

EEN NIEUW LEVEN VOOR UW MONUMENT

**Vergunningen,
subsidiemogelijkheden,
fiscale en financiële faciliteiten
om monumentenpanden
te restaureren.**

Boekmansichting-Bibliotheek
Herengracht 415 - 1017 BP Amsterdam
Tel. 243739

**STICHTING
NATIONAAL RESTAURATIEFONDS**

<u>IN DEZE BROCHURE VINDT U:</u> (vragen en antwoorden omtrent)	pag.
ENKELE ALGEMENE ZAKEN	
– Monumentenpanden.	1
– De voorbereiding van een restauratie.	2
VERGUNNINGEN	
– De restauratievergunning.	4
– De bouwvergunning.	4
FISCUS	
– De fiscale kanten van een restauratie.	5
– Een (bindende) uitspraak over de fiscale aftrekmogelijkheden.	6
SUBSIDIE	
– De Rijkssubsidie.	7
– Andere subsidiemogelijkheden.	9
RESTAURATIE-HYPOTHEEK EN VOORFINANCIERING	
– De Restauratie-hypothek.	10
– Het tijdstip van uitbetaling van subsidie en Restauratie-hypothek.	11
– De voorfinanciering van subsidie en Restauratie-hypothek.	12
INSTANTIES	
– De Stichting Nationaal Restauratiefonds.	13
– De Rijksdienst voor de Monumentenzorg.	14
– Het Bureau Monumentenpanden van de Belastingdienst.	15
– Uw gemeente.	16
TOT SLOT	16
ADRESSEN	17

ENKELE ALGEMENE ZAKEN

U bent eigenaar van een monument of u overweegt een monument te kopen en u wilt weten wat de consequenties van het monumentenbezit zijn. Deze brochure beoogt een antwoord te geven op de meeste vragen waarmee de eigenaar van een 'rijks'-monument wordt geconfronteerd.

Spilfunctie bij de gemeente

Op grond van de Monumentenwet is de monumentenzorg in eerste instantie een rijksaangelegenheid. De Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur (WVC) is hiervoor verantwoordelijk, de uitvoering is in handen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RdMz) te Zeist.

Er is sprake van een verschuiving van taken en bevoegdheden van het rijks- naar het gemeentelijk niveau, waardoor in de toekomst steeds meer gemeenten een aantal zaken zelf kunnen afhandelen.

Een centrale lijn bij al deze wijzigingen is dat de gemeente in toenemende mate een spilfunctie gaat bekleden bij de uitvoering van de monumentenzorg.

Monumentenzorg in beweging

De laatste jaren hebben zich nogal wat ontwikkelingen op het terrein van de monumentenzorg voorgedaan. De nieuwe structuur is duidelijk, maar een aantal zaken moet nog worden ingevoerd. Deze brochure geeft daarvoor een momentopname van de meer algemene zaken.

Overige informatie

Een voordeel van de 'decentralisatie' voor u als monument-eigenaar is dat de 'vraagbaak' dicht bij huis te vinden is. Mocht u in uw specifieke situatie nadere informatie wensen dan kunt u dus het beste (eerst) bij uw gemeente aankloppen.

Voor wat betreft meer algemene inlichtingen kunt u zich tot de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, het Nationaal Restauratiefonds en de andere achterin deze brochure vermelde instanties wenden.

Monumentenpanden

Wanneer is een bouwwerk een 'rijks'-monument?

Volgens de Monumentenwet (1988) kunnen bouwwerken monumenten zijn wanneer ze:

- vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn, én
- meer dan vijftig jaar oud zijn.

Bouwwerken die aan beide voorwaarden voldoen, kunnen worden opgenomen in het Monumentenregister, ook wel 'de monumentenlijst' genoemd. Daarmee worden ze door het Rijk beschermd.

Er zijn in ons land ruim 43.000 gebouwen, voor het merendeel daterend van vóór 1850, in het Monumentenregister opgenomen. Zo'n 30.000 hiervan zijn woonhuis. Een recente inventarisatie van de 'jongere bouwkunst' (1850-1940) zal in de jaren '90 tot een uitbreiding van de monumentenlijst leiden.

Iedereen die wil weten of zijn pand in het Monumentenregister vermeld is, kan zich wenden tot de gemeente of de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Het adres van deze instantie vindt u achterin deze brochure.

Andere 'monumenten'

Naast de bouwwerken die in het Monumentenregister zijn opgenomen, de zogenaamde 'rijks'-monumenten, bestaan er ook andersoortige monumenten zoals 'gemeentelijke' en 'provinciale' monumenten. Daarnaast komen er in beschermde stads- of dorpsgezichten zogenaamde 'beeldbepalende panden' voor.

In deze brochure zullen we ons beperken tot informatie aangaande de 'rijks'-monumenten, aangezien er voor gemeentelijke en provinciale monumenten verschillende regelingen zijn. Voor informatie hierover kunt u zich wenden tot uw gemeente of uw provincie.

Wat zijn de consequenties van opname in het Monumentenregister?

Als uw pand een (rijks-)monument is, heeft dat twee belangrijke consequenties.

