

Ook de instandhouding van monumentale interieuronderdelen, zoals deze bedstedewand, kan via een Restauratiefonds-hypothek gefinancierd worden

- ⌘ Het monument valt in de Brim-categorie woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie.
 - ⌘ De aanvrager is eigenaar of zakelijk gerechtigde en is daarnaast volledig beschikkingsbevoegd.
 - ⌘ De eigenaar heeft een mededeling of verklaring van het Bureau Monumentenpanden van de Belastingdienst ontvangen waarin de door het Bureau vastgestelde fiscale onderhoudskosten staan vermeld.
 - ⌘ De werkzaamheden zijn nog niet gestart en voor de werkzaamheden is geen andere vorm van rijkssubsidie aangevraagd.
 - ⌘ Een vergunning volgens artikel 11 van de Monumentenwet 1988, ofwel een monumentenvergunning, is vereist, tenzij van de gemeente een schriftelijke verklaring wordt verkregen dat voor deze werkzaamheden geen monumentenvergunning vereist is.
- De volledige voorwaarden en kenmerken kunt u raadplegen via www.monumenten.nl of opvragen bij het Restauratiefonds.

EEN LENING AANVRAGEN

U kunt snel en eenvoudig online een Restauratiefonds-hypothek aanvragen via een digitaal for-

HULP OP MAAT

Een monumenteigenaar die aan het begin staat van een restauratieproces heeft vaak veel vragen. Waar begin ik aan? Kan ik de financiële lasten wel dragen? Hoe zit het met de belastingaftrek? Het Restauratiefonds biedt u daarom de RestauratieWijzer, een dienstverlening die voorziet in een persoonlijke begeleiding voorafgaand aan en tijdens het restauratieproces. Waar uw gemeente en architect zorg dragen voor de bouwkundige begeleiding, kan het Restauratiefonds u helpen bij alle financiële en procesmatige aspecten van uw restauratie. Kijk voor meer informatie op www.monumenten.nl of www.restauratiefonds.nl.

mulier op www.restauratiefonds.nl. Nadat u zich geregistreerd hebt, kunt u op ieder gewenst moment uw aanvraag invullen, completeren en verzenden. Bovendien wordt u daarna automatisch op de hoogte gehouden van de voortgang van uw aanvraag. Als u dat wenst, kunt u via de site ook een papieren aanvraagformulier afdrukken, of dat opvragen bij het Restauratiefonds. Aanvragen voor een Restauratiefonds-hypothek kunnen gedurende het gehele jaar worden ingediend. Doorgaans ontvangt u binnen enkele dagen uitsluitel over uw aanvraag. Vanzelfsprekend moet de lening 'financieel haalbaar' zijn, dat wil zeggen dat u de financieringslasten moet kunnen dragen. Een krediettoets maakt daarom deel uit van de beoordeling van uw aanvraag. ⌘



INFORMATIE EN ADVIES

Wilt u meer weten of advies over dit onderwerp, neem dan contact op met het Nationaal Restauratiefonds: (033) 25 39 439, info@restauratiefonds.nl. Meer informatie, zoals onder meer het volledige *Besluit rijkssubsidie instandhouding monumenten* en de bijbehorende ministeriële regelingen, is te vinden op www.racm.nl en www.monumenten.nl.

NUTTIGE ADRESSEN

Nationaal Restauratiefonds

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken
(033) 25 39 439, fax (033) 25 39 598
info@restauratiefonds.nl, www.restauratiefonds.nl

Belastingdienst, Bureau Monumentenpanden

Postbus 4050, 3800 EB Amersfoort

(033) 45 05 277, www.belastingdienst.nl

ANDERE RACM-BROCHURES

Te bestellen via info@racm.nl.

