

Restauratiefonds.

Voorwaarden & Kenmerken

Restauratiefonds-hypothec en
Restauratiefondsplus-hypothec

Inhoudsopgave

1. Waarom dit document?	4
1.1 De Erfgoedwet	4
1.2 Voorwaarden & Kenmerken van de lening(en)	6
2. Begripsbepaling	8
2.1 Begrippen	8
2.2 Woonhuizen en zelfstandige onderdelen	10
2.3 Drukkende onderhoudskosten en de lening(en)	13
3. Voorwaarden	16
3.1 Voorwaarden voor de lening(en)	16
3.2 De aanvraag van een lening(en)	17
3.3 Lening na subsidie en andersom	18
3.4 Een volgende lening aanvragen	19
3.5 Voorwaarden specifiek voor de Restauratiefondsplus-hypotheek	20
4. Kredietbeoordeling	22
5. Kenmerken van de Restauratiefonds-hypotheek	24
5.1 Hoofdsom	24
5.2 Rentepercentage	24
5.3 Rentevastheid	25
5.4 Looptijd	25
5.5 Aflossing	25
5.6 Maandelijks bedrag	25
5.7 Zekerheden	25
5.8 Declaraties	26
5.9 Gereedmelding	27
5.10 Definitieve vaststelling	27
5.11 Overdraagbaarheid	29
5.12 Overige voorwaarden	29
5.13 Behandelingskosten	29
5.14 Bouwrekening	29
6. Kenmerken van de Restauratiefondsplus-hypotheek en de Restauratiefondsplus-lening	30
6.1 Hoofdsom	30
6.2 Rentepercentage	31
6.3 Rentevastheid	31
6.4 Looptijd	31
6.5 Aflossing	31
6.6 Zekerheden	32
6.7 Declaraties	32
6.8 Gereedmelding	33
6.9 Definitieve vaststelling	33
6.10 Overdraagbaarheid	34
6.11 Overige voorwaarden	35
6.12 Behandelingskosten	35
6.13 Bouwrekening	35
7. Slotbepalingen	36

1. Waarom dit document?

In dit hoofdstuk leest u over de rijksregeling in het kader waarvan de Restauratiefonds-hypothek en de Restauratiefondsplus-hypothek worden aangeboden: de Erfgoedwet. Daarna leest u hoe dit document, de Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefonds-hypothek en de Restauratiefondsplus-hypothek, zich verhouden tot de Erfgoedwet.

1.1 De Erfgoedwet

De grondslag voor de laagrentende leningen, de Restauratiefonds-hypothek en de Restauratiefondsplus-hypothek, is artikel 7.8 van de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet is het Besluit rijkssubsidieëring instandhouding monumenten 2013 (Brim 2013) vervallen. De Erfgoedwet vormt nu ook de grondslag voor de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim). De bepalingen uit het Brim 2013 zitten nu ofwel in de Erfgoedwet zelf, ofwel in de Sim.

Zoals in artikel 7.6 van de Erfgoedwet vermeld, bestaat de keuze om voor instandhoudingswerkzaamheden aan een rijksmonument subsidie of een lening te vragen. De lening is alleen niet beschikbaar voor 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 bij subsidie. Het is aan de aanvrager om de faciliteit te kiezen waar hij het meest behoefte aan heeft. Voor 'woonhuizen' als bedoeld in de Sim kan alleen gebruik gemaakt worden van een leenfaciliteit. De lening is ook mogelijkheid als de eigenaar door een uitgeput subsidiebudget in enig jaar niet in aanmerking komt voor subsidie. Een lening wordt niet verstrekt voor werkzaamheden waar al subsidie voor is verleend.

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

Eigenaren van rijksmonumenten of zelfstandige onderdelen daarvan komen als zij restauratie- of onderhoudswerkzaamheden uitvoeren in aanmerking voor een Restauratiefonds-hypothek of Restauratiefondsplus-hypothek. De eigenaren van andere rijksmonumenten dan woonhuizen komen voor het onderhoud in aanmerking voor subsidie. Voor dezelfde werkzaamheden kan nooit zowel een lening als een subsidie worden verstrekt. De eigenaar moet dus kiezen. Woonhuseigenaren kunnen echter niet kiezen en komen alleen in aanmerking voor een Restauratiefonds-hypothek.

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-hypotheken en Restauratiefonds-hypotheken tezamen in beginsel 10.000.000 euro.

Op de in deze paragraaf genoemde uitgangspunten bestaan er twee uitzonderingen:

- professionele organisaties voor monumentenbehoud (POM) kunnen subsidie aanvragen voor de woonhuizen die in hun bezit zijn, maar kunnen in plaats daarvan ook kiezen voor een Restauratiefonds-hypothek;

- decentrale overheden kunnen subsidie aanvragen voor de woonhuizen die in hun bezit zijn. Daar staat tegenover dat decentrale overheden nooit in aanmerking komen voor een lening.

