

Restauratiefonds.

Voorwaarden & Kenmerken

Restauratiefonds-hypothek en
Restauratiefondsplus-hypothek

Inhoudsopgave

1. Waarom dit document?	4
1.1 De Erfgoedwet	4
1.2 Voorwaarden & Kenmerken van de lening(en)	7
2. Begripsbepalingen	8
2.1 Begrippen	8
2.2 Woonhuizen en zelfstandige onderdelen	10
3. Voorwaarden	14
3.1 Voorwaarden voor de lening(en)	14
3.2 De aanvraag van een lening(en)	15
3.3 Lening na subsidie en andersom	16
3.4 Een volgende lening aanvragen	17
3.5 Voorwaarden specifiek voor de Restauratiefondsplus-hypotheek	17
4. Kredietbeoordeling	20
5. Kenmerken van de Restauratiefonds-hypotheek	22
5.1 Hoofdsom	22
5.2 Rentepercentage	22
5.3 Rentevastheid	23
5.4 Looptijd	23
5.5 Aflossing	23
5.6 Maandelijks bedrag	23
5.7 Zekerheden	23
5.8 Declaraties	24
5.9 Gereedmelding	24
5.10 Definitieve vaststelling	25
5.11 Overdraagbaarheid	26
5.12 Overige voorwaarden	26
5.13 Behandelingskosten	27
5.14 Bouwrekening	27
6. Kenmerken van de Restauratiefondsplus-hypotheek en de Restauratiefondsplus-lening	28
6.1 Hoofdsom	28
6.2 Rentepercentage	28
6.3 Rentevastheid	29
6.4 Looptijd	29
6.5 Aflossing	29
6.6 Zekerheden	30
6.7 Declaraties	30
6.8 Gereedmelding	31
6.9 Definitieve vaststelling	31
6.10 Overdraagbaarheid	32
6.11 Overige voorwaarden	33
6.12 Behandelingskosten	33
6.13 Bouwrekening	33
7. Slotbepalingen	34

1. Waarom dit document?

In dit hoofdstuk leest u over de Erfgoedwet, de wet op basis waarvan de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec worden aangeboden. Daarna leest u hoe dit document, de Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec, zich verhouden tot de Erfgoedwet.

1.1 De Erfgoedwet

De grondslag voor de laagrentende leningen, de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec, is artikel 7.8 van de Erfgoedwet. Met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet is het Besluit rijkssubsidieering instandhouding monumenten 2013 (Brim 2013) vervallen. De Erfgoedwet vormt nu ook direct de grondslag voor de Subsidieregeling instandhouding monumenten (hierna te noemen: Sim). De bepalingen uit het Brim 2013 zitten nu ofwel in de Erfgoedwet zelf, ofwel in de Sim.

Lening of subsidie, begrip “instandhouding”

Zoals in artikel 7.6 van de Erfgoedwet vermeld, kan iemand die voor werkzaamheden aan een rijksmonument een lening heeft verkregen voor diezelfde werkzaamheden geen subsidie meer krijgen. Een lening kan in beginsel worden verkregen door elke eigenaar van een rijksmonument, behalve door gemeenten, provincies, waterschappen en samenwerkingsverbanden in de vorm van een gemeenschappelijke regeling. Het verschil met subsidie is uiteraard dat een lening terugbetaald moet worden. Het te lenen bedrag kan daardoor hoger zijn dan een mogelijk te verkrijgen subsidie. Het is aan de aanvrager om de faciliteit te kiezen waar hij het meest behoefte aan heeft. Het begrip ‘instandhouding’ als bedoeld in dit document omvat zowel normaal onderhoud als restauratie van een rijksmonument. Bij normaal onderhoud gaat het volgens de Erfgoedwet om noodzakelijke reguliere werkzaamheden die gericht zijn op het behoud van monumentale waarde en bij restauratie om werkzaamheden die het normale onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel. Voor dezelfde werkzaamheden kan, als gezegd, nooit zowel een laagrentende lening als een subsidie worden verstrekt. De eigenaar moet dus kiezen.

Voor ‘woonhuizen’ als bedoeld in de Sim bestaat geen aanspraak op subsidie op grond van de Sim, wel een leenfaciliteit: een 100% laagrentende Restauratiefonds(plus)-hypothec. De lening is ook een mogelijkheid als de eigenaar door een uitgeput subsidiebudget in enig jaar niet in aanmerking komt een mogelijkheid voor subsidie. Een lening wordt niet verstrekt voor werkzaamheden waar al subsidie voor is verleend.

Voor particulieren met een rijksmonument met een huidige woonfunctie bestaat er in plaats van de 100% laagrentende Restauratiefonds(plus)-hypothec ook de mogelijkheid van een subsidie achteraf van maximaal 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten (onderhoud en restauratie) op basis van de Beleidskader instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten (hierna te noemen: Beleidskader). Het gaat bij woonhuis-rijksmonumenten als bedoeld in het Beleidskader om een andere woonhuisdefinitie dan in de Sim. Voor een woonhuis als bedoeld in het Beleidskader is alleen een huidige woonfunctie bepalend. Op basis van het Beleidskader kan namelijk alleen voor rijksmonumenten met een huidige woonfunctie subsidie worden verstrekt. Bij het begrip ‘woonhuis’ als bedoeld in de Sim is ook de oorspronkelijke woonfunctie relevant, want op basis van de Sim wordt - behoudens een aantal uitzonderingen - naast voor rijksmonumenten die op dit moment voor meer dan 50% voor bewoning in gebruik zijn, ook geen subsidie verstrekt voor een rijksmonument dat in oorsprong voor bewoning is vervaardigd.

Stichting Nationaal Restauratiefonds, hierna te noemen “het Restauratiefonds”, verstrekt de laagrentende leningen in de vorm van een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verstrekt de subsidies namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Het Restauratiefonds betaalt de subsidies uit.

De Restauratiefonds-hypothek kent een minimum leningsbedrag van 10.000 euro en een maximaal leningsbedrag van 300.000 euro. De Restauratiefondsplus-hypothek heeft een minimaal leningsbedrag van 300.000 euro en een maximaal leningsbedrag van 10.000.000 euro. Per organisatie en/of natuurlijk persoon is het maximale uitstaande leningsbedrag aan Restauratiefondsplus-hypotheek en Restauratiefonds-hypotheek tezamen in beginsel 10.000.000 euro.

Financiële ondersteuning voor rijksmonumenten	
Eigenaar = natuurlijke persoon (particuliere eigenaar)	
Sim-woonhuis (huidige woonfunctie) + mee-beschermde bijbehorende tuin	Keuze uit: <ul style="list-style-type: none"> • of 100% Restauratiefonds-hypothek voor instandhouding (restauratie en onderhoud) • of instandhoudingssubsidie (restauratie en onderhoud) Beleidskader (max. 38%)
Sim-woonhuis (geen huidige woonfunctie)	100% Restauratiefonds-hypothek voor instandhouding (restauratie en onderhoud)
Ander monument (niet meer dan 50% huidige woonfunctie) + mee-beschermde bijbehorende tuin	Keuze uit: <ul style="list-style-type: none"> • of, bij een leningbedrag < 300.000 euro, de 100% Restauratiefonds-hypothek voor instandhouding (restauratie en onderhoud) • of, bij een leningbedrag > 300.000 euro, de 100% Restauratiefondsplus-hypothek voor instandhouding (restauratie en onderhoud) • of instandhoudingssubsidie (restauratie en onderhoud) Beleidskader (max. 38%) • of Sim-subsidie (onderhoud) • of provinciale restauratiesubsidie
Ander monument (geen huidige woonfunctie)	Keuze uit: <ul style="list-style-type: none"> • of, bij een leningbedrag < 300.000 euro, de 100% Restauratiefonds-hypothek voor instandhouding (restauratie en onderhoud) • of, bij een leningbedrag > 300.000 euro, de 100% Restauratiefondsplus-hypothek voor instandhouding (restauratie en onderhoud) • of Sim-subsidie (onderhoud) • of provinciale restauratiesubsidie
Eigenaar = rechtspersoon (geen POM, geen decentrale overheid)	
Sim-woonhuis	100% Restauratiefonds-hypothek voor instandhouding (restauratie en onderhoud)

Ander monument	<p>Keuze uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • of, bij een leningbedrag < 300.000 euro, de 100% Restauratiefonds-hypotheek voor instandhouding (restauratie en onderhoud) • of, bij een leningbedrag > 300.000 euro, de 100% Restauratiefondsplus-hypotheek voor instandhouding (restauratie en onderhoud) • of Sim-subsidie (onderhoud) • of provinciale restauratiesubsidie
Aangewezen Professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM)	
Sim-woonhuis	<p>Keuze uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • of Sim-subsidie (onderhoud) • of de 100% Restauratiefonds-hypotheek voor instandhouding (restauratie en onderhoud)
Ander monument	<p>Keuze uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • of, bij een leningbedrag < 300.000 euro, de 100% Restauratiefonds-hypotheek voor instandhouding (restauratie en onderhoud) • of, bij een leningbedrag > 300.000 euro, de Restauratiefondsplus-hypotheek voor instandhouding (restauratie en onderhoud)* • of Sim-subsidie (onderhoud) • of provinciale restauratiesubsidie
Decentrale overheid	
Alle rijksmonumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Sim-subsidie (onderhoud) • provinciale restauratiesubsidie

* Als uitgangspunt geldt dat er sprake is van een Restauratiefondsplus-hypotheek, oftewel dat de geldlening wordt verstrekt met als zekerheid een recht van hypotheek op het te financieren onderpand. Het Restauratiefonds hanteert geen maximum obligo per POM. Uiteraard blijft het acceptatiebeleid van toepassing. Op balansniveau van het Restauratiefonds hanteert het Restauratiefonds wel een begrenzing voor het totaalbedrag aan uitstaande financieringen aan POM's.