- *Financiële steun voor rijksmonumenten*
- *Subsidie voor rijksmonumenten*

RACM Brochure Wet- en regelgeving 3

juni 2006, gewijzigde 2e druk januari 2008

Redactie Peter Berendse, Jan de Knegt, Willem Knitel, Gert Jan Luijendijk, Jan van Rooijen en Dirk Snoodijk
Tekst René van Gerwen, Margreet Kokshoorn en Alie van Veenendaal
Foto's RACM, tenzij anders vermeld
Vormgeving ontwerpjanhaandrikman, Doornenburg Druk Boom Planeta, Haarlem
Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.
ISSN 1569-7622

Gratis abonnementen op onze Nieuwsbrief met brochures, adreswijzigingen, bestellingen van meerdere exemplaren en al uw vakinhoudelijke vragen: info@racm.nl of (033) 42 17 456. Alle in deze uitgave gepubliceerde afbeeldingen van de RACM zijn tegen betaling te bestellen via (030) 69 83 300.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten is, in samenwerking met anderen, verantwoordelijk voor de zorg voor het Nederlandse erfgoed boven en onder de grond en onder water. In 2006 zijn de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek samengevoegd tot één nieuwe rijksdienst. Wij zijn onderdeel van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.



Een lening voor rijksmonumenten

Op grond van het *Besluit rijkssubsidie instandhouding monumenten*, kortweg het Brim, zijn er twee soorten financiële ondersteuning voor de instandhouding van rijksmonumenten. Ten eerste een lening voor eigenaren van woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie. En ten tweede een subsidie voor de overige monumenteigenaren. In deze brochure kunt u meer lezen over de lening met lage rente, de zogeheten Restauratiefonds-hypothek. Over het Brim zijn nog twee brochures verschenen: *Subsidie voor rijksmonumenten* en de algemene brochure *Financiële steun voor rijksmonumenten*.

INLEIDING

Rijksmonumenten nemen een bijzondere plek in onze woon- en leefomgeving in. Het zijn markante punten in onze steden en landschappen. Door hun bouwwijze, stijl, ouderdom, omvang of materiaalgebruik is het onderhoud intensief en kostbaar. Er wordt daarbij vaak gewerkt met traditionele materialen en er zijn gespecialiseerde vakmensen nodig om het werk uit te voeren. Sinds 1 februari 2006 is het *Besluit rijkssubsidie instandhouding monumenten* van kracht. Deze financiële regeling richt zich op de instandhouding van rijksmonumenten. De uitvoering van het Besluit is in handen van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en het Nationaal Restauratiefonds.

Planmatig onderhoud is de beste garantie voor een langdurige instandhouding van uw monument. Het uitvoeren van schilderwerk is een belangrijke, periodiek terugkerende werkzaamheid, waarmee u uw woonhuismonument in goede staat houdt (foto Gert Jan Luijendijk)

Kenmerkend achttiende-eeuws houten huis in Oostzaan

PLANMATIGE INSTANDHOUDING

Een monument dat in goede staat verkeert, moet in goede staat blijven. Planmatig onderhoud is de beste garantie voor een langdurige instandhouding van een monument. De overheid wil daarom planmatig onderhoud van rijksmonumenten door eigenaren stimuleren. Het Besluit richt zich dan ook op instandhouding met soms een kleine restauratie.

Preventief en structureel

Het besef dat een monument planmatige instandhouding behoeft, ook na restauratie, is zeker niet nieuw. Toch krijgt dit vaak te weinig aandacht en wordt het belang ervan in de praktijk onderschat. Planmatige instandhouding betekent preventief en structureel onderhoud plegen aan een monument. Uitstel van onderhoudswerkzaamheden leidt tot sneller verval



Regelmatig inspecteren, schoonmaken en onderhouden van daken, goten, regenpijpen en schilderwerk voorkomen schade. Het tijdig uitvoeren van kleine herstelwerkzaamheden behoedt uw pand voor verder verval (foto's Gert Jan Luijendijk)

door vervolgschade en maakt dat ingrijpend herstel eerder noodzakelijk is. Door goed onderhoud kan dit voorkomen worden. Gelukkig zijn steeds meer monumenteigenaren zich ervan bewust dat door preventief onderhoud hun pand langer in goede staat blijft, met uiteindelijk minder kosten.