Financiële ondersteuning voor rijksmonumenten	
Financiële ondersteuning voor rijksmonumenten	
Woonhuis	Restauratiefonds-hypotheek
Ander monument	Keuze uit: <ul style="list-style-type: none"> • of Sim-subsidie • of provinciale restauratiesubsidie • of, bij een leningbedrag < 300.000 euro, de Restauratiefonds-hypotheek • of, bij een leningbedrag > 300.000 euro, de Restauratiefondsplus-hypotheek
Aangewezen Professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM)	
Woonhuis	Keuze uit: <ul style="list-style-type: none"> • of Sim-subsidie • of de Restauratiefonds-hypotheek
Ander monument	Keuze uit: <ul style="list-style-type: none"> • of Sim-subsidie • of provinciale restauratiesubsidie • of, bij een leningbedrag < 300.000 euro, de Restauratiefonds-hypotheek • of, bij een leningbedrag > 300.000 euro, de Restauratiefondsplus-hypotheek*
Decentrale overheid	
Alle monumenten	subsidie

* 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 de lening(en). Ook worden de kenmerken van deze hypotheken beschreven.

2. Begripsbepalingen

2.1 Begrippen

In dit document wordt verstaan onder:

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden (BBM)

De afdeling van de Belastingdienst die voorafgaand aan de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden een verklaring kan afgeven over de hoogte van de – al dan niet pro forma – vastgestelde onderhoudskosten.

Rijksmonumenten

Rijksmonumenten zijn monumenten (en archeologische monumenten) die zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister als 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-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek 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.

Drukkende onderhoudskosten

De kosten voor onderhoud van een rijksmonument die een eigenaar heeft, voor zover van toepassing verminderd met het bedrag waarvoor al een subsidie is verleend of verminderd met het bedrag dat als verzekeringssuitkering bij schade door brand of storm etc. ontvangen is. Het gaat dus om kosten die daadwerkelijk ten laste van de eigenaar komen. Zie paragraaf 2.3.

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-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek zijn.

Minister

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Onderhoudskosten

De Belastingdienst hanteert het begrip 'onderhoudskosten' voor zowel onderhoud als restauratie van een rijksmonument. Onderhoudskosten zijn de kosten van werkzaamheden aan het rijksmonument voor zover die ertoe hebben gestrekt het rijksmonument, zoals dat bij de aanvang van de werkzaamheden bestond, in bruikbare staat te herstellen of te houden en die in redelijkheid zijn gemaakt. Zie paragraaf 2.3.

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 te Zeist, kantoorhoudend te 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 maar wel een kwalitatieve verplichting.

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.

Vastgestelde onderhoudskosten

De door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde onderhoudskosten. Deze dienen na aftrek van de door de eigenaar ontvangen of te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen als grondslag dienen voor een Restauratiefonds-hypotheek of een Restauratiefondsplus-hypotheek. Zie paragraaf 2.3.

Vergunning

Een vergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (ook wel omgevingsvergunning genoemd) of artikel 11 van de Monumentenwet 1988 (ook wel archeologische monumentenvergunning genoemd).

Verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden (BBM)

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden geeft op verzoek van de eigenaar een verklaring af voorafgaand aan de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan het rijksmonument. Uit deze verklaring blijkt of de eigenaar recht heeft op fiscale aftrek van onderhoudskosten. Bovendien geeft de verklaring aan welk deel van de totale kosten als onderhoudskosten kan worden aangemerkt.

De onderhoudskosten verminderd met de door de eigenaar ontvangen en te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen vormen de grondslag voor de hoogte van de Restauratiefonds-hypotheek en de Restauratiefondsplus-hypotheek. Als er geen recht is op fiscale aftrek van onderhoudskosten, kan Belastingdienst Bureau Monumenten-panden op verzoek van de eigenaar een verklaring afgeven waarin dit wordt vastgesteld. In dat geval zal Belastingdienst Bureau Monumenten-panden in deze verklaring tevens de pro forma vastgestelde onderhoudskosten vermelden ten behoeve van de aanvraag voor een Restauratiefonds-hypotheek of een Restauratiefondsplus-hypotheek. Zie paragraaf 2.3.

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, agrarische gebouw of watertoren.

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. Indien 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 vastgebouwd. 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, oranjerieën, 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.

Goederenrechtelijke benadering

Ten eerste kan worden afgegaan op het begrip onroerende zaak als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, waarvoor het begrip 'zelfstandige bouwkundige eenheid' een synoniem is. Eén 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. Indien een fabriek uit meerdere bouwdelen bestaat, kan er nog steeds sprake zijn van één zelfstandige bouwkundige eenheid. Dit is het geval indien 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 zullen vrijstaande bouwwerken worden aangemerkt als zelfstandige bouwkundige eenheden. Bij aan elkaar vast gebouwde bouwwerken kan worden gesproken van verschillende zelfstandige bouwkundige eenheden, indien 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 zal 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 worden. 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 Basisregistraties adressen en gebouwen, kortweg: BAG. Hierin wordt de afbakening van individuele panden geregistreerd. Wat hier als een pand wordt beschouwd, zal in de meeste gevallen ook als zelfstandige bouwkundige eenheid kunnen worden 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.

2.3 Drukkende onderhoudskosten en de lening(en)

In deze paragraaf leest u hoe de drukkende onderhoudskosten zich verhouden tot de hoogte van de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec.

