

VERORDENING HILVERSUMS RESTAURATIEFONDS 2017

De raad van de gemeente Hilversum,

in zijn vergadering van 10 mei 2017;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2017;

overwegende dat:

- Dat de gemeente zich met het oog op het algemeen belang tot doel heeft gesteld een bijdrage te leveren aan de instandhouding van monumenten (beschermd erfgoed)
- Dat de gemeente deze bijdrage op duurzame wijze wenst in te vullen en daartoe middelen beschikbaar stelt aan een "revolverend fonds"
- Dat het Restauratiefonds uit het revolverend fonds aan de bij de instandhouding van monumenten (beschermd erfgoed) bedoelde doelgroep leningen zal verstrekken
- Dat deze leningen door Restauratiefonds tegen een lagere rente (en/of gunstiger voorwaarden) dan in de markt gebruikelijk zullen worden verstrekt.
- Dat de gemeente met de in dit besluit vast te stellen verordening beoogt een wettelijke bepaling voor de door Restauratiefonds te verstrekken leningen vast te stellen.

gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet:

BESLUIT

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening Hilversums Restauratiefonds 2017

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. verordening: Verordening Hilversums Restauratiefonds 2017;
- b. Monumenten:

• gemeentelijk monument: een object dat is aangewezen als beschermd gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 2 van de Monumentenverordening Hilversum 2016;

c. instandhouden:

- restaureren: kosten waarmee de monumentale waarden worden hersteld, of het pand constructief wordt hersteld en die het normale onderhoud te boven gaan; de zogenaamde restauratiewerkzaamheden.
- herbestemmen: kosten aan het bestaande casco of bestaande constructie om een transformatie naar een nieuwe bestemming mogelijk te maken (geen inrichtingskosten); de zogenaamde herbestedingswerkzaamheden.

d. kosten van voorzieningen: de begroting en door het college goedgekeurde kosten van:

- de aanneemsom;
- de risicoverrekening van loon-en materiaalprijsstijgingen;
- de kosten van de architect en van de constructeur overeenkomstig de DNR 2011 (herziening 2013), voor zover de inschakeling hiervan noodzakelijk is;

- kosten van de aanvraag om een omgevingsvergunning (leges);
- de verschuldigde BTW, voor zover deze niet kan worden verrekend;
- kosten van een bouwhistorische opname of onderzoek, gericht op de instandhouding;
- een reservering voor noodzakelijk meerwerk dat ten tijde van de begroting van de hierboven genoemde kosten redelijkerwijs niet was te voorzien, tot een maximum van 5% van de aanneemsom;
- de kosten voor het afsluiten van de lening uit het Hilversums Restauratiefonds 2017;

Artikel 2. Doel van de lening

Het doel van de lening die op basis van deze verordening kan worden aangevraagd bij het Nationaal Restauratiefonds is eigenaren van een gemeentelijk monument, zoals bedoeld in deze verordening, gelden te verstrekken voor de kosten die gemoeid zijn met voorzieningen voor de instandhouding van gemeentelijke monumenten. Het pand waarvoor de lening wordt verstrekt, wordt ten gunste van het Nationaal Restauratiefonds hypothecair belast tot de hoogte van de lening.

Artikel 3. Doelgroep

Voor de mogelijkheid om een lening uit het Hilversums Restauratiefonds ten behoeve van de instandhouding van gemeentelijke monumenten aan te vragen bij het Nationaal Restauratiefonds kan een beroep gedaan worden door: natuurlijke personen of privaatrechtelijke rechtspersonen, kerkgenootschappen en Verenigingen van Eigenaren, die eigenaar zijn van een gemeentelijk monument en zich het behoud van (het) gemeentelijke monument(en) ten doel stellen.

Artikel 4. Vaststelling en reservering van het budget

Uit het Hilversums Restauratiefonds kunnen slechts leningen worden verstrekt tot maximaal het door de gemeenteraad aan het Nationaal Restauratiefonds beschikbaar gestelde budget ten behoeve van de financiering in het kader van de instandhouding van gemeentelijke monumenten.

