



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Regeling Specifieke Uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden

Handleiding Financiële onderdelen voor gemeenten

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat

>> *Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal Ondernemen*

Regeling Specifieke Uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden

Handleiding Financiële onderdelen voor gemeenten

Versie 7 maart 2024

Vragen? Mail naar iw@rvo.nl

Inhoud

1.	Algemene oriëntatie op de Regeling	4
1.1	Aanvrager en hoogte van de subsidie	4
1.2	Download de beschikbare en verplichte documenten.....	4
1.2.1	Verplichte bijlagen.....	4
1.2.2	Bijlagen die verplicht zijn bij het opvoeren van bepaalde posten.....	5
1.2.3	Bijlagen die niet verplicht zijn.....	5
2.	Taxaties	5
2.1	Volledigheid transacties	6
2.2	Taxatie door een onafhankelijke taxateur	6
2.3	De taxatie moet actueel zijn	6
2.4	Geveltaxaties niet toegestaan	6
2.5	Duidelijkheid getaxeerde object.....	6
2.6	Taxatie van de marktwaarde	6
2.7	De waarde van openbare ruimte is € 0, uitzondering voor betaald parkeren.....	8
2.8	Consistentie taxatiewaarden en subsidieaanvraag	8
2.9	Projectgebiedoverstijgende kosten	8
3.	Kostenverhaal, PTP-criteria en macro-aftopping.....	10
3.1	Kostenverhaal	10
3.2	PTP-criteria	10
3.3	Macro-aftopping.....	11
4.	Invulinstructie indieningsspreadsheet	12
4.1	Algemene toelichting.....	12
4.2	Tabblad Voorblad.....	12
4.3	Tabblad Input gemeente.....	12
4.3.1	Inbreng- en uitneemwaarde per type gebruik	12
4.3.2	Kosten gemeente voor bouw- en woonrijp maken	12
4.3.3	Inbreng of verwervingen gemeente	13
4.3.4	Uitneemwaarde vastgoed gemeente	13
4.4	Tabbladen Private partners	14
4.4.1	Inbreng- en uitneemwaarde per type gebruik	14
4.4.2	Overzicht inbreng of verwervingen	14
4.4.3	Eindsituatie private partner.....	14
4.4.4	Kosten en opbrengsten private partner	15
4.5	Tabblad Begroting en prognose.....	15
4.5.1	Kosten	15

4.5.2	Gevraagde uitkering	17
5.	Begrippen	18
	Binnenstedelijke Winkelstraat.....	19
	Centraal Winkelgebied	19
	College	19
	G4-gemeente	19
	Historische Kosten.....	19
	Minister	19
	NRVT.....	19
	Onrendabele Top	19
	Pand.....	19
	Private Partij.....	20
	Project.....	20
	Projectgebied.....	21
	Realisatiekosten	21
	Regeling.....	21
	Renovatie	21
	Sloop-nieuwbouw	21
	Subsidiabele Activiteiten.....	21
	Staatssteun	22
	Taxatierrapport.....	22
	Transformatie	22
	Verblijfsobject	22
	Bijlage 1: Staatssteun	23
	Inleiding.....	23
	Twee mogelijkheden voor het verlenen van steun	23
	De-minimis verordening	23
	Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV).....	24
	Algemene kaders en voorwaarden binnen de AGVV (artikelsgewijs)	24
	Relevante vrijstellingsartikelen i.r.t. activiteiten binnen een project Impulsaanpak Winkelgebieden.....	25
	Bijlage 2: FAQ Webinar tranche 4 op donderdag 25 januari 2024	28
	Bijlage 3: FAQ vragenuur over de financiële onderdelen van de aanvraag op 29 februari 2024	33

1. Algemene oriëntatie op de Regeling

1.1 Aanvrager en hoogte van de subsidie

De gemeente vraagt de subsidie aan. Een deel van deze subsidie mag beschikbaar worden gesteld aan de private partijen. Om in aanmerking te kunnen komen voor subsidie, dient de onrendabele top op het project ten minste € 1 miljoen te bedragen. Dat is inclusief een eventuele onrendabele top van de private partijen. De hoogte van de subsidie bedraagt ten hoogste € 5 miljoen per project. Verder bedraagt de subsidie maximaal 25% van de publieke en private realisatiekosten, met een maximum van 50 % van de onrendabele top van het project.

Voor het bepalen van de hoogte van de maximaal aan te vragen uitkering maakt de gemeente gebruik van de indieningsspreadsheet die u [hier op de website van RVO](#) vindt. Onafhankelijke financieel analisten controleren in opdracht van RVO de indieningsspreadsheet die door de gemeente is ingevuld en ingediend.

De gemeente mag de ontvangen subsidie (deels) inzetten om de private partijen die deelnemen in het project financieel te steunen. De financiële steun aan private partijen mag niet groter zijn dan de onrendabele top van deze partijen. Verder moet de verstrekking van financiële steun aan private partijen voldoen aan de staatssteunregelgeving. RVO controleert niet of hieraan is voldaan. In bijlage 1 van deze handleiding is meer informatie over staatssteunregelgeving te vinden.

Voor het gedeelte van de onrendabele top op het project dat resteert na aftrek van de maximaal aan te vragen uitkering geldt als voorwaarde dat de gemeente hier zelf de cofinanciering voor regelt. Dit om voldoende te borgen dat het project waaraan subsidie is toegekend ook daadwerkelijk financieel uitvoerbaar is.

1.2 Download de beschikbare en verplichte documenten

Voor het indienen van een aanvraag gebruikt u als gemeente het aanvraagformulier in MijnRVO. Een voorbeeld van het aanvraagformulier van de derde aanvraagronde vindt u [hier op de website van RVO](#). Bij het aanvraagformulier horen bijlagen. Deze bijlagen zijn deels verplicht, deels facultatief.

1.2.1 Verplichte bijlagen

De volgende bijlagen zijn verplicht om aan te leveren:

- Bijlage 1: Indieningsspreadsheet Impulsaanpak winkelgebieden. Dit verplichte document vindt u [hier op de website van RVO](#). In hoofdstuk 4 van deze handleiding vindt u een uitgebreide invulinstructie. Noem het bestand dat u aanlevert 'Bijlage 1 – indieningsspreadsheet'.
- Bijlage 2: Toelichting indieningsspreadsheet Impulsaanpak winkelgebieden: Dit verplichte document vindt u [hier op de website van RVO](#). Noem het bestand dat u aanlevert 'Bijlage 2 – toelichting begroting'.
- Bijlage 3: Een overzichtskaart van het Projectgebied (inclusief toelichting) waaruit de ligging blijkt ten opzichte van het centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project betrekking heeft. Noem het bestand 'Bijlage 3 – kaart'.
- Bijlage 4: Een besluit van het College of een Raadsbesluit waaruit blijkt dat de gemeente het publieke deel (inclusief haar eventuele steun aan private partijen) van de onrendabele top van het project financiert dat resteert na toekenning van de aangevraagde subsidie. Dit kan ook een akkoord van het College zijn op de totale uitvoering van het project. Het besluit mag onder voorwaarde zijn van toekenning van de subsidie uit hoofde van deze regeling. Noem het bestand 'Bijlage 4 – cofinanciering'.

1.2.2 Bijlagen die verplicht zijn bij het opvoeren van bepaalde posten

Deze bijlagen hoeft u alleen aan te leveren als u de post opvoert die hierop betrekking heeft.

- Voert u inbrengwaarden en/of verwervingskosten op in de indieningsspreadsheet? Voeg dan taxatierapport/de taxatierapporten toe op grond waarvan kan worden vastgesteld dat de inbrengwaarden en/of verwervingskosten die u opvoert marktconform zijn. In deze taxatierapporten*) komt tot uiting wat de huidige marktwaarde is van de Verblijfsobjecten in de Panden in het Projectgebied. Noem het bestand 'Bijlage 5 – inbreng en verwerving'.
- Voert u kostprijsverhogende btw op in het indieningsspreadsheet? Voeg dan toe een verklaring van een belastingadviseur (of van de Belastingdienst) over de hoogte en de oorsprong van dit opgevoerde bedrag. Noem het bestand 'Bijlage 15 – btw'.
- Voert u de marktwaarde van aangepakt vastgoed op in het indieningsspreadsheet? Voeg dan toe onafhankelijke taxatierapporten (van maximaal 1 jaar oud op het moment van indienen) die vaststellen wat de toekomstige marktwaarde is van de Verblijfsobjecten in de Panden in het Projectgebied. Noem het bestand 'Bijlage 17 – marktwaarde eindsituatie'.
- Voert u grondopbrengsten op in het indieningsspreadsheet? Voeg dan toe onafhankelijke taxatierapporten (van maximaal 1 jaar oud op het moment van indienen) die vaststellen wat de marktwaarde is van de te verkopen gronden. Noem het bestand 'Bijlage 18 – grondopbrengsten'.

1.2.3 Bijlagen die niet verplicht zijn

Deze bijlagen zijn niet verplicht om aan te leveren. Echter, de aannemelijkheid van de kostenposten die u opvoert wordt sterk vergroot als u dat wel doet. Eventuele brondocumenten ter onderbouwing van het in het indieningsspreadsheet opgevoerde bedrag voor:

- het (tijdelijk) leegmaken van het aan te pakken vastgoed. Noem het bestand 'Bijlage 6 – leeg maken vastgoed'.
- het volledig slopen van vastgoed. Noem het bestand 'Bijlage 7 – sloopkosten'.
- voor bouwrijp maken. Noem het bestand 'Bijlage 8 – bouwrijp maken'.
- woonrijp maken. Noem het bestand 'Bijlage 9 – woonrijp maken'.
- infrastructurele ingrepen. Noem het bestand 'Bijlage 10 – infrastructuur'.
- verbouw en Renovatie. Noem het bestand 'Bijlage 11 – verbouw kosten'.
- de stichtingskosten van nieuwbouw. Noem het bestand 'Bijlage 12 – nieuwbouw kosten'.
- plankosten, VTU en onderzoekskosten. Noem het bestand 'Bijlage 13 – plankosten'.
- subsidie aan private partners. Noem het bestand 'Bijlage 14 – subsidie privaat'.
- overige kosten. Noem het bestand 'Bijlage 16 – overige kosten'.
- toepassing PTP-criteria. Noem het bestand 'Bijlage 19 – PTP-criteria'.
- overige Rijksbijdragen voor dit Project. Noem het bestand 'Bijlage 20 – Rijksbijdragen'.
- andere subsidies voor dit Project. Noem het bestand 'Bijlage 21 – overige subsidies'.
- andere aan dit Project toe te rekenen opbrengsten. Noem het bestand 'Bijlage 22 – overige opbrengsten'.
- afwijking van de standaard indexatie. Een document ter onderbouwing van uw motivatie voor het aanpassen van de standaard 2% indexatie van alle kosten en opbrengsten. Noem het bestand 'Bijlage 23 – indexatie'.
- toepassing kostenverhaal. Noem het bestand 'Bijlage 24 – kostenverhaal'.

2. Taxaties

Herstructurering van winkelgebieden en winkelstraten brengt met zich mee dat bestaand vastgoed wordt aangepakt, bijvoorbeeld middels renovatie, verbouwing, verduurzaming en/of sloop. Ook kan

het betekenen dat nieuw vastgoed wordt gerealiseerd. De waarde van vastgoed bij aanvang van het Project wordt de inbrengwaarde genoemd. De waarde van vastgoed bij het einde van het Project wordt de uitneemwaarde genoemd. Beide waardes dient u te laten taxeren. In dit hoofdstuk volgen hierna een aantal regels voor deze taxaties.

2.1 Volledigheid transacties

Met uitzondering van openbare ruimte dient u van alle gronden en vastgoedobjecten die worden ingebracht, verworven, gerenoveerd, nieuw gebouwd, verkocht en/of uitgegeven uit hoofde van het Project en de subsidieaanvraag zowel de inbreng- als de uitneemwaarde te (laten) taxeren en de waarden hiervan te verwerken in de subsidieaanvraag.