Drukkende onderhoudskosten

De door de Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde onderhoudskosten moeten worden verminderd met het bedrag waarvoor al een subsidie is verleend of verminderd met het bedrag dat als verzekeringsuitkering bij schade door brand of storm etcetera ontvangen is. Het gaat dus uiteindelijk om kosten die daadwerkelijk ten laste van de eigenaar komen of gaan komen. Dit zijn de zogenaamde drukkende onderhoudskosten.

De hoogte van de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec bedraagt een percentage van de drukkende onderhoudskosten (rekening houdend met het maximum van de Restauratiefonds-hypothec van 300.000 euro en van de Restauratiefondsplus-hypothec van 10.000.000 euro). Voor een eigenaar met recht op fiscale aftrek is het maximaal 70% en voor een eigenaar zonder recht op fiscale aftrek 100%. Als een onderneming eigenaar is van het rijksmonument, kan een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec van maximaal 70% van de drukkende onderhoudskosten worden aangevraagd.

De Belastingdienst bepaalt de hoogte van de onderhoudskosten. De eigenaar kan voorafgaand aan de restauratie of de onderhoudswerkzaamheden Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vragen een verklaring af te geven over de hoogte van de onderhoudskosten. Deze verklaring is één van de voorwaarden voor het aanvragen van een Restauratiefonds-hypothec en een Restauratiefondsplus-hypothec. Uit de verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden blijkt of de eigenaar recht heeft op fiscale aftrek van onderhoudskosten en welk deel van de totale kosten als onderhoudskosten kan worden aangemerkt.

De drukkende onderhoudskosten worden achteraf, na uitvoering van de werkzaamheden, door de belastinginspecteur bij de aanslag definitief vastgesteld.

Geen recht op fiscale aftrek onderhoudskosten

Om aanspraak te maken op een hogere Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec, een laagrentende lening van maximaal 100% van de door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden (pro forma) vastgestelde onderhoudskosten, moet een eigenaar aantonen dat:

- in geval van een natuurlijke persoon, er geen recht op aftrek van onderhoudskosten bestaat;
- in het geval van een lichaam, er geen vennootschapsbelastingplicht bestaat.

Dit moet voorafgaand aan de werkzaamheden worden aangetoond door middel van een verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden.

Natuurlijke personen (Inkomstenbelasting)

Bij een natuurlijke persoon moet specifiek worden aangetoond dat de restauratie- en onderhoudswerkzaamheden als zodanig geen recht op fiscale aftrek van onderhoudskosten opleveren. Hiermee wordt bedoeld op de natuurlijke personen, waarbij het rijksmonument een eigen woning betreft als bedoeld in artikel 3.111 (Wet inkomstenbelasting 2001) of indien het een bezitting betreft die volgens artikel 5.1 (Wet inkomstenbelasting 2001) in de belastingheffing wordt betrokken, die geen recht heeft op aftrek van uitgaven voor monumentenpanden in de zin van artikel 6.31 van de Wet op de inkomstenbelasting.

Het gaat hier overigens niet om de vraag of de kosten daadwerkelijk kunnen worden verrekend en er hierdoor fiscale voordelen worden gerealiseerd; in welke mate de eigenaar van zijn fiscale positie daadwerkelijk kan profiteren, is niet relevant.

Rechtspersonen of lichamen (Vennootschapsbelasting)

De situatie waarin een rechtspersoon niet aan vennootschapsbelasting is onderworpen, volgt uit de belastingwetgeving. Er bestaat geen recht op aftrek van onderhoudskosten, indien een rechtspersoon of een lichaam:

- niet behoort tot de belastingplichtigen, bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969;
- is vrijgesteld van belasting op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en waarop artikel 10.9 van de Wet inkomstenbelasting 2001 niet van toepassing is; of
- is vrijgesteld van belasting op grond van artikel 6 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

3. Voorwaarden

In dit hoofdstuk leest u onder welke voorwaarden u in aanmerking komt voor een Restauratiefonds-hypothec en of Restauratiefonds-plus-hypothec en hoe u een (mogelijk volgende) Restauratiefonds-hypothec en of Restauratiefondsplus-hypothec aanvraagt.

Ook leest u hoe de Restauratiefondsplus-hypothec zich verhoudt tot de Restauratiefonds-hypothec en de subsidie op grond van een op de Erfgoedwet gebaseerde subsidieregeling (zoals de Sim).

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 Restauratiefonds-plus-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 drukkende onderhoudskosten. U heeft een verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden ontvangen waarin de door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde onderhoudskosten staan vermeld. Deze verklaring mag op het moment van aanvragen niet ouder zijn dan 2 jaar.

In het geval dat wordt vastgesteld dat er geen aftrek mogelijk is, zal Belastingdienst Bureau Monumentenpanden de onderhoudskosten pro forma vaststellen voor de aanvraag van een Restauratiefonds-hypothec en Restauratiefondsplus-hypothec.

