



Programma Impulsaanpak winkelgebieden – Toelichting Kostenverhaal en PTP-criteria

In de eerste en tweede ronde is geconstateerd dat in enkele gevallen weinig of geen rekening wordt gehouden met kostenverhaal in een projectaanvraag en soms mist een goede toerekening van de projectkosten (de PTP-criteria). Daarom wordt in dit document toegelicht wat wordt verstaan onder kostenverhaal en de toepassing van de PTP-criteria. Ook leest u hoe RVO deze elementen beoordeeld in de projectaanvraag.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met ons team via het e-mailadres iw@rvo.nl.

Inhoud

1	Kostenverhaal	1
2	PTP-criteria	2
3	Macroaftopping	3

1 Kostenverhaal

Kostenverhaal is een wettelijke verplichting voor gemeenten en moet dus ook worden toegepast bij de projectaanvraag (of aanvragen) die wordt ingediend. In de projectaanvraag moet worden onderbouwd of en in welke mate kostenverhaal wordt toegepast. In de beoordeling van de stukken letten wij op deze onderbouwing.

Overheden dienen op basis van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) kosten te verhalen in het geval van de realisatie van een bouwplan. Het via een publiekrechtelijk procedure mogelijk maken van de realisatie van één woning kan al worden beschouwd als bouwplan.

Kostenverhaal is niet altijd mogelijk. Bijvoorbeeld als er geen sprake is van een ruimtelijk besluit of bij infrastructurele maatregelen ter verbetering van de bestaande kwaliteit.

In het kader van het subsidieprogramma Impulsaanpak winkelgebieden is er vaak sprake van een kwaliteitsimpuls in een winkelgebied. Enerzijds door de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen en anderzijds door de aanpak (transformatie) van enkele

vastgoedobjecten. Voor de transformatie van vastgoedobjecten moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. In die situatie is kostenverhaal verplicht en moet in de subsidieaanvraag een opbrengst worden opgenomen van de te verhalen kosten.

De te verhalen kosten zijn kosten zoals bedoeld in de B.r.o. artikel 6.2.4. Dit betreft de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen parkeergelegenheid en waterpartijen met openbare functie).

2 PTP-criteria

PTP staat in deze voor Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit. Door kosten te verhalen worden de gemeentelijke investeringskosten in een gebied lager. Dit kan weer invloed hebben op de hoogte van de aan te vragen subsidie.

De kosten die te verhalen zijn, dienen aan het bouwplan te worden toegerekend op basis van de PTP-criteria. Eerst moet worden beoordeeld of het bouwplan Profijt heeft van de beoogde investeringen en of deze toerekenbaar zijn. Hierbij moet het bouwplan nut ondervinden van de maatregelen. Van nut is sprake als er een causaal verband is tussen de gerealiseerde maatregelen en het bouwplan. Het nut blijkt onder andere uit de onderbouwing dat deze kosten niet zouden worden gemaakt als het beoogde bouwplan niet zou worden gerealiseerd.

Voor een infrastructurele maatregel, zoals een toeleidende route, is het nut of een causale verband eenvoudig aan te duiden. In het geval van een projectaanvraag Impulsaanpak winkelgebieden is dit soms minder eenvoudig. Vaak is er sprake van een kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte met als doel een bestaand probleem op te lossen. Bijvoorbeeld wanneer er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd omdat er al sprake was van een tekort aan parkeerplaatsen in het winkelgebied. In die gevallen is er dus geen sprake van profijt van de maatregelen. Van profijt is wel sprake als bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen worden toegevoegd omdat het bouwplan (zoals de transformatie van een bestaande winkel naar woningen) tot een hogere parkeerbehoefte leidt.

Bij een (gedeeltelijke) dubbele financiering van de kosten kunnen deze kosten niet worden opgevoerd. Kostenverhaal heeft niet tot doel om dubbele financiering van kosten te ontvangen. Verder kunnen kosten aan meerdere bouwplannen worden toegerekend. In dat geval worden ze over de verschillende bouwplannen gelijk verdeeld¹.

¹ Artikel de PTP-criteria toerekenbaarheid deel 1, uit het Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling d.d. oktober 2021 ([zie link](#))

3 Macroaftopping

Tenslotte kan er sprake zijn van macroaftopping. Dat wil zeggen dat de maximaal te verhalen kosten niet méér bedragen dan de mogelijke grondopbrengsten binnen het plangebied van het ruimtelijk besluit.

Indien er sprake is van een onrendabele top, kunnen er geen kosten worden verhaald. Bijvoorbeeld bij de transformatie en ontwikkeling van vastgoed. Per bouwplan moeten worden beoordeeld of de te verhalen kosten (toegerekend op basis van de PTP-criteria) kunnen worden opgevoerd.