

Vereniging van Eigenaars X

Datum	Behandeld door	Telefoonnummer
--		088 253 90 20
Kenmerk	Onderwerp	E-mail
	Financiering onderhoud en verduurzaming door uw Vereniging van eigenaren	Financieringen @restauratiefonds.nl

Geachte mevrouw, mijnheer,

Vandaag hebben wij met u gesproken over de onderhoudswerkzaamheden voor het monument in Rotterdam. Graag sturen wij u meer informatie over een financiering van Nationaal Restauratiefonds aan uw Vereniging van Eigenaren (VvE).

Nationaal Restauratiefonds

Nationaal Restauratiefonds is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk, die zich inzet voor het in stand houden van monumenten. Het Restauratiefonds verstrekt financieringen en betaalt subsidies uit aan monumenteigenaren voor het restaureren en onderhouden van hun pand. Ook geeft het Restauratiefonds eigenaren informatie over de financiële en procesmatige aspecten van restauratie en onderhoud van monumenten.

Waarom een collectieve financiering?

Het Restauratiefonds financiert eigenaren van monumentale gebouwen, die gaan restaureren, groot onderhoud uitvoeren en hun monument verduurzamen. In uw geval is het gebouw eigendom van de gezamenlijke appartementseigenaren verenigd in een VvE. Uw VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud van (de gemeenschappelijke delen van) het gebouw. Een andere actuele uitdaging is of en hoe het monument duurzamer kan worden gemaakt. Het is verstandig om bij gepland of noodzakelijk onderhoud ook te kijken naar verduurzamingsmogelijkheden. Wij werken samen met een aantal adviesbureaus op het gebied van Duurzaamheid.
<https://www.restauratiefonds.nl/duurzaamheidsadvies-monumenten>

Woonhuissubsidie en indien nodig voorfinanciering daarvan

De kosten hiervan worden gedragen door de appartementseigenaren. Als uw appartement particulier eigendom is en volgens de Basisadministratie Gemeente (BAG) voor meer dan 50% in gebruik is als wonen heeft u als eigenaar recht op woonhuissubsidie. Deze subsidie bedraagt op dit moment 38% van de vastgestelde vraag u (of de VvE namens alle eigenaren) achteraf in het volgend kalenderjaar in de periode maart/april aan bij de

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-woonhuismonumenten/woonhuissubsidie-aanvragen>

Het Restauratiefonds kan deze verwachte subsidie in combinatie met een Monumenten-hypotheek ook kortstondig voorfinancieren.

Soms is er onvoldoende geld gereserveerd, terwijl groot onderhoud geen verder uitstel verdraagt of is er een wens om gelijktijdig met het uitvoeren van het onderhoud duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. Op onze site <https://www.restauratiefonds.nl/zakelijk/financieren/alle-zakelijke-financieringen/duurzame-monumenten-lening-zakelijk> leest u welke duurzaamheidsmaatregelen voor een laagrentende lening in aanmerking komen.

In die situatie kan de VvE besluiten een groot bedrag in één keer van de individuele eigenaar te vragen of het gebouw met geleend geld te onderhouden. Het Restauratiefonds biedt de mogelijkheid om (onder voorwaarden) de VvE te financieren.

Voorwaarden voor de financiering

Om in aanmerking te komen voor een financiering van de onderhoudswerkzaamheden aan uw VvE moet u aan een aantal voorwaarden voldoen. Hieronder lichten we een aantal van deze punten verder toe.

- Het bestuur van uw VvE kan een financiering bij het Restauratiefonds aanvragen als de Algemene Leden Vergadering (ALV) een rechtsgeldig besluit heeft genomen over de uit te voeren restauratiewerkzaamheden en de financiering daarvan. Zie bijlage 1 voor voorbeeldteksten en inhoud.
- Het Restauratiefonds moet de jaarcijfers en de begroting van de VvE positief hebben beoordeeld. Dit houdt onder meer in dat we toetsen of de VvE in staat is de rente- en aflossingsverplichtingen van de gevraagde financiering te betalen.
- Het moet juridisch mogelijk zijn voor de VvE om een financiering aan te gaan. Dit blijkt uit o.a. de splitsingsakte en het reglement van de VvE.

Voor de beoordeling van de financieringsaanvraag hebben wij een aantal documenten van u nodig (zie bijlage 2).

Kenmerken van de financiering

De belangrijkste kenmerken van de financiering bij het Restauratiefonds voor de VvE zijn:

- Het maximum van de financiering aan de VvE bedraagt € 25.000,- per appartementsrecht, tot een maximum van € 300.000 per VvE;
- De hoogte van de Duurzame Monumenten-Lening (VvE) baseren wij op de verklaring Energiebesparing Rijksmonument (VvE). Een Duurzame monumentenlening (VvE) kan de VvE alleen aanvragen als dit samengaat met het uitvoeren van onderhoud aan het monument
- De looptijd van de financiering(en) stemt de VvE af op de theoretische levensduur van de restauratie- en duurzaamheidswerkzaamheden. Dit kan variëren van 5 tot en met 30 jaar;

- Er hoeft geen hypotheekrecht gevestigd te worden op de individuele appartementsrechten. Wel dient de VvE een notariële akte van geldlening te tekenen.