Een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) komt echter ook in aanmerking voor een achtergestelde lening, de zogenaamde Restauratiefondsplus-lening. Als het Restauratiefonds hiermee akkoord gaat, wordt voor deze specifieke partijen geen hypothecaire inschrijving gevestigd. Het maximum obligo voor de Restauratiefondsplus-lening voor een POM is 5.000.000 euro, vanwege het achtergestelde karakter.

Waar in deze Voorwaarden & Kenmerken Restauratiefondsplus-hypotheek staat vermeld, wordt ook Restauratiefondsplus-lening bedoeld, behalve bij de in paragraaf 6.6 genoemde zekerheden.

1.2 Voorwaarden & Kenmerken van de lening(en)

Het Restauratiefonds verstrekt ter uitvoering van zijn taak de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec. Dit zijn laagrentende leningen die in de regel worden verstrekt met als zekerheid het recht van hypothec op het rijksmonument.

Dit document bevat de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de lening(en). Ook worden de kenmerken van deze hypotheke beschreven.

2. Begripsbepalingen

2.1 Begrippen

In dit document wordt verstaan onder:

Deskundig bouwkundig bureau

Een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau dat voorafgaand aan de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden een verklaring kan afgeven over de hoogte van de - al dan niet pro forma - instandhoudingskosten.

Rijksmonumenten

Rijksmonumenten zijn monumenten (en archeologische monumenten) die zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister, bedoeld in artikel 3.3 van de Erfgoedwet.

BKR

Bureau Krediet Registratie te Tiel.

Bouwrekening

Rekening bij het Restauratiefonds die aangeboden wordt aan een rijksmonumenteigenaar samen met een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec en ten laste waarvan de uitbetalingen van de lening op declaratiebasis plaatsvinden.

Decentrale overheden

Provincies, gemeenten, waterschappen en openbare lichamen die zijn ingesteld met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Eigenaar

Natuurlijke persoon of rechtspersoon die het recht van eigendom of een ander zakelijk recht (zoals het recht van erfpacht of het recht van opstal) heeft op een rijksmonument. Huurders, pachters, beheerders en economische eigenaars worden niet als eigenaar aangemerkt.

Lening

De in artikel 7.8 van de Erfgoedwet genoemde lening. Deze wordt door het Restauratiefonds verstrekt. De lening kan een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec zijn.

Minister

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Instandhoudingskosten

De Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten (Bijlage als bedoeld in artikel 4 van de Subsidieregeling instandhouding monumenten), hanteert het begrip 'instandhouding' voor zowel onderhoud als restauratie (herstel) van een monument. Bij onderhoud gaat het volgens de Erfgoedwet om noodzakelijke reguliere werkzaamheden die gericht zijn op het behoud van monumentale waarden en bij restauratie om werkzaamheden die het normale onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel. Volgens de genoemde leidraad moeten de werkzaamheden sober en doelmatig zijn, technisch noodzakelijk zijn en zijn gericht op maximaal behoud van aanwezige monumentale waarden.

De instandhoudingskosten worden voor zover van toepassing verminderd met het bedrag waarvoor al een subsidie is verleend of verminderd met het bedrag dat als verzekeringsuitkering bij schade door brand of storm et cetera ontvangen is. Het gaat dus om kosten die daadwerkelijk ten laste van de eigenaar komen.

Organisatie

De rechtspersoon of rechtspersonen waarmee het Restauratiefonds de leningsovereenkomst heeft afgesloten alsmede de (rechts)persoon of (rechts)personen die in overwegende mate zeggenschap heeft (hebben) in deze rechtspersoon of aan deze rechtspersoon is (zijn) gelieerd, welke situatie zowel van toepassing kan zijn bij het aangaan van de overeenkomst als tijdens de looptijd van de lening.

Professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM)

Organisatie als bedoeld in artikel 30 van de Subsidieregeling instandhouding monumenten.

Restauratiefonds

Stichting Nationaal Restauratiefonds, statutair gevestigd en kantoorhoudend in Amersfoort.

Restauratiefonds-hypotheek

Een laagrentende lening (in de regel onder hypothecair verband) ter financiële ondersteuning van eigenaren van rijksmonumenten bedoeld voor het in stand houden van deze rijksmonumenten uit hoofde van de Erfgoedwet.

Restauratiefondsplus-hypotheek

Een laagrentende lening (in de regel onder hypothecair verband) ter financiële ondersteuning van eigenaren van rijksmonumenten, niet zijnde woonhuizen als bedoeld in de Sim, bedoeld voor het in stand houden van deze rijksmonumenten uit hoofde van de Erfgoedwet.

Restauratiefondsplus-lening

Een Restauratiefondsplus-hypotheek die wordt verstrekt aan een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) en die door het Restauratiefonds wordt achtergesteld. Er wordt dan geen hypothecaire inschrijving gevestigd.

Revolving fund van het Restauratiefonds

Dat deel van het eigen vermogen van het Restauratiefonds, waaruit onder andere nieuwe Restauratiefonds-hypotheek en Restauratiefondsplus-hypotheek verstrekt worden.

Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument

Een verklaring waarin een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau verklaart welke werkzaamheden voor instandhouding voldoen aan Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten 2013. De instandhoudingskosten dienen na aftrek van de door de eigenaar ontvangen of te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen als grondslag voor een Restauratiefonds-hypotheek of een Restauratiefondsplus-hypotheek. Het Restauratiefonds heeft geen invloed op de hoogte van de vaststelling in de verklaring.

Sim-leidraad

Sim-leidraad is de hier gehanteerde afkorting van de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten. De Sim-leidraad is een bijlage bij en hiermee een onderdeel van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim). In de Sim-leidraad zijn de werkzaamheden, maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de instandhouding van rijksmonumenten opgenomen waarvan de kosten in aanmerking komen voor subsidie op grond van de Sim of voor een laagrentende lening bij het Restauratiefonds. De werkzaamheden moeten de monumentale waarden - de historische materialen en constructies - zoveel mogelijk behouden. De werkzaamheden moeten sober, doelmatig en technisch noodzakelijk zijn. Behoud van oorspronkelijke materialen is het uitgangspunt.

Vergunning

Een vergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (ook wel omgevingsvergunning genoemd) of een archeologische monumentenvergunning als bedoeld in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet.

Woonhuis

Een woonhuis is een rijksmonument of zelfstandig onderdeel van een rijksmonument, dat in oorsprong (geheel of gedeeltelijk) is vervaardigd voor bewoning of dat nu voor meer dan de helft van de oppervlakte voor bewoning in gebruik is. Dit met dien verstande dat niet als woonhuis wordt aangemerkt: een gebouw dat deel uitmaakt van een geregistreerd museum, of een kerkgebouw, kasteel, paleis, hoofdhuis van een buitenplaats, landhuis, gebouw van liefdadigheid, molen, gemaal, agrarisch gebouw of watertoren. De begripsbepaling 'woonhuis' is relevant voor Sim-subsidie, alsmede voor een laagrentende lening.

NB - Het begrip woonhuis is niet hetzelfde als een rijksmonument met een woonfunctie als bedoeld in het Beleidskader instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten. Voor woonhuis-rijksmonumenten is namelijk alleen de huidige woonfunctie relevant.

Zelfstandig onderdeel

Een zelfstandig onderdeel is:

- een deel van een rijksmonument dat is aan te merken als een zelfstandige bouwkundige eenheid;
- een deel van een rijksmonument dat is aan te merken als een toren van een kerkgebouw;
- alle delen gezamenlijk van een rijksmonument, zijnde een aanleg zoals een park- of tuinaanleg, die aan één eigenaar behoren, en niet het gehele rijksmonument omvatten;
- of alle delen gezamenlijk van een archeologisch rijksmonument, die aan één eigenaar behoren, en niet het gehele rijksmonument omvatten.

2.2 Woonhuizen en zelfstandige onderdelen

Wanneer wordt een rijksmonument of zelfstandig onderdeel als woonhuis aangemerkt?

Woonhuizen zijn rijksmonumenten of zelfstandige onderdelen die in oorsprong geheel of gedeeltelijk zijn vervaardigd voor bewoning.

Onder woonhuizen vallen ook rijksmonumenten en zelfstandige onderdelen met in oorsprong gemengde functies, zoals: wonen/horeca, wonen/kantoor, wonen/pakhuis, wonen/werken en wonen/winkel. Daarnaast vallen er rijksmonumenten en zelfstandige onderdelen onder die oorspronkelijk een andere functie dan bewoning hadden, maar die nu voor meer dan de helft (in m²) voor bewoning in gebruik zijn. Kelders, zolders, bergingen en garages worden hierbij aangemerkt als ruimtes met een woonfunctie.

Bij gebouwen zoals kazernes, kloosters en internaten, is veelal sprake van een oorspronkelijke specifieke woonfunctie, maar het karakter van deze gebouwen wordt in de eerste plaats bepaald door hun militaire, religieuze of onderwijsfunctie. Daarom gelden zij, zolang zij hun oorspronkelijke functie hebben, niet als woonhuizen. Als zij hun oorspronkelijke functie echter verloren hebben en nu voor meer dan de helft worden bewoond, worden zij wel als woonhuis aangemerkt.

Gebouwen zoals pastorieën, kosterwoningen en dergelijke worden altijd aangemerkt als woonhuizen, ook als ze met een kerkgebouw onder één monumentnummer staan geregistreerd.

