

Beleidsregel financiering restauratie en energiemaatregelen voor monumenten uit het Utrechts Restauratiefonds 2018 (URF 2018)

Het college van burgemeester en wethouders van Utrecht;

gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3 lid 2 van de Algemene subsidieverordening (ASV 2014);
- de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Utrecht en de Stichting Nationaal Restauratiefonds inzake een revolving fund

overwegende dat het gewenst is om ter invulling van de beleidsruimte een beleidsregel vast te stellen betreffende de toekenning en de normering van de hoogte van subsidie in de vorm van leningen ten behoeve van restauratie van monumenten en het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen in monumenten;

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende:

Beleidsregel financiering restauratie en energiemaatregelen voor monumenten uit het Utrechts Restauratiefonds 2018 (URF 2018)

Op deze beleidsregel is van toepassing de Algemene Subsidieverordening 2014.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

a. de beleidsregel:

Beleidsregel financiering restauratie en energiemaatregelen voor monumenten uit het Utrechts Restauratiefonds (URF).

b. 1. gemeentelijk monument:

Een object dat is opgenomen in het monumentenregister als bedoeld in artikel 3, lid 9 van de Monumentenverordening Utrecht.

2. beeldbepalend pand:

Een object, niet vallend onder 1. of 3. van dit lid, dat een kenmerkend onderdeel vormt van een beschermd stads- of dorpsgezicht dat is vastgesteld conform artikel 35 van de Monumentenwet 1988 en dat voorkomt op de gemeentelijke lijst met beeldbepalende panden.

3. rijksmonument:

Een object, dat is aangewezen conform artikel 3.1 van de Erfgoedwet.

c. restaureren:

Het treffen van voorzieningen tot het opheffen van (bouwtechnische) gebreken - waarbij sprake is van meer dan normaal onderhoud - die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van het monument.

d. kosten van voorzieningen:

De geraamde en door burgemeester en wethouders goedgekeurde kosten van:

1. de aanneemsom (inclusief benodigde leveringen en een post onvoorzien)
2. de risicoverrekening van loon- en materiaalprijsstijgingen
3. de kosten van de architect overeenkomstig SR 1997 en van de constructeur overeenkomstig DNR 2011, voor zover inschakeling hiervan noodzakelijk is
4. de aanvraag voor een Omgevingsvergunning (Ieges)
5. de verschuldigde BTW, voor zover deze niet kan worden verrekend
6. een bouwhistorische opname of onderzoek, gericht op de restauratie of op het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen
7. het afsluiten van de URF-lening.

e. Utrechts Restauratiefonds (URF):

Het fonds van de gemeente Utrecht bij het Nationaal Restauratiefonds waaruit laagrentende leningen worden verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds ten behoeve van restauraties van monumenten en het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen.

f. eigenaar:

Een natuurlijke of rechtspersoon die op het object waarop de aanvraag om financiering of subsidiëring betrekking heeft een zakelijk recht heeft in de zin van:

1. het eigendom
2. het recht van erfpacht
3. een appartementsrecht
4. een deelnemings- of lidmaatschapsrecht op gebruik van een woning

g. verstrekken van een lening:

Het besluit van burgemeester en wethouders dat de eigenaar van een monument het recht verleend uit het URF een laagrentende lening, voor de kosten van voorzieningen als bedoeld onder punt d. van dit artikel d,aan te vragen bij het Nationaal Restauratiefonds. Daarbij wordt deze uit het URF verstrekte lening aangemerkt als een subsidie in de vorm van een lening.

h. vaststellen van de lening:

Het besluit van burgemeester en wethouders, waarbij de hoogte van de lening definitief wordt vastgesteld.

i. Nationaal Restauratiefonds:

De Stichting Nationaal Restauratiefonds (NRF), statutair gevestigd te Zeist.

j. Uitvoeringsvoorschriften:

De uitvoeringsvoorschriften monumenten gemeente Utrecht (2008).

Artikel 2 Doelstelling

Het doel van de subsidie in de vorm van een lening op basis van deze beleidsregel is om eigenaren van een monument of beeldbepalend pand een lening te verstrekken voor de kosten die gemoeid zijn met voorzieningen in het kader van restauratie van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden en het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen in gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en beeldbepalende panden.

Artikel 3 Doelgroep

Op de lening uit het Utrechts Restauratiefonds kan een beroep worden gedaan door:

- a. natuurlijke personen die eigenaar zijn van een gemeentelijk monument, een rijksmonument of een beeldbepalend pand in de gemeente Utrecht; eigenaren van rijksmonumenten komen niet aanmerking voor de restauratieleningen zoals genoemd in hoofdstuk 2.
- b. rechtspersonen, die eigenaar zijn van een gemeentelijk monument, een rijksmonument of een beeldbepalend pand in de gemeente Utrecht; eigenaren van rijksmonumenten komen niet aanmerking voor de restauratieleningen zoals genoemd in hoofdstuk 2.