De Restauratiefonds-hypothec bedraagt minimaal 10.000 euro. De door BBM vastgestelde onderhoudskosten 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 onderhoudskosten 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-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek 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-hypothek of Restauratiefondsplus-hypothek 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, de Belastingdienst Bureau Monumentenpanden het rijksmonument heeft bezocht en de onderhoudskosten heeft vastgesteld.
- Aan u is een 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-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek 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 drukkende onderhoudskosten van de verschillende zelfstandige onderdelen uit één aanvraag worden bij elkaar opgeteld en er wordt op basis hiervan één Restauratiefonds-hypothek of Restauratiefondsplus-hypothek aangevraagd. Alleen als het maximum van de Restauratiefonds-hypothek of de Restauratiefondsplus-hypothek wordt bereikt, kan er per zelfstandig onderdeel een lening worden aangevraagd. De kosten dienen per zelfstandig onderdeel in een verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden gespecificeerd te worden. Voor elke verstrekte Restauratiefonds-hypothek geldt een maximale hoofdsom van 300.000 euro, een minimale hoofdsom van 10.000 euro. en een minimum maandbedrag aan rente en aflossing van 100 euro

Voor elke verstrekte Restauratiefondsplus-hypothek 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-hypothek en Restauratiefonds-hypothek tezamen in beginsel 10.000.000 euro.

Het is mogelijk dat voor het ene zelfstandig onderdeel van een rijksmonument een Restauratiefondsplus-hypothek wordt aangevraagd en voor een ander zelfstandig onderdeel daarvan een Restauratiefonds-hypothek of een subsidie. Een zelfstandig onderdeel kan echter nooit voor bijvoorbeeld de helft met een Restauratiefondsplus-hypothek worden gefinancierd en voor de andere helft met subsidie. Per zelfstandig onderdeel dient u een keuze te maken.

Meerdere eigenaren

Indien 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-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek aanvragen.

De maximale hoofdsom geldt per zelfstandig onderdeel. Als één zelfstandig onderdeel eigendom is van meerdere appartementseigenaren, moet de Restauratiefonds-hypothek of de Restauratiefondsplus-hypothek 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-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek in behandeling te kunnen nemen, dient u minimaal de volgende stukken aan te leveren:

- volledig ingevuld en digitaal aanvraagformulier voor een Restauratiefonds-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek;
- kopie verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden omtrent de vastgestelde onderhoudskosten;
- kopie van de 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-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek 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-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek. 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-hypothek of de Restauratiefondsplus-hypothek definitief vast.

3.3 Lening na subsidie en andersom

In deze paragraaf leest u toe hoe de Restauratiefondsplus-hypothek, de Restauratiefonds-hypothek en de 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 een op de Erfgoedwet gebaseerde subsidieregeling (zoals de Sim). Voor restauratie- en onderhoudswerkzaamheden van een rijksmonument kan – behalve door decentrale overheden – een Restauratiefonds-hypothek of Restauratiefondsplus-hypothek 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 een op de Erfgoedwet gebaseerde subsidieregeling (zoals de Sim).

In plaats hiervan kunt u (per rijksmonument of zelfstandig onderdeel daarvan):

- een Restauratiefonds-hypotheek aanvragen;
- een Restauratiefondsplus-hypotheek 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-hypotheek als een Restauratiefondsplus-hypotheek worden aangevraagd.

Voor werkzaamheden waarvoor subsidie op grond van een op de Erfgoedwet gebaseerde subsidieregeling (zoals de Sim) is verleend, kunt u geen Restauratiefonds-hypotheek of Restauratiefondsplus-hypotheek 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-hypotheek of een Restauratiefondsplus-hypotheek.

Heeft u een Restauratiefonds-hypotheek of een Restauratiefondsplus-hypotheek 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, totdat de Restauratiefonds-hypotheek of de Restauratiefondsplus-hypotheek definitief is vastgesteld. Nadat de werkzaamheden gereed zijn gemeld en de Restauratiefonds-hypotheek of Restauratiefondsplus-hypotheek is vastgesteld, kunt u weer subsidie op grond van een op de Erfgoedwet gebaseerde subsidieregeling (zoals de Sim) 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, u heeft deze gereed gemeld bij het Restauratiefonds 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-hypothec of Restauratiefondsplus-hypothec 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-hypothec 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-hypothec 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-hypothec

- Voor de Restauratiefondsplus-hypothec 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-hypothec 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-hypothec niet vast. Na een positieve volledige kredietbeoordeling kan het Restauratiefonds een financierings-offerte 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-hypothec als de middelen uit het revolving fund van de Restauratiefondsplus-hypothec op dat moment niet toereikend zijn.

4. Kredietbeoordeling

Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Restauratiefonds-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec 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-hypothec en de Restauratiefondsplus-hypothec.

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 op eigendom bij het Kadaster. Als u een Restauratiefonds-hypothec en of een Restauratiefondsplus-hypothec 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-hypothec en of de Restauratiefondsplus-hypothec 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 is gerechtigd in de daartoe bestemde registers zoals het register van de SFH een toets uit te voeren op integriteit van de aanvrager (zoals fraude).
- U dient op voldoende wijze aan te tonen hoe de volledige restauratiekosten betaald gaan worden, bijvoorbeeld uit de Restauratiefonds-hypothec, de Restauratiefondsplus-hypothec, eigen geld of financieringen.
- Een beoordeling van uw betalingscapaciteit voor de rente- en aflossing van de lening. Voor particuliere eigenaren is deze inkomenstoets mede gebaseerd op de normen die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen in het kader van de Nationale Hypothec 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-hypothec en of de Restauratiefondsplus-hypothec kunnen belemmeren.