- Enerzijds is voor het wijzigen van een monument een aparte 'restauratie'-vergunning vereist.
- Anderzijds zijn er van overheidswege diverse financiële tegemoetkomingen mogelijk om u te helpen bij de instandhouding van uw monument.

Op deze twee hoofdpunten spitst deze brochure zich toe.

De voorbereiding van een restauratie.

Onder restauratie verstaan we in deze brochure alle bouwkundige werkzaamheden die aan een monument (moeten) worden uitgevoerd.

Wanneer u restauratieplannen hebt en de realisatie daarvan wilt laten afhangen van de subsidie-mogelijkheden, dient u in de allereerste plaats informatie in te winnen over deze mogelijkheden. Veel andere zaken kunnen later worden afgehandeld. Op deze manier kunnen onnodige kosten worden voorkomen.

Waar kom ik meer te weten over de mogelijkheid van rijkssubsidie?

Voor informatie over de mogelijkheid van rijkssubsidie bent u bij de gemeente aan het beste adres. De reden is simpel. Volgens de Rijkssubsidieregeling Restauratie Monumenten (RRM) dient elke gemeente jaarlijks een meerjarenprogramma op te stellen van de te restaureren 'rijks'-monumenten, de gewenste volgorde van uitvoering en de kosten die daarmee gemoeid zijn.

U kunt uw pand bij de gemeente voor plaatsing op het meerjarenprogramma aanmelden. De gemeenteraad neemt de uiteindelijke beslissing daarover. Voor alle duidelijkheid: plaatsing op het meerjarenprogramma is nog géén subsidie-toezegging, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Afhankelijk van het programma wordt ten behoeve van restauraties binnen deze gemeente door het Rijk een budget voor subsidies gereserveerd. Deze reserveringen vinden plaats ten laste van toekomstige begrotingsjaren. Zodra deze budget-vaststelling door het Rijk heeft plaatsgevonden, heeft de gemeente een beeld van de restauraties die voor subsidie in aanmerking komen.

Bij de gemeente kan men u dus vertellen of u binnen afzienbare tijd voor subsidie in aanmerking komt en zo ja, in welk jaar men welk bedrag voor u heeft gereserveerd.

Welke zaken dienen te worden afgehandeld wanneer de gemeente positief reageert?

Wanneer uw pand is opgenomen in het meerjarenprogramma of de gemeente bereid is dit daarop te plaatsen, kunt u verder gaan met de bouwkundige voorbereiding, zoals het inschakelen van een architect, en kunt u de financiële consequenties die aan de restauratie zijn verbonden gaan inventariseren.

Daarnaast kunt u ook beginnen met het afwerken van een aantal zaken dat verder moet gebeuren.

Voordat we die één voor één met u doornemen, zetten we ze eerst even op een rijtje.

1. Het aanvragen van een 'restauratie'-vergunning.
2. Het aanvragen van een bouwvergunning.
3. Het bekijken van de fiscale kanten van een restauratie.
4. Het vragen van een uitspraak over de mogelijkheid om (een deel van) de restauratiekosten in mindering te brengen op het fiscale inkomen.
5. Het aanvragen van de rijkssubsidie.
6. Het eventueel aanvragen van andere subsidies.
7. Het – indien van toepassing – afsluiten van een Restauratie-hypotheek.
8. Het definitief regelen van de financiering.

VERGUNNINGEN

De 'restaurantie'-vergunning.

Waar kan ik een 'restaurantie'-vergunning aanvragen?

Wij hebben al vermeld dat, op grond van de Monumentenwet, bij verandering aan een monument een 'restaurantie'-vergunning is vereist.

De aanvraag voor een 'restaurantie'-vergunning dient u altijd in bij de gemeente. Deze mag in veel gevallen zelf de vergunning afgeven. Is dit niet het geval dan stuurt de gemeente uw aanvraag, vergezeld van het benodigde advies, naar de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Deze dienst zal dan uw vergunning-aanvraag afhandelen.

Welke stukken heb ik nodig?

Bij de aanvraag van deze vergunning heeft u in elk geval tekeningen nodig van de bestaande toestand en van de door u gewenste nieuwe situatie.

Wanneer hoor ik of mijn aanvraag is goedgekeurd?

De instantie die de vergunning afgeeft laat u binnen zes maanden na de datum van indiening van de aanvraag weten of wel of geen vergunning wordt verleend. In deze periode wordt aan betrokken instanties om advies gevraagd. Zo wordt bijvoorbeeld voor monumenten die gelegen zijn buiten de bebouwde kom advies ingewonnen bij de provincie.

De bouwvergunning.

Hoe en waar kan ik de bouwvergunning aanvragen?

Ook de aanvraag voor een bouwvergunning dient u bij de gemeente in. Daar wordt gecontroleerd of het plan voldoet aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening.

Voor de bouwvergunning hebt u in principe dezelfde stukken nodig als voor de restauratievergunning. Twee tekeningen dus, respectievelijk van de bestaande en de gewenste situatie.

Op welke termijn kan ik de bouwvergunning verwachten?