2.2 Taxatie door een onafhankelijke taxateur

De taxatie dient te zijn uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. Verder dient het taxatierapport te voldoen aan de regelgeving van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De eisen zijn vastgelegd in de regelgeving op de website www.nrvt.nl/regelgeving. Een waardebepaling, waardebrief of iets dergelijks van een makelaar voldoet niet en wordt afgewezen.

2.3 De taxatie moet actueel zijn

Het taxatierapport mag hooguit 1 jaar oud zijn op de datum waarop de termijn sluit om uw subsidieaanvraag te kunnen indienen. De waardepeildatum van het taxatierapport mag evenmin niet verder dan een jaar terug in de tijd liggen dan de sluitingsdatum van de indieningstermijn van deze subsidieaanvraag. De indieningstermijn van de vierde subsidieaanvraag sluit op 1 juli 2024. Dan mogen de datum van het taxatierapport en de waardepeildatum uit dat taxatierapport niet dateren van vóór 1 juli 2023.

2.4 Geveltaxaties niet toegestaan

Een geveltaxatie volstaat niet. De gemeente dient een volledige en volwaardige taxatie te laten uitvoeren.

2.5 Duidelijkheid getaxeerde object

Uit het taxatierapport dient duidelijk te blijken wat het getaxeerde object is. Ook dient uit het taxatierapport naar voren te komen wat de huidige staat van het object is en, indien het wordt verkocht, in welke staat het wordt verkocht. Het taxatierapport dient een kaartje te bevatten waaruit duidelijk wordt op welke kadastrale percelen, of gedeelten van kadastrale percelen, de taxatie betrekking heeft. Het moet te herleiden zijn dat het getaxeerde zich binnen het projectgebied bevindt.

2.6 Taxatie van de marktwaarde

Onder de marktwaarde wordt verstaan: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld.

Afhankelijk van het type object ligt een bepaalde taxatiemethode meer of minder voor de hand om de marktwaarde te taxeren. Als u een ongebruikelijke taxatiemethode toepast gelet op de aard van het object, dan is het wenselijk dat u dit motiveert. Ook dient uit het taxatierapport duidelijk de taxatiemethode te blijken. Voorbeelden van marktconforme taxatiemethoden (dit is geen limitatieve opsomming):

- BAR- of NAR-taxatie: Deze methode is gebruikelijk voor vastgoed dat langdurig wordt verhuurd en vooruitzicht heeft op stabiele opbrengsten- en kostenposten.
- Discounted Cashflow-methode (DCF-methode): Deze methode lijkt op de BAR- of NAR-taxatie, maar biedt meer mogelijkheden voor project- of objectspecifiek maatwerk. Dit maatwerk kan bijvoorbeeld wenselijk zijn als sprake is van een sterk afwijkend kosten- en/of opbrengstenpatroon, zoals bijvoorbeeld in geval van ernstig achterstallig onderhoud.
- Comparatieve methode: Deze methode wordt veel toegepast voor objecten die gebruikt/bewoond gaan worden door de eigenaar, maar is ook denkbaar voor de waardering van onbebouwde grond (zowel voor woningen als bedrijventerreinen).
- Residuele grondwaarde-methode: Bij toepassing van deze methode worden de (stichtings)kosten van de nieuwbouw in mindering gebracht op de te realiseren opbrengsten. De opbrengsten kunnen worden berekend op basis één marktconforme taxatie, bijvoorbeeld op basis van één van de bovengenoemde taxatiemethoden. Deze methode wordt veel toegepast om de waarde van de gronden ter plekke van een herontwikkeling middels sloop en nieuwbouw te taxeren. Gelet op de doelstellingen van de Regeling mag de residuele grondwaarde die u opvoert ook negatief zijn.

De volgende typen waarderingen vertegenwoordigen geen marktwaarde:

1. Boekwaarde
2. Genormeerde (minimale) grondwaarden conform het gemeentelijke grondbeleid
3. Toepassing van een grondquote op grond van het gemeentelijke grondbeleid
4. Vervangingswaarde, de omzetwaarde of de bedrijfswaarde
5. Herbouwwaarde voor de brandverzekering
6. De discounted cashflowmethode kan ongeschikt zijn om de marktwaarde te bepalen, namelijk als bij de toepassing ervan aannames worden gedaan die te veel gericht zijn op één specifieke situatie of onderneming. In zijn meest zuivere vorm bepaalt de DCF-methode namelijk niet zozeer de marktwaarde, maar de waarde van vastgoed als zijnde één van de (bedrijfs)activa van een bepaalde onderneming of een bepaald project. Hiervoor moeten aannames worden gemaakt die onderneming- en/of projectspecifiek zijn. Hierbij kan het begrip 'marktwaarde' uit het oog worden verloren. Dit is dus een aandachtspunt voor uw taxateur, mocht hij deze methode willen toepassen.

Bij de bepaling van de marktwaarde mogen de uitkomsten van de verschillende taxatiemethoden (gewogen) worden gemiddeld, onder voorwaarde dat de taxateur dit onderbouwt en motiveert. De gronden en vastgoedobjecten uit uw subsidieaanvraag dienen volgens dezelfde taxatiemethodiek te zijn getaxeerd. Dit geldt voor zowel de vergelijking van de begin- en de eindsituatie. Het toepassen van dezelfde taxatiemethodieken dient ook om tot een consistente berekening te komen van de marktwaarden van het vastgoed en/of de gronden die in het kader van uw project van eigenaar wisselen. Dit is om te voorkómen dat 'appels met peren' worden vergeleken.

1. Voorbeeld 1: Een gebouw dat wordt gerenoveerd. Het gebouw dient voor en na de Renovatie te worden getaxeerd op basis van dezelfde methode.
2. Voorbeeld 2: Er worden gronden verkocht/uitgegeven. U kiest voor alle te verkopen/uit te geven gronden dezelfde taxatiemethode. Bijvoorbeeld in alle gevallen de residuele grondwaardemethode. Of in alle gevallen een marktwaarde op basis van de comparatieve methode. Het maakt hierbij niet of de gemeente de kopende of juiste de verkopende partij is.
3. Voorbeeld 3: U taxeert gebouwen op basis van bijvoorbeeld een BAR-taxatie. U dient dan alle gebouwen die in uw subsidieaanvraag worden ingebracht/verworven en vervolgens worden verkocht/gerealiseerd op deze manier te taxeren.

Uitzondering: Op voorbeeld 3 is één uitzondering: Grondgebonden woningen voor toekomstige eigenaar-bewoners dienen op basis van de comparatieve methode worden getaxeerd, omdat de comparatieve methode voor dit type vastgoedobject de marktwaarde het beste weergeeft, ook al worden de overige gronden en vastgoedobjecten in uw aanvraag niet op basis van de comparatieve methode getaxeerd. Een BAR-taxatie zou voor dit type object een gekunstelde benadering zijn, omdat BAR-taxaties over het algemeen op huurvastgoed betrekking hebben.

4. Voorbeeld 4: U berekent de residuele grondwaarde. Voor de berekening van de opbrengsten hanteert u hierbij de BAR-methode. U dient dan (conform voorbeeld 3 hierboven) de waarde van al het in te brengen of te verwerven vastgoed en al het vervolgens te realiseren en/of te verkopen (nieuw gebouwde of gerenoveerde) vastgoed te taxeren op basis van de BAR-methode.

2.7 De waarde van openbare ruimte is € 0, uitzondering voor betaald parkeren

De inbrengwaarde van openbare ruimte is bij inbreng altijd € 0. De uitneemwaarde van (nieuw gerealiseerde) openbare ruimte in de eindsituatie is eveneens € 0. Openbare ruimte hoeft niet te worden getaxeerd.

Voor de functie openbare parkeerplaatsen mag u een marktwaarde laten taxeren als het om betaald parkeren gaat en in de omgeving eveneens sprake is van een regime van betaald parkeren. Andersom geredeneerd: Als in of bij uw centrumwinkelgebied gratis mag worden geparkeerd, dan is de marktwaarde van de functie openbaar parkeren nul, ongeacht of dit openbare parkeren op maaiveld wordt gerealiseerd of in een gebouwde parkeervoorziening/parkeergarages.

2.8 Consistentie taxatiewaarden en subsidieaanvraag

De getaxeerde waarde in een taxatierapport dient 1 op 1 terug te vinden zijn in de indieningsspreadsheet van de subsidieaanvraag. Wat betreft taxaties op basis van een residuele grondwaardeberekening: Voor de berekening van een residuele grondwaarde ligt voor wat betreft de kostenkant een raming van de stichtingskosten hieraan ten grondslag. Aan deze stichtingskosten kunnen ook andere realisatiekosten zijn toegevoegd om tot een berekening van de residuele grondwaarde te komen, zoals bijvoorbeeld kostenverhaal. Als u posten zoals de stichtingskosten en andere realisatiekosten meeneemt in de residuele grondwaardeberekening, dan dienen deze posten, voor zover die tevens apart worden uitgevraagd in de indieningsspreadsheet, overeen te komen en herleidbaar te zijn naar de bedragen die u hiervoor heeft opgevoerd in de indieningsspreadsheet.

2.9 Projectgebiedoverstijgende kosten

In het kader van de regeling zal het vaak zo zijn dat de kosten die worden gemaakt voor verwerving, sloop, nieuwbouw en renovatie volledig of grotendeels toerekenbaar zijn aan uw project. Echter, met name voor wat betreft de kosten van woonrijp maken, aanleg openbare ruimte en realisatie van infrastructuur binnen het projectgebied kan het zijn dat niet alleen de vastgoedobjecten binnen uw projectgebied hiervan profiteren, maar ook bestaande bebouwing en andere (project)gebieden. Het opvoeren van dergelijke kosten dient daarom te gebeuren aan de hand van de uitgangspunten profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Voor de toepassing hiervan wordt verwezen naar de Handreiking Grondexploitatiewet 2008. Dat betekent dat de aanvrager moet (a) onderbouwen dat er een causaal verband is tussen het project en de opgevoerde maatregelen. Daarnaast moeten de (b) kosten proportioneel zijn aan het profijt dat het project van de maatregel heeft. Verder moet een (c) onderbouwde inschatting van de kosten en de toerekenbaarheid gegeven kunnen worden. Voor a, b

en c geldt dat de aanvrager dit voor zo ver mogelijk moet onderbouwen, waar mogelijk met verwijzingen naar (openbare) rapporten en onderzoeken die eventueel opgevraagd kunnen worden.

3. Kostenverhaal, PTP-criteria en macro-aftopping

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 de regeling specifieke uitkering 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 aanvraag 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).

3.2 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 verdeeld.

3.3 Macro-aftopping

Macro-aftopping 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.

4. Invulinstructie indieningsspreadsheet

4.1 Algemene toelichting

De gele cellen dienen in de verschillende tabbladen volledig en eenduidig ingevuld te worden. Het spreadsheet dient zo volledig mogelijk ingevuld te worden. In het spreadsheet zijn daarnaast blauwe, groene en oranje gearceerde cellen opgenomen waarin de totalen en/of kengetallen worden berekend en gepresenteerd. Deze zijn bedoeld voor de beoordeling van de aanvraag, om u te helpen bij het invullen en u een inzicht te geven in hoe de invoer wordt bedoeld en wordt geïnterpreteerd.

Het spreadsheet is beveiligd zodat u alleen de geel gearceerde cellen kunt aanpassen. Het is niet de bedoeling tabbladen toe te voegen, de beveiliging van het spreadsheet af te halen of op een andere manier wijzigingen aan te brengen aan deze spreadsheet anders dan waarvoor deze bedoeld is. Als u dat wel doet, is het mogelijk dat uw aanvraag niet in behandeling kan worden genomen. Aanvullende informatie over de begroting neemt u op in de verplichte bijlage 2 'Toelichting op begroting en prognose'.

