

**Restauratiefonds.**

## **Voorwaarden**

Financiering Nationaal Restauratiefonds



# Leeswijzer

## **Uw offerte**

Voor u liggen de Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds van 1 januari 2018, hierna te noemen: Voorwaarden. Deze Voorwaarden zijn van toepassing op financieringen verstrekt door Stichting Nationaal Restauratiefonds, zoals is aangeboden in uw offerte.

De Voorwaarden maken deel uit van de offerte voor uw aanvraag voor een financiering van onder meer aankoop, restauratie of het onderhoud van een object (bijvoorbeeld een rijksmonument).

U wordt aangeraden de offerte en het deel van de Voorwaarden dat voor u van toepassing is aandachtig te lezen, zodat u straks – als u uw handtekening zet – precies weet waar u aan toe bent.

## **Opbouw Voorwaarden**

De Voorwaarden bestaan uit de volgende hoofdstukken:

### **Hoofdstuk 1. Vooraf**

Dit hoofdstuk bevat uitleg van de in deze Voorwaarden gehanteerde begrippen en beschrijft hoe het Restauratiefonds omgaat met persoonlijke gegevens. In dit eerste hoofdstuk vindt u ook de uitleg over de dienstverlening, de contactgegevens en de klachtenprocedure van het Restauratiefonds.

### **Hoofdstuk 2. Uitleg over uw offerte**

In dit hoofdstuk krijgt u uitleg over de offerte, de Bouwrekening en de lening(en). Bovendien leest u over de maandelijkse betaling, rentevaste periode en extra aflossingen en de opeisbaarheid. Dit hoofdstuk kunt u zien als een gebruiksaanwijzing bij de offerte.

### **Hoofdstuk 3. Uw verplichtingen**

Dit hoofdstuk bevat algemene bepalingen voor geldleningen. Dit beschrijft – in juridische termen – wat uw verplichtingen zijn na het aangaan van de lening.

### **Hoofdstuk 4. Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties**

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke aanvullende of afwijkende bepalingen van kracht zijn voor de rechtspersoon die u vertegenwoordigt of wanneer u handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Dit kan ook gelden wanneer een financiering wordt aangegaan voor een verhuurd object en/of een beleggingsobject.

### **Bijlage. Voorwaarden per lening**

U leest hier welke voorwaarden van toepassing zijn op de door u aangevraagde leningen.

# Inhoudsopgave

<b>1. Vooraf</b>	<b>6</b>
1.1 Begrippenlijst	6
1.2 Persoonsgegevens	12
1.3 Over onze dienstverlening	13
1.4 Contactgegevens, klachtenprocedure en vergunning AFM	14
<b>2. Uitleg over uw offerte</b>	<b>15</b>
2.1 Offerte	15
2.2 Bouwrekening	17
2.3 Lening	20
2.4 Betaling	23
2.5 Belangrijk om te weten	24
2.6 Bijzondere situaties	25
<b>3. Uw verplichtingen</b>	<b>27</b>
Artikel 1 Hoofdelijke aansprakelijkheid	27
Artikel 2 In stand houden van het onderpand	27
Artikel 3 Verzekeringen	28
Artikel 4 Tussentijdse waardebeoordeling	29
Artikel 5 Verhuur	30
Artikel 6 Kennisgeven en toezending van bescheiden	30
Artikel 7 Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen	31
Artikel 8 Te late betaling	32
Artikel 9 Kosten voor rekening van de schuldenaar	32
Artikel 10 Rente extra stortingen	33
Artikel 11 Verrekening	33
Artikel 12 Opeisbaarheid	33
Artikel 13 In gebreke zijn	36
Artikel 14 Hypotheek; positieve/negatieve hypotheekverklaring	36
Artikel 15 Derdenhypotheek	37
Artikel 16 Executoriale verkoop	37
Artikel 17 Voortzetten van het hypotheekrecht	38
Artikel 18 Doorhalen van het hypotheekrecht	38
Artikel 19 Opzegging	38
Artikel 20 Inpandgeven van rechten	39
Artikel 21 Aanvullende zekerheden	39
<b>4. Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties</b>	<b>41</b>
Artikel 1 Toestemming Restauratiefonds	41
Artikel 2 Verzekeringen	41
Artikel 3 Informatie	41
Artikel 4 Opeisbaarheid	42
Artikel 5 Extra aflossingen en vergoeding voor vervroegd aflossen	44

## Bijlagen: Voorwaarden per lening

- Restauratiefonds-hypotheek
- Restauratiefondsplus-hypotheek
- Regionale Restauratiefonds-hypotheek
- Cultuurfonds-hypotheek
- Monumenten-hypotheek (aflossingsvrij)
- Monumenten-hypotheek (annuïtair)
- Monumenten-hypotheek (lineair)
- Voorfinanciering Belastingteruggave
- Annuïteitenlening
- Overbruggingslening
- Restauratie-hypotheek
- Kerken Nevenfunctie-Lening
- Duurzame Scholenfonds-Lening
- Duurzame Monumenten-Lening

# 1. Vooraf

In dit hoofdstuk krijgt u uitleg over de in deze Voorwaarden gehanteerde begrippen. Vervolgens leest u hoe het Restauratiefonds omgaat met uw persoonlijke gegevens. Ook bevat dit hoofdstuk uitleg over de dienstverlening, de contactgegevens en de klachtenprocedure van het Restauratiefonds.

## 1.1 Begrippenlijst

### **Ander door de overheid beschermd pand:**

Hieronder vallen bijvoorbeeld panden in een beschermd stads- of dorpsgezicht of panden waarbij de overheid (o.a. Rijk, Provincie of gemeente) de cultuurhistorische waarden beschermd zoals beeld-bepalende panden, karakteristieke panden en panden op een cultuurhistorische waardekaart. Hiermee bedoelen we geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten.

### **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 onderhoudskosten ten behoeve van het fiscaal aftrekbare bedrag, of ten behoeve van het vaststellen van de hoogte van de door Restauratiefonds te verstrekken lening.

### **Beschermde monumenten**

Onroerende monumenten als bedoeld in de Erfgoedwet, die zijn ingeschreven op basis van de in deze wet vastgestelde registers. Deze worden ook wel rijksmonumenten genoemd.

### **Bouwrekening**

Rekening bij het Restauratiefonds die aangeboden wordt aan een schuldenaar gekoppeld aan één of meerdere leningen, en ten laste waarvan de facturen van werkzaamheden aan het object op declaratie-basis worden betaald.

### **Cessie**

De overdracht van een vordering. Bijvoorbeeld de cessie van subsidiegelden. Na cessie worden deze subsidiegelden rechtstreeks uitbetaald aan het Restauratiefonds.

### **Construction All Risks-verzekering**

Wordt ook CAR-verzekering genoemd. Een verzekering die dekking biedt tegen materiële schade en/of verlies ontstaan tijdens/door de uitvoering van een bouwproject.

### **Contante waarde**

De huidige waarde van een bedrag, waarover u pas na een bepaalde periode de beschikking heeft.

### **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 verzekeringsuitkering bij schade door brand of storm et cetera ontvangen is. Het gaat dus om kosten die daadwerkelijk ten laste van de eigenaar komen.

### **Eigenaar**

Natuurlijke persoon of rechtspersoon die recht van eigendom of een ander zakelijk recht (zoals het recht van erfpacht of het recht van opstal) heeft op een object. Huurders, pachters en beheerders zijn geen eigenaar.

### **Gemeentegarantie**

Een garantie van een gemeente waarmee zij zich ten opzichte van de geldverstrekker garant stelt voor de voldoening van de hypotheekschuld.

### **Gemeentelijk monument:**

Een object dat op grond van een gemeentelijke monumentenverordening bescherming geniet vanwege bijzondere cultuurhistorische waarde en door de gemeente wordt aangewezen.

### **Gereedmelding**

Na afronding van de werkzaamheden dienen de restauratie- en of onderhoudswerkzaamheden schriftelijk gereed gemeld te worden. Afhankelijk van de verstrekte subsidie of lening dient dit bij de betreffende samenwerkingspartij, de gemeente, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of het Restauratiefonds te geschieden. Na gereedmelding worden de daadwerkelijk gemaakte kosten en op basis daarvan de hoogte van de lening dan wel subsidie definitief vastgesteld.

### **Hypotheekakte**

De notariële akte waarbij het recht van hypotheek wordt gevestigd.

### **Hypotheekgever**

De eigenaar van het onderpand die een recht van hypotheek verleent als zekerheid aan de geldverstrekker. Vaak is de hypotheekgever ook de schuldenaar.

### **Hypotheeknemer**

De geldverstrekker. Degene die aan een of meer anderen geld uitleent en als zekerheid daarvoor een recht van hypotheek op een onderpand verkrijgt.

### **Hypotheekrecht**

*Zie: recht van hypotheek*

### **IBAN**

International Bank Account Number, een internationaal bankrekeningnummer ten behoeve van betalingen of incasso's.

### **Jaarannuïteit**

Het vaste bedrag dat gedurende de rentevaste periode moet worden betaald en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Bij het Restauratiefonds is sprake van een jaarannuïteit, die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel wordt geïncasseerd. Hoewel u maandelijks een bedrag aan aflossing betaalt, wordt de schuldrest aangepast op 31 december van het desbetreffende kalenderjaar. Na extra aflossingen wordt het maandbedrag of de looptijd aangepast. De meeste financiële dienstverleners hanteren de maandannuïteit. De jaarannuïteit kent een iets hoger jaarlijks kostenpercentage dan de maandannuïteit.

### **Jaarlijks kosten percentage (JKP)**

Het jaarlijks kosten percentage is het bedrag dat als vergoeding betaald wordt aan het Restauratiefonds (dus niet de aflossing van het krediet). Als er naast de rente- geen andere kosten worden berekend, is het jaarlijks kostenpercentage gelijk aan de rente. Als er wel extra kosten worden berekend, is het JKP hoger. Ook het moment van betalen is in het JKP verwerkt. De JKP wordt weergegeven in een percentage op jaarbasis van het totale kredietbedrag. Het JKP kan dus gebruikt worden om verschillende leningen met elkaar te vergelijken.

### **Marktwaarde**

Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en bereidwillige verkoper, na behoorlijke verkoopinspanning, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de datum van taxatie. Hierbij wordt er van uitgegaan dat partijen met kennis van zaken en niet onder dwang hebben gehandeld.

### **Object**

Het pand, het beschermd monument, het archeologische monument of het groene monument, met het oog op bijvoorbeeld de aankoop, restauratie of het onderhoud waarvoor financiering is aangevraagd.

### **Onderhoudskosten**

De Belastingdienst hanteert het begrip 'onderhoudskosten' voor zowel onderhoud als restauratie van een beschermd monument. Onderhoudskosten zijn de in redelijkheid gemaakte kosten van werkzaamheden aan het beschermd monument voor zover die ertoe strekken het beschermd monument, zoals dat bij de aanvang van de werkzaamheden bestond, in bruikbare staat te herstellen of te houden.

### **Onderpand**

Alle onroerende en roerende zaken alsmede rechten die volgens de akte tot zekerheid voor de betaling van de schuld dienen.

### **Onderzetter**

De hypotheekgever bij een derdenhypotheek. Bij een derdenhypotheek is de hypotheekgever een ander dan de Schuldenaar.

### **Opstalverzekering**

Een verzekering die dekking biedt tegen schade aan het onderpand (niet de inboedel) door bijvoorbeeld brand en blikseminslag.



### **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. De uitleg van dit begrip beperkt zich specifiek tot de Restauratiefonds-hypothek en de Restauratiefondsplus-hypothek; zie de *Voorwaarden & Kenmerken van deze leningssoorten*.

### **Overeenkomst**

De ondertekende offerte, de overeenkomst van geldlening of kredietovereenkomst, de onderhandse akte, de notariële hypothekakte, de in deze stukken van toepassing verklaarde voorwaarden en bepalingen, waaronder deze Voorwaarden, alsmede elk stuk waarin aanvullingen en/of wijzigingen en/of uitwerkingen op of in de hiervoor genoemde stukken worden aangebracht voor zover daarmee uitdrukkelijk of stilzwijgend door de schuldenaar is ingestemd.

### **Persoonsgegevens**

Alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon.

### **Positieve/negatieve hypothekverklaring**

Een verklaring (vaak onderhands afgegeven) waarin de schuldenaar zich ten opzichte van de geldverstrekker verbindt het onderpand niet (verder) te bezwaren met een hypothekrecht (de negatieve verklaring) en zich daarnaast verbindt op eerste verzoek van de geldverstrekker mee te werken aan het vestigen van een hypothekrecht op het onderpand (positieve verklaring).

### **Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM)**

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

### **Provinciaal monument:**

Een object dat op grond van een provinciale monumentenverordening bescherming geniet vanwege bijzondere cultuurhistorische waarde en door de provincie wordt aangewezen

### **Rangwisseling**

Bij notariële akte kan worden bepaald dat een hypothekrecht een hogere rang krijgt dan haar op basis van het tijdstip van haar inschrijving toekomt. Zo kan een hypothek die later is gevestigd toch hoger in rang worden (en dus voorrang krijgen boven het oudere recht). Rangwisseling vereist de medewerking van de hypothekhouder(s) met hogere rang.

### **Recht van hypothek**

Recht van hypothek is een zakelijk zekerheidsrecht op registergoederen (bijvoorbeeld een huis of schip) die toebehoren aan een ander. Het recht van hypothek is bedoeld om een vordering (bijvoorbeeld wegens het niet nakomen door de schuldenaar van zijn betalingsverplichtingen) met voorrang op de opbrengst bij executoriale verkoop van het onderpand te kunnen verhalen. Er kan zowel een vaste hypothek, een krediethypothek als een bankhypothek gevestigd worden. Bij een vaste hypothek is het hypothekrecht gekoppeld aan de hoogte van de restanthoofdsom. Bij een krediethypothek is het mogelijk tot een kredietlimiet gelden op te nemen (maar de hypothecaire inschrijving daalt bij aflossing niet). Bij een bankhypothek is het hypothekrecht gevestigd voor alles wat de geldgever uit welke hoofde dan ook van de schuldenaar te vorderen heeft of zal hebben.

### **Rentevaste periode**

Bij het aangaan van de lening wordt het rentepercentage voor een bepaalde periode afgesproken en vastgezet: de rentevaste periode. Na afloop van deze periode zal de rente worden aangepast (herzien) aan de dan geldende actuele rentestand en voor een nieuwe rentevaste periode worden vastgezet.

### **Renteherzieningsdatum**

Na afloop van een rentevast periode of telkens per een overeengekomen datum, wordt het voor de lening geldende rentepercentage opnieuw door het Restauratiefonds voor een nieuwe periode vastgesteld. Zo'n renteherziening gaat in op de eerste van de maand waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen (de renteherzieningsdatum).

### **Restauratiefonds**

Stichting Nationaal Restauratiefonds, statutair gevestigd te Zeist en kantoorhoudende te Amersfoort.

### **Royement**

Het (gedeeltelijk) doorhalen (verwijderen) van de inschrijving van een hypotheek in de registers van het Kadaster.

### **Samenwerkingspartij**

De organisatie (bijvoorbeeld een gemeente of provincie) waar het Restauratiefonds mee samen werkt en door wie laagrentende leningen kunnen worden toegekend aan eigenaren van een object.

### **Schriftelijk**

Onder schriftelijk wordt verstaan documenten afgedrukt op papier en documenten die langs elektronische weg tot stand zijn gekomen en:

- die raadpleegbaar zijn voor partijen;
- waarvan de authenticiteit in voldoende mate gewaarborgd is;
- waarvan het moment van totstandkoming met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- waarvan de identiteit van de partijen met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld.

### **Schuldenaar**

Degene(n) die met het Restauratiefonds een overeenkomst van geldlening heeft/hebben gesloten en de rechtsopvolgers hiervan.

### **Schuld**

De schuld bestaat uit:

- de hoofdsom van de lening met rente en kosten, boete en vergoedingen waartoe de lening aanleiding mocht geven;
- de door het Restauratiefonds voor de schuldenaar gedane betalingen;
- al hetgeen het Restauratiefonds van de schuldenaar uit hoofde van de lening te vorderen heeft of op enig moment te vorderen zal hebben.

### **Subsidiebeschikking**

*Zie: Toekenningsbeschikking*

### **Toekenningsbeschikking**

Mededeling van de samenwerkingspartij waarin een financiële ondersteuning (lening dan wel subsidie) wordt toegekend, voorafgaand aan en met het oog op het uitvoeren van de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden. In de beschikking staat de voorlopige hoogte van de bij het Restauratiefonds aan te vragen lening vermeld of staat de voorlopige hoogte van de subsidie vermeld.

### **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 voor een Restauratiefonds-hypotheek of een Restauratiefondsplus-hypotheek.

### **Vaststellingsbeschikking**

Mededeling van de samenwerkingspartij met betrekking tot de definitieve hoogte van de subsidiabele kosten (en daarmee van het leningsbedrag en/of de subsidie) op basis van de werkelijk uitgevoerde werkzaamheden.

### **Vergunning**

Een vergunning op grond van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 (ook wel monumentenvergunning genoemd) of artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (ook wel omgevingsvergunning genoemd), dan wel de hiervoor in de plaats komende wet- of regelgeving.

### **Verpanding**

Een zakelijk zekerheidsrecht waarmee een zaak of vordering bezwaard kan worden. Het pandrecht wordt gevestigd om degene die het pandrecht vestigt de mogelijkheid te geven om zich met voorrang te verhalen op de met het pandrecht bezwaarde goederen of vorderingen.

### **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 beschermd monument. 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 Monumentenpanden op verzoek van de eigenaar een verklaring afgeven waarin dit wordt vastgesteld. In dat geval zal Belastingdienst Bureau Monumentenpanden in deze verklaring tevens de proforma vastgestelde onderhoudskosten vermelden ten behoeve van de aanvraag voor een Restauratiefonds-hypotheek of een Restauratiefondsplus-hypotheek.

### **Zelfstandig onderdeel is:**

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

## 1.2 Persoonsgegevens

Onder persoonsgegevens wordt verstaan: elk gegeven dat een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon betreft. Ook leest u dat het Restauratiefonds bij de beoordeling van een financieringsaanvraag een aantal registers kan raadplegen.

### Wet Bescherming Persoonsgegevens

De in verband met een financieringsaanvraag verstrekte en eventueel nog te verstrekken gegevens, worden opgenomen in de door het Restauratiefonds gevoerde administratie. Deze gegevens worden in overeenstemming met de Wet Bescherming Persoonsgegevens (of de daarvoor in de plaats komende wet- of regelgeving) verwerkt ten behoeve van:

- de voorbereiding en uitvoering van overeenkomsten met het Restauratiefonds;
- het informeren over relevante producten en diensten van het Restauratiefonds;
- productontwikkeling en het verkrijgen van managementinformatie;
- de bepaling van algemeen beleid van het Restauratiefonds;
- het voorkomen, bestrijden en afhandelen van fraude.

Het Restauratiefonds verstrekt persoonsgegevens aan de in de Overeenkomst met naam genoemde partijen en/of instellingen. Dit ten behoeve van de af te sluiten of gesloten overeenkomst(en) of om te voldoen aan een wettelijke verplichting.

Het Restauratiefonds verstrekt afhankelijk van de leningsvorm, persoonsgegevens aan bijvoorbeeld de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Belastingdienst of aan samenwerkingspartners zoals Prins Bernhard Cultuurfonds alsmede aan de gemeente of provincie waarbinnen het object ligt. Deze informatie heeft betrekking op de aanvraag, het verstrekken en de uitvoering van de lening, de voortgang en het gereedkomen van de werkzaamheden aan het object.

U kunt een schriftelijk verzoek indienen voor algemene of specifieke inzage in de verwerkte persoonsgegevens bij het Restauratiefonds.

Tevens kunt u een schriftelijk verzoek indienen om uw persoonsgegevens te verbeteren, aan te vullen of te verwijderen indien deze persoonsgegevens:

- feitelijk onjuist zijn;
- onvolledig zijn of niet ter zake doen voor het doel waarvoor ze zijn verzameld;
- op een andere manier in strijd met de wet worden gebruikt.

### Bureau Krediet Registratie

Het Restauratiefonds toetst de kredietstatus van leningaanvragers bij Bureau Krediet Registratie te Tiel. Hiertoe behoort ook een toets in de betreffende frauderegisters. Het Restauratiefonds heeft de verplichting om een achterstand in het nakomen van de betalingsverplichtingen uit hoofde van een lening van meer dan 90 dagen, te melden bij Bureau Krediet Registratie. Dit kan voor u gevolgen hebben bij een eventuele volgende financieringsaanvraag. Bureau Krediet Registratie verwerkt deze gegevens in het Centraal Krediet Informatiesysteem ten behoeve van:

- het voorkomen en beperken van krediet- en betaalrisico's voor de aangesloten instellingen;
- het voorkomen en beperken van overcreditering van betrokkenen;
- het leveren van een bijdrage aan het voorkomen van problematische schuldsituaties.

### Integriteitsonderzoek

Het Restauratiefonds kan bij de haar 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 tevens of de aanvrager de reputatie en belangen van het Restauratiefonds zou kunnen schaden.

