



## Algemeen en procedure

1. Q: Wanneer volgt de tweede openstellingsperiode?  
A: In het najaar van 2022. Een derde en vierde tijdvak volgen in 2023 en 2024.
2. Q: Hoeveel budget is er per openstellingsperiode beschikbaar?  
A: Per openstellingsronde wordt het uitkeringsplafond vastgesteld op 22 miljoen euro, exclusief BTW.
3. Q: Waarvoor wordt de resterende 12 miljoen euro gebruikt (100 minus 4 maal 22 miljoen)?  
A: Hiervan worden de uitvoeringskosten betaald, zoals de vergoedingen voor de inzet van experts en de kosten voor communicatie.
4. Q: Mag een aanvraag meerder malen ingediend worden?  
A: Ja

## Voorwaarden

### Projectgebied

5. Q: Wat wordt bedoeld met het vereiste dat het projectgebied 'geografisch aaneengesloten' dient te zijn? Wat als er één eigenaar in het rijtje bijvoorbeeld niet mee wil of kan doen?  
A: Met geografisch aaneengesloten wordt bedoeld dat het projectgebied een duidelijk afgebakend gebied betreft binnen een centraal winkelgebied of een binnenstedelijke winkelstraat. Dat betekent niet dat alle eigenaren mee moeten doen. Maar dus bijvoorbeeld níet: een deel van het centrale winkelgebied, plus 3 panden in een binnenstedelijke winkelstraat elders in de stad. De situatie in het voorbeeld is toegestaan.
6. Q: Past een projectgebied in een dorpscentrum ook binnen de voorwaarden die gesteld worden aan een projectgebied?  
A: Ja, een centraal winkelgebied is conform de definitie van Locatus het belangrijkste winkelgebied in een stad óf dorp.

### Private partijen

7. Q: Telt een woningcorporatie mee als 'private partij' voor de eis dat er een samenwerkingsovereenkomst gesloten dient te worden met ten minste 2 private partijen?  
A: Ja
8. Q: Telt een gemeentelijk ontwikkelbedrijf ( van dezelfde gemeente) of- maatschappij mee als 'private partij' voor de eis dat er een samenwerkingsovereenkomst gesloten dient te worden met ten minste 2 private partijen?  
A: Nee

9. Q: Wij verwerven als gemeente tijdens het project gronden of panden, waarvan de (her)ontwikkeling via een aanbesteding gegund dient te worden. Telt de toekomstige (en nu nog onbekende) ontwikkelaar mee als 'private partij' voor de eis dat er een samenwerkingsovereenkomst gesloten dient te worden met ten minste twee private partijen?

A: Nee, het is immers op het moment van aanvragen onbekend wie deze partij zal worden en of deze bereid is een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de gemeente waarmee deze zich committeert aan de uitvoer van het project zoals door de gemeente in de aanvraag omschreven.

10. Q: Tellen private partijen waarvan wij als gemeente tijdens de looptijd van het project de panden of gronden verwerven mee als private partij voor de eis dat er een samenwerkingsovereenkomst gesloten dient te worden met ten minste twee private partijen?

A: Nee, dit zijn immers geen risicodragende investeerders.

11. Q: Moeten de private partijen waarmee wij een samenwerkingsovereenkomst sluiten ook een onrendabele top op hun businesscase kennen om als private partner aangemerkt te worden voor de eis dat er een samenwerkingsovereenkomst gesloten dient te worden met ten minste twee private partijen?

A: Nee, ook private partijen die risicovol investeren, maar daarbij geen onrendabele top op de businesscase kennen, tellen mee als private partner voor deze regeling.

#### Minimale omvang project

12. Q: Om in aanmerking te komen voor een bijdrage dient de onrendabele top ten minste 1 miljoen euro te bedragen. Mogen voor deze ondergrens de private en publieke onrendabele top bij elkaar opgeteld worden?

A: Nee, de ondergrens geldt puur voor de gemeentelijke onrendabele top. Daarin kan uiteraard wel een deel van de private onrendabele top verwerkt zitten. Zie ook het antwoord op Q&A nummer 26.

#### Maximale bijdrage

13. Q: Is de maximaal aan te vragen bijdrage van 5 miljoen euro inclusief of exclusief BTW?

A: Dit is exclusief BTW.

## Bijlagen/bewijsstukken

14. Q: Aan welke eisen dient de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en private partijen te voldoen?

A: 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.

15. Q: Aan welke eisen dient het besluit van College B&W te voldoen?

A: Uit het besluit dient RVO te kunnen afleiden dat de gemeente het resterende deel van de onrendabele top na toekenning van een bijdrage financiert. Dit kan dus ook een akkoord van college B&W op de totale uitvoering van het project zijn. Het besluit mag onder voorwaarde van toekenning van een bijdrage IW zijn.

16. Q: Mogen we het besluit van College B&W net zoals de samenwerkingsovereenkomst binnen een jaar na toekenning nazenden?

A: Nee, het besluit aangaande de cofinanciering dient meegestuurd te worden als bijlage bij de aanvraag. Zonder deze cofinanciering is de kans op uitvoering van het project (op het kwaliteitsniveau als aangegeven in de aanvraag) te onzeker.

## **Financiële onderbouwing aanvraag**

### Gemeentelijke businesscase

17. Q: Hoe worden de inbreng- en uitneemwaardes vastgesteld voor openbare ruimte?

A: De inbreng- en uitneemwaarde van openbare ruimte is altijd €0,-.

