



# Toelichting en invulinstructie spreadsheet Impulsaanpak Winkelgebieden

## *Algemene toelichting*

Voor de aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden dienen de gele cellen in de verschillende tabbladen volledig en eenduidig ingevuld te worden. De spreadsheet dient zo volledig mogelijk ingevuld te worden. In het model zijn daarnaast blauw, groene en oranje gearceerde cellen opgenomen waarin op basis van de invoer totalen en/of kengetallen worden berekend en gepresenteerd. Deze zijn bedoeld voor de beoordeling van de aanvraag, u te helpen bij het invullen en u een goed inzicht te geven in hoe de invoer wordt bedoeld en wordt geïnterpreteerd. Deze begroting dient te worden aangevuld met een toelichting (één van de verplichte bijlagen bij de aanvraag).

Het model is beveiligd zodat alleen de geel gearceerde cellen kunnen worden aangepast. Het is niet de bedoeling tabbladen toe te voegen, de beveiliging van het model af te halen of anderszins wijzigingen aan te brengen aan deze spreadsheet anders dan waarvoor deze bedoeld is. Aanvullende informatie over de begroting kunt u opnemen in de bijlage 'toelichting op Begroting en prognose'.

## *Tabblad Voorblad*

Hier vult u in de gele cellen in kolom B de gemeentenaam, projectnaam en plaatsnaam van de projectlocatie in. Op dit tabblad treft u tevens de controles op de invoer per tabblad. De vinkjes dienen alle vier op groen te staan om een aanvraag in te kunnen dienen.

## *Tabblad Ruimtelijke en financiële inputs*

Op dit tabblad dient u een aantal ruimtelijke en financiële gegevens in te vullen.

De inbrengwaarde, marktwaarde in eindsituatie en de grondopbrengsten kunnen in de spreadsheet ingevoerd worden per vastgoedfunctie (wonen, winkel, kantoor etc.). Nu kan het zijn dat u de inbreng- en marktwaardes op adres- of objectniveau heeft waarbij er op dat object en adres verschillende vastgoedfuncties zitten waardoor de inbreng- en marktwaardes niet goed uit te splitsen zijn per vastgoedfunctie. In dat geval kunt u de inbreng-/marktwaarde ook als totaal invullen bij één van de vrije vastgoedfuncties.

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.

Beginsituatie

Overzicht vastgoed dat de gemeente bezit/verwerft

- In de cellen D16 t/m D26 treft u 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. Zie hierboven de prijsranges van betaalbare woningen.
- In de cellen D23 t/m D25 kunt u desgewenst categorieën toevoegen
- Indien u met het project het gemeentelijk vastgoed (reeds in bezit of te verwerven) gaat renoveren of transformeren, dan vult u voor deze categorieën in de tabel die begint met cel I16 en eindigt met cel L26, waarbij geldt:
  - Eenheden = het aantal panden
  - M2 BVO totaal = Bruto Vloer Oppervlak
  - M2 GBO totaal = Gebruiksoppervlak
  - Inbrengwaarde / verwerving = huidige marktwaarde, vastgesteld d.m.v. een onafhankelijke taxatie
- Indien u met het project het gemeentelijk vastgoed (reeds in bezit of te verwerven) gaat slopen, dan vult u de tabel in die begint met cel N16 en eindigt met cel Q26.

#### Overzicht vastgoed dat samenwerkingspartners (derden) bezitten/verwerven

- Hier vult de gegevens in van het vastgoed van uw private samenwerkingspartners;
- Indien uw private partners met het project het vastgoed gaan transformeren of renoveren, dan vult u de tabel in die begint met cel I35 en eindigt met cel K45.
- Indien uw private partners met het project het vastgoed gaan slopen, dan vult u de tabel in die begint met cel M35 en eindigt met cel O45.
- De gegevens die u hier invult, dienen om ook zicht te hebben op de wijzigingen in de gebruiksfuncties en de activiteiten van de private deelnemers aan het samenwerkingsverband;
- In tegenstelling tot de gegevens die ingevuld dienen te worden bij het gemeentelijk vastgoed hoeft de inbreng- of verwervingswaarde niet ingevuld te worden, wel wordt u gevraagd om in de toelichting op de begroting inzicht te geven in de hoogte van de onrendabele top per private partij, zodat de financieel analisten kunnen controleren of de bijdrage van de gemeente aan de betreffende private samenwerkingspartner niet de onrendabele top van deze partner overschrijdt. In de bijlage 'toelichting op de begroting' heeft u zelf deze gegevens dus wel nodig om dat aan te kunnen tonen.

#### Eindsituatie

##### Overzicht vastgoed dat de gemeente bezit/verwerft

- Indien u bij de beginsituatie aan heeft ingevuld dat u met het project gemeentelijk vastgoed gaat renoveren of transformeren, dan vult u in de tabel die begint met cel I52 en eindigt met cel M62 in wat de eindsituatie van het betreffende vastgoed is, waarbij geldt:
  - Verbouw/renovatiekosten gemeenten = begroting van de kosten die gemaakt worden tijdens de looptijd van het project om tot de eindsituatie te komen. Bedragen dienen hier exclusief BTW ingevuld te worden;
  - Marktwaarde excl BTW = de door een onafhankelijk taxateur vastgestelde toekomstige marktwaarde van de panden.