Artikel 5. Grondslag van de lening

De lening wordt verstrekt voor een restauratieproject op grond van door het college vastgestelde kosten.

Artikel 6. Algemene bepalingen

De maximale hoogte van de aan te vragen lening wordt vastgesteld op basis van een gespecificeerde kostenbegroting van de uit te voeren werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het treffen van voorzieningen voor de instandhouding van het gemeentelijk monument. De begroting dient tenminste gespecificeerd te zijn in hoeveelheden, materialen, arbeidsuren, kosten van onderaannemers en bijkomende kosten zoals architectenkosten, overige adviseurs, leges-en verzekeringskosten, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8. De aanvrager is verplicht om het college wijzigingen te melden die relevant zijn voor het toekennen van leningen.

Artikel 7. Hoogte van de lening

De lening uit het Hilversums Restauratiefonds bedraagt maximaal 100% van de goedgekeurde kosten van voorzieningen.

Artikel 8. Grondslag en werkingssfeer

1. Op grond van deze verordening kan het college besluiten dat een lening tot de in artikel 6 bedoelde hoogte kan worden aangevraagd bij het Nationaal Restauratiefonds voor de kosten van het treffen van voorzieningen aan het casco en exterieur ten behoeve van de instandhouding van een gemeentelijk monument.
2. De maximale hoogte van de lening wordt berekend over de kosten van voorzieningen met uitzondering van de kosten waarvoor op grond van enige andere – door het college te beoordelen – regeling een subsidie of lening in de kosten van voorzieningen kan worden verkregen.
3. Ingeval van brandschade, stormschade et cetera worden de kosten berekend aan de hand van de kosten van te treffen voorzieningen minus de bij voldoende dekking uit te keren verzekeringspenningen.

4. De lening wordt aangevraagd en na positieve krediettoets door het Nationaal Restauratiefonds verstrekt aan de eigenaar van het gemeentelijk monument waaraan de voorzieningen worden getroffen.
5. Om voor een lening in aanmerking te komen dienen de kosten voor het treffen van voorzieningen aan een woonhuismonument of bijzonder object tenminste € 10.000 te bedragen. De voor financiering in aanmerking komende kosten voor het treffen van voorzieningen aan een woonhuismonument bedragen maximaal € 150.000. Kosten die dit bedrag te boven gaan komen niet in aanmerking voor een lening.
6. De voor financiering in aanmerking komende kosten voor het treffen van voorzieningen aan een bijzonder object bedragen maximaal € 150.000. Kosten die dit bedrag te boven gaan komen niet in aanmerking voor een lening.
7. De lening wordt verstrekt tegen een rente die 5 procentpunt ligt onder de door het Nationaal Restauratiefonds gehanteerde marktrente, met een minimum van 1,5%. Het pand waarvoor de lening wordt verstrekt, wordt ten gunste van het Nationaal Restauratiefonds hypothecair belast tot de totale hoogte van de leningen die door het Nationaal Restauratiefonds worden verstrekt, ter verhogen met een percentage voor rente en kosten. De aflossingstermijn is maximaal 30 jaar.

Artikel 9. Bepaling voor restaurerende instellingen

In afwijking van artikel 8 lid 7 kan op verzoek van een restaurerende instelling een lening worden verstrekt waarbij de (hypothecaire) zekerstelling niet op het te restaureren pand berust, maar op de waarde van het totale eigen bezit.

Artikel 10. Tussentijdse vervreemding

Indien de eigenaar van het monument binnen de looptijd van de lening uit het Hilversums Restauratiefonds besluit het pand te vervreemden, wordt de lening beëindigd en dient de eigenaar het restant van schuld uiterlijk bij de overdracht aan de koper aan het Nationaal Restauratiefonds terug te betalen en daarmee terug te storten in het Hilversums Restauratiefonds.