Niet als woonhuis worden aangemerkt: gebouwen die onderdeel uitmaken van een in het Museumregister Nederland geregistreerd museum, alsmede kerkgebouwen, kastelen, paleizen, het hoofdhuis van buitenplaatsen, landhuizen, gebouwen van liefdadigheid, molens, gemalen, agrarische gebouwen en watertorens.

Onder agrarische gebouwen vallen zowel hoofd- als bijgebouwen van boerderijen, alsmede vrijstaande gebouwen zoals schuren en schaapskooien. Ook het woonhuisgedeelte van de boerderij valt onder de agrarische gebouwen. Daarbij maakt het niet uit of het vrij staat of aan het bedrijfsgedeelte is vast gebouwd. Of sprake is van een dergelijke verbinding is streekgebonden, maar het principe van woon- en bedrijfsgedeelte is overal hetzelfde. Evenals bij eerdergenoemde kazernes, kloosters en internaten staat bij boerderijen de woonfunctie niet voorop.

De huidige functie doet bij agrarische gebouwen niet ter zake. Dus ook als in het bedrijfsgedeelte momenteel wordt gewoond, geldt dit niet als woonhuis.

Wat wordt verstaan onder een zelfstandig onderdeel en waarom is dit begrip van belang?

Veel rijksmonumenten zijn één geheel, zonder dat verschillende zelfstandige onderdelen te onderscheiden zijn. Toch komt het regelmatig voor dat dit onderscheid wel mogelijk is.

In dergelijke gevallen kan de eigenaar voor één of meer van deze zelfstandige onderdelen een laagrentende lening (of subsidie) aanvragen.

Toren van een kerkgebouw

De toren van een kerkgebouw wordt altijd aangemerkt als zelfstandig onderdeel, hoewel dit niet altijd een zelfstandige bouwkundige eenheid is.

Beschermde aanleg

Zogenaemde groene monumenten, zoals tuin en park van een buitenplaats, vormen in beginsel één geheel. Alle onderdelen van een beschermde tuin- en parkaanleg, zoals bomen, struiken, gazons, paden en waterpartijen, gaan allemaal op in één groter geheel: de aanleg. Alleen in het geval er sprake is van meerdere eigenaren, kunnen binnen een beschermde aanleg meerdere zelfstandige onderdelen worden onderscheiden. Als één zelfstandig onderdeel gelden dan de gezamenlijke kadastrale percelen en beplantingen die in bezit zijn van één eigenaar. De zich hier op of in bevindende gebouwen of werken, zoals bruggetjes, theekoepels, standbeelden, oranjeieën, vallen hier niet onder. Dit zijn aparte zelfstandige onderdelen, want deze zijn aan te merken als zelfstandige bouwkundige eenheden. De aanwezigheid van groene elementen is overigens niet van doorslaggevend belang voor de vraag of het een aanleg als hier bedoeld betreft. Het gaat er bij deze zelfstandige onderdelen om dat het geen bouwwerk of een archeologisch monument betreft.

Archeologische rijksmonumenten

Net als bij groene monumenten geldt bij archeologische monumenten dat de eigendomssituatie bepalend is voor het bestaan van zelfstandige onderdelen. Een als archeologisch rijksmonument aangewezen terrein is alleen in meerdere zelfstandige onderdelen te verdelen als er sprake is van meerdere eigenaren van de desbetreffende kadastrale percelen. Het zelfstandig onderdeel is dat gedeelte van het rijksmonument dat eigendom is van één eigenaar.

Wat wordt bedoeld met het begrip zelfstandige bouwkundige eenheid?

Gebouwde rijksmonumenten kunnen bestaan uit één ondeelbaar geheel of uit meerdere zelfstandige bouwkundige eenheden (onroerende zaken). Of sprake is van een zelfstandige bouwkundige eenheid, hangt in hoge mate af van de feitelijke situatie en kan op verschillende manieren worden vastgesteld. Dit kan via de zakenrechtelijke benadering, de bouwkundige benadering of de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). Hieronder leest u meer over deze drie beoordelingsmanieren.

Zakenrechtelijke benadering

Ten eerste kan worden afgegaan op het begrip onroerende zaak als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. Een onroerende zaak geldt in beginsel als één zelfstandige bouwkundige eenheid. Bestanddelen van een onroerende zaak zijn niet zelfstandig en worden dus ook niet aangemerkt als zelfstandige bouwkundige eenheid. Een vertrek, uitbouw, kap, fundering, gevel - allemaal bestanddelen van een onroerende zaak - zijn dus niet aan te merken als zelfstandig onderdeel. Ook een orgel geldt niet als een zelfstandig onderdeel maar als een bestanddeel van het gebouw waarin het is bevestigd, doorgaans een kerkgebouw.

Bouwkundige benadering

Niet altijd staat vast wat als één onroerende zaak moet worden aangemerkt. Dit speelt bijvoorbeeld bij grotere fabriekscomplexen in handen van één eigenaar. In dergelijke gevallen kunnen de zelfstandige bouwkundige eenheden vanuit bouwkundige optiek worden vastgesteld. Bij een fabriek die bestaat uit één grote ruimte is sprake van één zelfstandige bouwkundige eenheid. Constructief en functioneel vormt het immers één geheel. Als een fabriek uit meerdere bouwdelen bestaat, kan er nog steeds sprake zijn van één zelfstandige bouwkundige eenheid. Dit is het geval als tussen de verschillende bouwdelen geen scheidingsmuren staan en de bouwdelen geen eigen ingang hebben. Alleen als de fabriek bestaat uit verschillende afgesloten bouwdelen met elk een eigen ingang, kan sprake zijn van verschillende zelfstandige bouwkundige eenheden.

In het algemeen worden vrijstaande bouwwerken aangemerkt als zelfstandige bouwkundige eenheden. Bij aan elkaar vast gebouwde bouwwerken kan worden gesproken van verschillende zelfstandige bouwkundige eenheden, als ze in constructief en in functioneel opzicht te onderscheiden zijn. Te denken valt aan een kerk met een aangebouwde kerkhofmuur, aan een arbeiderswoning in een rijtje arbeiderswoningen, of aan een vestingmuur met daarop een molen.

Bij een woonblok met één doorlopend dak wordt elke verticale eenheid, bestaande uit een benedenwoning, een bovenwoning en eventuele tussenwoningen, van de fundering tot en met het dak, als één zelfstandige bouwkundige eenheid aangemerkt. Individuele appartementen in een woonblok of in een flatgebouw worden niet als zelfstandige bouwkundige eenheden aangemerkt.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Tot slot kan aansluiting worden gezocht bij de Basisregistratie adressen en gebouwen, kortweg: BAG. Hierin wordt de afbakening van individuele panden geregistreerd. Wat hier als een pand wordt beschouwd, wordt in de meeste gevallen ook als zelfstandige bouwkundige eenheid kunnen aangemerkt. Dit geldt uitdrukkelijk niet voor de eveneens in deze registratie onderscheiden 'verblijfsobjecten'. Dit begrip ziet immers ook op appartementen, die als zodanig nooit als zelfstandige bouwkundige eenheid gelden.

3. Voorwaarden

In dit hoofdstuk leest u onder welke voorwaarden u in aanmerking komt voor een Restauratiefonds-hypothec en of Restauratiefondsplus-hypothec en hoe u een (mogelijk volgende) Restauratiefonds-hypothec en of Restauratiefondsplus-hypothec aanvraagt. In paragraaf 3.5 leest u twee voorwaarden die alleen van toepassing zijn op de Restauratiefondsplus-hypothec.

3.1 Voorwaarden voor de lening(en)

- U bent eigenaar van een rijksmonument of een zelfstandig onderdeel van een rijksmonument.
- U bent een natuurlijk persoon of een rechtspersoon. Decentrale overheden komen niet in aanmerking voor een lening.
- Per organisatie en/of natuurlijk persoon is het maximale uitstaande leningsbedrag aan Restauratiefondsplus-hypothec en Restauratiefonds-hypothec tezamen in beginsel maximaal 10.000.000 euro.
- U heeft geen rijkssubsidie voor dezelfde werkzaamheden aangevraagd. Met rijkssubsidie wordt onder meer subsidie op grond van de Sim bedoeld. Meer informatie over hoe de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec zich verhouden tot subsidie op grond van een op de Erfgoedwet gebaseerde subsidieregeling (zoals de Sim) kunt u lezen in paragraaf 3.3.
- U maakt kosten voor het in stand houden van uw rijksmonument, die aangemerkt worden als instandhoudingskosten. U heeft een Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument ontvangen. Deze verklaring mag op het moment van aanvragen niet ouder zijn dan 2 jaar.

De Restauratiefonds-hypothec bedraagt minimaal 10.000 euro. De instandhoudingskosten volgens de Sim-leidraad verminderd met subsidie, een verzekeringsuitkering of een andere tegemoetkoming, moeten daardoor een minimum bedrag te boven gaan.

De Restauratiefondsplus-hypothec bedraagt momenteel minimaal 300.000 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan het maximum leningsbedrag van de Restauratiefonds-hypothec. Als deze laatste in verband met onder andere de indexatie verhoogd wordt, kan het minimum leningsbedrag van de Restauratiefondsplus-hypothec ook verhoogd worden.

- Als u de btw op de instandhoudingskosten kunt terugvragen of verrekenen, behoort dit bedrag niet tot de grondslag van de Restauratiefonds-hypothec of de Restauratiefondsplus-hypothec. Hieraan ligt de gedachte ten grondslag dat geen lening wordt verstrekt voor kosten die niet ten laste van de eigenaar komen.
- Als u uit hoofde van een verzekering een uitkering ontvangt in verband met geleden schade, kan dit bedrag geen onderdeel uitmaken van de grondslag van de Restauratiefonds-hypothec of de Restauratiefondsplus-hypothec.
- De werkzaamheden waarvoor een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec wordt aangevraagd zijn nog niet gestart.