Artikel 4 Beschikbaarheid van middelen

Burgemeester en wethouders storten middelen in het Utrechts Restauratiefonds voor financiering van de restauraties en voor het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen.

Artikel 5 Grondslag van de lening

1. De lening wordt verstrekt voor werkzaamheden, betreffende restauratie of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen.
2. De lening wordt verstrekt op grond van door burgemeester en wethouders vastgestelde kosten voor restauratie of energiebesparende voorzieningen.

Artikel 6 Algemene bepalingen

1. De hoogte van de lening wordt vastgesteld op basis van een raming van kosten van de voorzieningen, namelijk een begroting van de uit te voeren restauratiewerkzaamheden of energiebesparende voorzieningen.
2. Een aanvraag voor een lening dient door de eigenaar op een daarvoor beschikbaar gesteld (digitaal) formulier te worden ingediend bij burgemeester en wethouders.
3. De aanvrager is verplicht om burgemeester en wethouders wijzigingen te melden die relevant zijn voor het verstrekken van leningen.
4. De lening uit het URF bedraagt maximaal 100 % van de subsidiabele kosten van voorzieningen. Bij splitsing in (woon-)eenheden geldt een berekening van het maximum naar rato van het vloeroppervlak van het pand.
5. De lening wordt berekend over de kosten van voorzieningen met uitzondering van de kosten waarvoor op grond van enige andere - door burgemeester en wethouders aan te wijzen - regeling een subsidie of lening in de kosten van de voorzieningen kan worden verkregen.
6. De lening wordt door het NRF verstrekt aan de eigenaar van het monument waaraan de voorzieningen worden getroffen, na een positieve beoordeling door het NRF.
7. De lening wordt verstrekt tegen een rente die 5% ligt onder de door het NRF gehanteerde marktrente, met een minimum van 1,5%. De rentevaste periode is 10 jaar.
8. Het pand waarvoor de lening wordt verstrekt wordt ten behoeve van het NRF hypothecair belast tot de hoogte van de lening.

Artikel 7 Bepaling voor restaurerende instellingen

In afwijking van artikel 6 lid 7 kan op verzoek van een restaurerende instelling een lening voor restauratie worden verstrekt waarbij de hypothecaire zekerheidstelling niet op het te restaureren pand berust maar op de waarde van het totale eigen bezit.

Een restaurerende instelling is een rechtspersoon die als zodanig door burgemeester en wethouders is aangemerkt en die op grond van haar statuten als doelstelling heeft het restaureren van panden.

Artikel 8 Tussentijdse vervreemding

Indien de eigenaar het monument binnen de looptijd van de lening uit het URF besluit tot vervreemding, dan wordt de lening beëindigd en dient de eigenaar het restant van schuld, uiterlijk bij overdracht aan de koper, terug te storten in het URF.

Artikel 9 Aanvraag en beschikking

Op een ontvankelijke aanvraag wordt door burgemeester en wethouders spoedig, doch uiterlijk binnen 8 weken beslist in de vorm van een verleningsbeschikking, die ter kredietbeoordeling naar het NRF wordt gezonden. of een besluit van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake staatssteun.

Artikel 10 Beoordelingscriteria

1. Burgemeester en wethouders kennen geen beschikking voor het verstrekken van een lening toe indien;
 - a. met het treffen van de voorzieningen het belang van de monumentenzorg niet of onvoldoende wordt gediend;
 - b. de kosten van voorzieningen niet in een redelijke verhouding staan tot het te bereiken resultaat;
 - c. met het treffen van de voorzieningen is begonnen voordat de aanvrager een beschikking inhoudende de verstrekking van de lening (verleningsbeschikking) heeft ontvangen;
 - d. voor de betreffende voorzieningen binnen een termijn van vijftien jaar voorafgaand aan het jaar waarop de aanvraag wordt ingediend reeds eerder een subsidie of een lening is verstrekt;
 - e. voor de te treffen voorzieningen een Omgevingsvergunning is vereist en deze (nog) niet is verleend. [voorstel: laten staan]
 - f. de aanvrager doelstellingen beoogt of activiteiten ontplooit die in strijd zijn met wettelijke bepalingen, het algemeen belang of de openbare orde of niet past binnen het beleid van de gemeente Utrecht.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de toekenning van een lening door het NRF voorts weigeren in het geval van een negatieve kredietbeoordeling van het NRF.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een lening weigeren in het geval de lening wordt aangemerkt als staatssteun.