Artikel 11. Aanvraag en beschikking

Op een ontvankelijke aanvraag wordt door het college spoedig, doch uiterlijk binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag, beslist in de vorm van een verleningsbeschikking waarmee voorlopig de hoogte van de subsidiabele kosten wordt vastgelegd en waarmee toestemming wordt gegeven aan de eigenaar van een monument om een aanvraag in te dienen bij het Restauratiefonds voor een financiering in de vorm van een Hilversums Restauratiefonds-hypotheek.

Artikel 12. Weigeringsgronden

1. Het college verleent geen toestemming voor het aanvragen van een lening bij het Nationaal Restauratiefonds indien:
 - a. het totale door de gemeenteraad beschikbaar gestelde maximale budget, genoemd in artikel 4 van deze verordening, is bereikt;
 - b. met het treffen van voorzieningen het belang van de monumentenzorg niet of onvoldoende wordt gediend;
 - c. de kosten van voorzieningen niet in redelijke verhouding staan tot het te bereiken resultaat;
 - d. met het treffen van voorzieningen is begonnen voordat de aanvrager een beschikking inhoudende de toezegging van de lening (verleningsbeschikking) heeft ontvangen;
 - e. [voor de betreffende voorzieningen binnen een termijn van vijftien jaar voorafgaand aan het jaar waarop de aanvraag wordt ingediend eerder een subsidie of een lening is verstrekt;
 - f. in het geval de lening wordt aangemerkt als staatssteun.
2. Het Nationaal Restauratiefonds kan het leningsbedrag lager dan het in artikel 6 bedoelde maximum vaststellen of de lening weigeren, indien:
 1. de uitkomst van de door het Restauratiefonds uitgevoerde krediettoets daartoe aanleiding geeft.
 2. voor de te treffen voorzieningen een omgevingsvergunning is vereist en deze (nog) niet is verleend, danwel een verklaring van de gemeente dat een omgevingsvergunning niet is vereist ontbreekt.

Artikel 13. Bijzondere voorwaarden

De lening wordt door het Nationaal Restauratiefonds verstrekt onder voorwaarde dat:

- a. het werk wordt aanbesteed overeenkomstig door het college te stellen eisen;
- b. de aanvang van het werk tenminste twee weken van te voren wordt gemeld bij het college;

- c. met de uitvoering van werkzaamheden is begonnen binnen 26 weken na de datum van verzending van de verleningsbeschikking;
- d. binnen 130 weken na de verleningsbeschikking de werkzaamheden zijn voltooid en de gereedmelding zoals bedoeld in artikel 15 is ingediend;
- e. aan de door het college met controle belaste personen:

- toegang wordt verleend tot het monument waarvoor de lening is verstrekt;
- inzage wordt verleend in de op het treffen van de voorzieningen betrekking hebbende gegevens.

Artikel 14. Onderhoudsvoorwaarden

1. Een lening wordt door het Nationaal Restauratiefonds verstrekt onder de voorwaarde dat de eigenaar gedurende de looptijd van de lening het gemeentelijk monument in goede staat zal houden.
2. Bij het beëindigen van de lening, ook bij tussentijdse vervreemding, kan het college een bouwkundig inspectierapport eisen in verband met de voorwaarde genoemd in het eerste lid. Het rapport wordt opgesteld door een naar het oordeel van het college deskundige organisatie. De eigenaar kan worden verplicht om de in het rapport geconstateerde bouwkundige gebreken te herstellen. Het college kan een termijn stellen waarbinnen deze gebreken dienen te zijn hersteld.
3. De eigenaar is verplicht het object waarvoor een lening is verstrekt voldoende te verzekeren. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is een CAR-verzekering verplicht.