De afgifte van de bouwvergunning is afhankelijk van de beslissing over uw aanvraag voor de restauratievergunning. De gemeente mag de bouwvergunning niet afgeven voordat de restauratievergunning is verleend. Die procedure kan, zoals gezegd, enige tijd in beslag nemen. Met andere woorden: pas als er een beslissing is gevallen over het verlenen van een restauratievergunning kan het gemeentebestuur over uw aanvraag voor een bouwvergunning beslissen.

FISCUS

De fiscale kant van een restauratie

Wat is de rol van de fiscus?

In veel gevallen is de fiscus bereid 'een stukje mee te betalen' aan uw restauratie. Dit gebeurt natuurlijk niet letterlijk, maar in de vorm van fiscale aftrekmogelijkheden. Het is daarom zaak al in de planontwikkelingsfase van uw voorgenomen restauratie rekening te houden met de fiscus.

De mogelijkheid om (een deel van) de restauratiekosten fiscaal af te trekken is tevens van invloed op de hoogte van de subsidie. Een reden te meer om hierover wat meer aan de weet te komen.

Wanneer mag ik (een deel van) de restauratiekosten van de belasting aftrekken?

Bij panden die deel uitmaken van het ondernemingsvermogen zijn alle restauratiekosten altijd volledig fiscaal aftrekbaar; hetzij direct, hetzij door afschrijving.

Als uw monument privé-bezit is bent u inkomstenbelastingplichtig. U kunt dan, mits uw pand een 'bron van inkomen' is en blijft, de 'kosten van onderhoud' aftrekken. Dit geldt niet alleen voor verhuurde panden, maar ook – dit is een uitzondering voor 'rijks'-monumenten – voor een pand dat door uzelf wordt bewoond!

Wat is een 'bron van inkomsten'?

Wanneer uw monument geen krot of bouwval is, kunt u door middel van dit pand in principe inkomsten verwerven, bijvoorbeeld door verhuur. Er is in de belastingwetgeving dan sprake van een 'bron van inkomsten'. De kosten die gemaakt worden om deze 'bron' in stand te houden zijn dan fiscaal aftrekbaar.

Wanneer uw pand vóór de restauratie beschouwd wordt als bron, maar er een ingrijpende verbouwing plaatsvindt, bijvoorbeeld een radicale vernieuwing of een bestemmingsverandering, dan ontstaat daarmee een nieuwe bron van inkomsten. Daarom zijn, bijvoorbeeld bij het verbouwen van een pakhuis tot woonhuis, de gemaakte kosten niet aftrekbaar van de belasting.

Voor eigen woningen bestaat deze fiscale aftrek-faciliteit alleen indien het pand is ingeschreven in het 'rijks'-monumentenregister. 'Gemeentelijke' en 'provinciale' monumenten en 'beeldbepalende panden' bijvoorbeeld, komen voor deze regeling niet in aanmerking.

Welke kosten rond een restauratie zijn fiscaal aftrekbaar?

Als uw pand zowel vóór als ná de restauratie gezien wordt als dezelfde bron van inkomsten zijn in beginsel aftrekbaar: de restauratiekosten, voor zover deze door de belastingdienst als 'kosten van onderhoud' worden aangemerkt, verminderd met de voor deze werkzaamheden (te) ontvangen subsidies. Bij het bepalen van deze kosten wordt gekeken naar alle onderhoudswerkzaamheden, ongeacht of er 'monumentaal' herstel plaatsvindt.

De kosten van onderhoud aan een 'rijks'-monument in gebruik als eigen woning zijn aftrekbaar voorzover zij, tezamen met afschrijving en andere kosten en lasten, een bepaalde drempel te boven gaan.

Ook kunt u als monument-eigenaar jaarlijks uw 'vast-eigenaarlasten' als aftrekpost opvoeren, zoals premie opstalverzekering en eigenaarsdeel onroerend goedbelasting, en zelfs op uw pand afschrijven.

Daarnaast zijn in alle gevallen aftrekbaar de rente en de kosten van de leningen die u moet sluiten om de restauratie te kunnen financieren.

Een bindende afspraak over de fiscale aftrekmogelijkheden.

Wanneer weet ik óf, en zo ja, welke, restauratiekosten in mijn situatie aftrekbaar zijn?

Om eventuele financiële tegenvallers te voorkomen, is een bijzondere regeling getroffen.

Het Bureau van de Belastingdienst Monumentenpanden (BBM), dat gevestigd is in Zeist, kan u namelijk vóórdát u gaat restaureren vertellen of de restauratiekosten in uw geval voor fiscale aftrek in aanmerking komen en zo ja: tot welk bedrag.

Niet alleen wanneer u inkomstenbelasting-plichtig bent, maar ook wanneer uw monument tot het ondernemingsvermogen behoort en u onder de heffing van de vennootschapsbelasting valt, kunt u de fiscale consequenties vooraf laten vaststellen.

Wat is het beste moment om dit vast te laten stellen?

Juist omdat de hoogte van de subsidie mede afhankelijk is van het feit of de restauratiekosten wel of niet fiscaal aftrekbaar zijn, moet u dat verzoek uiterlijk gelijktijdig met uw subsidie-aanvraag indienen.