Artikel 11 Bijzondere verplichtingen

1. De lening wordt verstrekt onder de verplichting dat:
 - a. het werk wordt aanbesteed overeenkomstig door burgemeester en wethouders te stellen eisen;
 - b. de aanvang van het werk tenminste twee weken voorafgaand aan de uitvoering wordt gemeld bij burgemeester en wethouders;
 - c. met de uitvoering van de werkzaamheden is begonnen binnen 26 weken na de datum van verzending van de verleningsbeschikking;
 - d. voor de duur van de restauratie een CAR-verzekering is afgesloten;
 - e. binnen 130 weken na de verleningsbeschikking de werkzaamheden zijn voltooid en de gereedmelding binnen twee weken is ingediend. Voor de onder artikel 16 genoemde voorzieningen is de termijn 65 weken. Bij gebreke kan de lening volledig worden teruggevorderd.
 - f. aan de door burgemeester en wethouders met controle belaste personen:
 1. toegang wordt verleend tot het pand waarvoor de lening is verstrekt.
 2. inzage wordt verleend in de op het treffen van de voorzieningen betrekking hebbende gegevens.

Artikel 12 Vaststelling van de lening

1. Vaststelling van de lening vindt plaats nadat:
 - a. de in de aanvraag opgenomen werkzaamheden bij burgemeester en wethouders zijn gereedgemeld, gecontroleerd en akkoord bevonden; gereedmelding dient plaats te vinden binnen acht weken na afronding van de werkzaamheden.
 - b. een overzicht is overgelegd van de subsidiabele en niet-subsidiabele voorzieningen en de daarop betrekking hebbende kosten.
2. De hoogte van de vast te stellen lening wordt berekend op basis van de bij de toekenning aanvaarde kosten van voorzieningen of de werkelijke kosten van de voorzieningen als deze lager zijn.
3. De gereedmelding als bedoeld in het eerste lid bevat:
 - a. Een volledig ingevuld gereedmeldingsformulier;
 - b. een kostenoverzicht;
 - c. alle rekeningen en betalingsbewijzen met betrekking tot de werkzaamheden. In plaats van rekeningen en betalingsbewijzen kan de juistheid en compleetheid ook blijken uit een verklaring van een register-accountant.

Artikel 13 Intrekking van de lening

1. In geval van niet naleving van één van de voorwaarden of verplichtingen als bedoeld in deze beleidsregel kunnen burgemeester en wethouders al naar gelang de ernst van de overtreding:
 - a. een besluit tot verstrekking en/of vaststelling van de lening geheel of gedeeltelijk intrekken of het NRF niet geheel tot uitbetaling over laten gaan;
 - b. een reeds aangegane lening geheel of gedeeltelijk door het NRF laten intrekken.Indien een van deze situaties zich voordoet dan zal het NRF de lening kunnen opeisen.
2. In het geval de niet naleving van de voorwaarden als bedoeld in de Algemene Subsidieverordening 2014 en deze beleidsregel de eigenaar niet verwijtbaar is, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de in het eerste lid genoemde sancties geheel of gedeeltelijk niet te treffen.

Hoofdstuk 2 Restauratie monumenten

Artikel 14 Grondslag en werkingssfeer voor restauratieleningen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een lening door het NRF laten verstrekken voor de kosten van voorzieningen ten behoeve van de restauratie van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Voor beeldbepalende panden is de lening beperkt tot kosten van voorzieningen aan casco en exterieur.
2. De uitvoeringsvoorschriften voor monumenten zijn van toepassing voor de uit te voeren restauratiewerkzaamheden. Voor afwijken van de uitvoeringsvoorschriften is schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vereist.
3. Ingeval van brandschade, stormschade et cetera, worden de kosten berekend aan de hand van de kosten van de voorzieningen minus de bij voldoende dekking uit te keren verzekeringspenningen.
4. Om voor de lening in aanmerking te komen dienen de kosten van voorzieningen ten minste € 10.000,- te bedragen.
5. De subsidiabele kosten voor voorzieningen bedragen maximaal € 250.000,- per monument. Kosten die dit bedrag te boven gaan komen niet in aanmerking voor de lening.
6. De aflossingstermijn is maximaal 30 jaar.

