



Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefondsplus-hypotheek

1. Waarom dit document?

In dit hoofdstuk leest u over de rijksregeling in het kader waarvan de Restauratiefondsplus-hypotheek wordt aangeboden: het Besluit rijkssubsiëring instandhouding monumenten 2011 (hierna te noemen Brim 2011). Daarna leest u hoe dit document, de Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefondsplus-hypotheek, zich verhoudt tot het Brim 2011.

1.1 Het Brim 2011

In het Brim 2011, gepubliceerd in het Staatsblad 708 op 7 oktober 2010, zijn regels gesteld met betrekking tot de financiële ondersteuning van eigenaren van beschermde monumenten ten behoeve van het in stand houden van beschermde monumenten.

Het Brim 2011 onderscheidt twee soorten financiële ondersteuning voor het in stand houden van beschermde monumenten:

- laagrentende leningen;
- subsidies.

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

Wie gebruik kan maken van een lening en wie in aanmerking komt voor een subsidie, wordt in de eerste plaats bepaald door het onderscheid tussen woonhuseigenaren en eigenaren van andere beschermde monumenten. Eigenaren van een woonhuis dat een beschermd monument is, komen in aanmerking voor een Restauratiefonds-hypotheek. De eigenaren van andere beschermde monumenten komen in aanmerking voor subsidie. Deze laatste groep eigenaren kan echter in plaats daarvan kiezen voor een lening, waarbij zowel de mogelijkheid van een Restauratiefonds-hypotheek als een Restauratiefondsplus-hypotheek open staat.

De Restauratiefonds-hypotheek kent een maximaal leningsbedrag van € 300.000.

De Restauratiefondsplus-hypotheek heeft een minimaal leningsbedrag van € 300.000 en een maximaal leningsbedrag van € 2.500.000. Per organisatie en of natuurlijk persoon is het maximale uitstaande leningsbedrag aan Restauratiefondsplus-hypotheek en Restauratiefonds-hypotheek tezamen maximaal € 5.000.000.

Op de in deze paragraaf genoemde uitgangspunten kent het besluit twee uitzonderingen:

- aangewezen organisaties voor monumentenbehoud (AOM) kunnen subsidie aanvragen voor de woonhuizen die in hun bezit zijn, maar kunnen in plaats daarvan ook kiezen voor een Restauratiefonds-hypotheek;
- decentrale overheden kunnen subsidie aanvragen voor de woonhuizen die in hun bezit zijn. Daar staat tegenover dat decentrale overheden nooit in aanmerking komen voor een lening.

Financiële ondersteuning voor rijksmonumenten

| Eigenaar (geen AOM, geen decentrale overheid) | |
|--|--|
| Woonhuis | Restauratiefonds-hypotheek |
| Ander monument | Keuze uit: – of Brim-subsidie – of, bij een leningsbedrag < € 300.000, de Restauratiefonds-hypotheek – of, bij leningbedrag > € 300.000, de Restauratiefondsplus-hypotheek. |
| Aangewezen organisatie voor monumentenbehoud (AOM) | |
| Woonhuis | Keuze uit: – of Brim-subsidie – of de Restauratiefonds-hypotheek |



| | |
|----------------------------|--|
| Ander monument | Keuze uit: – of Brim-subsidie – of, bij een leningsbedrag < € 300.000, de Restauratiefonds-hypothec – of, bij leningbedrag > € 300.000, de Restauratiefondsplus-hypothec ¹ |
| Decentrale overheid | |
| Alle monumenten | Brim- subsidie |

¹ Als uitgangspunt geldt dat er sprake is van een Restauratiefondsplus-hypothec, oftewel dat de geldlening wordt verstrekt met als zekerheid een recht van hypothec op het te financieren onderpand. Een aangewezen organisatie voor monumentenbehoud (AOM) kan in afwijking van dit uitgangspunt echter verzoeken de Restauratiefondsplus-hypothec 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 & Kenmerken Restauratiefondsplus-hypothec staat vermeld, wordt ook Restauratiefondsplus-lening bedoeld, behalve bij de in paragraaf 5.6 genoemde zekerheden.

1.2 Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefondsplus-hypothec

Het Restauratiefonds verstrekt ter uitvoering van zijn taak de Restauratiefondsplus-hypothec. De Restauratiefondsplus-hypothec is een laagrentende lening die in de regel wordt verstrekt met als zekerheid het recht van hypothec op het beschermd monument.

Dit document bevat de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een Restauratiefondsplus-hypothec. Ook worden de kenmerken van deze hypothec beschreven.

Voor de Restauratiefonds-hypothec zijn aparte Voorwaarden & Kenmerken vastgesteld.

2. Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk krijgt u uitleg over de in de Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefondsplus-hypothec gehanteerde begrippen. Uit oogpunt van volledigheid en leesbaarheid leest u in deze paragraaf vervolgens meer over relevante begrippen uit het Brim 2011 namelijk: woonhuis, zelfstandig onderdeel en fiscaal aftrekbare onderhoudskosten.

2.1 Begrippen

In dit document wordt verstaan onder:

Aangewezen organisaties voor monumentenbehoud (AOM)

Organisaties als bedoeld in artikel 33 van het Brim 2011.

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden (BBM)

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

Beschermde monumenten

Onroerende monumenten als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of eventuele opvolgers hiervan, die zijn ingeschreven op basis van de in deze wet vastgestelde registers. Dit worden ook wel rijksmonumenten genoemd.

BKR

Bureau Krediet Registratie te Tiel.

Bouwrekening

Rekening bij het Restauratiefonds die aangeboden wordt aan een monumenteigenaar samen met een Restauratiefondsplus-hypothec en ten laste waarvan de uitbetalingen van de lening op declaratiebasis plaatsvinden.

Decentrale overheden

Provincies, gemeenten, waterschappen en openbare lichamen die zijn ingesteld met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Eigenaar

Natuurlijke persoon of rechtspersoon die het recht van eigendom of een ander zakelijk recht (zoals het recht van erfpacht of het recht van opstal) heeft op een beschermd monument.

Huurders, pachters en beheerders worden niet als eigenaar aangemerkt.