Artikel 15. Vaststelling van de definitieve hoogte van lening

1. Vaststelling van de definitieve hoogte van de lening vindt plaats nadat:
 - a. de in de aanvraag opgenomen werkzaamheden bij het college gereed zijn gemeld, gecontroleerd en akkoord bevonden;
 - b. een overzicht is overlegd van alle kosten voor het treffen van voorzieningen en de daarop betrekking hebbende bijkomende kosten;
 - c. een overzicht is overlegd van eventueel meer-en minderwerk.
2. De hoogte van de vast te stellen lening wordt berekend op basis van de bij de verlening aanvaarde kosten van voorzieningen of de werkelijke kosten van de voorzieningen als deze lager dan wel hoger zijn, met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van meerwerk.
3. De gereedmelding als bedoeld in het eerste lid bevat:
 - a. een volledig ingevuld gereedmeldingsformulier;
 - b. een kostenoverzicht;
 - c. alle originele rekeningen en originele betalingsbewijzen met betrekking tot de werkzaamheden.
4. Het college kan ermee instemmen dat de aanvrager in plaats van rekeningen en betalingsbewijzen een verklaring van een registeraccountant overlegt waaruit blijkt dat het overgelegde kostenoverzicht juist en volledig is.

Artikel 16. Intrekking van de lening

1. In geval van niet naleving van één van de voorwaarden als bedoeld in deze verordening kan het college al naar gelang de ernst van de overtreding:
 - a. de verleningsbeschikking en/of het besluit tot vaststelling van het bedrag waarvoor een lening wordt verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds geheel of gedeeltelijk intrekken of het Nationaal Restauratiefonds verzoeken niet (geheel) tot uitbetaling laten overgaan;
 - b. een reeds aangegane lening geheel of gedeeltelijk door het Nationaal Restauratiefonds laten intrekken.
2. In het geval de niet naleving van de voorwaarden als bedoeld in deze verordening de eigenaar niet verwijtbaar is, kan het college besluiten de in het eerste lid genoemde sancties geheel of gedeeltelijk niet te treffen.

Artikel 17. Hardheidsclausule en slotbepalingen

1. Het college kan in het belang van de monumentenzorg afwijken van de bepalingen in deze verordening.
2. Deze verordening treedt in werking de dag na publicatie.

Artikel 18. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening Hilversums Restauratiefonds 2017.

Vastgesteld in de vergadering van de raad d.d.10 mei 2017,

de griffier, de voorzitter,

P.van Ruitenbeek P.I. Broertjes

Toelichting op de Verordening Hilversums Restauratiefonds 2017

Toelichting artikel 1

De verordening is gericht op de instandhouding van gemeentelijke monumenten. Werkzaamheden die in zelfwerkzaamheid worden uitgevoerd komen in het kader van deze verordening niet voor financiering in aanmerking.

De reservering als bedoeld in artikel 1, lid d, sub 7 dient als stelpost die eventueel tijdens het treffen van voorzieningen wordt ingevuld als gevolg van onvoorzien meerwerk. Deze invulling vindt plaats na overleg met de afdeling Beleidsontwikkeling, team Advies, Cultureel Erfgoed van de gemeente Hilversum.

Toelichting artikel 7

Op grond van dit artikel is het mogelijk 100% van de zogenaamde goedgekeurde kosten (de goedgekeurde kosten van voorzieningen) laagrentend uit het Hilversums Restauratiefonds te financieren. Op verzoek van de aanvrager is het mogelijk ook een lening af te sluiten voor een deel van de van de totale goedgekeurde kosten. Het minimum bedrag en het maximum bedrag zijn in artikel 8 lid 5, 6 en 7 genoemd. De definitieve goedkeuring van de kosten (vaststellingsbeschikking) vindt na uitvoering en gereedmelding van de werkzaamheden plaats, bij de vaststelling van de lening op basis van artikel 15.

Toelichting artikel 8

Op basis van het eerste lid is het mogelijk financiële ondersteuning te verkrijgen voor het treffen van voorzieningen aan het casco en aan bijzondere exterieure monumentale onderdelen, mits hiervoor voldoende middelen beschikbaar zijn.