### 1.3 Over onze dienstverlening

Het Restauratiefonds is een financier met een maatschappelijk doel: het in stand houden van monumenten in ons land. Wij doen dit met kennis en financieringen. Kennis over de procesmatige en financiële aspecten van onderhoud en restauratie van een monument.

Het Restauratiefonds verstrekt een hypotheek/een lening op basis van 'execution only'. Dat betekent dat wij geen financieel advies geven over uw hypotheekaanvraag. U bent zelf verantwoordelijk voor het inzicht in uw financiële situatie met het afsluiten van de hypotheek. Heeft u nog niet veel ervaring met hypotheeken dan is het verstandig om advies in te winnen bij een hypotheekadviseur. Bij de aanvraag van de financiering bent u verplicht - als u een particuliere eigenaar bent - een kennis- en ervaringstoets te doen, tenzij u recent vooraf financieel advies heeft ingewonnen waarbij de uitgangspunten van de bij het Restauratiefonds aangevraagde financiering zijn meegenomen. Een mogelijke uitkomst van de kennis- en ervaringstoets kan zijn dat wij u aanraden om vooraf financieel advies in te winnen.

Dit is de rol van het Restauratiefonds bij uw aanvraag:

- Wij ondersteunen bij het aanvragen van de hypotheek.
- Wij verstrekken informatie over onze hypotheekvormen.
- Wij verstrekken informatie over de financiële en procesmatige aspecten van de restauratie van uw monument.
- Wij beoordelen de hypotheekaanvraag op haalbaarheid.
- Als wij akkoord zijn met de aanvraag, zorgen wij voor het verstrekken en het beheer van de hypotheek.

Waar speelt het Restauratiefonds geen rol in bij uw aanvraag?

- Wij geven geen financieel advies over uw hypotheekaanvraag in relatie tot de persoonlijke situatie en wensen. Zo rekenen wij ook de fiscale kant van de financiering niet door naar een netto maandbedrag.
- Wij brengen uw (persoonlijke) situatie en risico's niet in kaart, anders dan nodig voor het beoordelen van uw aanvraag. Wij bekijken bijvoorbeeld niet wat de gevolgen voor uw hypotheek zijn als u werkloos of arbeidsongeschikt wordt, als u gaat scheiden, als u kinderen krijgt of als u of uw partner overlijdt.
- U heeft zelf een financiële oplossing gekozen en hiervoor het Restauratiefonds als aanbieder geselecteerd. Restauratiefonds maakt geen vergelijking met producten van andere aanbieders om een alternatief aanbod te vinden.

Als u een hypotheek afsluit zonder financieel advies, dan betekent dit dat u zelf verantwoordelijk bent voor:

- Voldoende kennis over hypotheek en het afsluitproces.
- De keuze van de rentevaste periode van de hypotheek.
- Inschatting welke maandlasten passen binnen uw budget, nu en in de toekomst.
- Het kunnen inschatten van het effect van gebeurtenissen die invloed hebben op het besteedbare inkomen, zoals bijvoorbeeld gezinsuitbreiding of het overlijden van uw partner.
- Het inschatten of u bij onvoorziene omstandigheden de maandlasten kunt betalen. De kennis over fiscale aspecten, zoals de hypotheekrenteaf trek. De fiscale aftrek van hypotheekrente is aan een groot aantal beperkingen en voorwaarden onderhevig. Eventuele niet aftrekbaarheid heeft vanzelfsprekend grote gevolgen voor uw netto maandlasten. U dient u zelf te informeren en zelf geïnformeerd te blijven over de desbetreffende regelgeving.

## 1.4 Contactgegevens, klachtenprocedure en vergunning AFM

### Contactgegevens:

Voor vragen, opmerkingen en/of klachten kunt u contact opnemen met:

Stichting Nationaal Restauratiefonds  
Utrechtseweg 12  
Postbus 2207  
3800 CE Amersfoort  
Telefoonnummer (088) 253 90 00  
binnendienst@restauratiefonds.nl

Meer informatie over het Restauratiefonds vindt u op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl)

### Klachtenprocedure:

Als u een klacht heeft, kunt u deze schriftelijk in de Nederlandse taal aan ons doorgeven. U ontvangt binnen 14 dagen na ontvangst van de klacht een inhoudelijke reactie van het Restauratiefonds.

In het geval u het met de inhoudelijke afhandeling van de klacht niet eens bent, kunt u het onderwerp van geschil voorleggen aan de burgerlijke rechter. Het Nederlands recht is van toepassing.

### Vergunning:

Het Restauratiefonds heeft een vergunning voor het aanbieden van hypothecair krediet.

Deze vergunning is verstrekt door de toezichthouder (AFM).

Het Restauratiefonds heeft geen bankvergunning. In verband met het aantrekken, ter beschikking verkrijgen of ter beschikking hebben van opvorderbare gelden van het publiek heeft het Restauratiefonds een ontheffing van De Nederlandse Bank verkregen. In dit kader is het depositogarantiestelsel niet van toepassing. Ten behoeve van het Restauratiefonds is een bankgarantie afgegeven voor de terugbetaling van opvorderbare gelden van niet-professionele partijen.

## 2. Uitleg over uw offerte

In dit hoofdstuk krijgt u uitleg over de offerte, de Bouwrekening, de lening(en) en de betaling. Aan het einde van het hoofdstuk worden verplichtingen bij een toegekende subsidie of lening besproken en leest u meer over een aantal specifieke situaties die zich kunnen voordoen na het passeren van de hypotheekakte.

### 2.1 Offerte

#### **Offertenummer**

Het offertenummer is op iedere pagina van de offerte vermeld; het bestaat uit zes cijfers gevolgd door drie nullen. De verschillende leningdelen en de Bouwrekening hebben elk een eigen volgnummer dat aansluit bij het offertenummer. Voor een snelle afhandeling van uw vragen wordt u verzocht in al uw correspondentie met het Restauratiefonds het offertenummer, de leningnummers of het nummer van de Bouwrekening te vermelden.

#### **Opbouw offerte**

Een financiering is doorgaans samengesteld uit één of meer afzonderlijke leningen (de leningdelen), met elk een eigen hoofdsom, rentepercentage, rentevaste periode, looptijd en aflossingswijze. In de specificaties zijn per leningdeel de daarvoor geldende specifieke kenmerken en afspraken uitgewerkt.

Bijgevoegd bij uw hypotheekofferte is het gepersonaliseerde informatiedocument ESIS: de European Standard Information Sheet. Dit document is wettelijk verplicht en dient ervoor om u op uniforme wijze te informeren over onder andere de belangrijkste kenmerken en de kosten van uw financiering. Met behulp van het ESIS kunt u eenvoudig verschillende aanbiedingen vergelijken.

Voor het uitbetalen van de financiering maakt u gebruik van de Bouwrekening. De Bouwrekening is een rekening op uw naam, ten laste waarvan één of meerdere uitbetalingen op declaratiebasis plaatsvinden.

#### **Bijkomende kosten**

Hieronder staan de meest voorkomende bijkomende kosten:

#### **Behandelingskosten**

De behandelingskosten zijn een vergoeding voor het behandelen van uw financieringsaanvraag. De behandelingskosten worden (per lening) op gehele euro's afgerond. Het verschuldigd zijn van de behandelingskosten en de hoogte hiervan staan vermeld in de offerte. De behandelingskosten worden ten laste van de Bouwrekening geboekt per de dag dat de akte passeert.

#### **Hypotheekaktekosten**

De hypotheekaktekosten (notariskosten) die al dan niet in uw financiering zijn opgenomen, worden door de notaris in rekening gebracht. Deze kosten zijn voor uw rekening en kunnen desgewenst via de Bouwrekening worden voldaan aan de notaris.

#### **Taxatiekosten**

Indien het onderpand getaxeed dient te worden, kan het Restauratiefonds specifieke eisen aan het taxatierapport stellen. De taxatiekosten die hiervoor door de taxateur in rekening worden gebracht, zijn voor uw rekening. U dient voor de taxatie zelf opdracht te geven.

### **Advieskosten**

Het Restauratiefonds geeft geen advies maar biedt financieringen aan op basis van 'execution only'. Toch kan het verstandig zijn advies bij een hypotheekadviseur in te winnen. Als u dit doet dan zijn hier kosten aan verbonden, die voor uw rekening komen.

### **Rentevaststelling**

In de offerte staat voor de lening(en) en voor de Bouwrekening een rentepercentage genoemd.

Naast het (nominale) rentepercentage, vermelden we het jaarlijks kosten percentage. Het jaarlijks kostenpercentage heeft als doel aanbiedingen beter te kunnen vergelijken.

De genoemde rentepercentages zijn geen vast gegeven maar zijn afhankelijk van de geld- en kapitaalmarkt. Hieronder leest u wat er gebeurt als de rente daalt, nadat u de offerte heeft geaccepteerd. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er bij zowel de rente op de lening als op de Bouwrekening, binnen de (hierboven uitgelegde) acceptatie- en passeertermijn wordt gebleven.

#### *Rente op de lening*

Is op de datum dat de akte passeert, het rentepercentage voor soortgelijke, nieuw bij het Restauratiefonds te sluiten leningen lager dan in uw offerte vermeld, dan wordt de rente voor uw lening voor de eerste rentevaste periode op dit lagere percentage vastgesteld. Het lagere percentage wordt na het passeren van de akte schriftelijk aan u bevestigd.

#### *Rente op de Bouwrekening*

Is op de datum dat de akte passeert, het rentepercentage voor soortgelijke, nieuw bij het Restauratiefonds te sluiten Bouwrekeningen lager, dan wordt ook de creditrente op dit lagere percentage vastgesteld.

### **Zekerheden**

#### *Toestemming eerste hypotheekhouder*

In de offerte staat in de regel de verplichting een recht van hypotheek te vestigen. Als er al een hypothecaire inschrijving op het object rust, dan is het vrijwel altijd nodig dat u zelf bij deze hypotheekhouder vooraf toestemming vraagt voor het vestigen van een opvolgende hypothecaire inschrijving.

#### *Hogere hypothecaire inschrijving*

U kunt ervoor kiezen een hogere hypothecaire inschrijving te vestigen dan noodzakelijk voor de lening die u nu aangaat. Mocht u in de toekomst een nieuwe lening bij het Restauratiefonds willen aanvragen, dan hoeft u – wat het vestigen van de zekerheid betreft – niet opnieuw naar de notaris. Mocht u een extra lening aanvragen, dan zal het Restauratiefonds opnieuw een kredietbeoordeling doen. Aan een hogere hypothecaire inschrijving zijn extra notariskosten verbonden, die voor uw rekening komen. Een hogere hypothecaire inschrijving geeft u geen recht op een extra lening.

### **Geldigheidsduur offerte**

De offerte is geldig tot de aangegeven datum. Dit wordt de uiterste acceptatiedatum genoemd. Als u de offerte vóór de uiterste acceptatiedatum accepteert, blijven de opgenomen lening voorwaarden van kracht tot de uiterste passeerdatum. Als u de offerte niet binnen de gestelde termijn accepteert, komt deze automatisch te vervallen. Eventuele voorgaande offertes vervallen ook met het uitbrengen van een nieuwe offerte.



Op de uiterste passeerdatum dient de hypotheekakte of de akte van geldlening (hierna te noemen de akte) – vrijwel altijd bij de notaris – te zijn getekend.

Vóór de uiterste acceptatiedatum en de uiterste passeerdatum kan de geldigheidsduur op uw schriftelijke verzoek worden verlengd, tegen de op dat moment door het Restauratiefonds vast te stellen voorwaarden.

### **Voorwaarden offerte**

De u aangeboden offerte wordt u verstrekt onder toepassing van 'Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds van 1 januari 2018'.

### **Na ondertekening**

Door ondertekening van de offerte gaat u akkoord met de aangeboden financiering inclusief deze Voorwaarden. De getekende offerte stuurt u naar het Restauratiefonds. *Zie voor de contactgegevens Paragraaf 1.4.*

Na akkoord van het Restauratiefonds kunt u – wanneer de akte bij de notaris moet passeren – contact opnemen met de notaris voor het maken van een afspraak voor het passeren van de akte. Hierover wordt u door het Restauratiefonds geïnformeerd. Bij een onderhandse akte stuurt u deze getekend retour aan het Restauratiefonds. Nadat de onderhandse akte is ontvangen of de akte is gepasseerd, opent het Restauratiefonds de Bouwrekening en worden, indien afgesproken in de offerte, de gelden van de lening(en) op de Bouwrekening gestort. Betalingen worden gedaan op basis van facturen van de uitvoerende partij, c.q. leverancier en declaratieformulieren die u na het passeren van de akte van het Restauratiefonds ontvangt.

De offerte geldt als een bindend aanbod en u kunt over de financiering beschikken wanneer aan de offerte uitvoering is gegeven en alle in de offerte vermelde zekerheden, verklaringen, documenten en inlichtingen zijn verstrekt en ook aan het overige in de offerte gestelde voor het ter beschikking stellen van de financiering is voldaan. Indien hieraan niet voldaan wordt, komt de overeenkomst niet tot stand en vervalt het financieringsaanbod.

Als u de offerte accepteert en u ziet er later toch van af, dan wordt de vergoeding voor vervroegd aflossen zoals beschreven in paragraaf 2.3 aan u in rekening gebracht.

## **2.2 Bouwrekening**

In de regel wordt na het passeren van de akte, het bedrag van de lening(en) voor de werkzaamheden in zijn geheel in de Bouwrekening gestort. Na goedkeuring betaalt het Restauratiefonds de door u ingediende declaraties vanuit de Bouwrekening uit.

### **Betaling uit Bouwrekening**

De Bouwrekening wordt geopend nadat de onderhandse akte is ontvangen of de akte is gepasseerd en het afschrift van de akte door het Restauratiefonds is ontvangen. Als (een deel van) de financiering in depot bij het Restauratiefonds blijft, ontvangt u na het openen van de Bouwrekening declaratie-formulieren en/of instructies voor het digitaal indienen van declaraties. Hiermee kunt u vanaf dat moment declaraties met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden indienen. Voor de precieze wijze waarop deze declaraties door het Restauratiefonds worden afgehandeld, wordt verwezen naar de achterzijde van de declaratieformulieren en de helpetekst in de digitale omgeving van het Restauratiefonds. Hierin leest u bijvoorbeeld welke eisen aan facturen gesteld worden en bij welke instantie de declaraties ter goedkeuring moeten worden ingediend.

U kunt declaraties indienen tot maximaal de hoofdsom van de Bouwrekening. Zodra het beschikbare bedrag voor declaraties nul is, kunnen geen betalingen meer ten laste van de Bouwrekening worden gedaan. Eventueel nog door u aan de aannemer of anderen verschuldigde bedragen dient u dan uit eigen middelen te betalen.

De kosten die bankinstellingen bij het Restauratiefonds in rekening brengen voor het betalingsverkeer worden aan u doorberekend. Een voorbeeld hiervan zijn de kosten bij spoedbetalingen.

### **Rente**

Gedurende de looptijd van de Bouwrekening wordt rente aan u vergoed, naar het rentepercentage zoals dit bij ondertekening van de akte is vastgesteld. Rente wordt berekend over het saldo van de Bouwrekening. Over het positieve saldo wordt rente (creditrente) vergoed. Een negatief saldo op de Bouwrekening is niet mogelijk. Voor de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld. Indien u de rente en aflossing van uw lening(en) maandelijks voldoet via automatische incasso kan rente over het positieve saldo (creditrente) worden verrekend met de maandelijks te incasseren bedragen.

Bij een Bouwrekening wordt de rente berekend met ingang van de datum waarop gelden worden gestort, respectievelijk worden opgenomen. Indien het Restauratiefonds voor deze datum betalingen moet doen, geldt de eerste datum waarop gelden worden overgemaakt als ingangsdatum voor de renteberekening.

### **Start Bouwrekening**

De looptijd van de Bouwrekening gaat in op de datum dat de akte is gepasseerd of de onderhandse akte is getekend.

### **Einde Bouwrekening**

Na afloop van de werkperiode (*zie offerte*) dient u de werkzaamheden aan het object gereed te melden. Afhankelijk van de aan u verstrekte lening kan dit bij de betreffende samenwerkingspartij of het Restauratiefonds. Immers de lening is toegekend op basis van een begroting. Nadat de werkzaamheden gereed zijn, verklaart u met 'de gereedmelding' dat betreffende kosten ook daadwerkelijk gemaakt zijn.

Na ontvangst van de gereedmelding, dan wel een afgegeven vaststellingsbeschikking, wordt de Bouwrekening beëindigd.

Bij het beëindigen van de Bouwrekening vindt de definitieve berekening plaats van het door u werkelijk verschuldigde rentebedrag. De credit- en debetrente van de lening(en) wordt met u verrekend voor zover dit gedurende de looptijd van de Bouwrekening nog niet is gebeurd. Een niet opgenomen bedrag wordt aangewend als extra aflossing op de lening, tenzij anders wordt overeengekomen. Daarbij kan sprake zijn van eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegd aflossen. Een eventueel tekort dient u aan het Restauratiefonds te voldoen en is direct, zonder nadere ingebrekestelling, opeisbaar.

De maximale looptijd van de Bouwrekening is twee jaar, tenzij anders is overeengekomen.

### **Overschrijding bouwkosten**

Het kan zijn dat u door het hoger uitvallen van de bouwkosten en/of wijzigingen in het bedrag van de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten en/of wijzigingen in het bedrag van de subsidie(s) meer wilt financieren. In deze gevallen dient u zelf contact op te nemen met het Restauratiefonds. In gezamenlijk overleg kan bezien worden of een aanvullende financiering mogelijk is.

### **Saldo-opgave**

U ontvangt jaarlijks een opgave van het saldo van de Bouwrekening per 31 december van het voorafgaande kalenderjaar. In deze jaarlijkse opgave van het saldo worden eventueel verschuldigde, maar niet betaalde rente, kosten en andere bedragen vermeld. De jaarlijkse opgave is ook een verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen. De gegevens, die mogelijk in aanmerking komen voor verwerking in uw belastingaangifte, worden in de saldo-opgave vermeld.

De opgave en elk op enig moment door het Restauratiefonds te overleggen uittreksel uit haar administratie dient tot volledig bewijs van het saldo op de Bouwrekening gedurende de gehele looptijd van de Bouwrekening, behoudens tegenbewijs. Indien u binnen 13 maanden na verzending van de opgave hiertegen geen bezwaar aantekent bij het Restauratiefonds, stemt u in met de opgave.

## 2.3 Lening

### Hoofdsom

De hoofdsom van de lening(en) wordt in de offerte genoemd en wordt door u – als schuldenaar – schuldig erkend door ondertekening van de akte. Het bedrag van de lening(en) wordt op de in de offerte genoemde ingangsdatum van de lening(en) op de Bouwrekening gestort.

### Rentepercentage

Het rentepercentage waartegen de lening is verstrekt en de periode waarvoor een rentepercentage geldt (de rentevaste periode), worden in de offerte genoemd. De rente wordt door u schuldig erkend en vastgesteld door ondertekening van de akte. De rente wordt voor het eerst vanaf de feitelijke ingangsdatum tot het einde van het desbetreffende jaar naar het overeengekomen percentage berekend over de schuld.

Voor ieder volgend kalenderjaar wordt de rente naar het overeengekomen percentage berekend over de schuld per het einde van het daaraan voorafgaande jaar. Voor de berekening van de rente wordt de maand op 30 dagen en het jaar op 360 dagen gesteld.

### Rentevastheid

Na afloop van een rentevaste periode of telkens per een overeengekomen datum, wordt het voor de lening geldende rentepercentage opnieuw door het Restauratiefonds voor een nieuwe periode vastgesteld. Een renteherziening gaat in op de eerste van de maand waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen (de renteherzieningsdatum).

Het nieuwe rentepercentage wordt vastgesteld aan de hand van de dan bij het Restauratiefonds geldende rente voor nieuwe soortgelijke leningen met hetzelfde rentetype. Als voor de betreffende rentevaste periode op dat moment door het Restauratiefonds geen rentenotering wordt gevoerd, geldt de rentenotering behorend bij de rentevaste periode die in lengte het meest overeenkomt met de gevraagde rentevaste periode.

Als de resterende looptijd van de lening korter is dan de op dat moment aflopende rentevaste periode, wordt de rente voor de resterende looptijd van de lening vastgesteld aan de hand van de rentenotering behorend bij de rentevaste periode die in lengte het meest overeenkomt met de gevraagde rentevaste periode.

Indien het Restauratiefonds aan het rentepercentage opslagen heeft toegevoegd, bijvoorbeeld in verband met het risico en/of de hoogte van de lening, blijven deze opslagen bij de renteherziening gehandhaafd.

Als de op dat moment geldende rente op de herzieningsdatum lager is dan in het voorstel, wordt de lagere rente gehanteerd. Bij een hogere geldende rente op de herzieningsdatum dan in het voorstel wordt de rente uit het voorstel gehanteerd.

Als er sprake is van een minimum maandbedrag (*zie de betreffende lening in de bijlage van deze Voorwaarden*), dan blijft deze ook bij de renteherziening van toepassing. Hierdoor kan de looptijd van de lening bij de renteherziening verplicht verkort worden.