Fiscaal aftrekbare onderhoudskosten

De Belastingdienst hanteert het begrip 'onderhoudskosten' voor zowel onderhoud als restauratie van een beschermd monument. Zowel de kosten van onderhoud als die van restauratie kunnen fiscaal gezien dus onder het begrip 'fiscaal aftrekbare onderhoudskosten' vallen. Onderhoudskosten zijn de kosten van werkzaamheden aan het beschermd monument voor zover die ertoe hebben gestrekt het beschermd monument, zoals dat bij de aanvang van de werkzaamheden bestond, in bruikbare staat te herstellen of te houden en die in redelijkheid zijn gemaakt. Zie voor meer informatie paragraaf 2.3.



Kerkgebouwen

Beschermde monumenten of zelfstandige onderdelen van een beschermd monument die in oorsprong uitsluitend of voor een overwegend deel zijn vervaardigd voor het gezamenlijk belijden van een godsdienst of levensovertuiging.

Het gaat bij kerkgebouwen uitsluitend om die gebouwen waarin zich de ruimte bevindt waar deze gezamenlijke belijdenis plaatsvond. Het huidige gebruik van kerkgebouwen is niet van belang. In het Brim 2011 worden kerktorens tot de categorie 'kerkgebouwen' gerekend.

Graf- en rouwkapellen worden niet gerekend tot de categorie 'kerkgebouwen' maar tot de categorie 'overige'. Bij kloosters geldt de kloosterkapel of kloosterkerk als kerkgebouw in de zin van het Brim 2011, als deze is aan te merken als een zelfstandige bouwkundige eenheid.

Minister

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

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.

Restauratiefonds

Stichting Nationaal Restauratiefonds, statutair gevestigd te Zeist, kantoorhoudend te Hoevelaken.

Restauratiefondsplus-hypotheek

Een laagrentende lening (in de regel onder hypothecair verband) ter financiële ondersteuning van eigenaren van beschermde monumenten, niet zijnde woonhuizen, bedoeld voor het in stand houden van deze beschermde monumenten uit hoofde van het Brim 2011.

Restauratiefondsplus-lening

Een Restauratiefondsplus-hypotheek die wordt verstrekt aan een aangewezen organisatie voor monumentenbehoud (AOM) en die door het Restauratiefonds wordt achtergesteld. Er wordt dan geen hypothecaire inschrijving gevestigd maar wel een kwalitatieve verplichting.

Revolving fund van het Restauratiefonds

Dat deel van het eigen vermogen van het Restauratiefonds, waaruit onder andere nieuwe Restauratiefondsplus-hypotheken verstrekt worden.

Vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten

De door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten, die als grondslag dienen voor een Restauratiefondsplus-hypotheek. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 2.3.

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).

Verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden

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 vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten kan worden aangemerkt. De vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten vormen de grondslag voor de hoogte van 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 pro forma vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten vermelden ten behoeve van de aanvraag voor een Restauratiefondsplus-hypotheek. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 2.3.

Woonhuizen

Woonhuizen zijn beschermde monumenten of zelfstandige onderdelen van beschermde monumenten, die in oorsprong zijn vervaardigd voor bewoning of die nu voor meer dan de helft van de oppervlakte voor bewoning in gebruik zijn. Dit met dien verstande dat niet als woonhuizen worden aangemerkt: woonhuizen die als museum zijn geregistreerd, kerkgebouwen, kastelen, paleizen, het hoofdhuis van buitenplaatsen, landhuizen, gebouwen van liefdadigheid, molens, gemalen, agrarische gebouwen en watertorens. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 2.2.

Zelfstandig onderdeel

Onderdeel van een beschermd monument dat:

- is aan te merken als een zelfstandige bouwkundige eenheid,
- is aan te merken als een toren van een kerkgebouw,
- deel is van een park- of tuinaanleg, dan wel andere aanleg, dat aan één eigenaar behoort, of
- deel is van een archeologisch monument, dat aan één eigenaar behoort.

Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 2.2.



2.2 Woonhuizen en zelfstandige onderdelen

Het Brim 2011 onderscheidt drie categorieën beschermde monumenten en zelfstandige onderdelen, namelijk woonhuizen, kerkgebouwen en overige. De laatste categorie betreft alle beschermde monumenten en zelfstandige onderdelen die niet in de categorie 'woonhuizen' of de categorie 'kerkgebouwen' vallen.

In deze paragraaf leest u wat onder de categorie woonhuizen en het begrip zelfstandige onderdelen wordt verstaan. De Restauratiefondsplus-hypothec is, met inachtneming van de onder 1.1. genoemde uitzonderingen, bestemd voor eigenaren van een ander beschermd monument dan een woonhuis.

Wanneer valt een beschermd monument of zelfstandig onderdeel onder de categorie 'woonhuizen'?

Woonhuizen zijn beschermde monumenten of zelfstandige onderdelen die in oorsprong zijn vervaardigd voor bewoning.

Onder de categorie woonhuizen vallen ook beschermde monumenten en zelfstandige onderdelen met in oorsprong gemengde functies, zoals: wonen/horeca, wonen/kantoor, wonen/pakhuis, wonen/werken en wonen/winkel. Daarnaast vallen onder de categorie 'woonhuizen' beschermde monumenten en zelfstandige onderdelen die oorspronkelijk een andere functie dan bewoning hadden, maar die nu voor meer dan de helft (in m²) voor bewoning in gebruik zijn. Kelders, zolders, bergingen en garages worden hierbij aangemerkt als ruimtes met een woonfunctie.

Gebouwen zoals pastorieën, kosterswoningen en dergelijke worden altijd aangemerkt als woonhuizen, ook als ze met een kerkgebouw onder één monumentnummer staan geregistreerd.

Bij gebouwen zoals kazernes, kloosters en internaten, is veelal sprake van een oorspronkelijke specifieke woonfunctie, maar het karakter van deze gebouwen wordt in de eerste plaats bepaald door hun militaire, religieuze of onderwijsfunctie. Daarom vallen zij, zolang zij hun oorspronkelijke functie hebben, niet onder de categorie 'woonhuizen' maar onder de categorie 'overige'. Indien zij hun oorspronkelijke functie echter verloren hebben en nu voor meer dan de helft worden bewoond, worden zij wel als woonhuis aangemerkt.