Hoe moet ik dat verzoek indienen?

Aanvraag-formulieren voor de vaststelling van de fiscale gevolgen van voorgenomen restauratie-werkzaamheden liggen voor u klaar bij veel gemeenten, het BBM en het Nationaal Restauratiefonds.

Bij de aanvraag dient u een uitgewerkte begroting, een bestek en tekeningen van de bestaande en de gewenste toestand mee te zenden.

De uitspraak van het BBM volgt in de regel binnen tien weken na ontvangst van de benodigde stukken.

De belastingdienst in Nederland is aan de uitspraken van het BBM in Zeist gebonden en moet deze bij de vaststelling van uw belastingaanslag volgen. Een voorwaarde hierbij is dat de restauratie wordt uitgevoerd zoals in de plannen, waarop de uitspraak van het BBM is gebaseerd, is omschreven.

De uitspraak over uw fiscale aftrekmogelijkheden is dus in principe bindend. Dit houdt in dat u, zodra u antwoord heeft gekregen van het BBM, exact weet hoe de zaak er fiscaal gezien voorstaat. U kunt nu (laten) berekenen hoeveel de belasting aan uw restauratie meebetaalt.

De uitspraak van het BBM kunt u ook gebruiken om bij de belastingdienst waar u onder valt een loonbelasting-beschikking aan te vragen. Uw werkgever hoeft dan minder loonbelasting in te houden, waardoor u direct van het belastingvoordeel kunt profiteren.

Waar vind ik meer informatie?

Uitgebreide informatie over de fiscale kant van een restauratie kunt u vinden in de brochure 'Monumenten en de Fiscus'. Deze brochure kunt u veelal verkrijgen bij de gemeente, maar uiteraard ook bij het Bureau Monumentenpanden en het Nationaal Restauratiefonds.

SUBSIDIE

De rijkssubsidie

Welk deel van de restauratiekosten komt voor rijkssubsidie in aanmerking?

In restauratieplannen zit veelal meer besloten dan alleen het herstellen van een monument. Ook aan het woongerief wordt doorgaans aandacht geschonken. Omdat een restauratie-subsidie voor dit laatste niet bedoeld is, onderscheidt men zogenaamde 'subsidiabele' restauratiekosten. Daaronder worden de kosten verstaan die moeten worden gemaakt om de monumentale waarde, en daarmee het bijzondere karakter van het pand, in stand te houden.

Het moderniseren van de keuken of het aanleggen van centrale verwarming vallen dus niet onder de subsidiabele restauratiekosten. Ook niet wanneer deze werkzaamheden gelijktijdig met de 'echte' restauratie worden uitgevoerd.

De gemeente kan beschikken over de 'richtlijn subsidiabele kosten bij restauratie' van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Zijn subsidiabele kosten en onderhoudskosten hetzelfde?

De door de RdMz vastgestelde 'subsidiabele kosten' zullen doorgaans afwijken van de door de belastingdienst vast te stellen 'aftrekbare onderhoudskosten'. Dit komt omdat het begrip 'restauratiekosten' vanuit twee verschillende invalshoeken moet worden bekeken.

Vanuit de fiscale wetgeving wordt gekeken naar de kosten van onderhoud en vanuit de rijkssubsidieregeling wordt naar de instandhouding van de monumentale waarde van het pand.

Hoeveel bedraagt de subsidie?

De omvang van de rijkssubsidie bedraagt een percentage van de subsidiabele restauratiekosten. Het 'basis'-subsidiepercentage is afhankelijk van het soort monument en de hoedanigheid van de eigenaar.

Zo geldt voor kerken in principe een basis van 50% en voor molens een basis van 40%. Overige monumenten, zoals woonhuizen, krijgen in de regel 30%.

Stichtingen en verenigingen met als hoofddoel de instandhouding van monumenten komen, ongeacht het soort monument, in aanmerking voor 50% basis-subsidie.

Wat is de rol van de fiscale aftrekmogelijkheden?

Daarnaast speelt, zoals al eerder gezegd, de fiscale aftrekmogelijkheid een rol. Voor monument-eigenaren die geen fiscale aftrekmogelijkheid hebben, zoals kerkgenootschappen, de overheid en veelal stichtingen, wordt de basis-subsidie met 30% van de subsidiabele kosten verhoogd. In zo'n geval bedraagt bijvoorbeeld de subsidie voor een kerk dus $50\% + 30\% = 80\%$.

Wanneer u wél fiscale aftrekmogelijkheden hebt, wordt de basis-subsidie niet verhoogd met 30% subsidie.

In plaats daarvan kan u echter – tegen zeer gunstige voorwaarden – een 'Restauratie-hypotheek' worden verstrekt tot eveneens 30% van de subsidiabele restauratiekosten.

Het hiernaast vermelde voorbeeld illustreert dat de monument-eigenaar in beide situaties kan rekenen op een 'bijdrage' van WVC van 60%, met als verschil dat het leningsgedeelte moet worden terugbetaald.