Artikel 15 Onderhoudsverplichtingen

1. Een lening voor restauratie wordt verstrekt onder de verplichting dat de eigenaar gedurende de looptijd van de lening het monument in goede staat van onderhoud zal houden.
2. Bij het beëindigen van de lening, ook bij tussentijdse vervreemding, kunnen burgemeester en wethouders een bouwkundig inspectierapport eisen, in verband met de verplichting genoemd in het eerste lid. Het rapport wordt opgesteld door een naar het oordeel van burgemeester en wethouders deskundige partij. De eigenaar kan worden verplicht om de in het rapport geconstateerde bouwtechnische gebreken te herstellen. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

Hoofdstuk 3 Energiebesparing in monumenten

Artikel 16 Grondslag voor leningen voor energiebesparende voorzieningen in monumenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een lening door het NRF laten verstrekken voor de kosten voor voorzieningen ten behoeve van energiebesparing in monumenten. De leningen kunnen worden verstrekt voor voorzieningen in gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en rijksmonumenten.
2. Om voor de lening in aanmerking te komen dienen de kosten van voorzieningen minimaal € 10.000,- per pand te bedragen. De subsidiabele kosten voor de voorzieningen bedragen maximaal € 25.000,- per pand. Kosten die dit bedrag te boven gaan komen niet in aanmerking voor de lening.
3. Voor grote monumentale gebouwen met een bruto inhoud van 10.000 m³ en voor complexen van minimaal 15 (woon-)eenheden geldt een maximum van de lening van € 100.000,-, in plaats van de onder lid 2. genoemde lening per pand.
4. De aflossingstermijn is maximaal 20 jaar.
5. De leningen kunnen worden verstrekt aan eigenaren van gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en rijksmonumenten, niet zijnde eigenaar-bewoners.
6. De leningen kunnen worden verstrekt voor isolerende voorzieningen, voor wanden, kappen, vloeren en vensters en tevens voor installaties die bijdragen aan verbetering van de duurzame energiehuishouding.

Artikel 17 Subsidies voor duurzame monumentenadviezen

Burgemeester en wethouders kunnen voor duurzame monumentenadviezen gericht op energiebesparende maatregelen subsidie verstrekken. De subsidie bedraagt maximaal 100% van de kosten van het advies, met een maximum van € 5000,- aan subsidie, onder de voorwaarde dat de energiebesparende voorzieningen binnen twee jaar na verstrekking van de subsidie zijn uitgevoerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 18 Intrekken bestaande beleidsregel

Deze beleidsregel vervangt de 'Beleidsregel financiering restauratie en energiemaatregelen voor monumenten uit het Utrechts Restauratiefonds', zoals vastgesteld op 3 september 2013.

Artikel 19 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag van bekendmaking. Aanvragen om een URF-lening die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregel worden afgehandeld op grond van de Beleidsregel financiering restauratie en energiemaatregelen voor monumenten uit het Utrechts Restauratiefonds van 2013.

Artikel 20 Citeertitel

De citeertitel van deze beleidsregel is: "Beleidsregel financiering restauratie en energiemaatregelen voor monumenten uit het URF 2018".

Aldus is vastgesteld door burgemeesters en wethouders van Utrecht in hun vergadering van 30 januari 2018.

*De secretaris, De burgemeester,
Drs. G. Haanen Mr. J. van Zanen*

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

De beleidsregel is voor wat betreft de leningen voor restauraties gericht op gemeentelijke monumenten en op beeldbepalende panden die niet de status van beschermd rijksmonument hebben. Bij de lening-verstrekking van beeldbepalende panden komen objecten die tevens de status van rijksmonument hebben dus niet in aanmerking voor de restauratiefianciering.

De beleidsregel is wat betreft de energiebesparende voorzieningen gericht op gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en rijksmonumenten.

Werzaamheden die in zelfwerkzaamheid worden uitgevoerd komen in het kader van deze beleidsregel niet voor financiering in aanmerking.

Extra restauratiekosten die bij de uitvoering worden gemaakt om milieuvriendelijk te restaureren worden, binnen door burgemeester en wethouders te bepalen grenzen, betrokken bij de kosten van voorzieningen als bedoeld in artikel 1 sub d van de beleidsregel.

In plaats van kosten van de architect (lid d, onderdeel 3) worden ook kosten van een technisch adviesbureau als subsidiabel aangemerkt.

De kosten voor de URF-lening (lid d, onderdeel 7) betreffen de afsluitkosten van het NRF en notariskosten.

Artikel 2 Doelstelling

De leningen worden verstrekt om restauraties respectievelijk energiemaatregelen in de onderscheiden monumentencategorieën te stimuleren.

Artikel 3 Doelgroep

De leningen kunnen worden verstrekt aan zowel natuurlijke als aan rechtspersonen.