Niet als woonhuizen worden aangemerkt: woonhuizen die als museum zijn geregistreerd, kerkgebouwen, kastelen, paleizen, het hoofdhuis van buitenplaatsen, landhuizen, gebouwen van liefdadigheid, molens, gemalen, agrarische gebouwen en watertorens.

Agrarische gebouwen vallen onder de categorie 'overige'. Onder agrarische gebouwen vallen zowel hoofd- als bijgebouwen van boerderijen, alsmede vrijstaande gebouwen zoals schuren en schaapskooien. Ook het woonhuisgedeelte van de boerderij valt onder de agrarische gebouwen. Daarbij maakt het niet uit of het vrij staat of aan het bedrijfsgedeelte is vastgebouwd. Of sprake is van een dergelijke verbinding is streekgebonden, maar het principe van woon- en bedrijfsgedeelte is overal hetzelfde. Evenals bij eerdergenoemde kazernes, kloosters en internaten staat bij boerderijen de woonfunctie niet voorop. De huidige functie doet bij agrarische gebouwen echter niet ter zake. Dus ook als in het bedrijfsgedeelte momenteel wordt gewoond, geldt dit nooit als 'woonhuis'.

Wat wordt verstaan onder een zelfstandig onderdeel en waarom is dit begrip van belang?

Veel beschermde monumenten zijn één geheel, zonder dat verschillende zelfstandige onderdelen te onderscheiden zijn. Toch komt het regelmatig voor dat dit onderscheid wel mogelijk is. In dergelijke gevallen kan de eigenaar ook voor één of meer van deze zelfstandige onderdelen een laagrentende lening (of subsidie) aanvragen.

Een zelfstandig onderdeel is een onderdeel van een beschermd monument dat:

- is aan te merken als een zelfstandige bouwkundige eenheid (waarover hierna meer),
- is aan te merken als een toren van een kerkgebouw,
- deel is van een park- of tuinaanleg, dan wel andere aanleg, dat aan één eigenaar behoort, of
- deel is van een archeologisch monument, dat aan één eigenaar behoort.

Toren van een kerkgebouw

De toren van een kerkgebouw wordt altijd aangemerkt als zelfstandig onderdeel, hoewel dit niet altijd een zelfstandige bouwkundige eenheid is.



Groene monumenten

Zogenoemde groene monumenten, zoals tuin en park van een buitenplaats, vormen in beginsel één geheel. Alle onderdelen van een beschermd tuin- en parkaanleg, zoals bomen, struiken, gazons, paden en waterpartijen, gaan allemaal op in één groter geheel: de aanleg. Alleen in het geval er sprake is van meerdere eigenaren, kunnen binnen een beschermd aanleg meerdere zelfstandige onderdelen worden onderscheiden. Als één zelfstandig onderdeel gelden dan de gezamenlijke kadastrale percelen en beplantingen die in bezit zijn van één eigenaar. De zich hier op of in bevindende gebouwen of werken, zoals bruggetjes, theekoepels, standbeelden, oranjerieën, vallen hier niet onder. Dit zijn aparte zelfstandige onderdelen, want deze zijn aan te merken als zelfstandige bouwkundige eenheden. Er zijn naast groene monumenten ook andere beschermde aanlegvormen, zoals fabrieksterreinen. Ook zij gelden in beginsel als één geheel en zijn alleen onder te verdelen in verschillende zelfstandige onderdelen indien er sprake is van meerdere eigenaren.

Archeologische monumenten

Net als bij groene monumenten geldt bij archeologische monumenten dat de eigendomssituatie bepalend is voor het bestaan van zelfstandige onderdelen. Een als archeologisch monument aangewezen terrein is alleen in meerdere zelfstandige onderdelen te verdelen als er sprake is van meerdere eigenaren van de desbetreffende kadastrale percelen. Het zelfstandig onderdeel is dat gedeelte van het beschermd monument dat eigendom is van één eigenaar.

Wat wordt bedoeld met het begrip zelfstandige bouwkundige eenheid?

Of sprake is van een zelfstandige bouwkundige eenheid, hangt in hoge mate af van de feitelijke situatie. De eigenaar kan op verschillende manieren beoordelen of zijn bouwwerk als zelfstandige bouwkundige eenheid is aan te merken. Dit kan via de zakenrechtelijke benadering, de bouwkundige benadering of de Basis Gebouwen Registratie. Hieronder leest u meer over deze drie beoordelingsmanieren:

- *De zakenrechtelijke benadering*
De zakenrechtelijke benadering haakt aan bij het begrip onroerende zaak als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. Eén onroerende zaak geldt in beginsel als één zelfstandige bouwkundige eenheid. Bestanddelen van een onroerende zaak zijn niet zelfstandig en worden dus ook niet aangemerkt als zelfstandige bouwkundige eenheid. Een vertrek, uitbouw, kap, fundering of gevel – allemaal bestanddelen van een onroerende zaak – zijn dus niet aan te merken als zelfstandig onderdeel in de zin van deze regeling.
- *De bouwkundige benadering*
Het is mogelijk dat niet vast staat wat als één onroerende zaak moet worden aangemerkt. Dit speelt bijvoorbeeld bij grotere fabriekscplexen in eigendom van één eigenaar. In dergelijke gevallen kunnen de zelfstandige bouwkundige eenheden ook vanuit bouwkundige optiek worden vastgesteld. Bij een fabriek die bestaat uit één grote ruimte is sprake van één zelfstandige bouwkundige eenheid. Constructief en functioneel vormt het immers één geheel. Indien een fabriek uit meerdere bouwdelen bestaat, kan er nog steeds sprake zijn van één zelfstandige bouwkundige eenheid. Dit is het geval indien tussen de verschillende bouwdelen geen scheidingsmuren staan en de bouwdelen geen eigen ingang hebben. Alleen als de fabriek bestaat uit verschillende afgesloten bouwdelen met een eigen ingang, kan er sprake zijn van verschillende zelfstandige bouwkundige eenheden en daarmee van verschillende zelfstandige onderdelen. In het algemeen worden vrijstaande bouwwerken aangemerkt als zelfstandige bouwkundige eenheden. Bij aan elkaar gebouwde bouwwerken kan worden gesproken van verschillende zelfstandige bouwkundige eenheden, indien ze in constructief en functioneel opzicht te onderscheiden zijn. Te denken valt aan een kerk met een aangebouwde kerkhofmuur, aan een arbeiderswoning in een rij arbeiderswoningen, of aan een vestingmuur met daarop een molen.
- *De Basis Gebouwen Registratie*
Voor de vraag wat als een zelfstandige bouwkundige eenheid kan worden beschouwd, kan in de toekomst ook aansluiting worden gezocht bij de Basis Gebouwen Registratie. Hierin wordt de afbakening van individuele panden geregistreerd. Wat hier als een pand wordt beschouwd, wordt in de meeste gevallen ook als zelfstandige bouwkundige eenheid aangemerkt.