In uitzonderlijke gevallen - wanneer dit vanuit het oogpunt van het in stand houden van het rijksmonument strikt noodzakelijk is - kan een eigenaar het Restauratiefonds voor de start van de restauratie verzoeken toch al met de restauratie te mogen starten, nog voordat de offerte voor de Restauratiefonds-hypothec of Restauratiefondsplus-hypothec is uitgebracht. Hiertoe moet de eigenaar zijn verzoek grondig onderbouwen, waarna de directie van het Restauratiefonds een beslissing neemt en aan de eigenaar schriftelijk 'toestemming start' wordt verleend. Daarna kan de restauratie pas aanvangen, mits de vergunningen zijn verleend en de instandhoudingskosten zijn vastgesteld.

- Aan u is een (onherroepelijke) vergunning verleend of u heeft een schriftelijke verklaring van de gemeente ontvangen dat een dergelijke vergunning voor deze werkzaamheden niet vereist is.
- De uitkomst van de kredietbeoordeling (zie hoofdstuk 4) is positief en aan eventueel daarbij gestelde aanvullende voorwaarden is voldaan.

3.2 De aanvraag van de lening(en)

In deze paragraaf leest u hoe een aanvraag zich verhoudt tot een rijksmonument of een zelfstandig onderdeel. Ook leest u hoe u een aanvraag in kunt dienen.

Per rijksmonument of zelfstandig onderdeel

U kunt een aanvraag voor een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec doen voor één rijksmonument, voor één zelfstandig onderdeel, voor meerdere rijksmonumenten of voor meerdere zelfstandige onderdelen tegelijk.

U kunt zelf bepalen hoeveel rijksmonumenten of zelfstandige onderdelen daarvan u in één aanvraag wilt betrekken.

De instandhoudingskosten van de verschillende zelfstandige onderdelen uit één aanvraag worden bij elkaar opgeteld en er wordt op basis hiervan één Restauratiefonds-hypothec of Restauratiefondsplus-hypothec aangevraagd. Alleen als het maximum van de Restauratiefonds-hypothec of de Restauratiefondsplus-hypothec wordt bereikt, kan er per zelfstandig onderdeel een lening worden aangevraagd. De kosten dienen per zelfstandig onderdeel in een verklaring van een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau gespecificeerd te worden. Voor elke verstrekte Restauratiefonds-hypothec geldt een maximale hoofdsom van 300.000 euro, een minimale hoofdsom van 10.000 euro en bij het verstrekken van de lening een minimum maandbedrag aan rente en aflossing van 100 euro.

Voor elke verstrekte Restauratiefondsplus-hypothec geldt een minimale hoofdsom van 300.000 euro en een maximale hoofdsom van 10.000.000 euro. Per organisatie en/of natuurlijk persoon is het maximale uitstaande leningsbedrag aan Restauratiefondsplus-hypothec en Restauratiefonds-hypothec tezamen in beginsel 10.000.000 euro.

Meerdere eigenaren

Als één rijksmonument eigendom is van meerdere afzonderlijke eigenaren, kunnen meerdere eigenaren een gezamenlijke aanvraag doen, mits deze betrekking heeft op dezelfde werkzaamheden.

Een eigenaar van een appartementsrecht moet in beginsel zelf een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec aanvragen.

De maximale hoofdsom geldt per zelfstandig onderdeel. Als één zelfstandig onderdeel eigendom is van meerdere appartementseigenaren, moet de Restauratiefonds-hypothec of de Restauratiefondsplus-hypothec op basis van het eigendomsaandeel verdeeld worden. Hierbij blijft de minimum hoofdsom per lening van toepassing.

Aan te leveren stukken

Om een aanvraag voor een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec in behandeling te kunnen nemen, dient u minimaal de volgende stukken aan te leveren:

- volledig ingevulde digitale aanvraag voor een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec;

- kopie van de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument;
- kopie van de (onherroepelijke) omgevingsvergunning of een schriftelijke verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet vereist is;
- een recent taxatierapport (maximaal 12 maanden) waarmee het Restauratiefonds akkoord gaat en waaruit de marktwaarde voor en na restauratie blijkt. Als het rijksmonument na de restauratie verhuurd wordt, moeten deze waarden in verhuurde staat bepaald worden;
- overige bescheiden die nodig zijn voor de kredietbeoordeling.

Offerte

Op basis van een aanvraag voor een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec kan het Restauratiefonds met een bindende offerte een voorlopige toekenning doen, waarmee u alleen wat betreft het totaal te lenen bedrag een voorwaardelijke aanspraak heeft op een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec. Nadat u de werkzaamheden gereed heeft gemeld en nadat het Restauratiefonds heeft geconstateerd dat alle kosten daadwerkelijk zijn gemaakt, stelt het Restauratiefonds het bedrag van de Restauratiefonds-hypothec of de Restauratiefondsplus-hypothec definitief vast.

3.3 Lening na subsidie en andersom

In deze paragraaf leest u toe hoe de Restauratiefondsplus-hypothec, de Restauratiefonds-hypothec en de (Sim-)subsidie zich tot elkaar verhouden.

Als eigenaar van een ander rijksmonument dan een woonhuis, komt u voor onderhoud in aanmerking voor subsidie op grond van de Sim. Voor restauratie- en onderhoudswerkzaamheden van een rijksmonument kan - behalve door decentrale overheden - een Restauratiefonds-hypothec of Restauratiefondsplus-hypothec worden aangevraagd. Er zijn ook provinciale regelingen voor restauratiesubsidie voor rijksmonumenten, waarover de provincie u informatie kan verstrekken.

Een professionele organisatie voor monumentenbehoud komt voor alle rijksmonumenten in aanmerking voor subsidie op grond van de Sim. In plaats hiervan kan een professionele organisatie voor monumentenonderhoud ook (per rijksmonument of zelfstandig onderdeel daarvan):

- een Restauratiefonds-hypothec aanvragen;
- een Restauratiefondsplus-hypothec aanvragen, onder andere afhankelijk van de hoogte van de lening, voor een rijksmonument dat geen woonhuis is.

Het is niet mogelijk om voor dezelfde werkzaamheden aan een rijksmonument of een zelfstandig onderdeel daarvan zowel subsidie als een lening te krijgen. Ook kan er niet zowel een Restauratiefonds-hypothec als een Restauratiefondsplus-hypothec worden aangevraagd.

Voor werkzaamheden waarvoor subsidie op grond van een op de Erfgoedwet gebaseerde subsidieregeling (zoals de Sim) is verleend, kunt u geen Restauratiefonds-hypothec of Restauratiefondsplus-hypothec meer aanvragen. Nadat de looptijd van het instandhoudingsplan of restauratieplan is afgelopen en de subsidie definitief is vastgesteld, kunt u voor nieuwe werkzaamheden eventueel weer kiezen voor een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec.

Heeft u een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec aangevraagd, dan kunt u voor dit rijksmonument of zelfstandig onderdeel ervan voor deze werkzaamheden geen subsidie op grond van een op de Erfgoedwet gebaseerde regeling meer aanvragen. Nadat de werkzaamheden gereed zijn en de Restauratiefonds-hypothec of Restauratiefondsplus-hypothec is vastgesteld, kunt u

weer subsidie op grond van een op de Erfgoedwet gebaseerde subsidieregeling (zoals de Sim of het Beleidskader) aanvragen voor nieuwe werkzaamheden. U hoeft dus niet te wachten tot de Restauratiefonds-hypotheek of Restauratiefondsplus-hypotheek is afgelost.

3.4 Een volgende lening aanvragen

Als u een Restauratiefonds-hypotheek of Restauratiefondsplus-hypotheek heeft afgesloten en u start een volgende restauratie bestaande uit nieuwe werkzaamheden of u gaat nieuwe onderhoudswerkzaamheden verrichten aan hetzelfde rijksmonument of zelfstandig onderdeel ervan, dan kunt u onder de volgende voorwaarden weer een aanvraag doen:

- De vorige restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden moeten zijn afgerond en het Restauratiefonds heeft de eerste Restauratiefondsplus-hypotheek of Restauratiefonds-hypotheek definitief vastgesteld;
- Het maximum van 300.000 euro per rijksmonument of zelfstandig onderdeel van het rijksmonument voor de Restauratiefonds-hypotheek en het maximum van 10.000.000 euro per rijksmonument of zelfstandig onderdeel van het rijksmonument voor de Restauratiefondsplus-hypotheek blijven van toepassing. Bovendien blijft per organisatie of natuurlijk persoon het maximum van toepassing van in totaal 10.000.000 euro voor de Restauratiefondsplus-hypotheek en de Restauratiefonds-hypotheek tezamen;
- Voor de eerder verstrekte Restauratiefonds-hypotheek en de Restauratiefondsplus-hypotheek wordt uitgegaan van de schuldrest. Als er inmiddels op de eerder verstrekte Restauratiefonds- hypotheek of Restauratiefondsplus-hypotheek is afgelost dan kan de ontstane ruimte ten opzichte van het genoemde maximum opnieuw benut worden voor de volgende Restauratiefonds-hypotheek of de Restauratiefondsplus-hypotheek (dus voor nieuwe werkzaamheden).
- Als er sprake is van werkzaamheden aan een ander zelfstandig onderdeel van het rijksmonument dan waarvoor de eerdere Restauratiefonds-hypotheek is verstrekt, dan geldt er voor dat onderdeel een nieuw maximum van 300.000 euro.
- Als er sprake is van werkzaamheden aan een ander zelfstandig onderdeel van het rijksmonument dan waarvoor de eerdere Restauratiefonds-hypotheek of Restauratiefondsplus-hypotheek is verstrekt, dan geldt er voor dat onderdeel een nieuw maximum van 10.000.000 euro, rekening houdend met het maximum per organisatie.