Indien 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-hypothec en of de Restauratiefondsplus-hypothec af.

5. Kenmerken Restauratiefonds-hypothec

Bij de offerte voor de Restauratiefonds-hypothec ontvangt u een bijlage genaamd 'de Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds'. Hierin staan de productspecifieke voorwaarden. Hieronder leest u die van de Restauratiefonds-hypothec, 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-hypothec is mede gebaseerd op de hoogte van de onderhoudskosten zoals deze door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden (eventueel pro forma) vooraf zijn vastgesteld. Als u deze onderhoudskosten vermindert met de ontvangen of te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen of andere tegemoetkomingen, dan resulteren de drukkende onderhoudskosten.

De hoofdsom van de lening wordt als volgt bepaald:

- indien u recht heeft op fiscale aftrek, dan bedraagt de lening maximaal 70% van de drukkende onderhoudskosten (met een maximum van 300.000 euro);
- indien u geen recht heeft op fiscale aftrek, dan bedraagt de lening maximaal 100% van de drukkende onderhoudskosten (met een maximum van 300.000 euro).

Als een onderneming eigenaar is van het rijksmonument, kan een Restauratiefonds-hypothec van maximaal 70% van de drukkende onderhoudskosten aangevraagd worden. (Een rechtspersoon die geen Vennootschapsbelastingplicht heeft, kan een Restauratiefonds-hypothec van maximaal 100% van de drukkende onderhoudskosten aanvragen.)

Indien u de btw kunt verrekenen, wordt deze niet meegenomen in de grondslag van de lening. De hoofdsom wordt dan gebaseerd op het door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde bedrag, exclusief btw. Op verzoek van het Restauratiefonds moet het niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.

De hoogte van de Restauratiefonds-hypothec wordt achteraf definitief door het Restauratiefonds vastgesteld.

5.2 Rentepercentage

Eigen woning (hoofdverblijf)

Indien het rijksmonument voor de eigenaar een eigen woning (hoofdverblijf) betreft, ligt de rente van de Restauratiefonds-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 Restauratiefonds-hypothec is 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 zal de op dat moment geldende minimum debetrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefonds-hypotheken (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing zijn.

Overig

In overige situaties ligt de rente van de Restauratiefonds-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 Restauratiefonds-hypothek is minimaal 1,5%. De rentevaste periode voor eigenaren (geen eigen woning als hoofdverblijf) is standaard 10 jaar. Na afloop van de rentevaste periode zal de op dat moment geldende minimum debetrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefonds-hypotheek (of soortgelijke nieuw te verstrekken leningen) van toepassing zijn.

5.3 Rentevastheid

Eigen woning (hoofdverblijf)

Indien het rijksmonument voor de eigenaar een eigen woning (hoofdverblijf) betreft is de rentevaste periode voor de Restauratiefonds-hypothek naar keuze 10 jaar of 20 jaar. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Restauratiefonds-hypothek 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-hypothek.

Overig

In overige situaties is de rentevastheidsperiode voor de Restauratiefonds-hypothek 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, indien de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval indien de technische levensduur van (delen van) de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden korter zijn dan de standaard looptijd van de Restauratiefonds-hypothek.

5.5 Aflossing

De Restauratiefonds-hypothek wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevastheidsperiode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Hoewel u maandelijks een bedrag aan aflossing betaalt, wordt de schuldrest slechts aangepast op 31 december van het desbetreffende kalenderjaar (tenzij er sprake is van extra of algehele aflossing van de lening). U kunt de Restauratiefonds-hypothek op ieder moment zonder extra vergoeding (gedeeltelijk) af lossen.

5.6 Maandelijks bedrag

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

5.7 Zekerheden

- op het rijksmonument zal in de regel recht van hypothek worden gevestigd; dit kan een tweede of volgende hypothek zijn. De kosten hiervan komen voor uw rekening;

Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypotheek op het rijksmonument gevestigd hoeft te worden.

- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

5.8 Declaraties

Het bedrag van de Restauratiefonds-hypotheek wordt op de Bouwrekening gestort. De notaris- en behandelingskosten worden in de regel uit het leningsbedrag van de Restauratiefonds-hypotheek voldaan. Deze kosten worden dus in mindering gebracht op de beschikbare financiële middelen voor de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden. 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 beschermd monument 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, indien daar gegronde redenen voor zijn (bijvoorbeeld het stilleggen van de bouw door de gemeente of het niet conform de 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-hypotheek is bereikt; het eventuele restant dient u met andere middelen te voldoen.

5.9 Gereedmelding

De werkzaamheden moet u binnen één maand na ontvangst van het gereedmeldingsformulier, gereed melden bij het Restauratiefonds. Het formulier voor gereedmelding ontvangt u van het Restauratiefonds. Indien omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan het Restauratiefonds, alleen op schriftelijk verzoek, een uitstel van maximaal zes maanden verlenen.