2.3 Fiscaal aftrekbare onderhoudskosten en de Restauratiefondsplus-hypotheek

In deze paragraaf leest u hoe de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten zich verhouden tot de hoogte van de Restauratiefondsplus-hypotheek.

Fiscaal aftrekbare onderhoudskosten

De hoogte van de Restauratiefondsplus-hypotheek bedraagt een percentage van de vastgestelde



fiscaal aftrekbare onderhoudskosten (rekening houdend met het maximum van de lening van € 2.500.000). Voor een eigenaar met recht op fiscale aftrek is het maximaal 70% en voor een eigenaar zonder recht op fiscale aftrek 100%.

Als een onderneming eigenaar is van het beschermd monument, kan een Restauratiefondsplus-hypothec van maximaal 70% van de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten worden aangevraagd.

De Belastingdienst bepaalt de hoogte van de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten. De eigenaar kan voorafgaand aan de restauratie of de onderhoudswerkzaamheden Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vragen een verklaring af te geven over de hoogte van de vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten. Deze verklaring is één van de voorwaarden voor het aanvragen van een Restauratiefondsplus-hypothec.

Uit de verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden blijkt of de eigenaar recht heeft op fiscale aftrek van onderhoudskosten en welk deel van de totale kosten als vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten kan worden aangemerkt. De fiscaal aftrekbare onderhoudskosten worden achteraf, na uitvoering van de werkzaamheden, door de belastinginspecteur bij de aanslag definitief vastgesteld.

Geen recht op fiscale aftrek onderhoudskosten

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

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

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

Natuurlijke personen (Inkomstenbelasting)

Bij een natuurlijke persoon moet specifiek worden aangetoond dat de restauratie- en onderhoudswerkzaamheden als zodanig geen recht op fiscale aftrek van onderhoudskosten opleveren. Hiermee wordt bedoeld op de natuurlijke personen, niet zijnde ondernemers of genietters van belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden, die geen recht heeft op aftrek van uitgaven voor monumentenpanden in de zin van artikel 6.31 van de Wet op de inkomstenbelasting.

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

Rechtspersonen of lichamen (Vennootschapsbelasting)

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

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

3. Voorwaarden

In dit hoofdstuk leest u onder welke voorwaarden u in aanmerking komt voor een Restauratiefondsplus-hypothec en hoe u een (mogelijk volgende) Restauratiefondsplus-hypothec aanvraagt. Ook leest u hoe de Restauratiefondsplus-hypothec zich verhoudt tot de Restauratiefondsplus-hypothec en de subsidie op grond van het Brim 2011.

3.1 Voorwaarden voor de Restauratiefondsplus-hypothec

- U bent eigenaar van een beschermd monument of een zelfstandig onderdeel van een beschermd monument.
- U bent een natuurlijk persoon of een rechtspersoon. Decentrale overheden komen niet in aanmerking voor een Restauratiefondsplus-hypothec.
- Per organisatie en of natuurlijk persoon is het maximale uitstaande leningsbedrag aan Restauratiefondsplus-hypothec en Restauratiefondsplus-hypothec tezamen maximaal € 5.000.000.



- Uw beschermd monument of het zelfstandig onderdeel van uw beschermd monument behoort niet tot de categorie 'woonhuizen'. Behoort uw beschermd monument tot de categorieën 'kerkgebouwen' of 'overige' of betreft het een zelfstandig onderdeel hiervan, dan komt u in beginsel in aanmerking voor subsidie. Indien gewenst kunt u in plaats hiervan kiezen voor de Restauratiefonds-hypotheek of de Restauratiefondsplus-hypotheek.
- U heeft geen rijkssubsidie voor dezelfde werkzaamheden aangevraagd. Met rijkssubsidie wordt ondermeer subsidie op grond van het Brim 2011 bedoeld. Heeft u een subsidie op grond van het Brim 2011 aangevraagd, dan kunt u gedurende het kalenderjaar waarin u de subsidie heeft aangevraagd geen Restauratiefondsplus-hypotheek aanvragen. Of aan u subsidie is toegewezen, is in deze niet relevant. Meer informatie over hoe de Restauratiefondsplus-hypotheek zich verhoudt tot subsidie op grond van het Brim 2011 kunt u lezen in paragraaf 3.3.
- U maakt kosten voor het in stand houden van uw beschermd monument, die aangemerkt worden als fiscaal aftrekbare onderhoudskosten. U heeft een verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden ontvangen waarin de door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten staan vermeld. In het geval dat wordt vastgesteld dat er geen aftrek mogelijk is, zal Belastingdienst Bureau Monumentenpanden de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten pro forma vaststellen voor de aanvraag van een Restauratiefondsplus-hypotheek. De Restauratiefondsplus-hypotheek bedraagt momenteel minimaal € 300.000. Dit bedrag is gekoppeld aan het maximum leningsbedrag van de Restauratiefonds-hypotheek. Als deze laatste in verband met onder andere de indexatie verhoogd wordt, kan het minimum leningsbedrag van de Restauratiefondsplus-hypotheek ook verhoogd worden.
- Als u de btw op de onderhoudskosten kunt terugvragen of verrekenen, behoort dit bedrag niet tot de grondslag van de Restauratiefondsplus-hypotheek. Hieraan ligt de gedachte ten grondslag dat geen lening wordt verstrekt voor kosten die niet ten laste van de eigenaar komen.
- Als u uit hoofde van een verzekering een uitkering ontvangt in verband met geleden schade, kan dit bedrag geen onderdeel uitmaken van de grondslag van de Restauratiefondsplus-hypotheek.
- De werkzaamheden waarvoor een Restauratiefondsplus-hypotheek wordt aangevraagd zijn nog niet gestart.
- Aan u is een vergunning verleend of u heeft een schriftelijke verklaring van de gemeente ontvangen dat een dergelijke vergunning voor deze werkzaamheden niet vereist is.
- De uitkomst van de kredietbeoordeling (zie hoofdstuk 4) is positief en aan eventueel daarbij gestelde aanvullende voorwaarden is voldaan.