Het bovenstaande is niet van toepassing als er een aanvullende Restauratiefonds-hypotheek wordt aangevraagd voor hogere kosten binnen reeds gefinancierde werkzaamheden. Als de restauratie- en/of onderhoudskosten hoger worden, dan wordt voor het bepalen van het maximum van de oorspronkelijke hoofdsom van de Restauratiefonds-hypotheek uitgegaan. Het maximum geldt zoals is genoemd in de Voorwaarden & Kenmerken die op die lening van toepassing zijn verklaard.

3.5 Voorwaarden specifiek voor de Restauratiefondsplus-hypotheek

- Voor de Restauratiefondsplus-hypotheek geldt: uw rijksmonument of het zelfstandig onderdeel van uw rijksmonument behoort niet tot de categorie 'woonhuizen'.
- De eigenaar kan voorafgaand aan de financieringsaanvraag van een Restauratiefondsplus-hypotheek een verzoek doen aan het Restauratiefonds om voor een periode van maximaal negen maanden gelden uit het Revolving fund voor deze lening te reserveren. Hiervoor wordt een beperkte kredietbeoordeling door het Restauratiefonds gedaan. Deze beoordeling leidt niet automatisch tot het daadwerkelijk verstrekken van de lening. Hiervoor is namelijk een volledige kredietbeoordeling nodig. De eigenaar krijgt een schriftelijke bevestiging van de reservering.

Gedurende de reservering staat het rentepercentage van de Restauratiefondsplus-hypotheek niet vast. Na een positieve volledige kredietbeoordeling kan het Restauratiefonds een financieringsofferte uitbrengen, waarin het rentepercentage voor de bepaalde periode vast staat.

Als binnen de door het Restauratiefonds gestelde termijnen de benodigde informatie door de eigenaar niet is aangeleverd, vervalt het gereserveerde bedrag. Hierbij is de kans aanwezig dat de eigenaar geen aanspraak meer kan maken op de Restauratiefondsplus-hypotheek als de middelen uit het revolving fund van de Restauratiefondsplus-hypotheek op dat moment niet toereikend zijn.

4. Kredietbeoordeling

Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Restauratiefonds-hypothek en de Restauratiefondsplus-hypothek is een positieve uitkomst van de kredietbeoordeling. Naar aanleiding van de uitkomst van deze kredietbeoordeling kunnen specifieke voorwaarden worden gesteld aan het verstrekken van een Restauratiefonds-hypothek en de Restauratiefondsplus-hypothek.

De kredietbeoordeling heeft een tweeledig doel:

- overcreditering van de eigenaar voorkomen;
- risico's van het Restauratiefonds als geldverstrekker beperken.

Bij de kredietbeoordeling worden onder meer de volgende aspecten meegenomen:

- Een controle bij het Kadaster. Als u een Restauratiefonds-hypothek en of een Restauratiefondsplus-hypothek aanvraagt dan moet u eigenaar of zakelijk gerechtigde van het rijksmonument zijn.
Van belang is dat u de juridische eigenaar bent en niet enkel de economische eigendom heeft. Mocht de economische eigendom zijn afgesplitst dan kunnen de juridische en de economische eigenaar uitsluitend gezamenlijk de financiering aanvragen.
- U moet volledig beschikkingsbevoegd en handelingsbekwaam zijn. Dat laatste is bijvoorbeeld niet het geval wanneer u onder curatele bent gesteld. Voorbeelden van situaties waarin u niet bevoegd bent om (zelfstandig) over het rijksmonument te beschikken zijn (zonder volledig te zijn): op het rijksmonument is beslag gelegd, het rijksmonument maakt deel uit van een nog te verdelen boedel zoals een nalatenschap of een huwelijksgemeenschap, u bent failliet verklaard of aan u is surseance van betaling verleend.
- Een toetsing bij BKR. Het Restauratiefonds is aangesloten bij het BKR en toetst de aanvrager(s) van de Restauratiefonds-hypothek en of de Restauratiefondsplus-hypothek bij dit bureau. Er mag in beginsel geen achterstand codering op uw naam voorkomen. Ingeval de aanvraag wordt gedaan door een rechtspersoon kan het Restauratiefonds de aandeelhouders/vennoten achter deze rechtspersoon zo nodig toetsen.
- Een integriteitstoets. Het Restauratiefonds kan bij de zijn ter beschikking staande registers (zoals de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken) een integriteitstoets doen. Hiermee wordt getoetst of de aanvrager heeft gefraudeerd of daar pogingen toe heeft ondernomen en ook of de aanvrager de reputatie en belangen van het Restauratiefonds zou kunnen schaden. In het kader van de integriteitstoets kan ook nader onderzoek worden gedaan naar de herkomst van inkomsten en vermogen. Afhankelijk van het integriteitsrisico kan de integriteitstoets ook na verstrekking van de hypothek periodiek plaatsvinden.
- U dient op voldoende wijze aan te tonen hoe de volledige restauratiekosten betaald gaan worden, bijvoorbeeld uit de Restauratiefonds-hypothek, de Restauratiefondsplus-hypothek, eigen geld of financieringen.
- Een beoordeling van uw betalingscapaciteit voor de rente- en aflossing van de lening. Voor particuliere eigenaren is deze inkomensstoets mede gebaseerd op de normen die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie worden gehanteerd en op het wettelijk kader vanuit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. De hoogte van het inkomen bepaalt de maximale financieringslasten die de eigenaar kan dragen (het zogenaamde financieringslastpercentage).

- Een toets op de waarde van het rijksmonument in relatie tot de huidige en gevraagde (hypothecaire) schulden van de eigenaar. Het uitgangspunt hierbij is dat de totale (hypothecaire) schulden de door het Restauratiefonds gehanteerde waarde van het rijksmonument niet mogen overtreffen, met inachtneming van de uitzonderingen die zijn beschreven in het wettelijk kader vanuit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet, zoals onder andere het financieren van energiebesparende voorzieningen.
- Een toets van alle (overige) in het bancaire circuit gebruikelijke facetten voor het verstrekken van dergelijke leningen. Bijvoorbeeld het beoordelen van de jaarcijfers van de onderneming, de vermogenspositie, eventuele huurovereenkomsten en door de eigenaar te verschaffen zekerheden.
- Een beoordeling door het Restauratiefonds dat er geen andere factoren zijn die verstrekking van de Restauratiefonds-hypotheek en of de Restauratiefondsplus-hypotheek kunnen belemmeren.

Als de uitkomst van de kredietbeoordeling op één van voornoemde punten negatief is, beoordeelt het Restauratiefonds de gehele aanvraag negatief en wijst de aanvraag voor de Restauratiefonds-hypotheek en of de Restauratiefondsplus-hypotheek af.

5. Kenmerken Restauratiefonds-hypotheek

Bij de offerte voor de Restauratiefonds-hypotheek ontvangt u (digitaal) een bijlage genaamd 'de Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds'. Hierin staan de productspecifieke voorwaarden. Hieronder leest u die van de Restauratiefonds-hypotheek, waarvan paragraaf 5.1 tot en met paragraaf 5.12 ook in de 'Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds' vermeld staan. In paragraaf 5.13 leest u de verschuldigde behandelingskosten. De paragraaf wordt afgesloten met uitleg over de Bouwrekening.

5.1 Hoofdsom

De Restauratiefonds-hypotheek is mede gebaseerd op de hoogte van de instandhoudingskosten zoals deze zijn opgenomen door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau in een Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument. Als u deze instandhoudingskosten vermindert met de ontvangen of te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen of andere tegemoetkomingen, dan resulteren de instandhoudingskosten als grondslag voor de laagrentende lening. De hoofdsom van de lening wordt als volgt bepaald:

- De lening bedraagt maximaal 100% van de instandhoudingskosten (met een maximum van 300.000 euro).
- Als u de btw kunt verrekenen, wordt deze niet meegenomen in de grondslag van de lening. De hoofdsom wordt dan gebaseerd op het vastgestelde bedrag in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument, exclusief btw. Op verzoek van het Restauratiefonds moet het niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.
- De hoogte van de Restauratiefonds-hypotheek wordt achteraf definitief door het Restauratiefonds vastgesteld.

5.2 Rentepercentage

Eigen woning (hoofdverblijf)

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft, ligt de rente van de Restauratiefonds-hypotheek 3 procentpunt lager dan de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. De rente van de Restauratiefonds-hypotheek is voor dit (deel van het) object minimaal 1,0% bij een rentevaste periode van 10 jaar en minimaal 1,5% bij een rentevaste periode van 20 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefonds-hypotheek (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

Overig

In overige situaties ligt de rente van de Restauratiefonds-hypotheek 3 procentpunt lager dan de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. De rente van de Restauratiefonds-hypotheek is minimaal 1,5%. De rentevaste periode voor eigenaren (geen eigen woning als hoofdverblijf) is standaard 10 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefonds-hypotheek (of soortgelijke nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

5.3 Rentevaste periode

Eigen woning (hoofdverblijf)

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft is de rentevaste periode voor de Restauratiefonds-hypothec voor dit (deel van het) object naar keuze 10 jaar of 20 jaar. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Restauratiefonds-hypothec een voorstel voor een nieuw rentepercentage. Hierbij kunt u opnieuw kiezen voor een rentevaste periode van 10 of 20 jaar, mits deze keuzemogelijkheid bestond bij het aangaan van uw Restauratiefonds-hypothec en de resterende looptijd niet wordt overschreden.