4.2 Tabblad Voorblad

Vul in, in de gele cellen in kolom C:

- De gemeentenaam
- Projectnaam
- Plaatsnaam van projectlocatie
- Namen van de private partners . Er is ruimte voor in totaal 6 private partners. Is dit onvoldoende? Mail dan naar iw@rvo.nl dan helpen wij u verder.

Op dit tabblad dienen alle vinkjes op groen te staan. Als één van de vinkjes niet groen is na het sluiten van de aanvraagperiode, dan wordt uw aanvraag afgewezen.

4.3 Tabblad Input gemeente

Op dit tabblad vult u een aantal ruimtelijke en financiële gegevens in.

4.3.1 Inbreng- en uitneemwaarde per type gebruik

De inbrengwaardes, de uitneemwaardes en de grondopbrengsten kunnen in de spreadsheet ingevoerd worden per vastgoedfunctie (wonen, winkel, kantoor, etc.). Het is mogelijk dat de inbreng- en uitneemwaarde per vastgoedfunctie niet goed te splitsen zijn, omdat ze in één pand zijn verenigd. In dat geval mag u de inbreng- en uitneemwaarde voor het gehele pand invullen bij één van de vrije vastgoedfuncties.

4.3.2 Kosten gemeente voor bouw- en woonrijp maken

- In de cellen E8 en E9 vult u het aantal m² in dat voor het Project bouwrijp en/of woonrijp gemaakt dient te worden;
- In de cellen G8 en G9 vult u de kosten in voor deze activiteit.
- Een gemiddelde prijs per m² wordt nu automatisch berekend. De financiële analisten gebruiken deze prijs om te toetsen of de ingevulde getallen plausibel zijn. Als geen gemiddelde berekend kan worden, dan worden de controlecellen E11 en E12 niet groen.
- Onder de kosten voor bouwrijp maken vallen onder andere de kosten voor het vrijmaken van het terrein (bijvoorbeeld weghalen oude bestrating, verlichting, bankjes) en de kosten voor bodemsanering en archeologie.
- Onder de kosten voor woonrijp maken vallen onder andere de kosten voor de (her)inrichting van straten en pleinen en de aanleg van openbaar groen.

- Zowel de inbreng- als uitneemwaarde van openbare ruimte, is altijd € 0,- vandaar dat voor deze waardes in het indieningsspreadsheet geen invulcellen opgenomen zijn.

4.3.3 Inbreng of verwervingen gemeente

- In de cellen D18 t/m D28 staan de verschillende vastgoedcategorieën, waarbij geldt:
 - Wonen sociale huur = huurwoningen met een aanvangshuur per maand onder de huurliberalisatiegrens.
 - Wonen betaalbaar = als het huurwoningen betreft dan zijn dit woningen met een aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens tot ten hoogste € 1.000 per maand. Als het koopwoningen betreft dan zijn dit woningen met een koopsom van ten hoogste de kostengrens, zonder energiebesparende voorzieningen, zoals bedoeld in de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
 - Wonen hoger segment = huur- of koopwoningen die duurder zijn dan betaalbare woningen.
- In de cellen D25 t/m D27 voegt u categorieën toe als dat nodig is.
- Gaat u het gemeentelijk vastgoed (al in bezit of te verwerven) renoveren of transformeren? Vul dan in de cellen I18 tot en met M26 de gegevens in (per vastgoedcategorie) van de Panden die u gaat renoveren of transformeren.
- Gaat u het gemeentelijk vastgoed (al in bezit of te verwerven) slopen? Vul dan in de cellen O18 tot en met S28 de gegevens in (per vastgoedcategorie) van de Panden die u gaat slopen.
- In de kolommen M en S verklaart u met 'ja' dat u een taxatierapport als bijlage bij uw aanvraag inlevert ter onderbouwing van de ingevoerde verwervings- of inbrengwaarden.

4.3.4 Uitneemwaarde vastgoed gemeente

Hier neemt u een overzicht op van het vastgoed in de eindsituatie. Er zijn voor de gemeente twee typen uitneemwaarden:

1. Vastgoed dat de gemeente transformeert, renoveert of nieuw laat bouwen;
2. Gemeentelijke gronduitgiften

Transformatie, Renovatie en/of nieuwbouw

- Heeft u bij de beginsituatie ingevuld dat u gemeentelijk vastgoed gaat renoveren of transformeren? Vul dan in de cellen I42 tot en met N52 de gegevens in (per vastgoedcategorie) van de panden die in de eindsituatie gerenoveerd of getransformeerd zijn. Hierbij geldt:
 - Verbouw/renovatiekosten gemeente = begroting van de kosten die gemaakt worden tijdens de looptijd van het Project om tot de eindsituatie te komen. Vul de bedragen hier in exclusief btw en exclusief opslag voor onvoorzien (er is op het tabblad 'Begroting en prognose' ruimte om deze post in te vullen);
 - Marktwaarde = de door een onafhankelijk taxateur vastgestelde toekomstige marktwaarde van de panden. Deze marktwaarde is exclusief BTW.
- Heeft u bij de beginsituatie ingevuld dat u gemeentelijk vastgoed gaat slopen? Vul dan in de cellen P42 tot en met U52 de gegevens in (per vastgoedcategorie) van het vervangend vastgoed dat u hiervoor terug gaat bouwen.
- In de kolommen N en U dient u met "ja" te verklaren dat u ter onderbouwing van de ingevoerde toekomstige marktwaarde van het vastgoed een taxatierapport bijgevoegd heeft als bijlage bij uw aanvraag.

Gemeentelijke gronduitgiften

- Heeft u bij de beginsituatie ingevuld dat u gemeentelijk vastgoed gaat slopen en gaat u de gronden ter plekke van het gesloopte vastgoed verkopen/uitgeven? Voer dan de waarde van de door de gemeente uit te geven gronden op conform de uitgevoerde taxatie.
- Als de gemeenten deze gronden uitgeeft ten behoeve van nieuwbouw door derden, niet zijnde één van de private partijen, dan vult de gemeente in de cellen I65 tot en met M75 de gegevens in (per vastgoedcategorie) van het vervangende vastgoed dat derden hiervoor terug gaan bouwen.
- De vervangende nieuwbouw door derden maakt geen onderdeel uit van deze begroting en prognose van de gemeentelijke businesscase. Alleen de grondopbrengsten voor de gemeente zijn hiervoor relevant. Maar deze cijfers over de eindsituatie vragen wij toch op om de realiteit van de opgevoerde grondopbrengsten te kunnen bepalen.
- In kolom M dient u met “ja” te verklaren dat u ter onderbouwing van de ingevoerde grondopbrengsten een recent taxatierapport bijgevoegd heeft als bijlage bij uw aanvraag.

4.4 Tabbladen Private partners

Voor de businesscase van elke private partner is een apart tabblad beschikbaar.

4.4.1 Inbreng- en uitneemwaarde per type gebruik

De inbrengwaardes, de uitneemwaardes en de grondopbrengsten kunnen in de spreadsheet ingevoerd worden per vastgoedfunctie (wonen, winkel, kantoor etc.). Het is mogelijk dat de inbreng- en uitneemwaarde per vastgoedfunctie niet goed te splitsen zijn, omdat ze in één pand zijn verenigd. In dat geval mag u de inbreng- en uitneemwaarde voor het gehele pand invullen bij één van de vrije vastgoedfuncties.

4.4.2 Overzicht inbreng of verwervingen

Hier neemt u een overzicht op van de inbrengwaarden van en verwervingen door de private partij op.

- Als uw private partners met het project het vastgoed gaan transformeren of renoveren, dan vult u de tabel in die begint met cel I10 en eindigt met cel L19.
- Als uw private partners met het project het vastgoed gaan slopen, dan vult u de tabel in die begint met cel N10 en eindigt met cel Q19.
- De gegevens die u hier invult, dienen naast eerdergenoemde redenen ook om ook te weten welke gebruiksfuncties wijzigen en welke type activiteiten de private partners gaan uitvoeren.
- De gegevens die u hier invult hoeft u niet te onderbouwen met een taxatierapport, tenzij de gemeente een subsidie verstrekt aan deze private partij. Dat is het geval als in cel I24 van het tabblad ‘prognose en begroting gemeente’ een bedrag groter dan € 0 staat vermeld én dit bedrag aan de betreffende Private Partij wordt verstrekt als subsidie.

4.4.3 Eindsituatie private partner

Overzicht van vastgoed dat private partner transformeert/renoveert/nieuw bouwt

- Gaat uw private samenwerkingspartner vastgoed transformeren of renoveren? Dan vult u in cellen I32 tot en met cel O43 de eindsituatie van het vastgoed in, inclusief de realisatiekosten en -opbrengsten.
- Gaat uw private samenwerkingspartners vastgoed slopen? Dan vult u in cellen Q32 tot en met cel W42 de eindsituatie van het vastgoed in (het vervangende vastgoed), inclusief de realisatiekosten en -opbrengsten.
- De toekomstige marktwaarde van de vervangende nieuwbouw in de eindsituatie hoeft niet onderbouwd te worden met een taxatierapport, tenzij de gemeente een subsidie verstrekt aan deze private partij. Dat is het geval als in cel I24 van het tabblad ‘prognose en begroting

gemeente' een bedrag groter dan € 0 staat vermeld en dit bedrag aan de betreffende private partij wordt verstrekt als subsidie.

4.4.4 Kosten en opbrengsten private partner

- In cel E71 staat de optelsom van alle realisatiekosten voor deze private partner. Deze dient u uit te faseren over de jaarlagen (cellen F71 t/m M71)
- In cel E72 staat de optelsom van alle realisatieopbrengsten voor deze private partij. Deze dient u uit te faseren over de jaarlagen (cellen F72 t/m M72)
- In cel E73 staat de geïndexeerde onrendabele top van deze private partner. De optelsom van de geïndexeerde onrendabele toppen van alle private partners treft u in cel F24 op tabblad 'Begroting en prognose'. Dit is het bedrag dat u ten hoogste op mag voeren in cel G24 (subsidies aan derden).

De kosten en opbrengsten die u hier invult hoeft u alleen te onderbouwen met ramingen van deze kosten en opbrengsten als u een subsidie verstrekt aan deze private partij. Dat is het geval als in cel I24 van het tabblad 'prognose en begroting gemeente' een bedrag groter dan € 0 staat vermeld en dit bedrag aan de betreffende private partij wordt verstrekt als subsidie. Een raming op basis van algemene kengetallen volstaat, maar een gedetailleerde raming/begroting is ook toegestaan.

4.5 Tabblad Begroting en prognose

In dit tabblad vult u alle kosten en opbrengsten in: de totale kosten, de toerekenbare kosten inclusief een eventuele opslag voor onvoorzien kosten, het indexatiepercentage en de kasstroom .

- In de kolom van cel E11 tot en met cel E27 staan de kostenposten waarvoor een uitkering Impulsaanpak winkelgebieden aangevraagd wordt. De cellen E26 en E27 zijn 'vrije kostenposten': u kunt de tekst in de geel gearceerde cellen overschrijven.
- In de kolom van cel E31 tot en met cel E37 staan de opbrengstenposten. De cellen E36 en E37 zijn 'vrije opbrengstenposten': u kunt de tekst in de geel gearceerde cellen overschrijven.

4.5.1 Kosten

In de tabel die begint bij cel F12 en eindigt bij cel J27 vult u de gemeentelijk kosten in voor de uitvoer van het project.