Drie maanden voor afloop van de rentevaste periode krijgt u een voorstel van het nieuwe rentepercentage. Daarna krijgt u van het nieuwe rentepercentage en het nieuwe maandbedrag een schriftelijke bevestiging. Ook indien het rentepercentage voor een volgende periode niet wordt gewijzigd, bericht het Restauratiefonds dat schriftelijk aan u. Het nieuwe rentepercentage gaat in op de renteherzieningsdatum.

### **Looptijd**

De looptijd van de lening(en) wordt in de offerte vermeld. De looptijd gaat in op de datum zoals genoemd in de desbetreffende specificatie van de offerte. Deze datum is exact gedefinieerd of de offerte vermeldt een verwachte ingangsdatum.

### **Reguliere aflossing**

De wijze van aflossing van de lening wordt in de offerte vermeld. Bij het einde van de looptijd van de lening, of in het geval de schuld in zijn geheel opeisbaar is en opgeëist is voor het einde van de looptijd, dient u, ongeacht de overeengekomen wijze van aflossing, de schuld aan het Restauratiefonds te voldoen.

### **Algehele of extra aflossing**

U kunt, als schuldenaar, altijd extra aflossen op de lening of voor het einde van de looptijd algeheel aflossen. Eventueel bent u in deze gevallen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd. Dit is ook zo als u afziet van de lening, voordat deze is ingegaan. Bij de meeste leningssoorten bent u geen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd bij aflossing van uw lening. Of dit voor uw lening geldt leest u in de bijlage(n) van deze Voorwaarden in de paragraaf over uw leningssoort onder het kopje 'aflossing'.

#### *Verzoek om algehele aflossing*

Indien u de lening voor het einde van de looptijd algeheel wenst af te lossen, dient u of uw notaris het Restauratiefonds tenminste 14 dagen voor de datum waarop u de betaling wenst te verrichten schriftelijk om een schuldrestopgave te verzoeken. Het Restauratiefonds stelt na uw verzoek een schuldrestopgave op, waarin de schuld is berekend tot en met de door u opgegeven betalingsdatum. Wordt het bedrag van de schuld door het Restauratiefonds op een latere datum ontvangen, dan brengt het Restauratiefonds alsnog rente in rekening over de periode vanaf de opgegeven datum waarop het bedrag moest worden ontvangen.

#### *Verzoek om extra aflossing*

Vanaf de datum van ontvangst van een extra aflossing wordt over deze extra aflossing rente vergoed naar het voor de lening geldende rentepercentage. Deze rente wordt op het saldo van de lening in mindering gebracht. Bij de vaststelling van het nieuwe maandelijks te betalen bedrag wordt met deze rente en de eventueel over de extra aflossing verschuldigde vergoeding voor vervroegd aflossen. Na een extra aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag altijd automatisch aangepast tenzij u aangeeft dat u een kortere looptijd wenst.

#### *Geen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd*

U bent geen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd:

- bij verkoop van het onderpand, als het een pand voor eigen bewoning betreft en als hoofdverblijf ter beschikking staat aan de schuldenaar. Deze verkoop moet wel gepaard gaan met zowel juridische (bij notariële akte) als feitelijke levering van het gehele onderpand, vrij van huur en gebruik, door u aan een derde. Deze derde mag geen rechtspersoon of samenwerkingsvorm zijn waarbij u betrokken bent. Bij overlijden: een aflossing die plaatsvindt binnen twaalf maanden na het overlijden van een schuldenaar tot ten hoogste het in de akte schuldig erkende bedrag;

- bij executie: een aflossing die plaatsvindt als gevolg van executoriale verkoop van het onderpand, tenzij de executie het gevolg is van handelen of nalaten dat u in redelijkheid te verwijten valt;
- bij teniet gaan van het onderpand: een aflossing die plaatsvindt binnen twaalf maanden na het teniet gaan van het onderpand;
- op de renteherzieningsdatum: een aflossing per renteherzieningsdatum;
- op de einddatum: een aflossing van de lening op de overeengekomen einddatum;
- over de vrijstelling per kalenderjaar: een aflossing tot een bedrag gelijk aan 20% per kalenderjaar van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening, tenzij een lager vrijgesteld bedrag van toepassing is vanuit de afwijkende of aanvullende bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties (Hoofdstuk 4).

In andere gevallen bent u in beginsel wel vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd.

#### *Vergoedingsregeling*

De vergoeding voor vervroegd aflossen voor extra of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan aflossing boven het per kalenderjaar vrijgestelde bedrag. Over extra of algehele aflossingen die niet in overeenstemming met het voorgaande zijn vrijgesteld van vergoeding voor vervroegd aflossen, bent u tegelijk met de extra of algehele aflossing een vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd. Deze vergoeding voor vervroegd aflossen bent u alleen verschuldigd indien de aflossing plaatsvindt op een moment waarop het door het Restauratiefonds voor soortgelijke nieuwe leningen gehanteerde rentepercentage op betreffende datum lager is dan het voor de lening geldende rentepercentage.

Deze vergoeding voor vervroegd aflossen is gelijk aan de contante waarde van het verschil aan berekende rentebedragen over het bedrag aan aflossing. Het verschil wordt bepaald door de huidige rente en de nieuwe rente, gedurende de resterende tijd van de lopende rentevaste periode. Met huidige rente wordt het voor de lening geldende rentepercentage bedoeld. De nieuwe rente is het rentepercentage op betreffende datum voor soortgelijke nieuwe leningen met een rentevaste periode die overeenkomt met de resterende duur van de lopende rentevaste periode van de af te lossen lening. Als hiervoor geen rentenotering wordt gevoerd, geldt de op dat moment bij het Restauratiefonds (voor een soortgelijke lening) gevoerde hogere naastgelegen rente (naast betere rente).

Bij het bepalen van de vergoeding voor vervroegd aflossen wordt het rentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen vastgesteld:

- in geval van een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing;
- in geval van algehele aflossing: 14 dagen voor het moment waarop u tot het verrichten van de betaling overgaat. Indien u echter niet tenminste 14 dagen voor het betalingsmoment het Restauratiefonds schriftelijk om een schuldrestopgave verzoekt, wordt het rentepercentage gehanteerd dat geldt op de datum van ontvangst van het schriftelijke verzoek door het Restauratiefonds.

In afwijking van het bovenstaande, kunnen bij bepaalde leningsvormen bijzondere regelingen van toepassing zijn bij extra of algehele aflossing en de vergoeding voor vervroegd aflossen. Deze regelingen zijn dan in de productspecifieke voorwaarden (zie bijlage) weergegeven.

#### **Saldo-opgave**

U ontvangt jaarlijks in januari een opgave van het saldo van de lening per 31 december van het voorafgaande kalenderjaar. In deze jaarlijkse opgave van de schuld worden eventueel verschuldigde maar niet betaalde rente, kosten en andere bedragen vermeld. De jaarlijkse opgave is ook een verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen. De gegevens, die mogelijk in aanmerking komen voor verwerking in uw belastingaangifte, worden in de saldo-opgave vermeld.

De opgave en elk op enig moment door het Restauratiefonds te overleggen uittreksel uit haar administratie dient tot volledig bewijs van de schuld gedurende de gehele looptijd van de lening, behoudens tegenbewijs. Indien u binnen 13 maanden na verzending van de opgave hiertegen geen bezwaar aantekent bij het Restauratiefonds, stemt u in met de opgave.

### **Overdraagbaarheid**

De lening is door de schuldenaar niet overdraagbaar, tenzij anders vermeld in de Voorwaarden per leningssoort (zie bijlage).

## **2.4 Betaling**

### **Maandelijks bedrag**

Het maandelijks door u voor de lening(en) verschuldigde bedrag is gebaseerd op de gegevens, waarop de offerte is uitgebracht. Als deze gegevens wijzigen, kan het Restauratiefonds het maandbedrag aanpassen.

### **Automatische incasso**

De betaling van het maandelijks bedrag vindt plaats via automatische incasso. Hiervoor is het noodzakelijk dat u een International Bank Account Number (IBAN), uw bankrekeningnummer, heeft bij een Nederlandse bankinstelling.

Naast de offerte ondertekent u een apart machtigingsformulier. Hiermee machtigt u het Restauratiefonds om de verschuldigde bedragen automatisch van uw IBAN af te schrijven. Op het machtigingsformulier staat uw unieke machtigingskenmerk en de unieke code van het Restauratiefonds (het incassanten ID). Beiden worden daarna vermeld in de omschrijving van het te incasseren bedrag.

U dient bij de ondertekening van de offerte en het machtigingsformulier de volgende stukken mee te sturen:

- een kopie van een recent bankafschrift (maximaal één maand oud) waaruit blijkt dat uw IBAN, uw bankrekeningnummer, op naam van de schuldenaar staat;
- een duidelijke kopie van een geldig paspoort of Europese identiteitskaart (geen rijbewijs);
- een gewaarmerkt uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel (indien van toepassing);
- dat gedeelte van de statuten dan wel een schriftelijke volmacht, waaruit blijkt welke natuurlijke persoon de rechtspersoon in en buiten rechte mag vertegenwoordigen (indien van toepassing).

Als uw financiering bestaat uit meerdere leningen, dan wordt er maandelijks één bedrag van uw IBAN geïncasseerd. De maandelijks verschuldigde bedragen van de leningen worden namelijk bij elkaar opgeteld. Hierbij wordt één machtigingskenmerk vermeld. Tevens kan rente over het positieve saldo (creditrente) van uw Bouwrekening worden verrekend met het maandelijks te incasseren bedrag.

Een wijziging van de machtiging dient u aan het Restauratiefonds te zenden en niet aan uw bank. Een wijziging van uw IBAN dient u schriftelijk aan het Restauratiefonds door te geven.

Indien tijdens de looptijd van de lening het verschuldigde bedrag aan rente en/of aflossing niet automatisch wordt afgeschreven, dient u dit zelf aan het Restauratiefonds over te maken.

Indien de banken voor incasso kosten in rekening brengen, dan worden deze kosten aan u doorberekend.

### **Eerste afschrijving**

Het verschuldigde bedrag wordt in het algemeen drie werkdagen voor het einde van de maand van uw IBAN afgeschreven en heeft betrekking op de lopende maand. De exacte datum van de afschrijving treft u aan op onze website [www.restauratiefonds.nl/incasso](http://www.restauratiefonds.nl/incasso).

De eerste afschrijving vindt plaats in de maand waarin de akte is gepasseerd of in de daaropvolgende maand. Het te incasseren bedrag bestaat in dat laatste geval uit het verschuldigde bedrag over de periode vanaf de ingangsdatum van de renteberekening tot de eerste van de volgende maand, vermeerderd met het bedrag voor de maand waarin de incasso plaatsvindt.

U ontvangt altijd vooraf bericht wanneer voor de eerste keer een bedrag van uw rekening wordt afgeschreven, zodat u daarmee rekening kunt houden. U dient namelijk zorg te dragen voor voldoende saldo op uw IBAN. Tevens ontvangt u voor de eerste afschrijving een specificatie van het te incasseren bedrag. Als het te incasseren bedrag wijzigt, ontvangt u een nieuwe specificatie minimaal 5 werkdagen voor de incassodatum.

### **Een onterechte incasso**

Als u het niet eens bent met de incasso op uw IBAN door het Restauratiefonds, dan heeft u de mogelijkheid deze betaling binnen 56 dagen ongedaan te maken (te storneren). Neemt u hiervoor contact op met uw bank. Wij raden u echter aan voordat u dit doet, eerst contact met ons op te nemen en dit met ons te bespreken.

### **Te late betaling**

De overeengekomen maandelijkse betalingen behoren uiterlijk op de laatste dag van de maand waarin zij zijn verschuldigd door het Restauratiefonds te zijn ontvangen. Over te laat ontvangen betalingen worden administratiekosten en/of een vergoeding in de vorm van een rente in rekening gebracht.

De rente van de vergoeding wordt berekend op basis van het rentepercentage op de betreffende datum voor door het Restauratiefonds nieuw te verstrekken leningen met aflossing volgens jaarannuïteit, met de kortste rentevaste periode, zoals dat telkens geldt op de eerste van een maand. Voor de berekening van de vergoeding wordt dit rentepercentage verhoogd met een opslag.

De betaling van de vergoeding en/of de administratiekosten vinden op dezelfde manier plaats als de betaling van het maandelijkse bedrag, dus in de regel via automatische incasso.

## **2.5 Belangrijk om te weten**

### **Subsidie en lening**

Indien aan de aangeboden Bouwrekening en/of lening een subsidie is verbonden, wijst het Restauratiefonds u erop dat u alle voorwaarden en voorschriften van de desbetreffende subsidie stipt dient na te komen. Het niet naleven daarvan – wat als consequentie kan hebben dat het bedrag van de lening en/of subsidie wordt geblokkeerd voor uitbetaling, wordt verlaagd of in het geheel niet tot uitkering komt – is geheel voor uw rekening en risico.

Als een subsidiebeschikking gedeeltelijk vervalt of gedeeltelijk wordt ingetrokken of als een subsidiebedrag wordt verlaagd of niet geheel aan het Restauratiefonds wordt uitbetaald, dient u zelf een bedrag ter grootte daarvan, zo nodig te verhogen met de verschuldigde rente en kosten, onmiddellijk aan het



Restauratiefonds te voldoen. De schuld die u op dat moment aan het Restauratiefonds heeft, is dan in zijn geheel opeisbaar. Let op: in een situatie waarbij sprake is van terugvordering van reeds uitbetaalde subsidie, dient u zorg te dragen voor de terugbetaling van het desbetreffende bedrag.

Bij de u aangeboden lening en/of Bouwrekening kan sprake zijn van cessie en/of verpanding van de subsidie. De cessie houdt in dat u uw rechten op de subsidiegelden overdraagt; de verpanding houdt in dat u deze als zekerheid verschaft aan het Restauratiefonds.

Indien de lening en/of subsidie gebaseerd is op een specifieke grondslag (vermeld in de offerte), wordt achteraf de definitieve hoogte van het leningbedrag vastgesteld aan de hand van een vaststellingsbeschikking. Dit kan als consequentie hebben dat het bedrag van de lening en/of de subsidie wordt verlaagd, in het geheel niet tot uitkering komt of in het geheel opeisbaar wordt.

### **(Omgevings-)vergunning**

In veel gevallen is voor de gefinancierde werkzaamheden een (omgevings-)vergunning nodig. Deze vergunning vraagt u aan bij de gemeente. In een aantal gevallen zal de gemeente verklaren dat deze vergunning niet nodig is. Echter als u werkzaamheden uitvoert zonder dat hiervoor een vergunning of een schriftelijke verklaring van de gemeente is afgegeven, kan het Restauratiefonds de financiering opeisen.

### **Risico's en consequenties van lenen**

Het aangaan van een financiering brengt risico's en consequenties met zich mee. Hieronder leest u de algemene risico's:

- De lening moet worden terugbetaald
- Als de inkomsten dalen, kunt u problemen krijgen om de rente en - indien van toepassing - aflossingen van de lening te betalen. Dit kan ook komen doordat bijvoorbeeld uw partner overlijdt.
- Als het object wordt verkocht, is er een kans dat de verkoopopbrengst onvoldoende is om de lopende leningen inclusief de lening bij het Restauratiefonds af te lossen. Dan blijft er een restschuld over; deze restschuld moet worden terugbetaald.
- Bij een aantal leningen staat de rente niet voor de gehele looptijd vast. Na afloop van de rente vaste periode, kan het rentepercentage dan wijzigen. Hierdoor kunnen de lasten stijgen.
- Netto maandlasten nemen toe bij een lening met een annuïtaire aflossing. Betreft het een leningsvorm die op annuïtaire wijze wordt afgelost en is de lening voor aankoop of verbetering van de eigen woning, dan nemen de netto maandlasten gedurende de looptijd toe. De bruto maandlasten blijven tijdens de rentevaste periode gelijk. Echter omdat het rentedeel gedurende de looptijd kleiner wordt, is er minder hypotheekrente aftrekbaar. Hierdoor nemen de netto maandlasten toe.

In de bijlage staan, indien aan de orde, de specifieke risico's voor die leningsvorm.

Wilt u inzicht in de risico's die samenhangen met wijzigingen in uw persoonlijke omstandigheden, vraagt u dan advies aan een hypotheekadviseur. Het Restauratiefonds geeft geen advies en werkt op basis van execution only (zie ook paragraaf 1.3).

## 2.6 Bijzondere situaties

### **Behandelingskosten bij bijzondere situaties**

Het Restauratiefonds zal voor de uitvoering van bijzondere situaties behandelingskosten in rekening brengen. Na het indienen van een dergelijk verzoek krijgt u schriftelijk bericht over deze kosten.

### **Rangwisseling hypotheek**

In de meeste gevallen is er sprake van een recht van eerste hypotheek in verband met de aankoop van het object en heeft het Restauratiefonds een volgend recht van hypotheek daarachter. Bij oversluiting van de eerste hypotheek zal de bestaande eerste hypotheek vervallen en krijgt het Restauratiefonds automatisch een recht van eerste hypotheek. Een geldgever die daarna financiert wil echter in de meeste gevallen ook het recht van eerste hypotheek, waarvoor een rangwisseling moet plaatsvinden. Het Restauratiefonds wordt dan tweede in rang. Hiervoor is een (krediet)beoordeling nodig door het Restauratiefonds. Als de zekerheid van het Restauratiefonds door de rangwisseling verslechtert, bijvoorbeeld als de waarde van het onderpand lager is dan de totale hypothecaire schuldbelasting, zal het Restauratiefonds niet akkoord gaan met deze rangwisseling.

### **(Gedeeltelijk) Royement**

Bij verkoop van een deel van het onderpand moet door het Restauratiefonds gedeeltelijk royement worden verleend. Hiervoor moet een (krediet)beoordeling plaatsvinden door het Restauratiefonds. Mogelijk moet er een deel van de lening afgelost worden.

De Restauratiefonds-hypotheek, de Regionale Restauratiefonds-hypotheek, de Restauratie-hypotheek, de Restauratiefondsplus-hypotheek, de Cultuurfonds-hypotheek, en de Kerken Nevenfunctie-Lening moeten altijd naar rato (in verhouding) worden afgelost bij gedeeltelijke verkoop. Bij verkoop van een deel van het object zal de verhouding van de verkochte oppervlakte tot het geheel als grondslag dienen. Indien er meerdere leningdelen zijn voor meerder objecten, zal bij verkoop van één van de objecten op alle leningdelen worden afgelost in de verhouding van de restantschuld van de verschillende leningdelen.

### **Ontslag hoofdelijk schuldenaar**

Bijvoorbeeld in geval van echtscheiding, overlijden (de erven), beëindiging van geregistreerd partnerschap of beëindiging van een zakelijke relatie kan het zijn dat er één of meerdere schuldenaren moeten worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schuld bij het Restauratiefonds. Hiervoor moet een (krediet)beoordeling plaatsvinden.

### **Toetreding hoofdelijk schuldenaar**

Toetreding van een hoofdelijk schuldenaar is mogelijk. Dit komt vaak voor samen met het ontslag van een andere hoofdelijk schuldenaar.

### **Vestigen van recht van opstal**

Soms wil een waterschap of een elektriciteits- of telecombedrijf een recht van opstal op het onderpand vestigen in verband met de plaatsing van een transformatorhuisje, telecom antenne of constructie voor dijkverzwaring. Voor het vestigen van een recht van opstal moet het Restauratiefonds toestemming verlenen.

## 3. Uw verplichtingen

In dit hoofdstuk leest u de algemene bepalingen voor geldleningen.

Dit beschrijft met name wat de gevolgen voor u zijn:

- van het aangaan van de lening voor het object en/of onderpand (verplichtingen en verbodsbepalingen);
- als u, na het aangaan van de lening, niet aan uw verplichtingen voldoet.

Veel van deze algemene bepalingen zijn gebaseerd op de wet en sluiten daarom in (juridische) terminologie hierop aan. Waar – voor de leesbaarheid – 'hij' vermeld staat, wordt vanzelfsprekend ook 'zij' bedoeld.

### Artikel 1 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien twee of meer (rechts-)personen zich als schuldenaar samen tegenover Restauratiefonds hebben verbonden, zijn zij tegenover het Restauratiefonds steeds hoofdelijk voor de gehele schuld aansprakelijk.

De verbintenissen met het Restauratiefonds zijn ondeelbaar. De schuldenaar kan geen beroep doen op de rechten die hij te zijner bevrijding zou kunnen ontleenen aan artikel 6:9 BW of enige andere wettelijke bepaling. Hierdoor blijft bijvoorbeeld ingeval van kwijtschelding, of een bij overeenkomst te verlenen ontslag aan één schuldenaar, de hoofdelijke medeschuldenaar voor de gehele schuld aansprakelijk.

Mededelingen van het Restauratiefonds aan de in de akte eerstgenoemde schuldenaar zullen gelden als mededelingen aan alle hoofdelijk verbonden schuldenaren, tenzij anders aangegeven.

Indien een geldlening wordt aangegaan door een VvE geldt dat elk VvE-lid zelf aansprakelijk is voor zijn deel van de geldlening, gelijk aan het deel zoals bepaald in het reglement van de VVE.