Overig

In overige situaties is de rentevaste periode voor de Restauratiefonds-hypothec 10 jaar. Na 10 jaar krijgt u een voorstel voor een nieuw rentepercentage.

5.4 Looptijd

De looptijd is maximaal 30 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, als de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval als de technische levensduur van (delen van) de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden korter zijn dan de standaard looptijd van de Restauratiefonds-hypothec.

5.5 Aflossing

De Restauratiefonds-hypothec wordt afgelost op basis van een maandannuïteit. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. U kunt de Restauratiefonds-hypothec op ieder moment zonder extra vergoeding (gedeeltelijk) aflossen.

5.6 Maandelijks bedrag

Het minimum maandbedrag aan rente en aflossing bedraagt bij het verstrekken van de lening 100 euro. Door toepassing van dit minimum kan de looptijd van de Restauratiefonds-hypothec worden vastgesteld op minder dan 30 jaar.

5.7 Zekerheden

- op het rijksmonument wordt in de regel recht van hypothec gevestigd; dit kan een tweede of volgende hypothec zijn. De kosten hiervan komen voor uw rekening; Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypothec op het rijksmonument gevestigd hoeft te worden.
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.
- het Restauratiefonds kan vervangende zekerheden verlangen.

5.8 Declaraties

Het bedrag van de Restauratiefonds-hypothek wordt op de Bouwrekening gestort. De notaris- en behandelingskosten worden in de regel uit het leningsbedrag van de Restauratiefonds-hypothek voldaan. Deze kosten worden dus in mindering gebracht op de beschikbare financiële middelen voor de instandhoudingswerkzaamheden (restauratie en/of onderhoud). Overige uitbetalingen vinden plaats aan de hand van bij het Restauratiefonds ingediende declaraties. In principe betaalt het Restauratiefonds de declaratie rechtstreeks uit aan de uitvoerende partij (zoals de aannemer, architect, schilder).

Belangrijkste voorwaarden voor uitbetaling van een declaratie zijn:

- een volledig ingevuld en (digitaal) ondertekend declaratieformulier;
- een bijgevoegde factuur van de uitvoerende partij;
- het Restauratiefonds betaalt alleen uit in euro's.

De factuur moet aan de volgende punten voldoen:

- er dient sprake te zijn van een originele factuur;
- de factuur moet zijn gericht aan de eigenaar of de zakelijk gerechtigde van het rijksmonument of het zelfstandig onderdeel;
- uit de factuur moet duidelijk blijken dat het werkzaamheden betreft in verband met de restauratie en/of het onderhoud van het rijksmonument. Hiertoe moeten de adresgegevens van het rijksmonument op de factuur worden vermeld;
- de factuur is in euro's gesteld;
- de factuur dient in het Nederlands te zijn;
- de factuur moet aan alle gebruikelijke eisen voldoen. De facturen moeten bovendien de volgende gegevens bevatten:
 - het btw-nummer;
 - het factuurnummer;
 - de factuurdatum;
 - de naam en het adres van de uitvoerende partij;
 - de datum van de levering of de dienst;
 - de hoeveelheid en soort geleverde goederen;
 - de omvang en de soort geleverde diensten.

Per btw-tarief:

- de eenheidsprijs exclusief btw;
- het toegepaste btw-tarief;
- het btw-bedrag.

Het Restauratiefonds behoudt zich het recht voor om een ingediende declaratie niet uit te betalen, als daar gegronde redenen voor zijn (bijvoorbeeld het stilleggen van de bouw door de gemeente of het niet volgens de (onherroepelijke) vergunning uitvoeren van de restauratie en/of onderhoudswerkzaamheden). Van iedere declaratie wordt het volledige bedrag uitgekeerd. Declaraties zijn mogelijk totdat het maximale bedrag van de Restauratiefonds-hypothek is bereikt; het eventuele restant dient u met andere middelen te voldoen.

5.9 Beëindiging van de Bouwrekening

De Bouwrekening heeft een looptijd van maximaal twee jaar. Bij het einde van de looptijd beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening. Als omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan het Restauratiefonds, alleen op schriftelijk verzoek, éénmalig de looptijd van de Bouwrekening verlengen. Ook beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening zodra het beschikbare bedrag voor declaraties op deze rekening nul is.

5.10 Definitieve vaststelling

Voor het Restauratiefonds vormt de beëindiging van de Bouwrekening de aanleiding voor definitieve vaststelling van het bedrag van de Restauratiefonds-hypothek. Op dat moment wordt vastgesteld of de kosten (zoals die vooraf zijn opgenomen in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument) daadwerkelijk zijn gemaakt. Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast. Hierover ontvangt u schriftelijk bericht.

Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen bij de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ook kan het Restauratiefonds overgaan tot het laten opstellen van een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- gedurende de restauratie of onderhoudswerkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- naderhand blijkt dat de verrekenbaarheid van de btw afwijkt van hetgeen in de offerte is gesteld;
- de werkelijk gemaakte kosten meer dan 5% lager zijn dan de volgens begroting ingeschatte totale kosten.

Minder gemaakte kosten

Als de definitief gemaakte instandhoudingskosten lager zijn dan de vooraf vastgestelde instandhoudingskosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, dan wordt op basis van het verschil bepaald in hoeverre de hoofdsom van de toegekende Restauratiefonds-hypothek navenant wordt verlaagd. Voor het verlagen van een Restauratiefonds-hypothek geldt dat dit te allen tijde uitsluitend kan plaatsvinden na vaststelling van de werkelijk gemaakte instandhoudingskosten door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau. Hiervoor is een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument noodzakelijk.

Minder dan 5%

Bedraagt het verschil in de instandhoudingskosten minder dan 5%, dan wordt de hoofdsom van de Restauratiefonds-hypothek niet aangepast. Een eventueel overgebleven bedrag op de Bouwrekening wordt echter wel door het Restauratiefonds afgelost op de Restauratiefonds-hypothek. Als u meerdere leningen bij het Restauratiefonds heeft, dan vindt deze aflossing naar rato plaats. Hierbij wordt de verhouding gebaseerd op de schuldrest van uw lening(en) op het moment van aflossen.

Meer dan 5%

In het geval van een verlaging van meer dan 5% van de instandhoudingskosten, wordt de hoogte van de Restauratiefonds-hypothek opnieuw bepaald. Een eventueel overgebleven bedrag op de Bouwrekening wordt door het Restauratiefonds afgelost op de Restauratiefonds-hypothek. Een resterend verschil dient u direct aan het Restauratiefonds te voldoen en is onmiddellijk opeisbaar door het Restauratiefonds. Bij verlaging van de hoofdsom van de lening vindt geen (gedeeltelijke) restitutie van de behandelingskosten plaats. De hypothekstelling kan, op uw verzoek en op uw kosten, wel worden verlaagd.

Meer gemaakte kosten

Als de definitief gemaakte instandhoudingskosten hoger zijn dan de vooraf door vastgestelde instandhoudingskosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, dan kunt u een verzoek indienen voor een aanvullende Restauratiefonds-hypothek. Dit kan alleen na vaststelling van de werkelijk gemaakte instandhoudingskosten door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau. Hiervoor is een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument noodzakelijk.

Minder dan 5%

Als de verhoging minder dan 5% van de hoofdsom van de (in eerste instantie) verstrekte lening bedraagt, kan de aanvullende Restauratiefonds-hypothek verstrekt worden zonder aanvullende hypotheekstelling. Voorwaarde hierbij is wel dat het bedrag van de aanvullende Restauratiefonds-hypothek minimaal 5.000 euro bedraagt. Wel dient er een hernieuwde kredietbeoordeling plaats te vinden. Deze beoordeling dient positief te zijn en er kunnen eventueel extra voorwaarden gesteld worden.

Meer dan 5%

Als de verhoging meer dan 5% van de hoofdsom van de (in eerste instantie) verstrekte lening bedraagt, kan de aanvullende Restauratiefonds-hypothek verstrekt worden na een hernieuwde (positieve) kredietbeoordeling en onder de daarbij te stellen voorwaarden, waaronder in elk geval verhoging van de hypotheekstelling als de hypothecaire inschrijving lager is dan de totale hoofdsom na verstrekking van de aanvullende Restauratiefonds-hypothek. Voorwaarde hierbij is wel dat het bedrag van de aanvullende Restauratiefonds-hypothek minimaal 5.000 euro bedraagt.

Maximum blijft gelden

Na het verstrekken van een aanvullende Restauratiefonds-hypothek blijft het in deze Voorwaarden & Kenmerken gestelde maximum voor de eerste en de aanvullende Restauratiefonds-hypothek samen gelden.

5.11 Overdraagbaarheid

Bij verkoop van het rijksmonument of bij overdracht van een bestaand zakelijk recht op het rijksmonument, is de Restauratiefonds-hypothek tot uiterlijk vijf jaar na ingangsdatum van de lening eenmalig overdraagbaar aan de nieuwe eigenaar. Het Restauratiefonds stelt daaraan in ieder geval de volgende voorwaarden:

- de restauratie- en onderhoudswerkzaamheden zijn geheel afgerond en er heeft een definitieve vaststelling van de Restauratiefonds-hypothek plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de Restauratiefonds-hypothek voor de nieuwe eigenaar is gelijk aan de schuldrest van de lening van de oude eigenaar op het moment van overdracht, met dien verstande dat deze op duizendtallen naar beneden wordt afgerond;
- de schuldrest van de Restauratiefonds-hypothek van de oude eigenaar bedraagt minimaal 100.000 euro;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratiefonds-hypothek gaan over op de nieuwe eigenaar;
- er vindt een volledige kredietbeoordeling van de nieuwe eigenaar plaats. De uitkomst van deze kredietbeoordeling dient naar het oordeel van het Restauratiefonds positief te zijn;
- er wordt opnieuw een recht van hypotheek gevestigd;
- de nieuwe eigenaar betaalt de op dat moment geldende behandelingskosten.