Een goede instandhouding vraagt om regelmatige beoordeling van de bouwkundige staat, met daaraan gekoppeld een plan voor werkzaamheden in de komende jaren. Sommige werkzaamheden kunnen door een eigenaar zelf uitgevoerd worden, maar veel werkzaamheden zijn zo specifiek dat ze aan vaklieden moeten worden overgelaten.

Preventieve maatregelen voor instandhouding zijn vooral gericht op:

- ⚙️ Aanhoudende aandacht voor vocht, vuil, ventilatie en regenafvoer.
- ⚙️ Periodieke werkzaamheden voor het wind- en waterdicht houden van de buitenkant, ofwel het in goede staat houden van dakbedekking, schilderwerk, goten en afvoeren.
- ⚙️ Incidenteel grotere reparaties, zoals het herstel van daken en goten, rotte balkkoppen, scheuren in metselwerk, voegwerk, ankers en ander ijzerwerk.

In onze brochurereeks *Techniek* leest u waarop te letten bij het herstel van monumenten.

De tientallen titels zijn terug te vinden op www.racm.nl en gratis te bestellen via info@racm.nl.

VERGUNNING

Gemeenten hebben een belangrijke rol in de rijksmonumentenzorg. Zij beoordelen of werkzaamheden aan een monument voldoen aan allerlei eisen en geven daarvoor zonnig ook vergunningen af. Het is verstandig om altijd contact op te nemen met de gemeente als u een instandhoudingsplan gaat maken. Voor het aanvragen van een Restauratiefonds-hypothek is het een vereiste dat u vooraf over de monumentenvergunning beschikt, of over een verklaring van de gemeente dat deze niet nodig is. De eventuele begeleiding bij de uitvoering van de instandhoudingswerkzaamheden berust meestal ook bij de gemeente.

Een eigenaar van een boerderij zonder agrarische functie kan een beroep doen op de leningvariant van het Brim. In oorsprong zeventiende-eeuwse boerderij aan de Westgaag in het Zuid-Hollandse Maasland



VOOR WELKE MONUMENTEN?

De regeling biedt eigenaren van woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie de mogelijkheid van een laagrentende lening voor de instandhoudingskosten van hun monument.

De overige monumenteigenaren komen in aanmerking voor een subsidie op basis van een meerjaren-instandhoudingsplan.

Woonhuizen zijn beschermde monumenten die in oorsprong primair vervaardigd zijn voor bewoning of die oorspronkelijk een andere functie dan bewoning hadden, maar die nu primair als woning in gebruik zijn. Kerkgebouwen, kastelen, buitenplaatsen, landhuizen, gebouwen van liefdadigheid, molens en gemalen die nu een woonfunctie hebben, vallen hier niet onder en komen altijd in aanmerking voor subsidie.

Boerderijen zonder agrarische functie zijn beschermde monumenten die in oorsprong primair zijn vervaardigd ten behoeve van het agrarisch bedrijf, maar die dat thans niet meer als primaire functie hebben. Hieronder worden behalve de hoofdgebouwen bijvoorbeeld ook de onder een zelfstandig monumentnummer geregistreerde schuren en hooibergen begrepen. Om te bepalen of een monument wel of niet een agrarische functie heeft, wordt de jaarlijkse landbouwtelling van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit gehanteerd.

Monumenten die na herbestemming een woonfunctie hebben gekregen komen volgens het Brim in aanmerking voor een lening, zoals het voormalige Rijks Opvoedings Gesticht voor Jongens in Amersfoort uit 1908 (foto Gert Jan Luijendijk)

Uitzonderingen

Het kan zijn dat uw rijksmonument als onderdeel van een complex is aangewezen vanwege de onderlinge samenhang met andere complexonderdelen. Een beschermd complex is als zodanig ingeschreven in het Monumentenregister. Eigenaren van woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie komen in aanmerking voor een lening. Maar soms maken woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie deel uit van een complex. In dat geval komen zij in aanmerking voor subsidie. Staat een complex echter ingeschreven in het register als woonhuis of boerderij zonder agrarische functie, dan gaat deze uitzondering niet op en komt men in aanmerking voor een lening.