### Artikel 2 In stand houden van het onderpand

1. Het onderpand moet in elk opzicht goed worden onderhouden en in goede staat worden gehouden. Daarbij dient de schuldenaar zich te houden aan de desbetreffende overheidsvoorschriften en vergunningen. Het onderpand mag niet door toedoen of gedogen van de schuldenaar geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd. Het onderpand mag niet – voor zover geheel of gedeeltelijk onbebouwd – worden ondergraven of afgegraven.
2. Het onderpand mag op geen enkele wijze worden misbruikt.

Zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds mag het onderpand niet:

- worden verdeeld;
- met enig recht of enige last worden bezwaard;
- van heersende erfdiensbaarheden of van andere rechten worden ontdaan;
- van aard, inrichting, gedaante of bestemming worden veranderd;
- worden verbouwd;
- met een ander perceel verenigd in appartementsrechten worden gesplitst.

Zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds is het niet toegestaan:

- de aard van het gebruik of van de exploitatie van het onderpand te wijzigen;
- het onderpand al of niet tegen vergoeding in (mede) gebruik of (mede) genot af te staan anders dan voor korte duur;
- een bestaande of toekomstige schade of andere claims of vorderingen vast te stellen, overeen te komen, te ontvangen of af te kopen.

3. Bestanddelen van de onroerende zaak die tot onderpand dienen, en zaken die duurzaam met de onroerende zaak zijn verenigd, mogen niet zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds door afscheiding roerend worden gemaakt, onverschillig of deze bestanddeelvorming of vereniging voor of na de hypotheekverlening heeft plaatsgevonden.
4. Alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand na vestiging van het hypotheekrecht vallen onder de zekerheid voor de schuld en kunnen niet worden weggenomen. Dit geldt ook voor de roerende veranderingen en toevoegingen die, als eigendom van de schuldenaar, bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen.
5. Het Restauratiefonds heeft het recht voor rekening van de schuldenaar al datgene te verrichten, ongedaan te maken of te doen vernietigen wat in strijd met het hiervoor bepaalde is nagelaten of gedaan.
6. Indien de schuldenaar in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichtingen tegenover het Restauratiefonds, is het Restauratiefonds bevoegd om het onderpand in beheer te nemen en dit beheer voort te zetten, mits de ter zake bevoegde President van de Rechtbank daartoe machtiging heeft verleend. Indien dit met het oog op een executie vereist of dringend gewenst is, is het Restauratiefonds bevoegd het onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat ontruiming plaatsvindt.
7. Het Restauratiefonds heeft het recht altijd het onderpand door een door het Restauratiefonds aan te wijzen persoon te doen opnemen en zich te overtuigen of iets in strijd met dit artikel is gedaan of nagelaten. De schuldenaar is verplicht aan het Restauratiefonds en/of zijn gevolmachtigde vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er zorg voor te dragen dat al hetgeen waarop het Restauratiefonds op grond van het bepaalde in dit artikel recht heeft, wordt uitgevoerd. Bij onbeheerd zijn van het onderpand is het Restauratiefonds bevoegd zichzelf de toegang te verschaffen.
8. De schuldenaar is verplicht te voldoen aan alle met betrekking tot de lening en het onderpand toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften. De schuldenaar zal de aan Restauratiefonds verleende rechten en acties bij het voldoen aan toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften zoveel mogelijk respecteren.

### **Artikel 3 Verzekeringen**

1. De schuldenaar is verplicht op zijn kosten het onderpand met een uitgebreide (opstal en/of CAR) verzekering naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden, zowel tijdens als na de bouwperiode, tenminste tegen alle schade ten gevolge van brand, blikseminslag en/of ontploffing, tegen storm- en vliegtuigschade en tegen alle mogelijke andere schade en risico's die gangbaar worden verzekerd. De verzekering moet plaatshebben bij een solide maatschappij en onder in de markt gangbare voorwaarden.
2. De polis van de verzekering, het certificaat of het bewijs van aandeel of inschrijving in een onderlinge waarborgmaatschappij moet - zo het Restauratiefonds dit wenst - aan het Restauratiefonds ter beschikking worden gesteld. Dit moet dan gebeuren binnen acht dagen na het passeren van de notariële akte dan wel de datum waarop het risico van het onderpand op de schuldenaar is overgegaan of, indien de verzekering later wordt hernieuwd, tijdig voor de datum waarop de nieuwe verzekering ingaat.

3. Wordt aan één of meer van de in lid 1 vermelde bepalingen niet of niet binnen een eventueel door het Restauratiefonds gestelde termijn voldaan, dan heeft het Restauratiefonds het recht:
  - hetzij namens en voor rekening van de schuldenaar het verschuldigde te betalen;
  - hetzij zelf een verzekering af te sluiten, desgewenst op eigen naam maar voor rekening van de schuldenaar.
4. De schuldenaar is verplicht bij elke schade het Restauratiefonds hiervan in kennis te stellen binnen dezelfde termijn als de schade bij de verzekeringsmaatschappij moet worden gemeld.
5. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:229 BW treden bij schade aan het onderpand alle vorderingen tot vergoeding, waaronder de verzekeringspenningen tot het bedrag van de schuld aan het Restauratiefonds als onderpand in de plaats van de verbonden goederen, onverminderd het recht van hypotheek op het overgebleven onderpand.
6. De schuldenaar is verplicht de schaderegeling met verzekeraars vooraf te laten goedkeuren door het Restauratiefonds. Door ondertekening van de akte machtigt de schuldenaar het Restauratiefonds, indien het Restauratiefonds na een schade kenbaar heeft gemaakt dit te wensen:
  - de schaderegeling met de verzekeraars af te wikkelen;
  - geschillen te onderwerpen aan arbitrage of bindend advies;
  - deskundigen te benoemen;
  - dadingen aan te gaan en andere rechtshandelingen te verrichten;
  - verzekeringspenningen te innen en daarvoor kwijting te geven en over deze penningen te procederen.

Na inning van de verzekeringspenningen door het Restauratiefonds besluit deze of deze penningen zullen strekken tot betaling van het aan het Restauratiefonds verschuldigde of tot herbouw, respectievelijk herstel van het onderpand op de door hem te bepalen wijze.

7. Het Restauratiefonds behoudt het pandrecht op deze verzekeringspenningen, conform het bepaalde in artikel 3:229 BW. Zodra het onderpand naar tevredenheid van het Restauratiefonds is herbouwd of een ontstane schade is hersteld, dan wel naar het oordeel van het Restauratiefonds voldoende ander onderpand of aanvullende zekerheid is gegeven, zal het Restauratiefonds het bedrag van de verpande verzekeringspenningen of het restant daarvan uitkeren aan de rechthebbende.

Wanneer het onderpand bestaat uit een appartementsrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek geldt het volgende: hetgeen in de akte is bepaald ten aanzien van de verzekering van het onderpand zal niet van toepassing zijn voor zover de naleving daarvan in strijd is met of onmogelijk is door dwingende bepalingen in de wet of in het op het appartementsrecht betrekking hebbende reglement.

8. Onverminderd het bepaalde in dit artikel blijft de schuldenaar aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onvoldoende verzekering van het onderpand.

#### **Artikel 4 Tussentijdse waardebeoordeling**

1. In de offerte of anderszins kan zijn afgesproken dat periodiek een vergelijking (toetsing) tussen de schuld en de marktwaarde van het onderpand zal plaatsvinden. De marktwaarde zal in dat geval worden bepaald door middel van taxatie door een door het Restauratiefonds te benoemen, respectievelijk aan te wijzen beëdigde taxateur.

2. De schuldenaar is verplicht zijn volledige medewerking aan deze taxatie te verlenen en aan de met de taxatie belaste taxateur vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er voor zorg te dragen, dat al datgene kan worden verricht wat door de taxateur noodzakelijk wordt geacht.
3. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de schuldenaar.
4. Op grond van de vergelijking tussen de schuld en de getaxeerde marktwaarde van het onderpand is het Restauratiefonds gerechtigd om het voor de lening geldende rentepercentage aan te passen en vervroegde aflossing van (een deel van) de schuld te verlangen, overeenkomstig het in de offerte bepaalde.

#### **Artikel 5 Verhuur**

1. De schuldenaar mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds niet geheel of gedeeltelijk verhuren of verpachten. Zonder toestemming van het Restauratiefonds mogen huur- of pachtovereenkomsten niet tegen voor het Restauratiefonds meer bezwarende voorwaarden worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd. Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde, gewijzigde of verlengde huurovereenkomst zal bij uitwinning (executoriale verkoop) van het onderpand door het Restauratiefonds, de veilingkoper of de koper, zo nodig na verkregen toestemming van de President van de bevoegde Arrondissementsrechtbank, worden vernietigd.
2. Vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen mag zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds niet door de schuldenaar worden afgesproken of ontvangen over een periode die langer is dan een maand. Vervreemding en verpanding van huur- of pachtpenningen aan anderen dan het Restauratiefonds is niet toegestaan. Bij uitwinning van het onderpand zal door het Restauratiefonds, de veilingkoper of de koper een beroep op dat beding worden gedaan.

#### **Artikel 6 Kennisgeven en toezending van bescheiden**

1. De schuldenaar is verplicht zijn adreswijziging binnen veertien dagen na verhuizing schriftelijk aan het Restauratiefonds door te geven.
2. De schuldenaar is verplicht direct aan het Restauratiefonds toe te zenden: alle bescheiden, stukken, gegevens, (overheids-)beschikkingen en vergunningen betreffende de schuldenaar of het onderpand die in het kader van de lening van belang kunnen zijn. Deze verplichting betreft in elk geval de bescheiden, stukken of gegevens die betrekking hebben op situaties of omstandigheden die overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 van deze algemene bepalingen tot opeisbaarheid van de schuld kunnen leiden of het onderhoud en de instandhouding van het onderpand betreffen.
3. De schuldenaar is verplicht om alle vorderingen tot vergoeding, die hij op derden heeft en die in de plaats van (een deel van) het onderpand treden, schriftelijk binnen acht dagen na het ontstaan daarvan door te geven aan het Restauratiefonds.
4. In afwijking van artikel 6:48 BW is het Restauratiefonds bij voldoening van een schuld niet verplicht tot afgifte van het aan die schuld ten grondslag liggende bewijsstuk.

## Rente en kosten

### Artikel 7 Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen

1. Het maandelijks berekende bedrag aan rente wordt verhoogd met het overeengekomen bedrag aan aflossing en met verdere kosten en bedragen welke op grond van de lening maandelijks door de schuldenaar aan het Restauratiefonds zijn verschuldigd. Het op deze manier vastgestelde bedrag moet worden voldaan in twaalf gelijke maandelijks termijnen. Alle termijnen moeten worden voldaan voor de laatste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft (de vervaldag) en moeten dan bij het Restauratiefonds zijn ontvangen. Het Restauratiefonds berekent en stelt maandelijks het verschuldigde bedrag vast.
2. Het door de schuldenaar maandelijks te betalen bedrag wordt herzien:
  - a. bij wijziging van het rentepercentage;
  - b. na een extra aflossing op de lening;
  - c. indien tijdens de looptijd van de lening blijkt dat de lening niet binnen de daarvoor overeengekomen looptijd kan worden afgelost en het Restauratiefonds instemt met een andere aflossingsregeling.
3. De maandelijks te betalen bedragen zijn op de vervaldag opeisbaar. Alle door de schuldenaar te verrichten betalingen moeten zonder korting of schuldvergelijking worden voldaan in een op de dag van betaling gangbaar wettig Nederlands betaalmiddel op de door het Restauratiefonds aangegeven wijze en zonder kosten voor het Restauratiefonds.

Alle betalingen, waaronder die per (automatische) incasso, worden eerst geacht te zijn voldaan indien zij door het Restauratiefonds zijn ontvangen.

De incasso zal maandelijks achteraf in één bedrag plaatsvinden per financiering. Wanneer de financiering uit een Bouwrekening en meerdere leningdelen bestaat zullen de te incasseren bedragen dus bij elkaar worden opgeteld.

4. Indien het Restauratiefonds enige betaling voor rekening van de schuldenaar verricht, is de schuldenaar verplicht het door het Restauratiefonds betaalde bedrag terug te betalen per de datum waarop het bedrag door het Restauratiefonds wordt overgemaakt. Deze datum wordt als vervaldag aangemerkt in de zin van artikel 6:83 BW.
5. Voorschotten en kosten als bedoeld in de artikelen 7 t/m 11, die door het Restauratiefonds zijn betaald maar voor rekening van de schuldenaar zijn, alsmede alle andere niet periodiek verschuldigde bedragen kunnen afzonderlijk in rekening worden gebracht en zijn verschuldigd. Een en ander doet niets af aan het bepaalde in artikel 12.
6. Alle op basis van het vorige lid verschuldigde bedragen zijn opeisbaar per de in lid 4 genoemde datum.
7. Het Restauratiefonds rekent in onderstaande volgorde alle door de schuldenaar betaalde bedragen in verband met de lening toe:
  - a. terugbetaling van door het Restauratiefonds voor de schuldenaar betaalde bedragen of gemaakte kosten;
  - b. vergoedingen of andere op grond van de akte verschuldigde bedragen;
  - c. rente;
  - d. aflossing.

8. Het Restauratiefonds zal over hetgeen dat op basis van de lening wordt ontvangen nooit rente verschuldigd zijn, uitgezonderd het bepaalde in artikel 10.

#### **Artikel 8 Te late betaling**

1. Indien aan een verplichting tot betaling aan het Restauratiefonds niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de overeengekomen vervaldag is voldaan, is de schuldenaar in verzuim door het enkele feit daarvan.
2. Als een opeisbaar bedrag niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de vervaldag is voldaan, is de schuldenaar een vergoeding verschuldigd. Voor zover nodig in afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 BW doet deze vergoeding geen afbreuk aan de bevoegdheid van het Restauratiefonds om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
3. De vergoeding wordt berekend als een rente over het opeisbare bedrag, telkens op basis van het rentepercentage voor door het Restauratiefonds nieuw te verstrekken leningen met aflossing volgens jaarannuïteit, met de dan geldende kortste rentevaste periode van het Restauratiefonds, zoals dat op dat moment dan telkens geldt op de eerste van een maand. Dit rentepercentage wordt voor de berekening van de vergoeding verhoogd met een opslag. Tevens kunnen administratie- en/of incassokosten in rekening worden gebracht bij te late betaling.
4. De vergoeding is, zonder nadere ingebrekestelling, verschuldigd vanaf de vervaldag van het opeisbare bedrag tot de datum van volledige betaling daarvan. De vergoeding is onmiddellijk opeisbaar, ook in gedeelten. Het Restauratiefonds is bevoegd vervallen vergoedingsbedragen en/of administratiekosten en/of incassokosten telkens per het einde van een maand aan het saldo van de lening toe te voegen.
5. Voor de berekening van de vergoeding wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.

#### **Artikel 9 Kosten voor rekening van de schuldenaar**

1. Naast hetgeen verder in de akte is bepaald, komen de volgende kosten voor rekening van de schuldenaar, ongeacht het tijdstip waarop deze kosten zijn gemaakt of verschuldigd zijn geworden:
  - a. de kosten voor het verstrekken van de lening, van de akte, van het inschrijven, wijzigen, vernieuwen, verbeteren en aanvullen van het recht van hypotheek, van de grosse, en ook de kosten van royement en rangwisseling van de hypotheek;
  - b. de kosten van bewijsstukken van de inschrijving van de hypotheek en van andere stukken, waarvan de overlegging door het Restauratiefonds wordt verlangd;
  - c. alle kosten waartoe de akte aanleiding geeft, waaronder in elk geval:
    - incassokosten;
    - administratiekosten;
    - afhandelingskosten, waaronder kosten voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid en kosten voor het op verzoek van de schuldenaar omzetten van een leningsvorm;
    - de voor toewijzing in aanmerking komende kosten van rechtsbijstand;
    - de kosten voor bijzondere maatregelen tot behoud van recht;
    - alle kosten die het Restauratiefonds, zowel in als buiten rechte, naar zijn oordeel tot behoud of ter uitoefening van zijn rechten moet maken;
    - de kosten van opeising van de schuld of ontruiming van het onderpand, waaronder begrepen de kosten die gepaard gaan met het niet naleven door de schuldenaar, respectievelijk het effectueren door het Restauratiefonds van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 5 van deze algemene bepalingen;



- d. alle belastingen, lasten en kosten, premies, grondrenten, beklemhuren, erfpachtcanons, opstalretributies en andere lasten of verplichtingen die verband houden met de schuld of op het onderpand drukken of daarop verhaalbaar zijn, uiterlijk op de vervaldag, ook indien zij van het Restauratiefonds worden geheven.

Door ondertekening van de akte worden de in dit artikel bedoelde kosten door de schuldenaar, zowel reeds nu als voor alsdan schuldig erkend.

2. De schuldenaar is verplicht de bewijzen of kwitanties van de kosten die hij in verband met het in lid 1 bedoelde heeft betaald aan het Restauratiefonds te geven, zodra het Restauratiefonds dit verlangt.
3. Als de schuldenaar de kosten zoals in dit artikel bedoeld niet (volledig) betaalt, is het Restauratiefonds bevoegd het verschuldigde namens en voor rekening van de schuldenaar te voldoen en het betaalde met de eventueel door hem gemaakte kosten op een door hem te bepalen wijze terug te vorderen.

#### **Artikel 10 Rente extra stortingen**

Over stortingen door de schuldenaar die in enig jaar uitgaan boven het totaal van de in dat jaar verschuldigde maandbedragen, wordt vanaf de datum van ontvangst rente vergoed naar hetzelfde rentepercentage als voor de lening geldt. Dit geldt niet als er sprake is van een algehele en/of extra aflossing. Het voldoen van een achterstand of betalingen die door het Restauratiefonds overeenkomstig artikel 7 lid 5 niet als aflossing worden toegerekend, worden niet als een extra storting aangemerkt. Het bedrag van de rentevergoeding wordt per het einde van het jaar van ontvangst van de extra storting met de lening verrekend. Dit leidt tot aanpassing van het maandbedrag tenzij een kortere looptijd overeengekomen wordt.

#### **Artikel 11 Verrekening**

In het geval de schuldenaar of diens rechtsopvolger op enig moment vorderingen (al of niet opeisbaar) op het Restauratiefonds mocht krijgen, ongeacht waar deze op gebaseerd zouden zijn, is alleen het Restauratiefonds bevoegd om deze vorderingen te verrekenen met de schuld (al of niet opeisbaar).