3.2 De aanvraag van een Restauratiefondsplus-hypotheek

In deze paragraaf leest u hoe een aanvraag zich verhoudt tot een beschermd monument of een zelfstandig onderdeel. Ook leest u hoe u een aanvraag in kunt dienen.

Per beschermd monument of zelfstandig onderdeel

U kunt een aanvraag voor een Restauratiefondsplus-hypotheek doen voor één beschermd monument, voor één zelfstandig onderdeel, voor meerdere beschermde monumenten of voor meerdere zelfstandige onderdelen tegelijk.

U kunt zelf bepalen hoeveel beschermde monumenten of zelfstandige onderdelen daarvan u in één aanvraag wilt betrekken.

De vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten van de verschillende zelfstandige onderdelen uit één aanvraag worden bij elkaar opgeteld en er wordt op basis hiervan één Restauratiefondsplus-hypotheek aangevraagd. Alleen als het maximum van de Restauratiefondsplus-hypotheek wordt bereikt, kan er per zelfstandig onderdeel een lening worden aangevraagd. Het is dan wel nodig per zelfstandig onderdeel een verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden overleggen.

Voor elke verstrekte Restauratiefondsplus-hypotheek geldt een minimale hoofdsom van € 300.000 en een maximale hoofdsom van € 2.500.000. Per organisatie en/of natuurlijk persoon is het maximale uitstaande leningsbedrag aan Restauratiefondsplus-hypotheek en Restauratiefonds-hypotheek tezamen € 5.000.000.

Het is mogelijk dat voor het ene zelfstandig onderdeel van een beschermd monument een Restauratiefondsplus-hypotheek wordt aangevraagd en voor een ander zelfstandig onderdeel daarvan een Restauratiefonds-hypotheek of een subsidie op grond van het Brim 2011. Een zelfstandig onderdeel kan echter nooit voor bijvoorbeeld de helft met een Restauratiefondsplus-hypotheek worden gefinancierd en voor de andere helft met subsidie. Per zelfstandig onderdeel dient u een keuze te maken.



Meerdere eigenaren

Indien één beschermd monument eigendom is van meerdere afzonderlijke eigenaren, kunnen meerdere eigenaren een gezamenlijke aanvraag doen, mits deze betrekking heeft op dezelfde werkzaamheden. Het maximum bedrag van de Restauratiefondsplus-hypothek wordt per eigenaar gerelateerd aan het aandeel in de eigendom van het beschermd monument.

Een eigenaar van een appartementsrecht (dat geen betrekking heeft op een woonhuis) moet in beginsel zelf een Restauratiefondsplus-hypothek aanvragen. De maximale hoofdsom geldt per zelfstandig onderdeel. Als één zelfstandig onderdeel eigendom is van meerdere appartementseigenaren, moet de Restauratiefondsplus-hypothek op basis van het eigendomsaandeel verdeeld worden.

Reserveren

De eigenaar kan voorafgaand aan de financieringsaanvraag van een Restauratiefondsplus-hypothek een verzoek doen aan het Restauratiefonds om voor een periode van maximaal negen maanden gelden uit het Revolving fund voor deze lening te reserveren. Hiervoor wordt een beperkte kredietbeoordeling door het Restauratiefonds gedaan. Deze beoordeling leidt niet automatisch tot het daadwerkelijk verstrekken van de lening. Hiervoor is namelijk een volledige kredietbeoordeling nodig. De eigenaar krijgt een schriftelijke bevestiging van de reservering. Gedurende de reservering staat het rentepercentage van de Restauratiefondsplus-hypothek niet vast. Na een positieve volledige kredietbeoordeling kan het Restauratiefonds een financieringsofferte uitbrengen, waarin het rentepercentage voor de bepaalde periode vast staat.

Aan te leveren stukken

Om een aanvraag voor een Restauratiefondsplus-hypothek in behandeling te kunnen nemen, dient u minimaal de volgende stukken aan te leveren:

- volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier voor een Restauratiefondsplus-hypothek;
- kopie verklaring van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden omtrent de vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten;
- kopie van de vergunning of een schriftelijke verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet vereist is;
- een recent taxatierapport dat voldoet aan de eisen van het Restauratiefonds akkoord gaat en waaruit zowel de vrije verkoopwaarde als de executiewaarde voor en na restauratie blijken. Als het beschermde monument na de restauratie verhuurd wordt, moeten deze waarden in verhuurde staat bepaald worden;
- overige bescheiden die nodig zijn voor de kredietbeoordeling.

Offerte

Op basis van een aanvraag voor een Restauratiefondsplus-hypothek kan het Restauratiefonds met een offerte een voorlopige toekenning doen, waarmee u een voorwaardelijke aanspraak heeft op een Restauratiefondsplus-hypothek. Nadat u de werkzaamheden gereed heeft gemeld en nadat het Restauratiefonds heeft geconstateerd dat alle kosten daadwerkelijk zijn gemaakt, stelt het Restauratiefonds het bedrag van de Restauratiefondsplus-hypothek definitief vast.

3.3 Lening na subsidie en andersom

In deze paragraaf leest u toe hoe de Restauratiefondsplus-hypothek, de Restauratiefonds-hypothek en de subsidie op grond van het Brim 2011 zich tot elkaar verhouden.