5.10 Definitieve vaststelling

Voor het Restauratiefonds vormt het formulier 'gereedmelding' de basis voor definitieve vaststelling van het bedrag van de Restauratiefonds-hypothec. Aan de hand van de eindcontrole wordt vastgesteld of de kosten (zoals die zijn vastgesteld door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden) daadwerkelijk zijn gemaakt. Het Restauratiefonds is gerechtigd hiervoor nadere informatie op te vragen bij de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het Restauratiefonds kan daarnaast te allen tijde inzage vragen in de belastingaangifte(n), belastingaanslag(en) en overige informatie waaruit de fiscale aftrek van onderhoudskosten blijkt. Heeft u een onderneming of bent u niet belastingplichtig dan kan het Restauratiefonds tevens een controleverklaring over de hoogte van de definitieve drukkende onderhoudskosten opvragen. De kosten hiervan komen voor uw rekening. Het Restauratiefonds kan overgaan tot het opvragen van nadere informatie.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- de gereedmelding niet binnen de gestelde termijn (zie offerte) is ontvangen;
- gedurende de restauratie of onderhoudswerkzaamheden afwijkende declaraties zijn ingediend;
- 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 conform begroting ingeschatte totale kosten.

Heeft het Restauratiefonds naar aanleiding van de gereedmelding geen bijzonderheden geconstateerd, dan zal het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vaststellen. Hierover ontvangt u schriftelijk bericht.

Minder gemaakte kosten

Indien de definitief gemaakte drukkende onderhoudskosten lager zijn dan de vooraf door BBM vastgestelde kosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, wordt de hoofdsom van de toegekende Restauratiefonds-hypothec navenant verlaagd. Voor het verlagen van een Restauratiefonds-hypothec geldt dat dit te allen tijde uitsluitend kan plaatsvinden na vaststelling van de werkelijk gemaakte drukkende onderhoudskosten door de inspecteur van de Belastingdienst. Ingeval er geen recht bestaat op fiscale aftrek, zal het Restauratiefonds de werkelijk gemaakte onderhoudskosten vaststellen.

Minder dan 5%

Bedraagt het verschil in de drukkende onderhoudskosten minder dan 5%, dan wordt de hoofdsom van de Restauratiefonds-hypothec niet aangepast.

Meer dan 5%

In het geval van een verlaging van meer dan 5% van de drukkende onderhoudskosten, wordt de hoogte van de Restauratiefonds-hypothec opnieuw bepaald en dient u het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen. Bij verlaging van de hoofdsom van de lening vindt geen (gedeeltelijke) restitutie van de afsluitprovisie plaats. De hypotheekstelling kan, op uw verzoek en op uw kosten, wel worden verlaagd.

Nihil vaststelling

Mocht de Belastingdienst de vastgestelde drukkende onderhoudskosten op nihil stellen (bijvoorbeeld bij een later gebleken 'bronwijziging'), dan komt de Restauratiefonds-hypothec geheel te vervallen en is de schuld die u op dat moment aan het Restauratiefonds heeft in zijn geheel opeisbaar. In geval van een dergelijke verlaging van de drukkende onderhoudskosten, bent u verplicht dit direct te melden aan het Restauratiefonds.

Meer gemaakte kosten

Voor eigenaren met recht op fiscale aftrek

Indien de definitief gemaakte drukkende onderhoudskosten hoger zijn dan de vooraf door BBM vastgestelde onderhoudskosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, dan kunt u een verzoek indienen voor een aanvullende Restauratiefonds-hypothec. Dit kan alleen na vaststelling van de werkelijk gemaakte drukkende onderhoudskosten door de inspecteur van de Belastingdienst.

Voor eigenaren zonder recht op fiscale aftrek

Indien de definitief gemaakte drukkende onderhoudskosten hoger zijn dan de vooraf door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde kosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, dan kunt u verzoeken om een aanvullende Restauratiefonds-hypothec.

Het Restauratiefonds zal in dat geval de definitieve hoogte van de Restauratiefonds-hypothec vaststellen aan de hand van een gespecificeerde eindafrekening in combinatie met de aangeleverde facturen en in voorkomende gevallen betalingsbewijzen. Hierna zal aan Belastingdienst Bureau Monumentenpanden een aanvullende pro forma vaststelling van de onderhoudskosten moeten worden gevraagd. Een aanvullende Restauratiefonds-hypothec kan alleen aangevraagd worden na vaststelling van de werkelijk gemaakte onderhoudskosten.

Minder dan 5%

Indien de verhoging minder dan 5% van de hoofdsom van de (in eerste instantie) verstrekte lening bedraagt, kan de aanvullende Restauratiefonds-hypothec verstrekt worden zonder aanvullende hypothecstelling. Voorwaarde hierbij is wel dat het bedrag van de aanvullende Restauratiefonds-hypothec 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%

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

Maximum blijft gelden

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

5.11 Overdraagbaarheid

Bij verkoop van het rijksmonument of bij overdracht van een bestaand zakelijk recht op het rijksmonument, is de Restauratiefonds-hypothec 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-hypothec plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de Restauratiefonds-hypothec 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-hypothec van de oude eigenaar bedraagt minimaal 100.000 euro;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratiefonds-hypothec 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 hypothec gevestigd;
- de nieuwe eigenaar betaalt behandelingskosten van 1,5% waarbij voor klanten die financieren onder particuliere voorwaarden de behandelingskosten worden gemaximeerd.