### **Opeisbaarheid**

#### **Artikel 12 Opeisbaarheid**

1. Naast hetgeen is vastgelegd in de akte en in deze algemene bepalingen is de lening van de kant van het Restauratiefonds niet opzegbaar.
2. De schuld is echter onmiddellijk opeisbaar:
  - a. bij het einde van de looptijd van de lening of bij opeising of verval van een andere aan de schuldenaar door het Restauratiefonds verstrekte lening en/of bij opeising, verval of verlaging van enige tot zekerheid in pand gegeven, dan wel gecedeerde vordering en/of subsidie.
  - b. indien de schuldenaar:
    - zijn verplichtingen voortvloeiende uit de akte en/of de voorwaarden en/of deze algemene bepalingen tegenover het Restauratiefonds niet nakomt, daaronder begrepen het verrichten van met de akte en/of de voorwaarden en/of deze algemene bepalingen strijdige handelingen zonder voorafgaande toestemming van het Restauratiefonds;
    - surseance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard, (van rechtswege) het beheer, de beschikking of het bestuur over zijn vermogen verliest, afwezig is zonder orde

- op zaken te hebben gesteld of overlijdt;
- een borgstelling of andere aanvullende zekerheid niet (meer) heeft gesteld of laten stellen, de borgstelling of andere aanvullende zekerheid nietig of vernietigbaar is, of is verstrekt voor een kortere duur, onder andere voorwaarden of met een andere rang dan in de akte is bepaald;
- bij de aanvraag van de lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat het Restauratiefonds bij kennis daarvan de lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;
- van de hoofdelijk meeverbonden echtgeno(o)t(e) gaat scheiden dan wel staande het huwelijk huwelijkse voorwaarden maakt of wijzigt;
- een geregistreerd partnerschap wijzigt en/of beëindigt;
- handelt in strijd met of niet voldoet aan de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, de betrokken overeenkomst of het betrokken reglement met betrekking tot het onderpand;

c. indien het onderpand:

- geheel of gedeeltelijk wordt beschadigd, tenietgaat of wordt gesloopt dan wel naar het oordeel van het Restauratiefonds ernstige gebreken vertoont of in waarde is verminderd, alsmede indien zich enige omstandigheid voordoet die naar het oordeel van het Restauratiefonds aanleiding geeft tot gegronde vrees, dat het verschuldigde niet of niet geheel op de opbrengst van het onderpand kan worden verhaald;
- onbewoonbaar wordt verklaard, niet mag worden bebouwd, verbouwd of hersteld, in een ruilverkaveling wordt begrepen, voor onteigening wordt aangewezen, of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld;
- of een gedeelte van het onderpand wordt verkocht en/of overgedragen, de eigendom van (een gedeelte van) het onderpand overgaat ten gevolge van verjaring of wordt verzwaard met een kwalitatieve verplichting, de schuldenaar zich niet met succes blijkt te kunnen beroepen op een derdenbeschermingsbepaling van het BW ter bescherming van zijn eigendom of beperkt recht op het onderpand, of indien op enige andere wijze verandering komt in de rechtstoestand van het onderpand, daaronder begrepen een aankondiging tot publieke verkoop en een economische overdracht;
- de monumentale status verliest door toedoen van de schuldenaar;
- wordt onderworpen aan een retentierecht als bedoeld in artikel 3:290 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, dan wel wanneer enige handeling wordt verricht die met betrekking tot het onderpand kan leiden tot het uitoefenen van een retentierecht ten aanzien van het onderpand;

d. indien het onderpand:

- bestaat uit een recht van erfpacht en/of opstalrecht:
  - bij niet tijdige voldoening van de verschuldigde canon of retributie of bij enige andere handeling van de erfpachter of opstaller in strijd met de erfpachtsvoorwaarden of opstal voorwaarden;
  - bij opzegging van het erfpachtsrecht of opstalrecht;
  - bij wijziging van de erfpachts- of opstalvoorwaarden, canon- of retributiewijziging daar onder begrepen;
  - bij wijziging of opheffing van het erfpachtsrecht of opstalrecht door de rechter;
  - bij tenietgaan van het recht om welke reden ook;
- bestaat uit een appartementsrecht:
  - bij elke wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of het reglement, bij opheffing van de splitsing en bij geheel of gedeeltelijk slopen van het gesplitste gebouw;
  - bij overtreding of niet nakoming door de onderzetter van enige verplichting voor hem als appartementseigenaar voortvloeiende uit de wet of reglement;

- is verhuurd of verpacht:
  - indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of het gedaante van het onderpand is verleend;
  - indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder een ander in zijn plaats te stellen;
  - indien de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd;

e. indien:

- blijkt van een publiekrechtelijke bestemming of van enig gebrek in eigendoms- of andere titels (daaronder begrepen die van een rechtsvoorganger) of van het bestaan van een overeenkomst, beperkt recht of gebrek met betrekking tot het onderpand, waardoor naar het oordeel van het Restauratiefonds de waarde van het onderpand of van haar rechten nadelig kunnen worden beïnvloed;
- blijkt dat met betrekking tot het onderpand sprake is van dusdanig vervuilde grond dat – zou het Restauratiefonds dit bij het beoordelen van de aanvraag van de lening bekend zijn geweest – het Restauratiefonds de lening niet of niet onder dezelfde condities zou hebben afgesloten;
- een verbonden zakelijk recht of gebruiksrecht vervalt, wordt gewijzigd of wordt beëindigd, dan wel wanneer de schuldenaar uit een lidmaatschap van een coöperatie wordt ontzet;
- er op het geheel of op een, naar het oordeel van het Restauratiefonds, belangrijk gedeelte van het onderpand en/of ander vermogensbestanddeel van de schuldenaar executoriaal beslag wordt gelegd;
- een daarop gelegd conservatoir beslag niet is vernietigd of opgeheven binnen dertig dagen na de dag van beslaglegging;
- executie van het onderpand bekend wordt gemaakt of aangezegd;
- de goederen van de schuldenaar geheel of voor een, naar het oordeel van het Restauratiefonds, belangrijk deel worden vervoemd of bezwaard, onteigend of geconfisqueerd, zijn teniet gegaan of beschadigd zijn;
- er een financiering is verleend op een schip en/of woonboot in de volgende gevallen: bij beslaglegging, plaatsing in een lagere klasse, verlies of wijziging van de nationaliteit, requisitie, afstand doen, tijdingloosheid, oplegging, sloop, vergaan of beschadiging van het verbodene of een deel daarvan, verlies van ligplaats;
- de lening niet wordt aangewend voor het doel waartoe zij is verstrekt of indien, naar het oordeel van het Restauratiefonds, vaststaat dat het doel waarvoor de lening is verstrekt niet is of zal worden gerealiseerd dan wel in belangrijke mate niet is of zal worden gerealiseerd;
- wetgeving of de interpretatie daarvan is gewijzigd, dan wel indien een overheidsmaatregel is genomen, die betrekking of invloed heeft of kan hebben op de offerte en/of de verstrekte zekerheden en/of de waarde daarvan, en de schuldenaar en het Restauratiefonds binnen een redelijke door het Restauratiefonds te stellen termijn geen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt over de aanpassing van de desbetreffende bepalingen en/of zekerheden, waarbij als uitgangspunt dient dat de positie van het Restauratiefonds niet in een naar het oordeel van Restauratiefonds negatieve zin verandert;
- het Restauratiefonds het voortzetten van de relatie met de schuldenaar en/of de borg uit maatschappelijk oogpunt als schadelijk voor het Restauratiefonds ervaart of naar zijn oordeel reputatieschade kan ontstaan;
- de akte nietig, vernietigbaar of ontbonden wordt;
- er anderszins omstandigheden optreden, waardoor redelijkerwijs van het Restauratiefonds niet kan worden verlangd dat de lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.

3. De schuld is onmiddellijk opeisbaar indien het onderpand niet goed wordt onderhouden en/of niet in goede staat wordt gehouden, zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van hoofdstuk 3.
4. De schuld is onmiddellijk opeisbaar voor het deel waarmee de lening dient te worden verlaagd na definitieve vaststelling van de hoogte van de lening, zoals beschreven staat in de Bijlagen voorwaarden per lening in de paragraaf 'Definitieve vaststelling'.
5. Tenzij dit anders is vermeld in de voorwaarden die op uw leningssoort van toepassing zijn, bent u bij opeising van de schuld op grond van dit artikel 12 lid 2 letter b en verder, vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd aan het Restauratiefonds.

#### **Artikel 13 In gebreke zijn**

1. Het enkele feit dat een omstandigheid als omschreven in artikel 12 van deze algemene bepalingen zich voordoet, wordt aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming aan de zijde van de schuldenaar. Het verzuim treedt eerst na ingebrekestelling in, tenzij een vooraf bepaalde termijn is verstreken, de verplichting voortvloeit uit onrechtmatige daad, de schuldenaar heeft laten blijken dat hij zal tekortschieten, dan wel de nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is. Indien het Restauratiefonds na constatering van de tekortkoming in de nakoming alsnog een termijn stelt, zal de schuldenaar bij niet voldoen aan hetgeen waarvoor hem deze termijn is gegeven, zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk in verzuim zijn.
2. Het verzuim kan slechts schriftelijk door het Restauratiefonds worden opgeheven.
3. Het bedoelde in dit artikel is niet van toepassing op de bepalingen als bedoeld in artikel 7 en 8.

#### **Zekerheden**

##### **Artikel 14 Hypotheek; positieve/negatieve hypotheekverklaring**

1. Indien in de offerte is aangegeven dat in verband met de lening vestiging van een recht van hypotheek wordt verlangd, geeft de schuldenaar tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen in onderpand de registergoederen en/of andere goederen als omschreven in de akte, onder de voorwaarden zoals in die akte bepaald en verder roerende zaken en andere goederen die bestemd zijn om de (register-)goederen duurzaam te dienen.
2. Indien in de offerte is overeengekomen dat tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de lening het afgeven van een positieve/negatieve hypotheekverklaring wordt verlangd, wordt deze verklaring zo nodig samen met een onherroepelijke volmacht of privaatieve last tot hypotheekvestiging aan het Restauratiefonds opgenomen in de akte.

3. Waar in deze algemene bepalingen wordt gesproken over 'het onderpand' gelden deze bepalingen ook – met uitzondering van het bepaalde in artikel 15 – indien en zolang niet een recht van hypotheek is gevestigd maar uitsluitend sprake is van een positieve en negatieve hypotheekverklaring.
4. Indien er al hypotheek op het onderpand is gevestigd dient schuldenaar na te gaan of er voor het vestigen van een opvolgend hypotheekrecht toestemming is vereist van de eerdere hypotheekhouder(s). De schuldenaar is verplicht om toestemming aan de eerdere hypotheekhouder(s) te vragen en dient de verleende toestemming aan te tonen aan het Restauratiefonds.

#### **Artikel 15 Derdenhypotheek**

Onder een derdenhypotheek wordt een hypotheekrecht verstaan dat gegeven wordt door een ander (natuurlijk) persoon of rechtspersoon dan de schuldenaar zelf. Deze hypotheekgever wordt ook wel onderzetter genoemd. De onderzetter (hypotheekgever bij een derdenhypotheek) doet door ondertekening van de notariële akte zoveel mogelijk afstand van het recht op vergoeding als bepaald in artikel 3:233 lid 2 BW.

De onderzetter heeft verder de volgende verplichtingen:

- hij verbindt zich voor de tijd waarvoor en tegen de voorwaarden waaronder de lening met de schuldenaar is verstrekt en eventueel mocht worden verlengd;
- hij keurt goed dat het Restauratiefonds met de schuldenaar regelingen treft over vrijstelling, vermindering of uitstel van betaling van het aan het Restauratiefonds verschuldigde; hij gaat ermee akkoord dat het Restauratiefonds, al dan niet tegen aflossing op de schuld, zodanige gedeelten van het onderpand uit het hypothecair verband ontslaat als het zal goedvinden;
- hij verbindt zich zonder uitzondering de bepalingen in de akte na te komen voor zover de bepalingen op hem van toepassing kunnen zijn.

#### **Artikel 16 Executoriale verkoop**

1. Als de schuldenaar de opeisbare schuld niet aan het Restauratiefonds voldoet, is het Restauratiefonds gerechtigd naast de overige wettelijke rechten en met het recht een derde in zijn plaats te stellen:
  - a. om het onderpand conform het bepaalde in artikel 3:268 lid 1 BW, respectievelijk artikel 3:248 lid 1 BW, alsmede de roerende zaken conform het bepaalde in artikel 3:254 BW, geheel of gedeeltelijk in het openbaar door een notaris te doen verkopen;
  - b. de voorzieningenrechter te verzoeken te bepalen dat de verkoop onderhands zal geschieden;
  - c. de tijd, plaats, wijze en voorwaarden van de veiling te regelen;
  - d. het bedrag van de door de koper te betalen veilingkosten vast te stellen;
  - e. de veiling op te houden en later weer te (doen) hervatten;
  - f. erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen;
  - g. de datum van aanvaarding vast te stellen, het verkochte te leveren en de koper het recht te verlenen het per die datum te doen ontruimen dan wel in bezit te nemen, desnoods met behulp van de politie, dit uitsluitend op grond van de grosse van de veiling;
  - h. uit de op basis van artikel 3:270 BW in handen van de notaris voldane koopprijs betaling te ontvangen, onder af legging van rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 3:272 BW.
2. Alvorens van zijn recht tot openbare verkoop gebruik te maken, is het Restauratiefonds bevoegd het onderpand in appartementsrechten te splitsen of anderszins te verkavelen op de wijze als hem in verband met zijn belangen verstandig lijkt.

3. De schuldenaar draagt er zorg voor, dat gegadigden het onderpand kunnen bezichtigen gedurende de tijd dat het ter verkoop is aangeboden. Voor de bezichtiging geldt het plaatselijk gebruik en, als daarover verschil van mening is of als dat niet bekend is, zal die plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van drie weken op tenminste twee dagen per week gedurende telkens vier uren. Als het onderpand onbeheerd is, zal het Restauratiefonds zich de toegang daartoe mogen verschaffen.
4. Verkoop van een gedeelte van het onderpand sluit de bevoegdheid tot verkoop van het overige gedeelte niet uit. De schuldenaar zal het verkochte uiterlijk op de dag van de feitelijke levering moeten hebben ontruimd, tenzij het met toestemming van het Restauratiefonds in gebruik is bij derden.
5. De schuldenaar zal uiterlijk drie dagen voor de veiling van het onderpand daartegen gerechtelijke stappen ondernemen, indien hij dat nodig acht. Daarna zal hij geen eis tot vernietiging van de koop om welke reden ook of tot schadeloosstelling kunnen indienen.
6. De schuldenaar doet – voor zover rechtens mogelijk – afstand van zijn bevoegdheid ingevolge het bepaalde in de artikelen 3:251 lid 1 BW en 3:268 lid 2 tot en met lid 4 BW.
7. Onverminderd het hiervoor bepaalde, is het Restauratiefonds na opeising van de lening gerechtigd een eerder tijdstip vast te stellen, waarop een ontruiming moet hebben plaatsgehad, bij gebreke waarvan het Restauratiefonds gerechtigd is die ontruiming op kosten van de schuldenaar te laten plaats vinden zonder tussenkomst van de rechter uitsluitend op basis van de grosse van de akte.

#### **Artikel 17 Voortzetten van het hypotheekrecht**

Indien en zodra het hypotheekrecht teniet gaat of indien en zodra het de schuldenaar en/of de geldgever bekend is dat het hypotheekrecht teniet zal gaan, is de schuldenaar verplicht op zijn kosten het hypotheekrecht onverkort en ononderbroken voort te doen zetten. De schuldenaar zal daartoe op zijn kosten tot zekerheid voor de schuld (de oorspronkelijke hoofdsom) ten behoeve van de geldgever opnieuw een recht van (eerste) hypotheek vestigen op het onderpand.

De onderzetter/hypotheekgever staat ervoor in dat de zekerheden nooit op grond van het bepaalde in de artikelen 2:94c en 2:204c BW kunnen worden aangetast. Mocht enige verkrijging van het onderpand op grond van het bepaalde in de artikelen 2:94c en 2:204c BW door de hypotheekgever/onderzetter worden vernietigd, waardoor de aan het Restauratiefonds verleende zekerheden worden aangetast, dan is de schuldenaar aan het Restauratiefonds een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan de desbetreffende lening.

#### **Artikel 18 Doorhalen van het hypotheekrecht**

Indien en zodra de lening geheel is afgelost, zal het hypotheekrecht – indien de schuldenaar de wens daartoe kenbaar maakt – op verzoek van de geldgever en voor rekening van de schuldenaar door de notaris worden doorgehaald (geroyeerd). De doorhaling gebeurt niet automatisch.

#### **Artikel 19 Opzegging**

Het Restauratiefonds kan door opzegging het aan hem verleende hypotheekrecht geheel of gedeeltelijk beëindigen.

#### **Artikel 20 Inpandgeven van rechten**

1. Reeds bij het aangaan van de overeenkomst van geldlening wordt tot meerdere zekerheid van de betaling van het verschuldigde met de schuldenaar overeengekomen dat laatstgenoemde aan het Restauratiefonds stil pandrecht verleent op alle rechten en acties die de schuldenaar, als recht-hebbende op het onderpand, heeft en/of zal verkrijgen.
2. Het Restauratiefonds heeft altijd het recht de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde stille pand-rechten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:239 lid 3 BW, aan de debiteuren mee te delen.
3. In de akte zal door de schuldenaar aan het Restauratiefonds volmacht worden verleend de in de leden 1 en 2 genoemde inpandgeving namens de schuldenaar te verrichten.
4. Het Restauratiefonds zal op basis van het vorenstaande zuiver ontvangen gelden, met uitzondering van die wegens tenietgaan of beschadiging en na aftrek van de gemaakte kosten, in mindering of tot betaling van de schuld aan het Restauratiefonds doen strekken in de volgorde zoals bepaald in artikel 7 lid 7, met uitsluiting van elke compensatie welke ten voordele van de schuldenaar zou kunnen strekken en met uitsluiting van de gevolgen van een gerechtelijk akkoord.
5. Het Restauratiefonds zal met de op basis van tenietgaan of beschadiging zuiver ontvangen gelden handelen op de wijze als bepaald in artikel 3 lid 7, met dien verstande, dat gelden, ontvangen in verband met de schade van aan hem tot meerdere zekerheid in pand gegeven roerende zaken, door hem ook kunnen worden aangewend tot aankoop van soortgelijke zaken.

#### **Artikel 21 Aanvullende zekerheden**

1. Op alle eventuele cessies en alle eventuele inpandgevingen, die plaatsvinden in verband met deze schuld zijn steeds de bepalingen van de akte, waaronder onder meer begrepen de offerte, de voorwaarden en de bijkomende voorwaarden, voor zover mogelijk, van toepassing.
2. Tot meerdere zekerheid voor de betaling van hetgeen de schuldenaar op basis van de akte aan het Restauratiefonds schuldig is of zal zijn, kan worden overeengekomen dat de schuldenaar alle rechten uit een door hem bij een derde partij afgesloten of af te sluiten (levens-)verzekering en/of beleggingsrekening aan het Restauratiefonds verpand en zo nodig het Restauratiefonds onherroe-pelijk als eerste begunstigde aanwijst. Het pandrecht omvat mede het recht op afkoop, belenen, premievrij maken, het aanwijzen van een begunstigde en mededeling van verpanden.  
Als er sprake is van de in dit artikel bedoelde verpanding geldt het volgende:
  - de schuldenaar is niet bevoegd de hierboven genoemde aan het Restauratiefonds in pand gegeven rechten aan een derde te vervreemden of te verpanden, tenzij het Restauratiefonds daartoe schriftelijke toestemming heeft gegeven;
  - het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds de opge-bouwde waarde tussentijds geheel of gedeeltelijk op te nemen of de (levens-) verzekering of de beleggingsrekening op te zeggen;
  - in zijn algemeenheid geldt dat geen handelingen kunnen worden verricht met betrekking tot de (levens-)verzekering of beleggingsrekening zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van het Restauratiefonds;
  - het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds (tijdelijk) te stoppen met overeengekomen (periodieke) stortingen op de beleggingsrekening of te stoppen met de premiebetalingen van de (levens-) verzekering of deze (tijdelijk) te verminderen of op te schorten.

- het rendement van de (levens-)verzekering of beleggingsrekening is niet zeker en kan fluctueren. Voor het rendement is de schuldenaar zelf verantwoordelijk;
  - wat betreft (verantwoordelijkheid voor) kosten, rendementen en risico's met betrekking tot de hier bedoelde (levens-)verzekeringen en/of beleggingsrekeningen wordt nadrukkelijk verwezen naar de derde partij waarmee de schuldenaar de betreffende (levens-)verzekering en/of beleggingsrekening heeft afgesloten. De schuldenaar wordt voor een inschatting van de risico's geacht kennis te hebben genomen van de financiële bijsluiter van de derde partij voor de desbetreffende (levens-)verzekering en/of beleggingsrekening.
3. Indien en zodra er sprake is van één of meerdere van de in artikel 12 van hoofdstuk 3 of de in artikel 4 van hoofdstuk 4 vermelde opeisingsgronden, of het Restauratiefonds na uitwinning van de hypotheekrechten en overige gevestigde zekerheden nog een vordering houdt op schuldenaar, is het Restauratiefonds gerechtigd van de schuldenaar aanvullende zekerheden in de zin van bijvoorbeeld pand-of hypotheekrecht te eisen voor de huidige en indien van toepassing toekomstige vorderingen. De schuldenaar zal aan het verzoek hiertoe van het Restauratiefonds meteen voldoen en eventuele kosten van deze aanvullende zekerheden zelf dragen



## 4. Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties

In dit hoofdstuk leest u over de aanvullende algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Voor dit type schuldenaren wordt beschreven welke aanvullende of afwijkende bepalingen van kracht zijn.

Hoofdstuk 4 met aanvullende algemene bepalingen voor geldleningen is van toepassing indien en zodra met betrekking tot de schuldenaar de volgende situaties(s) van toepassing is (zijn) of worden.

- de schuldenaar is of wordt:
  - een rechtspersoon (bijvoorbeeld een Besloten Vennootschap, een Naamloze Vennootschap, een Stichting, Vereniging of Kerkgenootschap);
  - een deelnemer aan een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap;
- de schuldenaar handelt of gaat handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf (bijvoorbeeld in de vorm van een eenmanszaak);
- de schuldenaar gebruikt niet het (gehele) onderpand voor eigen bewoning, maar als (gedeeltelijk) verhuurd (beleggings)object, waarbij de schuldenaar door het Nationaal Restauratiefonds wordt aangemerkt als beroeps- of bedrijfsmatig handelend en niet handelend als consument.

Deze aanvullende algemene bepalingen gelden ook wanneer ze op andere wijze van toepassing zijn verklaard.

### Artikel 1 Toestemming Restauratiefonds

Zolang het Restauratiefonds enig bedrag van de schuldenaar te vorderen heeft, of op grond van bestaande of toekomstige verplichtingen enige vordering van het Restauratiefonds ten laste van de schuldenaar kan ontstaan, zal de schuldenaar zonder voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van het Restauratiefonds:

- het onderpand niet geheel of gedeeltelijk vervreemden, anders dan in de gebruikelijke uitoefening van zijn bedrijf;
- het onderpand niet ten behoeve van derden belasten;
- zich niet tegenover derden verbinden tot het zodanig vervreemden of belasten.

### Artikel 2 Verzekeringen

De schuldenaar zal er steeds voor zorgen op voldoende en verantwoorde wijze tegen de voor zijn branche en zijn bedrijf algemene en specifieke bedrijfsrisico's verzekerd te zijn.