Dankzij de fiscale aftrekbaarheid van de onderhoudskosten en het rentevoordeel van de hypotheek wijkt het uiteindelijke 'netto' resultaat voor een eigenaar die recht heeft op 30% subsidie en 30% Restauratie-hypotheek doorgaans niet veel af van dat van een eigenaar die kan beschikken over 60% subsidie.

De Restauratie-hypotheek komt later in deze brochure nog aan de orde.

Voorbeeld

<i>totale restauratiekosten</i>	
<i>woonhuis</i>	<i>f 120.000</i>
– <i>waarvan 'echte'</i>	
<i>subsidiabele kosten</i>	<i>f 100.000</i>
– <i>voor fiscale aftrek in</i>	
<i>aanmerking komende</i>	
<i>onderhoudskosten</i>	<i>f 110.000</i>
● <i>indien géén fiscale aftrek</i>	
<i>van onderhoudskosten:</i>	
– <i>subsidie 60% van</i>	
<i>f 100.000</i>	<i>f 60.000</i>
● <i>indien wel fiscale aftrek</i>	
<i>van onderhoudskosten:</i>	
– <i>subsidie 30% van</i>	
<i>f 100.000</i>	<i>f 30.000</i>
– <i>Restauratie-hypotheek</i>	
<i>30% van f 100.000</i>	<i>f 30.000</i>
– <i>fiscale besparing over</i>	
<i>f 80.000 (verbouwings-</i>	
<i>kosten minus subsidie),</i>	
<i>stel 40%</i>	<i>f 32.000</i>

Waar moet ik een subsidie-aanvraag indienen?

Een subsidie-aanvraag kan uitsluitend bij de gemeente worden ingediend via een standaard aanvraagformulier, dat u hier ook kunt verkrijgen. Uw aanvraag moet zijn vergezeld van een uitgewerkte begroting, een bestek en tekeningen van de bestaande en de gewenste toestand.

Het is alleen zinvol een subsidie-aanvraag in te dienen wanneer uw pand is opgenomen in het meerjarenprogramma of wanneer de gemeente bereid is u daarop te plaatsen.

Na een positieve beslissing en accoordbevinding van de stukken zendt de gemeente uw subsidie-aanvraag door naar de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in Zeist en geeft daarbij aan ten laste van welk jaarbudget de subsidie moet worden gebracht.

Wanneer kan ik een subsidietoezegging verwachten?

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg streeft ernaar uw subsidie-verzoek binnen tien weken na ontvangst af te handelen. Indien nog geen restauratievergunning is afgegeven, moet de behandeling van uw aanvraag voor de subsidie nog even wachten. Dit kan moeilijk anders, omdat de subsidietoezegging vanzelfsprekend pas kan worden verstrekt nadat toestemming is gegeven voor de restauratie.

Wanneer uw beide aanvragen positief worden beoordeeld, ontvangt u de toezegging voor de rijkssubsidie rechtstreeks van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. In de subsidietoezegging is exact vermeld op welk bedrag u aanspraak kunt maken en in welk jaar uitbetaling kan plaatsvinden.

Voor alle duidelijkheid nog even dit:

- In géén geval wordt subsidie verleend voor werkzaamheden die al zijn uitgevoerd vóórdát de subsidiabele kosten zijn vastgesteld.
- De hoogte van de subsidie wordt pas definitief vastgesteld na voltooiing van de restauratie en als alle gemaakte kosten vaststaan.

Bestaan er nog andere subsidiemogelijkheden op dit gebied?

Andere subsidiemogelijkheden

Het Rijk kent nog meer subsidieregelingen, die gelden voor speciale categorieën monumenten. Zo is er een rijkssubsidieregeling voor het onderhoud van monumenten en een bijdrageregeling voor achterstallig onderhoud aan historische parken, tuinen en buitenplaatsen.

Voor de instandhouding van monumentale kerkgebouwen worden door het Rijk in de jaren '90-'94 extra middelen beschikbaar gesteld.

Daarnaast bieden de meeste provincies subsidiemogelijkheden. Informatie hierover kunt u verkrijgen bij uw provinciaal bestuur.

Ook kennen een aantal gemeenten eigen subsidiemogelijkheden, veelal op grond van de 'Subsidieverordening stadsvernieuwing'.

Soms kan ook een beroep gedaan worden op particuliere fondsen. Stichtingen en verenigingen bijvoorbeeld ontvangen in een aantal gevallen een bijdrage van het Prins Bernhard Fonds te Amsterdam.

RESTAURATIE-HYPOTHEEK EN VOORFINANCIERING

De Restauratie-hypothec

Wat is een Restauratie-hypothec?

De Restauratie-hypothec vormt een onderdeel van de Rijkssubsidieregeling (RRM) en onderscheidt zich van gewone hypotheek door het uitzonderlijk lage rentepercentage en de gunstige voorwaarden.

Waarom is een Restauratie-hypothec aantrekkelijk?