Artikel 4 Beschikbaarheid van middelen

Burgemeester en wethouders storten incidenteel middelen in het fonds voor het verstrekken van de restauratieleningen. Leningen kunnen worden verstrekt indien voldoende middelen in het Utrechts Restauratiefonds aanwezig zijn. Sinds 2006 zijn meerdere stortingen in het fonds gedaan specifiek voor restauratieleningen. Door terugvloeiing van rente en aflossing in het revolverende fonds neemt het beschikbare budget jaarlijks toe.

Voor de energieleningen is in het kader van het programma Utrechtse Energie! eenmalig €500.000,- beschikbaar gesteld, de leningen worden sinds 2013 verstrekt.

Artikel 5 Grondslag van de lening

De leningen worden voor de onderscheiden monumentencategorieën verstrekt voor restauratie en voor energiemaatregelen. Burgemeester en wethouders stellen de kosten vast die voor de lening in aanmerking komen.

Artikel 6 Algemene bepalingen

Het artikel bevat enkele algemene bepalingen, die zowel van toepassing zijn op de restauratie- als de energieleningen (respectievelijk hoofdstuk 2 en 3). In de hoofdstukken 2 en 3 zijn de minimale en de maximale bedragen van de leningen vermeld.

In het vierde lid wordt dubbele subsidiëring of leningverstrekking voor dezelfde voorzieningen voorkomen, bijvoorbeeld een lening die uit het Cultuurfonds voor Monumenten in de provincie Utrecht kan worden verstrekt. Leningen en andere subsidies kunnen wel worden gestapeld, zonder dat tweemaal subsidie of financiering voor dezelfde kosten worden verstrekt.

Een van de belangrijkste condities van de beleidsregel betreft het aanbieden van een lening tegen een lager rentetarief dan de geldende marktrente. Het rentetarief ligt 5% onder de marktrente die het NRF hanteert, met zoals in lid 6 is vermeld een minimumrente van 1,5%.

Een aanvraag voor een lening dient door de eigenaar op een daarvoor beschikbaar gesteld (digitaal) formulier te worden ingediend 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 hen 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 dan kunnen burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen.

In het geval van een positieve beslissing op de aanvraag volgt in eerste instantie 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 12).

Artikel 7 Bepaling voor restaurerende instellingen

Een restaurerende instelling is een rechtspersoon die als zodanig door burgemeester en wethouders is aangemerkt en die op grond van haar statuten als doelstelling heeft het restaureren van panden. Een dergelijke instelling is als eigenaar-verhuurder fiscaal vrijgesteld. De restaurerende instellingen geven 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.

Artikel 8 Tussentijdse vervreemding

In geval van een voorgenomen eigendomsoverdracht wordt 'afgerekend' met de oorspronkelijke eigenaar, de lening is niet overdraagbaar op de koper van het pand of object. Dit geldt voor de restauratielening en voor de leningen voor energiebesparende voorzieningen.

Artikel 9 Aanvraag en beschikking

Ter verduidelijk op de bepalingen in de Algemene subsidieverordening en de Algemene wet bestuursrecht is in het artikel een beslissingstermijn van acht weken opgenomen die ingaat op het moment dat de aanvraag in behandeling wordt genomen. In het geval beoordeeld moet worden of sprake is van staatsteun kan van deze termijn worden afgeweken.

Artikel 10 Beoordelingscriteria

Aanvragen voor leningen kunnen worden afgewezen als er onvoldoende budget in het fonds zit (artikel 4). De overige weigeringsgronden worden in artikel 10 genoemd. In lid 1 d. is vermeld dat een pand waarvoor eerder een subsidie of een lening is verstrekt niet in aanmerking komt voor een (restauratie-)lening, omdat het pand geacht wordt nog in een voldoende bouwkundige staat te zijn. De bepaling in lid 1 e. over de Omgevingsvergunning is opgenomen omdat de vergunning moet zijn verleend voordat de werkzaamheden aanvangen. Deze bepaling is opgenomen om de bouwtechnische kwaliteit van de te restaureren onderdelen vooraf vast te kunnen stellen ten behoeve van de bepaling van de kosten van voorzieningen. De bepaling is ook van toepassing voor energiebesparende voorzieningen. Als geen vergunning is vereist - gelet op de aard van de werkzaamheden - dan zullen burgemeester en wethouders dat schriftelijk aan de eigenaar meedelen.

Bij een negatieve kredietbeoordeling van het NRF (lid 2) wordt doorgaans geen lening verstrekt. De lening kan eveneens worden geweigerd als deze wordt aangemerkt als staatsteun. Indien naar het oordeel van het Ministerie sprake is van staatsteun dan zal de aanvraag om een lening worden geweigerd. In de regel zal het verstrekken van een lening voor financiering van restauraties en voor energiebesparende voorzieningen ook voor bedrijven mogelijk zijn, gelet op het openbare belang van instandhouding van het gebouwde erfgoed. De Algemene Subsidieverordening voorziet ook in een uitzondering van de regel voor steun aan bedrijven.