### Artikel 3 Informatie

1. De schuldenaar zal telkens onmiddellijk na het gereedkomen, maar uiterlijk binnen zes maanden na afloop van zijn boekjaar, op verzoek van het Restauratiefonds aan het Restauratiefonds één exemplaar zenden van de op dat boekjaar betrekking hebbende balans en winst- en verliesrekening en bijbehorende toelichting.
2. De schuldenaar zal het Restauratiefonds zowel op eerste verzoek als ongevraagd alle inlichtingen en ondersteunende documenten verschaffen over zijn financiële positie en ontwikkelingen in zijn bedrijfsvoering die daarop een belangrijke invloed kunnen hebben. Het Restauratiefonds bepaalt hierbij hoe vaak deze inlichtingen en documenten aan u worden gevraagd. Deze informatie dient voor het periodiek herbeoordelen van uw lening om het risico vast te stellen, hetgeen een wijziging voor u kan betekenen van uw leningcondities.

3. De schuldenaar verbindt zich het Restauratiefonds meteen op de hoogte te stellen van het zich voordoen van één of meer van de omstandigheden, genoemd onder artikel 4 letter a tot en met h.
4. De schuldenaar zal het Restauratiefonds vooraf wijzigingen in zijn vennootschappelijke structuur en in die van zijn eventuele dochtervennootschappen en andere vennootschappen die deel uitmaken van dezelfde groep als waartoe schuldenaar behoort, daaronder begrepen wijzigingen in de persoon of de personen van de aandeelhouder(s) van de schuldenaar en de overige in dit artikel bedoelde vennootschappen ter goedkeuring voorleggen. Het Restauratiefonds kan aan haar goedkeuring voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 4 Opeisbaarheid**

Naast de opeisingsgronden zoals opgenomen in de overige hoofdstukken dan wel in de bijlage van deze Voorwaarden kan het nog niet afgeloste gedeelte van de hoofdsom van de lening, tezamen met rente en met al het overige door de schuldenaar uit hoofde van de offerte verschuldigde, onmiddellijk en in zijn geheel tussentijds door het Restauratiefonds worden opgeëist, zonder dat enige sommatie of ingebrekestelling zal zijn vereist:

- a. indien de schuldenaar enigerlei verplichting uit hoofde van enige andere geldlenings- of financieringsovereenkomst, dan wel uit hoofde van enige garantie tegenover derden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt;
- b. in één van de volgende situaties:
  - indien de schuldenaar besluit tot beëindiging van zijn beroep of bedrijf;
  - bij gehele of gedeeltelijke staking, verkoop, verhuur of vervreemding van zijn onderneming of praktijk;
  - indien de schuldenaar geschorst wordt in de uitoefening van zijn beroep, ambt of functie of daaruit wordt ontzet of ontslagen;
  - indien een voor de uitoefening van het beroep of bedrijf van de schuldenaar noodzakelijke bevoegdheid, vergunning of inschrijving vervalt of aan de schuldenaar wordt ontzegd of ontnomen;
  - indien de aard van het door de schuldenaar uitgeoefende beroep of bedrijf naar het oordeel van het Restauratiefonds ingrijpend wordt gewijzigd;
  - indien de schuldenaar besluit tot verplaatsing van de uitoefening van zijn beroep of bedrijf naar een ander land;
  - indien de schuldenaar handelt in strijd met enig op de uitoefening van zijn beroep of bedrijf betrekking hebbend wettelijk voorschrift;
  - indien de schuldenaar ophoudt zijn huidige statutaire doel na te streven of zijn rechtspersoonlijkheid verliest;
  - indien de zakelijke relatie met de schuldenaar uit maatschappelijk oogpunt als schadelijk voor het Restauratiefonds wordt ervaren of indien naar haar oordeel reputatieschade voor het Restauratiefonds is ontstaan, ontstaat of kan ontstaan;
  - indien de verstrekte zekerheid nietig of vernietigbaar is of niet de vereiste rang heeft;
  - indien een met betrekking tot de schuldenaar neergelegde verklaring als bedoeld in artikel 2:403 lid 1 onder f van het Burgerlijk Wetboek wordt ingetrokken;
  - indien een retentierecht als bedoeld in artikel 3:290 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgeoefend ten aanzien van het onderpand, dan wel enige handeling wordt verricht die met betrekking tot het onderpand kan leiden tot het uitoefenen van een retentierecht ten aanzien van het onderpand;
  - indien toegezegde zekerheden niet tijdig zijn gesteld of voortijdig vervallen;
  - indien de verminderde kredietwaardigheid van de schuldenaar daar naar het oordeel van het Restauratiefonds aanleiding toe geeft. Dit kan onder andere blijken uit de door ons gevraagde en door u aangeleverde informatie ten behoeve van het periodiek herbeoordelen van uw lening om het risico vast te stellen;

- indien u niet de gevraagde informatie aanlevert, die het Restauratiefonds noodzakelijk acht voor het periodiek herbeoordelen van uw lening om het risico vast te stellen;
  - indien blijkt van een publiekrechtelijke bestemming of van enig gebrek in eigendoms- of andere titels (daaronder begrepen die van een rechtsvoorganger) of van het bestaan van een overeenkomst, beperkt recht of gebrek met betrekking tot het onderpand, waardoor naar het oordeel van het Restauratiefonds de waarde van het onderpand of van haar rechten nadelig kunnen worden beïnvloed;
  - indien betreffende het onderpand een bedrijfs- of gebruiksvergunning ter zake van het onderpand wordt gewijzigd, ingetrokken of vervalt;
  - indien executie van het onderpand bekend wordt gemaakt of aangezegd of op het onderpand beslag wordt gelegd;
  - indien het onderpand wordt beschadigd, tenietgaat of wordt gesloopt dan wel naar het oordeel van het Restauratiefonds ernstige gebreken vertoont of in waarde is verminderd, alsmede indien zich enige omstandigheid voordoet die naar het oordeel van het Restauratiefonds aanleiding geeft tot gegronde vrees, dat het verschuldigde niet of niet geheel op de opbrengst van het onderpand kan worden verhaald;
  - bij hypotheek op erfpacht, indien de erfpacht eindigt, de erfpachtvoorwaarden wijzigen, de canon verandert, afstand van de erfpacht wordt gedaan, de erfpacht wordt opgezegd, beëindigd of vervallen verklaard of zulks naar het oordeel van het Restauratiefonds dreigt te geschieden, de verplichtingen uit hoofde van de erfpacht niet stipt worden nagekomen, alsmede indien de erpachter de met erfpacht belaste zaak alsdan in volle eigendom verkrijgt zonder aan het Restauratiefonds een hypotheekrecht van gelijke rang op de volle eigendom te verschaffen.
  - indien tegen de debiteur(en) een terugvorderingsbevel is gegeven in het kader van staatssteun, omdat de ontvangen steun onrechtmatig en onverenigbaar is verklaard met de interne markt.
  - indien na het verstrekken van de lening niet op de afgesproken datum, zoals is vastgelegd in de offerte, de omgevingsvergunning door ons is ontvangen of de schriftelijke verklaring van de gemeente dat geen omgevingsvergunning noodzakelijk is.<sup>1</sup>
- c. bij ontbinding van het maatschaps- of vennootschapscontract, toe- of uittreding van één of meer maten of vennoten, ontbinding, liquidatie dan wel besluit of kennelijk voornemen tot ontbinding of liquidatie;
- d. indien de schuldenaar of één van zijn vennoten surseance van betaling aanvraagt, een verzoek tot faillietverklaring doet, in staat van faillissement wordt verklaard, een akkoord buiten faillissement aanbiedt, boedelafstand doet of een schuldsaneringsregeling aanvraagt;
- e. in één van de volgende situaties:
- de juridische structuur van de schuldenaar wordt gewijzigd ;
  - de schuldenaar gaat een fusie of belangengemeenschap aan met één of meer derden;
  - er doet zich – al dan niet als gevolg van een aandelenoverdracht – een, naar het oordeel van het Restauratiefonds, ingrijpende wijziging voor in de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming, en/of de praktijk van de schuldenaar;
  - er komt een, naar het oordeel van het Restauratiefonds, ingrijpende wijziging in de statuten of reglementen van de schuldenaar;
- f. indien de schuldenaar zijn aandeelhouders ontheft van een verplichting tot storting op niet-volgestorte aandelen, overgaat tot inkoop van eigen aandelen, terugbetaling op aandelen of tot een uitkering ten laste van zijn reserves, dan wel een besluit daartoe neemt of het kennelijke voornemen daartoe heeft, één en ander zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds;

- g. in één van de volgende situaties:
- indien één onder artikel 4 letter b tot en met f van dit hoofdstuk genoemde omstandigheden zich voordoet ten aanzien van een borg, garant, hoofdelijk medeschuldenaar of degene die voor de lening in enige andere vorm zekerheid aan het Restauratiefonds heeft gegeven;
  - indien een voor het Restauratiefonds ten behoeve van de schuldenaar gestelde borgtocht of garantie door de borg of garant wordt opgezegd of ingetrokken;
  - indien een derde die voor de lening zekerheid aan het Restauratiefonds heeft gegeven of toegezegd in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting uit hoofde van de (toegezegde) zekerheidstelling;
- h. indien één onder artikel 4 letter b tot en met f van dit hoofdstuk genoemde omstandigheden zich voordoet ten aanzien van:
- één of meer van de ondernemingen of vennootschappen die in de geconsolideerde balans van de schuldenaar zijn opgenomen; of
  - één of meer ondernemingen of (personen)vennootschappen die een controlerend belang in de schuldenaar hebben;

of indien zodanige onderneming(en) of vennootschap(pen) in gebreke blijft (blijven) met de nakoming van enige verplichting tegenover het Restauratiefonds verband houdende met door het Restauratiefonds verstrekte kredieten.

#### **Artikel 5 Extra aflossingen en vergoeding voor vervroegd aflossen**

Tenzij in de bijlage 'Voorwaarden per lening' anders is bepaald, zal het Restauratiefonds in alle gevallen waarbij de lening vervroegd geheel of gedeeltelijk wordt afgelost, dus ook bij verkoop van het object, vergoeding voor vervroegd aflossen doorberekenen aan de schuldenaar, waarbij in afwijking van paragraaf 2.3 rekening wordt gehouden met een vrijgesteld bedrag gelijk aan 5% per kalenderjaar van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening. De vergoeding voor vervroegd aflossen voor extra of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan aflossing boven het per kalenderjaar vrijgestelde bedrag. Over extra of algehele aflossingen die niet in overeenstemming met het voorgaande zijn vrijgesteld van vergoeding voor vervroegd aflossen, bent u tegelijk met de extra of algehele aflossing een vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd. Deze vergoeding voor vervroegd aflossen bent u alleen verschuldigd indien de aflossing plaatsvindt op een moment waarop het door het Restauratiefonds voor soortgelijke nieuwe leningen gehanteerde rentepercentage op betreffende datum lager is dan het voor de lening geldende rentepercentage.

Deze vergoeding voor vervroegd aflossen is gelijk aan de contante waarde van het verschil aan berekende rentebedragen over het bedrag aan aflossing. Het verschil wordt bepaald door de huidige rente en de nieuwe rente, gedurende de resterende tijd van de lopende rentevaste periode. Met de huidige rente wordt het voor de lening geldende rentepercentage bedoeld. De nieuwe rente is het rentepercentage op betreffende datum voor soortgelijke nieuwe leningen met een rentevaste periode die overeenkomt met de resterende duur van de lopende rentevaste periode van de af te lossen lening. Als hiervoor geen rentenotering wordt gevoerd, geldt de op dat moment bij het Restauratiefonds (voor een soortgelijke lening) gevoerde hogere naastgelegen rente (naast betere rente).

Bij het bepalen van de vergoeding voor vervroegd aflossen wordt het rentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen vastgesteld:

- in geval van een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing;
- in geval van vervroegde algehele aflossing: 14 dagen voor het moment waarop u tot het verrichten van de betaling overgaat. Indien u echter niet ten minste 14 dagen voor het betalingsmoment het Restauratiefonds schriftelijk om een schuldrestopgave verzoekt, wordt het rentepercentage gehanteerd dat geldt op de datum van ontvangst van het schriftelijke verzoek door het Restauratiefonds.

## **Bijlagen: Voorwaarden per lening**

- Restauratiefonds-hypothec
- Restauratiefondsplus-hypothec
- Regionale Restauratiefonds-hypothec
- Cultuurfonds-hypothec
- Monumenten-hypothec (aflossingsvrij)
- Monumenten-hypothec (annuïtair)
- Monumenten-hypothec (lineair)
- Voorfinanciering Belastingteruggave
- Annuïteitenlening
- Overbruggingslening
- Restauratie-hypothec
- Kerken Nevenfunctie-Lening
- Duurzame Scholenfonds-Lening

# Restauratiefonds-hypothec

## Restauratiefonds-hypotheek

### Hoofdsom

De Restauratiefonds-hypotheek 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 beschermd monument, kan een Restauratiefonds-hypotheek van maximaal 70% van de drukkende onderhoudskosten aangevraagd worden. (Een rechtspersoon die geen Vennootschapsbelastingplicht heeft, kan een Restauratiefonds-hypotheek 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 al dan niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.

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

### Rentepercentage

De rente van de Restauratiefonds-hypotheek ligt 5 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%. Na afloop van de rentevaste periode zal de op dat moment geldende minimum debetrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefonds-hypotheeken (of soortgelijke nieuw te verstrekken leningen) van toepassing zijn.

### Rentevastheid

De rentevaste periode voor de Restauratiefonds-hypotheek is 10 jaar. Na 10 jaar krijgt u een voorstel voor een nieuw rentepercentage.

### 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-hypotheek.

### Aflossing

De Restauratiefonds-hypotheek wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode 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 (gedeeltelijk) af lossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### **Maandlijks 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.

### **Zekerheden**

- op het beschermd monument 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 hypothek op het beschermd monument gevestigd hoeft te worden;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### **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 restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden.

Overige uitbetalingen vinden via de Bouwrekening plaats aan de hand van declaratieformulieren die het Restauratiefonds hiervoor verstrekt. 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 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:*

- 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 beschermd monument. Hiertoe moeten de adresgegevens van het beschermd monument 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 minimumbedrag per declaratie/factuur bedraagt 1.000 euro. Bedragen lager dan 1.000 euro en bedragen waarvoor geen factuur zoals hiervoor omschreven aanwezig is (bijvoorbeeld eigen inkopen bij een bouwmarkt), moeten in principe worden betaald uit uw eigen aandeel in de restauratie- en onderhoudskosten. Als dit in de praktijk op bezwaren stuit, kunt u in een uitzonderlijk geval hierover met het Restauratiefonds aanvullende afspraken maken. Als uw eigen aandeel door het Restauratiefonds gefinancierd wordt, geldt het genoemde minimum van 1.000 euro niet.

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.

### **Gereedmelding**

De werkzaamheden moet u binnen drie maanden na de einddatum van de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden zoals deze in de offerte zijn vermeld, gereedmelden 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.

### **Definitieve vaststelling**

Voor het Restauratiefonds vormt het formulier 'gereedmelding' de basis voor definitieve vaststelling van het bedrag van de Restauratiefonds-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 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 Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde kosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, wordt de hoofdsom van de toegekende Restauratiefonds-hypothek navenant verlaagd. Voor het verlagen van een Restauratiefonds-hypothek 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-hypothek 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-hypothek 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 behandelingskosten plaats. De hypothekstelling 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-hypothek 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 Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde onderhoudskosten 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 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-hypothek.

Het Restauratiefonds zal in dat geval de definitieve hoogte van de Restauratiefonds-hypothek 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-hypothek 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-hypotheek verstrekt worden zonder aanvullende hypotheekstelling. Voorwaarde hierbij is wel dat het bedrag van de aanvullende Restauratiefonds-hypotheek 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-hypotheek verstrekt worden na een hernieuwde (positieve) kredietbeoordeling en onder de daarbij te stellen voorwaarden, waaronder in elk geval verhoging van de hypotheekstelling. Voorwaarde hierbij is wel dat het bedrag van de aanvullende Restauratiefonds-hypotheek minimaal 5.000 euro bedraagt.

#### *Maximum blijft gelden*

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

#### **Overdraagbaarheid**

Bij verkoop van het beschermd monument of bij overdracht van een bestaand een zakelijk recht op het beschermd monument, is de Restauratiefonds-hypotheek 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-hypotheek plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de Restauratiefonds-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 schuldrest van de Restauratiefonds-hypotheek van de oude eigenaar bedraagt minimaal 100.000 euro;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratiefonds-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.

#### **Overige voorwaarden**

- gedurende de looptijd van de Restauratiefonds-hypotheek dient u het beschermd monument te bewaren en te onderhouden in de staat waarin het door de werkzaamheden waarvoor de Restauratiefonds-hypotheek 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](http://www.restauratiefonds.nl).

# Restauratiefondsplus-hypothek

## Restauratiefondsplus-hypotheek

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. Een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) kan in afwijking van dit uitgangspunt echter verzoeken de Restauratiefondsplus-hypotheek door het Restauratiefonds te laten achterstellen. 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 Restauratiefondsplus-hypotheekstaat vermeld, wordt ook Restauratiefondsplus-lening bedoeld, behalve bij de in deze paragraaf genoemde zekerheden.

### Hoofdsom

De Restauratiefondsplus-hypotheek is mede gebaseerd op de hoogte van onderhoudskosten zoals deze door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vooraf (eventueel pro forma) 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 vastgestelde drukkende onderhoudskosten (met een maximum van 2.500.000 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 2.500.000 euro).

Als een onderneming eigenaar is van het beschermd monument, kan een Restauratiefondsplus-hypotheek van maximaal 70% van de drukkende onderhoudskosten aangevraagd worden. (Een rechtspersoon die geen vennootschapsbelastingplicht heeft, kan een RestauratiefondsPLUS-hypotheek 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 al dan niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.

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

### Rentepercentage

De rente van de Restauratiefondsplus-hypotheek ligt 5 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-hypotheek is minimaal 1,5%. Na afloop van de rentevaste periode zal de op dat moment geldende minimum debetrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefondsplus-hypotheek (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing zijn.

### Rentevastheid

De rentevaste periode voor de Restauratiefondsplus-hypotheek is 10 jaar. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Restauratiefondsplus-hypotheek een voorstel voor een nieuw rentepercentage, voor (steeds) een komende periode van 10 jaar.

### **Looptijd**

De looptijd van de Restauratiefondsplus-hypotheek 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-hypotheek.

### **Aflossing**

De Restauratiefondsplus-hypotheek wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten, die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode 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-hypotheek op ieder moment (gedeeltelijk of geheel) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### **Zekerheden**

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

#### *Restauratiefondsplus-hypotheek*

Op het beschermd monument zal in de regel recht van hypotheek 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-hypotheek worden achtergesteld. In de situatie van een 'organisatie' waarvan de moedermaatschappij de POM-status heeft en de dochtermaatschappij de eigenaar is van het beschermde monument, 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 achtergestelde Restauratiefondsplus-hypotheek dan noemen we dit 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 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.

### **Declaraties**

De Restauratiefondsplus-hypotheek wordt als opneembaar bedrag beschikbaar gesteld op de Bouwrekening. De notaris- en behandelingskosten worden in de regel uit het leningsbedrag van de Restauratiefondsplus-hypotheek voldaan. Deze kosten worden dus in mindering gebracht op de beschikbare financiële middelen voor de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden. Overige uitbetalingen vinden via de Bouwrekening plaats aan de hand van declaratieformulieren die het Restauratiefonds hiervoor verstrekt. 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 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:*

- de factuur moet zijn gericht aan de eigenaar of de zakelijk gerechtigde van het beschermd monument 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 beschermd monument. Hiertoe moeten de adresgegevens van het beschermd monument 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 minimumbedrag per declaratie/factuur bedraagt 1.000 euro.  
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.

### **Gereedmelding**

De werkzaamheden moet u binnen drie maanden na de einddatum van de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden zoals deze in de offerte zijn vermeld, gereedmelden 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.

### **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 Restauratiefondsplus-hypotheek navenant verlaagd. Voor het verlagen van een Restauratiefondsplus-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 Restauratiefondsplus-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 Restauratiefondsplus-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 behandelingskosten 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 Restauratiefondsplus-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.



### Overdraagbaarheid

Bij verkoop van het beschermd monument of bij overdracht van een bestaand zakelijk recht op het beschermd monument is de Restauratiefondsplus-hypothec 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 Restauratiefondsplus-hypothec plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de Restauratiefondsplus-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 hoofdsom van de Restauratiefondsplus-hypothec van de nieuwe eigenaar bedraagt minimaal 100.000 euro;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratiefondsplus-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;
- als de Restauratiefondsplus-hypothec aan meerdere eigenaren wordt overgedragen, dan wordt het leningsbedrag verdeeld op basis van het aantal m<sup>2</sup> van het beschermde monument. 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-hypothec 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-hypothec overdraagt aan een nieuwe eigenaar, dan wordt er altijd hypothec gevestigd;
- er kunnen dringende redenen zijn, ter beoordeling aan het Restauratiefonds, waardoor het verzoek voor het overdragen van de Restauratiefondsplus-hypothec niet kan worden gehonoreerd.

### Overige voorwaarden

- uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is. Het Restauratiefonds kan besluiten om hier onder voorwaarden van af te wijken voor financieringen onder de Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Dit houdt onder andere in dat ingediende declaraties niet uitbetaald worden, voordat de vergunning is afgegeven of een verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is.
- gedurende de looptijd van de Restauratiefondsplus-hypothec dient u het beschermd monument te bewaren en te onderhouden in de staat waarin het door de werkzaamheden waarvoor de Restauratiefondsplus-hypothec 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](http://www.restauratiefonds.nl);
- als een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) haar status verliest, dan is de Restauratiefondsplus-lening direct opeisbaar.