- De belangrijkste voordelen zijn:
- de rente ligt 5% beneden de geldende marktrente, maar kent een minimum van 0,5%;
 - de rente is gedurende de hele looptijd van de lening vast, dus geen tussentijdse rente-aanpassingen;
 - de looptijd is 30 jaar (maximaal);
 - de betaling van rente en aflossing verloopt volgens het annuïteitensysteem en vindt maandelijks plaats (dus gedurende de gehele looptijd van de lening gelijke maandlasten);
 - extra of algehele aflossing is altijd boetevrij mogelijk.

- Daarbij is het van belang te weten dat:
- de Restauratie-hypothec 30% van de subsidiabele kosten bedraagt en gelijktijdig beschikbaar komt met de subsidie;
 - in het geval de lening minder dan f 10.000 bedraagt, wordt volstaan met een onderhandse schuldbekentenis; hierdoor komen de notariële akte en de daarmee gepaard gaande kosten te vervallen;

- de éénmalige afsluitkosten 1,5% van het bedrag van de lening bedragen;
- het minimaal te betalen bedrag voor rente en aflossing f 50,- per maand is (de looptijd zal in deze gevallen korter dan 30 jaar worden);
- bij verkoop van het monument de lening onder een aantal voorwaarden overdraagbaar is aan de nieuwe eigenaar.

Wanneer kom ik in aanmerking voor een Restauratie-hypotheek?

De Restauratie-hypotheek wordt verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds, op grond van een subsidie-toezegging van het Rijk aan monument-eigenaren met fiscale aftrekmogelijkheden.

Hoe kan ik een Restauratie-hypotheek afsluiten?

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg zendt een kopie van de subsidietoezegging naar het Nationaal Restauratiefonds, die u, zodra deze kopie daar is ontvangen, informeert over de Restauratie-hypotheek. U hoeft hiervoor zelf dus geen actie te ondernemen.

Het tijdstip van uitbetaling van de subsidie en de Restauratie-hypotheek

Wanneer kan ik beschikken over het geld van de subsidie en de Restauratie-hypotheek?

In de subsidiebeschikking staat vermeld per welke datum het bedrag van de subsidie – en indien van toepassing ook dat van de Restauratie-hypotheek – zal worden uitbetaald.

Die uitbetaling kan, zoals u inmiddels weet, enkele jaren op zich laten wachten.

Wanneer u besluit de restauratie uit te stellen tot u over dat geld kunt beschikken, kan dit in de praktijk onder meer betekenen dat:

- door het uitstel het verval en de gebreken erger worden, waardoor de restauratiekosten toenemen;
- door stijging van lonen en materiaalprijzen eveneens een verhoging van kosten ontstaat;
- u door deze twee oorzaken de plannen geheel moet herzien en daarmee ook de subsidietoekenning en het ‘fiscale plaatje’ aangepast dienen te worden;
- het betreffende pand nog niet (optimaal) kan worden gebruikt, wat extra kosten of gemis aan inkomsten kan veroorzaken;
- het onzeker is of er in de toekomst een passende financiering door u kan worden verkregen.

Om deze bezwaren op te vangen biedt het Nationaal Restauratiefonds u de mogelijkheid om al tijdens de restauratie over (een voorschot op) de subsidie en eventuele Restauratie-hypothec te beschikken. Deze – aantrekkelijke – ‘voorfinancierings-regeling’ kan voor u dus van belang zijn.

De voorfinanciering van de subsidie en de Restauratie-hypothec

Hoe gaat het voorfinancieren precies in zijn werk?

Voorbeeld

<i>totaal begrote restauratiekosten</i>	<i>f 120.000</i>
<i>– waarvan ‘subsidiabele’ kosten</i>	<i>f 100.000</i>
<i>– subsidie: 60% van f 100.000</i>	<i>f 60.000</i>
<i>(geen belastingaftrek onderhoud)</i>	

In dit voorbeeld betaalt u als eigenaar 50% van de totale kosten, de andere helft wordt door de subsidie gedekt. Stel dat u tijdens de restauratie 4 keer een declaratie indient van elk f 30.000. Dan moet u daarvan zelf de helft op tafel leggen, de andere helft krijgt u als voorschot uitgekeerd.

In de offerte voor de voorfinanciering staat vermeld welk bedrag reeds tijdens de restauratie-werkzaamheden kan worden ‘voorgesloten’. Stel dat dit bedrag hier f 45.000 is, dan wordt er 3 keer f 15.000 uitgekeerd. Op de vierde declaratie volgt dus niet direct een betaling.

Na voltooiing van de restauratie en vaststelling van de definitieve subsidie, komt de resterende f 15.000 beschikbaar. Op dit bedrag wordt meteen de tot het jaar van ‘aflossing’ van deze ‘lening’ door de minister van WVC door u verschuldigde rente ingehouden, waarmee voor u ‘de kous af is’.

Voorfinancieren betekent dat het bedrag van de subsidie en, indien van toepassing, van de Restauratie-hypothec door het Restauratiefonds eerder worden uitbetaald dan het Rijk ze beschikbaar stelt.

Vanzelfsprekend wordt voor het ‘voorschieten’ rente in rekening gebracht, maar deze is relatief laag. Er zijn ook geen bijkomende kosten.