Risico's en aandachtspunten voor de individuele eigenaren

- Wij toetsen niet of een individuele eigenaar de hogere servicekosten volgens de financieringsnormen wel kan betalen.
- Als de leden van de VvE hun aandeel in de rentelasten van de financiering aan de VvE als hypotheekrente fiscaal willen aftrekken, dan moet elke individuele eigenaar dit vooraf met zijn of haar belastinginspecteur afstemmen. Het Restauratiefonds zal in zijn jaarlijkse saldo-opgaven geen uitsplitsing maken per individuele eigenaar.
- De individuele eigenaar is zelf verantwoordelijk voor een eventueel benodigde toestemming van de eigen hypotheekverstrekker voor de financiering die de VvE aangaat;
- De financiering is gebaseerd op de wetgeving volgens de wet verbetering VvE financiering die per 1 januari 2018 van kracht is geworden. Uw VvE beheerder (indien aanwezig) kan u informeren over deze wijzigingen.

Hoe kunt u de financiering aanvragen?

Via www.restauratiefonds.nl/aanvragen vraagt de VvE de financiering aan. In het online aanvraagformulier treft u ook een overzicht aan van de documenten die u bij uw aanvragen moet meesturen.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u het Restauratiefonds tijdens kantooruren bereiken op telefoonnummer 088 253 90 00 (optie 2). Wij staan u graag te woord.

Met vriendelijke groet,

Nationaal Restauratiefonds

De heer S. Vos
Teamleider Voorlichting & Financiering

Bijlage(n): 1. (tekst) besluitvorming algemene ledenvergadering VvE
2. benodigde stukken voor aanvraag
3. berekening lasten Restauratiefonds-hypotheek (op verzoek)

Bijlage 1 Model notulen Algemene Leden Vergadering (ALV) ten behoeve aangaan van een financiering door de VvE voor noodzakelijk onderhoud/restauratie/verduurzamen

Vereniging van Eigenaren

.....

Notulen van de Algemene Leden Vergadering (ALV) van de Vereniging van Eigenaren
..... (afgekort de VvE) te, gehouden op
..... in

1. Opening en vaststellen aantal aanwezige stemmen

Om 00.00 uur opent de heer of mevrouw XYZ de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom.

Het bestuur heeft de heer of mevrouw XYZ verzocht deze vergadering voor te zitten, dit heeft de instemming van alle aanwezigen.

De voorzitter constateert dat de oproep voor de vergadering conform artikel <...> van de <...> heeft plaatsgevonden.

De voorzitter stelt aan de hand van de getekende presentielijst vast dat <alle eigenaren aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn> <xxx stemmen van de xxx uit te brengen stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn>, zodat tijdens deze vergadering besluiten rechtsgeldig kunnen worden genomen.

2. (plaats hier eventuele overige onderwerpen die niet relevant zijn voor het Restauratiefonds)

4. Groot onderhoud

Het bestuur heeft in de oproep voor deze Algemene Leden Vergadering aan de eigenaren verzocht hun goedkeuring te verlenen aan haar voorstel om over te gaan tot groot onderhoud en om hiertoe, wegens gebrek aan middelen in het reservefonds, externe financiering aan te trekken.

In artikel <...> van de splitsingsakte/de statuten vergt een dergelijk besluit <een volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen> <een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen>.

Het gevraagde besluit luidt als volgt:

DE ALGEMENE LEDEN VERGADERING OVERWEEGT:

- dat het gebouw groot onderhoud behoeft;
- dat, indien van toepassing, gelijktijdig met het onderhoud duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd;
- dat de Vergadering ten behoeve van de duurzaamheidsmaatregelen een energieprestatie advies heeft laten maken en verstrekt aan de leden van de VvE;
- dat hiertoe een offerte is verzocht aan aannemingsbedrijf <...>;
- dat het reservefonds op dit moment onvoldoende middelen bevat;
- dat derhalve externe financiering dient te worden aangetrokken;

- dat Nationaal Restauratiefonds bereid is de VvE een laagrentende lening te verstrekken voor het onderhoud en indien van toepassing voor de duurzaamheidsmaatregelen;
- dat de eigenaren zich realiseren dat het aangaan van een lening door de VvE betekent dat op de VvE een rente- en aflossingsverplichting komt te rusten. En dat dus de maandelijkse servicekosten conform de interne verdeelsleutel worden verhoogd en dat deze verhoging niet door het Restauratiefonds individueel getoetst is op financiële haalbaarheid;
- dat de eigenaren begrijpen dat zij rechtstreeks aansprakelijk zijn voor de schulden van de VvE ter grootte van hun breukdeel voor zover zij hun te betalen aandeel (deels) financieren via de VvE lening die bij Stichting Nationaal Restauratiefonds is/wordt aangevraagd;
- dat zij niettemin vanwege de bouwkundige en financiële noodzaak instemmen met het aangaan van deze schuld;
- dat de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement het aangaan van de lening niet in de weg staan;
- dat de individuele eigenaren die op dit moment een hypotheek op hun appartement hebben hun hypotheekakten en –voorwaarden hebben gecontroleerd, dat zij zo nodig toestemming hebben gevraagd aan hun geldverstrekker(s), en dat de betrokken geldverstrekker(s) hen toestaan in te stemmen met het aangaan van de lening;