5.12 Overige voorwaarden

- gedurende de looptijd van de Restauratiefonds-hypothek dient u het rijksmonument te bewaren en te onderhouden in de staat waarin het door de werkzaamheden waarvoor de Restauratiefonds-hypothek is verstrekt, is gebracht;
- voor eventuele schade tijdens het restauratie- of onderhoudsproces dient u een Construction All Risk-verzekering af te sluiten. Ook dient u gedurende de looptijd van de financiering zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over beide soorten verzekeringen leest u op www.restauratiefonds.nl.

5.13 Behandelingskosten

Het Restauratiefonds brengt behandelingskosten in rekening bij de eigenaar voor het verstrekken van de hypothecaire lening(en). Voor de hoogte van de behandelingskosten wordt onderscheid gemaakt tussen consumenten en niet-consumenten.

Consumenten zijn particuliere klanten die een lening aangaan voor:

- een eigen woning of
- voor een verhuurd pand, waarbij het verhuurde pand door het Restauratiefonds niet is aangemerkt als commercieel vastgoed

Voor consumenten bepaalt het Restauratiefonds jaarlijks vaste bedragen om in rekening te brengen als behandelingskosten. Deze staan vermeld op de website van het Restauratiefonds.

Bij niet-consumenten gaat het om:

- zakelijke klanten of
- particuliere klanten, waarbij het te financieren verhuurde pand door het Restauratiefonds wel is aangemerkt als commercieel vastgoed

Voor niet-consumenten bedragen de behandelingskosten een percentage van het leningbedrag. Deze percentages staan vermeld op de website van het Restauratiefonds.

5.14 Bouwrekening

De Bouwrekening is een rekening bij het Restauratiefonds die aangeboden wordt aan een rijksmonument-eigenaar samen met een Restauratiefonds-hypothek en ten laste waarvan de uitbetalingen op declaratiebasis plaatsvinden. Voor de hoogte van de creditrente van de Bouwrekening wordt verwezen naar de offerte.

6. Kenmerken Restauratiefondsplus-hypothek en Restauratiefondsplus-lening

Bij de offerte voor de Restauratiefondsplus-hypothek ontvangt u (digitaal) een bijlage genaamd 'de Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds'. Hierin staan de productspecifieke voorwaarden. Hieronder leest u die van de Restauratiefondsplus-hypothek, waarvan paragraaf 6.1 tot en met paragraaf 6.11 ook in 'de Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds' vermeld staan. In paragraaf 6.12 leest u de verschuldigde behandelingskosten. De paragraaf wordt afgesloten met uitleg over de Bouwrekening.

Als uitgangspunt geldt dat er sprake is van een Restauratiefondsplus-hypothek, oftewel dat de geldlening wordt verstrekt met als zekerheid een recht van hypothek op het te financieren onderpand. Een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) komt in aanmerking voor een achtergestelde lening. Als het Restauratiefonds hiermee akkoord gaat, wordt voor deze specifieke partijen geen hypothecaire inschrijving gevestigd en wordt de financiering Restauratiefondsplus-lening genoemd. Waar in deze Voorwaarden & Kenmerken Restauratiefondsplus-hypothek staat vermeld, wordt ook Restauratiefondsplus-lening bedoeld, behalve bij de in paragraaf 6.6 genoemde zekerheden.

6.1 Hoofdsom

De Restauratiefondsplus-hypothek is mede gebaseerd op de hoogte van instandhoudingskosten zoals deze zijn opgenomen door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau in een Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument. Als u deze instandhoudingskosten vermindert met de ontvangen of te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen of andere tegemoetkomingen, dan resulteren de instandhoudingskosten als grondslag voor de laagrentende lening.

De hoofdsom van de lening wordt als volgt bepaald:

- De lening bedraagt maximaal 100% van de instandhoudingskosten (met een maximum van 10.000.000 euro).
- Als u de btw kunt verrekenen, wordt deze niet meegenomen in de grondslag van de lening. De hoofdsom wordt dan gebaseerd op het vastgestelde bedrag in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument, exclusief btw. Op verzoek van het Restauratiefonds moet het niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.
- De hoogte van de Restauratiefondsplus-hypothek wordt achteraf definitief door het Restauratiefonds vastgesteld.

6.2 Rentepercentage

Eigen woning (hoofdverblijf)

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft, ligt de rente van de Restauratiefondsplus-hypothek 3 procentpunt lager dan de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. De rente van de Restauratiefondsplus-hypothek is voor dit (deel van het) object minimaal 1,0% bij een rentevaste periode van 10 jaar en minimaal 1,5% bij een rentevaste periode van 20 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefondsplus-hypotheken (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

Overig

In overige gevallen ligt de rente van de Restauratiefondsplus-hypothec 3 procentpunt lager dan de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. De rente van de Restauratiefondsplus-hypothec is minimaal 1,5%. De rentevaste periode voor eigenaren (geen eigen woning als hoofdverblijf) is standaard 10 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefondsplus-hypotheken (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

6.3 Rentevaste periode

Eigen woning (hoofdverblijf)

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft, is de rentevaste periode voor de Restauratiefondsplus-hypothec van dit (deel van het) object naar keuze 10 jaar of 20 jaar. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Restauratiefondsplus-hypothec een voorstel voor een nieuw rentepercentage. Hierbij kunt u opnieuw kiezen voor een rentevaste periode van 10 of 20 jaar, mits deze keuzemogelijkheid bestond bij het aangaan van uw Restauratiefondsplus-hypothec en de resterende looptijd niet wordt overschreden.

Overig

In overige gevallen is de rentevaste periode voor de Restauratiefondsplus-hypothec 10 jaar. De eerste rentevaste periode van 10 jaar wordt vastgesteld voor de Bouwrekening en de Restauratiefondsplus-hypothec samen. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Restauratiefondsplus-hypothec een voorstel voor een nieuw rentepercentage, voor (steeds) een komende periode van 10 jaar.

6.4 Looptijd

De looptijd van de Restauratiefondsplus-hypothec is maximaal 30 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, als de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval als de technische levensduur van (delen van) de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden korter zijn dan de standaard looptijd van de Restauratiefondsplus-hypothec.

6.5 Aflossing

De Restauratiefondsplus-hypothec wordt afgelost op basis van een maandannuïteit. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevastheidsperiode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de restschuld maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. U kunt de Restauratiefondsplus-hypothec op ieder moment zonder extra vergoeding (gedeeltelijk of geheel) aflossen.

6.6 Zekerheden

De zekerheden voor de Restauratiefondsplus-hypothec en de Restauratiefondsplus-lening zijn verschillend.

Restauratiefondsplus-hypothec:

Op het rijksmonument wordt in de regel recht van hypothec gevestigd. Dit kan een eerste of volgende hypothecaire inschrijving zijn. De kosten van de inschrijving komen voor uw rekening. Het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

Restauratiefondsplus-lening:

Bij een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) kan de Restauratiefondsplus-hypothec worden achtergesteld. In de situatie van een 'organisatie' waarvan de moedermaatschappij de POM-status heeft en de dochtermaatschappij de eigenaar is van het rijksmonument, dan kan ook een achterstelling aangevraagd worden mits zowel moeder- en dochtermaatschappij als hoofdelijk schuldenaar tekent voor de gevraagde financiering.

Als er sprake is van een achterstelling betreft het een Restauratiefondsplus-lening.

Het Restauratiefonds bepaalt aan de hand van de kredietbeoordeling of een achterstelling mogelijk is. Als er sprake is van een achterstelling dan hoeft er geen hypothecaire inschrijving gevestigd te worden.

Bovendien dient de overeenkomst van geldlening notarieel verleden te worden.

Het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

6.7 Declaraties

De Restauratiefondsplus-hypothec wordt als opneembaar bedrag beschikbaar gesteld op de Bouwrekening. De notaris- en behandelingskosten worden in de regel uit het leningsbedrag van de Restauratiefondsplus-hypothec voldaan. Deze kosten worden dus in mindering gebracht op de beschikbare financiële middelen voor de restauratie- en/of instandhoudingswerkzaamheden. Overige uitbetalingen vinden plaats aan de hand van bij het Restauratiefonds ingediende declaraties. Het Restauratiefonds betaalt de declaratie rechtstreeks uit aan de uitvoerende partij (zoals de aannemer, architect, schilder).

Belangrijkste voorwaarden voor uitbetaling van een declaratie zijn:

- een volledig ingevuld en (digitaal) ondertekend declaratieformulier;
- een bijgevoegde originele factuur van de uitvoerende partij;
- het Restauratiefonds betaalt alleen uit in euro's.

De factuur moet aan de volgende punten voldoen:

- er dient sprake te zijn van een originele factuur;
- de factuur moet zijn gericht aan de eigenaar of de zakelijk gerechtigde van het rijksmonument of het zelfstandige onderdeel;
- uit de factuur moet duidelijk blijken dat het werkzaamheden betreft in verband met de restauratie en/of het onderhoud van het rijksmonument. Hiertoe moeten de adresgegevens van het rijksmonument op de factuur worden vermeld;
- de factuur is in euro's gesteld;
- de factuur dient in het Nederlands te zijn.

- de facturen moeten de volgende gegevens bevatten:
 - het btw-nummer;
 - het factuurnummer;
 - de factuurdatum;
 - de naam en het adres van de uitvoerende partij;
 - de datum van de levering of de dienst;
 - de hoeveelheid en soort geleverde goederen;
 - de omvang en de soort geleverde diensten.