U sluit in feite voor een korte periode een lening af, waarvoor het recht op uitbetaling van subsidie en eventuele Restauratie-hypothec wordt gecedeerd (overgedragen) aan het Nationaal Restauratiefonds.

Het grote voordeel van deze regeling is dat u na de subsidietoezegging snel met de uitvoering van de voorgenomen restauratie kunt beginnen.

Het voor te financieren bedrag wordt in de praktijk niet in één keer uitbetaald, maar in gedeelten, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Een opgave van de verwerkte restauratiekosten kan op een speciaal daarvoor bestemd (declaratie-)formulier bij het Restauratiefonds worden ingediend.

Na controle (door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg of de gemeente) wordt tot uitbetaling aan u overgegaan, in de regel binnen twee à drie weken na ontvangst van de declaratie.

U krijgt echter niet het volledige bedrag van de declaratie uitbetaald. Immers, de subsidie en de eventuele Restauratie-hypothec dekken de totale restauratiekosten nooit volledig. Er is altijd sprake van een eigen aandeel dat u uit andere bronnen moet betalen. Met andere woorden: bij elke voorschotbetaling wordt gekeken welk deel door de eigenaar zelf en welk deel door middel van subsidie (en eventuele Restauratie-hypothec) betaald moet worden.

Daar komt nog iets bij: u weet dat een subsidietoezegging altijd is gebaseerd op een begroting van de kosten. Het definitieve subsidiebedrag wordt pas vastgesteld als de restauratie is voltooid. De werkelijk gemaakte kosten zullen vaak op een ander bedrag uitkomen, waardoor het subsidiebedrag kan wijzigen. Om die reden geldt, tot de voltooiing van de restauratie en de goedkeuring daarvan door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, een maximum als voorschot (tijdens de restauratie) uit te betalen bedrag.

Hoe vindt de eindafrekening plaats?

Na afloop van de restauratie en nadat de hoogte van de subsidie vaststaat, krijgt u de subsidie voor de volle 100% uitbetaald. De voor het voorfinancieren verschuldigde rente wordt in zijn geheel op deze 'slotbetaling' in mindering gebracht.

Hoeveel bedraagt het rentepercentage van de voorfinanciering?

Het rentepercentage van de voorfinanciering wordt afgeleid van dat voor staatsleningen. Omdat het Rijk een interessante (veilige) partij is om geld aan te lenen, is het rentepercentage waartegen zij leent altijd laag. Daardoor – en dankzij een opslag die beperkt is tot 0,25% – bent u verzekerd van een rente die aanmerkelijk lager ligt dan die welke commerciële instellingen voor dergelijke leningen in rekening (moeten) brengen.

Met welke instantie moet ik contact opnemen voor een voorfinanciering?

Voor het aanvragen van een voorfinanciering hoeft u, net als voor de Restauratie-hypotheek, zelf niet aan de slag. Al eerder is ter sprake gekomen dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg een kopie van de subsidietoezegging aan het Restauratiefonds zendt.

Het Nationaal Restauratiefonds zendt u daarop bericht omtrent de voorfinanciering (en eventueel ook een Restauratie-hypotheek) met daarbij een uitgebreide toelichting.

INSTANTIES

Stichting Nationaal Restauratiefonds

Wat is de Stichting Nationaal Restauratiefonds?

Bestuur

Stichting Nationaal Restauratiefonds

Mr Pieter van Vollenhoven, voorzitter

Prof dr F.H.M. Grapperhaus, vice-voorzitter

Mw drs M.W.M. Vos-van Gortel, secretaris

Dr L.J.C.M. Le Blanc, penningmeester

Drs E.K. den Bakker

H.A. de Boer

J. Jessurun

J.C.J. Lammers

De Stichting Nationaal Restauratiefonds werd in 1985 opgericht op initiatief van de minister van WVC.

Het Nationaal Restauratiefonds is een particuliere instelling die samenwerkt met Rijk, gemeenten en financiële instellingen met als doel de financiële beletselen die monument-eigenaren ondervinden bij het in stand houden van hun bezit zoveel mogelijk weg te nemen.

Tot de taak van het Restauratiefonds behoort onder meer het verzorgen van een deel van de financiële zaken die voortvloeien uit de subsidieregelingen voor 'rijks'-monumenten.

Die financiële aangelegenheden omvatten:

- het verstrekken van Restauratie-hypotheken;
- het voorfinancieren van subsidie en Restauratie-hypotheek;
- het uitbetalen van subsidies.

Naast deze taken houdt het Restauratiefonds zich bezig met het creëren van nieuwe financieringsfaciliteiten en het bevorderen van goede voorlichting.

Totale 'Restauratie-financiering' voor alle 'monumenten'

Een voorbeeld van zo'n nieuwe financieringsfaciliteit vormt de, samen met enkele gemeenten, ontwikkelde 'Restauratie-financiering'. Hierbij wordt het voor de eigenaar van een monument mogelijk op voorhand de totale financiering van de restauratiekosten te regelen, waarbij de subsidies en de eventuele Restauratie-hypotheek worden ingebouwd.