Totale kosten

- Totale kosten = de totale voor het project te maken kosten (historische kosten mogen niet opgevoerd worden). Onder de totale kosten vallen ook de nog te maken kosten die niet volledig aan dit project toerekenbaar zijn (conform de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) omdat deze ook ten goede komen aan de omgeving buiten het projectgebied. Dit kan met name het geval zijn bij de aanleg openbare ruimte of infrastructurele maatregelen en de bijbehorende kosten bouwrijp maken en plankosten.
- De input voor de kosten voor bouw- en woonrijp maken (cellen F16 en F17) presenteren de uitkomsten van de invoer in cellen G8 en G9 op het blad 'Input gemeente'.
- De totale kosten voor specifieke civiele werken zoals rotondes en bruggen vult u in bij infrastructurele ingrepen (cel F18).
- De kostprijsverhogende btw vult u in, in cel F25 als (een deel van) de over de kosten betaalde btw niet kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst. Kostprijsverhogende btw komt vaak voor als het vastgoed in de eindsituatie vrijgesteld van btw wordt verhuurd. Van btw vrijgestelde verhuur is (vaak) van toepassing bij de verhuur van woningen en bij de verhuur aan niet-btw-plichtige ondernemingen als zorginstellingen, banken, etc. Omdat het maatwerk betreft óf en in welke mate kostprijsverhogende btw van toepassing is, dient het geldbedrag wat wordt ingevuld bij de 'Kostprijsverhogende btw' onderbouwd te worden met een verklaring van een belastingadviseur of de Belastingdienst. Deze verklaring stuurt u als

bijlage mee met de aanvraag. Als er geen bedrag wordt ingevuld bij de 'Kostprijsverhogende btw' dan is een verklaring niet nodig.

Toerekenbare kosten

- De direct aan het project toerekenbare kosten vult u in, in de kolom die begint met cel G12 en eindigt bij cel G27. Alleen deze toerekenbare kosten worden meegenomen bij het vaststellen van de onrendabele top van het project. U dient in de toelichting op de begroting te vertellen hoe u bij deze 'toerekenbare kosten' komt met de PTP-criteria.
- De al ingevulde oranje cel (G12) presenteert de optelsom van de op het blad 'Ruimtelijke, financiële inputs' in cellen L16 t/m L26 ingevulde inbrengwaarden/verwervingskosten.
- De al ingevulde oranje cel (G20) presenteert de optelsom van de op het blad 'Ruimtelijke, financiële inputs' in cellen L52 t/m L62 ingevulde gemeentelijke kosten voor de Transformatie of Renovatie van gemeentelijk vastgoed.
- De al ingevulde oranje cel (G21) presenteert de optelsom van de op het blad 'Ruimtelijke, financiële inputs' in cellen R52 t/m R62 ingevulde gemeentelijke stichtingskosten voor de vervangende nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed.
- Als u de private samenwerkingspartners binnen het project ondersteunt door middel van een gemeentelijk subsidie, dan vult u dit bedrag in cel G24 in. De subsidie aan derden mag op grond van de regeling Specifieke Uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden per private samenwerkingspartner niet hoger zijn dan de onrendabele top binnen dit project voor die betreffende samenwerkingspartner. Deze bepaling staat los van een eventuele toets op staatssteun. Dat bedrag treft u op het tabblad van de betreffende partner in cel E73. En de optelsom van alle onrendabele toppen van de private partners treft u in cel F24 van tabblad 'Begroting en prognose'.

Toerekenbare kosten incl. onvoorzien

In de cellen I12 t/m I27 vult u de toerekenbare kosten in inclusief een opslag onvoorzien, bijvoorbeeld omdat u verwacht dat de bouwkosten gaan stijgen. Een risico-opslag van 10% is gebruikelijk. Afwijken hiervan is toegestaan, maar vraagt om een heldere uitleg. De opslag onvoorzien dient onderbouwd te worden in de bijlage 'Toelichting op begroting en prognose'.

Toe te passen indexatie

De indexatie van kosten en opbrengsten is standaard gesteld op 2,00% voor alle posten, behalve bij de te ontvangen en te betalen subsidies die in veel gevallen niet geïndexeerd worden. Een indiener is vrij hierin andere uitgangspunten te hanteren. Een afwijking van de standaard dient u te motiveren in de toelichting op de projectbegroting.

Fasering van de toerekenbare kosten

In de tabel die begint met cel L12 en eindigt met cel T27, vult u de fasering in van de toerekenbare kosten. U geeft per jaarschijf aan wanneer deze kosten zich aandienen.

Geïndexeerde toerekenbare kosten

In de tabel die begint met cel AE12 en eindigt met cel AM27 vindt u de 'automatische berekening' van de begroting waarin de ingevoerde bedragen worden geïndexeerd. In cel AE28 vindt u het totaal van de geïndexeerde kosten. Dit zijn de geïndexeerde gemeentelijke Realisatiekosten.

Opbrengsten

Toerekenbare opbrengsten

- De aan het project toerekenbare kosten vult u in, in de tabel die begint bij cel I31 en eindigt bij cel J37.

- De al ingevulde groene cel (I3) presenteert de optelsom van de op het blad 'Input Gemeente' in cellen M52 t/m M62 en in de cellen S52 t/m S62 ingevulde markwaarden na realisatie.
- De reeds ingevulde groene cel (I32) presenteert de optelsom van de op het blad 'Input Gemeente' in cellen L71 t/m L81 ingevulde inbrengwaarden/verwervingskosten.
- Andere provinciale of rijkssubsidies tellen niet mee als gemeentelijke cofinanciering op het resterende deel van de gemeentelijke onrendabele top, maar dienen bij de toerekenbare opbrengsten opgevoerd te worden. Deze verlagen dus de gemeentelijke onrendabele top.
- Andersom dient de gemeentelijke cofinanciering niet opgevoerd te worden bij de opbrengstenkant van de businesscase. De cofinanciering verlaagt dus niet de gemeentelijke onrendabele top, maar dekt het deel af dat overblijft van deze gemeentelijke onrendabele top na aftrek van de gevraagde bijdrage.
- Winst of waardestijging van een achtergelaten locatie (waar functies weggenomen worden en verplaatst naar het projectgebied) hoeft in het indieningsspreadsheet niet als toerekenbare opbrengstenpost opgenomen te worden. De businesscase beperkt zich tot het projectgebied. Wel wordt hier in het aanvraagformulier een vraag over gesteld, waar u deze winst of waardestijging zo goed mogelijk dient te kwantificeren. Bij de beoordeling wordt hier rekening mee gehouden in de toekenning van de score op het rangschikkingscriterium 'Kosteneffectiviteit'.

Fasering van de toerekenbare opbrengsten

- In de tabel die begint met cel L31 en eindigt met cel S37, vult u de fasering in van de toerekenbare opbrengsten. U geeft per jaarschijf aan wanneer deze opbrengsten zich aandienen.

Indexering van de toerekenbare opbrengsten

- In de tabel die begint met cel AC31 en eindigt met cel AJ37 vindt u de 'automatische berekening' van de begroting waarin de ingevoerde bedragen worden geïndexeerd. In cel AE38 vindt u het totaal van de geïndexeerde opbrengsten.

4.5.2 Gevraagde uitkering

- De gemeentelijke geïndexeerde toerekenbare kosten, verminderd met de gemeentelijke geïndexeerde toerekenbare opbrengsten, vormt de gemeentelijke onrendabele top van het project. Deze vindt u in cel AE41 en cel I46.
- De gemeentelijke onrendabele top dient minstens € 1 miljoen te bedragen. Deze controle wordt automatisch uitgevoerd in cel F57.
- De aan te vragen uitkering mag maximaal 50% van de gemeentelijke onrendabele top zijn. Het maximale bedrag op basis van dit criterium treft u in cel F46.
- De aan te vragen uitkering mag maximaal 25% van de geïndexeerde realisatiekosten bedragen. Deze geïndexeerde realisatiekosten omvatten de geïndexeerde gemeentelijke Realisatiekosten (behalve de post 'subsidie aan derden') en de geïndexeerde private Realisatiekosten minus de geïndexeerde private opbrengsten. Het maximale bedrag op basis van dit criterium staat in u cel F47.
- Daarnaast mag een aan te vragen uitkering nooit hoger dan € 5 miljoen zijn.
- Cel F49 geeft aan welk bedrag u op basis van voorgenoemde 3 criteria maximaal aan kunt vragen. In cel F52 geeft u aan welk bedrag daarvan u aan wilt vragen.

5. Begrippen

Binnenstedelijke Winkelstraat	Een buiten het centrale winkelgebied gelegen winkelstraat die niet planmatig ontwikkeld is met meer dan 50 winkels in de detailhandel
Centraal Winkelgebied	Het grootste gebied met een winkelbestemming in een dorp of stad
College	College van burgemeester en wethouders
G4-gemeente	Gemeente Amsterdam, Den Haag, Rotterdam of Utrecht
Historische Kosten	<p>Kosten die zijn gemaakt vóór de gemeentelijke indiening van de subsidieaanvraag uit hoofde van de Regeling Specifieke Uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden.</p> <p>Meer concreet (geen limitatieve opsomming):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uitvoeringskosten die zijn gemaakt vóór indiening van de subsidieaanvraag met betrekking op het plangebied; en/of 2. Kosten die vóór indiening van de subsidieaanvraag zijn gemaakt voor verwerving, sloop en/of sanering e.d. 3. Vermijdbare kosten zoals planschade kunnen niet meegenomen worden in de subsidieaanvraag. <p>Kosten zijn gemaakt als de met deze kosten verband houdende werkzaamheden zijn uitgevoerd. Historische kosten zijn niet subsidiabel.</p> <p>Kosten die verband houden met de administratieve voorbereiding van de realisatiefase van het project, zijn geen historische kosten.</p>
Minister	Minister van Economische Zaken en Klimaat
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
Onrendabele Top	<p>Het bedrag dat overblijft wanneer de marktwaarde van de Verblijfsobjecten in de Panden in het Projectgebied na uitvoering van het Project wordt afgetrokken van de marktwaarde van de Verblijfsobjecten in de Panden in het Projectgebied voorafgaand aan de uitvoering van het Project opgeteld met de Realisatiekosten.</p> <p>Het gaat hierbij om de gemeentelijke onrendabele top. Hierin kan een deel van de onrendabele top van de Private Partijen verwerkt zijn.</p>
Pand	De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is

Private Partij	<p>Een private partij die risicodragend investeert in het Projectgebied. Meer concreet (geen limitatieve opsomming):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een woningcorporatie is een Private Partij; 2. Een huurder kan als Private Partij worden aangemerkt als hij risicodragend investeert in activiteiten die subsidiabel zijn op grond van de Regeling. Dit is bijvoorbeeld het geval als de huurder de kosten van Renovatie en/of energetische verbetering van een Pand voor zijn rekening neemt en hiermee financieel risico loopt ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Het is niet noodzakelijk dat de private partij zelf ook een verlieslijdende businesscase heeft om als private partij te kunnen worden aangemerkt; 3. Een gemeentelijk ontwikkelbedrijf of gemeentelijke ontwikkelmaatschappij van dezelfde gemeente telt niet als Private Partij; 4. Ingehuurde partijen zoals aannemers investeren niet risicodragend in het vastgoed en tellen dus niet mee als Private Partij; 5. Als de gemeente de herontwikkeling van gronden in het Projectgebied gaat aanbesteden, dan telt de toekomstige (op moment van indienen van de subsidieaanvraag nog onbekende) ontwikkelaar niet als Private Partij uit hoofde van de Regeling. 6. Als de gemeente tijdens de looptijd van het Project gronden of vastgoed verwerft van een private partij die zelf geen investeringen pleegt in het Projectgebied, dan telt deze partij niet meer als Private Partij, omdat hij niet risicodragend investeert.
Project	<p>De uitvoering van ruimtelijk functioneel met elkaar samenhangende werkzaamheden binnen een Projectgebied met een eenmalig karakter, met een in de tijd duidelijk bepaalbaar begin- en eindpunt, waarbij de werkzaamheden zowel een publiek deel kennen (uit te voeren door de gemeente) als een privaat deel (uit te voeren door ten minste twee Private Partijen).</p> <p>De aanpak van slechts één solitair object in een Projectgebied kwalificeert niet als Project.</p>