Als eigenaar van een ander beschermd monument dan een woonhuis, komt u in beginsel in aanmerking voor subsidie op grond van het Brim 2011. U kunt echter (tenzij u een decentrale overheid bent) in plaats hiervan een Restauratiefonds-hypothek of een Restauratiefondsplus-hypothek aanvragen.

Als aangewezen organisatie voor monumentenbehoud komt u voor de beschermde monumenten die u in eigendom heeft, in aanmerking voor subsidie uit hoofde van Brim 2011. In plaats hiervan kunt u (per beschermd monument of zelfstandig onderdeel daarvan):

- een Restauratiefonds-hypothek aanvragen, indien het een woonhuis betreft;
- een Restauratiefondsplus-hypothek aanvragen, onder andere afhankelijk van de hoogte van de lening, voor een monument dat geen woonhuis is.

Het is niet mogelijk om voor dezelfde werkzaamheden aan een beschermd monument of een zelfstandig onderdeel daarvan zowel subsidie op grond van het Brim 2011, een Restauratiefonds-hypothek als een Restauratiefondsplus-hypothek aan te vragen en of verstrekt te krijgen.



Heeft u een subsidie op grond van het Brim 2011 aangevraagd, dan kunt u voor dat beschermd monument c.g. zelfstandig onderdeel gedurende het kalenderjaar waarin u de subsidie heeft aangevraagd geen Restauratiefondsplus-hypotheek aanvragen.

Indien er een subsidie op grond van Brim 2011 is verleend kunt u gedurende de looptijd van het instandhoudingsplan voor dit beschermd monument of zelfstandig onderdeel daarvan geen Restauratiefondsplus-hypotheek meer aanvragen. Nadat de looptijd van het instandhoudingsplan is afgelopen en de subsidie definitief is vastgesteld, kunt u voor nieuwe werkzaamheden eventueel weer kiezen voor een Restauratiefondsplus-hypotheek.

Heeft u een Restauratiefondsplus-hypotheek aangevraagd, dan kunt u voor dit beschermd monument of zelfstandig onderdeel ervan geen subsidie op grond van het Brim 2011 meer aanvragen, totdat de Restauratiefondsplus-hypotheek definitief is vastgesteld.

Nadat de werkzaamheden gereed zijn gemeld en de Restauratiefondsplus-hypotheek is vastgesteld, kunt u weer subsidie op grond van het Brim 2011 aanvragen voor nieuwe werkzaamheden. U hoeft dus niet te wachten tot de Restauratiefondsplus-hypotheek is afgelost.

3.4 Een volgende Restauratiefondsplus-hypotheek aanvragen

Als u een Restauratiefonds-hypotheek of Restauratiefondsplus-hypotheek heeft afgesloten en u start een volgende restauratie bestaande uit nieuwe werkzaamheden of u gaat nieuwe onderhoudswerkzaamheden verrichten aan hetzelfde beschermd monument of zelfstandig onderdeel ervan, dan kunt u onder de volgende voorwaarden weer een aanvraag doen:

- De vorige restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden moeten zijn afgerond, u heeft deze gereed gemeld bij het Restauratiefonds en het Restauratiefonds heeft de eerste Restauratiefondsplus-hypotheek of Restauratiefonds-hypotheek definitief vastgesteld;
- Het maximum van € 2.500.000 per beschermd monument of zelfstandig onderdeel van het beschermd monument en het maximum van in totaal € 5.000.000 voor de Restauratiefondsplus-hypotheek en de Restauratiefonds-hypotheek tezamen per organisatie en of per natuurlijk persoon blijven van toepassing;
- Voor de eerder verstrekte Restauratiefonds-hypotheek en de Restauratiefondsplus-hypotheek wordt uitgegaan van de schuldrest. Als er inmiddels op de eerder verstrekte Restauratiefonds-hypotheek of Restauratiefondsplus-hypotheek is afgelost dan kan de ontstane ruimte ten opzichte van het genoemde maximum opnieuw benut worden voor de volgende Restauratiefondsplus-hypotheek (dus voor nieuwe werkzaamheden);
- Als er sprake is van werkzaamheden aan een ander zelfstandig onderdeel van het beschermd monument dan waarvoor de eerdere Restauratiefonds-hypotheek of Restauratiefondsplus-hypotheek is verstrekt, dan geldt er voor dat onderdeel een nieuw maximum van € 2.500.000.

4. Kredietbeoordeling

Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Restauratiefondsplus-hypotheek is een positieve uitkomst van de kredietbeoordeling. Naar aanleiding van de uitkomst van deze kredietbeoordeling kunnen specifieke voorwaarden worden gesteld aan het verstrekken van een Restauratiefondsplus-hypotheek.

De kredietbeoordeling heeft een tweeledig doel:

- overcreditering van de eigenaar voorkomen;
- risico's van het Restauratiefonds als geldverstrekker beperken.

Bij de kredietbeoordeling worden onder meer de volgende aspecten meegenomen:

- Een controle op eigendom bij het Kadaster. Als u een Restauratiefondsplus-hypotheek aanvraagt dan moet u eigenaar of zakelijk gerechtigde van het beschermd monument zijn. Van belang is dat u de juridische eigenaar bent en niet enkel de economische eigendom heeft. Mocht de economische eigendom zijn afgesplitst dan kunnen de juridische en de economische eigenaar uitsluitend gezamenlijk de financiering aanvragen.
- U moet volledig beschikkingsbevoegd en handelingsbekwaam zijn. Dat laatste is bijvoorbeeld niet het geval wanneer u onder curatele bent gesteld. Voorbeelden van situaties waarin u niet bevoegd bent om (zelfstandig) over het beschermd monument te beschikken zijn (zonder volledig te zijn): op het monument is beslag gelegd, het monument maakt deel uit van een nog te verdelen boedel zoals een nalatenschap of een huwelijksgemeenschap, u bent failliet verklaard of aan u is surseance van betaling verleend.
- Een toetsing bij BKR. Hiertoe behoort ook een toets in de betreffende frauderegisters. Het Restauratiefonds is aangesloten bij het BKR en toetst de aanvrager(s) van de Restauratiefondsplus-hypotheek bij dit bureau. Er mag geen achterstandcodingering op uw naam voorkomen. Ingeval de aanvraag wordt gedaan door een rechtspersoon kan het Restauratiefonds



de aandeelhouders/vennoten achter deze rechtspersoon zo nodig toetsen.