Het maximale plafond van de regeling wordt door de gemeenteraad vastgesteld (zie artikel 4). Onder casco – zijnde een zelfstandige bouwkundige eenheid – wordt in ieder geval verstaan de bouwkundige hoofdstructuur bestaande uit gevels, bouwmuren, balklagen, kappen (inclusief goten en hemelwaterafvoeren), kelders, monumentale kappen of restanten daarvan. De voor financiering in aanmerking komende kosten van voorzieningen, exclusief het interieur, worden bepaald overeenkomstig de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Hieronder vallen in ieder geval ook de volgende voorzieningen:

- a. herstellen of vervangen van het afwateringsstelsel ten behoeve van hemelwaterafvoer;
- b. herstellen of aanbrengen van een bliksembeveiliging;
- c. het aanbrengen van voorzieningen die nodig zijn voor een periodieke inspectie van het monument.

In het tweede lid wordt dubbele subsidiëring of leningverstrekking voor voorzieningen aan het casco voorkomen, bijvoorbeeld een lening uit het Provinciaal Cultuurfonds voor Monumenten en beeldbepalende panden in de provincie Noord-Holland. Leningen en subsidies kunnen wel worden gecombineerd, maar niet worden 'gestapeld', dat wil zeggen: niet voor dezelfde kosten van voorzieningen worden verstrekt.

Ten aanzien van het derde lid wordt ervan uitgegaan dat een eigenaar van een object dit voldoende heeft verzekerd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is bovendien een zogenaamde CAR-verzekering vereist (zie artikel 14, lid 4). Als de monumentale waarde te zeer is aangetast, dan zal in de regel herbouw niet meer aan de orde zijn. Naar analogie van het beleid voor rijksmonumenten wordt het monument dan als verloren beschouwd.

In het vierde lid is de eigendomssituatie op het moment van de vaststelling van de lening bepalend. De lening wordt vastgesteld in de definitieve beschikking (artikel 15) van deze verordening. Als de kosten lager uitvallen dan in de eerdere beschikking (de in genoemde artikel 11 toekenningsbeschikking), dan zijn de werkelijk gemaakte kosten bepalend. Meerwerk dat de in de kosten van voorzieningen genoemde 5% (artikel 1, lid d, sub 7) overstijgt, zal slechts in uitzonderingsgevallen worden verrekend.

Met het vijfde lid wordt aangegeven dat om voor een lening in aanmerking te komen de kosten voor het treffen van voorzieningen aan een woonhuismonument of een bijzonder object minimaal € 10.000,- dienen te bedragen; dit is tevens het minimum van een lening uit het Hilversums Restauratiefonds.

Met het zesde en zevende lid wordt aangegeven dat het maximum bedrag aan goedgekeurde kosten waarvoor een lening kan worden toegekend, voor een woonhuismonument en voor een bijzonder object € 150.000,-. Bij splitsing in (woon)eenheden geldt een berekening van het maximum naar rato van het vloeroppervlak.

In het achtste lid staat een van de belangrijkste condities van de verordening betreft het aanbieden van een lening tegen een lager rentetarief dan de geldende marktrente die het Nationaal Restauratiefonds hanteert. Het minimum bedraagt echter 1,5%. De genoemde bedragen zijn, indien van toepassing, inclusief verschuldigde BTW (zie ook artikel 1, lid d, sub 5). De looptijd van de lening is afhankelijk van de hoogte van de lening; zie hiervoor het uitvoeringsbepalingen van het Hilversums Restauratiefonds dat onderdeel uitmaakt van de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hilversum en het Nationaal Restauratiefonds inzake het Hilversums Restauratiefonds.

Toelichting Artikel 9

Een restaurerende instelling is een rechtspersoon die als zodanig door het college is aangemerkt en op grond van haar statuten het zonder winst oogmerk restaureren van monumenten als doelstelling heeft. Een dergelijke instelling is als eigenaar-verhuurder fiscaal vrijgesteld. De restaurerende instellingen geven er soms de voorkeur aan een lening met borgstelling op een ander deel van het bezit dan het te restaureren object. Met dit artikel wordt die uitzondering op de normale regeling mogelijk gemaakt.