Projectgebied	<p>Een geografisch aaneengesloten gebied dat ligt in een Centraal Winkelgebied of deel uitmaakt van een Binnenstedelijke Winkelstraat waarop het Project tot herstructurering betrekking heeft. Het Projectgebied kan zowel in een stad als een dorp gelegen zijn.</p> <p>Met geografisch aaneengesloten wordt bedoeld dat het Projectgebied ruimtelijk aaneengesloten en duidelijk afgebakend/begrensd is. Het is niet noodzakelijk dat alle vastgoedeigenaren binnen het Projectgebied meedoen als Private Partij.</p> <p>Kernverzorgende supermarktcentra, wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra, buurtcentra, grootschalige concentraties, speciale winkelgebieden en solitaire objecten kwalificeren niet als Centraal Winkelgebied of als Binnenstedelijke Winkelstraat.</p>
Realisatiekosten	De direct aan het Project toerekenbare kosten van zowel de gemeente als de Private Partij(en) voor Renovatie, Transformatie, Sloop-nieuwbouw en de aanleg van openbare voorzieningen in het Projectgebied, verminderd met de opbrengsten uit het kostenverhaal
Regeling	Regeling Specifieke Uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden
Renovatie	Het verbeteren van de kwaliteit of energie-efficiëntie van een Verblijfsobject in een Pand
Sloop-nieuwbouw	Het slopen van een Pand en vervolgens binnen hetzelfde deelgebied bouwen van een nieuw Pand
Subsidiabele Activiteiten	<p>De uitvoering van een Project door de gemeente in samenwerking met ten minste twee Private Partijen dat zich richt op de herstructurering van een Projectgebied tot vitaal, toekomstbestendig en sociaaleconomisch gebied, voor de volgende activiteiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het slopen van vastgoed; 2. Het renoveren van vastgoed; 3. Het transformeren van vastgoed; 4. Het plegen van nieuwbouw; 5. Het aanleggen van openbare voorzieningen in het Projectgebied, voor zover deze toerekenbaar zijn aan het Project; en/of 6. Het verwerven van vastgoed en andere objecten ten behoeve van de uitvoer van bovengenoemde activiteiten.

Staatssteun	<p>Staatssteun is het direct dan wel indirect verstrekken van financiële steun aan ondernemingen door overheden.</p> <p>Er is sprake van Staatssteun in de zin van het Europees recht wanneer voldaan wordt aan de vijf cumulatieve Staatssteuncriteria, zoals genoemd in artikel 107, lid 1 van het VWEU:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de steun wordt verleend aan een <u>onderneming</u> die een economische activiteit verricht; • de steun wordt door <u>staatsmiddelen</u> bekostigd; • deze staatsmiddelen verschaffen een <u>economisch voordeel</u> dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (<u>non-marktconformiteit</u>); • de maatregel is <u>selectief</u>: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio; • de maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een <u>ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer</u> in de EU. <p>Uitgebreide informatie over de bovenstaande criteria is te vinden op de pagina criteria Staatssteun van Europa Decentraal</p>
Taxatierapport	<p>Een door een NRVT geregistreerd taxateur opgesteld rapport dat voldoet aan de eisen zoals vastgelegd in de door NRVT vastgestelde taxatieregelgeving. Dit rapport dient daarmee door een tweede taxateur te zijn mede getekend.</p> <p>De volgende zaken kwalificeren niet als een taxatierapport als hierboven bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een concept taxatierapport • Een waardeverklaring • Een waardebrief • Een waardering • Een inschatting van de mogelijke verkoopprijs door een makelaar • Een eigen inschatting • Een brokers opinion of value • Een waardeadvies • Een rapport voor de brandverzekering
Transformatie	<p>Werkzaamheden waarbij de gebruiksfunctie van een Verblijfsobject in een Pand of van een onderdeel van een Verblijfsobject in een Pand wijzigt in een andere functie</p>
Verblijfsobject	<p>De kleinste binnen één of meerdere Panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte en die onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen</p>

Bijlage 1: Staatssteun

Deze uitgave dient enkel als leidraad voor gemeenten bij het verstrekken van een subsidie aan een private samenwerkingspartner (ondernemer) van een project Impulsaanpak Winkelgebieden. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Voor meer informatie over Staatssteun wordt u verwezen naar de website www.europadecentraal.nl.

Inleiding

Onder 'Hoogte van de subsidie' is reeds gemeld dat de gemeente de ontvangen subsidie (deels) inzetten om de private partijen die deelnemen in het project financieel te steunen. RVO controleert in het kader van de beoordeling van uw subsidieaanvraag evenwel niet of hieraan is voldaan. Dit is dus de eigen gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Voor een specifieke uitkering op grond van de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden komen gemeenten in aanmerking die een project uitvoeren samen met ten minste twee private partijen die risicovol investeren in het project. Deze private partijen kunnen zowel natuurlijke personen als ondernemers zijn.

De specifieke uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden wordt vanuit de Rijksoverheid aan een andere overheid, een gemeente, verstrekt. Hierbij is geen sprake van Staatssteun. De gemeente kan een deel van de specifieke uitkering inzetten als subsidie aan de private investeerders om zo de onrendabele top op de businesscase van de private partijen te verlagen of weg te nemen.

Indien deze private partij een ondernemer is, dan is er wel sprake van Staatssteun. Dat komt doordat het gaat om een selectief voordeel aan een onderneming in Europeesrechtelijke zin, dat onder normale marktomstandigheden niet zou zijn verkregen, en daarmee de handel in de EU beïnvloedt. Er is geen sprake van steun bij het subsidiëren van kosten die gemaakt worden door een natuurlijk persoon, tenzij dit een particuliere verhuurder betreft, dan wordt deze namelijk aangemerkt als ondernemer.

Twee mogelijkheden voor het verlenen van steun

Er zijn twee verordeningen op basis waarvan het verlenen steun aan een onderneming geoorloofd kan worden:

- 1) De De-minimis verordening waarbij geldt dat een bedrag van 200.000 euro over 3 belastingjaren geoorloofd als steun kan worden verstrekt
- 2) De Algemene groepsvrijstellingsverordening waarmee onder voorwaarden Staatssteun geoorloofd kan worden verstrekt.

Deze bijlage geeft uitleg over de beide verordeningen en de mogelijkheden en voorwaarden die relevant zijn voor een gemeentelijke subsidie aan private samenwerkingspartners (ondernemers) vanuit hun verkregen specifieke uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden.

De-minimis verordening

De De-minimis verordening biedt de Europese lidstaten de ruimte om per ondernemer, elke drie kalenderjaren, maximaal € 200.000 (bruto) aan steun te verlenen zonder dat dit aangemerkt wordt als Staatssteun. Dit bedrag is dusdanig klein dat dit niet kan zorgen voor oneerlijke concurrentie en dus verstoring van de Europese markt. Indien de gemeente (bij alle, of bij enkele van de subsidiabele kosten) gebruik wil laten maken van deze rechtvaardigingsgrond, dient zij een de-minimis verklaring

bij de subsidieaanvraag aan de gemeente te vragen, waaruit de resterende de-minimis ruimte van de betreffende ondernemer blijkt.

De optelsom van de aan te vragen subsidie voor de activiteiten waarbij voor rechtvaardiging op basis van de de-minimisverordening gekozen is, mag niet de in het jaar van aanvragen beschikbare de-minimis ruimte overschrijden.

Aan rechtvaardiging op basis van de de-minimis verordening zitten, naast voorgenoemd maximumbedrag over opgeteld drie kalenderjaren, geen voor de gemeenterelevante voorwaarden voor wat betreft de aard van de activiteiten waarvoor steun verleend wordt, of het maximale deel van de kosten dat op grond van deze verordening gerechtvaardigd wordt. Daarmee is deze rechtvaardigingsgrond het gemakkelijkst toepasbaar en biedt deze het hoogste bedrag van gerechtvaardigde steun (100% van gemeentelijke subsidie aan de ondernemer).

Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV)

Voor ondernemingen waarvoor geldt dat een aanvraag voor een gemeentelijke subsidie ter hoogte van de (resterende) de-minimis ruimte niet of onvoldoende is om de onrendabele top op de businesscase te dekken, biedt de AGVV aanvullende rechtvaardigingsgronden. Voor toepassing van de rechtvaardigingsgronden op basis van deze verordening geldt een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden hebben zowel betrekking op het type en doel van de activiteiten als op het maximale bedrag per onderneming of project dat een lidstaat aan Staatssteun mag verstrekken.

Niet alle in de AGVV genoemde activiteiten sluiten aan bij de doelstelling en onderliggende Subsidiabele activiteiten van een Project in het kader van de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden. Dit document gaat alleen in op de relevante rechtvaardigingsgronden.

Algemene kaders en voorwaarden binnen de AGVV (artikelsgewijs)

Hieronder treft u een overzicht van de artikelen uit de algemene voorwaarden voor toepassing van de AGVV die in elk geval relevant zijn.

Artikel 6: Stimulerend effect

Deze verordening is slechts van toepassing op steun die een stimulerend effect heeft. Om aan te tonen dat dit het geval is, dient de begunstigde ervan voor start van de uitvoer van het project een steunaanvraag in te dienen bij de gemeente met daarin ten minste omschreven:

- Naam en grootte onderneming
- Beschrijving van het project, inclusief start- en einddatum
- Locatie van het project
- Lijst van projectkosten
- Het type steun en de hoogte van het benodigde bedrag

U dient in uw gemeentelijk subsidieregeling in de aanvraagdocumenten dus naar al deze aspecten te vragen. Let op: de steunaanvraag moet ingediend worden vóór aanvang van de werkzaamheden, daarmee zijn automatisch Historische Kosten uitgesloten. Communiceer dit duidelijk aan uw doelgroep.

Artikel 7: Steunintensiteit en in aanmerking komende kosten

Bij de berekening van de steunintensiteit en de in aanmerking komende kosten zijn alle bedragen die worden gebruikt, de bedragen vóór aftrek van belastingen of andere heffingen. Reken dus met de bruto Realisatiekosten voor het vaststellen van het maximaal vrijgestelde bedrag op basis van één of meerdere artikelen uit deze verordening.

De in aanmerking komende kosten worden gestaafd met bewijsstukken, die duidelijk, gespecificeerd en actueel zijn. U bent als gemeente dus verplicht om de kosten waarvoor de ondernemer subsidie aanvraagt te laten onderbouwen.

Artikel 8: Cumulering

Krachtens deze verordening vrijgestelde steun met identificeerbare in aanmerking komende kosten mag worden gecumuleerd met:

- a) Andere Staatssteun, zolang die maatregelen andere identificeerbare in aanmerking komende kosten betreffen. Ofwel: binnen het project mogen er meerdere vrijstellingsgrondslagen toegepast worden, maar in principe niet twee verschillende op dezelfde kostenpost, tenzij de situatie onder b van toepassing is.
- b) Andere Staatssteun ten behoeve van dezelfde — geheel of gedeeltelijk overlappende — in aanmerking komende kosten mits deze cumulering niet ertoe leidt dat de hoogste steunintensiteit of het hoogste steunbedrag die krachtens deze verordening voor deze steunmaatregel gelden, wordt overschreden.

Deze voorwaarde is enkel van nut voor de aanvrager wanneer deze in de basis de de-minimisruimte wil gebruiken, maar net iets te weinig resterende ruimte heeft. Dan kan het resterende bedrag (tot het maximum van de steunintensiteit die berekend kan worden op basis van het betreffende artikel van de AVGG) vrijgesteld worden op grond van het betreffende toepasbare artikel van de AVGG.