- Indien u bij de beginsituatie heeft ingevuld dat u met het project gemeentelijk vastgoed gaat slopen, dan vult u in de tabel die begint met cel O52 en eindigt met cel S62 de gegevens in van het vervangende vastgoed dat u hiervoor terug gaat bouwen.

#### Overzicht vastgoed waarvoor de gemeente grond verkoopt

- Indien u bij de beginsituatie heeft ingevuld dat u met het project gemeentelijk vastgoed gaat slopen, maar daar niet zelf als gemeente het vervangende vastgoed gaat bouwen, dan vult u de tabel in die begint met cel I71 en eindigt met cel L81, waarbij geldt:
  - Grondopbrengst gemeente excl. BTW = de door een onafhankelijk taxateur vastgestelde toekomstige marktwaarde van de vrijgemaakte gronden.
- Het plaatsen van de vervangende nieuwbouw door derden maakt geen onderdeel uit van de businesscase, alleen de grondopbrengsten voor de gemeente worden opgenomen in de businesscase.
- De reden dat we u toch vragen aan te geven wat de beoogde eindsituatie wordt, is om de realiteit van de opgevoerde grondopbrengsten te kunnen bepalen.

#### Overzicht vastgoed dat derden bezitten/verwerven

- Indien u bij de beginsituatie heeft ingevuld dat uw private samenwerkingspartners vastgoed gaan transformeren of renoveren, dan vult u in de tabel die begint met cel I87 en eindigt met cel K97 de eindsituatie van het vastgoed in;
- Indien u bij de beginsituatie heeft ingevuld dat uw private samenwerkingspartners vastgoed gaan slopen, dan vult u in de tabel die begint met cel M87 en eindigt met cel O97 de eindsituatie van het vastgoed in (het vervangende vastgoed).
- In tegenstelling tot de gegevens die ingevuld dienen te worden bij het gemeentelijk vastgoed hoeft de marktwaarde van de vervangende nieuwbouw in de eindsituatie niet ingevuld te worden. Wel wordt u gevraagd om in de toelichting op de begroting inzicht te geven in de hoogte van de onrendabele top per private partij, zodat de financieel analisten kunnen controleren of de bijdrage van de gemeente aan de betreffende private samenwerkingspartner niet de onrendabele top van deze partner overschrijdt. In de bijlage 'toelichting op de begroting' heeft u zelf deze gegevens, samen met de stichtingskosten voor de vervangende nieuwbouw, dus wel nodig om dat aan te kunnen tonen.

## *Tabblad Begroting en prognose*

In dit tabblad dient u de totale kosten, de toerekenbare kosten, de opslagen onvoorzien, het indexatiepercentage en de kasstroom in te vullen van alle kosten en opbrengsten.

- In de kolom die begint bij cel E11 en eindigt bij cel E27 worden de kostenposten omschreven waarvoor een uitkering IW aangevraagd kan worden. De cellen E26 en E27 zijn 'vrije kostenposten' de opgenomen tekst in de geel gearceerde cellen hiervoor worden overschreven.
- In de kolom die begint bij cel E31 en eindigt bij cel E37 worden de opbrengstenposten omschreven. De cellen E36 en 37 zijn 'vrije opbrengstenposten', de opgenomen tekst in de geel gearceerde cellen hiervoor worden overschreven.

#### 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, ook de 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 G8 op het blad 'Ruimtelijke, financiële inputs'.
- De totale kosten voor infrastructurele ingrepen vult u in cel F18 in.
- De kostprijsverhogende BTW vult u in in cel F25 indien (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 van de Belastingdienst) welke als bijlage kan worden meegestuurd met de aanvraag. Als er geen geldbedrag wordt ingevuld bij de 'Kostprijsverhogende btw' dan is een verklaring niet nodig.

#### Toerekenbare kosten

- De direct aan het project toerekenbare kosten vult u 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.
- De reeds 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 reeds 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 reeds 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.
- Indien 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 per private samenwerkingspartner niet hoger zijn dan de onrendabele top binnen dit project voor die betreffende samenwerkingspartner. Het bedrag dat in deze cel opgevoerd wordt, dient onderbouwd te worden in de bijlage 'toelichting op Begroting en prognose'.

#### Toerekenbare kosten incl. onvoorzien'

- In de cellen I12 t/m I27 vult u de toerekenbare kosten in inclusief een opslag onvoorzien. 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 is. 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 reeds ingevulde groene cel (I3) presenteert de optelsom van de op het blad 'Ruimtelijke, financiële inputs' 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 'Ruimtelijke, financiële inputs' in cellen L71 t/m L81 ingevulde inbrengwaarden/verwervingskosten.

##### 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 is. 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.

#### Gevraagde uitkering

- De geïndexeerde toerekenbare kosten, verminderd met de geïndexeerde toerekenbare opbrengsten vormt de onrendabele top van het project. Deze vindt u in cel AE41 en cel I46.
- De onrendabele top dient ten minste 1 miljoen euro te bedragen. Deze controle wordt automatisch uitgevoerd in cel F57.
- De aan te vragen uitkering mag maximaal 50% van de onrendabele top bedragen. Het maximale bedrag op basis van dit criterium treft u in cel F46.
- De aan te vragen uitkering mag maximaal 25% van de geïndexeerde gemeentelijke realisatiekosten bedragen. Het maximale bedrage op basis van dit criterium treft 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 daadwerkelijk aan wilt vragen.