Toelichting Artikel 10

In geval van een voorgenomen eigendomsoverdracht, wordt met de eigenaar de lening of het opgenomen deel daarvan af te lossen. De lening is niet overdraagbaar op de koper van het pand/ object.

Toelichting Artikel 11

De beslistermijn is geregeld in afdeling 4.1.3 van de Algemene Wet van bestuursrecht. De in de wet genoemde termijn gaat pas in nadat de aanvraag door het college is ontvangen. In de regel zal het verstrekken van een lening voor de financiering van de te treffen voorzieningen ook voor bedrijven mogelijk zijn, gelet op het openbare belang van de instandhouding van het gebouwde erfgoed. De eigenaar dient een aanvraag om in aanmerking te komen voor een lening op een daarvoor beschikbaar gesteld formulier in te dienen bij Burgemeester en Wethouders. Het volledig ingevulde en ondertekende formulier dient in ieder geval vergezeld te gaan van de op het formulier vermelde gegevens en verplichte bijlagen. Indien hieraan niet wordt voldaan stellen Burgemeester en Wethouders de aanvrager eenmalig in de gelegenheid de door hem aan te leveren ontbrekende gegevens alsnog te verstrekken. Indien de ingediende gegevens – ook na een verzoek om aanvulling van ontbrekende gegevens – onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de aanvraag niet ontvankelijk te verklaren (niet in behandeling te nemen). In het geval van een positieve beschikking op de aanvraag volgt een verleningsbeschikking. Bij een negatieve beslissing volgt een afwijzende beschikking. De definitieve beschikking is de vaststellingsbeschikking die wordt afgegeven na afloop van de uitvoering en de gereedmelding van het werk (zie artikel 15). Een beschrijving van de procedure is opgenomen in het uitvoeringsbepalingen van het Hilversums Restauratiefonds dat onderdeel uitmaakt van de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hilversum en het Nationaal Restauratiefonds inzake het Hilversums Restauratiefonds.

Toelichting Artikel 12

De bepaling onder lid 1c is opgenomen om de bouwtechnische kwaliteit van de in stand te houden onderdelen vooraf vast te kunnen stellen ten behoeve van de bepaling van de kosten van voorzieningen. Een omgevingsvergunning op grond van de Monumentenverordening Hilversum 2016 is vereist. Het Nationaal Restauratiefonds (Restauratiefonds) beslist over alle aanvragen om een lening door toetsing van de inkomens- en vermogenspositie en de moraliteit van de aanvrager in relatie tot het aangevraagde bedrag.

Toelichting Artikel 13

Het college kan de eis stellen dat aanbesteding plaats vindt volgens het Uniform Aanbestedingsreglement (UAR 2001). De termijn van 130 weken in artikel 13, lid d, is gelet op de aard van een project vastgesteld. Gemeente Hilversum, afdeling Beleidsontwikkeling, team Advies, Cultureel Erfgoed dient te worden

betrokken bij de uitvoering van de voorwaarden waaronder een lening wordt verstrekt. Hier dient ook de aanvang van het werk te worden gemeld.

Toelichting Artikel 14

Het college kan bij het verstrekken van een lening door Restauratiefonds aan de aanvrager van de lening verplichtingen opleggen die strekken tot verwezenlijking van het doel van de lening. Het doel is in dit geval het in stand houden van het bereikte kwaliteitsniveau van het monument na het treffen van voorzieningen gedurende de looptijd van de lening. Aan de overtreding van deze voorwaarde kan het college op grond van artikel 16 van deze verordening sancties verbinden. Als deskundige organisatie voor het opstellen van een inspectierapport wordt in ieder geval de Monumentenwacht aangemerkt.