- U dient op voldoende wijze aan te tonen hoe de volledige restauratiekosten betaald gaan worden, bijvoorbeeld uit de Restauratiefondsplus-hypothecaire, eigen geld of financieringen.
- Een beoordeling van uw betalingscapaciteit voor de rente- en aflossing van de lening. Voor particuliere eigenaren is deze inkomensstoets mede gebaseerd op de normen die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie worden gehanteerd. De hoogte van het inkomen bepaalt de maximale financieringslasten die de eigenaar kan dragen (het zogenaamde financieringslastpercentage).
- Een toets op de waarde van het beschermd monument in relatie tot de huidige en gevraagde (hypothecaire) schulden van de eigenaar. Het uitgangspunt hierbij is dat de totale (hypothecaire) schulden de door het Restauratiefonds gehanteerde waarde van het beschermd monument niet mogen overtreffen.
- Een toets van alle (overige) in het bancaire circuit gebruikelijke facetten voor het verstrekken van dergelijke leningen. Bijvoorbeeld het beoordelen van de jaarcijfers van de onderneming, de vermogenspositie, eventuele huurovereenkomsten en door de eigenaar te verschaffen zekerheden.
- Een beoordeling door het Restauratiefonds dat er geen andere factoren zijn die verstrekking van de Restauratiefondsplus-hypothecaire kunnen belemmeren.

Indien de uitkomst van de kredietbeoordeling op één van voornoemde punten negatief is, beoordeelt het Restauratiefonds de gehele aanvraag negatief en wijst de aanvraag voor de Restauratiefondsplus-hypothecaire af.

5. Kenmerken Restauratiefondsplus-hypothecaire en Restauratiefondsplus-lening

Bij de offerte voor de Restauratiefondsplus-hypothecaire ontvangt u een bijlage genaamd 'de Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds'. Hierin staan de productspecifieke voorwaarden. Hieronder leest u die van de Restauratiefondsplus-hypothecaire, waarvan paragraaf 5.1 tot en met paragraaf 5.11 ook in de 'Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds' vermeld staan. In paragraaf 5.12 leest u de verschuldigde afsluitkosten. De paragraaf wordt afgesloten met uitleg over de Bouwrekening.

Als uitgangspunt geldt dat er sprake is van een Restauratiefondsplus-hypothecaire, oftewel dat de geldlening wordt verstrekt met als zekerheid een recht van hypothecaire op het te financieren onderpand. Een aangewezen organisatie voor monumentenbehoud (AOM) kan in afwijking van dit uitgangspunt echter verzoeken de Restauratiefondsplus-hypothecaire 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 & Kenmerken Restauratiefondsplus-hypothecaire staat vermeld, wordt ook Restauratiefondsplus-lening bedoeld, behalve bij de in paragraaf 5.6 genoemde zekerheden.

5.1 Hoofdsom

De Restauratiefondsplus-hypothecaire is gebaseerd op de hoogte van de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten zoals deze door Belastingdienst Bureau Monumentenpandenvooraf zijn vastgesteld:

- indien u recht heeft op fiscale aftrek, dan bedraagt de lening maximaal 70% van de vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten (met een maximum van € 2.500.000);
- indien u geen recht heeft op fiscale aftrek, dan bedraagt de lening maximaal 100% van de pro forma vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten (met een maximum 2.500.000).

Als een onderneming eigenaar is van het beschermd monument, kan een Restauratiefondsplus-hypothecaire van maximaal 70% van de vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten aangevraagd worden.

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-hypothecaire wordt achteraf definitief door het Restauratiefonds vastgesteld.

5.2 Rentepercentage

De rente van de Restauratiefondsplus-hypothecaire 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-hypothecaire is minimaal 1,5%.



5.3 Rentevastheid

De rentevastheidsperiode voor de Restauratiefondsplus-hypothec is 10 jaar. De eerste rentevastperiode van 10 jaar wordt vastgesteld voor de Bouwrekening en de Restauratiefondsplus-hypothec samen. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Restauratiefondsplus-hypothec een voorstel voor een nieuw rentepercentage, voor (steeds) een komende periode van 10 jaar.

5.4 Looptijd

De looptijd van de Restauratiefondsplus-hypothec is maximaal 30 jaar minus de looptijd van de Bouwrekening. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, indien de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval indien de technische levensduur van (delen van) de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden korter zijn dan de standaard looptijd van de Restauratiefondsplus-hypothec.

5.5 Aflossing

De Restauratiefondsplus-hypothec wordt afgelost op basis van jaarannuïteiten, die per maand achteraf steeds voor 1/12 deel worden geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevastheidsperiode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. U kunt de Restauratiefondsplus-hypothec op ieder moment boetevrij (gedeeltelijk of geheel) aflossen.

Mocht voor dezelfde restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden op enig tijdstip een vorm van rijks-, of provinciale subsidie worden toegekend, dan moet deze bijdrage verplicht worden aangewend als aflossing op de Restauratiefondsplus-hypothec. Hierop zijn twee uitzonderingen:

- dat het voor dat gedeelte geldt waarvoor geen laagrentende lening is toegekend; bijvoorbeeld 30% van de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten;
- dat deze rijks- en provinciale subsidie duidelijk aanwijsbaar op andere kosten betrekking heeft dan de vastgestelde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten op basis waarvan en waarvoor de Restauratiefondsplus-hypothec wordt verstrekt.

5.6 Zekerheden

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

Restauratiefondsplus-hypothec:

Op het beschermd monument zal in de regel recht van hypothec 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 aangewezen organisatie voor monumentenbehoud (AOM) kan de Restauratiefondsplus-hypothec worden achtergesteld. Dan is het een Restauratiefondsplus-lening. Het Restauratiefonds bepaalt aan de hand van de kredietbeoordeling of een achterstelling mogelijk is. Als er sprake is van een achterstelling dan hoeft er geen hypothecaire 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.