EN BESLUIT:

- het groot onderhoud en indien van toepassing de duurzaamheidsmaatregelen extern te financieren;
- de lening voor het onderhoud aan te gaan bij Nationaal Restauratiefonds, met een hoofdsom groot <...>, een looptijd van <...>;
de lening voor het verduurzamen aan te gaan bij Nationaal Restauratiefonds, met een hoofdsom groot <...>, een looptijd van <...>;
- ter bekostiging van rente en aflossing in te stemmen met verhoging van de maandelijkse servicekosten volgens de interne verdeelsleutel van de VvE.
- variabele tekst
< <indien er ook sprake is van een Duurzame Monumenten-lening.
een deel van de door de VvE aan te trekken financiering heeft betrekking op het financieren van duurzaamheid. Uit het energie prestatie advies blijkt de besparing (energie)lasten als gevolg van de uit te voeren duurzaamheid lager is dan de lasten van de Duurzaamheids-Lening. De VvE besluit in dit geval desondanks unaniem om deze duurzaamheids-Lening aan te gaan om een andere reden dan puur een financiële reden.> >

De voorzitter brengt het voorstel in stemming. Het voorstel wordt met <...> van de <...> stemmen aangenomen.

De voorzitter constateert dat er voldoende stemmen zijn voor een rechtsgeldig besluit om de financiering namens de VvE aan te gaan voor het onderhoud en verduurzamen

Bijlage 2 Benodigde stukken voor de financieringsaanvraag van de VvE (Deze stukken dient u in een latere fase te uploaden in uw Klantportaal bij ons)

1. Digitaal aanvragen via een portal (na aanmaak account)
<https://www.restauratiefonds.nl/zakelijk/financieren/financieringsproces-voor-ondernemers/uw-zakelijke-financieringsaanvraag-in-8>
Kies hierbij na het invullen van de monumentgegevens voor de optie financiering aanvragen namens een organisatie en kies vervolgens type organisatie Vereniging van Eigenaren.
2. een recent uittreksel uit de Kamer van Koophandel van de VvE;
3. een kopie van een paspoort of identiteitskaart van de bestuursleden die de VvE rechtsgeldig mogen vertegenwoordigen;
4. een kopie van het model-splitsingsreglement;
5. een kopie van het huishoudelijke reglement van de VvE;
6. instandhoudingsverklaring waaruit de hoogte van de onderhoudskosten blijkt volgens de Leidraad subsidiabele kosten.
7. een verklaring Energiebesparing Rijksmonument (VvE)
https://www.restauratiefonds.nl/files/pdf_artikelen_monumenteigenaren/formulier_verklaring_energiebesparing_rijksmonument_VvE.pdf
8. een kopie van een omgevingsvergunning voor de geplande onderhouds- en duurzaamheidswerkzaamheden dan wel een verklaring van de Gemeente waaruit blijkt dat de VvE voor de geplande werkzaamheden geen omgevingsvergunning nodig heeft;
9. een kopie van de goedgekeurde en ondertekende notulen waaruit blijkt dat de vergadering van eigenaars heeft besloten tot:
 - het doen uitvoeren van de restauratiewerkzaamheden en eventuele duurzaamheidsmaatregelen;
 - het aangaan van de lening(en) op naam van de VvE;
 - de verhoging van de servicekosten op basis van de lasten van de financiering van de VvE;
 - een (financiële) onderbouwing van het besluit om een VvE financiering aan te gaan voor de geplande duurzaamheidsmaatregelen

een en ander overeenkomstig het als Bijlage 1 bijgevoegde model;
10. een schriftelijke bevestiging (afkoelingsdocument) van de VvE waaruit blijkt er geen bezwaren zijn binnengekomen binnen één maand na het genomen besluit van de Algemene ledenvergadering om akkoord te gaan met een financiering bij Stichting Nationaal Restauratiefonds op naam van de VvE.
11. de jaarcijfers van de VvE over de laatste drie jaar inclusief de (voorlopige) jaarcijfers

over het voorafgaande boekjaar;

12. een overzicht waaruit de actuele servicekosten per VvE lid blijken en de servicekosten per VvE lid na het verstrekken van de financiering aan de VvE;
13. een kopie van de begroting over het komende jaar waarin de hogere servicekosten verwerkt zijn;
14. een actuele opgave van de omvang van het reservefonds;
15. stukken waaruit blijkt dat de appartementseigenaren geen achterstand hebben in de betaling van hun maandelijke servicekosten (bijvoorbeeld een verklaring van de administrateur of een specificatie van de post debiteur en van de balans van de VvE;
16. een exemplaar van het meerjarig onderhoudsplan;
17. en kopie van de aannemers- of architectenbegroting van de onderhoudswerkzaamheden en eventuele duurzaamheidswerkzaamheden;