Relevante vrijstellingsartikelen i.r.t. activiteiten binnen een project Impulsaanpak Winkelgebieden

Hieronder treft u een overzicht van de artikelen uit die u mogelijk een vrijstellingsgrondslag kunnen bieden voor de gemeentelijke subsidie aan private deelnemers (ondernemers) aan het project.

Artikel 17: Investeringssteun voor Kmo's

Rechtvaardiging van steun op grond van dit artikel wordt enkel verleend aan kleine- en middelgrote ondernemingen. U kunt gebruik maken van de MKB-toets. Uit deze toets blijkt of de betreffende ondernemer een kleine, middelgrote of grote onderneming is.

De steunintensiteit is maximaal 20% voor kleine ondernemingen en 10% voor grote ondernemingen. U vermenigvuldigt dus de kosten die de ondernemer maakt voor de uitvoer van het project met het van toepassing zijnde percentage.

De voor de relevante kosten die onder dit artikel genoemd worden, zijn de kosten van investeringen in materiële activa. Daaruit voortvloeiend kan alleen een eigenaar van het Pand Staatssteun ontvangen op basis van dit artikel.

De genoemde investeringen in materiële activa moeten plaatsvinden ten behoeve van de oprichting van een nieuwe vestiging, de uitbreiding van een bestaande vestiging, de diversificatie van de productie van een bestaande vestiging in nieuwe, bijkomende producten, of een fundamentele wijziging van het volledige productieproces van een bestaande vestiging. De activiteiten die een ondernemer binnen een Project Impulsaanpak Winkelgebieden uitvoert, hebben betrekking op Renovatie, Transformatie en Sloop-nieuwbouw van zowel Panden met een economische bestemming als op Panden die op dit moment een andere bestemming hebben (bijvoorbeeld wonen). Het Ministerie van EZK heeft aan de Europese Commissie de vraag voorgelegd of de verhuur van woningen binnen de definities van dit artikel valt. Hierover is nog geen uitsluitsel.

Artikel 18 Consultancy steun voor KMO's

Ook voor deze rechtvaardigingsgrond geldt dat steun enkel door kleine en middelgrote ondernemingen gerechtvaardigd kan worden op basis van dit artikel. De steunintensiteit is maximaal 50%. De steunintensiteit is gelijk voor zowel kleine als middelgrote ondernemingen. De advieskosten moeten door een externe adviseur gemaakt worden en het mag geen permanente of periodieke adviesdienst betreffen.

De adviesdiensten die voor kunnen komen bij een Project Impulsaanpak Winkelgebieden zijn:

- adviesdiensten inzake het vaststellen van een energielabel;
- brandveiligheids-advies
- adviesdiensten m.b.t. lucht, geluid en externe veiligheid (bouwfysisch advies)
- advies over de staat van de fundering
- milieukundig bodem-advies
- grond-mechanisch advies
- archeologisch en cultuurhistorisch advies
- akoestisch advies

Deze opgesomde adviesdiensten zijn per definitie niet periodiek of permanent van aard.

Artikel 41 Investeringssteun ter bevordering van energie uit hernieuwbare energiebronnen

De investeringssteun wordt uitsluitend voor nieuwe installaties toegekend. Er wordt geen steun toegekend of uitgekeerd nadat de installatie in bedrijf is gekomen. De in aanmerking komende kosten zijn de bijkomende investeringskosten die nodig zijn om de productie van energie uit hernieuwbare energiebronnen te bevorderen. De AGVV biedt meerdere opties voor het vaststellen van deze investeringskosten, waaronder:

Wanneer de kosten van investeringen in de productie van energie uit hernieuwbare energiebronnen binnen de totale investeringskosten als een afzonderlijke investering kunnen worden vastgesteld (bv. omdat het een gemakkelijk te onderscheiden „uitbreiding” van een reeds bestaande faciliteit is), vormen deze kosten met betrekking tot hernieuwbare energie de in aanmerking komende kosten; Met de keuze voor het vaststellen van de kosten op basis van de daadwerkelijke investering, is de maximale steunintensiteit vastgesteld op:

- 45% van de kosten voor grote ondernemingen
- 55% voor middelgrote ondernemingen
- 65% voor kleine ondernemingen

Artikel 45 Investeringssteun voor de sanering van verontreinigde terreinen

Staatssteun kan alleen op grond van artikel 45 gerechtvaardigd worden wanneer de, volgens het toepasselijke recht, aansprakelijke persoon niet kan worden geïdentificeerd of niet kan worden verplicht de kosten te dragen. Alleen dan kan de voor de bodemsanering of grondreiniging verantwoordelijke persoon Staatssteun ontvangen. De ondernemer dient dus aan te kunnen tonen welke activiteiten ondernomen zijn om de voor vervuiling aansprakelijke persoon te identificeren en de kosten daar neer te leggen, om zo vast te stellen dat aan deze voorwaarde voor toepassing van deze rechtvaardigingsgrond voldaan wordt.

De kosten die voor vrijstelling in aanmerking komen zijn de kosten voor sanering minus de waardevermindering van het terrein ten gevolge van de sanering. Deze waardevermindering moet bepaald worden door taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige. De steunintensiteit is 100% van de kosten die in aanmerking komen.

Artikel 53 Steun voor cultuur en de instandhouding van erfgoed

Steun wordt toegekend voor de volgende culturele doelstellingen en activiteiten:

- Musea
- Archieven
- Bibliotheken
- Kunst- en cultuurcentra
- Artistieke of culturele locaties
- Theaters
- Operahuizen
- Concerthallen of andere live-performanceorganisaties
- Cinematografische erfgoedinstellingen
- Andere vergelijkbare artistieke en culturele organisaties of instellingen

En voor de instandhouding van alle vormen van roerend cultureel erfgoed, waaronder:

- Archeologische sites
- Monumenten
- Historische locaties en gebouwen

De steun kan de vorm hebben van investeringssteun voor de kosten van voor investeringen in materiële activa, inclusief:

- de bouw van cultuurvoorzieningen (mits 80% van de tijd of ruimtecapaciteit voor cultuur)
- de modernisering van cultuurvoorzieningen (mits 80% van de tijd of ruimtecapaciteit voor cultuur)
- de kosten voor eigendomsoverdracht bij verwerving van cultuurvoorzieningen

Voor de modernisering van cultuurvoorziening, moet het betreffende Pand logischerwijs al een culturele functie hebben voor aanvang van het project. Indien de kosten die de ondernemer maakt betrekking hebben op nieuwbouw, dan dient de ondernemer te verklaren dat het toekomstige gebruik voor ten minste 80% (tijd of ruimte) cultureel van aard zal zijn.

Tot slot vormen ook de volgende kosten investeringssteun die op grond van dit artikel gerechtvaardigd kunnen worden.

- de kosten voor verwerving, eigendomsoverdracht of fysieke verplaatsing van cultureel erfgoed
- de kosten voor bescherming, instandhouding, restauratie of herstel van cultureel erfgoed
- de kosten om cultureel erfgoed beter toegankelijk te maken voor mensen met speciale behoeften (hellingbanen en liften)
- kosten voor advies- en ondersteuningsdiensten geleverd door externe consultants en dienstverrichters, die rechtstreeks voortvloeien uit het project.

Ook voor rechtvaardiging van deze investeringen dient het Pand voor aanvang van het project al de status 'cultureel erfgoed' te hebben (bijvoorbeeld monumentstatus). De 80% regel voor het gebruik na uitvoer van het project is niet op cultureel erfgoed van toepassing, want deze titel heeft een Pand per definitie 100% van de tijd en ruimte. En in het geval van verplaatsing wordt het automatisch 0%. De steunintensiteit mag ten hoogste het verschil zijn tussen de kosten voor de investering en de exploitatiewinst van de deze investering, óf kan vastgesteld worden op ten hoogste 80% van de investering.

Bijlage 2: FAQ Webinar tranche 4 op donderdag 25 januari 2024

In dit hoofdstuk worden veel gestelde vragen beantwoord.

1. Hoe belangrijk is beeldmateriaal, zoals foto's, tekeningen en plattegronden om zaken te verduidelijken?

Heel belangrijk, want des te meer de adviescommissie zich een beeld kan vormen van de huidige en toekomstige situatie, des te meer zij de ingrepen en afwegingen van de gemeente kunnen volgen en begrijpen.

2. Worden aanvragen op volgorde van binnenkomst toegekend?

Nee, de regeling IW is een zogenaamde tender regeling. Zie voor een toelichting de webpagina over de IW, onder het kopje 'Beoordeling'.

3. Mogen kosten die wij in het verleden al gemaakt hebben opgevoerd worden in de businesscase?

Nee, alleen nog te maken kosten mogen opgevoerd worden in het indieningsspreadsheet.

4. Mogen alle kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte opgenomen worden in het financiële indieningsspreadsheet?

Nee, niet per definitie. Enkel de direct aan het Project toerekenbare kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte mogen opgevoerd worden in de businesscase. Welk percentage van de kosten toerekenbaar is, dient te worden bepaald conform de methode voor kostenverhaal, op basis van de criteria Proportionaliteit, Profijt en Toerekenbaarheid (PPT-criteria). In de verplichte bijlage 'toelichting op de begroting' wordt u gevraagd een onderbouwing te geven van het in de spreadsheet gehanteerde percentage.

5. In hoeverre is het van belang om bij de aanvraag de private investeerders al concreet te benoemen?

Uiterlijk een jaar na eventuele toekenning van een bijdrage moet een samenwerkingsovereenkomst ondertekend zijn tussen gemeente en private deelnemers. De adviescommissie beoordeelt en rangschikt de aanvragen, naast andere criteria, ook op het risico dat het Project niet (of niet tijdig, dus binnen 7 jaar) gerealiseerd zal worden. Indien de samenwerkende partijen nog niet in beeld zijn, is de kans groot dat het Project op dit criterium onvoldoende scoort.

6. Moeten alle Panden bij indiening van de aanvraag al in eigendom zijn van de samenwerkende partijen?

Nee, ook Panden die tijdens de Projectperiode verworven worden door de samenwerkende partijen, kunnen meegenomen worden in het Project en de businesscase. In het indieningsspreadsheet worden dan de verwervingskosten ingevuld, in plaats van een inbrengwaarde.

7. Hoe verwerken wij een eventuele winst of waardestijging van een achtergelaten locatie (waar functies weggenomen worden en verplaatst naar het Projectgebied) in de businesscase?

De businesscase beperkt zich tot het Projectgebied. Deze opbrengsten hoeven dan ook niet in het indieningsspreadsheet opgevoerd te worden. Wel wordt er in het aanvraagformulier een vraag over gesteld, waar u deze mogelijke winst of waardestijging zo goed mogelijk dient te kwantificeren.

8. Aan welke eisen dient de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Private Partijen te voldoen?

Uit de samenwerkingsovereenkomst moet blijken dat de Private Partijen zich committeren aan de uitvoer van het projectplan zoals de gemeenten dit met de aanvraag voor een bijdrage ingediend heeft. De samenwerkingsovereenkomst dient uiterlijk een jaar na toekenning van een bijdrage ondertekend te zijn door alle Private Partijen. Er mag per private deelnemer een separate overeenkomst gesloten worden tussen de gemeente en betreffende deelnemer. Zodra de overeenkomst gesloten is, maakt de gemeente melding bij RVO op het moment dat dit gebeurd is. De overeenkomst hoeft niet verstuurd te worden bij deze melding, maar kan indien daar aanleiding toe is wel door RVO opgevraagd worden.

9. De gemeente is de aanvrager van de bijdrage, maar ook de private samenwerkingspartners hebben een onrendabele top op de businesscase. Moeten wij nu als gemeente de Panden verwerven zodat voor de onrendabele top op deze ontwikkelingen een bijdrage aangevraagd kan worden?