5.12 Overige voorwaarden

- gedurende de looptijd van de Restauratiefonds-hypothec dient u het rijksmonument te bewaren en te onderhouden in de staat waarin het door de werkzaamheden waarvoor de Restauratiefonds-hypothec 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

De behandelingskosten per Restauratiefonds-hypothec bedragen 1,5%, waarbij voor klanten die financieren onder particuliere voorwaarden de behandelingskosten worden gemaximeerd.

5.14 Bouwrekening

De Bouwrekening is een rekening bij het Restauratiefonds die aangeboden wordt aan een rijksmonumenteigenaar samen met een Restauratiefonds-hypothec 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-hypothec en Restauratiefondsplus-lening

Bij de offerte voor de Restauratiefondsplus-hypothec ontvangt u een bijlage genaamd 'de Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds'. Hierin staan de productspecifieke voorwaarden. Hieronder leest u die van de Restauratiefondsplus-hypothec, 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-hypothec, oftewel dat de geldlening wordt verstrekt met als zekerheid een recht van hypothec 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-hypothec staat vermeld, wordt ook Restauratiefondsplus-lening bedoeld, behalve bij de in paragraaf 6.6 genoemde zekerheden.

6.1 Hoofdsom

De Restauratiefondsplus-hypothec is mede gebaseerd op de hoogte van onderhoudskosten zoals deze door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vooraf (eventueel pro forma) zijn vastgesteld. Als u deze onderhoudskosten verminderd met de ontvangen of te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen of andere tegemoetkomingen, dan resulteren de drukkende onderhoudskosten.

De hoofdsom van de lening wordt als volgt bepaald:

- indien u recht heeft op fiscale aftrek, dan bedraagt de lening maximaal 70% van de vastgestelde drukkende onderhoudskosten (met een maximum van 10.000.000 euro);
- indien u geen recht heeft op fiscale aftrek, dan bedraagt de lening maximaal 100% van de pro forma vastgestelde drukkende onderhoudskosten (met een maximum van 10.000.000 euro).

Als een onderneming eigenaar is van het rijksmonument, kan een Restauratiefondsplus-hypothec van maximaal 70% van de drukkende onderhoudskosten aangevraagd worden. (Een rechtspersoon die geen Vennootschapsbelastingplicht heeft, kan een Restauratiefondsplus-hypothec van maximaal 100% van de drukkende onderhoudskosten aanvragen.)

Indien u de btw kunt verrekenen, wordt deze niet meegenomen in de grondslag van de lening. De hoofdsom wordt dan gebaseerd op het door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde bedrag, exclusief btw. Op verzoek van het Restauratiefonds moet het niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.

De hoogte van de Restauratiefondsplus-hypothec wordt achteraf definitief door het Restauratiefonds vastgesteld.

6.2 Rentepercentage

Eigen woning (hoofdverblijf)

Indien het rijksmonument voor de eigenaar een eigen woning (hoofdverblijf) betreft, 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 1,0% bij een rentevaste periode van 10 jaar en minimaal 1,5% bij een rentevaste periode van 20 jaar. Na afloop van de rentevaste periode zal de op dat moment geldende minimum debetrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefondsplus-hypotheken (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing zijn.

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 zal de op dat moment geldende minimum debetrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefondsplus-hypotheken (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing zijn.

6.3 Rentevastheid

Eigen woning (hoofdverblijf)

Indien het rijksmonument voor de eigenaar een eigen woning (hoofdverblijf) betreft, is de rentevaste periode voor de Restauratiefondsplus-hypothec 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.

Overig

In overige gevallen is de rentevastheidsperiode voor de Restauratiefondsplus-hypothec 10 jaar. De eerste rentevastperiode 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, indien de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval indien 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 jaarannuïteiten, die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevastheidsperiode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Hoewel u maandelijks een

bedrag aan aflossing betaalt, wordt de schuldrest slechts aangepast op 31 december van het betreffende kalenderjaar (tenzij er sprake is van extra of algehele aflossing van de lening). U kunt de Restauratiefondsplus-hypothecaire aflossing op ieder moment zonder extra vergoeding (gedeeltelijk of geheel) af lossen.

6.6 Zekerheden

De zekerheden voor de Restauratiefondsplus-hypothecaire aflossing en de Restauratiefondsplus-lening zijn verschillend.

Restauratiefondsplus-hypothecaire aflossing:

Op het rijksmonument zal in de regel recht van hypothecaire aflossing worden 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-hypothecaire aflossing 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 aflossing gevestigd te worden maar wel een kwalitatieve verplichting.

Bovendien dient de overeenkomst van geldlening (met vestiging van een kwalitatieve verplichting) notarieel verleden te worden.

Het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

6.7 Declaraties

De Restauratiefondsplus-hypothecaire aflossing wordt als opneembaar bedrag beschikbaar gesteld op de Bouwrekening. De notaris- en behandelingskosten worden in de regel uit het leningsbedrag van de Restauratiefondsplus-hypothecaire aflossing voldaan. Deze kosten worden dus in mindering gebracht op de beschikbare financiële middelen voor de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden. 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, indien daar gegronde redenen voor zijn (bijvoorbeeld het stilleggen van de bouw door de gemeente of het niet conform de 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 Restauratiefondsplus-hypotheek is bereikt; het eventuele restant dient u met andere middelen te voldoen.