Per btw-tarief:

- de eenheidsprijs exclusief btw;
- het toegepaste btw-tarief;
- het btw-bedrag.

Het Restauratiefonds behoudt zich het recht voor om een ingediende declaratie niet uit te betalen, als daar gegronde redenen voor zijn (bijvoorbeeld het stilleggen van de bouw door de gemeente of het niet volgens de (onherroepelijke) vergunning uitvoeren van de restauratie en/of onderhouds- werkzaamheden). Van iedere declaratie wordt het volledige bedrag uitgekeerd. Declaraties zijn mogelijk totdat het maximale bedrag van de Restauratiefondsplus-hypothek is bereikt; het eventuele restant dient u met andere middelen te voldoen.

6.8 Beëindiging van de Bouwrekening

De Bouwrekening heeft een looptijd van maximaal twee jaar. Bij het einde van de looptijd beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening. Als omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan het Restauratiefonds, alleen op schriftelijk verzoek, éénmalig de looptijd van de Bouwrekening verlengen. Ook beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening zodra het beschikbare bedrag voor declaraties op deze rekening nul is.

6.9 Definitieve vaststelling

Voor het Restauratiefonds vormt de beëindiging van de Bouwrekening de aanleiding voor definitieve vaststelling van het bedrag van de Restauratiefondsplus-hypothek. Op dat moment wordt vastgesteld of de kosten (zoals die vooraf zijn opgenomen in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument) daadwerkelijk zijn gemaakt. Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast. Hierover ontvangt u schriftelijk bericht.

Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen bij de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ook kan het Restauratiefonds overgaan tot het laten opstellen van een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- gedurende de restauratie of onderhoudswerkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- naderhand blijkt dat de verrekenbaarheid van de btw afwijkt van hetgeen bij de aanvraag is aangegeven;
- de werkelijk gemaakte kosten meer dan 5% lager zijn dan de volgens begroting ingeschatte totale kosten.

Minder gemaakte kosten

Als de definitief gemaakte instandhoudingskosten lager zijn dan de vooraf vastgestelde instandhoudingskosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, dan wordt op basis van het verschil bepaald in hoeverre de hoofdsom van de toegekende Restauratiefondsplus-hypothek navenant wordt verlaagd. Voor het verlagen van een Restauratiefondsplus-hypothek geldt dat dit te allen tijde uitsluitend kan plaatsvinden na vaststelling van de werkelijk gemaakte instandhoudingskosten door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau. Hiervoor is een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument noodzakelijk

Minder dan 5%

Bedraagt het verschil in de instandhoudingskosten minder dan 5%, dan wordt de hoofdsom van de Restauratiefondsplus-hypothek niet aangepast. Een eventueel overgebleven bedrag op de Bouwrekening wordt echter wel afgelost door het Restauratiefonds op de Restauratiefondsplus-hypothek. Als u meerdere leningen bij het Restauratiefonds heeft, dan vindt deze aflossing naar rato plaats. Hierbij wordt de verhouding gebaseerd op de schuldrest van uw lening(en) op het moment van aflossen.

Meer dan 5%

In het geval van een verlaging van meer dan 5% van de instandhoudingskosten, wordt de hoogte van de Restauratiefondsplus-hypothek opnieuw bepaald. Een eventueel overgebleven bedrag op de Bouwrekening wordt afgelost door het Restauratiefonds op de Restauratiefondsplus-hypothek. Een resterend verschil dient u direct aan het Restauratiefonds te voldoen en is onmiddellijk opeisbaar door het Restauratiefonds. Bij verlaging van de hoofdsom van de lening vindt geen (gedeeltelijke) restitutie van de behandelingskosten plaats. De hypotheekstelling kan, op uw verzoek en op uw kosten en na akkoord van het Restauratiefonds, wel worden verlaagd.

6.10 Overdraagbaarheid

Bij verkoop van het rijksmonument of bij overdracht van een bestaand zakelijk recht op het rijksmonument is de Restauratiefondsplus-hypothek tot uiterlijk 10 jaar na de datum van het vestigen van de hypothecaire inschrijving eenmalig overdraagbaar aan de nieuwe eigenaar. Het Restauratiefonds stelt daaraan in ieder geval de volgende voorwaarden:

- de restauratie- en onderhoudswerkzaamheden zijn geheel afgerond en er heeft een definitieve vaststelling van de Restauratiefondsplus-hypothek plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de Restauratiefondsplus-hypothek voor de nieuwe eigenaar is gelijk aan de schuldrest van de lening van de oude eigenaar op het moment van overdracht, met dien verstande dat deze op duizendtallen naar beneden wordt afgerond;
- de hoofdsom van de Restauratiefondsplus-hypothek van de nieuwe eigenaar bedraagt minimaal 100.000 euro;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratiefondsplus-hypothek gaan over op de nieuwe eigenaar;
- er vindt een volledige kredietbeoordeling van de nieuwe eigenaar plaats. De uitkomst van deze kredietbeoordeling dient naar het oordeel van het Restauratiefonds positief te zijn.
- er wordt opnieuw een recht van hypothek gevestigd;
- de nieuwe eigenaar betaalt behandelingskosten (zie paragraaf 6.12);
- als Restauratiefondsplus-hypothek aan meerdere eigenaren wordt overgedragen, dan wordt het leningsbedrag verdeeld op basis van het aantal m² van het rijksmonument. Als één van deze eigenaren geen offerte krijgt vanwege een negatieve kredietbeoordeling, dan vloeit het betreffende leningsbedrag niet naar de andere nieuwe eigenaren;

- bij het verzoek tot overdracht van een Restauratiefondsplus-hypotheek waarbij in de nieuwe situatie sprake is van meerdere woningen, kan de lening per woning maximaal 300.000 euro bedragen;
- als een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) de Restauratiefondsplus-hypotheek overdraagt aan een nieuwe eigenaar, dan wordt er altijd hypotheek gevestigd;
- er kunnen dringende redenen zijn, ter beoordeling aan het Restauratiefonds, waardoor het verzoek voor het overdragen van de Restauratiefondsplus-hypotheek niet kan worden gehonoreerd.

6.11 Overige voorwaarden

- gedurende de looptijd van de Restauratiefondsplus-hypotheek dient u het rijksmonument te bewaren en te onderhouden in de staat waarin het door de werkzaamheden waarvoor de Restauratiefondsplus-hypotheek is verstrekt, is gebracht;
- voor eventuele schade tijdens de restauratie- of onderhoudswerkzaamheden dient u een Construction All Risk-verzekering af te sluiten. Ook dient u gedurende de looptijd van de financiering zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over beide soorten verzekeringen leest u op www.restauratiefonds.nl;
- als een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) haar status verliest, dan is de Restauratiefondsplus-lening direct opeisbaar.

6.12 Behandelingskosten

Het Restauratiefonds brengt behandelingskosten in rekening bij de eigenaar voor het verstrekken van de (hypothecaire) lening(en). Voor de hoogte van de behandelingskosten wordt onderscheid gemaakt tussen consumenten en niet-consumenten.

Consumenten zijn particuliere klanten die een lening aangaan voor:

- een eigen woning of;
- voor een verhuurd pand, waarbij het verhuurde pand door het Restauratiefonds niet is aangemerkt als commercieel vastgoed.

Voor consumenten bepaalt het Restauratiefonds jaarlijks vaste bedragen om in rekening te brengen als behandelingskosten. Deze staan vermeld op de website van het Restauratiefonds.

Bij niet-consumenten gaat het om:

- zakelijke klanten of;
- particuliere klanten, waarbij het te financieren verhuurde pand door het Restauratiefonds wel is aangemerkt als commercieel vastgoed.

Voor niet-consumenten bedragen de behandelingskosten een percentage van het leningbedrag. Deze percentages staan vermeld op de website van het Restauratiefonds.

6.13 Bouwrekening

De Bouwrekening is een rekening bij het Restauratiefonds die aangeboden wordt aan een rijksmonumenteigenaar samen met een Restauratiefondsplus-hypotheek en ten laste waarvan de uitbetalingen op declaratiebasis plaatsvinden. Voor de hoogte van de creditrente van de Bouwrekening wordt verwezen naar de offerte.

7. Slotbepalingen

Hieronder leest u de voorbehouden en slotbepalingen met betrekking tot de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec.

Voorbehouden

De Minister kan een bedrag vaststellen dat gedurende een bepaald tijdvak ten hoogste beschikbaar is voor de verstrekking van de Restauratiefonds-hypothec en of de Restauratiefondsplus-hypotheken.

Het Restauratiefonds behoudt zich het recht voor aanvragen van Restauratiefonds-hypotheken en Restauratiefondsplus-hypotheken af te wijzen als de beschikbare middelen naar het oordeel van het Restauratiefonds niet toereikend zijn.

Slotbepalingen

Wijzigingen van deze Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec worden in de Staatscourant bekend gemaakt.

Het Restauratiefonds is verplicht de Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec in acht te nemen.

Als en zodra een eigenaar van het Restauratiefonds een offerte voor een Restauratiefonds-hypothec en of een Restauratiefondsplus-hypothec ontvangt, gelden de daarin vastgelegde voorwaarden van het Restauratiefonds.

Als een aanvrager niet aan de Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefonds-hypothec en of de Restauratiefondsplus-hypothec voldoet en zijn aanvraag voor een Restauratiefonds-hypothec en of een Restauratiefondsplus-hypothec daarom door het Restauratiefonds wordt afgewezen, stelt het Restauratiefonds hem in de gelegenheid hiertegen een klacht in te dienen.

Restauratiefonds.

Utrechtseweg 12

Postbus 2207

3800 CE Amersfoort

088 253 90 00

info@restauratiefonds.nl

www.restauratiefonds.nl

2022