Nee, dit is niet noodzakelijk. De onrendabele top van de Private Partijen kan in de businesscase (en daarbij aanvraag voor een bijdrage) van de gemeente verwerkt worden.

10. Hoe verwerken we de private onrendabele top in de gemeentelijke businesscase?

In het financiële indieningsspreadsheet, kan de gemeente in de daartoe bestemde cel onder de Realisatiekosten een bedrag invullen voor een bijdrage in de onrendabele top van de Private Partijen. Het daar ingevulde bedrag telt voor de Regeling mee als zijnde gemeentelijke Realisatiekosten en draagt dus bij aan de omvang van de gemeentelijke Onrendabele Top waarvoor een bijdrage aangevraagd kan worden. De bijdrage aan de private deelnemers mag per deelnemer niet de onrendabele top van betreffende partij overschrijden. In de verplichte bijlage ‘toelichting op de begroting’ dient u een onderbouwing te geven voor de opbouw van de onrendabele top van de Private Partijen.

11. Indien de gemeenten bestaande Panden aankoopt ten bate van een integrale centrumontwikkeling, dan kan het zijn dat de vraagprijs hoger is dan de taxatiewaarde. Is het verschil tussen voorgenoemde bedragen automatisch Staatssteun?

Nee, dit hoeft niet altijd aan de orde te zijn. Conform Artikel 74 van de “Mededeling van de Commissie betreffende het begrip „Staatssteun” in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie” vormen economische transacties die aangegaan worden door overheidsinstanties geen steun indien deze marktconform verlopen. Met marktconform wordt hierin, kort samengevat, bedoeld of een marktpartij (met winstoogmerk) deze zelfde transactie gedaan zou kunnen hebben. Quote: “de basis voor beoordeling daarvan is dat de gedragingen van overheidsinstanties vergelijkbaar moeten zijn met die van vergelijkbare particuliere economische spelers onder normale marktomstandigheden, om te bepalen of met de economische transacties welke die instanties aangaan een voordeel wordt verleend aan de tegenpartij bij die transacties.

12. Hoe kun je als gemeente voorkomen dat de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden de onderhandelingspositie van de gemeente verslechtert bij aankoop van een Pand waarvan de verwerving voor het Project noodzakelijk of zelfs rand-voorwaardelijk is?

De gemeentelijke Onrendabele Top wordt voor de uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden berekend op basis van de getaxeerde inbreng/verwervingswaarden en uitneemwaarden. Conform deze methode worden aankoopssommen hierbij buiten beschouwing gelaten. Indien de gemeente een hogere koopsom moet betalen voor verwerving van een Pand, dan komt het verschil tussen de getaxeerde waarde en de koopsom daarmee automatisch voor rekening van de gemeente. Om een aanvraag te doen voor de IW, moet de gemeente zelf het resterende deel van de Onrendabele Top na een eventuele uitkering IW financieren. Het is niet onlogisch dat de financieringsruimte voor het

betreffende Project vanuit de gemeente daarmee uitgeput wordt. Om te voorkomen dat je onderhandelingspositie vanuit de gemeente verslechtert, kan het helpen om over voorgaande open te communiceren richting de verkopende partij. Eigenlijk met de mededeling: het is niet zo dat het verschil 'toch door de Rijksoverheid opgevuld wordt', maar het kan er juist voor zorgen dat deze hele transactie niet door kan gaan omdat de gemeentelijke financiering hiervoor ontbreekt. Zie daarnaast ook het antwoord in de navolgende twee vragen over Staatssteun. Ook deze beperking kan ervoor zorgen dat de gemeente beperkt boven de taxatiewaarde kan bieden.

13. Wij verwerven als gemeenten tijdens het Project gronden of Panden, waarvan de (her)ontwikkeling na sloop door de gemeente via een aanbesteding gegund dient te worden. Hoe verwerken wij deze situatie in de indieningspreadsheet?

De businesscase eindigt in dit geval bij de verkoop van de gronden. De opbrengsten van de gronden worden opgevoerd aan de opbrengstenkant van de businesscase. De nieuwe ontwikkeling telt niet mee bij beoordeling van het criterium 'Bijdrage aan de doelstelling', maar het wegnemen van een rotte kies op deze locatie wel. De nieuwe ontwikkeling kan vervolgens onder het criterium 'Effectiviteit van de bijdrage' genoemd worden als positief neveneffect van dit Project en telt daarmee alsnog mee in de puntentelling voor de rangschikking.

14. Op grond van welke criteria zijn voorgaande aanvragen afgewezen?

De ingediende aanvragen worden beoordeeld door de adviescommissie en op basis van die beoordeling ontstaat een rangschikking: de beste projecten komen boven aan de lijst, de minder goede projecten onderaan. Vervolgens wordt het budget verdeeld over de projecten, waarbij bovenaan de lijst wordt begonnen. Het toedelen van budget gaat door totdat het budget op is. Hierdoor kan het voorkomen dat projecten onderaan de lijst geen budget krijgen toegekend. De criteria zijn terug te vinden op rvo.nl, op de [Voorwaarden-webpagina](#). Een aanvraag kan worden afgewezen als op één van de criteria minder dan 5,5 punten zijn toegekend.

15. Op basis van de ranking zijn in de vorige fase twee aanvragen afgefallen. Wat bepaalt de ranking en hebben de afgefallen projecten in deze vierde ronde voorrang?

De beoordelingscriteria van de adviescommissie bepalen de ranking. Projecten die eerder zijn afgewezen, krijgen geen voorrang.

16. Is er een minimale omvang die het winkelgebied moet hebben om in aanmerking te komen voor de subsidie?

Nee, een minimale omvang is niet vereist. Wel geldt de volgende eis: het projectgebied is een geografisch aaneengesloten gebied, dat ligt in een centraal winkelgebied (dit kan zowel in een stad of in een dorp zijn) of dat deel uitmaakt van een binnenstedelijke winkelstraat in een ondersteunend winkelgebied. Met geografisch aaneengesloten wordt bedoeld dat het projectgebied een duidelijk afgebakend gebied betreft binnen een centraal winkelgebied of een binnenstedelijke winkelstraat. Dit betekent niet dat alle eigenaren mee moeten doen. Het is bijvoorbeeld niet: een deel van het centrale winkelgebied, plus 3 panden in een binnenstedelijke winkelstraat ergens anders in de stad of het dorp.

Uitgesloten zijn de volgende gebieden: (kernverzorgende) supermarktcentra, wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra, buurtcentra, grootschalige concentraties en speciale winkelgebieden. Ook solitaire objecten zijn uitgesloten.

17. Is er een minimaal bedrag om in aanmerking te komen?

Om in aanmerking te komen voor een uitkering kent de gemeentelijke begroting van het project een onrendabele top van minimaal € 1 miljoen. Daarin mag een deel van een private onrendabele top

verwerkt zitten als de gemeente subsidie verstrekt aan één of meerdere van de private investeerders/partners.

18. Is 1 private samenwerkingspartner voldoende?

Nee, bij de indiening van de aanvraag moet sprake zijn van ten minste 2 private samenwerkingspartners. Voor de uitvoer van het project moet binnen maximaal 1 jaar na toekenning van de uitkering een samenwerkingsovereenkomst gesloten worden tussen de gemeente en minstens 2 private partners. Van een private partner is sprake als het gaat om een private partij die risicodragend investeert in het projectgebied. De private partner dient risicodragend te investeren op het gebied van de volgende activiteiten:

- a) renovatie;
- b) transformatie;
- c) sloop-nieuwbouw;
- d) aanleg van openbare voorzieningen in het projectgebied.

19. Wat betreft het draagvlak: Is een onderliggende, gedragen en vastgestelde centrumvisie noodzakelijk?

Het is niet noodzakelijk, maar dit is wel een onderdeel waar de adviescommissie naar kijkt en belangrijk vindt. Het maakt het project sterker.

20. Hoeveel commitment moet er zijn? Wij kennen een aantal eigenaar ontwikkelaars in een ja stand en een aantal niet. Een exploitatieplan zou er toe kunnen leiden uiteindelijk te komen tot een ontwikkeling. Er zijn er mogelijk 3 voor en 2 tegen. Kan dit tot een aanvraag leiden?

Dit kan tot een aanvraag leiden. Bij de beoordeling van uw aanvraag wordt de aannemelijkheid dat uw plan doorgang vindt meegenomen. Dit beïnvloedt uw score en dus uw plaats in de rangschikking.

21. In welke mate moet planvorming concreet zijn? Is een massastudie voldoende met een onderbouwd programma, of moet er ook echt al een gedetailleerd ontwerp gereed zijn?

De planvorming moet concreet genoeg zijn om een aanvraag in te dienen met de bijbehorende documenten, zoals het indieningsspreadsheet. Verder dient uw aanvraag inhoudelijk volledig, consistent en logisch samenhangend te zijn. Als uw plan nog erg globaal is, dan roept dit mogelijk vragen op bij de beoordeling. Een te globaal plan uit zich regelmatig in inhoudelijke onvolledigheid en/of inconsistenties in de aangeleverde documentatie. Uw aanvraag is dan niet (goed) te beoordelen omdat het onvoldoende volledig en/of concreet is.

22. Geeft het instellen van een bestemmingsreserve door de raad voldoende houvast?

Bij de indiening van uw aanvraag dient u een kopie van een college- of raadsbesluit aan te leveren. Hieruit moet blijken dat de gemeente het publieke deel (inclusief haar eventuele steun aan Private Partijen) van de Onrendabele Top van het project financiert dat resteert na toekenning van de aangevraagde subsidie. Een algemene bestemmingsreserve van de gemeenteraad volstaat niet. Uit het toegestuurd besluit moet duidelijk blijken dat de gereserveerde gelden mogen worden ingezet voor het project waarvoor uw de subsidieaanvraag indient, zonder dat hier aanvullende besluitvorming voor nodig is.

23. Welke private investeerders waren er in de andere projecten?

Dit verschilt per aanvraag. Bijvoorbeeld regionale ontwikkelingsorganisaties, woningcorporaties, project- en vastgoedontwikkelaars, en bouwbedrijven.

24. Kun je als retailer ook een financiële steun krijgen? We zijn bezig met een gezamenlijk plan voor een sociaal straatje in het centrum. Innovatieve combinaties van producten, dienstverlening en services. Gezien de markt totaal aan het veranderen is. Wij denken met

deze samenwerking een plan neerzetten die meewerkt aan een langdurige samenwerking en zich richt op een toekomstige waardevol centrum.

De subsidie van de Impulsaanpak Winkelgebieden kan alleen door de gemeente worden aangevraagd en wordt aan de gemeente toegekend. De gemeente kan besluiten om (een deel van) de uitkering als subsidie te geven aan de private partijen die deelnemen in het project.

Verder dient uw project zich te richten op de fysieke herstructurering van het winkelgebied. Uit hoofde van deze subsidieregeling komen namelijk de volgende activiteiten voor subsidiëring in aanmerking (zie ook artikel 2 van de Regeling):

- a) renovatie;
- b) transformatie;
- c) sloop-nieuwbouw;
- d) aanleg van openbare voorzieningen in het projectgebied

Het vernieuwen van uw dienstverlening als retailer valt dus niet onder scope van de regeling.

25. Kan het opbreken van kiosken met rechten van opstal meedoen in de aanvraag om ruimte te bieden voor een groter plan en het maken van openbare ruimte en het oplossen van parkeren.

Ja, dat kan. U dient alleen wel op te letten dat dit geen historische kosten zijn. Het opbreken van kiosken met rechten van opstal moet dus niet al zijn gebeurd voordat u de aanvraag indient. Het opvoeren van historische kosten is niet toegestaan.

26. Wij ontwikkelen een geheel nieuw winkelgebied in onze badplaats. En wij willen het bestaande winkelgebied herontwikkelen. Komen beide winkelgebieden in aanmerking voor de regeling?