De Algemene Subsidieverordening vermeldt naast de genoemde criteria ook enkele besliscriteria en enkele weigeringsgronden.

Artikel 11 Bijzondere verplichtingen

In artikel 11 zijn onder meer verplichtingen opgenomen die betrekking hebben op termijnen (lid b., c. en d.).

De termijn van 130 weken in sub e. is gelet op de aard van een restauratieproject vastgesteld en ook vanwege de termijn van een aan te vragen Omgevingsvergunning. Voor de energemaatregelen wordt een kortere termijn van 65 weken gehanteerd.

De afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht dient te worden betrokken bij de uitvoering van de verplichtingen waaronder een lening wordt verstrekt. Hier dient ook de aanvang van het werk te worden gemeld.

Burgemeester en wethouders kunnen (in de praktijk bij relatief grote werken) eisen stellen aan de aanbesteding (lid 1, onderdeel a). Burgemeester en wethouders kunnen de eis stellen dat aanbesteding plaatsvindt volgens het Uniform Aanbestedingsreglement (UAR 2012).

Toegang tot het pand en inzage in gegevens (lid f.) zijn noodzakelijk om de aard van de uit te voeren werkzaamheden te kunnen beoordelen.

Artikel 12 Vaststelling van de lening

In dit artikel is de vaststelling van de lening na afloop van de werkzaamheden opgenomen.

De lening wordt vastgesteld in een definitieve beschikking. Als de kosten lager uitvallen dan in de in de eerdere beschikking, dan zijn de werkelijk gemaakte kosten bepalend.

Artikel 13 Intrekken van de lening

Als aan de voorwaarden en verplichtingen in de beleidsregel door de eigenaar niet wordt voldaan, dan kunnen burgemeester en wethouders het NRF verzoeken om ofwel niet geheel tot betaling over te gaan ofwel de lening in te trekken.

Artikel 14 Grondslag en werkingssfeer voor restauratieleningen

Op basis van het eerste lid is het mogelijk financiële ondersteuning te verkrijgen voor de restauratie van het casco - voor beeldbepalende panden is de lening hiertoe beperkt - en tevens voor bijzondere monumentale onderdelen - voor gemeentelijk monumenten. Onder casco - zijnde een zelfstandige bouwkundige eenheid - wordt in ieder geval verstaan de bouwkundige hoofdstructuur bestaande uit funderingen, gevels, bouwmuren, balklagen, kappen - inclusief goten en hemelwaterafvoeren -, kelders, monumentale trappen of de restanten daarvan.

De voor financiering in aanmerking komende kosten van voorzieningen, waaronder tevens begrepen de restauratie van specifieke monumentale onderdelen (bij gemeentelijke monumenten) als schouwen, wandschilderingen, worden bepaald conform de richtlijnen voor de vaststelling van de zogenaamde subsidiabele kosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed volgens de Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM). Hieronder vallen in ieder geval ook de volgende voorzieningen:

- a. herstellen of vervangen van het afwateringssysteem 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.
- Zoals in lid 1 is vermeld geldt een beperking voor beeldbepalende panden tot casco en exterieur. Voor de werkzaamheden zijn gedetailleerde uitvoeringsvoorschriften van de gemeente Utrecht van toepassing (lid 2.). Afwijken van de voorschriften is slechts mogelijk na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

Volgens lid 3 wordt er van uitgegaan dat een eigenaar van een object dit in voldoende mate heeft verzekerd tegen brand- en stormschade (zie artikel 15, lid 3). Tijdens de restauratie is bovendien een zogenaamde CAR-verzekering vereist. Als de monumentale waarde door een calamiteit te zeer is aangetast dan zal in de regel herbouw niet meer aan de orde zijn. Naar analogie met het beleid voor rijksmonumenten wordt dan het monument als verloren beschouwd en wordt geen lening verstrekt.

Om voor een lening in aanmerking te komen dienen de restauratiekosten minimaal € 10.000,- te bedragen, dit is tevens het minimum van een lening uit het URF (lid 4). Het maximum bedrag aan goedgekeurde kosten per pand of object waarvoor een lening kan worden toegekend bedraagt € 250.000,- (lid 5). Indien de aanvrager dat verzoekt is het ook mogelijk een kleiner bedrag te lenen.

De genoemde bedragen zijn, indien van toepassing, inclusief de verschuldigde BTW.