5.7 Declaraties

De Restauratiefondsplus-hypothec wordt als opneembaar bedrag beschikbaar gesteld op de Bouwrekening. De notaris- en afsluitkosten worden in de regel uit het leningsbedrag van de Restauratiefondsplus-hypothec 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:

- er dient sprake te zijn van een originele factuur;
- de factuur moet zijn gericht aan de eigenaar of de zakelijk gerechtigde van het beschermd monument of het 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 bovendien aan alle gebruikelijke eisen voldoen en dus 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. 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-hypothek is bereikt; het eventuele restant dient u met andere middelen te voldoen.

5.8 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.

5.9 Definitieve vaststelling

Voor het Restauratiefonds vormt het formulier 'gereedmelding' de basis voor het definitief vaststellen van het bedrag van de Restauratiefondsplus-hypothek. 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 fiscaal aftrekbare 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 fiscaal aftrekbare onderhoudskosten lager zijn dan de vooraf door Belastingdienst Bureau Monumentenpandenvastgestelde kosten, 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 fiscaal aftrekbare 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 fiscaal aftrekbare 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 fiscaal aftrekbare 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 afsluitprovisie plaats. De hypotheekstelling kan, op uw verzoek en op uw kosten en na akkoord van het Restauratiefonds, wel worden verlaagd.

Nihil vaststelling

Mocht de Belastingdienst de vastgestelde fiscaal aftrekbare 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 fiscaal aftrekbare onderhoudskosten, bent u verplicht dit direct te melden aan het Restauratiefonds.

5.10 Overdraagbaarheid

Bij verkoop van het beschermd monument is de Restauratiefondsplus-hypotheek tot uiterlijk 10 jaar na de datum van het vestigen van de hypothecaire inschrijving of de kwalitatieve verplichting eenmalig overdraagbaar aan de nieuwe eigenaar. Het Restauratiefonds stelt daaraan in ieder geval de volgende voorwaarden:

- de restauratie- en onderhoudswerkzaamheden zijn geheel afgerond en er heeft een definitieve vaststelling van de Restauratiefondsplus-hypotheek plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de Restauratiefondsplus-hypotheek voor de nieuwe eigenaar is gelijk aan de schuldrest van de lening van de oude eigenaar op het moment van overdracht, met dien verstande dat deze op duizendtallen naar beneden wordt afgerond;
- de hoofdsom van de Restauratiefondsplus-hypotheek van de nieuwe eigenaar bedraagt minimaal € 100.000;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratiefondsplus-hypotheek gaan over op de nieuwe eigenaar;
- er vindt een volledige kredietbeoordeling van de nieuwe eigenaar plaats;
- er wordt opnieuw een recht van hypotheek gevestigd;
- de nieuwe eigenaar betaalt afsluitkosten (zie paragraaf 5.12);
- als Restauratiefondsplus-hypotheek aan meerdere eigenaren wordt overgedragen, dan wordt het leningsbedrag verdeeld op basis van het aantal m² van het 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-hypotheek waarbij in de nieuwe situatie sprake is van meerdere woningen, kan de lening per woning maximaal € 300.000 bedragen;
- als een aangewezen organisatie voor monumentenbehoud (AOM) de Restauratiefondsplus-hypotheek overdraagt aan een nieuwe eigenaar, dan wordt er altijd hypotheek gevestigd;
- er kunnen dringende redenen zijn, ter beoordeling aan het Restauratiefonds, waardoor het verzoek voor het overdragen van de Restauratiefondsplus-hypotheek niet kan worden gehonoreerd.

5.11 Overige voorwaarden

- Gedurende de looptijd van de Restauratiefondsplus-hypotheek dient u het beschermd monument te bewaren en te onderhouden in de staat waarin het door de werkzaamheden waarvoor de Restauratiefondsplus-hypotheek is verstrekt, is gebracht.



- Voor eventuele schade tijdens de restauratie- of onderhoudswerkzaamheden dient u een Construction All Risk-verzekering af te sluiten. Ook dient u gedurende de looptijd van de financiering zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over beide soorten verzekeringen leest u op www.restauratiefonds.nl.
- Als een aangewezen organisatie voor monumentenbehoud (AOM) haar status verliest, dan is de Restauratiefondsplus-hypotheek direct opeisbaar.

5.12 Afsluitkosten

De afsluitkosten per Restauratiefondsplus-hypotheek bedragen 1,5% tot een bedrag van € 1.000.000. Over het bedrag boven de € 1.000.000 wordt 0,5% afsluitkosten in rekening gebracht. De afsluitkosten worden via de Bouwrekening in rekening gebracht.

5.13 Bouwrekening

De Bouwrekening is een rekening bij het Restauratiefonds die aangeboden wordt aan een monument-eigenaar samen met een Restauratiefondsplus-hypotheek en ten laste waarvan de uitbetalingen op declaratiebasis plaatsvinden.

Voor de hoogte van de debet- en creditrente van de Bouwrekening wordt verwezen naar de offerte.

6. Slotbepalingen

Hieronder leest u de voorbehouden en slotbepalingen met betrekking tot de Restauratiefondsplus-hypotheek.

Voorbehouden

De Minister kan een bedrag vaststellen dat gedurende een bepaald tijdvak ten hoogste beschikbaar is voor de verstrekking van Restauratiefondsplus-hypotheek.

Het Restauratiefonds behoudt zich het recht voor aanvragen van Restauratiefondsplus-hypotheek af te wijzen indien de beschikbare middelen naar het oordeel van het Restauratiefonds niet toereikend zijn.

Slotbepalingen

Wijzigingen van deze Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefondsplus-hypotheek worden in de Staatscourant bekend gemaakt.

Het Restauratiefonds is verplicht de Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefondsplus-hypotheek in acht te nemen.

Indien en zodra een eigenaar van het Restauratiefonds een offerte voor een Restauratiefondsplus-hypotheek ontvangt, gelden de daarin vastgelegde voorwaarden van het Restauratiefonds.

Indien een aanvrager niet aan de Voorwaarden & Kenmerken van de Restauratiefondsplus-hypotheek voldoet en zijn aanvraag voor een Restauratiefondsplus-hypotheek daarom wordt afgewezen, stelt het Restauratiefonds hem in de gelegenheid hiertegen bezwaar te maken.