Het nieuwe winkelgebied komt niet in aanmerking. Het moet gaan om een bestaand winkelgebied op grond van de regeling. Het bestaande winkelgebied komt in aanmerking mits het project voldoet aan de voorwaarden. Neem contact met ons op via iw@rvo.nl, zodat we kunnen meekijken.

27. Kan deze subsidie gecombineerd worden met andere rijksbijdragen zoals SPUK middelen of regiodeal middelen?

Ja, dat kan. U dient dan deze andere rijksbijdragen opgeven bij het indienen van uw aanvraag voor de Impulsaanpak Winkelgebieden.

28. Zijn er voorbeelden van gemeenten die regelingen hebben gecombineerd?

Gemeente Waalwijk combineert de subsidies Impulsaanpak Winkelgebieden en Woningbouwimpuls om zowel het winkelrondje compacter te maken als nieuwe woningen te bouwen in hetzelfde gebied. Gemeente Alkmaar combineerde de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden met de Impulsregeling klimaatadaptatie om zowel de winkelstraat als de riolering aan te pakken.

Let op: u mag niet dezelfde kosten dubbel laten subsidiëren. Dus op dit aspect moet u uw aanvraag dan wel duidelijk afbakenen. Als u regelingen combineert, licht u dit toe in uw aanvraag.

29. Zijn er bij RVO andere mogelijkheden om een subsidie aan te vragen?

Op de website van RVO staan alle subsidieregelingen vermeld. U kunt beginnen met de online Subsidiewijzer.

Bijlage 3: FAQ vragenuur over de financiële onderdelen van de aanvraag op 29 februari 2024

1. Moet je per project 2 private partijen hebben of 2 partijen voor de totale aanvraag?

Per aanvraag moet je 2 private partners hebben.

2. Telt een woningcorporatie die een plint exploiteert onder een flatje als commerciële partij? En voor hoeveel mag een gemeente subsidie geven aan deze partij voor het dekken van de onrendabele top aan deze partij uit de IW-subsidie?

Ja, het telt waarschijnlijk als een private samenwerkingspartij bij de aanvraag. In hoeverre de onrendabele top door de gemeente gedekt kan worden met de IW-subsidie hangt af van de specifieke situatie. Een woningcorporatie is (aannemelijk) gewend om deels zelf een onrendabele top op te vangen en rekent vaak met eigen beleidswaarden in plaats van met de marktwaarden. Als de gemeente hierin financieel ondersteunt, dan zullen de analisten doorvragen op hoe de hoogte van het subsidiebedrag is vastgesteld en de business case van de corporatie in willen zien. Deze businesscase dient ingevuld te worden in het tabblad voor de private partijen. Bij alle bedragen dient dezelfde onderbouwing aanwezig te zijn als bij de gemeentelijke businesscase zoals o.a. taxaties.

3. Een private partij is eigenaar van een leegstaand pand en wil deze graag verbouwen tot horeca met terras. Zo willen zij bijdragen aan meer levendigheid in het centrum. Er is vanuit de gemeente geen intentie om deze partij 'zelf' subsidie te geven. Maar toch zijn we benieuwd naar de mogelijkheden om de IW subsidie te gebruiken voor zo'n partij zonder dat het valt onder staatssteun?

De private partij wordt ook geacht zelf te investeren in het gebied. Daarnaast is het afhankelijk van het gehele projectplan van de gemeente of het ondersteunen van de private partij wel of niet past bij de IW-regeling. De gemeente toetst zelf of het staatssteun is of niet of mogelijk een schadeloosstelling. Hierin kan de jurist van de gemeente waarschijnlijk in adviseren.

4. Is het verplicht om de onrendabele top van de private partijen te onderbouwen met een taxatie?

Zodra de gemeente een deel van de onrendabele top gaat betalen, dan dient de aanvraag van de private partij op dezelfde manier onderbouwd te worden als de aanvraag van de gemeente, inclusief taxatierapport. Het helpt de analist als de waardering terug te vinden is in de spreadsheet.

5. Mag de gemeente (een deel van) de grexkosten van de projectontwikkelaar voor haar rekening nemen? Grexkosten zijn bijvoorbeeld het bouwrijp maken van de grond.

Als de gemeente die kosten op haar neemt en betaald, dan kan je deze kosten invullen op het tabblad "Input gemeente" als gemeentelijke kosten, inclusief de benodigde bijlage en/of toelichting. Dit is een andere manier om de private partij te ondersteunen. Dit betekent wel dat de onrendabele top van de gemeente omhoog gaat, wat vervolgens weer wordt getoetst door de analisten.

Vervolg vraag: De verhoging van de onrendabele top van de gemeente botst dan met het kostenverhaal en de staatssteunregels. De kosten verhalen kan wel als er sprake is van een bestemmingswijziging. Dan is het zelfs verplicht om de kosten te verhalen. Als de gemeente daar niet voor kiest dient er een goede onderbouwing en toelichting bij te zitten.

De fiscale of juridische afdeling van de gemeente moet zelf toetsen of dit mag. De gemeente moet goed onderbouwen waarom kosten wel of niet verhaald worden.

Wil je hier meer over lezen? Ga dan naar hoofdstuk 2.4.

6. Wat is de waarde van een betaald parkeerterrein?

Bij betaald parkeren mag de parkeerplaats getaxeerd en opgevoerd worden. In alle andere gevallen is de waarde 0. Zie ook de handleiding in paragraaf 2.2. punt 7.

7. Vallen gedeerde inkomsten (parkeren) gedurende omvorming van het gebied ook onder de totale project/bouwkosten?

Derving van inkomsten is een exploitatievraagstuk, maar als de exploitatie een dekking is voor de investering, is de samenhang zichtbaar. Advies: neem het mee in de aanvraag en onderbouw het goed. De analisten toetsen of het realistisch is.

8. Is de gemeente verplicht om de ingediende spreadsheet te delen met de private investeerders?

Nee, het is een aanvraag van de gemeente en geen voorwaarde bij het indienen van de aanvraag. Zij heeft een verantwoording tegenover RVO. Als daarvoor input nodig is van de partners, dan moet dat worden opgevraagd.

9. Mogen subsidies gestapeld worden? Bijvoorbeeld de subsidie Woningbouwimpuls en deze SPUK-regeling IW?

Ja, dat mag in die zin dat de subsidies complementair aan elkaar zijn. Je mag niet de twee subsidies gebruiken om hetzelfde onderdeel subsidiëren.

10. In hoeverre moet een projectplan af, concreet of duidelijk zijn?

Het inhoudelijke deel van de aanvraag moet voldoende inzichtelijk maken waarom een aanvraag is ingediend. Dus een duidelijke beschrijving van het probleem, de analyse en waarom een bepaalde oplossing gekozen wordt. Als het gaat om het financiële deel moet de indieningsspreadsheet ingevuld kunnen worden. Daarnaast is het belangrijk dat er goedkeuring is vanuit de lokale politiek voor het uitvoeren van het project en de eigen financiële bijdrage.

11. Dit gaat over de PTP criteria. Er is een aangesloten projectgebied met traditionele winkelstraat met aan de uiterste de private investeerders. De gemeente wil de winkelstraat, het openbare gebied, zelf inrichten. Hoe bepaalt de gemeente het aan te vragen subsidiebedrag? Welk deel gaat mee in de aanvraag en welk deel is voor de bestaande stad?

De onderbouwing van hoe u komt tot een toerekenbaarheid aan het gebied en wie heeft er profijt van, dat moet goed en logisch onderbouwd zijn. Daar is geen verplichte vorm voor, maar de logica van de berekening moet volgbaar zijn voor de analisten.

12. Er zijn dus diverse mogelijkheden om marktpartijen tegemoet te komen in een onrendabele top. Kunnen jullie daar voorbeelden van geven van andere indieners? Bijvoorbeeld de schadeloosstelling, kostenverhaal of korting bij verkoop van grond.

We komen op een later moment terug met voorbeelden. Een tip die genoemd is in het vragenuur is, zijn de mogelijkheden die een schadeloosstelling biedt. Dit is namelijk geen subsidie. Uw juridische afdeling kan u hier waarschijnlijk mee verder helpen.

13. Taxatierapporten zijn verplicht als onderbouwing van inbrengwaarde aangepakt vastgoed. Kan i.p.v. een taxatierapport ook een koopakte worden meegenomen in de aanvraag?

Nee, dan moeten beiden meegestuurd worden. Volgens de voorwaarden van de regeling moet er een taxatie zijn, dus die willen de analisten ook zien en toetsen. Als het uiteindelijke (ver)koopbedrag anders is, dan laat je dat zien door de koopakte ook in te dienen. In de indieningspreadsheet mag je de koopsom invullen in plaats van de taxatiewaarde. Vervolgens kijken de analisten naar het verschil tussen taxatie en koopakte en zullen ze vragen stellen over het verschil.

14. Mag je bij de aanvraag het collegebesluit bijvoegen waarin wordt aangegeven dat het college instemt met deze aanvraag (en dus de ontwikkeling) en daartoe krediet gaan aanvragen bij de raad?

Ja, er moet een college- of raadsbesluit liggen waarin staat dat men garant wil staan voor het resterende financiële tekort. Hieruit moet blijken dat de gemeente het publieke deel (inclusief haar eventuele steun aan Private Partijen) van de Onrendabele Top van het project financiert dat resteert na toekenning van de aangevraagde subsidie. Een algemene bestemmingsreserve van de gemeenteraad volstaat niet. Uit het toegestuurde besluit moet duidelijk blijken dat de gereserveerde gelden mogen worden ingezet voor het project waarvoor uw de subsidieaanvraag indient, zonder dat hier aanvullende besluitvorming voor nodig is. Dat is een voorwaarde van de regeling. Het besluit hoeft geen bedrag te bevatten.

15. Hoe werkt het als de startbouw datum aanvangt voordat het aanvraagloket is gesloten? Mag deze dan nog ingediend worden als ontwikkeling, of valt deze dan buiten de mogelijkheden om een aanvraag in te dienen?

De ontwikkeling mag zeker mee en het is belangrijk om een goede toelichting te geven waarom de ontwikkeling belangrijk voor het winkelgebied. M.a.w. lost dit een probleem van het huidige winkelgebied op, zo ja, welke?

Als de gemeente de investerende partij is dient de ontwikkeling volledig in de businesscase opgenomen te worden met alle onderliggende stukken zoals de regeling stelt.

Indien het een private partij betreft is het van belang of de gemeente subsidie verstrekt aan deze private partij. Als er geen subsidie verstrekt wordt of andere doorbelasting dan hoeft de gehele investering van deze private partij niet in de indieningspreadsheet te zijn opgenomen. Dan maakt het niet uit of de private partij al is begonnen. Het enige wat dan van belang is dat er een Samenwerkingsovereenkomst gesloten is waarin de bijdrage aan het project van de private partij is vastgelegd.

Als de gemeente aan de private partij subsidie verstrekt dan dient ook de businesscase van deze private partij in de indieningspreadsheet ingevuld te worden incl. alle bijlagen en onderbouwende stukken zoals de regeling stelt. Historische kosten mogen dan niet worden meegenomen.

Een voorbeeld: stel dat een pand wat ingebracht wordt in de businesscase al gesloopt is op moment van indienen dan mogen de sloopkosten niet opgevoerd worden. Hetzelfde is van toepassing als het een gemeentelijk pand betreft wat ingebracht wordt. Als dit pand al gesloopt is voor het indienen van de aanvraag, dan mogen deze kosten niet worden opgevoerd.

Naast RVO en haar analisten kan ook uw eigen accountant deze kosten op dit project afkeuren in de verantwoording op de subsidie, omdat deze voor de datum van beschikken ligt.

Dit is een publicatie van:
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
Contact
www.rvo.nl

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland maart 2024
Publicatienummer: RVO-060-2024/RP-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.