Indien de aanvrager dat verzoekt is het ook mogelijk een kortere aflossingstermijn dan 30 jaar aan te houden. Bij kleine leningen is de termijn korter omdat het NRF een minimale maandtermijn voor rente en aflossing hanteert van € 100,-.

Artikel 15 Onderhoudsverplichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij verstrekking van een lening doelgerichte verplichtingen opleggen die het doel van de lening betreffen. In dit geval gericht op de instandhouding van het bereikte kwaliteitsniveau van het monument na restauratie gedurende de looptijd van de lening. Aan overtreding van deze voorwaarde kunnen burgemeester en wethouders op grond van deze beleidsregel sancties verbinden.

Artikel 16 Grondslag voor leningen voor energiebesparende voorzieningen in monumenten

In het programma Utrechtse Energie! is een budget opgenomen voor het verstrekken van leningen uit een revolverend fonds voor energiemaatregelen in monumenten. In dit artikel staan de mogelijkheden en voorwaarden voor de verstrekking van de leningen. Voor particuliere eigenaar-bewoners bestaat de mogelijkheid om een duurzaamheidslening af te sluiten. Dit onderdeel van de URF-regeling richt zich daarom op andere categorieën van monumenten en van eigenaren, zoals stichtingen, restaurerende instellingen en bedrijven. Voor monumenten van particuliere eigenaren (niet zijnde tevens bewoner in de zin van 'hoofdverblijf') kan de lening ook worden verstrekt.

Evenals bij de restauratieleningen uit het URF zijn onder- en een bovengrenzen van de leningen opgenomen, in lid 2 en lid 3.

Deze mogelijkheid in lid 3 is opgenomen om energiemaatregelen te ondersteunen in complexen, waarbij een maximum wordt gehanteerd om het fonds optimaal in te zetten. Tot de grote gebouwen behoren onder andere kerkgebouwen (de ondergrens is bruto 10.000 m³, bij de complexen gaat het bijvoorbeeld om hofjes, van minimaal 15 zelfstandige woningen. Voor complexen die geen woonfunctie hebben geldt tevens de eis dat het complex uit 15 eenheden bestaat. Voor alle woningen cq onderdelen van het complex dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd.

De rente volgt de reguliere URF-leningen voor restauraties. De aflossingstermijn van 20 jaar in lid 4. is gekoppeld aan de gemiddelde afschrijvingstermijn van diverse voorzieningen. Voor de energielening geldt evenals voor de restauratielening een rentevaste periode van 10 jaar. Het NRF hanteert ook voor de energieleningen een minimum maandbedrag voor rente en aflossing van € 100,-.

Voor eigenaar-bewoners (waarbij de desbetreffende woning als hoofdverblijf is aangemerkt) is er de duurzaamheidslening voor woonhuizen in particulier bezit. Deze regeling voert de gemeente uit samen met het Stimuleringsfonds voor de Volkhuysvesting (SVn).

Voor de mogelijkheden om op een verantwoorde manier historische panden te isoleren is de 'Toolkit duurzame monumentenzorg' ontwikkeld als een handreiking voor eigenaren en voor architecten- en adviesbureaus. Doorgaans is sprake van Omgevingsvergunningplicht of een schriftelijke bevestiging dat geen Omgevingsvergunning (voor de activiteit monumenten) is vereist. Voor isolerende voorzienin-

gen en voor installaties geldt dus dat toestemming vereist is voordat deze maatregelen kunnen worden meegefinancierd.

Artikel 17 Subsidies voor duurzame monumenten

Deze subsidieregeling voor zogenaamde DuMo-adviezen is eveneens een onderdeel van het programma Utrechtse Energie! Burgemeester en wethouders stellen onderstaande eisen * aan de kwaliteit van de adviezen.

De subsidie wordt niet verstrekt dan wel kan worden ingetrokken als er geen isolerende voorzieningen, installaties en dergelijke worden aangebracht binnen de genoemde termijn.

* Aan Dumo-adviezen te stellen eisen:

Duurzaamheid en beschermde monumenten: eisen aan een dumo-advies

In een dumo-advies moeten minimaal de volgende onderdelen geborgd zijn:

- Bouwhistorie
- Bouwkunde (bouwtechnisch, bouwfysisch, waar nodig architectonisch)
- Installatietechniek

Vanwege hun specifieke vakmatigheid zullen hiervoor vaak aparte experts moeten worden ingeschakeld. De basis voor een goed dumo-advies is goed inzicht in het gebouw vooraf: analyse en beschrijving van (bouw)historie, techniek, materialen en gebruik. Historische panden hebben technisch doorgaans een andere

karakteristiek dan hedendaagse gebouwen. Er is meer 'ademend vermogen' aanwezig. Gevels hebben geen spouw en zijn uit poreuzer materiaal opgebouwd, waardoor ze gemakkelijker vocht opnemen en dit naar buiten en binnen weer afstaan. Bij gevelopeningen zijn de afdichtingen vaak zwakker en ook het dak is meestal minder luchtdicht dan tegenwoordig. Zo is er in feite al natuurlijke ventilatie aanwezig. Goed voor de vochtthuishouding van het gebouw en gezondheid van de gebruiker, maar vaak minder gunstig voor het energieverbruik en comfort.