Zodra een restauratienota moet worden voldaan, wordt deze prompt uitbetaald, rechtstreeks aan de uitvoerder van de restauratie. Nadat de restauratie is voltooid en de laatste subsidie ontvangen is, wordt het overblijvende deel van het krediet omgezet in een 'restantlening', die in 30 jaar kan worden afgelost.

Eind 1989 geldt deze regeling alleen nog voor monument-eigenaren – ook van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden – in enkele grotere monumenten-gemeenten. Er worden in meer gemeenten gesprekken gevoerd over invoering van de Restauratie-financiering. Uitbreiding van de regeling ligt dus in het verschiet.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Voor welke zaken is de Rijksdienst voor de Monumentenzorg verantwoordelijk?

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft bij de inwerkingtreding van de Monumentenwet 1988 een andere rol gekregen dan ze voordien had. Een aantal van haar taken en bevoegdheden zijn overgedragen aan de gemeenten. Toch speelt de RdMz nog een essentiële rol bij monumenten-restauraties.

De RdMz verdeelt, namens de minister van WVC, de voor de monumentenzorg beschikbare gelden en kent de subsidies toe.

In veel gevallen is deze dienst de instantie die de restauratievergunning verleent en de restauratie bouwkundig begeleidt. Ook vallen technische en/of bouwkundige zaken die met het restaureren zelf te maken hebben veelal onder de verantwoordelijkheid van deze dienst. De RdMz beschikt namelijk over een groot aantal deskundigen op het gebied van kunst- en bouwgeschiedenis, architectuur, stedenbouw en ambachtelijke terreinen als bijvoorbeeld houtbewerking, pleister- en schilderwerk.

De afdeling Voorlichting van de RdMz zal u desgewenst met de juiste deskundigen in contact brengen indien u advies op één van deze terreinen nodig heeft.

Ook geeft de afdeling Voorlichting de nodige informatie over de uitvoering van de Monumentenwet in de breedste zin van het woord en over de rijkssubsidie-regelingen.

Voor wat betreft de financierings-mogelijkheden die het Nationaal Restauratiefonds biedt in het kader van deze regelingen kunt u zich natuurlijk rechtstreeks tot het Fonds wenden.

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden

Het BBM kan de belastingplichtige monument-eigenaar vooraf uitsluitend omtrent fiscale aftrekmogelijkheden geven. Zeker voor de particuliere eigenaar-bewoner die rijkssubsidie aanvraagt, speelt het BBM een essentiële rol. Van het belang hiervan zullen we u, na het lezen van deze brochure, niet meer hoeven te overtuigen.

Uw gemeente

Zoals aan het begin van deze brochure reeds vermeld, bekleedt de gemeente een centrale functie in de monumentenzorg. Naast het uitvoeren van een deel van het rijksbeleid voeren de meeste gemeenten ook een eigen monumentenbeleid. Veelal biedt dit voor monument-eigenaren de mogelijkheid om ook van de gemeentelijke faciliteiten gebruik te maken.

In alle gevallen geldt dat de gemeente voor u het 'loket' is voor vrijwel alle monumenten-zaken.

TOT SLOT

Zoals vele monumenten in de loop der eeuwen veranderd zijn van uiterlijk of functie, staat ook de zorg voor monumenten niet stil. In de afgelopen jaren hebben zich veel ontwikkelingen voorgedaan waar een groot deel van hetgeen in deze brochure omschreven is, rechtstreeks mee samenhangt.

De ontwikkelingen zijn echter nog niet ten einde. Zo zal met name de rol van de gemeente in de toekomst steeds groter worden en zullen er weer nieuwe regelingen van de overheid komen.

Daarnaast blijft het Nationaal Restauratiefonds zoeken naar oplossingen op financieel en procedureel gebied.

Over al deze nieuwe ontwikkelingen zal uw gemeente u kunnen informeren.

Deze brochure beoogt op een leesbare wijze een aantal voor de eigenaar van een monument van belang zijnde zaken toe te lichten. Dit betekent dat, ingeval van onduidelijkheden of bij een interpretatie-verschil, u zich op de officiële bronnen zult moeten verlaten.

NUTTIGE ADRESSEN

Stichting Nationaal Restauratiefonds
Westerdorpsstraat 68
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken
Telefoon 03495-39 439

Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RdMz)
Broederplein 41
Postbus 1001
3700 BA Zeist
Telefoon 03404-83 211

**Belastingdienst/
Inspectie directe belastingen Zeist**
Bureau Monumentenpanden (BBM)
Postbus 3000
3700 DA Zeist
Telefoon 03404-27 611

**Stichting Nationale Contactcommissie Monumenten-
bescherming (NCM)**
Huis de Pinto
Sint Antoniesbreestraat 69
1011 HB Amsterdam
Telefoon 020-27 77 06

Prins Bernhard Fonds
Herengracht 476
Postbus 19750
1000 GT Amsterdam
Telefoon 020-23 09 51

Uw gemeente

**STICHTING
NATIONAAL RESTAURATIEFONDS**

mei 1990

720000/V.0590(G)

**STICHTING
NATIONAAL RESTAURATIEFONDS
Westerdorpsstraat 68, Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken.**