6.8 Gereedmelding

De werkzaamheden moet u binnen één maand na ontvangst van het gereedmeldingsformulier, gereed melden bij het Restauratiefonds. Het formulier voor gereedmelding ontvangt u van het Restauratiefonds. Indien omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan het Restauratiefonds, alleen op schriftelijk verzoek, een uitstel van maximaal zes maanden verlenen.

6.9 Definitieve vaststelling

Voor het Restauratiefonds vormt het formulier 'gereedmelding' de basis voor het definitief vaststellen van het bedrag van de Restauratiefondsplus-hypotheek. Aan de hand van de eindcontrole wordt vastgesteld of de kosten (zoals die zijn vastgesteld door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden) daadwerkelijk zijn gemaakt.

Het Restauratiefonds kan in dit kader:

- nadere informatie opvragen, ook bij de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- te allen tijde inzage vragen in de belastingaangifte(n), belastingaanslag(en) en overige informatie waaruit de fiscale aftrek van onderhoudskosten blijkt;
- een controleverklaring vragen, bijvoorbeeld over de hoogte van de definitieve drukkende onderhoudskosten. De kosten hiervan komen voor uw rekening;
- bouwstandopnamen per fase of per declaratie vragen. De kosten hiervan komen voor uw rekening.

Het Restauratiefonds kan zoals hierboven is vermeld, overgaan tot het opvragen van nadere informatie. Er wordt bijvoorbeeld informatie opgevraagd als:

- de gereedmelding niet binnen de gestelde termijn (zie offerte) is ontvangen;
- gedurende de restauratie of onderhoudswerkzaamheden afwijkende declaraties zijn ingediend;
- 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 conform begroting ingeschatte totale kosten.

Heeft het Restauratiefonds naar aanleiding van de gereedmelding geen bijzonderheden geconstateerd, dan zal het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vaststellen. Hierover ontvangt u schriftelijk bericht.

Minder gemaakte kosten

Indien de definitief gemaakte drukkende onderhoudskosten lager zijn dan de vooraf door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde kosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, wordt de hoofdsom van de toegekende Restauratiefonds-plus-hypotheek navenant verlaagd. Voor het verlagen van een Restauratiefonds-plus-hypotheek geldt dat dit te allen tijde uitsluitend kan plaatsvinden na vaststelling van de werkelijk gemaakte drukkende onderhoudskosten door de inspecteur van de Belastingdienst. Ingeval er geen recht bestaat op fiscale aftrek, zal het Restauratiefonds de werkelijk gemaakte onderhoudskosten vaststellen.

Minder dan 5%

Bedraagt het verschil in de drukkende onderhoudskosten minder dan 5%, dan wordt de hoofdsom van de Restauratiefonds-plus-hypotheek niet aangepast.

Meer dan 5%

In het geval van een verlaging van meer dan 5% van de drukkende onderhoudskosten, wordt de hoogte van de Restauratiefonds-plus-hypotheek opnieuw bepaald en dient u het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen. Bij verlaging van de hoofdsom van de lening vindt geen (gedeeltelijke) restitutie van de afsluitprovisie plaats. De hypotheekstelling kan, op uw verzoek en op uw kosten en na akkoord van het Restauratiefonds, wel worden verlaagd.

Nihil vaststelling

Mocht de Belastingdienst de vastgestelde drukkende onderhoudskosten op nihil stellen (bijvoorbeeld bij een later gebleken 'bronwijziging'), dan komt de Restauratiefonds-plus-hypotheek geheel te vervallen en is de schuld die u op dat moment aan het Restauratiefonds heeft in zijn geheel opeisbaar. In geval van een dergelijke verlaging van de drukkende onderhoudskosten, bent u verplicht dit direct te melden aan het Restauratiefonds.

6.10 Overdraagbaarheid

Bij verkoop van het rijksmonument of bij overdracht van een bestaand zakelijk recht op het rijksmonument is de Restauratiefonds-plus-hypotheek tot uiterlijk 10 jaar na de datum van het vestigen van de hypothecaire inschrijving of de kwalitatieve verplichting 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-plus-hypotheek plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de Restauratiefonds-plus-hypotheek 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-hypotheek van de nieuwe eigenaar bedraagt minimaal 100.000 euro;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratiefondsplus-hypotheek 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 behandelingskosten (zie paragraaf 5.12);
- als Restauratiefondsplus-hypotheek 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

De behandelingskosten per Restauratiefondsplus-hypotheek bedragen 1,5% tot een bedrag van 1.000.000 euro. Over het bedrag boven de 1.000.000 euro wordt 0,5% behandelingskosten in rekening gebracht. Voor klanten die financieren onder particuliere voorwaarden worden de behandelingskosten gemaximeerd.

6.13 Bouwrekening

De Bouwrekening is een rekening bij het Restauratiefonds die aangeboden wordt aan een rijksmonument-eigenaar 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 indien 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.

Indien 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.

Indien 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

2018