkelingen te bouwen.

Eenvoudig maar complex

Hoewel het principe eenvoudig is, is de uitwerking van VOR-programma's vaak erg complex. Dat werd zeker ervaren bij de toepassing in pilootprojecten in Nederland, zoals het Ruimte voor Ruimte-programma (Janssen-Jansen, 2008). Bij de uitwerking van verhandelbare ontwikkelingsrechten wordt een onderscheid gemaakt tussen de zendende en de ontvangende gebieden. In die gebieden kan het instrument volgens verschillende modaliteiten worden geïmplementeerd.

De zendende gebieden zijn die gebieden waarbij eerder verworven ontwikkelingsrechten worden ontnomen om bepaalde doelstellingen te bereiken, zoals het tegengaan van woonontwikkelingen of de bescherming van historische monumenten en landschap-

WANNEER WE SPREKEN VAN VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN BETEKENT DIT DAT EEN DEEL VAN DE BUNDEL VAN EIGENDOMSRECHTEN APART VERHANDELBAAR WORDT.

New York: mogelijke inspiratiebron voor Vlaanderen?
Foto: Richard B. Levine © Reporters