# Regionale Restauratiefonds-hypothek

## Regionale Restauratiefonds-hypotheek

Partijen, zoals gemeenten en provincies (hierna ook wel te noemen samenwerkingspartij), werken samen met het Restauratiefonds. Hierdoor worden laagrentende leningen toegekend aan eigenaren van monumenten en andere door overheid beschermde panden. Het Restauratiefonds zorgt daarbij voor het verstrekken, de afhandeling en uitbetaling van deze leningen. De exacte voorwaarden en kenmerken en voor wie de lening bedoeld is, verschillen per samenwerkingspartij. Voor de volledige voorwaarden wordt verwezen naar de documentatie van de samenwerkingspartij.

### Hoofdsom

Bij een Regionale Restauratiefonds-hypotheek wordt de hoogte van de lening gekoppeld aan de hoogte van de vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten, zoals deze vooraf zijn vastgesteld aan de hand van de voorgenomen werkzaamheden. De definitieve hoogte van de lening wordt achteraf vastgesteld met bijvoorbeeld een vaststellingsbeschikking.

### Rentepercentage

De rente van een Regionale Restauratiefonds-hypotheek wordt bepaald door de basisrente van het Restauratiefonds minus een renteaflslag. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. De aflslag verschilt per samenwerkingspartij. De rente van een Regionale Restauratiefonds-hypotheek is minimaal 1,5%.

### Rentevastheid

De rentevaste periode voor een Regionale Restauratiefonds-hypotheek verschilt per samenwerkingspartij. In afwijking van hoofdstuk 2 (van de Voorwaarden van januari 2018) krijgt u geen voorstel voor een nieuw rentepercentage maar een mededeling hiervan.

### Looptijd

De looptijd is maximaal 30 jaar. De samenwerkingspartij en het Restauratiefonds zijn 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 werkzaamheden korter is.

### Aflossing

Een Regionale Restauratiefonds-hypotheek wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deelaflossing. Gedurende 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 een Regionale Restauratiefonds-hypotheek op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Maandelijks bedrag

Indien de samenwerkingspartij een minimum-maandbedrag hanteert, kan door toepassing van dit minimum de looptijd van de lening korter worden.

### Zekerheden

- op het object wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager. Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypotheek op het object gevestigd hoeft te worden;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### **Gereedmelding**

U moet de werkzaamheden gereedmelden.

### **Definitieve vaststelling**

Na gereedmelding van de restauratie wordt de definitieve hoogte van de subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten vastgesteld.

### *Minder kosten*

Het kan zijn dat het bedrag van de vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten bij definitieve vaststelling wordt verminderd. Dit heeft consequenties voor de hoogte van de lening. Deze is immers gebaseerd op vooraf vastgestelde de subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten. De hoogte van de lening wordt dan opnieuw bepaald en u dient het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen. Mochten de vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten op nihil vastgesteld worden, dan komt de lening geheel te vervallen en is de schuld die u op dat moment aan het Restauratiefonds heeft in zijn geheel opeisbaar.

### *Meer kosten*

Indien de definitief vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten hoger zijn dan de vooraf vastgestelde kosten, kunt u verzoeken om een aanvullende lening. Voorwaarde is dat de samenwerkingspartij en het Restauratiefonds hiermee akkoord gaan. Voor een aanvullende lening is een hernieuwde kredietbeoordeling vereist en worden mogelijk voorwaarden gesteld, waaronder mogelijk een verhoging van de hypotheekstelling. Eventuele hieraan verbonden kosten komen voor uw rekening.

### **Overdraagbaarheid**

Afhankelijk van de afspraken met de samenwerkingspartij en in overleg en met toestemming van deze samenwerkingspartij is de lening eenmalig onder nader te bepalen voorwaarden, overdraagbaar op een volgende eigenaar.

### **Overige voorwaarden**

- uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is. Het Restauratiefonds kan besluiten om hier onder voorwaarden van af te wijken voor financieringen onder de Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Dit houdt onder andere in dat ingediende declaraties niet uitbetaald worden, voordat de vergunning is afgegeven of een verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens het restauratieproces 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](http://www.restauratiefonds.nl).



# Cultuurfonds-hypothec

## Cultuurfonds-hypothek

Een Cultuurfonds-hypothek is een lening die wordt verstrekt aan een eigenaar van een gemeentelijk of provinciaal monument of een ander door de overheid beschermd pand. Overheidseigendommen komen voor deze lening niet in aanmerking.

### Hoofdsom

De vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten dienen als grondslag voor het bepalen van de hoogte van de Cultuurfonds-hypothek. De definitieve hoogte van de lening wordt achteraf vastgesteld.

### Rentepercentage

De rente van de Cultuurfonds-hypothek ligt 4,5 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 Cultuurfonds-hypothek is minimaal 1,5%.

### Rentevastheid

De rentevaste periode voor de Cultuurfonds-hypothek is gelijk aan de looptijd van de lening.

### Looptijd

De looptijd van de Cultuurfonds-hypothek is standaard 30 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, indien de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is vooral het geval indien de technische levensduur van (delen van) de werkzaamheden korter is dan de standaard looptijd van de lening.

### Aflossing

De Cultuurfonds-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 rentevaste periode 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 Cultuurfonds-hypothek op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Maandelijks bedrag

Het minimum maandbedrag aan rente en aflossing bedraagt 100 euro. Door toepassing van dit minimum kan de looptijd van de lening korter worden.

### Zekerheden

- op het object wordt in de regel recht van hypothek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### Gereedmelding

De werkzaamheden moet u binnen drie maanden na de einddatum van de bouwperiode, zoals deze in de offerte is vermeld, gereedmelden 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. De gereedmelding is verplicht. Indien wij ook na herinnering geen gereedmelding van u ontvangen kunnen wij de lening bij u opeisen.

### **Definitieve vaststelling**

Na gereedmelding van de restauratie kunnen de daadwerkelijk gemaakte restauratiekosten en daarmee de hoogte van de Cultuurfonds-hypothec definitief worden vastgesteld. Nadat de gereedmelding is ontvangen en uw gemeente akkoord is met de uitvoering van de werkzaamheden, wordt de Bouwrekening beëindigd en worden eventuele openstaande bedragen met u verrekend.

### **Minder kosten**

Het kan zijn dat de werkelijk gemaakte kosten (bij definitieve vaststelling) lager zijn, dan bij de toekenning van de lening is begroot. Dit heeft consequenties voor het leningsbedrag van de Cultuurfonds-hypothec. Het Restauratiefonds is in dat geval gerechtigd om de lening te verlagen en/of om de lening (gedeeltelijk) op te eisen. U dient het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen.

### **Meer kosten**

Het kan uiteraard ook voorkomen dat de begrote restauratiekosten hoger uitvallen en u daardoor wellicht een groter bedrag wilt financieren. In dat geval dient u zelf contact op te nemen met het Restauratiefonds. Er wordt dan door het Restauratiefonds bezien of een aanvullende financiering mogelijk is en onder welke voorwaarden, met inachtneming van het maximum van de Cultuurfonds-hypothec.

### **Overige voorwaarden**

- uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is. Het Restauratiefonds kan besluiten om hier onder voorwaarden van af te wijken voor financieringen onder de Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Dit houdt onder andere in dat ingediende declaraties niet uitbetaald worden, voordat de vergunning is afgegeven of een verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens het bouwproces 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](http://www.restauratiefonds.nl).





Monumenten-hypothek (aflossingsvrij)

## Monumenten-hypotheek (aflossingsvrij)

De Monumenten-hypotheek (aflossingsvrij) is een lening, waarmee u de aankoop en/of restauratie van uw object kunt financieren. De Monumenten-hypotheek (aflossingsvrij) wordt alleen aangeboden aan de particulier, die de mogelijkheid heeft om bij een aflossingsvrije lening zijn hypotheekrente voor de eigen woning nog af te trekken in box 1.

### Hoofdsom

De hoogte van de Monumenten-hypotheek (aflossingsvrij) bedraagt maximaal 50% van de marktwaarde na restauratie van het object. Om dit te bepalen is een recent taxatierapport vereist.

### Rentepercentage

De rente is gebaseerd op de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt.

### Rentevastheid

U kunt kiezen uit een rentevaste periode van 5, 10 of 15 jaar.

### Looptijd

De maximale looptijd van de Monumenten-hypotheek (aflossingsvrij) is 30 jaar.

### Aflossing

Gedurende de looptijd van de Monumenten-hypotheek (aflossingsvrij) betaalt u alleen rente, dus geen aflossing. U bent niet verplicht af te lossen maar u heeft wel de mogelijkheid tussentijds aflossingen te doen. Meer hierover leest u in hoofdstuk 2 van de Voorwaarden (januari 2018).

Uw object geldt als onderpand voor de uiteindelijke aflossing van de lening aan het einde van de looptijd. Dit is een risico voor u. Bij de Monumenten-hypotheek (aflossingsvrij) lost u niet af en bouwt u geen vermogen op. Aan het einde van de looptijd dient u de lening wel af te lossen. Dit kunt u doen door uit eigen middelen in één keer af te lossen. U kunt er ook voor kiezen om uw woning te verkopen. Of u kunt bij ons een nieuwe lening aanvragen. Wij beoordelen dan of u hiervoor in aanmerking komt.

### Zekerheden

- op het object wordt het eerste recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### Overige voorwaarden

Elke tien jaar wordt een vergelijking gemaakt tussen het resterende leningsbedrag en de marktwaarde van uw – tot onderpand voor de lening dienende – object. Deze marktwaarde wordt bepaald door een taxatierapport dat voldoet aan de eisen van het Restauratiefonds. U ontvangt hierover tijdig bericht.

De eventuele kosten van de taxatie komen voor uw rekening. Indien uit de vergelijking tussen het resterende leningsbedrag en de getaxeerde marktwaarde blijkt, dat dit resterende leningsbedrag van uw Monumenten-hypotheek (aflossingsvrij) meer bedraagt dan 50% van de marktwaarde, worden aanvullende voorwaarden gesteld. Deze aanvullende voorwaarden houden in de regel in, dat als het bedrag van de lening op dat moment hoger is dan 50% van de marktwaarde u het meerdere gelijkmatig binnen tien jaar dient af te lossen.

Monumenten-hypothek (annuitair)

### **Monumenten-hypothec (annuïtair)**

De Monumenten-hypothec (annuïtair) is een lening, waarmee u ondermeer de aankoop, restauratie of het onderhoud van uw object kan financieren.

### **Rentepercentage**

De rente is gebaseerd op de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt.

### **Rentevastheid**

U kunt kiezen uit een rentevaste periode van 5, 10 of 15 jaar.

### **Looptijd**

De looptijd van een Monumenten-hypothec (annuïtair) 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 vooral het geval indien de technische levensduur van (delen van) de werkzaamheden korter is dan de standaard looptijd van de lening.

### **Aflossing**

De Monumenten-hypothec (annuïtair) wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode 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).

### **Zekerheden**

- op het object wordt in de regel recht van hypothec gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen;
- in bepaalde situaties is voor de Monumenten-hypothec (annuïtair) een gemeentegarantie vereist.

Monumenten-hypothek (lineair)

### **Monumenten-hypothek (lineair)**

De Monumenten-hypothek (lineair) is een lening, waarmee u ondermeer de aankoop, restauratie of het onderhoud van uw object kan financieren.

### **Rentepercentage**

De rente is gebaseerd op de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt.

### **Rentevastheid**

U kunt kiezen uit een rentevaste periode van 5, 10 of 15 jaar.

### **Looptijd**

De looptijd van een Monumenten-hypothek (lineair) 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 vooral het geval indien de technische levensduur van (delen van) de werkzaamheden korter is dan de standaard looptijd van de lening.

### **Aflossing**

De Monumenten-hypothek (lineair) betreft een lening waarbij jaarlijks gedurende de looptijd een vast bedrag wordt afgelost. Let op: 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). De meeste andere financiers doen dit op maandbasis. Dit verschil is voor u zichtbaar in het jaarlijks kostenpercentage. Als u het rentetarief wilt vergelijken, dan raden wij u aan het jaarlijks kostenpercentage te vergelijken. Houdt u hierbij rekening dat in het jaarlijks kostenpercentage ook eventuele behandelingskosten zijn verwerkt.

### **Maandelijks bedrag**

Elk jaar bepaalt het Restauratiefonds een nieuw bedrag dat u gedurende dat jaar elke maand betaalt aan rente en aflossing. Het bedrag aan aflossing per jaar is gelijk. Omdat u aflost, betaalt u elk jaar een lager maandbedrag aan rente.

Let op! Bij een Monumenten-hypothek (lineair) zijn de lasten in het eerste jaar relatief hoog (in vergelijking tot een lening die op annuïtaire wijze wordt afgelost).

### **Zekerheden**

- op het object wordt in de regel recht van hypothek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

## Voorfinanciering Belastingteruggave



## Voorfinanciering Belastingteruggave

Als eigenaar van een rijksmonument dat uw eigen woning betreft of een (gedeeltelijk) verhuurd (beleggings)object, waarbij de schuldenaar door het Nationaal Restauratiefonds niet wordt aangemerkt als beroeps- of bedrijfsmatig handelend, zijn de onderhoudskosten meestal voor een groot deel fiscaal aftrekbaar (naast de hypotheekrenteaftrek voor woonhuiseigenaren). Hierdoor betaalt u minder belasting. Deze 'besparing' wilt u gebruiken om de restauratie van uw monument te betalen. Echter u ontvangt deze besparing via een voorlopige aanslag van de Belastingdienst pas in komende maanden c.q. jaren. Met de Voorfinanciering Belastingteruggave overbruggt u dit. U betaalt bij deze lening maandelijks een bedrag aan rente en aflossing dat nagenoeg gelijk is aan de (extra) voorlopige aanslag die u van de Belastingdienst ontvangt door de aftrek van de onderhoudskosten. U lost zodoende de lening af met deze maandelijksse teruggave van de Belastingdienst.

### Hoofdsom

De Voorfinanciering Belastingteruggave is een kortlopende annuïteitenlening.

De hoogte van de lening wordt bepaald door het verwachte belastingteruggave door aftrek van de drukkende onderhoudskosten. De verwachte belastingteruggave baseert het Restauratiefonds op de uitspraak over de onderhoudskosten van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden – 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 etc.

De in de offerte genoemde hoofdsom én looptijd zijn een inschatting van het Restauratiefonds. U wordt geadviseerd de hoogte van dit bedrag af te stemmen met uw fiscaal adviseur vóór het ondertekenen van de offerte. Als het werkelijke te behalen fiscale voordeel lager blijkt te zijn, wordt de lening namelijk niet aangepast.

### Rentepercentage

De rente wordt gebaseerd op de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt.

### Rentevastheid

De rentevaste periode voor de Voorfinanciering Belastingteruggave is gelijk aan de looptijd van de lening.

### Looptijd

De looptijd van de Voorfinanciering Belastingteruggave is maximaal vijf jaar. De looptijd van de lening is een inschatting van het Restauratiefonds. U wordt geadviseerd deze looptijd af te stemmen met uw fiscaal adviseur vóórdat u de offerte ondertekent.

### Aflossing

De Voorfinanciering Belastingteruggave wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten, die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Gedurende 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 Voorfinanciering Belastingteruggave op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Maandelijks bedrag

Het maandbedrag is bij benadering gelijk aan de maandelijksse storting van de Belastingdienst uit hoofde van de voorlopige aanslag (of de verhoogde voorlopige aanslag). Het minimum maandbedrag bedraagt 100,- euro.

### **Zekerheden**

- op het object wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### **Risico's en aandachtspunten**

- U gaat met de Voorfinanciering Belastingteruggave een lening aan die u moet terugbetalen uit uw voorlopige aanslag. Stem de hoogte en looptijd van de lening daarom af met uw fiscaal adviseur vóór het ondertekenen van de offerte.
- Het Restauratiefonds maakt een inschatting van het belastingvoordeel. De hoogte van de lening en de periode waarin u het fiscale voordeel (aftrek onderhoudskosten) van de Belastingdienst terugkrijgt, bepaalt de looptijd van de lening. U kunt de lening later niet aanpassen als het werkelijke belastingvoordeel lager is, of de periode van het voordeel anders. Daarom adviseren wij u onze inschatting voor te leggen aan uw fiscaal adviseur, voordat u de offerte tekent.
- Daalt uw inkomen opeens sterk, bijvoorbeeld doordat u werkloos wordt, dan ontvangt u het fiscale voordeel in een veel langere periode terug. Het fiscale voordeel sluit dan niet meer aan op deze leningsvorm. Bovendien kan het bedrag dat u van de Belastingdienst terugkrijgt lager uitvallen.
- U moet de voorlopige aanslag bij de Belastingdienst aanvragen voor de ingangsdatum van uw lening. Als u dit niet doet loopt u het risico dat u de lening niet kunt terugbetalen uit de maandelijks te ontvangen bedragen van de Belastingdienst.
- Elk jaar moet u de voorlopige aanslag controleren en eventueel aanpassen. Doet u dat niet, dan kan er een groot verschil ontstaan tussen wat u maandelijks van de Belastingdienst terug ontvangt en de definitieve belastingaangifte over het betreffende belastingjaar.
- Als de lening is terugbetaald dan moet u zelf de Belastingdienst vragen de voorlopige aanslag te verlagen.



Annuïteitenlening

## **Annuïteitenlening**

De Annuïteitenlening voor Particuliere Woningverbetering in Rotterdam is een lening, waarmee u de renovatie van uw woning kan financieren. Wij verstrekken deze lening alleen aan een eigenaar-bewoner en altijd in combinatie met de bijdrage ineens van de gemeente.

### **Hoofdsom**

De hoogte van de Annuïteitenlening voor Particuliere Woningverbetering in Rotterdam is maximaal 45% van de subsidiabele kosten.

### **Rentepercentage**

De rente is gebaseerd op de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt.

### **Rentevastheid**

U kunt kiezen uit een rentevaste periode van 5, 10 of 15 jaar.

### **Looptijd**

De looptijd van een Annuïteitenlening is maximaal 15 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, indien de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is vooral het geval indien de technische levensduur van (delen van) de werkzaamheden korter is dan de standaard looptijd van de lening.

### **Aflossing**

De Annuïteitenlening wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode 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).

### **Zekerheden**

- op het object wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen;
- in bepaalde situaties is voor de Annuïteitenlening een gemeentegarantie vereist.

Overbruggingslening

## Overbruggingslening

De Overbruggingslening is een kortlopende aflossingsvrije lening met een specifiek doel. Deze lening moet op een afgesproken moment in één keer volledig afgelost zijn.

De Overbruggingslening is een leningsvorm waarmee u bijvoorbeeld een nieuwe woning kunt kopen als u de oude woning nog niet heeft verkocht. U overbrugt met deze lening de periode waarin u twee woningen heeft. Zo kunt u al gebruik maken van de verwachte overwaarde van uw oude woning. U betaalt de Overbruggingslening terug met het geld dat uit de verkoop van uw oude woning komt.

Ook kan de Overbruggingslening worden gebruikt om subsidie(s) of een fiscale teruggave door aftrek van onderhoudskosten (bij een rijksmonument) voor te financieren.

Het specifieke doel waarvoor uw Overbruggingslening wordt verstrekt, wordt in uw offerte vermeld.

## Rentepercentage

De rente is gebaseerd op de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt.

## Rentevastheid

De rentevaste periode is 5 jaar.

## Looptijd

De maximale looptijd van de Overbruggingslening wordt vermeld in de offerte (maximaal 5 jaar).

## Aflossing

Gedurende de looptijd van de Overbruggingslening betaalt u alleen rente, dus geen aflossing.

Op de afgesproken datum of eerder betaalt u de lening voor het volledige bedrag in één keer terug. De lening wordt dus altijd volledig afgelost als de te koop staande woning verkocht is, de subsidie uitbetaald is of als de fiscale teruggave ontvangen is, maar uiterlijk op de einddatum die in de offerte staat.

U bent geen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd als u de lening eerder aflost dan de afgesproken datum.

## Zekerheden

- op het object wordt recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager. Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypotheek op het object gevestigd hoeft te worden;
- als met de Overbruggingslening een subsidie wordt voorgefinancierd, dan wordt deze subsidie altijd aan het Restauratiefonds gecedeerd;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

## Voorwaarden

Als met de Overbruggingslening de overwaarde van de te koop staande woning wordt gefinancierd, dan is voor zowel de oude als de nieuwe woning een Opstalverzekering nodig.

## Risico's

Risico's als de overwaarde van de te verkopen woning wordt gefinancierd met de Overbruggingslening (overwaarde):

- U heeft ook nog een lening op uw oude woning. Dat betekent dat u dubbele lasten heeft.
- Verkoopt u uw woning later dan verwacht, dan heeft u gedurende een langere periode dubbele lasten. Kunt u deze dubbele lasten niet betalen, dan moet u naast de oude mogelijk ook de nieuwe woning verkopen.
- U loopt een risico dat de verkoopopbrengst lager is dan verwacht. Dan heeft u mogelijk een hogere lening nodig. Het is niet zeker dat u deze kunt krijgen. U dient rekening te houden met de mogelijkheid dat u dan ook uw nieuwe woning moet verkopen.
- Het is mogelijk dat de hypotheekrenteaf trek van uw Overbruggingslening in de toekomst wijzigt in uw nadeel.