18. Q: Hoe moeten de inbreng- en uitneemwaardes vastgesteld van gemeentelijk vastgoed vastgesteld worden?

A: De huidige marktwaarde van de panden en de waardebepaling na uitvoer van het project dienen vastgesteld te worden door een onafhankelijk taxateur. Er wordt in de regeling geen taxatiemethode voorgeschreven, maar het spreekt voor zich dat de waardebepaling van de huidige en toekomstige marktwaarde conform dezelfde methode vastgesteld dienen te worden om te voorkomen dat appels en peren met elkaar verrekend gaan worden bij het bepalen van de hoogte van de onrendabele top. De taxatie mag maximaal 3 maanden oud zijn.

19. Q: Wij verwerven als gemeente tijdens de looptijd van het project gronden of panden, hoe verwerken wij de waarde hiervan in de spreadsheet?  
A: De waarde van panden die tijdens de looptijd van het project worden verworven, worden niet ingevuld als inbrengwaarde, maar bij de realisatiekosten, onder verwervingskosten.
20. Q: 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 indieningsspreadsheet?  
A: 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.
21. Q: Hoe verwerken wij een eventuele winst of waardestijging van een achtergelaten locatie (waar functies weggenomen worden en verplaatst naar het projectgebied) in de businesscase?  
A: 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.
22. Q: Hoe anticiperen wij in de businesscase op stijgende bouwkosten?  
A: In het indieningsspreadsheet wordt standaard gerekend met een winst- en risico-opslag van 10% per kostenpost. Daarnaast wordt gerekend met een jaarlijkse indexering van 2%. Dit laatstgenoemde percentage is aan te passen in het spreadsheet, dus kan naar boven bijgesteld worden in dien u daar aanleiding toe ziet. Neem deze aanleiding dan wel op als onderbouwing in de verplichte bijlage 'Toelichting op de begroting'.
23. Q: Hoe verwerken wij in de businesscase kostprijsverhogende BTW bij de realisatie van huurwoningen?  
A: In het financiële indieningsspreadsheet vult u de kostprijsverhogende BTW in de daartoe bestemde cel in onder de realisatiekosten. In het aanvraagformulier geeft u vervolgens aan dat er binnen uw project sprake is van kostprijsverhogende BTW. U krijgt dan automatisch de melding dat er een extra bijlage bij de aanvraag verplicht is: een verklaring van een belastingadviseur (of de Belastingdienst) over de hoogte en oorsprong van dit ingevulde bedrag.

24. Q: Welke impact hebben andere Provinciale – of Rijksbijdragen op de businesscase?  
A: Deze bedragen tellen niet mee als cofinanciering van de resterende onrendabele top, maar worden ingevuld aan de opbrengstenkant in het financiële indieningsspreadsheet. Dit resulteert daarmee in een lagere onrendabele top. Dit heeft een positief effect op het rangschikkingscriterium 'kosteneffectiviteit'. Binnen dat criterium wordt onder andere de gevraagde bijdrage afgezet tegen de score op het criterium 'bijdrage aan de doelstelling'.
25. Q: Mogen kosten die wij in het verleden al gemaakt hebben opgevoerd worden in de businesscase?  
A: Nee, alleen nog te maken kosten mogen opgevoerd worden in het indieningsspreadsheet.
26. Q: Mogen alle kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte opgenomen worden in het financiële indieningsspreadsheet?  
A: 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.

#### Private businesscase

27. Q: 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?  
A: 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.
28. Q: Hoe verwerken we de private onrendabele top in de gemeentelijke businesscase?  
A: 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.

29. Q: Wie is er verantwoordelijk voor de Staatssteuntoets op een eventuele bijdrage aan private partijen (ondernemers)?  
A: De gemeente is het overheidsorgaan dat staatssteun verleend aan de betreffende ondernemers en daarmee verantwoordelijk voor de toets op de vrijstelling/veroorloving van de steun.
30. Q: Welke ruimte bieden de Staatssteunkaders voor het verlenen van een subsidie aan de private ondernemers?  
A: Op de website van RVO treft u een informatieblad over staatssteun en de Impulsaanpak Winkelgebieden. U kunt aan deze uitgave geen rechten ontleen, maar dit geeft u wel wat richting. Een volledig overzicht treft u op de webpagina [Staatssteun - Europa decentraal](#)
31. Q: Dienen ook de private panden getaxeerd te worden voor de vaststelling van de private onrendabele top?  
A: Nee, dit wordt in de regeling niet verplicht, maar het is wel aan te raden. De financiële analistenpool beoordeelt ook de plausibiliteit van de in de bijlage 'toelichting op de begroting' onderbouwde bijdrage aan private partijen. Indien daar taxaties aan ten grondslag liggen, is de kans op akkoord van de financieel analisten op de businesscase groter. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het totale project waarvoor een aanvraag voor een bijdrage ingediend wordt. Hoe 'harder' de cijfers aan de private kant, hoe meer zekerheid de gemeente dus heeft ten aanzien van de uitvoer van het project.

### **Rangschikkingscriteria**

32. Q: Is er een overzicht van alle rangschikkingscriteria die de adviescommissie gaat scoren bij rangschikking van de aanvragen?  
A: Op pagina 14 en 15 van de regeling met toelichting wordt gedetailleerd inzicht gegeven in de vier criteria (en onderliggende sub-criteria) op basis waarvan de adviescommissie de aanvragen zal gaan scoren en ultimum rangschikken.

### **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](http://www.rvo.nl)