Voor het opstellen van duurzaamheidsmaatregelen is daarom een integrale benadering belangrijk. Het is goed een maximaal palet aan mogelijkheden te ontwikkelen, om een optelsom van geïsoleerde en mogelijk conflicterende oplossingen te voorkomen. Om een optimale combinatie te bereiken moeten de drie bovenstaande aspecten hierbij telkens tegen elkaar worden afgewogen.

Monumentale waarden

Naast een algemene beschrijving van de oorsprong, de bouw- en architectuurhistorische waarde en de ontwikkeling van het gebouw worden waardestellingen van alle onderdelen gegeven om de monumentale waarden te bepalen: het cultuurhistorische kader voor duurzaamheidsingrepen. Dit gebeurt altijd in samenspraak met de afdeling Erfgoed. De afdeling Erfgoed beoordeelt de duurzaamheidsmaatregelen en weegt de voorgestelde ingrepen af tegen de bouwhistorische en monumentale waarden van het monument. Het is daarom erg belangrijk goed inzicht te hebben in de monumentale waarden.

Duurzaamheidsmaatregelen

Onderdeel van het onderzoek is navraag naar wensen, klachten en aandachtspunten bij de eigenaar en gebruiker. Kansen voor verduurzaming worden vervolgens maximaal onderzocht en beschreven, om alle mogelijkheden te benutten. Vaak ligt de nadruk vanuit de eigenaar en gebruiker op energetische maatregelen en comfort. Aan bod komen zaken als luchtdichtheid, beglazing, isolatie, ventilatie en installaties. Waar relevant worden mogelijkheden voor zelf aan te brengen voorzieningen en aanwijzingen voor gebruik of indeling van het gebouw aangegeven. Bij de energetische maatregelen wordt een indicatie van de besparingen gegeven, zowel energetisch (energiewaarde en CO₂) als financieel (kosten, baten, terugverdientijden). Een dumo-advies bevat in principe geen fabrikaten, tenzij unieke (innovatieve) oplossingen worden voorgesteld.

Checklist duurzaamheidsmaatregelen dumo

Bouwkundig

- Naad- en kierdichting
- Beglazing inclusief achterzetramen, blinden/binnenluiken e.d.
- Isolatie dak/zoldervloer, vloer, gevel
- Natuurlijke ventilatie

Installaties

- Mechanische ventilatie inclusief aansturing (CO₂/vocht), warmte terugwinning (wtw), beloop kanalen, opstelruimte e.d.
- Verwarming met regeling, leidingisolatie, radiatorfolie, -booster, waterzijdig inregelen e.d.
- WKO warmte-/koudeopslag (zie ook www.utrecht.nl/energiepuntbodem)
- Zonnecollector warmte

- Koeling inclusief zonwering
 - Verlichting inclusief aansturing (bv daglicht / aanwezigheid) en betrekken zelfwerkzaamheid
 - PV-zonnepaneel elektrisch
 - Wind
 - Water inclusief besparing, warmte terugwinning (wtw), hergebruik afvalwater, wateropvang (hergebruik-, infiltratie)
 - Gebouwbeheer GBS gebouwbeheerssysteem, slimme meter, etc
- Ontwerp en gebruik
- Functie/gebruik van ruimten te verwarmen volume, clusteren van verwarmde ruimten, zitplaats t.o.v. raam
 - Indeling compartimenten , aangrenzende onverwarmde ruimten (AOR), tochtportaal, oriëntatie (passieve zonne-energie)
 - Zelfwerkzaamheid isolerende (rol)gordijnen, tochtstrippen/-borstels, deurdrangers, folie e.d.
 - Voorlichting aan gebruikers: bv installaties, gedrag, differentiatie ruimteverwarming e.d.
- Overig en opmerkingen
- Hergebruik materialen
 - Bio-diversiteit groen, dieren e.d.
 - Reversibiliteit betrekken bij keuzen (PV/collectoren, binnenwanden, isolatie e.d.)
 - Collectieve oplossingen beschouwen (WKO, zonne-energie e.d.)