Risico's als een subsidie wordt voorgefinancierd met de Overbruggingslening (subsidie):

- Met Overbruggingslening (Subsidie) bieden wij de voorfinanciering van een voorlopige subsidie. Na afloop van de werkzaamheden zal de subsidieverstrekker de subsidie definitief vaststellen. U loopt het risico dat de definitieve subsidie lager wordt vastgesteld dan deze voorlopig was toegekend. Dan heeft u mogelijk een aanvullende lening nodig. Het is niet zeker dat u deze kunt krijgen. U moet het bedrag dan uit eigen middelen opbrengen.

Risico's als fiscale teruggave (onderhoudskosten Rijksmonument) wordt voorgefinancierd met de Overbruggingslening (fiscaal):

- De Belastingdienst Bureau Monumentenpanden (BBM) heeft uw onderhoudskosten vastgesteld. Een deel van de onderhoudskosten kunt u aftrekken van uw fiscaal belastbaar inkomen. Als rijksmonumenteigenaar heeft u dit fiscale voordeel en betaalt u minder belasting. Met de Overbruggingslening (Fiscaal) financieren wij dit fiscale voordeel voor.

In verband met de Overbruggingslening (fiscaal) wijzen wij u nadrukkelijk op het volgende:

- u gaat met de Overbruggingslening (fiscaal) een lening aan die u moet terugbetalen uit fiscale teruggave. Stem de hoogte en looptijd van de lening daarom af met uw fiscaal adviseur vóór het ondertekenen van de offerte.
- het Restauratiefonds maakt een inschatting van het belastingvoordeel. De hoogte van de lening en de periode waarin u het fiscale voordeel (aftrek onderhoudskosten) van de Belastingdienst terugkrijgt, bepaalt de looptijd van de lening. U kunt de lening later niet aanpassen als het werkelijke belastingvoordeel lager is, of de periode van het voordeel anders. Daarom adviseren wij u onze inschatting voor te leggen aan uw fiscaal adviseur, voordat u de offerte tekent.
- daalt uw inkomen opeens sterk ten opzichte van het op dit moment ingeschatte inkomen (bijvoorbeeld doordat u werkloos wordt) dan is het fiscale voordeel lager en ontvangt u het fiscale voordeel in een veel langere periode terug. Het fiscale voordeel sluit dan niet meer aan op deze leningsvorm. Bovendien kan het bedrag dat u van de Belastingdienst terugkrijgt lager uitvallen.





# Restauratie-hypothek

## Restauratie-hypotheek

Een Restauratie-hypotheek is een laagrentende lening die in het kader van het Besluit rijkssubsidiëring restauratie monumenten in het verleden is verstrekt. Deze regeling is niet meer van kracht. Alleen bij overdracht van de lening aan een nieuwe eigenaar wordt de Restauratie-hypotheek nog verstrekt.

### Hoofdsom

De hoogte van de Restauratie-hypotheek wordt bepaald door de schuldrest van de over te nemen lening.

### Rentepercentage

De rente van de Restauratie-hypotheek is gelijk aan de rente die de vorige eigenaar betaalde. De rente van de Restauratie-hypotheek is minimaal 0,5%.

### Rentevastheid

De rentevaste periode voor de Restauratie-hypotheek is gelijk aan de looptijd van de lening.

### Looptijd

De looptijd is gelijk aan de nog resterende looptijd van de vorige eigenaar.

### Aflossing

De Restauratie-hypotheek wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode 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 Restauratiehypotheek op ieder moment (gedeeltelijk) af lossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Maandelijks bedrag

Het minimum maandbedrag aan rente en aflossing voor een Restauratie-hypotheek bedraagt 22,50 euro. Door toepassing van dit minimum bedrag kan de looptijd van de lening korter worden.

### Zekerheden

- op het object wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### Overdraagbaarheid

Bij verkoop van het object is de lening overdraagbaar aan de nieuwe eigenaar. Het Restauratiefonds stelt daaraan in ieder geval de volgende voorwaarden:

- de restauratie is in zijn geheel afgerond en er heeft een definitieve vaststelling van de Restauratie-hypotheek plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de lening voor de nieuwe eigenaar is gelijk aan de schuldrest van de lening van de oude eigenaar;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratie-hypotheek gaan over op de nieuwe eigenaar;
- er vindt een volledige kredietbeoordeling van de nieuwe eigenaar plaats;
- er wordt opnieuw een recht van hypotheek gevestigd;
- de nieuwe eigenaar betaalt behandelingskosten.

### Overige voorwaarden

Gedurende de looptijd van de financiering dient u zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over verzekeringen leest u op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl).

## Kerken Nevenfunctie-Lening

## Kerken Nevenfunctie-Lening

De Kerken Nevenfunctie-Lening is een lening die wordt verstrekt aan een eigenaar van een rijksmonumentale kerk. De Kerken Nevenfunctie-Lening is bestemd voor aanpassingen in of aan het kerkgebouw zodat (neven-)gebruik mogelijk wordt en/of om het energieverbruik te verlagen.

### Hoofdsom

De lening is gebaseerd op de totaalsom aan werkzaamheden die als doel hebben de gebruiksmogelijkheden van de kerk te verruimen en/of het energieverbruik te verlagen. Deze kosten worden door de toekenningcommissie Kerken Nevenfunctie-Lening van het Restauratiefonds vastgesteld, waarna op basis van dit bedrag de lening wordt toegekend. De definitieve hoogte van de lening wordt achteraf vastgesteld

### Rentepercentage

De rente van de Kerken Nevenfunctie-Lening ligt 5 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 Kerken Nevenfunctie-Lening is minimaal 1,5%.

### Rentevastheid

De rentevaste periode voor de Kerken Nevenfunctie-Lening is gelijk aan de looptijd van de lening.

### Looptijd

De looptijd van de Kerken Nevenfunctie-Lening is maximaal 15 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 met deze werkzaamheden aangebrachte voorzieningen korter is dan de standaard looptijd van de lening.

### Aflossing

De Kerken Nevenfunctie-Lening wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deelaflossing. 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 Kerken Nevenfunctie-Lening op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Zekerheden

- op het object wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen of vervangende zekerheden verlangen zoals een garantstelling.

### Gereedmelding

De werkzaamheden moet u binnen drie maanden na de einddatum van de bouwperiode zoals deze in de offerte is vermeld, gereedmelden 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. De gereedmelding is verplicht. Indien wij ook na herinnering geen gereedmelding van u ontvangen kunnen wij de lening bij u opeisen.

### **Definitieve vaststelling**

Na gereedmelding van de werkzaamheden kunnen de daadwerkelijk gemaakte kosten en daarmee de hoogte van de Kerken Nevenfunctie-Lening definitief worden vastgesteld. Nadat de gereedmelding is ontvangen, wordt de Bouwrekening beëindigd en worden eventuele openstaande bedragen met u verrekend.

### *Verlagen lening*

Het kan zijn dat de werkelijk gemaakte kosten (bij definitieve vaststelling) lager zijn, dan bij de toekenning van de lening is begroot. Dit heeft consequenties voor het leningsbedrag van de Kerken Nevenfunctie-Lening. Het Restauratiefonds is in dat geval gerechtigd om de lening te verlagen en/of om de lening (gedeeltelijk) op te eisen. U dient het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen.

### **Overige voorwaarden**

- uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is. Het Restauratiefonds kan besluiten om hier onder voorwaarden van af te wijken voor financieringen onder de Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Dit houdt onder andere in dat ingediende declaraties niet uitbetaald worden, voordat de vergunning is afgegeven of een verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens het restauratieproces 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](http://www.restauratiefonds.nl).



# Duurzame Scholenfonds-Lening



## Duurzame Scholenfonds-Lening

Een Duurzame Scholenfonds-Lening is een lening die wordt verstrekt aan eigenaren en/of gebruikers van monumentale scholen ter financiering van investeringen in fysieke maatregelen in of aan het gebouw die leiden tot minder energiegebruik, meer duurzaam energiegebruik en/of verbetering van het binnenklimaat. Onder een monumentale school wordt in deze voorwaarden verstaan een gebouw met de status van gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument, dat na de investering in gebruik is als voorziening in de huisvesting voor een basisschool of speciale basisschool als bedoeld in de WPO, dan wel een school voor speciaal onderwijs, voor voortgezet speciaal onderwijs of voor speciaal en voortgezet speciaal onderwijs als bedoeld in de WEC, dan wel voor een instelling als bedoeld in de WEC, dan wel voor een school voor voortgezet onderwijs als bedoeld in de WVO.

### Hoofdsom

De hoofdsom van een Duurzame Scholenfonds-Lening is gekoppeld aan de hoogte van de vastgestelde subsidiabele kosten. Onder subsidiabele kosten wordt verstaan de hoogte van investeringen in fysieke maatregelen in of aan het gebouw die leiden tot minder energiegebruik, meer duurzaam energiegebruik en/of verbetering van het binnenklimaat van de monumentale school. Te denken valt aan investeringen in verband met het verbeteren van de luchtkwaliteit, het treffen van energiebesparende voorzieningen en het duurzaam opwekken van energie in monumentale scholen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om het vervangen van luchtbehandelingsinstallaties, het aan- of terugbrengen van te openen ramen, het isoleren van kappen, vloeren, gevels en vensters en het plaatsen van installaties ter verbetering van de duurzame energiehuishouding en -opwekking. Eventueel verleende of te verlenen subsidies met betrekking tot kosten van de investeringen worden in mindering gebracht op de subsidiabele kosten en komen derhalve niet aanmerking voor financiering uit het Duurzame Scholenfonds. De hoofdsom van een Duurzame Scholenfonds-Lening is maximaal 80% van de subsidiabele kosten en bedraagt minimaal 25.000 euro en maximaal 1.000.000 euro.

### Voorlopige vaststelling

De subsidiabele kosten betreffen de investeringskosten met betrekking tot bovengenoemde investeringen, dus inclusief bijbehorende ontwerp- en advieskosten en inclusief niet verrekenbare btw. De investeringskosten worden vooraf aan het Restauratiefonds opgegeven door de bij het project betrokken gecertificeerde (installatie-en/of duurzaamheids-)adviseur en voor akkoord mede ondertekend door de uitvoerend installateur en/of de aannemer en de aanvrager van de Duurzame Scholenfonds-Lening. Deze opgave bestaat uit een korte beschrijving van de subsidiabele werkzaamheden (incl. verwachte technische levensduur), een opgave van de daarmee gemoeide kosten en een berekening van de subsidiabele kosten. Indien ook andere investeringen plaatsvinden omvat de opgave ook een overzicht van de andere werkzaamheden en daarmee gemoeide kosten. Kosten die betrekking hebben op zowel investeringen in de verduurzaming van de monumentale school als ook op overige investeringen worden naar evenredigheid van de hoogte van de onderscheiden investeringen toegerekend, tenzij naar het oordeel van het Restauratiefonds een andere verdeling dient plaats te vinden.

De voorlopige vaststelling van de subsidiabele kosten geschiedt door het Restauratiefonds op basis van bovengenoemde opgave. Bij twijfel over de berekening van de subsidiabele kosten zal het Restauratiefonds met de aanvrager in overleg treden en kan het Restauratiefonds vervolgens de opgave van de kosten door een derde laten toetsen en op basis hiervan vaststellen. De kosten van deze toets zijn, indien de subsidiabele kosten lager worden vastgesteld, voor rekening van de aanvrager.

De hoofdsom van de Duurzame Scholenfonds-Lening wordt vervolgens door het Restauratiefonds vastgesteld na aftrek van de hiervoor bedoelde subsidies en op basis van het hiervoor vermelde percentage van de subsidiabele kosten, rekening houdend met het hiervoor vermelde minimum en maximum bedrag.

### **Rentepercentage**

Het rentepercentage van een Duurzame Scholenfonds-Lening is gelijk aan de rente die in rekening wordt gebracht voor de Restauratiefondsplus-hypothek. Thans ligt deze rente vijf procentpunt lager dan de basisrente van het Restauratiefonds met een minimum van 1,5%. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. Na afloop van de rentevaste periode zal de op dat moment geldende (minimum) debetrente voor nieuw te verstrekken Duurzame Scholenfonds-Leningen (of soortgelijke nieuw te verstrekken leningen) van toepassing zijn.

### **Rentevastheid**

De rentevaste periode van een Duurzame Scholenfonds-Lening is 10 jaar dan wel een zodanig andere periode als in de offerte wordt vermeld. Na deze periode wordt de rente herzien.

### **Looptijd**

De looptijd van de Duurzame Scholenfonds-Lening is maximaal 20 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 investeringen korter zijn dan de maximale looptijd van de Duurzame Scholenfonds-Lening.

### **Aflossing**

De Duurzame Scholenfonds-Lening wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten die per maand achteraf steeds voor het 1/12e 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 de aanvrager 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 Duurzame Scholenfonds-Lening). De aanvrager kan de Duurzame Scholenfonds-Lening op ieder moment *j* (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### **Maandelijks bedrag**

Het minimum maandbedrag aan rente en aflossing bedraagt 100 euro. Door toepassing van dit minimum kan de looptijd van de Duurzame Scholenfonds-Lening worden vastgesteld op minder dan 20 jaar.

### **Zekerheden**

Eén van de voorwaarden voor het verstrekken van een Duurzame Scholenfonds-Lening is dat naar het oordeel van het Restauratiefonds toereikende zekerheden worden gesteld. Dit kunnen onder meer rechten van hypothek en pand zijn of door derden te verstrekken garanties.

### **Gereedmeling**

Na afronding van de werkzaamheden dient de aanvrager een gereedmeling te sturen aan het Restauratiefonds.

### **Definitieve vaststelling**

Na gereedmeling van de werkzaamheden, wordt de definitieve hoogte van de subsidiabele kosten door het Restauratiefonds vastgesteld.

### **Minder kosten**

Indien de definitief vastgestelde subsidiabele kosten lager zijn dan de voorlopig vastgestelde subsidiabele kosten wordt (de hoofdsom van) de Duurzame Scholenfonds-Lening opnieuw vastgesteld (na aftrek van de hiervoor bedoelde subsidies en op basis van het hiervoor vermelde percentage van de subsidiabele kosten, rekening houdend met het hiervoor vermelde minimum en maximum bedrag). Het verschil tussen het oorspronkelijke bedrag van de Duurzame Scholenfonds-Lening en het nieuwe bedrag van de Duurzame Scholenfonds-Lening dient de aanvrager direct aan het Restauratiefonds te voldoen. Mochten de vastgestelde subsidiabele kosten op nihil vastgesteld worden, dan komt de Duurzame Scholenfonds-Lening geheel te vervallen en is de schuld die de aanvrager op dat moment aan het Restauratiefonds heeft in zijn geheel opeisbaar.

### **Meer kosten**

Indien de definitief vastgestelde subsidiabele kosten hoger zijn dan de voorlopig vastgestelde subsidiabele kosten, kan de aanvrager verzoeken om een aanvullende Duurzame Scholenfonds-Lening. Voorwaarde is dat het Restauratiefonds hiermee akkoord gaat en er voldoende budget beschikbaar is. Voor een aanvullende Duurzame Scholenfonds-Lening is een hernieuwde kredietbeoordeling vereist en worden mogelijk aanvullende voorwaarden gesteld, waaronder hogere of extra zekerheden. Eventuele hieraan gerelateerde kosten komen voor rekening van de aanvrager.

### **Overdraagbaarheid**

Het uitgangspunt is dat de Duurzame Scholenfonds-Lening niet overdraagbaar is door de geldnemer. De Duurzame Scholenfonds-Lening kan eenmalig en onder nader door het Restauratiefonds te bepalen voorwaarden worden overgedragen aan de opvolgend eigenaar of gebruiker.

### **Overige voorwaarden**

- uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is. Het Restauratiefonds kan besluiten om hier onder voorwaarden van af te wijken voor financieringen onder de Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Dit houdt onder andere in dat ingediende declaraties niet uitbetaald worden, voordat de vergunning is afgegeven of een verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens de werkzaamheden dient de aanvrager een Construction All Risk-verzekering af te sluiten. Ook dient de aanvrager gedurende de looptijd van de financiering zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over beide soorten verzekeringen leest de aanvrager op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl).

# Duurzame Monumenten-Lening

## Duurzame Monumenten-Lening

Een Duurzame Monumenten-Lening is een lening die wordt verstrekt aan eigenaar-bewoners en VvE's voor specifieke energiebesparende maatregelen in en aan de rijksmonumentale woning of appartement.

### Hoofdsom

De hoofdsom van een Duurzame Monumenten-Lening is gekoppeld aan de hoogte van de vastgestelde subsidiabele kosten. Onder subsidiabele kosten wordt verstaan de hoogte van investeringen in energiebesparende maatregelen, zoals verklaard door de betrokken aannemer en/of installateur op basis van de maatregelenlijst voor de eigenaar-bewoner of VvE. Deze verklaring bepaalt de grondslag (maximale hoogte) van de Duurzame Monumenten-Lening. Naast deze ondertekende verklaring heeft het Restauratiefonds ook een offerte (voorzien van een kostenoverzicht inclusief btw) nodig om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. De definitieve hoogte van de lening wordt achteraf vastgesteld door het Restauratiefonds.

### Rentepercentage

Het rentepercentage van een Duurzame Monumenten-Lening is gelijk aan de rente die in rekening wordt gebracht voor de Restauratiefonds-hypothek. Op dit moment ligt deze rente vijf procentpunt lager dan de basisrente van het Restauratiefonds met een minimum van 1,5%. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. Na afloop van de rentevaste periode zal de op dat moment geldende (minimum) debetrente voor nieuw te verstrekken Duurzame Monumenten-Leningen (of soortgelijke nieuw te verstrekken leningen) van toepassing zijn.

### Rentevaste periode

De rentevaste periode van een Duurzame Monumenten-Lening is 10 jaar tenzij anders in de offerte wordt vermeld. Na deze periode wordt de rente herzien.

### Looptijd

De looptijd van de Duurzame Monumenten-Lening 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 investeringen korter zijn dan de maximale looptijd van de Duurzame Monumenten-Lening.

### Aflossing

De Duurzame Monumenten-Lening wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten die per maand achteraf steeds voor het 1/12<sup>e</sup> deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode 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 de aanvrager 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 Duurzame Monumenten-Lening). De aanvrager kan de Duurzame Monumenten-Lening op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Maandelijks bedrag

Er is geen minimum maandbedrag.

### **Zekerheden**

- Wanneer het een eigenaar-bewoner betreft wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager. Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypotheek op het object gevestigd hoeft te worden;
- wanneer het een VvE betreft wordt de lening door middel van een notariële akte van geldlening (zonder zekerheid) verstrekt;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### **Definitieve vaststelling**

Na afronding van de werkzaamheden, wordt de definitieve hoogte van de subsidiabele kosten door het Restauratiefonds vastgesteld.

### **Minder kosten**

Het kan zijn dat het bedrag van de vastgestelde subsidiabele kosten bij definitieve vaststelling wordt verminderd. Dit heeft consequenties voor de hoogte van de lening. Deze is immers gebaseerd op vooraf vastgestelde subsidiabele kosten. De hoogte van de lening wordt dan opnieuw bepaald en u dient het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen. Mochten de vastgestelde subsidiabele kosten op nihil vastgesteld worden, dan komt de lening geheel te vervallen en is de schuld die u op dat moment aan het Restauratiefonds heeft in zijn geheel opeisbaar.

### **Meer kosten**

Als de definitief vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten hoger zijn dan de vooraf vastgestelde kosten, kunt u verzoeken om een aanvullende lening. Voorwaarde is dat het Restauratiefonds hiermee akkoord gaat. Voor een aanvullende lening is een hernieuwde kredietbeoordeling vereist en worden mogelijk voorwaarden gesteld, waaronder mogelijk een verhoging van de hypotheekstelling. Eventuele hieraan verbonden kosten komen voor uw rekening.

### **Overdraagbaarheid**

Het uitgangspunt is dat de Duurzame Monumenten-Lening niet overdraagbaar is door de geldnemer.

### **Opeisbaarheid**

Naast de elders in de Voorwaarden opgenomen opeisingsgronden, is het Restauratiefonds gerechtigd de lening op te eisen als u niet voldoet aan specifieke voorwaarden en eisen met betrekking tot de Duurzame Monumenten-Lening, waaronder - maar niet beperkt tot - de voorwaarden en verplichtingen zoals opgenomen in de maatregelenlijst (VvE en eigenaar-bewoner).

### **Overige voorwaarden**

- Uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens de werkzaamheden dient de aanvrager een Construction All Risk-verzekering af te sluiten. Ook dient de aanvrager gedurende de looptijd van de financiering zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over beide soorten verzekeringen leest de aanvrager op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl).



# Restauratiefonds.

Utrechtseweg 12  
Postbus 2207  
3800 CE Amersfoort  
088 253 90 00  
[info@restauratiefonds.nl](mailto:info@restauratiefonds.nl)  
[www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl)

2018