Organisaties voor monumentenbehoud die door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap zijn aangewezen en decentrale overheden zoals provincies, gemeenten en waterschappen komen niet in aanmerking voor een Restauratiefonds-hypothek. Zij kunnen een beroep doen op de subsidievariant van de regeling.

VASTGESTELDE FISCALE ONDERHOUDSKOSTEN

De Restauratiefonds-hypothek is een lening tegen een aantrekkelijke, lage rente, ruimschoots beneden de marktrente. De grondslag voor deze

lening vormen de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten, vastgesteld door het Bureau Monumentenpanden van de Belastingdienst. De Belastingdienst hanteert het begrip 'onderhoudskosten' voor zowel onderhoud aan een monument, als restauratie ervan. Beide kostensoorten vallen fiscaal gezien onder het begrip 'vastgestelde fiscale onderhoudskosten'. Het Bureau doet op uw verzoek hierover mededeling voorafgaand aan de werkzaamheden. Deze mededeling vormt de grondslag voor de hoogte van de Restauratiefonds-hypothek. Uit deze mededeling blijkt óf de eigenaar fiscale aftrek van onderhoudskosten kan genieten en zo ja, welk bedrag voor aftrek in aanmerking komt.

HOOGTE VAN DE LENING

Er wordt onderscheid gemaakt tussen eigenaren die wel een fiscale aftrek hebben voor onderhoudskosten en eigenaren die daar niet voor in aanmerking komen. Als voor uw situatie wordt vastgesteld dat er geen aftrek mogelijk is, kunt u tot honderd procent van de vastgestelde onderhoudskosten lenen in de vorm van een Restauratiefonds-hypothek. Hebt u wel fiscale aftrek, dan kunt u tot maximaal zeventig procent van de onderhoudskosten lenen via een Restauratiefonds-hypothek. U kunt dan immers een deel van de kosten dekken dankzij de belastingterug-

EEN REKENVOORBEELD

Begroting

€ 150.000,-	Totale instandhoudingskosten
€ 100.000,-	Vastgestelde fiscale onderhoudskosten

Eigenaar met fiscale aftrek

€ 70.000,-	Restauratiefonds-hypothek 70% van vastgestelde fiscale onderhoudskosten
€ 35.000,-	Belastingteruggave, in dit voorbeeld
€ 45.000,-	Aanvullend te financieren

Deze leningen samen vormen een Totaal-financiering via het Restauratiefonds.

Eigenaar zonder fiscale aftrek

€ 100.000,-	Restauratiefonds-hypothek 100% van vastgestelde fiscale onderhoudskosten
€ 50.000,-	Aanvullend te financieren

Deze leningen samen vormen een Totaal-financiering via het Restauratiefonds.

gave. In beide gevallen is de maximale lening € 250.000,- per monument.

Op www.monumenten.nl kunt u via een eenvoudig vragenschema nagaan of u in aanmerking komt voor een Restauratiefonds-hypothek of subsidie en welk percentage dan van toepassing is. U kunt uiteraard ook contact opnemen met het Restauratiefonds voor een nadere uitleg en aanvullende informatie.

Een lening voor het restant van uw kosten

De instandhouding zorgt doorgaans voor meer dan de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten, die u met de Restauratiefonds-hypothek en de eventuele belastingteruggave hebt geregeld. Een aanvullende financiering is dan ook vaak gewenst. Vanuit die gedachte heeft het Restauratiefonds de Totaal-financiering ontwikkeld: een financiering op maat voor het gehele project, centraal bij één loket geregeld. Meer informatie over de financieringsmogelijkheden van het Restauratiefonds vindt u in de productbrochure *Uw monument en het Restauratiefonds*, op te vragen bij het Nationaal Restauratiefonds.

BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN

Om in aanmerking te kunnen komen voor een Restauratiefonds-hypothek moet ten minste aan de volgende voorwaarden zijn voldaan: