

**Restauratiefonds.**

## **Voorwaarden**

Financiering Nationaal Restauratiefonds



# Leeswijzer

## **Uw offerte**

Voor u liggen de Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds van 1 januari 2023, hierna te noemen: Voorwaarden. Deze Voorwaarden zijn van toepassing op financieringen verstrekt door Stichting Nationaal Restauratiefonds, zoals is aangeboden in uw offerte.

De Voorwaarden maken deel uit van de offerte voor uw aanvraag voor een financiering van onder meer aankoop, restauratie, verduurzaming of het onderhoud van een object (bijvoorbeeld een rijksmonument).

U wordt aangeraden de offerte en het deel van de Voorwaarden dat voor u van toepassing is aandachtig te lezen, zodat u straks – als u uw handtekening zet – precies weet waar u aan toe bent.

## **Opbouw Voorwaarden**

De Voorwaarden bestaan uit de volgende hoofdstukken:

### **Hoofdstuk 1. Vooraf**

Dit hoofdstuk bevat uitleg van de in deze Voorwaarden gehanteerde begrippen en beschrijft hoe het Restauratiefonds omgaat met persoonlijke gegevens. In dit eerste hoofdstuk vindt u ook de uitleg over de dienstverlening, de contactgegevens en de klachtenprocedure van het Restauratiefonds.

### **Hoofdstuk 2. Uitleg over uw offerte**

In dit hoofdstuk krijgt u uitleg over de offerte, de Bouwrekening en de lening(en). Bovendien leest u over de maandelijkse betaling, rentevaste periode en extra aflossingen en de opeisbaarheid. Dit hoofdstuk kunt u zien als een gebruiksaanwijzing bij de offerte.

### **Hoofdstuk 3. Uw verplichtingen**

Dit hoofdstuk bevat algemene bepalingen voor geldleningen. Dit beschrijft – in juridische termen – wat uw verplichtingen zijn na het aangaan van de lening.

### **Hoofdstuk 4. Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties**

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke aanvullende of afwijkende bepalingen van kracht zijn voor de rechtspersoon die u vertegenwoordigt of wanneer u handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Dit kan ook gelden wanneer een financiering wordt aangegaan voor een verhuurd object en/of een beleggingsobject.

### **Bijlage. Voorwaarden per lening**

U leest hier welke voorwaarden van toepassing zijn op de door u aangevraagde leningen.

# Inhoudsopgave

<b>1. Vooraf</b>	<b>6</b>
1.1 Begrippenlijst	6
1.2 Persoonsgegevens en raadplegen registers	12
1.3 Over onze dienstverlening	13
1.4 Contactgegevens, klachtenprocedure en vergunning AFM	14
<b>2. Uitleg over uw offerte</b>	<b>16</b>
2.1 Offerte	16
2.2 Bouwrekening	18
2.3 Lening	20
2.4 Betaling	23
2.5 Belangrijk om te weten	25
2.6 Bijzondere situaties	26
<b>3. Uw verplichtingen</b>	<b>28</b>
Artikel 1 Hoofdelijke aansprakelijkheid	28
Artikel 2 In stand houden van het onderpand	28
Artikel 3 Verzekeringen	29
Artikel 4 Tussentijdse waardebeoordeling	30
Artikel 5 Verhuur	31
Artikel 6 Kennisgeven en toezending van bescheiden	31
Artikel 7 Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen	32
Artikel 8 Te late betaling	33
Artikel 9 Kosten voor rekening van de schuldenaar	33
Artikel 10 Rente extra stortingen	34
Artikel 11 Verrekening	34
Artikel 12 Opeisbaarheid	34
Artikel 13 In gebreke zijn	37
Artikel 14 Hypotheek; positieve/negatieve hypotheekverklaring	37
Artikel 15 Derdenhypotheek	38
Artikel 16 Executoriale verkoop	38
Artikel 17 Voortzetten van het hypotheekrecht	39
Artikel 18 Doorhalen van het hypotheekrecht	39
Artikel 19 Opzegging	39
Artikel 20 Inpandgeven van rechten	40
Artikel 21 Aanvullende zekerheden	40
<b>4. Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties</b>	<b>42</b>
Artikel 1 Toestemming Restauratiefonds	42
Artikel 2 Verzekeringen	42
Artikel 3 Ultimate Beneficial Owner (UBO)	42
Artikel 4 Informatie	44
Artikel 5 Opeisbaarheid	44
Artikel 6 Extra aflossingen en vergoeding voor vervroegd aflossen	49

## Bijlagen: Voorwaarden per lening

- Restauratiefonds-hypothec
- Restauratiefondsplus-hypothec
- Regionale Restauratiefonds-hypothec
- Cultuurfonds-hypothec
- Monumenten-hypothec
- Overbruggingslening
- Restauratie-hypothec
- Kerken Nevenfunctie-Lening
- Duurzame Scholenfonds-Lening
- Duurzame Monumenten-Lening
- Duurzame Monumentenplus-Lening

# 1. Vooraf

In dit hoofdstuk krijgt u uitleg over de in deze Voorwaarden gehanteerde begrippen. Vervolgens leest u hoe het Restauratiefonds omgaat met uw persoonlijke gegevens. Ook bevat dit hoofdstuk uitleg over de dienstverlening, de contactgegevens en de klachtenprocedure van het Restauratiefonds.

## 1.1 Begrippenlijst

### **Ander door de overheid beschermd pand:**

Hieronder vallen bijvoorbeeld panden in een beschermd stads- of dorpsgezicht of panden waarbij de overheid (o.a. Rijk, provincie of gemeente) de cultuurhistorische waarden beschermt zoals beeldbepalende panden, karakteristieke panden en panden op een cultuurhistorische waardekaart. Hiermee bedoelen we geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten.

### **Beschermde monumenten**

Onroerende monumenten als bedoeld in de Erfgoedwet, die zijn ingeschreven op basis van de in deze wet vastgestelde registers. Deze worden ook wel rijksmonumenten genoemd.

### **Bouwrekening**

Rekening bij het Restauratiefonds die aangeboden wordt aan een schuldenaar gekoppeld aan één of meerdere leningen, en ten laste waarvan de facturen van werkzaamheden aan het object op declaratiebasis worden betaald.

### **Cessie**

De overdracht van een vordering. Bijvoorbeeld de cessie van subsidiegelden. Na cessie worden deze subsidiegelden rechtstreeks uitbetaald aan het Restauratiefonds.

### **Construction All Risks-verzekering**

Wordt ook CAR-verzekering genoemd. Een verzekering die dekking biedt tegen materiële schade en/of verlies ontstaan tijdens/door de uitvoering van een bouwproject.

### **Contante waarde**

De huidige waarde van een bedrag, waarover u pas na een bepaalde periode de beschikking heeft.

### **Decentrale overheden**

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

### **Digitale omgeving van het Restauratiefonds**

De meeste zaken die betrekking hebben op het aanvragen en beheren van uw hypothecaire lening vindt u terug in uw digitale omgeving van het Restauratiefonds (MijnRestauratiefonds). Deze is alleen voor u toegankelijk. Het Restauratiefonds kan de keuze maken om uw informatie slechts toegankelijk te maken via deze digitale omgeving. In deze situatie dient u de relevante documenten en informatie te uploaden en/of downloaden vanuit deze digitale omgeving.

**Eigenaar**

Natuurlijke persoon of rechtspersoon die recht van eigendom of een ander zakelijk recht (zoals het recht van erfpacht of het recht van opstal) heeft op een object. Huurders, pachters en beheerders zijn geen eigenaar.

**Gemeentegarantie**

Een garantie van een gemeente waarmee zij zich ten opzichte van de geldverstrekker garant stelt voor de voldoening van de hypotheekschuld.

**Gemeentelijk monument:**

Een object dat op grond van een gemeentelijke monumentenverordening bescherming geniet vanwege bijzondere cultuurhistorische waarde en door de gemeente wordt aangewezen.

**Gereedmelding bij een Regionale Restauratiefonds-hypotheek**

Na afronding van de werkzaamheden dienen de restauratie- en of onderhoudswerkzaamheden schriftelijk gereed gemeld te worden bij de Samenwerkingspartij, tenzij blijkt uit de (beleids)regeling van de Samenwerkingspartij dat dit niet noodzakelijk is. Na gereedmelding worden de daadwerkelijk gemaakte kosten en op basis daarvan de hoogte van de lening dan wel subsidie definitief vastgesteld.

**Hypotheekakte**

De notariële akte waarbij het recht van hypotheek wordt gevestigd.

**Hypotheekgever**

De eigenaar van het onderpand die een recht van hypotheek verleent als zekerheid aan de geldverstrekker. Vaak is de hypotheekgever ook de schuldenaar.

**Hypotheeknemer**

De geldverstrekker. Degene die aan een of meer anderen geld uitleent en als zekerheid daarvoor een recht van hypotheek op een onderpand verkrijgt.

**Hypotheekrecht**

Zie het hoofdstuk Recht van hypotheek

**IBAN**

International Bank Account Number, een internationaal bankrekeningnummer ten behoeve van betalingen of incasso's.

**Instandhoudingskosten**

De Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten 2013 hanteert het begrip 'instandhouding' voor zowel onderhoud als restauratie (herstel) van een monument. Bij onderhoud gaat het volgens de Erfgoedwet om noodzakelijke reguliere werkzaamheden die gericht zijn op het behoud van monumentale waarden en bij restauratie om werkzaamheden die het normale onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel. Volgens de genoemde leidraad moeten de werkzaamheden sober en doelmatig zijn, technisch noodzakelijk zijn en zijn gericht op maximaal behoud van aanwezige monumentale waarden. De instandhoudingskosten worden indien van toepassing verminderd met het bedrag waarvoor al een subsidie is verleend of verminderd met het bedrag dat als verzekeringsuitkering bij schade door brand of storm etc. ontvangen is. Het gaat dus om kosten die daadwerkelijk ten laste van de eigenaar komen.

### **Jaarlijks kosten percentage (JKP)**

Het jaarlijks kosten percentage is het bedrag dat als vergoeding betaald wordt aan het Restauratiefonds (dus niet de aflossing van het krediet). Als er naast de rente- geen andere kosten worden berekend, is het jaarlijks kostenpercentage gelijk aan de rente. Als er wel extra kosten worden berekend, is het JKP hoger. Ook het moment van betalen is in het JKP verwerkt. De JKP wordt weergegeven in een percentage op jaarbasis van het totale kredietbedrag. Het JKP kan dus gebruikt worden om verschillende leningen met elkaar te vergelijken.

### **Maandannuïteit**

Het vaste maandbedrag dat gedurende de rentevaste periode moet worden betaald en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij een renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd.

### **Marktwaarde**

Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en bereidwillige verkoper, na behoorlijke verkoopinspanning, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de datum van taxatie. Hierbij wordt er van uitgegaan dat partijen met kennis van zaken en niet onder dwang hebben gehandeld.

### **Object**

Het pand, het beschermde monument, het archeologische monument of het groene monument, met het oog op bijvoorbeeld de aankoop, restauratie of het onderhoud waarvoor financiering is aangevraagd.

### **Onderpand**

Alle onroerende en roerende zaken alsmede rechten die volgens de akte tot zekerheid voor de betaling van de schuld dienen.

### **Onderzetter**

De hypotheekgever bij een derdenhypotheek. Bij een derdenhypotheek is de hypotheekgever een ander dan de Schuldenaar.

### **Opstalverzekering**

Een verzekering die dekking biedt tegen schade aan het onderpand (niet de inboedel) door bijvoorbeeld brand en blikseminslag.



### **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. De uitleg van dit begrip beperkt zich specifiek tot de Restauratiefonds-hypothek en de Restauratiefondsplus-hypothek; zie de *Voorwaarden & Kenmerken van deze leningssoorten*.

### **Overeenkomst**

De ondertekende offerte, de overeenkomst van geldlening of kredietovereenkomst, de onderhandse akte, de notariële hypothekakte, de in deze stukken van toepassing verklaarde voorwaarden en bepalingen, waaronder deze Voorwaarden, alsmede elk stuk waarin aanvullingen en/of wijzigingen en/of uitwerkingen op of in de hiervoor genoemde stukken worden aangebracht voor zover daarmee uitdrukkelijk of stilzwijgend door de schuldenaar is ingestemd.

### **Persoonsgegevens**

Alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon.

### **Positieve/negatieve hypothekverklaring**

Een verklaring (vaak onderhands afgegeven) waarin de schuldenaar zich ten opzichte van de geldverstrekker verbindt het onderpand niet (verder) te bezwaren met een hypothekrecht (de negatieve verklaring) en zich daarnaast verbindt op eerste verzoek van de geldverstrekker mee te werken aan het vestigen van een hypothekrecht op het onderpand (positieve verklaring).

### **Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM)**

Organisatie als bedoeld in artikel 30 van de Subsidieregeling instandhouding monumenten.

### **Provinciaal monument:**

Een object dat op grond van een provinciale monumentenverordening bescherming geniet vanwege bijzondere cultuurhistorische waarde en door de provincie wordt aangewezen

### **Rangwisseling**

Bij notariële akte kan worden bepaald dat een hypothekrecht een hogere rang krijgt dan haar op basis van het tijdstip van haar inschrijving toekomt. Zo kan een hypothek die later is gevestigd toch hoger in rang worden (en dus voorrang krijgen boven het oudere recht). Rangwisseling vereist de medewerking van de hypothekhouder(s) met hogere rang.

### **Recht van hypothek**

Recht van hypothek is een zakelijk zekerheidsrecht op registergoederen (bijvoorbeeld een huis of schip) die toebehoren aan een ander. Het recht van hypothek is bedoeld om een vordering (bijvoorbeeld wegens het niet nakomen door de schuldenaar van zijn betalingsverplichtingen) met voorrang op de opbrengst bij executoriale verkoop van het onderpand te kunnen verhalen. Er kan zowel een vaste hypothek, een krediethypothek als een bankhypothek gevestigd worden. Bij een vaste hypothek is het hypothekrecht gekoppeld aan de hoogte van de restanthoofdsom. Bij een krediethypothek is het mogelijk tot een kredietlimiet gelden op te nemen (maar de hypothecaire inschrijving daalt bij aflossing niet). Bij een bankhypothek is het hypothekrecht gevestigd voor alles wat de geldgever uit welke hoofde dan ook van de schuldenaar te vorderen heeft of zal hebben.

### **Rentevaste periode**

Bij het aangaan van de lening wordt het rentepercentage voor een bepaalde periode afgesproken en vastgezet: de rentevaste periode. Na afloop van deze periode wordt de rente aangepast (herzien) aan de dan geldende actuele rentestand en voor een nieuwe rentevaste periode worden vastgezet.

### **Renteherzieningsdatum**

Na afloop van een rentevast periode of telkens per een overeengekomen datum, wordt het voor de lening geldende rentepercentage opnieuw door het Restauratiefonds voor een nieuwe periode vastgesteld. Zo'n renteherziening gaat in op de eerste van de maand waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen (de renteherzieningsdatum).

### **Restauratiefonds**

Stichting Nationaal Restauratiefonds, statutair gevestigd in Amersfoort en kantoorhoudende in Amersfoort.

### **Royement**

Het (gedeeltelijk) doorhalen (verwijderen) van de inschrijving van een hypotheek in de registers van het Kadaster.

### **Samenwerkingspartij**

De organisatie (bijvoorbeeld een gemeente of provincie) waar het Restauratiefonds mee samen werkt en door wie het recht om laagrentende leningen aan te vragen kan worden toegekend aan eigenaren van een object.

### **Schriftelijk**

Onder schriftelijk wordt verstaan documenten afgedrukt op papier en documenten die langs elektronische weg tot stand zijn gekomen (denk daarbij met name aan gescande documenten) die aan de volgende eisen voldoen (dit ter beoordeling van het Restauratiefonds):

- die raadpleegbaar zijn voor partijen;
- waarvan de authenticiteit in voldoende mate gewaarborgd is;
- waarvan het moment van totstandkoming met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- waarvan de identiteit van de partijen met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- die door middel van een persoonlijke MijnRestauratiefonds omgeving bij het Restauratiefonds kunnen worden geüpload.

### **Schuldenaar**

Degene(n) die met het Restauratiefonds een overeenkomst van geldlening heeft/hebben gesloten en de rechtsopvolgers hiervan.

### **Schuld**

De schuld bestaat uit:

- de hoofdsom van de lening met rente en kosten, boete en vergoedingen waartoe de lening aanleiding mocht geven;
- de door het Restauratiefonds voor de schuldenaar gedane betalingen;
- al hetgeen het Restauratiefonds van de schuldenaar uit hoofde van de lening te vorderen heeft of op enig moment te vorderen zal hebben.

### **Subsidiebeschikking**

Zie het hoofdstuk Toekenningbeschikking

### **Toekenningsbeschikking**

Mededeling van de samenwerkingspartij waarin een financiële ondersteuning (lening dan wel subsidie) wordt toegekend, voorafgaand aan en met het oog op het uitvoeren van de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden. In de beschikking staat de voorlopige hoogte van de bij het Restauratiefonds aan te vragen lening vermeld of staat de voorlopige hoogte van de subsidie vermeld.

### **Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument**

Een verklaring waarin een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau verklaart welke werkzaamheden voor instandhouding voldoen aan Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten 2013. De instandhoudingskosten dienen na aftrek van de door de eigenaar ontvangen of te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen als grondslag voor een Restauratiefonds-hypothec of een Restauratiefondsplus-hypothec. Het Restauratiefonds heeft geen invloed op de hoogte van de vaststelling in de verklaring.

### **Vaststellingsbeschikking**

Mededeling van de samenwerkingspartij met betrekking tot de definitieve hoogte van de subsidiabele kosten (en daarmee van het leningsbedrag en/of de subsidie) op basis van de werkelijk uitgevoerde werkzaamheden.

### **Vergunning**

Een (onherroepelijke) 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), dan wel de hiervoor in de plaats komende wet- of regelgeving.

### **Verpanding**

Een zakelijk zekerheidsrecht waarmee een zaak of vordering bezwaard kan worden. Het pandrecht wordt gevestigd om degene die het pandrecht vestigt de mogelijkheid te geven om zich met voorrang te verhalen op de met het pandrecht bezwaarde goederen of vorderingen.

### **Zelfstandig onderdeel is:**

- een deel van een beschermd monument dat is aan te merken als een zelfstandige bouwkundige eenheid;
- een deel van een beschermd monument dat is aan te merken als een toren van een kerkgebouw; alle delen gezamenlijk van een beschermd monument, zijnde een aanleg zoals een park- of tuinaanleg, die aan één eigenaar behoren, en niet het gehele beschermde monument omvatten,
- of alle delen gezamenlijk van een beschermd archeologisch monument, die aan één eigenaar behoren, en niet het gehele beschermde monument omvatten.

## 1.2 Persoonsgegevens en raadplegen registers

### Persoonsgegevens

Deze paragraaf bevat allereerst informatie over de wijze waarop het Nationaal Restauratiefonds omgaat met de door u in verband met de aanvraag en verdere afhandeling van uw lening aan het Restauratiefonds toevertrouwde persoonsgegevens.

#### *Waarvoor gebruikt het Restauratiefonds de persoonsgegevens (doeleinden)?*

Het Restauratiefonds gebruikt uw persoonsgegevens alleen voor het specifieke doel waarvoor u de gegevens heeft verstrekt: het administreren en beoordelen van uw leningaanvraag, het tot stand komen van de lening en het vestigen van zekerheden (bijvoorbeeld een recht van hypotheek), het beheren van de lening, het beëindigen van de lening of het eventueel testen van de geautomatiseerde systemen.

#### *Delen met derden (verwerkers)*

Het Restauratiefonds verstrekt uw persoonsgegevens niet aan partijen buiten het Restauratiefonds, tenzij het Restauratiefonds dit vooraf heeft aangegeven. Voor de uitvoering van een aantal werkzaamheden in verband met het afhandelen van de leningaanvraag of het uitvoeren van de lening heeft het Restauratiefonds anderen ingeschakeld. Wij noemen dit "verwerkers". Restauratiefonds verstrekt uw persoonsgegevens alleen maar aan deze verwerkers om deze specifieke werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Met de volgende partijen kan het Restauratiefonds in specifieke situaties uw persoonsgegevens delen:

- Het BKR voor het beoordelen van de leningaanvraag en het toetsen op betalingsgedrag, het registreren van specifieke leningen/kredieten en het registreren van achterstanden en andere bijzonderheden in verband met de lening.
- De notaris voor het passeren van de lening en het vestigen van het hypotheek- en/of pandrecht, maar ook het eventueel invoeren van het hypotheekrecht, het beëindigen van de lening en het doorhalen van het hypotheekrecht.
- Een deurwaarder voor het uitvoeren van invorderingsacties wanneer u uw verplichtingen niet nakomt.
- Een advocaat voor het nemen van maatregelen wanneer de uitvoering van de lening daar aanleiding toe geeft.
- Een partij die een garantie heeft verstrekt (bankgarantie, borgtochtgarantie, waaronder gemeentegarantie).
- Aan derden die in opdracht van het Restauratiefonds gepersonaliseerde brieven sturen die betrekking hebben op uw lening (zoals een jaaropgave).
- Aan derden die inzage hebben in de geautomatiseerde systemen waarmee uw lening wordt uitgevoerd (IT-leveranciers).
- Het Rijk (waaronder de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), provincies en gemeenten wanneer u een Restauratiefonds-hypotheek of een Restauratiefondsplus-hypotheek, een Duurzame Monumenten-lening, Duurzame Monumentenplus-Lening, Kerken Nevenfunctie-Lening of een Duurzame Scholenfonds-Lening heeft aangevraagd en afgesloten.
- Provincies of gemeenten die het fonds waaruit uw lening wordt verstrekt hebben gefinancierd wanneer u een Regionale Restauratiefonds-hypotheek heeft aangevraagd en afgesloten.
- Stichting Elisabeth Strouven wanneer u een Regionale Restauratiefonds-hypotheek uit het Elisabeth Strouven Monumentenfonds heeft aangevraagd en afgesloten waarbij deze stichting het fonds heeft gefinancierd.
- Het Prins Bernhard Cultuurfonds en het bij uw financiering betrokken overheidsorgaan wanneer u een Cultuurfonds-hypotheek of een Fonds 1818-hypotheek heeft aangevraagd en afgesloten.
- Overige rechtspersonen wanneer u een Regionale Restauratiefonds-hypotheek uit het door de desbetreffende rechtspersoon gefinancierde fonds heeft aangevraagd en afgesloten.

Het Restauratiefonds deelt ook persoonsgegevens als het Restauratiefonds daar wettelijk toe verplicht is (bijvoorbeeld aan de Belastingdienst), of wanneer het een gevolg is van met u gemaakte afspraken.

#### *Overeenkomst*

Door de offerte met de daarbij behorende algemene voorwaarden te accepteren, bent u met het Restauratiefonds overeengekomen dat het Restauratiefonds de persoonsgegevens mag gebruiken voor het hierboven genoemde doel en mag delen met de hierboven genoemde verwerkers.

#### *Beveiliging*

Het Restauratiefonds neemt alle redelijke voorzorgsmaatregelen om uw persoonsgegevens te beveiligen en eist van de verwerkers dat zij hetzelfde doen. Het Restauratiefonds bewaart uw persoonsgegevens zo lang als redelijkerwijs nodig is voor het doel waarvoor de gegevens worden gebruikt. En zo lang de wet het Restauratiefonds verplicht om de gegevens te bewaren.

#### **Bureau Krediet Registratie**

Het Restauratiefonds toetst de kredietstatus van leningaanvragers bij Bureau Krediet Registratie te Tiel. Hiertoe behoort ook een toets in de betreffende frauderegisters. Het Restauratiefonds heeft de verplichting om een achterstand in het nakomen van de betalingsverplichtingen uit hoofde van een lening van meer dan 90 dagen, te melden bij Bureau Krediet Registratie. Ook heeft het Restauratiefonds de verplichting om het aangaan van specifieke leningen/kredieten te registreren. Deze registraties kunnen voor u gevolgen hebben bij een eventuele volgende financieringsaanvraag. Bureau Krediet Registratie verwerkt deze gegevens in het Centraal Krediet Informatiesysteem ten behoeve van:

- het voorkomen en beperken van krediet- en betaalrisico's voor de aangesloten instellingen;
- het voorkomen en beperken van overcreditering van betrokkenen;
- het leveren van een bijdrage aan het voorkomen van problematische schuldsituaties.

#### **Integriteitsonderzoek**

Het Restauratiefonds onderzoekt bij de behandeling van een leningaanvraag, maar mogelijk ook na het verstrekken van een lening, de integriteit van de klant. Dit gebeurt onder meer bij de ons ter beschikking staande registers. In het kader van de integriteitstoets kan ook nader onderzoek worden gedaan naar de herkomst van inkomsten en vermogen. Het Restauratiefonds kan kosten in rekening brengen voor het uitvoeren van integriteitsonderzoeken.

### **1.3 Over onze dienstverlening**

Het Restauratiefonds is een financier met een maatschappelijk doel: het in stand houden van monumenten in ons land. Wij doen dit met kennis en financieringen. Kennis over de procesmatige en financiële aspecten van onderhoud en restauratie van een monument.

Het Restauratiefonds verstrekt een hypotheek/een lening op basis van 'execution only'. Dat betekent dat wij geen financieel advies geven over uw hypotheekaanvraag. U bent zelf verantwoordelijk voor het inzicht in uw financiële situatie met het afsluiten van de hypotheek. Heeft u nog niet veel ervaring met hypotheek dan is het verstandig om advies in te winnen bij een hypotheekadviseur. Bij de aanvraag van de financiering bent u verplicht - als u een particuliere eigenaar bent - een kennis- en ervaringstoets te doen, tenzij u recent vooraf financieel advies heeft ingewonnen waarbij de uitgangspunten van de bij het Restauratiefonds aangevraagde financiering zijn meegenomen. Een mogelijke uitkomst van de kennis- en ervaringstoets kan zijn dat wij u aanraden om vooraf financieel advies in te winnen.

Dit is de rol van het Restauratiefonds bij uw aanvraag:

- Wij ondersteunen bij het aanvragen van de hypotheek.
- Wij verstrekken informatie over onze hypotheekvormen.
- Wij verstrekken informatie over de financiële en procesmatige aspecten van de restauratie van uw monument.
- Wij beoordelen de hypotheekaanvraag op haalbaarheid.
- Als wij akkoord zijn met de aanvraag, zorgen wij voor het verstrekken en het beheer van de hypotheek.

Waar speelt het Restauratiefonds geen rol in bij uw aanvraag?

- Wij geven geen financieel advies over uw hypotheekaanvraag in relatie tot de persoonlijke situatie en wensen. Zo rekenen wij ook de fiscale kant van de financiering niet door naar een netto maandbedrag.
- Wij brengen uw (persoonlijke) situatie en risico's niet in kaart, anders dan nodig voor het beoordelen van uw aanvraag. Wij bekijken bijvoorbeeld niet wat de gevolgen voor uw hypotheek zijn als u werkloos of arbeidsongeschikt wordt, als u gaat scheiden, als u kinderen krijgt of als u of uw partner overlijdt.
- U heeft zelf een financiële oplossing gekozen en hiervoor het Restauratiefonds als aanbieder geselecteerd. Restauratiefonds maakt geen vergelijking met producten van andere aanbieders om een alternatief aanbod te vinden.

Als u een hypotheek afsluit zonder financieel advies, dan betekent dit dat u zelf verantwoordelijk bent voor:

- Voldoende kennis over hypotheek en het afsluitproces.
- De keuze van de rentevaste periode van de hypotheek.
- Inschatting welke maandlasten passen binnen uw budget, nu en in de toekomst.
- Het kunnen inschatten van het effect van gebeurtenissen die invloed hebben op het besteedbare inkomen, zoals bijvoorbeeld gezinsuitbreiding of het overlijden van uw partner.
- Het inschatten of u bij onvoorziene omstandigheden de maandlasten kunt betalen. De kennis over fiscale aspecten, zoals de hypotheekrenteaf trek. De fiscale aftrek van hypotheekrente is aan een groot aantal beperkingen en voorwaarden onderhevig. Eventuele niet aftrekbaarheid heeft vanzelfsprekend grote gevolgen voor uw netto maandlasten. U dient u zelf te informeren en zelf geïnformeerd te blijven over de desbetreffende regelgeving.

Het is mogelijk dat het voor de totstandkoming van de overeenkomst nodig is dat het Restauratiefonds een besluit neemt dat volledig geautomatiseerd wordt genomen, bijvoorbeeld bij de beoordeling van een kredietaanvraag of bij het nemen van een ander besluit met betrekking tot de lening. Voor zover nodig geeft u hier uitdrukkelijk toestemming voor.

## 1.4 Contactgegevens, privacy, klachtenprocedure en vergunning AFM

### Contactgegevens:

Voor vragen, opmerkingen en/of klachten kunt u contact opnemen met:

Stichting Nationaal Restauratiefonds  
Utrechtseweg 12  
Postbus 2207  
3800 CE Amersfoort  
Telefoonnummer (088) 253 90 00  
binnendienst@restauratiefonds.nl

Meer informatie over het Restauratiefonds vindt u op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl)

**Contactgegevens privacy**

Bij vragen over privacyaspecten of wanneer u gebruik wenst te maken van uw rechten als betrokkene (recht op inzage, recht op correctie, recht op beperken van het verwerken van uw gegevens, recht op het verwijderen van uw gegevens, recht op het digitaal meenemen van uw gegevens), kunt u uw verzoeken rechtstreeks bij het Restauratiefonds indienen via het speciaal daarvoor bedoelde e-mailadres [privacy@restauratiefonds.nl](mailto:privacy@restauratiefonds.nl).

**Klachtenprocedure:**

Als u een klacht heeft, kunt u deze schriftelijk of per e-mail in de Nederlandse taal aan ons doorgeven. U ontvangt binnen 14 dagen na ontvangst van de klacht een inhoudelijke reactie van het Restauratiefonds.

In het geval u als consument het met de inhoudelijke afhandeling van de klacht niet eens bent, kunt u het onderwerp van geschil (waaronder een geschil over BKR registratie) voor een bindend advies voorleggen aan het klachteninstituut financiële dienstverlening (KIFID) in Den Haag. Voor de klachtenprocedure bij het KIFID verwijzen wij naar [www.KIFID.nl](http://www.KIFID.nl).

Wanneer u geen consument bent, is de burgerlijke rechter bevoegd om een eventueel geschil te beslechten. Het Nederlands recht is van toepassing. U dient in dit geval het geschil voor te leggen aan de Rechtbank Midden Nederland, locatie Utrecht.

**Vergunning:**

Het Restauratiefonds heeft een vergunning voor het aanbieden van hypothecair krediet. Deze vergunning is verstrekt door de toezichthouder (AFM).

## 2. Uitleg over uw offerte

In dit hoofdstuk krijgt u uitleg over de offerte, de Bouwrekening, de lening(en) en de betaling. Aan het einde van het hoofdstuk worden verplichtingen bij een toegekende subsidie of lening besproken en leest u meer over een aantal specifieke situaties die zich kunnen voordoen na het passeren van de hypotheekakte.

### 2.1 Offerte

#### **Offertenummer**

Het offertenummer is op iedere pagina van de offerte vermeld; het bestaat uit een cijferreeks. De verschillende leningdelen hebben elk een eigen volgnummer dat aansluit bij het offertenummer. Voor een snelle afhandeling van uw vragen wordt u verzocht in al uw correspondentie met het Restauratiefonds het offertenummer te vermelden.

#### **Opbouw offerte**

Een financiering is doorgaans samengesteld uit één of meer afzonderlijke leningen (de leningdelen), met elk een eigen hoofdsom, rentepercentage, rentevaste periode, looptijd en aflossingswijze. In de specificaties zijn per leningdeel de daarvoor geldende specifieke kenmerken en afspraken uitgewerkt.

Bijgevoegd bij uw hypotheekofferte is het gepersonaliseerde informatiedocument ESIS: de European Standard Information Sheet. Dit document is wettelijk verplicht en dient ervoor om u op uniforme wijze te informeren over onder andere de belangrijkste kenmerken en de kosten van uw financiering. Met behulp van het ESIS kunt u eenvoudig verschillende aanbiedingen vergelijken.

Voor het uitbetalen van de financiering maakt u gebruik van de Bouwrekening. De Bouwrekening is een rekening op uw naam, ten laste waarvan één of meerdere uitbetalingen op declaratiebasis plaatsvinden.

#### **Bijkomende kosten**

Hieronder staan de meest voorkomende bijkomende kosten:

#### **Behandelingskosten**

De behandelingskosten zijn een vergoeding voor het behandelen van uw financieringsaanvraag. De behandelingskosten worden (per lening) op gehele euro's afgerond. Het verschuldigd zijn van de behandelingskosten en de hoogte hiervan staan vermeld in de offerte. De behandelingskosten worden ten laste van de Bouwrekening geboekt per de dag dat de akte passeert. Als er geen sprake is van een Bouwrekening worden de kosten verrekend via de notaris.

#### **Hypotheekaktekosten**

De hypotheekaktekosten (notariskosten) die al dan niet in uw financiering zijn opgenomen, worden door de notaris in rekening gebracht. Deze kosten zijn voor uw rekening en kunnen desgewenst via de Bouwrekening worden voldaan aan de notaris.

#### **Taxatiekosten**

Als het onderpand getaxeed dient te worden, kan het Restauratiefonds specifieke eisen aan het taxatierapport stellen. De taxatiekosten die hiervoor door de taxateur in rekening worden gebracht, zijn voor uw rekening. U dient voor de taxatie zelf opdracht te geven.



### **Advieskosten**

Het Restauratiefonds geeft geen advies, maar biedt financieringen aan op basis van 'execution only'. Toch kan het verstandig zijn advies bij een hypotheekadviseur in te winnen. Als u dit doet dan zijn hier kosten aan verbonden, die voor uw rekening komen.

### **Rentevaststelling**

In de offerte staat voor de lening(en) en voor de Bouwrekening een rentepercentage genoemd.

Naast het (nominale) rentepercentage, wordt het jaarlijks kostenpercentage vermeld. Het jaarlijks kostenpercentage heeft als doel aanbiedingen beter te kunnen vergelijken.

De genoemde rentepercentages zijn geen vast gegeven maar zijn afhankelijk van de geld- en kapitaalmarkt. Hieronder leest u wat er gebeurt als de rente daalt, nadat u de offerte heeft geaccepteerd. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er bij zowel de rente op de lening als op de Bouwrekening, binnen de (hieronder uitgelegde) acceptatie- en passeertermijn wordt gebleven.

#### *Rente op de lening*

Is op de datum dat de akte passeert, het rentepercentage voor soortgelijke, nieuw bij het Restauratiefonds te sluiten leningen lager dan in uw offerte vermeld, dan wordt de rente voor uw lening voor de eerste rentevaste periode op dit lagere percentage vastgesteld. Het lagere percentage wordt na het passeren van de akte schriftelijk aan u bevestigd.

#### *Rente op de Bouwrekening*

Als op de datum dat de akte passeert het rentepercentage van uw lening lager wordt vastgesteld, dan wordt ook de creditrente op de Bouwrekening op dit lagere percentage gebaseerd. De creditrente op de Bouwrekening is het gewogen gemiddelde van het rentepercentage van uw lopende leningdelen, minus een afslag van 0,50%.

### **Zekerheden**

#### *Toestemming eerste hypotheekhouder*

In de offerte staat in de regel de verplichting een recht van hypotheek te vestigen. Als er al een hypothecaire inschrijving op het object rust, dan is het vrijwel altijd nodig dat u zelf bij deze hypotheekhouder vooraf toestemming vraagt voor het vestigen van een opvolgende hypothecaire inschrijving.

#### *Hogere hypothecaire inschrijving*

U kunt ervoor kiezen een hogere hypothecaire inschrijving te vestigen dan noodzakelijk voor de lening die u nu aangaat. Mocht u in de toekomst een nieuwe lening bij het Restauratiefonds willen aanvragen, dan hoeft u – wat het vestigen van de zekerheid betreft – niet opnieuw naar de notaris. Mocht u een extra lening aanvragen, dan doet het Restauratiefonds opnieuw een kredietbeoordeling. Aan een hogere hypothecaire inschrijving zijn extra notariskosten verbonden, die voor uw rekening komen. Een hogere hypothecaire inschrijving geeft u geen recht op een extra lening.

### **Geldigheidsduur offerte**

De offerte is geldig tot de aangegeven datum. Dit wordt de uiterste acceptatiedatum genoemd. Als u de offerte vóór de uiterste acceptatiedatum accepteert, blijven de opgenomen lening voorwaarden van kracht tot de uiterste passeerdatum. Als u de offerte niet binnen de gestelde termijn accepteert, komt deze automatisch te vervallen. Eventuele voorgaande offertes vervallen ook met het uitbrengen van een nieuwe offerte.

Op de uiterste passeerdatum dient de hypotheekakte of de akte van geldlening (hierna te noemen de akte) - vrijwel altijd bij de notaris - te zijn getekend.

Vóór de uiterste acceptatiedatum en de uiterste passeerdatum kan de geldigheidsduur op uw schriftelijke verzoek worden verlengd, tegen de op dat moment door het Restauratiefonds vast te stellen voorwaarden.

### **Voorwaarden offerte**

De u aangeboden offerte wordt u verstrekt onder toepassing van 'Voorwaarden Financiering Nationaal Restauratiefonds van 1 januari 2023.

### **Na ondertekening**

Door ondertekening van de offerte gaat u akkoord met de aangeboden financiering inclusief deze Voorwaarden. De getekende offerte stuurt u naar het Restauratiefonds via uw persoonlijke MijnRestauratiefonds omgeving.

Na akkoord van het Restauratiefonds kunt u - wanneer de akte bij de notaris moet passeren - contact opnemen met de notaris voor het maken van een afspraak voor het passeren van de akte. Hierover wordt u door het Restauratiefonds geïnformeerd. Bij een onderhandse akte stuurt u deze getekend retour aan het Restauratiefonds. Nadat de onderhandse akte is ontvangen of de akte is gepasseerd, opent het Restauratiefonds de Bouwrekening en worden, als afgesproken in de offerte, de gelden van de lening(en) op de Bouwrekening gestort. Betalingen worden gedaan op basis van facturen van de uitvoerende partij, c.q. leverancier en declaratieformulieren of een digitale declaratie via uw persoonlijke MijnRestauratiefonds omgeving bij het Restauratiefonds.

De offerte geldt als een bindend aanbod en u kunt over de financiering beschikken wanneer aan de offerte uitvoering is gegeven en alle in de offerte vermelde zekerheden, verklaringen, documenten en inlichtingen zijn verstrekt en ook aan het overige in de offerte gestelde voor het ter beschikking stellen van de financiering is voldaan. Als hieraan niet voldaan wordt, komt de overeenkomst niet tot stand en vervalt het financieringsaanbod.

Als u de offerte accepteert en u ziet er later toch van af, dan wordt de vergoeding voor vervroegd aflossen zoals beschreven in paragraaf 2.3 aan u in rekening gebracht.

## **2.2 Bouwrekening**

In de regel wordt na het passeren van de akte, het bedrag van de lening(en) voor de werkzaamheden in zijn geheel op de Bouwrekening gestort. Ook wordt (indien van toepassing) het deel van het leningbedrag op de Bouwrekening gestort, dat resteert na verrekening van het bij de notaris ingehouden bedrag. Na goedkeuring betaalt het Restauratiefonds de door u ingediende declaraties vanuit de Bouwrekening uit.

### **Betaling uit Bouwrekening**

De Bouwrekening wordt geopend nadat de onderhandse akte is ontvangen of de akte is gepasseerd en het afschrift van de akte door het Restauratiefonds is ontvangen. Als (een deel van) de financiering in depot bij het Restauratiefonds blijft, ontvangt u na het openen van de Bouwrekening declaratie-formulieren en/of instructies voor het digitaal indienen van declaraties. Hiermee kunt u vanaf dat moment declaraties met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden indienen. Voor de precieze wijze waarop deze declaraties door het Restauratiefonds worden afgehandeld, wordt verwezen naar de achterzijde

van de declaratieformulieren en de helptekst in de digitale omgeving van het Restauratiefonds. Hierin leest u bijvoorbeeld welke eisen aan facturen gesteld worden en bij welke instantie de declaraties ter goedkeuring moeten worden ingediend.

U kunt declaraties indienen tot maximaal het beschikbare bedrag van de Bouwrekening. Zodra het beschikbare bedrag voor declaraties nul is, kunnen geen betalingen meer ten laste van de Bouwrekening worden gedaan. Eventueel nog door u aan de aannemer of anderen verschuldigde bedragen dient u dan uit eigen middelen te betalen.

De kosten die bankinstellingen bij het Restauratiefonds in rekening brengen voor het betalingsverkeer worden aan u doorberekend. Een voorbeeld hiervan zijn de kosten bij spoedbetalingen.

U wordt in de digitale omgeving van het Restauratiefonds op de hoogte gehouden van de afhandeling van uw declaraties. Informatie door ons gedeeld via de digitale omgeving wordt geacht door u te zijn ontvangen.

### **Rente**

Gedurende de looptijd van de Bouwrekening wordt voor een periode van maximaal twee jaar rente aan u vergoed, gebaseerd op het rentepercentage zoals dit bij ondertekening van de akte is vastgesteld. Dit rentepercentage kan echter wijzigen na volledige aflossing van één van uw leningdelen tijdens de looptijd van de Bouwrekening. Alleen lopende leningdelen hebben namelijk invloed op de hoogte van het rentepercentage. Rente wordt berekend over het saldo van de Bouwrekening. Over het positieve saldo wordt rente (creditrente) vergoed. Een negatief saldo op de Bouwrekening is niet mogelijk. Voor de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld. De rente over het positieve saldo (creditrente) wordt verrekend met de maandelijks te incasseren bedragen van de leningdelen. Bij een Bouwrekening wordt de rente berekend met ingang van de datum waarop gelden worden gestort.

### **Start Bouwrekening**

De looptijd van de Bouwrekening gaat in op de datum dat de akte is gepasseerd of de onderhandse akte getekend is ontvangen door het Restauratiefonds.

### **Einde Bouwrekening**

De Bouwrekening heeft een looptijd van maximaal twee jaar, tenzij anders is overeengekomen. Bij het einde van de looptijd beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening. Als omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan het Restauratiefonds, alleen op schriftelijk verzoek, éénmalig de looptijd van de Bouwrekening verlengen. Ook beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening zodra het beschikbare bedrag voor declaraties op deze rekening nul is.

Een niet opgenomen bedrag op de Bouwrekening wordt aangewend als extra aflossing op de lening(en). Deze extra aflossing op de lening(en) vindt naar rato plaats (gebaseerd op de actuele schuldrest), tenzij een andere verdeling van toepassing is vanuit een definitieve vaststelling van het leningbedrag. Daarbij kan sprake zijn van eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegd aflossen. Een eventueel tekort dient u aan het Restauratiefonds te voldoen en is direct, zonder nadere ingebrekestelling, opeisbaar.

Na beëindiging van de Bouwrekening dient u de werkzaamheden aan het object gereed te melden bij de Samenwerkingspartij als het gaat om een Regionale Restauratiefonds-hypotheek en dit blijkt uit de (beleids)regeling van de Samenwerkingspartij. Hiermee verklaart u dat of in hoeverre de betreffende kosten ook daadwerkelijk zijn gemaakt. Na gereedmelding wordt de hoogte van de lening definitief

vastgesteld door de Samenwerkingspartij met een vaststellingsbeschikking. Voor andere lening-producten stelt het Restauratiefonds de hoogte van de lening definitief vast. Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om hiervoor een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen bij onder andere de gemeente.

### **Overschrijding bouwkosten**

Het kan zijn dat u door het hoger uitvallen van de bouwkosten en/of wijzigingen in het bedrag van de subsidie(s) meer wilt financieren. In deze gevallen dient u zelf contact op te nemen met het Restauratiefonds. In gezamenlijk overleg kan bezien worden of een aanvullende financiering mogelijk is.

## **2.3 Lening**

### **Hoofdsom**

De hoofdsom van de lening(en) wordt in de offerte genoemd en wordt door u – als schuldenaar – schuldig erkend door ondertekening van de akte. Het bedrag van de lening(en) wordt op de ingangsdatum van de lening(en) op de Bouwrekening gestort met uitzondering van het bij de notaris ingehouden bedrag.

Als geen Bouwrekening wordt geopend en wel een bedrag resteert na verrekening van het bij de notaris ingehouden bedrag, dan wordt dit resterende bedrag naar rato afgelost op uw leningen.

### **Rentepercentage**

Het rentepercentage waartegen de lening is verstrekt en de periode waarvoor een rentepercentage geldt (de rentevaste periode), worden in de offerte genoemd. De rente wordt door u schuldig erkend en vastgesteld door ondertekening van de akte. De rente wordt voor het eerst vanaf de feitelijke ingangsdatum tot het einde van het desbetreffende jaar naar het overeengekomen percentage berekend over de schuld.

Voor ieder volgend kalenderjaar wordt de rente naar het overeengekomen percentage berekend over de schuld per het einde van het daaraan voorafgaande jaar. Voor de berekening van de rente wordt de maand op 30 dagen en het jaar op 360 dagen gesteld.

### **Rentevaste periode**

Na afloop van een rentevaste periode of telkens per een overeengekomen datum, wordt het voor de lening geldende rentepercentage opnieuw door het Restauratiefonds voor een nieuwe periode vastgesteld. Een renteherziening gaat in op de eerste van de maand waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen (de renteherzieningsdatum).

Het nieuwe rentepercentage wordt vastgesteld aan de hand van de dan bij het Restauratiefonds geldende rente voor nieuwe soortgelijke leningen met hetzelfde rentetype. Als voor de betreffende rentevaste periode op dat moment door het Restauratiefonds geen rentenotering wordt gevoerd, geldt de rentenotering behorend bij de rentevaste periode die in lengte het meest overeenkomt met de gevraagde rentevaste periode.

Als de resterende looptijd van de lening korter is dan de op dat moment aflopende rentevaste periode, wordt de rente voor de resterende looptijd van de lening vastgesteld aan de hand van de rentenotering behorend bij de rentevaste periode die in lengte het meest overeenkomt met de gevraagde rentevaste periode.

Als het Restauratiefonds aan het rentepercentage opslagen heeft toegevoegd, bijvoorbeeld in verband met het risico en/of de hoogte van de lening, blijven deze opslagen bij de renteherziening gehandhaafd.

Als het Restauratiefonds aan het rentepercentage een extra rentekorting heeft toegekend, dan blijft deze korting bij een (tussentijdse) renteherziening niet gehandhaafd.

Als de op dat moment geldende rente op de herzieningsdatum lager is dan in het voorstel, wordt de lagere rente gehanteerd. Bij een hogere geldende rente op de herzieningsdatum dan in het voorstel wordt de rente uit het voorstel gehanteerd.

Drie maanden voor afloop van de rentevaste periode krijgt u een voorstel van het nieuwe rentepercentage. Daarna krijgt u van het nieuwe rentepercentage en het nieuwe maandbedrag een schriftelijke bevestiging. Ook als het rentepercentage voor een volgende periode niet wordt gewijzigd, bericht het Restauratiefonds dat schriftelijk aan u. Het nieuwe rentepercentage gaat in op de renteherzieningsdatum.

### **Looptijd**

De looptijd van de lening(en) wordt in de offerte vermeld. De looptijd gaat in op de datum zoals genoemd in de desbetreffende specificatie van de offerte. Deze datum is exact gedefinieerd of de offerte vermeldt een verwachte ingangsdatum.

### **Reguliere aflossing**

De wijze van aflossing van de lening wordt in de offerte vermeld. Bij het einde van de looptijd van de lening, of in het geval de schuld in zijn geheel opeisbaar is en opgeëist is voor het einde van de looptijd, dient u, ongeacht de overeengekomen wijze van aflossing, de schuld aan het Restauratiefonds te voldoen.

### **Algehele of extra aflossing**

U kunt, als schuldenaar, altijd extra aflossen op de lening of voor het einde van de looptijd algeheel aflossen. Eventueel bent u in deze gevallen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd. Dit is ook zo als u afziet van de lening, voordat deze is ingegaan. Bij de meeste leningsoorten bent u geen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd bij aflossing van uw lening. Of dit voor uw lening geldt leest u in de bijlage(n) van deze Voorwaarden in de paragraaf over uw leningsoort onder het kopje 'aflossing'.

#### *Verzoek om algehele aflossing*

Als u de lening voor het einde van de looptijd algeheel wenst af te lossen, dient u of uw notaris het Restauratiefonds tenminste 10 werkdagen voor de datum waarop u de betaling wenst te verrichten schriftelijk om een schuldrestopgave te verzoeken. Het Restauratiefonds stelt na uw verzoek een schuldrestopgave op, waarin de schuld is berekend tot en met de door u opgegeven betalingsdatum. Wordt het bedrag van de schuld door het Restauratiefonds op een latere datum ontvangen, dan brengt het Restauratiefonds alsnog rente in rekening over de periode vanaf de opgegeven datum waarop het bedrag moest worden ontvangen.

#### *Verzoek om extra aflossing*

Vanaf de datum van ontvangst van een extra aflossing wordt over deze extra aflossing rente vergoed naar het voor de lening geldende rentepercentage. Deze rente wordt op het saldo van de lening in mindering gebracht. Bij de vaststelling van het nieuwe maandelijks te betalen bedrag wordt met deze rente en de eventueel over de extra aflossing verschuldigde vergoeding voor vervroegd aflossen rekening gehouden. Na een extra aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag altijd automatisch aangepast tenzij u aangeeft dat u een kortere looptijd wenst.

#### *Geen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd*

U bent geen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd:

- bij verkoop van het onderpand, als het een pand voor eigen bewoning betreft en als hoofdverblijf ter beschikking staat aan de schuldenaar. Deze verkoop moet wel gepaard gaan met zowel juridische (bij notariële akte) als feitelijke levering van het gehele onderpand, vrij van huur en gebruik, door u aan een derde. Deze derde mag geen rechtspersoon of samenwerkingsvorm zijn waarbij u betrokken bent.
- bij overlijden: een aflossing die plaatsvindt binnen twaalf maanden na het overlijden van een schuldenaar tot ten hoogste het in de akte schuldig erkende bedrag;
- bij executie: een aflossing die plaatsvindt als gevolg van executoriale verkoop van het onderpand, tenzij de executie het gevolg is van handelen of nalaten dat u in redelijkheid te verwijten valt;
- bij teniet gaan van het onderpand: een aflossing die plaatsvindt binnen twaalf maanden na het teniet gaan van het onderpand;
- op de renteherzieningsdatum: een aflossing per renteherzieningsdatum;
- op de einddatum: een aflossing van de lening op de overeengekomen einddatum;
- over de vrijstelling per kalenderjaar: een aflossing tot een bedrag gelijk aan 20% per kalenderjaar van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening, tenzij een lager vrijgesteld bedrag van toepassing is vanuit de afwijkende of aanvullende bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties (Hoofdstuk 4).

In andere gevallen bent u in beginsel wel vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd.

#### *Vergoedingsregeling*

De vergoeding voor vervroegd aflossen voor extra of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan aflossing boven het per kalenderjaar vrijgestelde bedrag. Over extra of algehele aflossingen die niet in overeenstemming met het voorgaande zijn vrijgesteld van vergoeding voor vervroegd aflossen, bent u tegelijk met de extra of algehele aflossing een vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd. Deze vergoeding voor vervroegd aflossen bent u alleen verschuldigd als de aflossing plaatsvindt op een moment waarop het door het Restauratiefonds voor soortgelijke nieuwe leningen gehanteerde rentepercentage op betreffende datum lager is dan het voor de lening geldende rentepercentage.

Deze vergoeding voor vervroegd aflossen is gelijk aan de contante waarde van het verschil aan berekende rentebedragen over het bedrag aan aflossing. Het verschil wordt bepaald door de huidige rente en de nieuwe rente, gedurende de resterende tijd van de lopende rentevaste periode. Met huidige rente wordt het voor de lening geldende rentepercentage bedoeld. De nieuwe rente is het rentepercentage op betreffende datum voor soortgelijke nieuwe leningen met een rentevaste periode die overeenkomt met de resterende duur van de lopende rentevaste periode van de af te lossen lening. Als hiervoor geen rentenotering wordt gevoerd, geldt de op dat moment bij het Restauratiefonds (voor een soortgelijke lening) gevoerde hogere naastgelegen rente (naast betere rente).

Bij het bepalen van de vergoeding voor vervroegd aflossen wordt het rentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen vastgesteld:

- in geval van een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing;
- in geval van algehele aflossing: 10 werkdagen voor het moment waarop u tot het verrichten van de betaling overgaat. Als u echter niet tenminste 10 werkdagen voor het betalingsmoment het Restauratiefonds schriftelijk om een schuldrestopgave verzoekt, wordt het rentepercentage gehanteerd dat geldt op de datum van ontvangst van het schriftelijke verzoek door het Restauratiefonds.

Als in de periode waarin uw vergoeding voor vervroegd aflossen vooraf is berekend en de datum waarop u daadwerkelijk aflost de nieuwe rente is gestegen, dan bent u minder vergoeding verschuldigd als in eerste instantie door het Restauratiefonds is opgegeven.

In afwijking van het bovenstaande, kunnen bij bepaalde leningsvormen bijzondere regelingen van toepassing zijn bij extra of algehele aflossing en de vergoeding voor vervroegd aflossen. Deze regelingen zijn dan in de productspecifieke voorwaarden (zie bijlage) weergegeven.

#### *Klantintegriteit bij aflossen zónder tussenkomst van de notaris*

Om aan de wettelijke eisen in verband met het voorkomen van witwassen en terrorismebestrijding te voldoen moet het Restauratiefonds een gedegen onderzoek uitvoeren naar de klanten waar het Restauratiefonds een zakelijke relatie mee aangaat, maar in sommige gevallen ook naar bestaande klanten. Rndom het aflossen van leningen betekent dit dat u in een aantal gevallen de herkomst van de eigen middelen in een periode voorafgaand aan de aflossing moet aantonen.

Dit is het geval bij extra aflossen en algeheel aflossen zónder tussenkomst van de notaris. Het is dus niet het geval bij een eigendomsoverdracht en bij het oversluiten van de hypotheek. In welke gevallen dat in ieder geval van toepassing is, vindt u terug op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl) onder aflossen. Daar treft u ook de documenten aan waar de aantoonbaarheid wordt uitgewerkt.

#### **Saldo-opgave**

U ontvangt jaarlijks in januari een opgave van het saldo van de lening(en) en indien van toepassing de Bouwrekening per 31 december van het voorafgaande kalenderjaar. In deze jaarlijkse opgave van de schuld worden eventueel verschuldigde maar niet betaalde rente, kosten en andere bedragen vermeld. De jaarlijkse opgave is ook een verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen. De gegevens, die mogelijk in aanmerking komen voor verwerking in uw belastingaangifte, worden in de saldo-opgave vermeld.

De opgave en elk op enig moment door het Restauratiefonds te overleggen uittreksel uit haar administratie dient tot volledig bewijs van de schuld gedurende de gehele looptijd van de lening, behoudens tegenbewijs. Als u binnen 13 maanden na verzending van de opgave hiertegen geen bezwaar aantekent bij het Restauratiefonds, stemt u in met de opgave.

#### **Overdraagbaarheid**

De lening is door de schuldenaar niet overdraagbaar, tenzij anders vermeld in de Voorwaarden per leningssoort (zie bijlage).

## **2.4 Betaling**

#### **Maandelijks bedrag**

Het maandelijks door u voor de lening(en) verschuldigde bedrag is gebaseerd op de gegevens, waarop de offerte is uitgebracht. Als deze gegevens wijzigen, kan het Restauratiefonds het maandbedrag aanpassen.

#### **Automatische incasso**

De betaling van het maandelijks bedrag vindt plaats via automatische incasso. Hiervoor is het noodzakelijk dat u een International Bank Account Number (IBAN), uw bankrekeningnummer, heeft bij een Nederlandse bankinstelling.

Naast de offerte ondertekent u een apart machtigingsformulier. Hiermee machtigt u het Restauratiefonds om de verschuldigde bedragen automatisch van uw IBAN af te schrijven. Op het machtigingsformulier staat uw unieke machtigingskenmerk en de unieke code van het Restauratiefonds (het incassanten ID). Beiden worden daarna vermeld in de omschrijving van het te incasseren bedrag.

Als uw financiering bestaat uit meerdere leningen, dan wordt er maandelijks één bedrag van uw IBAN geïncasseerd. De maandelijks verschuldigde bedragen van de leningen worden namelijk bij elkaar opgeteld. Hierbij wordt één machtingskenmerk vermeld. Ook wordt rente over het positieve saldo (creditrente) van uw Bouwrekening verrekend met het maandelijks te incasseren bedrag.

Een wijziging van de machtiging dient u aan het Restauratiefonds te zenden en niet aan uw bank. Een wijziging van uw IBAN dient u schriftelijk aan het Restauratiefonds door te geven.

Als tijdens de looptijd van de lening het verschuldigde bedrag aan rente en/of aflossing niet automatisch wordt afgeschreven, dient u dit zelf aan het Restauratiefonds over te maken.

Als de banken voor incasso kosten in rekening brengen, dan worden deze kosten aan u doorberekend.

### **Eerste afschrijving**

Het verschuldigde bedrag wordt in het algemeen vier werkdagen voor het einde van de maand van uw IBAN afgeschreven en heeft betrekking op de lopende maand. De exacte datum van de afschrijving treft u aan op onze website [www.restauratiefonds.nl/incasso](http://www.restauratiefonds.nl/incasso).

De eerste afschrijving vindt plaats in de maand waarin de akte is gepasseerd of in de daaropvolgende maand. Het te incasseren bedrag bestaat in dat laatste geval uit het verschuldigde bedrag over de periode vanaf de ingangsdatum van de renteberekening tot de eerste van de volgende maand, vermeerderd met het bedrag voor de maand waarin de incasso plaatsvindt.

U ontvangt altijd vooraf bericht wanneer voor de eerste keer een bedrag van uw rekening wordt afgeschreven, zodat u daarmee rekening kunt houden. U dient namelijk zorg te dragen voor voldoende saldo op uw IBAN. Ook ontvangt u voor de eerste afschrijving een specificatie van het te incasseren bedrag. Als het te incasseren bedrag wijzigt als gevolg van een wijziging van het rentepercentage, een extra aflossing of wijziging van de looptijd, dan ontvangt u een nieuwe specificatie minimaal 4 werkdagen voor de incassodatum.

### **Een onterechte incasso**

Als u het niet eens bent met de incasso op uw IBAN door het Restauratiefonds, dan heeft u de mogelijkheid deze betaling binnen 56 dagen ongedaan te maken (te storneren). Neemt u hiervoor contact op met uw bank. Wij raden u echter aan voordat u dit doet, eerst contact met ons op te nemen en dit met ons te bespreken.

### **Te late betaling**

De overeengekomen maandelijks betalingen behoren uiterlijk op de laatste dag van de maand waarin zij zijn verschuldigd door het Restauratiefonds te zijn ontvangen. Het Restauratiefonds is gerechtigd om over te laat ontvangen betalingen een vergoeding in rekening te brengen. De vergoeding wordt berekend per dag op basis van de wettelijke rente over het opeisbare bedrag.



## 2.5 Belangrijk om te weten

### Subsidie en lening

Als aan de aangeboden Bouwrekening en/of lening een subsidie is verbonden, wijst het Restauratiefonds u erop dat u alle voorwaarden en voorschriften van de desbetreffende subsidie stipt dient na te komen. Het niet naleven daarvan – wat als consequentie kan hebben dat het bedrag van de lening en/of subsidie wordt geblokkeerd voor uitbetaling, wordt verlaagd of in het geheel niet tot uitkering komt – is geheel voor uw rekening en risico.

Als een subsidiebeschikking gedeeltelijk vervalt of gedeeltelijk wordt ingetrokken of als een subsidiebedrag wordt verlaagd of niet geheel aan het Restauratiefonds wordt uitbetaald, dient u zelf een bedrag ter grootte daarvan, zo nodig te verhogen met de verschuldigde rente en kosten, onmiddellijk aan het Restauratiefonds te voldoen. De schuld die u op dat moment aan het Restauratiefonds heeft, is dan in zijn geheel opeisbaar. Let op: in een situatie waarbij sprake is van terugvordering van reeds uitbetaalde subsidie, dient u zorg te dragen voor de terugbetaling van het desbetreffende bedrag.

Bij de u aangeboden lening en/of Bouwrekening kan sprake zijn van cessie en/of verpanding van de subsidie. De cessie houdt in dat u uw rechten op de subsidiegelden overdraagt; de verpanding houdt in dat u deze als zekerheid verschaft aan het Restauratiefonds.

Als de lening en/of subsidie gebaseerd is op een specifieke grondslag (vermeld in de offerte), wordt achteraf de definitieve hoogte van het leningbedrag vastgesteld aan de hand van een vaststellingsbeschikking. Dit kan als consequentie hebben dat het bedrag van de lening en/of de subsidie wordt verlaagd, in het geheel niet tot uitkering komt of in het geheel opeisbaar wordt.

### (Omgevings-)vergunning

In veel gevallen is voor de gefinancierde werkzaamheden een (onherroepelijke) (omgevings-)vergunning nodig. Deze vergunning vraagt u aan bij de gemeente. In een aantal gevallen verklaart de gemeente dat deze vergunning niet nodig is. Echter als u werkzaamheden uitvoert zonder dat hiervoor een vergunning of een schriftelijke verklaring van de gemeente is afgegeven, kan het Restauratiefonds de financiering opeisen.

### Risico's en consequenties van lenen

Het aangaan van een financiering brengt risico's en consequenties met zich mee. Hieronder leest u de algemene risico's:

- De lening moet worden terugbetaald.
- Als de inkomsten dalen, kunt u problemen krijgen om de rente en - indien van toepassing - aflossingen van de lening te betalen. Dit kan ook komen doordat bijvoorbeeld uw partner overlijdt.
- Als het object wordt verkocht, is er een kans dat de verkoopopbrengst onvoldoende is om de lopende leningen inclusief de lening bij het Restauratiefonds af te lossen. Dan blijft er een restschuld over; deze restschuld moet worden terugbetaald.
- Bij een aantal leningen staat de rente niet voor de gehele looptijd vast. Na afloop van de rente vaste periode, kan het rentepercentage dan wijzigen. Hierdoor kunnen de lasten stijgen.
- Netto maandlasten nemen toe bij een lening met een annuïtaire aflossing. Betreft het een leningsvorm die op annuïtaire wijze wordt afgelost en is de lening voor aankoop of verbetering van de eigen woning, dan nemen de netto maandlasten bij gelijkblijvende uitgangspunten gedurende de looptijd toe. De bruto maandlasten blijven tijdens de rentevaste periode gelijk. Echter omdat het rentedeel gedurende de looptijd kleiner wordt, is er minder hypotheekrente aftrekbaar. Hierdoor nemen de netto maandlasten toe.

In de bijlage staan, indien aan de orde, de specifieke risico's voor die leningsvorm.

Wilt u inzicht in de risico's die samenhangen met wijzigingen in uw persoonlijke omstandigheden, vraagt u dan advies aan een hypotheekadviseur. Het Restauratiefonds geeft geen advies en werkt op basis van execution only (zie ook paragraaf 1.3).

## 2.6 Bijzondere situaties

### Behandelingskosten bij bijzondere situaties

Het Restauratiefonds brengt voor de uitvoering van bijzondere situaties behandelingskosten in rekening. Na het indienen van een dergelijk verzoek krijgt u schriftelijk bericht over deze kosten.

### Rangwisseling hypotheek

In de meeste gevallen is er sprake van een recht van eerste hypotheek in verband met de aankoop van het object en heeft het Restauratiefonds een volgend recht van hypotheek daarachter. Bij oversluiting van de eerste hypotheek vervalt de bestaande eerste hypotheek en krijgt het Restauratiefonds automatisch een recht van eerste hypotheek. Een geldgever die daarna financiert wil echter in de meeste gevallen ook het recht van eerste hypotheek, waarvoor een rangwisseling moet plaatsvinden. Het Restauratiefonds wordt dan tweede in rang. Hiervoor is een (krediet)beoordeling nodig door het Restauratiefonds. Als de zekerheid van het Restauratiefonds door de rangwisseling verslechtert, bijvoorbeeld als de waarde van het onderpand lager is dan de totale hypothecaire schuldbelasting, gaat het Restauratiefonds niet akkoord met deze rangwisseling.

### (Gedeeltelijk) Royement

Bij verkoop van een deel van het onderpand moet door het Restauratiefonds gedeeltelijk royement worden verleend. Hiervoor moet een (krediet)beoordeling plaatsvinden door het Restauratiefonds. Mogelijk moet er een deel van de lening afgelost worden.

De Restauratiefonds-hypotheek, de Regionale Restauratiefonds-hypotheek, de Restauratie-hypotheek, de Restauratiefondsplus-hypotheek, de Duurzame Monumenten-Lening, de Duurzame Monumentenplus-Lening, de Cultuurfonds-hypotheek, en de Kerken Nevenfunctie-Lening moeten altijd naar rato (in verhouding) worden afgelost bij gedeeltelijke verkoop. Bij verkoop van een deel van het object dient de verhouding van de verkochte oppervlakte tot het geheel als grondslag. Als er meerdere leningdelen zijn voor meerdere objecten, zal bij verkoop van één van de objecten op alle leningdelen worden afgelost in de verhouding van de restantschuld van de verschillende leningdelen.

### Ontslag hoofdelijk schuldenaar

Bijvoorbeeld in geval van echtscheiding, overlijden (de erven), beëindiging van geregistreerd partnerschap of beëindiging van een zakelijke relatie kan het zijn dat er één of meerdere schuldenaren moeten worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schuld bij het Restauratiefonds. Hiervoor moet een (krediet)beoordeling plaatsvinden.

### Toetreding hoofdelijk schuldenaar

Toetreding van een hoofdelijk schuldenaar is mogelijk. Dit komt vaak voor samen met het ontslag van een andere hoofdelijk schuldenaar.

**Vestigen van recht van opstal**

Soms wil een waterschap of een elektriciteits- of telecombedrijf een recht van opstal op het onderpand vestigen in verband met de plaatsing van een transformatorhuisje, telecom antenne of constructie voor dijkverzwaren. Voor het vestigen van een recht van opstal moet het Restauratiefonds toestemming verlenen.

### 3. Uw verplichtingen

In dit hoofdstuk leest u de algemene bepalingen voor geldleningen.

Dit beschrijft met name wat de gevolgen voor u zijn:

- van het aangaan van de lening voor het object en/of onderpand (verplichtingen en verbodsbepalingen);
- als u, na het aangaan van de lening, niet aan uw verplichtingen voldoet.

Veel van deze algemene bepalingen zijn gebaseerd op de wet en sluiten daarom in (juridische) terminologie hierop aan. Waar – voor de leesbaarheid – 'hij' vermeld staat, wordt vanzelfsprekend ook 'zij' bedoeld.

#### **Artikel 1 Hoofdelijke aansprakelijkheid**

Als twee of meer (rechts-)personen zich als schuldenaar samen tegenover Restauratiefonds hebben verbonden, zijn zij tegenover het Restauratiefonds steeds hoofdelijk voor de gehele schuld aansprakelijk.

De verbintenissen met het Restauratiefonds zijn ondeelbaar. De schuldenaar kan geen beroep doen op de rechten die hij te zijner bevrijding zou kunnen ontleen aan artikel 6:9 BW of enige andere wettelijke bepaling. Hierdoor blijft bijvoorbeeld ingeval van kwijtschelding, of een bij overeenkomst te verlenen ontslag aan één schuldenaar, de hoofdelijke medeschuldenaar voor de gehele schuld aansprakelijk.

Mededelingen van het Restauratiefonds aan de in de akte eerstgenoemde schuldenaar gelden als mededelingen aan alle hoofdelijk verbonden schuldenaren, tenzij anders aangegeven.

Als een geldlening wordt aangegaan door een VvE geldt dat elk VvE-lid zelf aansprakelijk is voor zijn deel van de geldlening, gelijk aan het deel zoals bepaald in het reglement van de VvE.

#### **Artikel 2 In stand houden van het onderpand**

1. Het onderpand moet in elk opzicht goed worden onderhouden en in goede staat worden gehouden. Daarbij dient de schuldenaar zich te houden aan de desbetreffende overheidsvoorschriften en vergunningen. Het onderpand mag niet door toedoen of gedogen van de schuldenaar geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd. Het onderpand mag niet – voor zover geheel of gedeeltelijk onbebouwd – worden ondergraven of afgegraven.
2. Het onderpand mag op geen enkele wijze worden misbruikt.

Zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds mag het onderpand niet:

- worden verdeeld;
- met enig recht of enige last worden bezwaard;
- van heersende erfdienstbaarheden of van andere rechten worden ontdaan;
- van aard, inrichting, gedaante of bestemming worden veranderd;
- worden verbouwd;
- met een ander perceel verenigd in appartementsrechten worden gesplitst.

Zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds is het niet toegestaan:

- de aard van het gebruik of van de exploitatie van het onderpand te wijzigen;
- het onderpand al of niet tegen vergoeding in (mede) gebruik of (mede) genot af te staan anders dan voor korte duur;
- een bestaande of toekomstige schade of andere claims of vorderingen vast te stellen, overeen te komen, te ontvangen of af te kopen.

3. Bestanddelen van de onroerende zaak die tot onderpand dienen, en zaken die duurzaam met de onroerende zaak zijn verenigd, mogen niet zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds door afscheiding roerend worden gemaakt, onverschillig of deze bestanddeelvorming of vereniging voor of na de hypotheekverlening heeft plaatsgevonden.
4. Alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand na vestiging van het hypotheekrecht vallen onder de zekerheid voor de schuld en kunnen niet worden weggenomen. Dit geldt ook voor de roerende veranderingen en toevoegingen die, als eigendom van de schuldenaar, bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen.
5. Het Restauratiefonds heeft het recht voor rekening van de schuldenaar al datgene te verrichten, ongedaan te maken of te doen vernietigen wat in strijd met het hiervoor bepaalde is nagelaten of gedaan.
6. Als de schuldenaar in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichtingen tegenover het Restauratiefonds, is het Restauratiefonds bevoegd om het onderpand in beheer te nemen en dit beheer voort te zetten, mits de ter zake bevoegde President van de Rechtbank daartoe machtiging heeft verleend. Als dit met het oog op een executie vereist of dringend gewenst is, is het Restauratiefonds bevoegd het onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat ontruiming plaatsvindt.
7. Het Restauratiefonds heeft het recht altijd het onderpand door een door het Restauratiefonds aan te wijzen persoon te doen opnemen en zich te overtuigen of iets in strijd met dit artikel is gedaan of nagelaten. De schuldenaar is verplicht aan het Restauratiefonds en/of zijn gevolmachtigde vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er zorg voor te dragen dat al hetgeen waarop het Restauratiefonds op grond van het bepaalde in dit artikel recht heeft, wordt uitgevoerd. Bij onbeheerd zijn van het onderpand is het Restauratiefonds bevoegd zichzelf de toegang te verschaffen.
8. De schuldenaar is verplicht te voldoen aan alle met betrekking tot de lening en het onderpand toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften. De schuldenaar zal de aan Restauratiefonds verleende rechten en acties bij het voldoen aan toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften zoveel mogelijk respecteren.

### **Artikel 3 Verzekeringen**

1. De schuldenaar is verplicht op zijn kosten het onderpand met een uitgebreide (opstal en/of CAR) verzekering naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden, zowel tijdens als na de bouwperiode, tenminste tegen alle schade ten gevolge van brand, blikseminslag en/of ontploffing, tegen storm- en vliegtuigschade en tegen alle mogelijke andere schade en risico's die gangbaar worden verzekerd. De verzekering moet plaatshebben bij een solide maatschappij en onder in de markt gangbare voorwaarden.
2. De polis van de verzekering, het certificaat of het bewijs van aandeel of inschrijving in een onderlinge waarborgmaatschappij moet - zo het Restauratiefonds dit wenst - aan het Restauratiefonds ter beschikking worden gesteld. Dit moet dan gebeuren binnen acht dagen na het passeren van de notariële akte dan wel de datum waarop het risico van het onderpand op de schuldenaar is overgegaan of, als de verzekering later wordt hernieuwd, tijdig voor de datum waarop de nieuwe verzekering ingaat.

3. Wordt aan één of meer van de in lid 1 vermelde bepalingen niet of niet binnen een eventueel door het Restauratiefonds gestelde termijn voldaan, dan heeft het Restauratiefonds het recht:
  - hetzij namens en voor rekening van de schuldenaar het verschuldigde te betalen;
  - hetzij zelf een verzekering af te sluiten, desgewenst op eigen naam maar voor rekening van de schuldenaar.
4. De schuldenaar is verplicht bij elke schade het Restauratiefonds hiervan in kennis te stellen binnen dezelfde termijn als de schade bij de verzekeringsmaatschappij moet worden gemeld.
5. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:229 BW treden bij schade aan het onderpand alle vorderingen tot vergoeding, waaronder de verzekeringspenningen tot het bedrag van de schuld aan het Restauratiefonds als onderpand in de plaats van de verbonden goederen, onverminderd het recht van hypotheek op het overgebleven onderpand.
6. De schuldenaar is verplicht de schaderegeling met verzekeraars vooraf te laten goedkeuren door het Restauratiefonds. Door ondertekening van de akte machtigt de schuldenaar het Restauratiefonds, als het Restauratiefonds na een schade kenbaar heeft gemaakt dit te wensen:
  - de schaderegeling met de verzekeraars af te wikkelen;
  - geschillen te onderwerpen aan arbitrage of bindend advies;
  - deskundigen te benoemen;
  - dadingen aan te gaan en andere rechtshandelingen te verrichten;
  - verzekeringspenningen te innen en daarvoor kwijting te geven en over deze penningen te procederen.

Na inning van de verzekeringspenningen door het Restauratiefonds besluit deze of deze penningen strekken tot betaling van het aan het Restauratiefonds verschuldigde of tot herbouw, respectievelijk herstel van het onderpand op de door hem te bepalen wijze.

7. Het Restauratiefonds behoudt het pandrecht op deze verzekeringspenningen, volgens het bepaalde in artikel 3:229 BW. Zodra het onderpand naar tevredenheid van het Restauratiefonds is herbouwd of een ontstane schade is hersteld, dan wel naar het oordeel van het Restauratiefonds voldoende ander onderpand of aanvullende zekerheid is gegeven, keert het Restauratiefonds het bedrag van de verpande verzekeringspenningen of het restant uit aan de rechthebbende.

Wanneer het onderpand bestaat uit een appartementsrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek geldt het volgende: hetgeen in de akte is bepaald ten aanzien van de verzekering van het onderpand zal niet van toepassing zijn voor zover de naleving daarvan in strijd is met of onmogelijk is door dwingende bepalingen in de wet of in het op het appartementsrecht betrekking hebbende reglement.

8. Onverminderd het bepaalde in dit artikel blijft de schuldenaar aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onvoldoende verzekering van het onderpand.

#### **Artikel 4 Tussentijdse waardebeoordeling**

1. In de offerte of anderszins kan zijn afgesproken dat periodiek een vergelijking (toetsing) tussen de schuld en de marktwaarde van het onderpand plaatsvindt. De marktwaarde wordt in dat geval bepaald door middel van taxatie door een door het Restauratiefonds te benoemen, respectievelijk aan te wijzen beëdigde taxateur.

2. De schuldenaar is verplicht zijn volledige medewerking aan deze taxatie te verlenen en aan de met de taxatie belaste taxateur vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er voor zorg te dragen, dat al datgene kan worden verricht wat door de taxateur noodzakelijk wordt geacht.
3. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de schuldenaar.
4. Op grond van de vergelijking tussen de schuld en de getaxeerde marktwaarde van het onderpand is het Restauratiefonds gerechtigd om het voor de lening geldende rentepercentage aan te passen en vervroegde aflossing van (een deel van) de schuld te verlangen, overeenkomstig het in de offerte bepaalde.

#### **Artikel 5 Verhuur**

1. De schuldenaar mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds niet geheel of gedeeltelijk verhuren of verpachten. Zonder toestemming van het Restauratiefonds mogen huur- of pachtovereenkomsten niet tegen voor het Restauratiefonds meer bezwarende voorwaarden worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd. Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde, gewijzigde of verlengde huurovereenkomst wordt bij uitwinning (executoriale verkoop) van het onderpand door het Restauratiefonds, de veilingkoper of de koper, zo nodig na verkregen toestemming van de President van de bevoegde Arrondissementsrechtbank, vernietigd.
2. Vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen mag zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds niet door de schuldenaar worden afgesproken of ontvangen over een periode die langer is dan een maand. Vervreemding en verpanding van huur- of pachtpenningen aan anderen dan het Restauratiefonds is niet toegestaan. Bij uitwinning van het onderpand wordt door het Restauratiefonds, de veilingkoper of de koper een beroep op dat beding gedaan.

#### **Artikel 6 Kennisgeven en toezending van bescheiden**

1. De schuldenaar is verplicht zijn adreswijziging binnen veertien dagen na verhuizing schriftelijk aan het Restauratiefonds door te geven.
2. De schuldenaar is verplicht direct aan het Restauratiefonds toe te zenden: alle bescheiden, stukken, gegevens, (overheids-)beschikkingen en vergunningen betreffende de schuldenaar of het onderpand die in het kader van de lening van belang kunnen zijn. Deze verplichting betreft in elk geval de bescheiden, stukken of gegevens die betrekking hebben op situaties of omstandigheden die overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 van deze algemene bepalingen tot opeisbaarheid van de schuld kunnen leiden of het onderhoud en de instandhouding van het onderpand betreffen.
3. De schuldenaar is verplicht om alle vorderingen tot vergoeding, die hij op derden heeft en die in de plaats van (een deel van) het onderpand treden, schriftelijk binnen acht dagen na het ontstaan daarvan door te geven aan het Restauratiefonds.
4. In afwijking van artikel 6:48 BW is het Restauratiefonds bij voldoening van een schuld niet verplicht tot afgifte van het aan die schuld ten grondslag liggende bewijsstuk.
5. Het Restauratiefonds heeft het recht alle communicatie met de schuldenaar (waaronder kennisgevingen en het verzenden van documenten) plaats te laten vinden via een persoonlijke MijnRestauratiefonds omgeving bij het Restauratiefonds. De schuldenaar is verplicht gebruik te maken van deze persoonlijke MijnRestauratiefonds omgeving volgens de door het Restauratiefonds gegeven instructies. Mededelingen die worden gedaan via deze persoonlijke omgeving, worden geacht door de schuldenaar te zijn ontvangen.

## Rente en kosten

### Artikel 7 Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen

1. Het maandelijks berekende bedrag aan rente wordt verhoogd met het overeengekomen bedrag aan aflossing en met verdere kosten en bedragen welke op grond van de lening maandelijks door de schuldenaar aan het Restauratiefonds zijn verschuldigd. Het op deze manier vastgestelde bedrag moet worden voldaan in twaalf maandelijks termijnen. Alle termijnen moeten worden voldaan voor de laatste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft (de vervaldag) en moeten dan bij het Restauratiefonds zijn ontvangen. Het Restauratiefonds berekent en stelt maandelijks het verschuldigde bedrag vast.
2. Het door de schuldenaar maandelijks te betalen bedrag wordt herzien:
  - a. bij wijziging van het rentepercentage;
  - b. na een extra aflossing op de lening;
  - c. als tijdens de looptijd van de lening blijkt dat de lening niet binnen de daarvoor overeengekomen looptijd kan worden afgelost en het Restauratiefonds instemt met een andere aflossingsregeling.
3. De maandelijks te betalen bedragen zijn op de vervaldag opeisbaar. Alle door de schuldenaar te verrichten betalingen moeten zonder korting of schuldvergelijking worden voldaan in een op de dag van betaling gangbaar wettig Nederlands betaalmiddel op de door het Restauratiefonds aangegeven wijze en zonder kosten voor het Restauratiefonds.

Alle betalingen, waaronder die per (automatische) incasso, worden eerst geacht te zijn voldaan als zij door het Restauratiefonds zijn ontvangen. De incasso vindt maandelijks achteraf in één bedrag plaats per financiering. Wanneer de financiering uit meerdere leningdelen bestaat worden de te incasseren bedragen dus bij elkaar opgeteld. De rentevergoeding op de Bouwrekening (creditrente) wordt verrekend met de maandelijks te incasseren bedragen van de leningdelen.

4. Als het Restauratiefonds enige betaling voor rekening van de schuldenaar verricht, is de schuldenaar verplicht het door het Restauratiefonds betaalde bedrag terug te betalen per de datum waarop het bedrag door het Restauratiefonds wordt overgemaakt. Deze datum wordt als vervaldag aangemerkt in de zin van artikel 6:83 BW.
5. Voorschotten en kosten als bedoeld in de artikelen 7 t/m 11, die door het Restauratiefonds zijn betaald maar voor rekening van de schuldenaar zijn, alsmede alle andere niet periodiek verschuldigde bedragen kunnen afzonderlijk in rekening worden gebracht en zijn verschuldigd. Een en ander doet niets af aan het bepaalde in artikel 12.
6. Alle op basis van het vorige lid verschuldigde bedragen zijn opeisbaar per de in lid 4 genoemde datum.
7. Het Restauratiefonds rekent in onderstaande volgorde alle door de schuldenaar betaalde bedragen in verband met de lening toe:
  - a. terugbetaling van door het Restauratiefonds voor de schuldenaar betaalde bedragen of gemaakte kosten;
  - b. vergoedingen of andere op grond van de akte verschuldigde bedragen;
  - c. rente;
  - d. aflossing.
8. Het Restauratiefonds is over hetgeen dat op basis van de lening wordt ontvangen nooit rente verschuldigd.



#### **Artikel 8 Te late betaling**

1. Als aan een verplichting tot betaling aan het Restauratiefonds niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de overeengekomen vervaldag is voldaan, is de schuldenaar in verzuim door het enkele feit daarvan.
2. Als een opeisbaar bedrag niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de vervaldag is voldaan, is de schuldenaar een vergoeding verschuldigd gelijk aan de schade die het Restauratiefonds heeft geleden als gevolg van het niet-nakomen. Voor zover nodig in afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 BW doet deze vergoeding geen afbreuk aan de bevoegdheid van het Restauratiefonds om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
3. De vergoeding wordt berekend per dag op basis van de wettelijke rente over het opeisbare bedrag. Ook kunnen de door het Restauratiefonds gemaakte incassokosten en/of andersoortige kosten in rekening worden gebracht bij te late betaling.
4. De vergoeding is, zonder nadere ingebrekestelling, verschuldigd vanaf de vervaldag van het opeisbare bedrag tot de datum van volledige betaling daarvan. De vergoeding is onmiddellijk opeisbaar, ook in gedeelten. Het Restauratiefonds is bevoegd vervallen vergoedingsbedragen en/of incassokosten en/of andersoortige kosten telkens per het einde van een maand aan het saldo van de lening toe te voegen.
5. Voor de berekening van de vergoeding wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.

#### **Artikel 9 Kosten voor rekening van de schuldenaar**

1. Naast hetgeen verder in de akte is bepaald, komen de volgende kosten voor rekening van de schuldenaar, ongeacht het tijdstip waarop deze kosten zijn gemaakt of verschuldigd zijn geworden:
  - a. de kosten voor het verstrekken van de lening, van de akte, van het inschrijven, wijzigen, vernieuwen, verbeteren en aanvullen van het recht van hypotheek, van de grosse, en ook de kosten van royement en rangwisseling van de hypotheek;
  - b. de kosten van bewijsstukken van de inschrijving van de hypotheek en van andere stukken, waarvan de overlegging door het Restauratiefonds wordt verlangd;
  - c. alle kosten waartoe de akte aanleiding geeft, waaronder in elk geval:
    - incassokosten;
    - administratiekosten;
    - afhandelingskosten, waaronder kosten voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid en kosten voor het op verzoek van de schuldenaar omzetten van een leningsvorm;
    - de voor toewijzing in aanmerking komende kosten van rechtsbijstand;
    - de kosten voor bijzondere maatregelen tot behoud van recht;
    - alle kosten die het Restauratiefonds, zowel in als buiten rechte, naar zijn oordeel tot behoud of ter uitoefening van zijn rechten moet maken;
    - de kosten van opeising van de schuld of ontruiming van het onderpand, waaronder begrepen de kosten die gepaard gaan met het niet naleven door de schuldenaar, respectievelijk het effectueren door het Restauratiefonds van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 5 van deze algemene bepalingen;

- d. alle belastingen, lasten en kosten, premies, grondrenten, beklemhuren, erfpachtcanons, opstalretributies en andere lasten of verplichtingen die verband houden met de schuld of op het onderpand drukken of daarop verhaalbaar zijn, uiterlijk op de vervaldag, ook als zij van het Restauratiefonds worden geheven.

Door ondertekening van de akte worden de in dit artikel bedoelde kosten door de schuldenaar, zowel reeds nu als voor alsdan schuldig erkend.

2. De schuldenaar is verplicht de bewijzen of kwitanties van de kosten die hij in verband met het in lid 1 bedoelde heeft betaald aan het Restauratiefonds te geven, zodra het Restauratiefonds dit verlangt.
3. Als de schuldenaar de kosten zoals in dit artikel bedoeld niet (volledig) betaalt, is het Restauratiefonds bevoegd het verschuldigde namens en voor rekening van de schuldenaar te voldoen en het betaalde met de eventueel door hem gemaakte kosten op een door hem te bepalen wijze terug te vorderen.

#### **Artikel 10 Extra stortingen**

Stortingen door de schuldenaar, die uitgaan boven de verschuldigde maandbedragen, worden verrekend met de eerstvolgende maandelijks te betalen bedragen. Dit geldt niet als er sprake is van een algehele en/of extra aflossing. Het voldoen van een achterstand of betalingen die door het Restauratiefonds overeenkomstig artikel 7 lid 5 niet als aflossing worden toegerekend, worden niet als een extra storting aangemerkt.

#### **Artikel 11 Verrekening**

In het geval de schuldenaar of diens rechtsopvolger op enig moment vorderingen (al of niet opeisbaar) op het Restauratiefonds mocht krijgen, ongeacht waar deze op gebaseerd zouden zijn, is alleen het Restauratiefonds bevoegd om deze vorderingen te verrekenen met de schuld (al of niet opeisbaar).

### Opeisbaarheid

#### **Artikel 12 Opeisbaarheid**

1. Naast hetgeen is vastgelegd in de akte en in deze algemene bepalingen is de lening van de kant van het Restauratiefonds niet opzegbaar.
2. De schuld is echter onmiddellijk opeisbaar:
  - a. bij het einde van de looptijd van de lening of bij opeising of verval van een andere aan de schuldenaar door het Restauratiefonds verstrekte lening en/of bij opeising, verval of verlaging van enige tot zekerheid in pand gegeven, dan wel gecedeerde vordering en/of subsidie.
  - b. als de schuldenaar:
    - zijn verplichtingen voortvloeiende uit de akte en/of de voorwaarden en/of deze algemene bepalingen tegenover het Restauratiefonds niet nakomt, daaronder begrepen het verrichten van met de akte en/of de voorwaarden en/of deze algemene bepalingen strijdige handelingen zonder voorafgaande toestemming van het Restauratiefonds;
    - surseance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard, (van rechtswege) het beheer, de beschikking of het bestuur over zijn vermogen verliest, afwezig is zonder orde op zaken te hebben gesteld of overlijdt;
    - een borgstelling of andere aanvullende zekerheid niet (meer) heeft gesteld of laten stellen, de borgstelling of andere aanvullende zekerheid nietig of vernietigbaar is, of is verstrekt voor een kortere duur, onder andere voorwaarden of met een andere rang dan in de akte is bepaald;

- bij de aanvraag van de lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat het Restauratiefonds bij kennis daarvan de lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;
- van de hoofdelijk meeverbonden echtgeno(o)t(e) gaat scheiden dan wel staande het huwelijk huwelijkse voorwaarden maakt of wijzigt;
- een geregistreerd partnerschap wijzigt en/of beëindigt;
- handelt in strijd met of niet voldoet aan de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, de betrokken overeenkomst of het betrokken reglement met betrekking tot het onderpand;

c. als het onderpand:

- geheel of gedeeltelijk wordt beschadigd, tenietgaat of wordt gesloopt dan wel naar het oordeel van het Restauratiefonds ernstige gebreken vertoont of in waarde is verminderd, alsmede als zich enige omstandigheid voordoet die naar het oordeel van het Restauratiefonds aanleiding geeft tot gegronde vrees, dat het verschuldigde niet of niet geheel op de opbrengst van het onderpand kan worden verhaald;
- onbewoonbaar wordt verklaard, niet mag worden bebouwd, verbouwd of hersteld, in een ruilverkaveling wordt begrepen, voor onteigening wordt aangewezen, of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld;
- of een gedeelte van het onderpand wordt verkocht en/of overgedragen, de eigendom van (een gedeelte van) het onderpand overgaat ten gevolge van verjaring of wordt verzwaard met een kwalitatieve verplichting, de schuldenaar zich niet met succes blijkt te kunnen beroepen op een derdenbeschermingsbepaling van het BW ter bescherming van zijn eigendom of beperkt recht op het onderpand, of als op enige andere wijze verandering komt in de rechtstoestand van het onderpand, daaronder begrepen een aankondiging tot publieke verkoop en een economische overdracht;
- de monumentale status verliest door toedoen van de schuldenaar;
- wordt onderworpen aan een retentierecht als bedoeld in artikel 3:290 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, dan wel wanneer enige handeling wordt verricht die met betrekking tot het onderpand kan leiden tot het uitoefenen van een retentierecht ten aanzien van het onderpand;

d. als het onderpand:

- bestaat uit een recht van erfpacht en/of opstalrecht:
  - bij niet tijdige voldoening van de verschuldigde canon of retributie of bij enige andere handeling van de erfpachter of opstaller in strijd met de erfpachtsvoorwaarden of opstal voorwaarden;
  - bij opzegging van het erfpachtsrecht of opstalrecht;
  - bij wijziging van de erfpachts- of opstalvoorwaarden, canon- of retributiewijziging daar onder begrepen;
  - bij wijziging of opheffing van het erfpachtsrecht of opstalrecht door de rechter;
  - bij tenietgaan van het recht om welke reden ook;
- bestaat uit een appartementsrecht:
  - bij elke wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of het reglement, bij opheffing van de splitsing en bij geheel of gedeeltelijk slopen van het gesplitste gebouw;
  - bij overtreding of niet nakoming door de onderzetter van enige verplichting voor hem als appartementseigenaar voortvloeiende uit de wet of reglement;
- is verhuurd of verpacht:
  - als door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of het gedaante van het onderpand is verleend;
  - als door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder een ander in zijn plaats te stellen;
  - als de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd;

- e. als:
- er sprake is van een publiekrechtelijke bestemming of van enig gebrek in eigendoms- of andere titels (daaronder begrepen die van een rechtsvoorganger) of van het bestaan van een overeenkomst, beperkt recht of gebrek met betrekking tot het onderpand, waardoor naar het oordeel van het Restauratiefonds de waarde van het onderpand of van haar rechten nadelig kunnen worden beïnvloed;
  - blijkt dat met betrekking tot het onderpand sprake is van dusdanig vervuilde grond dat – zou het Restauratiefonds dit bij het beoordelen van de aanvraag van de lening bekend zijn geweest – het Restauratiefonds de lening niet of niet onder dezelfde condities zou hebben afgesloten;
  - een verbonden zakelijk recht of gebruiksrecht vervalt, wordt gewijzigd of wordt beëindigd, dan wel wanneer de schuldenaar uit een lidmaatschap van een coöperatie wordt ontzet;
  - er op het geheel of op een, naar het oordeel van het Restauratiefonds, belangrijk gedeelte van het onderpand en/of ander vermogensbestanddeel van de schuldenaar executoriaal beslag wordt gelegd;
  - een daarop gelegd conservatoir beslag niet is vernietigd of opgeheven binnen dertig dagen na de dag van beslaglegging;
  - executie van het onderpand bekend wordt gemaakt of aangezegd;
  - de goederen van de schuldenaar geheel of voor een, naar het oordeel van het Restauratiefonds, belangrijk deel worden vervreemd of bezwaard, onteigend of geconfisqueerd, zijn teniet gegaan of beschadigd zijn;
  - er een financiering is verleend op een schip en/of woonboot in de volgende gevallen: bij beslaglegging, plaatsing in een lagere klasse, verlies of wijziging van de nationaliteit, requisitie, afstand doen, tijdingloosheid, oplegging, sloop, vergaan of beschadiging van het verbodene of een deel daarvan, verlies van ligplaats;
  - de lening niet wordt aangewend voor het doel waartoe zij is verstrekt of als, naar het oordeel van het Restauratiefonds, vaststaat dat het doel waarvoor de lening is verstrekt niet is of zal worden gerealiseerd dan wel in belangrijke mate niet is of zal worden gerealiseerd;
  - wetgeving of de interpretatie daarvan is gewijzigd, dan wel als een overheidsmaatregel is genomen, die betrekking of invloed heeft of kan hebben op de offerte en/of de verstrekte zekerheden en/of de waarde daarvan, en de schuldenaar en het Restauratiefonds binnen een redelijke door het Restauratiefonds te stellen termijn geen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt over de aanpassing van de desbetreffende bepalingen en/of zekerheden, waarbij als uitgangspunt dient dat de positie van het Restauratiefonds niet in een naar het oordeel van Restauratiefonds negatieve zin verandert;
  - het Restauratiefonds het voortzetten van de relatie met de schuldenaar en/of de borg uit maatschappelijk oogpunt als schadelijk voor het Restauratiefonds ervaart of naar zijn oordeel reputatieschade kan ontstaan;
  - de akte nietig, vernietigbaar of ontbonden wordt;
  - er anderszins omstandigheden optreden, waardoor redelijkerwijs van het Restauratiefonds niet kan worden verlangd dat de lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.
3. De schuld is onmiddellijk opeisbaar als het onderpand niet goed wordt onderhouden en/of niet in goede staat wordt gehouden, zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van hoofdstuk 3.
4. De schuld is onmiddellijk opeisbaar voor het deel waarmee de lening dient te worden verlaagd na definitieve vaststelling van de hoogte van de lening, zoals beschreven staat in de Bijlagen voorwaarden per lening in de paragraaf 'Definitieve vaststelling'.

5. Tenzij dit anders is vermeld in de voorwaarden die op uw leningsoort van toepassing zijn, bent u bij opeising van de schuld op grond van dit artikel 12 lid 2 letter b en verder, vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd aan het Restauratiefonds.

#### **Artikel 13 In gebreke zijn**

1. Het enkele feit dat een omstandigheid als omschreven in artikel 12 van deze algemene bepalingen zich voordoet, wordt aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming aan de zijde van de schuldenaar. Het verzuim treedt eerst na ingebrekestelling in, tenzij een vooraf bepaalde termijn is verstreken, de verplichting voortvloeit uit onrechtmatige daad, de schuldenaar heeft laten blijken dat hij zal tekortschieten, dan wel de nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is. Als het Restauratiefonds na constatering van de tekortkoming in de nakoming alsnog een termijn stelt, is de schuldenaar bij niet voldoen aan hetgeen waarvoor hem deze termijn is gegeven, zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk in verzuim.
2. Het verzuim kan slechts schriftelijk door het Restauratiefonds worden opgeheven.
3. Het bedoelde in dit artikel is niet van toepassing op de bepalingen als bedoeld in artikel 7 en 8.

#### **Zekerheden**

##### **Artikel 14 Hypotheek; positieve/negatieve hypotheekverklaring**

1. Als in de offerte is aangegeven dat in verband met de lening vestiging van een recht van hypotheek wordt verlangd, geeft de schuldenaar tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen in onderpand de registergoederen en/of andere goederen als omschreven in de akte, onder de voorwaarden zoals in die akte bepaald en verder roerende zaken en andere goederen die bestemd zijn om de (register-)goederen duurzaam te dienen.
2. Als in de offerte is overeengekomen dat tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de lening het afgeven van een positieve/negatieve hypotheekverklaring wordt verlangd, wordt deze verklaring zo nodig samen met een onherroepelijke volmacht of privatieve last tot hypotheekvestiging aan het Restauratiefonds opgenomen in de akte.
3. Waar in deze algemene bepalingen wordt gesproken over 'het onderpand' gelden deze bepalingen ook – met uitzondering van het bepaalde in artikel 15 – als en zolang niet een recht van hypotheek is gevestigd maar uitsluitend sprake is van een positieve en negatieve hypotheekverklaring.
4. Als er al hypotheek op het onderpand is gevestigd dient schuldenaar na te gaan of er voor het vestigen van een opvolgend hypotheekrecht toestemming is vereist van de eerdere hypotheekhouder(s). De schuldenaar is verplicht om toestemming aan de eerdere hypotheekhouder(s) te vragen en dient de verleende toestemming aan te tonen aan het Restauratiefonds.

### **Artikel 15 Derdenhypotheek**

Onder een derdenhypotheek wordt een hypotheekrecht verstaan dat gegeven wordt door een ander (natuurlijk) persoon of rechtspersoon dan de schuldenaar zelf. Deze hypotheekgever wordt ook wel onderzetter genoemd. De onderzetter (hypotheekgever bij een derdenhypotheek) doet door ondertekening van de notariële akte zoveel mogelijk afstand van het recht op vergoeding als bepaald in artikel 3:233 lid 2 BW.

De onderzetter heeft verder de volgende verplichtingen:

- hij verbindt zich voor de tijd waarvoor en tegen de voorwaarden waaronder de lening met de schuldenaar is verstrekt en eventueel mocht worden verlengd;
- hij keurt goed dat het Restauratiefonds met de schuldenaar regelingen treft over vrijstelling, vermindering of uitstel van betaling van het aan het Restauratiefonds verschuldigde; hij gaat ermee akkoord dat het Restauratiefonds, al dan niet tegen aflossing op de schuld, zodanige gedeelten van het onderpand uit het hypothecair verband ontslaat als het goedvindt;
- hij verbindt zich zonder uitzondering de bepalingen in de akte na te komen voor zover de bepalingen op hem van toepassing kunnen zijn.

### **Artikel 16 Executoriale verkoop**

1. Als de schuldenaar de opeisbare schuld niet aan het Restauratiefonds voldoet, is het Restauratiefonds gerechtigd naast de overige wettelijke rechten en met het recht een derde in zijn plaats te stellen:
  - a. om het onderpand volgens het bepaalde in artikel 3:268 lid 1 BW, respectievelijk artikel 3:248 lid 1 BW, alsmede de roerende zaken volgens het bepaalde in artikel 3:254 BW, geheel of gedeeltelijk in het openbaar door een notaris te doen verkopen;
  - b. de voorzieningenrechter te verzoeken te bepalen dat de verkoop onderhands geschiedt;
  - c. de tijd, plaats, wijze en voorwaarden van de veiling te regelen;
  - d. het bedrag van de door de koper te betalen veilingkosten vast te stellen;
  - e. de veiling op te houden en later weer te (doen) hervatten;
  - f. erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen;
  - g. de datum van aanvaarding vast te stellen, het verkochte te leveren en de koper het recht te verlenen het per die datum te doen ontruimen dan wel in bezit te nemen, desnoods met behulp van de politie, dit uitsluitend op grond van de grosse van de veiling;
  - h. uit de op basis van artikel 3:270 BW in handen van de notaris voldane koopprijs betaling te ontvangen, onder af legging van rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 3:272 BW.
2. Alvorens van zijn recht tot openbare verkoop gebruik te maken, is het Restauratiefonds bevoegd het onderpand in appartementsrechten te splitsen of anderszins te verkavelen op de wijze als hem in verband met zijn belangen verstandig lijkt.
3. De schuldenaar draagt er zorg voor, dat gegadigden het onderpand kunnen bezichtigen gedurende de tijd dat het ter verkoop is aangeboden. Voor de bezichtiging geldt het plaatselijk gebruik en, als daarover verschil van mening is of als dat niet bekend is, vindt die plaats gedurende een aaneengesloten periode van drie weken op tenminste twee dagen per week gedurende telkens vier uren. Als het onderpand onbeheerd is, mag het Restauratiefonds zich de toegang daartoe verschaffen.

4. Verkoop van een gedeelte van het onderpand sluit de bevoegdheid tot verkoop van het overige gedeelte niet uit. De schuldenaar moet het verkochte uiterlijk op de dag van de feitelijke levering hebben ontruimd, tenzij het met toestemming van het Restauratiefonds in gebruik is bij derden.
5. De schuldenaar onderneemt uiterlijk drie dagen voor de veiling van het onderpand daartegen gerechtelijke stappen, als hij dat nodig acht. Daarna kan hij geen eis tot vernietiging van de koop om welke reden ook of tot schadeloosstelling indienen.
6. De schuldenaar doet – voor zover rechtens mogelijk – afstand van zijn bevoegdheid ingevolge het bepaalde in de artikelen 3:251 lid 1 BW en 3:268 lid 2 tot en met lid 4 BW.
7. Onverminderd het hiervoor bepaalde, is het Restauratiefonds na opeising van de lening gerechtigd een eerder tijdstip vast te stellen, waarop een ontruiming moet hebben plaatsgehad, bij gebreke waarvan het Restauratiefonds gerechtigd is die ontruiming op kosten van de schuldenaar te laten plaats vinden zonder tussenkomst van de rechter uitsluitend op basis van de grosse van de akte.

#### **Artikel 17 Voortzetten van het hypotheekrecht**

Als en zodra het hypotheekrecht teniet gaat of als en zodra het de schuldenaar en/of de geldgever bekend is dat het hypotheekrecht teniet gaat, is de schuldenaar verplicht op zijn kosten het hypotheekrecht onverkort en ononderbroken voort te doen zetten. De schuldenaar vestigt daartoe op zijn kosten tot zekerheid voor de schuld (de oorspronkelijke hoofdsom) ten behoeve van de geldgever opnieuw een recht van (eerste) hypotheek op het onderpand.

De onderzetter/hypotheekgever staat ervoor in dat de zekerheden nooit op grond van het bepaalde in de artikelen 2:94c en 2:204c BW kunnen worden aangetast. Mocht enige verkrijging van het onderpand op grond van het bepaalde in de artikelen 2:94c en 2:204c BW door de hypotheekgever/onderzetter worden vernietigd, waardoor de aan het Restauratiefonds verleende zekerheden worden aangetast, dan is de schuldenaar aan het Restauratiefonds een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan de desbetreffende lening.

#### **Artikel 18 Doorhalen van het hypotheekrecht**

Als en zodra de lening geheel is afgelost, wordt het hypotheekrecht – als de schuldenaar de wens daartoe kenbaar maakt – op verzoek van de geldgever en voor rekening van de schuldenaar door de notaris doorgehaald (geroyeerd). De doorhaling gebeurt niet automatisch.

#### **Artikel 19 Opzegging**

Het Restauratiefonds kan door opzegging het aan hem verleende hypotheekrecht geheel of gedeeltelijk beëindigen.

#### **Artikel 20 Inpandgeven van rechten**

1. Reeds bij het aangaan van de overeenkomst van geldlening wordt tot meerdere zekerheid van de betaling van het verschuldigde met de schuldenaar overeengekomen dat laatstgenoemde aan het Restauratiefonds stil pandrecht verleent op alle rechten en acties die de schuldenaar, als recht-hebbende op het onderpand, heeft en/of zal verkrijgen.
2. Het Restauratiefonds heeft altijd het recht de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde stille pand-rechten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:239 lid 3 BW, aan de debiteuren mee te delen.
3. In de akte wordt door de schuldenaar aan het Restauratiefonds volmacht verleend de in de leden 1 en 2 genoemde inpandgeving namens de schuldenaar te verrichten.
4. Het Restauratiefonds zal op basis van het vorenstaande zuiver ontvangen gelden, met uitzondering van die wegens tenietgaan of beschadiging en na aftrek van de gemaakte kosten, in mindering of tot betaling van de schuld aan het Restauratiefonds doen strekken in de volgorde zoals bepaald in artikel 7 lid 7, met uitsluiting van elke compensatie welke ten voordele van de schuldenaar zou kunnen strekken en met uitsluiting van de gevolgen van een gerechtelijk akkoord.
5. Het Restauratiefonds handelt met de op basis van tenietgaan of beschadiging zuiver ontvangen gelden op de wijze als bepaald in artikel 3 lid 7, met dien verstande, dat gelden, ontvangen in verband met de schade van aan hem tot meerdere zekerheid in pand gegeven roerende zaken, door hem ook kunnen worden aangewend tot aankoop van soortgelijke zaken.

#### **Artikel 21 Aanvullende zekerheden**

1. Op alle eventuele cessies en alle eventuele inpandgevingen, die plaatsvinden in verband met deze schuld zijn steeds de bepalingen van de akte, waaronder onder meer begrepen de offerte, de voorwaarden en de bijkomende voorwaarden, voor zover mogelijk, van toepassing.
2. Tot meerdere zekerheid voor de betaling van hetgeen de schuldenaar op basis van de akte aan het Restauratiefonds schuldig is of zal zijn, kan worden overeengekomen dat de schuldenaar alle rechten uit een door hem bij een derde partij afgesloten of af te sluiten (levens-)verzekering en/of beleggingsrekening aan het Restauratiefonds verpandt en zo nodig het Restauratiefonds onherroepelijk als eerste begunstigde aanwijst. Het pandrecht omvat mede het recht op afkoop, belenen, premievrij maken, het aanwijzen van een begunstigde en mededeling van verpanden.  
Als er sprake is van de in dit artikel bedoelde verpanding geldt het volgende:
  - de schuldenaar is niet bevoegd de hierboven genoemde aan het Restauratiefonds in pand gegeven rechten aan een derde te vervreemden of te verpanden, tenzij het Restauratiefonds daartoe schriftelijke toestemming heeft gegeven;
  - het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds de opge-bouwde waarde tussentijds geheel of gedeeltelijk op te nemen of de (levens-) verzekering of de beleggingsrekening op te zeggen;
  - in zijn algemeenheid geldt dat geen handelingen kunnen worden verricht met betrekking tot de (levens-)verzekering of beleggingsrekening zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van het Restauratiefonds;
  - het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds (tijdelijk) te stoppen met overeengekomen (periodieke) stortingen op de beleggingsrekening of te stoppen met de premiebetalingen van de (levens-) verzekering of deze (tijdelijk) te verminderen of op te schorten.



- het rendement van de (levens-)verzekering of beleggingsrekening is niet zeker en kan fluctueren. Voor het rendement is de schuldenaar zelf verantwoordelijk;
  - wat betreft (verantwoordelijkheid voor) kosten, rendementen en risico's met betrekking tot de hier bedoelde (levens-)verzekeringen en/of beleggingsrekeningen wordt nadrukkelijk verwezen naar de derde partij waarmee de schuldenaar de betreffende (levens-)verzekering en/of beleggingsrekening heeft afgesloten. De schuldenaar wordt voor een inschatting van de risico's geacht kennis te hebben genomen van de financiële bijsluiter van de derde partij voor de desbetreffende (levens-)verzekering en/of beleggingsrekening.
3. Als en zodra er sprake is van één of meerdere van de in artikel 12 van hoofdstuk 3 of de in artikel 4 van hoofdstuk 4 vermelde opeisingsgronden, of het Restauratiefonds na uitwinning van de hypotheekrechten en overige gevestigde zekerheden nog een vordering houdt op schuldenaar, is het Restauratiefonds gerechtigd van de schuldenaar aanvullende zekerheden in de zin van bijvoorbeeld pand-of hypotheekrecht te eisen voor de huidige en indien van toepassing toekomstige vorderingen. De schuldenaar zal aan het verzoek hiertoe van het Restauratiefonds meteen voldoen en eventuele kosten van deze aanvullende zekerheden zelf dragen

## 4. Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties

In dit hoofdstuk leest u over de aanvullende algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Voor dit type schuldenaren wordt beschreven welke aanvullende of afwijkende bepalingen van kracht zijn.

Hoofdstuk 4 met aanvullende algemene bepalingen voor geldleningen is van toepassing als en zodra met betrekking tot de schuldenaar de volgende situaties(s) van toepassing is (zijn) of worden.

- de schuldenaar is of wordt:
  - een rechtspersoon (bijvoorbeeld een Besloten Vennootschap, een Naamloze Vennootschap, een Stichting, Vereniging of Kerkgenootschap);
  - een deelnemer aan een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap;
  - indien wettelijk geregeld en van toepassing: een personenvennootschap met rechtspersoonlijkheid;
- de schuldenaar handelt of gaat handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf (bijvoorbeeld in de vorm van een eenmanszaak);
- de schuldenaar gebruikt niet het (gehele) onderpand voor eigen bewoning, maar als (gedeeltelijk) verhuurd (beleggings)object, waarbij de schuldenaar door het Nationaal Restauratiefonds wordt aangemerkt als beroeps- of bedrijfsmatig handelend en niet handelend als consument.

Deze aanvullende algemene bepalingen gelden ook wanneer ze op andere wijze van toepassing zijn verklaard.

### **Artikel 1 Toestemming Restauratiefonds**

Zolang het Restauratiefonds enig bedrag van de schuldenaar te vorderen heeft, of op grond van bestaande of toekomstige verplichtingen enige vordering van het Restauratiefonds ten laste van de schuldenaar kan ontstaan, zal de schuldenaar zonder voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van het Restauratiefonds:

- het onderpand niet geheel of gedeeltelijk vervreemden, anders dan in de gebruikelijke uitoefening van zijn bedrijf;
- het onderpand niet ten behoeve van derden belasten;
- zich niet tegenover derden verbinden tot het zodanig vervreemden of belasten.

### **Artikel 2 Verzekeringen**

De schuldenaar zorgt er steeds voor op voldoende en verantwoorde wijze tegen de voor zijn branche en zijn bedrijf algemene en specifieke bedrijfsrisico's verzekerd te zijn.

### **Artikel 3 Ultimate Beneficial Owner (UBO)**

Op grond van de wet is het verplicht om bij rechtspersonen en personenvennootschappen tevens de natuurlijke persoon achter de organisatie (de 'Ultimate Beneficial Owner' of UBO) vast te stellen. Het Restauratiefonds doet daartoe nader onderzoek naar de UBO's. Dit gebeurt bij de leningaanvraag, maar kan ook uitgevoerd worden als de lening al verstrekt is.

Het vaststellen van de UBO's heeft als doel te kunnen bepalen of een organisatie in integere handen is en om te voorkomen dat de natuurlijke persoon achter een organisatie of achter een keten van organisaties, anoniem kan blijven als deze deelneemt aan het financiële verkeer.

Onder een UBO wordt verstaan:

#### *Algemeen*

Een UBO (ultimate beneficial owner) is een uiteindelijk belanghebbende van een rechtspersoon of vennootschap. Volgens de wet is de UBO elke natuurlijk persoon die de uiteindelijke eigenaar is van of

zeggenschap heeft over een juridische entiteit. Een UBO is dus altijd een natuurlijk persoon. Een juridische entiteit kan één of meer UBO's hebben (of pseudo-UBO's). Wie UBO is verschilt per soort rechtspersoon of vennootschap (zie hierna).

Soms is er geen UBO of bestaat er twijfel of de achterhaalde persoon wel echt de UBO is. In die gevallen moet worden teruggevallen op één of meer pseudo-UBO's. Dat zijn natuurlijke personen die behoren tot het 'hogere leidinggevend personeel'. Het verschilt per soort rechtspersoon of vennootschap wie daaronder moet worden verstaan (zie hierna).

#### *UBO van een BV of NV (niet-zijnde beursvennootschappen)*

Elke natuurlijk persoon:

- met direct of indirect meer dan 25% van de aandelen (ongeacht de daaraan gekoppelde winst- en stemrechten); of
- met direct of indirect meer dan 25% van het stemrecht (ongeacht aandelenbezit); of
- met direct of indirect meer dan 25% van het eigendomsbelang (ongeacht aandelenbezit, daarom kunnen certificaathouders UBO's zijn), 'eigendomsbelang' betekent het recht op uitkering uit het vermogen van de vennootschap, zoals een recht op winst, reserves of het overschot na de vereffening; of
- die de feitelijke zeggenschap heeft over de organisatie. Van feitelijk zeggenschap over een rechtspersoon is sprake als een natuurlijk persoon:
  - o de meerderheid van een toezichthoudend, leidinggevend of bestuurlijk orgaan kan benoemen of ontslaan,
  - o de zeggenschap heeft over de meerderheid van de stemrechten,
  - o op andere wijze een overheersende invloed heeft op de organisatie of
  - o het recht heeft om over (een deel van) het vermogen van de organisatie te beschikken.

Pseudo-UBO (terugvaloptie, zie hierboven onder algemeen): elke statutair bestuurder. Als een statutair bestuurder een rechtspersoon is, dan gaat het om elke natuurlijk persoon die daarvan direct of indirect statutair bestuurder is.

#### *UBO van een stichting, de vereniging, onderlinge waarborgmaatschappij en een coöperatie*

Elke natuurlijk persoon:

- met direct of indirect meer dan 25% van het eigendomsbelang ('eigendomsbelang' betekent het recht op uitkering uit het vermogen, zoals de winst, reserves of het overschot na de vereffening);
- met direct of indirect meer dan 25% van de stemmen bij een statutenwijziging; of
- die op een andere manier (overheersende) feitelijke zeggenschap kan uitoefenen (de uiteindelijke beleidsbepaler is).

Pseudo-UBO (terugvaloptie, zie hierboven): elke statutair bestuurder. Als een statutair bestuurder een rechtspersoon is, dan gaat het om elke natuurlijk persoon die daarvan direct of indirect statutair bestuurder is.

#### *UBO van een vennootschap onder firma, maatschap en commanditaire vennootschap*

Elke natuurlijk persoon:

- met een direct of indirect eigendomsbelang van meer dan 25% ('eigendomsbelang' betekent het recht op uitkering uit het vermogen, zoals de winst, reserves, of het overschot na de vereffening);

- met direct of indirect meer dan 25% van de stemmen bij een wijziging van de samenwerkingsovereenkomst;
- met direct of indirect meer dan 25% van de stemmen bij de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst (anders dan door daden van beheer); of
- die op een andere manier (overheersende) feitelijke zeggenschap kan uitoefenen (de uiteindelijk beleidsbepaler is).

Pseudo-UBO (terugvaloptie, zie hierboven): elke vennoot, met uitzondering van commanditaire vennoten (ook wel stille vennoten genoemd) bij een commanditaire vennootschap. Als een vennoot een rechtspersoon is, dan gaat het om elke natuurlijk persoon die daarvan direct of indirect statutair bestuurder is.

#### *UBO van een kerkgenootschap*

Elke natuurlijk persoon die bij de ontbinding van het kerkgenootschap als rechtsopvolger in het statuut van het kerkgenootschap is benoemd.

Pseudo-UBO (terugvaloptie, zie hierboven): de natuurlijke personen die als bestuurder staan vermeld in het statuut, of zo mogelijk als bestuurder staat genoemd in documenten van de kerkelijke organisatie.

#### **Artikel 4 Informatie**

1. De schuldenaar stuurt telkens onmiddellijk na het gereedkomen, maar uiterlijk binnen zes maanden na afloop van zijn boekjaar, op verzoek van het Restauratiefonds aan het Restauratiefonds één exemplaar van de op dat boekjaar betrekking hebbende balans en winst- en verliesrekening en bijbehorende toelichting.
2. De schuldenaar verschaft het Restauratiefonds zowel op eerste verzoek als ongevraagd alle inlichtingen en ondersteunende documenten over zijn financiële positie en ontwikkelingen in zijn bedrijfsvoering die daarop een belangrijke invloed kunnen hebben. Het Restauratiefonds bepaalt hierbij hoe vaak deze inlichtingen en documenten worden gevraagd. Deze informatie dient voor het periodiek herbeoordelen van de lening om het risico vast te stellen, hetgeen een wijziging kan betekenen van de leningcondities.
3. De schuldenaar verbindt zich het Restauratiefonds meteen op de hoogte te stellen van het zich voordoen van één of meer van de omstandigheden, genoemd onder artikel 4 letter a tot en met i.
4. De schuldenaar legt het Restauratiefonds vooraf wijzigingen in zijn vennootschappelijke structuur en in die van zijn eventuele dochtervennootschappen en andere vennootschappen die deel uitmaken van dezelfde groep als waartoe schuldenaar behoort, daaronder begrepen wijzigingen in de persoon of de personen van de aandeelhouder(s) van de schuldenaar en de overige in dit artikel bedoelde vennootschappen ter goedkeuring voor. Het Restauratiefonds kan aan haar goedkeuring voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 5 Opeisbaarheid**

Naast de opeisingsgronden zoals opgenomen in de overige hoofdstukken dan wel in de bijlage van deze Voorwaarden kan het nog niet afgeloste gedeelte van de hoofdsom van de lening, tezamen met rente en met al het overige door de schuldenaar uit hoofde van de offerte verschuldigde, onmiddellijk en in zijn geheel tussentijds door het Restauratiefonds worden opgeëist, zonder dat enige sommatie of ingebrekestelling is vereist:

- a. als de schuldenaar enigerlei verplichting uit hoofde van enige andere geldlenings- of financieringsovereenkomst, dan wel uit hoofde van enige garantie tegenover derden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt;

- b. in één van de volgende situaties:
- als de schuldenaar besluit tot beëindiging van zijn beroep of bedrijf;
  - bij gehele of gedeeltelijke staking, verkoop, verhuur of vervreemding van zijn onderneming of praktijk;
  - als de schuldenaar geschorst wordt in de uitoefening van zijn beroep, ambt of functie of daaruit wordt ontzet of ontslagen;
  - als een voor de uitoefening van het beroep of bedrijf van de schuldenaar noodzakelijke bevoegdheid, (onherroepelijke) vergunning of inschrijving vervalt of aan de schuldenaar wordt ontzegd of ontnomen;
  - als de aard van het door de schuldenaar uitgeoefende beroep of bedrijf naar het oordeel van het Restauratiefonds ingrijpend wordt gewijzigd;
  - als de schuldenaar besluit tot verplaatsing van de uitoefening van zijn beroep of bedrijf naar een ander land;
  - als de schuldenaar handelt in strijd met enig op de uitoefening van zijn beroep of bedrijf betrekking hebbend wettelijk voorschrift;
  - als de schuldenaar ophoudt zijn huidige statutaire doel na te streven of zijn rechtspersoonlijkheid verliest;
  - als de zakelijke relatie met de schuldenaar uit maatschappelijk oogpunt als schadelijk voor het Restauratiefonds wordt ervaren of als naar haar oordeel reputatieschade voor het Restauratiefonds is ontstaan, ontstaat of kan ontstaan;
    - als de verstrekte zekerheid nietig of vernietigbaar is of niet de vereiste rang heeft;
    - als een met betrekking tot de schuldenaar neergelegde verklaring als bedoeld in artikel 2:403 lid 1 onder f van het Burgerlijk Wetboek wordt ingetrokken;
    - als een retentierecht als bedoeld in artikel 3:290 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgeoefend ten aanzien van het onderpand, dan wel enige handeling wordt verricht die met betrekking tot het onderpand kan leiden tot het uitoefenen van een retentierecht ten aanzien van het onderpand;
      - als toegezegde zekerheden niet tijdig zijn gesteld of voortijdig vervallen;
      - als de verminderde kredietwaardigheid van de schuldenaar daar naar het oordeel van het Restauratiefonds aanleiding toe geeft. Dit kan onder andere blijken uit de door ons gevraagde en door u aangeleverde informatie ten behoeve van het periodiek herbeoordelen van uw lening om het risico vast te stellen;
        - als de schuldenaar niet de gevraagde informatie aanlevert, die het Restauratiefonds noodzakelijk acht voor het periodiek herbeoordelen van de lening om het risico vast te stellen;
        - als blijkt van een publiekrechtelijke bestemming of van enig gebrek in eigendoms- of andere titels (daaronder begrepen die van een rechtsvoorganger) of van het bestaan van een overeenkomst, beperkt recht of gebrek met betrekking tot het onderpand, waardoor naar het oordeel van het Restauratiefonds de waarde van het onderpand of van haar rechten nadelig kunnen worden beïnvloed;
          - als betreffende het onderpand een bedrijfs- of gebruiksvergunning ter zake van het onderpand wordt gewijzigd, ingetrokken of vervalt;
          - als executie van het onderpand bekend wordt gemaakt of aangezegd of op het onderpand beslag wordt gelegd;
          - als het onderpand wordt beschadigd, teniet gaat of wordt gesloopt dan wel naar het oordeel van het Restauratiefonds ernstige gebreken vertoont of in waarde is verminderd, alsmede als zich enige omstandigheid voordoet die naar het oordeel van het Restauratiefonds aanleiding geeft tot gegronde vrees, dat het verschuldigde niet of niet geheel op de opbrengst van het onderpand kan worden verhaald;
          - bij hypotheek op erfpacht, als de erfpacht eindigt, de erfpachtvoorwaarden wijzigen, de canon verandert, afstand van de erfpacht wordt gedaan, de erfpacht wordt opgezegd,

beëindigd of vervallen verklaard of zulks naar het oordeel van het Restauratiefonds dreigt te geschieden, de verplichtingen uit hoofde van de erfpacht niet stipt worden nagekomen, alsmede als de erfpachter de met erfpacht belaste zaak alsdan in volle eigendom verkrijgt zonder aan het Restauratiefonds een hypotheekrecht van gelijke rang op de volle eigendom te verschaffen.

- als tegen de debiteur(en) een terugvorderingsbevel is gegeven in het kader van staatssteun, omdat de ontvangen steun onrechtmatig en onverenigbaar is verklaard met de interne markt.
  - als na het verstrekken van de lening niet op de afgesproken datum, zoals is vastgelegd in de offerte, de (onherroepelijke) omgevingsvergunning door ons is ontvangen of de schriftelijke verklaring van de gemeente dat geen omgevingsvergunning noodzakelijk is
- c. als de aandelen in het kapitaal van enige schuldenaar aan een derde worden overgedragen dan wel het voornemen daartoe ontstaat of als er een wijziging wordt doorgevoerd (of daartoe een kennelijk voornemen bestaat) in:
- het geplaatste aandelenkapitaal van de schuldenaar;
  - de zeggenschap over de schuldenaar (zoals wijziging van de UBO, in het bestuur, de feitelijke directie of het management van de schuldenaar);
  - het vennootschapscontract (indien van toepassing).
- d. bij ontbinding van het maatschaps- of vennootschapscontract, toe- of uittreding van één of meer maten of vennoten, ontbinding, liquidatie dan wel besluit of kennelijk voornemen tot ontbinding of liquidatie;
- e. als de schuldenaar of één van zijn vennoten surseance van betaling aanvraagt, een verzoek tot faillietverklaring doet, in staat van faillissement wordt verklaard, een akkoord buiten faillissement aanbiedt, boedelafstand doet of een schuldsaneringsregeling aanvraagt;
- f. in één van de volgende situaties:
- de juridische structuur van de schuldenaar wordt gewijzigd ;
  - de schuldenaar gaat een fusie of belangengemeenschap aan met één of meer derden;
  - er doet zich – al dan niet als gevolg van een aandelenoverdracht – een, naar het oordeel van het Restauratiefonds, ingrijpende wijziging voor in de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming, en/of de praktijk van de schuldenaar;
  - er komt een, naar het oordeel van het Restauratiefonds, ingrijpende wijziging in de statuten of reglementen van de schuldenaar;
- g. als de schuldenaar zijn aandeelhouders ontheft van een verplichting tot storting op niet-volgestorte aandelen, overgaat tot inkoop van eigen aandelen, terugbetaling op aandelen of tot een uitkering ten laste van zijn reserves, dan wel een besluit daartoe neemt of het kennelijke voornemen daartoe heeft, één en ander zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds;
- h. in één van de volgende situaties:
- als één onder artikel 4 letter b tot en met f van dit hoofdstuk genoemde omstandigheden zich voordoet ten aanzien van een borg, garant, hoofdelijk medeschuldenaar of degene die voor de lening in enige andere vorm zekerheid aan het Restauratiefonds heeft gegeven;
  - als een voor het Restauratiefonds ten behoeve van de schuldenaar gestelde borgtocht of garantie door de borg of garant wordt opgezegd of ingetrokken;
  - als een derde die voor de lening zekerheid aan het Restauratiefonds heeft gegeven of toegezegd in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting uit hoofde van de (toegezegde) zekerheidstelling;
- i. als één onder artikel 4 letter b tot en met f van dit hoofdstuk genoemde omstandigheden zich voordoet ten aanzien van:

- één of meer van de ondernemingen of vennootschappen die in de geconsolideerde balans van de schuldenaar zijn opgenomen; of
  - één of meer ondernemingen of (personen)vennootschappen die een controlerend belang in de schuldenaar hebben;
- i. als zodanige onderneming(en) of vennootschap(pen) in gebreke blijft (blijven) met de nakoming van enige verplichting tegenover het Restauratiefonds verband houdende met door het Restauratiefonds verstrekte kredieten, waaronder het niet nakomen van de hieronder genoemde overeengekomen verplichtingen, als deze clausules in de offerte van toepassing zijn verklaard.
- Debt Service Coverage Ratio (betalingscapaciteit in verhouding tot de financiële verplichtingen)
    - De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) meet in hoeverre de onderneming in staat is om de rente- en aflossingsverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de vrije geldstroom van de onderneming.
    - Als in de offerte deze ratio van toepassing wordt verklaard, wordt in de offerte aangegeven hoe deze ratio wordt berekend en aan welk percentage de schuldenaar moet voldoen.
  - Vrije kasstroom
    - De vrije kasstroom laat zien welk bedrag een onderneming 'over' heeft nadat de noodzakelijke investeringen voor de continuïteit van de onderneming gedaan zijn.
    - In de offerte kan deze ratio van toepassing worden verklaard.  
In de offerte staat vermeld aan welk percentage de schuldenaar moet voldoen.
    - Voor de berekening van de vrije kasstroom wordt de volgende formule gehanteerd:  
Het (geconsolideerde) bedrijfsresultaat voor rente, afschrijvingen, belastingen en bijzondere baten/lasten exclusief dividendbelasting;
      - min belastingen;
      - plus of min kaseffecten van bijzondere baten en lasten;
      - plus of min kaseffecten van (minderheids)deelnemingen en/of het resultaat van deelnemingen;
      - plus of min kaseffecten van voorzieningen;
      - plus of min mutaties van kortlopende activa exclusief liquide middelen;
      - plus of min mutaties van kortlopende passiva exclusief kortlopende rentedragende verplichtingen;
      - min de investeringen;
      - plus de opbrengst van desinvesteringen van de groep (de schuldenaar en voor zover relevant, haar dochtermaatschappijen);
      - min de (geconsolideerde) rentelasten;
      - plus de rentebaten;
      - min de aflossingsverplichtingen.
  - No further indebtedness clause (geen aanvullende externe financiering zonder toestemming)
    - In de offerte kan deze clause van toepassing worden verklaard.
    - Hieronder wordt verstaan: de schuldenaar vraagt aan het Restauratiefonds voorafgaande schriftelijke goedkeuring voor het aangaan van nieuwe financieringen of van andere financiële verplichting met derden (niet zijnde het Restauratiefonds), welke goedkeuring het Restauratiefonds niet op onredelijke gronden zal onthouden.
  - Negative and positive pledge clause (positieve en negatieve hypotheekverklaring)
    - In de offerte kan deze clause van toepassing worden verklaard.  
In onderstaande alinea's staat wat hieronder wordt verstaan.

- De schuldenaar verbindt zich jegens het Restauratiefonds om, zolang uit hoofde van de overeenkomst nog een vordering van het Restauratiefonds op enige schuldenaar bestaat of te eniger tijd nog kan ontstaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Restauratiefonds:
  - noch huidige en in de toekomst te verwerven registergoederen met hypotheek of enig andere goederenrechtelijk recht te bezwaren, noch deze te verkopen, te ruilen of op andere wijze te vervreemden (sale- and leaseback- en andere off-balance constructies uitdrukkelijk daaronder begrepen);
  - noch huidige en in de toekomst te verwerven andere goederen op enige wijze in zekerheid te geven (een financiële zekerheidsovereenkomst tot overdracht hieronder begrepen) of met enig ander goederenrechtelijk recht te bezwaren, noch deze buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening te verhuren, verkopen te ruilen of op andere wijze te vervreemden (sale- and leaseback- en andere off-balance constructies uitdrukkelijk daaronder begrepen), waarbij dit verbod niet geldt voor vorderingen op derden tot betaling van een geldsom;
  - en zich niet aansprakelijk te stellen of op enig andere wijze in te staan voor schulden welke door andere zijn of mochten worden aangegaan.

Het Restauratiefonds onthoudt zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden.

- Iedere schuldenaar is verplicht om, als het Restauratiefonds vorderingen op een schuldenaar verkrijgt of mocht verkrijgen uit hoofde van additionele en/of nieuwe financieringsfaciliteiten, hoe ook genaamd, of uit welke hoofde dan ook, desgevraagd onverwijld (aanvullende) zekerheden – genoegzaam naar het oordeel van Het Restauratiefonds – te stellen voor de nakoming van de huidige en toekomstige verplichtingen jegens het Restauratiefonds uit hoofde van dergelijke financieringsfaciliteiten. Als dit aan de orde is, vraagt het Restauratiefonds de schuldenaar hier schriftelijk om.
- Iedere schuldenaar staat er voorts jegens het Restauratiefonds voor in dat ook de overige tot de groep (de schuldenaar en voor zover relevant, haar dochtermaatschappijen) behorende binnen- en buitenlandse vennootschappen zich onthouden van de hiervoor beschreven handelingen en verplichtingen.
- Pari passu clause (gelijkwaardigheid niet hypothecaire of achtergestelde vorderingen)
  - In de offerte kan deze clause van toepassing worden verklaard.
  - Hieronder wordt verstaan: iedere schuldenaar bevestigt en staat er jegens het Restauratiefonds gedurende de looptijd van de met het Restauratiefonds gesloten overeenkomst voor in dat al zijn betalingsverplichtingen onder de met het Restauratiefonds gesloten overeenkomst ten minste gelijk in rang zijn met alle niet door zekerheden gedekte of achtergestelde vorderingen van al zijn andere schuldeisers, met uitzondering van vorderingen die preferent zijn krachtens de wet.
- Material Adverse Change clause (materiële wijziging)
  - In de offerte kan deze clause van toepassing worden verklaard.
  - Hieronder wordt verstaan: het Restauratiefonds is gerechtigd om, met schriftelijke mededelingen daarvan aan de schuldenaar de financiering met onmiddellijke ingang te beëindigen als zich naar het redelijk oordeel van het Restauratiefonds enige gebeurtenis, verandering of omstandigheid in de financiële positie of de bedrijfsvoering voordoet, die de nakoming van enige verplichting onder de met het Restauratiefonds gesloten overeenkomst door enige schuldenaar in aanzienlijke mate schaadt, vertraagt of in gevaar brengt, of er is voorzienbaar dat zulks zich zal voordoen.



- Cross Default clause (in gebreke bij de ene financier is ook in gebreke bij de andere financier)
  - In de offerte kan deze clause van toepassing worden verklaard.
  - Hieronder wordt verstaan: het Restauratiefonds is gerechtigd om, met schriftelijke mededelingen daarvan aan de schuldenaar, de financiering met onmiddellijke ingang op te eisen als enige schuldenaar of een directe aandeelhouder daarvan nalatig is in de (tijdige en/of behoorlijke) nakoming van of handelt in strijd met enige andere verplichting voortvloeiende uit de met het Restauratiefonds gesloten overeenkomst of met de navolging van enige verplichting voortvloeiende uit een andere met het Restauratiefonds of andere financiers gesloten overeenkomst tot het opnemen van gelden, hoe ook genoemd en/of een derde die zekerheden voor de faciliteit heeft gesteld nalatig is met de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit die overeenkomst waarbij zekerheid is verleend.

#### **Artikel 6 Extra aflossingen en vergoeding voor vervroegd aflossen**

Tenzij in paragraaf 2.3 bij 'Geen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd' (voor zover voor rechtspersonen of overige zakelijke relaties relevant) of in de bijlage 'Voorwaarden per lening' anders is bepaald, berekent het Restauratiefonds in alle gevallen waarbij de lening vervroegd geheel of gedeeltelijk wordt afgelost, dus ook bij verkoop van het object, vergoeding voor vervroegd aflossen door aan de schuldenaar, waarbij in afwijking van paragraaf 2.3 rekening wordt gehouden met een vrijgesteld bedrag gelijk aan 5% per kalenderjaar van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening. De vergoeding voor vervroegd aflossen voor extra of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan aflossing boven het per kalenderjaar vrijgestelde bedrag. Over extra of algehele aflossingen die niet in overeenstemming met het voorgaande zijn vrijgesteld van vergoeding voor vervroegd aflossen, is de schuldenaar tegelijk met de extra of algehele aflossing een vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd. Deze vergoeding voor vervroegd aflossen is de schuldenaar alleen verschuldigd als de aflossing plaatsvindt op een moment waarop het door het Restauratiefonds voor soortgelijke nieuwe leningen gehanteerde rentepercentage op betreffende datum lager is dan het voor de lening geldende rentepercentage.

Deze vergoeding voor vervroegd aflossen is gelijk aan de contante waarde van het verschil aan berekende rentebedragen over het bedrag aan aflossing. Het verschil wordt bepaald door de huidige rente en de nieuwe rente, gedurende de resterende tijd van de lopende rentevaste periode. Met de huidige rente wordt het voor de lening geldende rentepercentage bedoeld. De nieuwe rente is het rentepercentage op betreffende datum voor soortgelijke nieuwe leningen met een rentevaste periode die overeenkomt met de resterende duur van de lopende rentevaste periode van de af te lossen lening. Als hiervoor geen rentenotering wordt gevoerd, geldt de op dat moment bij het Restauratiefonds (voor een soortgelijke lening) gevoerde hogere naastgelegen rente (naast betere rente).

Bij het bepalen van de vergoeding voor vervroegd aflossen wordt het rentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen vastgesteld:

- in geval van een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing;
- in geval van vervroegde algehele aflossing: 10 werkdagen voor het moment waarop u tot het verrichten van de betaling overgaat. Als u echter niet ten minste 10 werkdagen voor het betalingsmoment het Restauratiefonds schriftelijk om een schuldrestopgave verzoekt, wordt het rentepercentage gehanteerd dat geldt op de datum van ontvangst van het schriftelijke verzoek door het Restauratiefonds.



## **Bijlagen: Voorwaarden per lening**

- Restauratiefonds-hypothec
- Restauratiefondsplus-hypothec
- Regionale Restauratiefonds-hypothec
- Cultuurfonds-hypothec
- Monumenten-hypothec
- Overbruggingslening
- Restauratie-hypothec
- Kerken Nevenfunctie-Lening
- Duurzame Scholenfonds-Lening
- Duurzame Monumenten-Lening
- Duurzame Monumentenplus-Lening

# Restauratiefonds-hypothec

## Restauratiefonds-hypothec

### Hoofdsom

De Restauratiefonds-hypothec is mede gebaseerd op de hoogte van de instandhoudingskosten zoals deze zijn opgenomen door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau in een Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument. Als u deze instandhoudingskosten vermindert met de ontvangen of te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen of andere tegemoetkomingen, dan resulteren de instandhoudingskosten als grondslag voor de laagrentende lening.

De hoofdsom van de lening wordt als volgt bepaald:

- De lening bedraagt maximaal 100% van de instandhoudingskosten (met een maximum van 300.000 euro).
- Als u de btw kunt verrekenen, wordt deze niet meegenomen in de grondslag van de lening.  
De hoofdsom wordt dan gebaseerd op het vastgestelde bedrag in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument, exclusief btw. Op verzoek van het Restauratiefonds moet het niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.
- De hoogte van de Restauratiefonds-hypothec wordt achteraf definitief door het Restauratiefonds vastgesteld.

### Rentepercentage

#### *Eigen woning (hoofdverblijf)*

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft, ligt de rente van de Restauratiefonds-hypothec 3 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 Restauratiefonds-hypothec is voor dit (deel van het) object minimaal 1,0% bij een rentevaste periode van 10 jaar en minimaal 1,5% bij een rentevaste periode van 20 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefonds-hypotheken (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

#### *Overig*

In overige situaties ligt de rente van de Restauratiefonds-hypothec 3 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 Restauratiefonds-hypothec is minimaal 1,5%. De rentevaste periode voor eigenaren (geen eigen woning als hoofdverblijf) is standaard 10 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefonds-hypotheken (of soortgelijke nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

### Rentevaste periode

#### *Eigen woning (hoofdverblijf)*

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft is de rentevaste periode voor de Restauratiefonds-hypothec voor dit (deel van het) object naar keuze 10 jaar of 20 jaar. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Restauratiefonds-hypothec een voorstel voor een nieuw rentepercentage. Hierbij kunt u opnieuw kiezen voor een rentevaste periode van 10 of 20 jaar, mits deze keuzemogelijkheid bestond bij het aangaan van uw Restauratiefonds-hypothec en de resterende looptijd niet wordt overschreden.

#### *Overig*

In overige situaties is de rentevaste periode voor de Restauratiefonds-hypothec 10 jaar. Na 10 jaar krijgt u een voorstel voor een nieuw rentepercentage.

### **Looptijd**

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

### **Aflossing**

De Restauratiefonds-hypothek wordt afgelost op basis van een maandannuïteit die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. U kunt de Restauratiefonds-hypothek op ieder moment zonder extra vergoeding (gedeeltelijk) aflossen.

### **Maandelijks bedrag**

Het minimum maandbedrag aan rente en aflossing bedraagt bij het verstrekken van de lening 100 euro. Door toepassing van dit minimum kan de looptijd van de Restauratiefonds-hypothek worden vastgesteld op minder dan 30 jaar.

### **Zekerheden**

- Op het rijksmonument wordt in de regel recht van hypothek gevestigd; dit kan een tweede of volgende hypothek zijn. De kosten hiervan komen voor uw rekening;
- Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypothek op het rijksmonument gevestigd hoeft te worden.
- Het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.
- Het Restauratiefonds kan vervangende zekerheden verlangen.

### **Declaraties**

Het bedrag van de Restauratiefonds-hypothek wordt op de Bouwrekening gestort. De notaris- en behandelingskosten worden in de regel uit het leningsbedrag van de Restauratiefonds-hypothek voldaan. Deze kosten worden dus in mindering gebracht op de beschikbare financiële middelen voor de restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden.

Overige uitbetalingen vinden plaats aan de hand van bij het Restauratiefonds ingediende declaraties. In principe betaalt het Restauratiefonds 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 (digitaal) ondertekend declaratieformulier;
- een bijgevoegde 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 rijksmonument of het zelfstandig onderdeel;
- uit de factuur moet duidelijk blijken dat het werkzaamheden betreft in verband met de restauratie en/of het onderhoud van het rijksmonument. Hiertoe moeten de adresgegevens van het rijksmonument op de factuur worden vermeld;

- de factuur is in euro's gesteld;
- de factuur dient in het Nederlands te zijn;
- de factuur moet aan alle gebruikelijke eisen voldoen. De facturen moeten bovendien 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 Restauratiefonds behoudt zich het recht voor om een ingediende declaratie niet uit te betalen, als daar gegronde redenen voor zijn (bijvoorbeeld het stilleggen van de bouw door de gemeente of het niet volgens de vergunning uitvoeren van de restauratie en/of onderhouds- werkzaamheden). Van iedere declaratie wordt het volledige bedrag uitgekeerd. Declaraties zijn mogelijk totdat het maximale bedrag van de Restauratiefonds-hypothek is bereikt; het eventuele restant dient u met andere middelen te voldoen.

### **Beëindiging van de Bouwrekening**

De Bouwrekening heeft een looptijd van maximaal twee jaar. Bij het einde van de looptijd beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening. Als omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan het Restauratiefonds, alleen op schriftelijk verzoek, éénmalig de looptijd van de Bouwrekening verlengen. Ook beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening zodra het beschikbare bedrag voor declaraties op deze rekening nul is.

### **Definitieve vaststelling**

Voor het Restauratiefonds vormt de beëindiging van de Bouwrekening de aanleiding voor definitieve vaststelling van het bedrag van de Restauratiefonds-hypothek. Op dat moment wordt vastgesteld of de kosten (zoals die vooraf zijn opgenomen in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument) daadwerkelijk zijn gemaakt. Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast. Hierover ontvangt u schriftelijk bericht.

Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen bij de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ook kan het Restauratiefonds overgaan tot het laten opstellen van een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- gedurende de restauratie of onderhoudswerkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- naderhand blijkt dat de verrekenbaarheid van de btw afwijkt van hetgeen in de offerte is gesteld;
- de werkelijk gemaakte kosten meer dan 5% lager zijn dan de volgens begroting ingeschatte totale kosten.

#### *Minder gemaakte kosten*

Als de definitief gemaakte instandhoudingskosten lager zijn dan de vooraf in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument opgenomen instandhoudingskosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, dan wordt op basis van het verschil bepaald in hoeverre de hoofdsom van de toegekende Restauratiefonds-hypothek navenant wordt verlaagd. Voor het verlagen van een Restauratiefonds-hypothek geldt dat dit te allen tijde uitsluitend kan plaatsvinden na vaststelling van de werkelijk gemaakte instandhoudingskosten door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau. Hiervoor is een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument noodzakelijk.

#### *Minder dan 5%*

Bedraagt het verschil in de instandhoudingskosten minder dan 5%, dan wordt de hoofdsom van de Restauratiefonds-hypothek niet aangepast. Een eventueel overgebleven bedrag op de Bouwrekening wordt echter wel door het Restauratiefonds afgelost op de Restauratiefonds-hypothek. Als u meerdere leningen bij het Restauratiefonds heeft, dan vindt deze aflossing naar rato plaats. Hierbij wordt de verhouding gebaseerd op de schuldrest van uw lening(en) op het moment van aflossen.

#### *Meer dan 5%*

In het geval van een verlaging van meer dan 5% van de instandhoudingskosten, wordt de hoogte van de Restauratiefonds-hypothek opnieuw bepaald. Een eventueel overgebleven bedrag op de Bouwrekening wordt door het Restauratiefonds afgelost op de Restauratiefonds-hypothek. Een resterend verschil dient u direct aan het Restauratiefonds te voldoen en is onmiddellijk opeisbaar door het Restauratiefonds. Bij verlaging van de hoofdsom van de lening vindt geen (gedeeltelijke) restitutie van de behandelingskosten plaats. De hypothekstelling kan, op uw verzoek en op uw kosten, wel worden verlaagd.

#### *Meer gemaakte kosten*

Als de definitief gemaakte instandhoudingskosten hoger zijn dan de vooraf in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument opgenomen instandhoudingskosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, dan kunt u een verzoek indienen voor een aanvullende Restauratiefondshypothek. Dit kan alleen na vaststelling van de werkelijk gemaakte instandhoudingskosten door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau. Hiervoor is een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument noodzakelijk.

#### *Minder dan 5%*

Als de verhoging minder dan 5% van de hoofdsom van de (in eerste instantie) verstrekte lening bedraagt, kan de aanvullende Restauratiefonds-hypothek verstrekt worden zonder aanvullende hypothekstelling. Voorwaarde hierbij is wel dat het bedrag van de aanvullende Restauratiefonds-hypothek minimaal 5.000 euro bedraagt. Wel dient er een hernieuwde kredietbeoordeling plaats te vinden. Deze beoordeling dient positief te zijn en er kunnen eventueel extra voorwaarden gesteld worden.

#### *Meer dan 5%*

Als de verhoging meer dan 5% van de hoofdsom van de (in eerste instantie) verstrekte lening bedraagt, kan de aanvullende Restauratiefonds-hypothek verstrekt worden na een hernieuwde (positieve) kredietbeoordeling en onder de daarbij te stellen voorwaarden, waaronder in elk geval verhoging van de hypothekstelling als de hypothecaire inschrijving lager is dan de totale hoofdsom na verstrekking van de aanvullende Restauratiefonds-hypothek. Voorwaarde hierbij is wel dat het bedrag van de aanvullende Restauratiefonds-hypothek minimaal 5.000 euro bedraagt.



### *Maximum blijft gelden*

Na het verstrekken van een aanvullende Restauratiefonds-hypothecaire lening blijft het in deze Voorwaarden & Kenmerken gestelde maximum voor de eerste en de aanvullende Restauratiefonds-hypothecaire lening samen gelden.

### **Overdraagbaarheid**

Bij verkoop van het rijksmonument of bij overdracht van een bestaand zakelijk recht op het rijksmonument, is de Restauratiefonds-hypothecaire lening tot uiterlijk vijf jaar na ingangsdatum van de lening 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 Restauratiefonds-hypothecaire lening plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de Restauratiefonds-hypothecaire lening 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 schuldrest van de Restauratiefonds-hypothecaire lening van de oude eigenaar bedraagt minimaal 100.000 euro;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratiefonds-hypothecaire lening gaan over op de nieuwe eigenaar;
- er vindt een volledige kredietbeoordeling van de nieuwe eigenaar plaats. De uitkomst van deze kredietbeoordeling dient naar het oordeel van het Restauratiefonds positief te zijn;
- er wordt opnieuw een recht van hypothecaire lening gevestigd;
- de nieuwe eigenaar betaalt de op dat moment geldende behandelingskosten.

### **Overige voorwaarden**

- gedurende de looptijd van de Restauratiefonds-hypothecaire lening dient u het rijksmonument te bewaren en te onderhouden in de staat waarin het door de werkzaamheden waarvoor de Restauratiefonds-hypothecaire lening is verstrekt, is gebracht;
- voor eventuele schade tijdens het restauratie- of onderhoudsproces 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](http://www.restauratiefonds.nl).

# Restauratiefondsplus-hypothek

## Restauratiefondsplus-hypotheek

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

### Hoofdsom

De Restauratiefondsplus-hypotheek is mede gebaseerd op de hoogte van de instandhoudingskosten zoals deze zijn opgenomen door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau in een Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument. Als u deze instandhoudingskosten vermindert met de ontvangen of te ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen of andere tegemoetkomingen, dan resulteren de instandhoudingskosten als grondslag voor de laagrentende lening.

De hoofdsom van de lening wordt als volgt bepaald:

- De lening bedraagt maximaal 100% van de instandhoudingskosten (met een maximum van 10.000.000 euro).
- Als u de btw kunt verrekenen, wordt deze niet meegenomen in de grondslag van de lening. De hoofdsom wordt dan gebaseerd op het vastgestelde bedrag in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument, exclusief btw. Op verzoek van het Restauratiefonds moet het niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.
- De hoogte van de Restauratiefondsplus-hypotheek wordt achteraf definitief door het Restauratiefonds vastgesteld.

### Rentepercentage

#### *Eigen woning (hoofdverblijf)*

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft, ligt de rente van de Restauratiefondsplus-hypotheek 3 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-hypotheek is voor dit (deel van het) object minimaal 1,0% bij een rentevaste periode van 10 jaar en minimaal 1,5% bij een rentevaste periode van 20 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefondsplus-hypotheek (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

#### *Overig*

In overige situaties ligt de rente van de Restauratiefondsplus-hypotheek 3 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-hypotheek is minimaal 1,5%. De rentevaste periode voor eigenaren (geen eigen woning als hoofdverblijf) is standaard 10 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefondsplus-hypotheek (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

## **Rentevaste periode**

### *Eigen woning (hoofdverblijf)*

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft is de rentevaste periode voor de Restauratiefondsplus-hypothec voor dit (deel van het) object naar keuze 10 jaar of 20 jaar. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Restauratiefondsplus-hypothec een voorstel voor een nieuw rentepercentage. Hierbij kunt u opnieuw kiezen voor een rentevaste periode van 10 of 20 jaar, mits deze keuzemogelijkheid bestond bij het aangaan van uw Restauratiefondsplus-hypothec en de resterende looptijd niet wordt overschreden.

### *Overig*

In overige situaties is de rentevaste periode voor de Restauratiefondsplus-hypothec 10 jaar. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Restauratiefondsplus-hypothec een voorstel voor een nieuw rentepercentage.

## **Looptijd**

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

## **Aflossing**

De Restauratiefondsplus-hypothec wordt afgelost op basis van een maandannuïteit, die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. U kunt de Restauratiefondsplus-hypothec op ieder moment (gedeeltelijk of geheel) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

## **Zekerheden**

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

### *Restauratiefondsplus-hypothec*

Op het rijksmonument wordt in de regel recht van hypothec 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 professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) kan de Restauratiefondsplus-hypothec worden achtergesteld. In de situatie van een 'organisatie' waarvan de moedermaatschappij de POM-status heeft en de dochtermaatschappij de eigenaar is van het rijksmonument, dan kan ook een achterstelling aangevraagd worden mits zowel moeder- en dochtermaatschappij als hoofdelijk schuldenaar tekent voor de gevraagde financiering. Als er sprake is van een achtergestelde Restauratiefondsplus-hypothec dan noemen we dit 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.

Bovendien dient de overeenkomst van geldlening notarieel verleden te worden. Het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### **Declaraties**

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

- de factuur moet zijn gericht aan de eigenaar of de zakelijk gerechtigde van het rijksmonument of het zelfstandig onderdeel;
- uit de factuur moet duidelijk blijken dat het werkzaamheden betreft in verband met de restauratie en/of het onderhoud van het rijksmonument. Hiertoe moeten de adresgegevens van het rijksmonument op de factuur worden vermeld;
- de factuur is in euro's gesteld;
- de factuur dient in het Nederlands te zijn;
- de facturen moeten 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 Restauratiefonds behoudt zich het recht voor om een ingediende declaratie niet uit te betalen, als daar gegronde redenen voor zijn (bijvoorbeeld het stilleggen van de bouw door de gemeente of het niet volgens 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.

### **Beëindiging van de Bouwrekening**

De Bouwrekening heeft een looptijd van maximaal twee jaar. Bij het einde van de looptijd beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening. Als omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan het Restauratiefonds, alleen op schriftelijk verzoek, éénmalig de looptijd van de Bouwrekening verlengen. Ook beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening zodra het beschikbare bedrag voor declaraties op deze rekening nul is.

### **Definitieve vaststelling**

Voor het Restauratiefonds vormt de beëindiging van de Bouwrekening de aanleiding voor de definitieve vaststelling van het bedrag van de Restauratiefondsplus-hypotheek. Op dat moment wordt vastgesteld of de kosten (zoals die vooraf zijn opgenomen in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument) daadwerkelijk zijn gemaakt. Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast. Hierover ontvangt u schriftelijk bericht.

Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen bij de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ook kan het Restauratiefonds overgaan tot het laten opstellen van een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- gedurende de restauratie of onderhoudswerkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- 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 volgens begroting ingeschatte totale kosten.

### *Minder gemaakte kosten*

Als de definitief gemaakte instandhoudingskosten lager zijn dan de vooraf in de Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument opgenomen instandhoudingskosten minus ontvangen subsidies, verzekeringsuitkeringen en eventuele andere tegemoetkomingen, dan wordt op basis van het verschil bepaald in hoeverre de hoofdsom van de toegekende Restauratiefondsplus-hypotheek navenant wordt verlaagd. Voor het verlagen van een Restauratiefondsplus-hypotheek geldt dat dit te allen tijde uitsluitend kan plaatsvinden na vaststelling van de werkelijk gemaakte instandhoudingskosten door een onder regie van het Restauratiefonds geselecteerd bouwkundig bureau. Hiervoor is een aanvullende Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument noodzakelijk.

### *Minder dan 5%*

Bedraagt het verschil in de instandhoudingskosten minder dan 5%, dan wordt de hoofdsom van de Restauratiefondsplus-hypotheek niet aangepast. Een eventueel overgebleven bedrag op de Bouwrekening wordt echter wel afgelost door het Restauratiefonds op de Restauratiefondsplus-hypotheek. Als u meerdere leningen bij het Restauratiefonds heeft, vindt deze aflossing naar rato plaats. Hierbij wordt de verhouding gebaseerd op de schuldrest van uw lening(en) op het moment van aflossen.

### *Meer dan 5%*

In het geval van een verlaging van meer dan 5% van de instandhoudingskosten, wordt de hoogte van de Restauratiefondsplus-hypotheek opnieuw bepaald. Een eventueel overgebleven bedrag op de Bouwrekening wordt afgelost door het Restauratiefonds op de Restauratiefondsplus-hypotheek. Een resterend verschil dient u direct aan het Restauratiefonds te voldoen en is onmiddellijk opeisbaar door het Restauratiefonds. Bij verlaging van de hoofdsom van de lening vindt geen (gedeeltelijke) restitutie van de behandelingskosten plaats. De hypotheekstelling kan, op uw verzoek en op uw kosten en na akkoord van het Restauratiefonds, wel worden verlaagd.

### **Overdraagbaarheid**

Bij verkoop van het rijksmonument of bij overdracht van een bestaand zakelijk recht op het rijksmonument is de Restauratiefondsplus-hypothec tot uiterlijk 10 jaar na de datum van het vestigen van de hypothecaire inschrijving 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-hypothec plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de Restauratiefondsplus-hypothec 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-hypothec van de nieuwe eigenaar bedraagt minimaal 100.000 euro;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratiefondsplus-hypothec gaan over op de nieuwe eigenaar;
- er vindt een volledige kredietbeoordeling van de nieuwe eigenaar plaats. De uitkomst van deze kredietbeoordeling dient naar het oordeel van het Restauratiefonds positief te zijn.
- er wordt opnieuw een recht van hypothec gevestigd;
- de nieuwe eigenaar betaalt behandelingskosten;
- als de Restauratiefondsplus-hypothec aan meerdere eigenaren wordt overgedragen, dan wordt het leningsbedrag verdeeld op basis van het aantal m<sup>2</sup> van het rijksmonument. 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-hypothec waarbij in de nieuwe situatie sprake is van meerdere woningen, kan de lening per woning maximaal 300.000 euro bedragen;
- als een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) de Restauratiefondsplus-hypothec overdraagt aan een nieuwe eigenaar, dan wordt er altijd hypothec gevestigd;
- er kunnen dringende redenen zijn, ter beoordeling aan het Restauratiefonds, waardoor het verzoek voor het overdragen van de Restauratiefondsplus-hypothec niet kan worden gehonoreerd.

### **Overige voorwaarden**

- gedurende de looptijd van de Restauratiefondsplus-hypothec dient u het rijksmonument te bewaren en te onderhouden in de staat waarin het door de werkzaamheden waarvoor de Restauratiefondsplus-hypothec 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](http://www.restauratiefonds.nl);
- als een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) haar status verliest, dan is de Restauratiefondsplus-lening direct opeisbaar.

# Regionale Restauratiefonds-hypothek



## Regionale Restauratiefonds-hypotheek

Partijen, zoals gemeenten en provincies (hierna ook wel te noemen samenwerkingspartij), werken samen met het Restauratiefonds. Hierdoor worden laagrentende leningen toegekend aan eigenaren van monumenten en andere door overheid beschermde panden. Het Restauratiefonds zorgt daarbij voor het verstrekken, de afhandeling en uitbetaling van deze leningen. De exacte voorwaarden en kenmerken en voor wie de lening bedoeld is, verschillen per samenwerkingspartij. Voor de volledige voorwaarden wordt verwezen naar de documentatie van de samenwerkingspartij.

### Hoofdsom

Bij een Regionale Restauratiefonds-hypotheek wordt de hoogte van de lening gekoppeld aan de hoogte van de vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie, verduurzaming en/of herbestemming noodzakelijke kosten, zoals deze vooraf zijn vastgesteld aan de hand van de voorgenomen werkzaamheden. De definitieve hoogte van de lening wordt achteraf vastgesteld met bijvoorbeeld een vaststellingsbeschikking.

### Rentepercentage

De rente van een Regionale Restauratiefonds-hypotheek wordt bepaald door de basisrente van het Restauratiefonds minus een renteaflslag. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. De aflslag verschilt per samenwerkingspartij. De rente van een Regionale Restauratiefonds-hypotheek is minimaal 1,5%.

### Rentevaste periode

De rentevaste periode voor een Regionale Restauratiefonds-hypotheek verschilt per samenwerkingspartij. In afwijking van hoofdstuk 2 (van de Voorwaarden van januari 2023) krijgt u geen voorstel voor een nieuw rentepercentage maar een mededeling hiervan.

### Looptijd

De looptijd is maximaal 30 jaar. De samenwerkingspartij en het Restauratiefonds zijn bevoegd de looptijd korter vast te stellen als de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval als de technische levensduur van (delen van) de werkzaamheden korter is.

### Aflossing

Een Regionale Restauratiefonds-hypotheek wordt afgelost op basis van een maandannuïteit, die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gedurende de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. U kunt een Regionale Restauratiefonds-hypotheek op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Maandelijks bedrag

Als de samenwerkingspartij een minimum-maandbedrag hanteert bij het verstrekken van de lening, kan door toepassing van dit minimum de looptijd van de lening korter worden.

### Zekerheden

- op het object wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager. Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypotheek op het object gevestigd hoeft te worden;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### **Gereedmelding**

U moet de werkzaamheden gereedmelden bij de Samenwerkingspartij. Hiervoor ontvangt u een verzoek van de Samenwerkingspartij, nadat het Restauratiefonds bij de Samenwerkingspartij heeft aangegeven dat de Bouwrekening wordt beëindigd. Uit de (beleids)regeling van de Samenwerkingspartij kan blijken dat deze gereedmelding niet noodzakelijk is.

### **Definitieve vaststelling**

Na gereedmelding van de restauratie wordt de definitieve hoogte van de subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten door de Samenwerkingspartij vastgesteld.

Als uit de (beleids)regeling van de Samenwerkingspartij blijkt dat een gereedmelding bij deze Samenwerkingspartij niet noodzakelijk is, dan stelt het Restauratiefonds de subsidiabele kosten vast. Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast. Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen bij bijvoorbeeld de gemeente. De definitieve vaststelling vindt dan plaats op basis van deze volledige eindcontrole. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- gedurende de werkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- naderhand blijkt dat de verrekenbaarheid van de btw afwijkt van hetgeen bij de aanvraag is aangegeven.

### *Minder kosten*

Het kan zijn dat het bedrag van de vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten bij definitieve vaststelling wordt verminderd. Dit heeft consequenties voor de hoogte van de lening. Deze is immers gebaseerd op vooraf vastgestelde de subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten. De hoogte van de lening wordt dan opnieuw bepaald en u dient het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen. Mochten de vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten op nihil vastgesteld worden, dan komt de lening geheel te vervallen en is de schuld die u op dat moment aan het Restauratiefonds heeft in zijn geheel opeisbaar.

### *Meer kosten*

Als de definitief vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten hoger zijn dan de vooraf vastgestelde kosten, kunt u verzoeken om een aanvullende lening. Voorwaarde is dat de samenwerkingspartij en het Restauratiefonds hiermee akkoord gaan. Voor een aanvullende lening is een hernieuwde kredietbeoordeling vereist en worden mogelijk voorwaarden gesteld, waaronder mogelijk een verhoging van de hypotheekstelling. Eventuele hieraan verbonden kosten komen voor uw rekening.

### **Overdraagbaarheid**

Afhankelijk van de afspraken met de samenwerkingspartij en in overleg en met toestemming van deze samenwerkingspartij is de lening eenmalig onder nader te bepalen voorwaarden, overdraagbaar op een volgende eigenaar.

#### **Overige voorwaarden**

- uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een (onherroepelijke) vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is. Het Restauratiefonds kan besluiten om hier onder voorwaarden van af te wijken voor financieringen onder de Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Dit houdt onder andere in dat ingediende declaraties niet uitbetaald worden, voordat de (onherroepelijke) vergunning is afgegeven of een verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens het restauratieproces 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](http://www.restauratiefonds.nl).

# Cultuurfonds-hypothec

## Cultuurfonds-hypotheek

Een Cultuurfonds-hypotheek is een lening die wordt verstrekt aan een eigenaar van een gemeentelijk of provinciaal monument of een ander door de overheid beschermd pand. Overheidseigendommen komen voor deze lening niet in aanmerking.

### Hoofdsom

De vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten dienen als grondslag voor het bepalen van de hoogte van de Cultuurfonds-hypotheek. De definitieve hoogte van de lening wordt achteraf vastgesteld.

### Rentepercentage

De rente van de Cultuurfonds-hypotheek ligt 4,5 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 Cultuurfonds-hypotheek is minimaal 1,5%.

### Rentevaste periode

De rentevaste periode voor de Cultuurfonds-hypotheek is gelijk aan de looptijd van de lening.

### Looptijd

De looptijd van de Cultuurfonds-hypotheek is standaard 30 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, als de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is vooral het geval als de technische levensduur van (delen van) de werkzaamheden korter is dan de standaard looptijd van de lening.

### Aflossing

De Cultuurfonds-hypotheek wordt afgelost op basis van een maandannuïteit die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. U kunt de Cultuurfonds-hypotheek op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Maandelijks bedrag

Het minimum maandbedrag aan rente en aflossing bedraagt bij het verstrekken van de lening 100 euro. Door toepassing van dit minimum kan de looptijd van de lening korter worden.

### Zekerheden

- op het object wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### Definitieve vaststelling

Na beëindiging van de Bouwrekening kunnen de daadwerkelijk gemaakte restauratiekosten en daarmee de hoogte van de Cultuurfonds-hypotheek definitief worden vastgesteld.

Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast.

Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen bij bijvoorbeeld de gemeente. De definitieve vaststelling vindt dan plaats op basis van deze volledige eindcontrole. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- gedurende de werkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- naderhand blijkt dat de verrekenbaarheid van de btw afwijkt van hetgeen bij de aanvraag is aangegeven.

#### *Minder kosten*

Het kan zijn dat de werkelijk gemaakte kosten (bij definitieve vaststelling) lager zijn, dan bij de toekenning van de lening is begroot. Dit heeft consequenties voor het leningsbedrag van de Cultuurfonds-hypotheek. Het Restauratiefonds is in dat geval gerechtigd om de lening te verlagen en/of om de lening (gedeeltelijk) op te eisen. U dient het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen.

#### *Meer kosten*

Het kan uiteraard ook voorkomen dat de begrote restauratiekosten hoger uitvallen en u daardoor wellicht een groter bedrag wilt financieren. In dat geval dient u zelf contact op te nemen met het Restauratiefonds. Er wordt dan door het Restauratiefonds bezien of een aanvullende financiering mogelijk is en onder welke voorwaarden, met inachtneming van het maximum van de Cultuurfonds-hypotheek.

#### **Overige voorwaarden**

- uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een (onherroepelijke) vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is. Het Restauratiefonds kan besluiten om hier onder voorwaarden van af te wijken voor financieringen onder de Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Dit houdt onder andere in dat ingediende declaraties niet uitbetaald worden, voordat de (onherroepelijke) vergunning is afgegeven of een verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens het bouwproces 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](http://www.restauratiefonds.nl).



# Monumenten-hypothek



## Monumenten-hypothek

De Monumenten-hypothek is een lening, waarmee u de aankoop, restauratie, verduurzaming of het onderhoud van uw object kunt financieren. De Monumenten-hypothek kent verschillende aflossingsvormen: aflossingsvrij, annuïtair en lineair.

### Monumenten-hypothek aflossingsvrij

De aflossingsvorm aflossingsvrij wordt alleen aangeboden aan de particulier, die de mogelijkheid heeft om bij een aflossingsvrije lening zijn hypotheekrente voor de eigen woning nog af te trekken in box 1. Gedurende de looptijd betaalt u alleen rente, dus geen aflossing. U bent niet verplicht af te lossen maar u heeft wel de mogelijkheid tussentijds aflossingen te doen. Meer hierover leest u in hoofdstuk 2 van de Voorwaarden (januari 2023).

Uw object geldt als onderpand voor de uiteindelijke aflossing van de lening aan het einde van de looptijd. Dit is een risico voor u. Bij de Monumenten-hypothek aflossingsvrij lost u niet af en bouwt u geen vermogen op. Aan het einde van de looptijd dient u de lening wel af te lossen. Dit kunt u doen door uit eigen middelen in één keer af te lossen. U kunt er ook voor kiezen om uw woning te verkopen. Of u kunt bij ons een nieuwe lening aanvragen. Wij beoordelen dan of u hiervoor in aanmerking komt.

De hoogte van de Monumenten-hypothek aflossingsvrij bedraagt maximaal 50% van de marktwaarde na restauratie van het object. Om dit te bepalen is een recent taxatierapport vereist.

Elke tien jaar wordt een vergelijking gemaakt tussen het resterende leningsbedrag en de marktwaarde van uw – tot onderpand voor de lening dienende – object. Deze marktwaarde wordt bepaald door een taxatierapport dat voldoet aan de eisen van het Restauratiefonds. U ontvangt hierover tijdig bericht. De eventuele kosten van de taxatie komen voor uw rekening. Als uit de vergelijking tussen het resterende leningsbedrag en de getaxeerde marktwaarde blijkt, dat dit resterende leningsbedrag van uw Monumenten-hypothek (aflossingsvrij) meer bedraagt dan 50% van de marktwaarde, worden aanvullende voorwaarden gesteld. Deze aanvullende voorwaarden houden in de regel in, dat als het bedrag van de lening op dat moment hoger is dan 50% van de marktwaarde u het meerdere gelijkmatig binnen tien jaar dient af te lossen

### Monumenten-hypothek annuïtair

Bij de aflossingsvorm annuïtair wordt afgelost op basis van een maandannuïteit die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd.

### Monumenten-hypothek lineair

Bij de aflossingsvorm lineair wordt maandelijks gedurende de looptijd een vast bedrag afgelost. Elke maand bepaalt het Restauratiefonds een nieuw bedrag dat u betaalt aan rente en aflossing. Het bedrag aan aflossing per maand is gelijk. Omdat u aflost, betaalt u elke maand een lager bedrag aan rente.

Let op! Bij de aflossingsvorm lineair zijn de lasten in het begin van de looptijd relatief hoog (in vergelijking tot een lening die op annuïtaire wijze wordt afgelost).

**Rentepercentage**

De rente is gebaseerd op de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt.

**Rentevaste periode**

U kunt kiezen uit een rentevaste periode van 5, 10 of 15 jaar.

**Looptijd**

De maximale looptijd van de Monumenten-hypothek is 30 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, als de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is vooral het geval als de technische levensduur van (delen van) de werkzaamheden korter is dan de standaard looptijd van de lening.

**Zekerheden**

- op het object wordt het recht van hypothek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- bij een Monumenten-hypothek aflossingsvrij dient het eerste recht van hypothek te worden gevestigd;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen;
- het Restauratiefonds kan vervangende zekerheden verlangen.



Overbruggingslening

## Overbruggingslening

De Overbruggingslening is een kortlopende aflossingsvrije lening met een specifiek doel. Deze lening moet op een afgesproken moment in één keer volledig afgelost zijn.

De Overbruggingslening is een leningsvorm waarmee u bijvoorbeeld een nieuwe woning kunt kopen als u de oude woning nog niet heeft verkocht. U overbrugt met deze lening de periode waarin u twee woningen heeft. Zo kunt u al gebruik maken van de verwachte overwaarde van uw oude woning. U betaalt de Overbruggingslening terug met het geld dat uit de verkoop van uw oude woning komt.

Ook kan de Overbruggingslening worden gebruikt om subsidie(s) voor te financieren.

Het specifieke doel waarvoor uw Overbruggingslening wordt verstrekt, wordt in uw offerte vermeld.

## Rentepercentage

De rente is gebaseerd op de basisrente van het Restauratiefonds. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt.

## Rentevaste periode

De rentevaste periode is 5 jaar.

## Looptijd

De maximale looptijd van de Overbruggingslening wordt vermeld in de offerte (maximaal vijf jaar voor overbrugging van subsidie(s) en maximaal twee jaar voor overbrugging van overwaarde).

## Aflossing

Gedurende de looptijd van de Overbruggingslening betaalt u alleen rente, dus geen aflossing.

Op de afgesproken datum of eerder betaalt u de lening voor het volledige bedrag in één keer terug. De lening wordt dus altijd volledig afgelost als de te koop staande woning verkocht is of als de subsidie uitbetaald is, maar uiterlijk op de einddatum die in de offerte staat.

U bent geen vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd als u de lening eerder aflost dan de afgesproken datum.

## Zekerheden

- op het object wordt recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager. Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypotheek op het object gevestigd hoeft te worden;
- als met de Overbruggingslening een subsidie wordt voorgefinancierd, dan wordt deze subsidie altijd aan het Restauratiefonds gecedeerd;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

## Voorwaarden

Als met de Overbruggingslening de overwaarde van de te koop staande woning wordt gefinancierd, dan is voor zowel de oude als de nieuwe woning een Opstalverzekering nodig.

### Risico's

Risico's als de overwaarde van de te verkopen woning wordt gefinancierd met de Overbruggingslening (overwaarde):

- U heeft ook nog een lening op uw oude woning. Dat betekent dat u dubbele lasten heeft.
- Verkoopt u uw woning later dan verwacht, dan heeft u gedurende een langere periode dubbele lasten. Kunt u deze dubbele lasten niet betalen, dan moet u naast de oude mogelijk ook de nieuwe woning verkopen.
- U loopt een risico dat de verkoopopbrengst lager is dan verwacht. Dan heeft u mogelijk een hogere lening nodig. Het is niet zeker dat u deze kunt krijgen. U dient rekening te houden met de mogelijkheid dat u dan ook uw nieuwe woning moet verkopen.
- Het is mogelijk dat de hypotheekrenteaftrek van uw Overbruggingslening in de toekomst wijzigt in uw nadeel.

Risico's als een subsidie wordt voorgefinancierd met de Overbruggingslening (subsidie):

- Met Overbruggingslening (Subsidie) bieden wij de voorfinanciering van een voorlopige subsidie. Na afloop van de werkzaamheden stelt de subsidieverstrekker de subsidie definitief vast. U loopt het risico dat de definitieve subsidie lager wordt vastgesteld dan deze voorlopig was toegekend. Dan heeft u mogelijk een aanvullende lening nodig. Het is niet zeker dat u deze kunt krijgen. U moet het bedrag dan uit eigen middelen opbrengen.



# Restauratie-hypothek



## Restauratie-hypothec

Een Restauratie-hypothec is een laagrentende lening die in het kader van het Besluit rijkssubsidiëring restauratie monumenten in het verleden is verstrekt. Deze regeling is niet meer van kracht. Alleen bij overdracht van de lening aan een nieuwe eigenaar wordt de Restauratie-hypothec nog verstrekt.

### Hoofdsom

De hoogte van de Restauratie-hypothec wordt bepaald door de schuldrest van de over te nemen lening.

### Rentepercentage

De rente van de Restauratie-hypothec is gelijk aan de rente die de vorige eigenaar betaalde. De rente van de Restauratie-hypothec is minimaal het minimum rentepercentage zoals dit is vastgelegd in de geldende voorwaarden van de vorige eigenaar.

### Rentevaste periode

De rentevaste periode voor de Restauratie-hypothec is gelijk aan de looptijd van de lening.

### Looptijd

De looptijd is gelijk aan de nog resterende looptijd van de vorige eigenaar.

### Aflossing

De Restauratie-hypothec wordt afgelost op basis van een maandannuïteit die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. U kunt de Restauratiehypothec op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Maandelijks bedrag

Het minimum maandbedrag aan rente en aflossing voor een Restauratie-hypothec bedraagt bij het verstrekken van de lening 22,50 euro. Door toepassing van dit minimum bedrag kan de looptijd van de lening korter worden.

### Zekerheden

- op het object wordt in de regel recht van hypothec gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### Overdraagbaarheid

Bij verkoop van het object is de lening overdraagbaar aan de nieuwe eigenaar. Het Restauratiefonds stelt daaraan in ieder geval de volgende voorwaarden:

- de restauratie is in zijn geheel afgerond en er heeft een definitieve vaststelling van de Restauratie-hypothec plaatsgevonden;
- de hoofdsom van de lening voor de nieuwe eigenaar is gelijk aan de schuldrest van de lening van de oude eigenaar;
- de rente- en looptijdcondities van de lopende Restauratie-hypothec gaan over op de nieuwe eigenaar;
- er vindt een volledige kredietbeoordeling van de nieuwe eigenaar plaats;
- er wordt opnieuw een recht van hypothec gevestigd;
- de nieuwe eigenaar betaalt behandelingskosten.

### Overige voorwaarden

Gedurende de looptijd van de financiering dient u zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over verzekeringen leest u op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl).

## Kerken Nevenfunctie-Lening

## Kerken Nevenfunctie-Lening

De Kerken Nevenfunctie-Lening is een lening die wordt verstrekt aan een eigenaar van een rijksmonumentale kerk. De Kerken Nevenfunctie-Lening is bestemd voor aanpassingen in of aan het kerkgebouw zodat (neven-)gebruik mogelijk wordt en/of om het energieverbruik te verlagen.

### Hoofdsom

De lening is gebaseerd op de totaalsom aan werkzaamheden die als doel hebben de gebruiksmogelijkheden van de kerk te verruimen en/of het energieverbruik te verlagen. Deze kosten worden door de toekenningscommissie Kerken Nevenfunctie-Lening van het Restauratiefonds vastgesteld, waarna op basis van dit bedrag de lening wordt toegekend. De definitieve hoogte van de lening wordt achteraf vastgesteld

### Rentepercentage

De rente van de Kerken Nevenfunctie-Lening 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 Kerken Nevenfunctie-Lening is minimaal 1,5%.

### Rentevaste periode

De rentevaste periode voor de Kerken Nevenfunctie-Lening is gelijk aan de looptijd van de lening.

### Looptijd

De looptijd van de Kerken Nevenfunctie-Lening is maximaal 15 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen als de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval als de technische levensduur van (delen van) de met deze werkzaamheden aangebrachte voorzieningen korter is dan de standaard looptijd van de lening.

### Aflossing

De Kerken Nevenfunctie-Lening wordt afgelost op basis van een maandannuïteit die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. U kunt de Kerken Nevenfunctie-Lening op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### Zekerheden

- op het object wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager;
- het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen of vervangende zekerheden verlangen zoals een garantstelling.

### **Definitieve vaststelling**

Na beëindiging van de Bouwrekening kunnen de daadwerkelijk gemaakte kosten en daarmee de hoogte van de Kerken Nevenfunctie-Lening definitief worden vastgesteld.

Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast.

Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen bij bijvoorbeeld de gemeente. De definitieve vaststelling vindt dan plaats op basis van deze volledige eindcontrole. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- gedurende de werkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- naderhand blijkt dat de verrekenbaarheid van de btw afwijkt van hetgeen bij de aanvraag is aangegeven.

### *Verlagen lening*

Het kan zijn dat de werkelijk gemaakte kosten (bij definitieve vaststelling) lager zijn, dan bij de toekenning van de lening is begroot. Dit heeft consequenties voor het leningsbedrag van de Kerken Nevenfunctie-Lening. Het Restauratiefonds is in dat geval gerechtigd om de lening te verlagen en/of om de lening (gedeeltelijk) op te eisen. U dient het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen.

### **Overige voorwaarden**

- uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een (onherroepelijke) vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is. Het Restauratiefonds kan besluiten om hier onder voorwaarden van af te wijken voor financieringen onder de Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Dit houdt onder andere in dat ingediende declaraties niet uitbetaald worden, voordat de (onherroepelijke) vergunning is afgegeven of een verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is; voor eventuele schade tijdens het restauratieproces 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.
- voor eventuele schade tijdens het restauratieproces 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](http://www.restauratiefonds.nl).



# Duurzame Scholenfonds-Lening

## Duurzame Scholenfonds-Lening

Een Duurzame Scholenfonds-Lening is een lening die wordt verstrekt aan eigenaren en/of gebruikers van monumentale scholen ter financiering van investeringen in fysieke maatregelen in of aan het gebouw die leiden tot minder energiegebruik, meer duurzaam energiegebruik en/of verbetering van het binnenklimaat. Onder een monumentale school wordt in deze voorwaarden verstaan een gebouw met de status van gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument, dat na de investering in gebruik is als voorziening in de huisvesting voor een basisschool of speciale basisschool als bedoeld in de WPO, dan wel een school voor speciaal onderwijs, voor voortgezet speciaal onderwijs of voor speciaal en voortgezet speciaal onderwijs als bedoeld in de WEC, dan wel voor een instelling als bedoeld in de WEC, dan wel voor een school voor voortgezet onderwijs als bedoeld in de WVO.

### Hoofdsom

De hoofdsom van een Duurzame Scholenfonds-Lening is gekoppeld aan de hoogte van de vastgestelde subsidiabele kosten. Onder subsidiabele kosten wordt verstaan de hoogte van investeringen in fysieke maatregelen in of aan het gebouw die leiden tot minder energiegebruik, meer duurzaam energiegebruik en/of verbetering van het binnenklimaat van de monumentale school. Te denken valt aan investeringen in verband met het verbeteren van de luchtkwaliteit, het treffen van energiebesparende voorzieningen en het duurzaam opwekken van energie in monumentale scholen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om het vervangen van luchtbehandelingsinstallaties, het aan- of terugbrengen van te openen ramen, het isoleren van kappen, vloeren, gevels en vensters en het plaatsen van installaties ter verbetering van de duurzame energiehuishouding en -opwekking. Eventueel verleende of te verlenen subsidies met betrekking tot kosten van de investeringen worden in mindering gebracht op de subsidiabele kosten en komen derhalve niet aanmerking voor financiering uit het Duurzame Scholenfonds. De hoofdsom van een Duurzame Scholenfonds-Lening is maximaal 80% van de subsidiabele kosten en bedraagt minimaal 25.000 euro en maximaal 1.000.000 euro.

### Voorlopige vaststelling

De subsidiabele kosten betreffen de investeringskosten met betrekking tot bovengenoemde investeringen, dus inclusief bijbehorende ontwerp- en advieskosten en inclusief niet verrekenbare btw. De investeringskosten worden vooraf aan het Restauratiefonds opgegeven door de bij het project betrokken gecertificeerde (installatie-en/of duurzaamheids-)adviseur en voor akkoord mede ondertekend door de uitvoerend installateur en/of de aannemer en de aanvrager van de Duurzame Scholenfonds-Lening. Deze opgave bestaat uit een korte beschrijving van de subsidiabele werkzaamheden (incl. verwachte technische levensduur), een opgave van de daarmee gemoeide kosten en een berekening van de subsidiabele kosten. Als ook andere investeringen plaatsvinden omvat de opgave ook een overzicht van de andere werkzaamheden en daarmee gemoeide kosten. Kosten die betrekking hebben op zowel investeringen in de verduurzaming van de monumentale school als ook op overige investeringen worden naar evenredigheid van de hoogte van de onderscheiden investeringen toegerekend, tenzij naar het oordeel van het Restauratiefonds een andere verdeling dient plaats te vinden.

De voorlopige vaststelling van de subsidiabele kosten geschiedt door het Restauratiefonds op basis van bovengenoemde opgave. Bij twijfel over de berekening van de subsidiabele kosten treedt het Restauratiefonds met de aanvrager in overleg en kan het Restauratiefonds vervolgens de opgave van de kosten door een derde laten toetsen en op basis hiervan vaststellen. De kosten van deze toets zijn, als de subsidiabele kosten lager worden vastgesteld, voor rekening van de aanvrager.

De hoofdsom van de Duurzame Scholenfonds-Lening wordt vervolgens door het Restauratiefonds vastgesteld na aftrek van de hiervoor bedoelde subsidies en op basis van het hiervoor vermelde percentage van de subsidiabele kosten, rekening houdend met het hiervoor vermelde minimum en maximum bedrag.

### **Rentepercentage**

Het rentepercentage van een Duurzame Scholenfonds-Lening is gelijk aan de rente die in rekening wordt gebracht voor de Restauratiefondsplus-hypothek. Thans ligt deze rente vijf procentpunt lager dan de basisrente van het Restauratiefonds met een minimum van 1,5%. Deze basisrente wordt vastgesteld aan de hand van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Duurzame Scholenfonds-Leningen (of soortgelijke nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

### **Rentevaste periode**

De rentevaste periode van een Duurzame Scholenfonds-Lening is 10 jaar dan wel een zodanig andere periode als in de offerte wordt vermeld. Na deze periode wordt de rente herzien.

### **Looptijd**

De looptijd van de Duurzame Scholenfonds-Lening is maximaal 20 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, als de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval als de technische levensduur van (delen van) de investeringen korter zijn dan de maximale looptijd van de Duurzame Scholenfonds-Lening.

### **Aflossing**

De Duurzame Scholenfonds-Lening wordt afgelost op basis van een maandannuïteit die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van het aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. De aanvrager kan de Duurzame Scholenfonds-Lening op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### **Maandelijks bedrag**

Het minimum maandbedrag aan rente en aflossing bedraagt bij het verstrekken van de lening 100 euro. Door toepassing van dit minimum kan de looptijd van de Duurzame Scholenfonds-Lening worden vastgesteld op minder dan 20 jaar.

### **Zekerheden**

Eén van de voorwaarden voor het verstrekken van een Duurzame Scholenfonds-Lening is dat naar het oordeel van het Restauratiefonds toereikende zekerheden worden gesteld. Dit kunnen onder meer rechten van hypotheek en pand zijn of door derden te verstrekken garanties.

### **Definitieve vaststelling**

Na beëindiging van de Bouwrekening, wordt de definitieve hoogte van de subsidiabele kosten door het Restauratiefonds vastgesteld.

Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de



hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast.

Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen. De definitieve vaststelling vindt dan plaats op basis van deze volledige eindcontrole. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- gedurende de werkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- naderhand blijkt dat de verrekenbaarheid van de btw afwijkt van hetgeen bij de aanvraag is aangegeven.

### **Minder kosten**

Als de definitief vastgestelde subsidiabele kosten lager zijn dan de voorlopig vastgestelde subsidiabele kosten wordt (de hoofdsom van) de Duurzame Scholenfonds-Lening opnieuw vastgesteld (na aftrek van de hiervoor bedoelde subsidies en op basis van het hiervoor vermelde percentage van de subsidiabele kosten, rekening houdend met het hiervoor vermelde minimum en maximum bedrag). Het verschil tussen het oorspronkelijke bedrag van de Duurzame Scholenfonds-Lening en het nieuwe bedrag van de Duurzame Scholenfonds-Lening dient de aanvrager direct aan het Restauratiefonds te voldoen.

Mochten de vastgestelde subsidiabele kosten op nihil vastgesteld worden, dan komt de Duurzame Scholenfonds-Lening geheel te vervallen en is de schuld die de aanvrager op dat moment aan het Restauratiefonds heeft in zijn geheel opeisbaar.

### **Meer kosten**

Als de definitief vastgestelde subsidiabele kosten hoger zijn dan de voorlopig vastgestelde subsidiabele kosten, kan de aanvrager verzoeken om een aanvullende Duurzame Scholenfonds-Lening.

Voorwaarde is dat het Restauratiefonds hiermee akkoord gaat en er voldoende budget beschikbaar is.

Voor een aanvullende Duurzame Scholenfonds-Lening is een hernieuwde kredietbeoordeling vereist en worden mogelijk aanvullende voorwaarden gesteld, waaronder hogere of extra zekerheden.

Eventuele hieraan gerelateerde kosten komen voor rekening van de aanvrager.

### **Overdraagbaarheid**

Het uitgangspunt is dat de Duurzame Scholenfonds-Lening niet overdraagbaar is door de geldnemer.

De Duurzame Scholenfonds-Lening kan eenmalig en onder nader door het Restauratiefonds te bepalen voorwaarden worden overgedragen aan de opvolgend eigenaar of gebruiker.

### **Overige voorwaarden**

- uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een (onherroepelijke) vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is. Het Restauratiefonds kan besluiten om hier onder voorwaarden van af te wijken voor financieringen onder de Algemene bepalingen voor rechtspersonen en zakelijke relaties. Dit houdt onder andere in dat ingediende declaraties niet uitbetaald worden, voordat de (onherroepelijke) vergunning is afgegeven of een verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens de werkzaamheden dient de aanvrager een Construction All Risk-verzekering af te sluiten. Ook dient de aanvrager gedurende de looptijd van de financiering zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over beide soorten verzekeringen leest de aanvrager op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl).

# Duurzame Monumenten-Lening

## Duurzame Monumenten-Lening

Een Duurzame Monumenten-Lening is een (hypothecaire) lening die wordt verstrekt aan eigenaren en VvE's voor specifieke energiebesparende maatregelen in of aan het rijksmonument.

### Hoofdsom

De hoofdsom van een Duurzame Monumenten-Lening is gekoppeld aan de hoogte van de vastgestelde subsidiabele kosten. Onder subsidiabele kosten wordt verstaan de hoogte van investeringen in energiebesparende maatregelen, zoals vastgesteld door de betrokken aannemer en/of installateur of een andere partij met goedkeuring van het Restauratiefonds op basis van de maatregelenlijst voor de eigenaar of VvE. Het in de verklaring van de betrokken aannemer en/of installateur of een andere aangewezen partij genoemde bedrag bepaalt de grondslag (maximale hoogte) van de Duurzame Monumenten-Lening. Naast deze ondertekende verklaring heeft het Restauratiefonds ook een offerte (voorzien van een kostenoverzicht inclusief btw) nodig om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. De definitieve hoogte van de lening wordt achteraf vastgesteld door het Restauratiefonds.

Als u de btw kunt verrekenen, dan wordt deze niet meegenomen in de grondslag van de lening. De hoofdsom wordt dan gebaseerd op het vastgestelde bedrag in de genoemde verklaring, exclusief btw. Op verzoek van het Restauratiefonds moet het al dan niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.

### Rentepercentage

#### *Eigen woning (hoofdverblijf)*

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft ligt de rente van de Duurzame Monumenten-Lening 3 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 Duurzame Monumenten-Lening is voor dit (deel van het) object minimaal 1,0% bij een rentevaste periode van 10 jaar en minimaal 1,5% bij een rentevaste periode van 20 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Duurzame Monumenten-Leningen (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

#### *Overig*

In overige situaties ligt deze rente 3 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 Duurzame Monumenten-Lening is minimaal 1,5%. De rentevaste periode voor eigenaren (geen eigen woning als hoofdverblijf) is standaard 10 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Duurzame Monumenten-Leningen (of soortgelijke nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

### Rentevaste periode

#### *Eigen woning (hoofdverblijf)*

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft is de rentevaste periode voor dit (deel van het) object voor de Duurzame Monumenten-Lening naar keuze 10 jaar of 20 jaar. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Duurzame Monumenten-Lening een voorstel voor een nieuw rentepercentage. Hierbij kunt u opnieuw kiezen voor een rentevaste periode van 10 of 20 jaar, mits deze keuzemogelijkheid bestond bij het aangaan van uw Duurzame Monumenten-Lening en de resterende looptijd niet wordt overschreden.

### *Overig*

In overige situaties is de rentevaste periode van een Duurzame Monumenten-Lening 10 jaar. Na 10 jaar krijgt u een voorstel voor een nieuw rentepercentage.

### **Looptijd**

De looptijd van de Duurzame Monumenten-Lening is maximaal 30 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, als de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval als de technische levensduur van (delen van) de investeringen korter zijn dan de maximale looptijd van de Duurzame Monumenten-Lening.

### **Aflossing**

De Duurzame Monumenten-Lening wordt afgelost op basis van een maandannuïteit die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. De aanvrager kan de Duurzame Monumenten-Lening op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### **Maandelijks bedrag**

Er is geen minimum maandbedrag.

### **Zekerheden**

- Wanneer het een eigenaar betreft wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager. Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypotheek op het object gevestigd hoeft te worden;
- Wanneer het een VvE betreft wordt de lening door middel van een notariële akte van geldlening (zonder zekerheid) verstrekt;
- Het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### **Definitieve vaststelling**

Na beëindiging van de Bouwrekening, wordt de definitieve hoogte van de subsidiabele kosten door het Restauratiefonds vastgesteld.

Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast.

Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen. De definitieve vaststelling vindt dan plaats op basis van deze volledige eindcontrole. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- gedurende de werkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- naderhand blijkt dat de verrekenbaarheid van de btw afwijkt van hetgeen bij de aanvraag is aangegeven.

### **Minder kosten**

Het kan zijn dat het bedrag van de vastgestelde subsidiabele kosten bij definitieve vaststelling wordt verminderd. Dit heeft consequenties voor de hoogte van de lening. Deze is immers gebaseerd op vooraf vastgestelde subsidiabele kosten. De hoogte van de lening wordt dan opnieuw bepaald en u dient het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen. Mochten de vastgestelde subsidiabele kosten op nihil vastgesteld worden, dan komt de lening geheel te vervallen en is de schuld die u op dat moment aan het Restauratiefonds heeft in zijn geheel opeisbaar.

### **Meer kosten**

Als de definitief vastgestelde subsidiabele kosten hoger zijn dan de vooraf vastgestelde kosten, kunt u verzoeken om een aanvullende lening. Voorwaarde is dat het Restauratiefonds hiermee akkoord gaat. Voor een aanvullende lening is een hernieuwde kredietbeoordeling vereist en worden mogelijk voorwaarden gesteld, waaronder mogelijk een verhoging van de hypotheekstelling. Eventuele hieraan verbonden kosten komen voor uw rekening.

### **Overdraagbaarheid**

Het uitgangspunt is dat de Duurzame Monumenten-Lening niet overdraagbaar is door de geldnemer.

### **Opeisbaarheid**

Naast de elders in de Voorwaarden opgenomen opeisingsgronden, is het Restauratiefonds gerechtigd de lening op te eisen als u niet voldoet aan specifieke voorwaarden en eisen met betrekking tot de Duurzame Monumenten-Lening, waaronder - maar niet beperkt tot - de voorwaarden en verplichtingen zoals opgenomen in de maatregelenlijst (VvE en eigenaar).

### **Overige voorwaarden**

- Uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een (onherroepelijke) vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens de werkzaamheden dient de aanvrager een Construction All Risk-verzekering af te sluiten. Ook dient de aanvrager gedurende de looptijd van de financiering zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over beide soorten verzekeringen leest de aanvrager op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl).

# Duurzame Monumentenplus-Lening

## Duurzame Monumentenplus-Lening

Een Duurzame Monumentenplus-Lening is een hypothecaire lening die wordt verstrekt aan eigenaren voor specifieke energiebesparende maatregelen in of aan het rijksmonument. Om voor een Duurzame Monumentenplus-hypotheek in aanmerking te komen, dient het rijksmonument geen 'woonhuis' te zijn, zoals gedefinieerd in de Voorwaarden en Kenmerken 2023 van de Restauratiefondsplus-hypotheek.

### Hoofdsom

De hoofdsom van een Duurzame Monumentenplus-Lening is gekoppeld aan de hoogte van de vastgestelde subsidiabele kosten. Onder subsidiabele kosten wordt verstaan de hoogte van investeringen in energiebesparende maatregelen, zoals vastgesteld door de betrokken aannemer en/of installateur of een andere partij met goedkeuring van het Restauratiefonds op basis van de maatregelenlijst voor de eigenaar. Ook dient in de verklaring van de betrokken aannemer en/of installateur of een andere aangewezen partij te zijn opgenomen dat de energiebesparende maatregelen niet strijdig zijn met de uitkomsten van het opgestelde duurzaamheidsadvies. Het in de verklaring genoemde bedrag en de kosten van het duurzaamheidsadvies bepalen de grondslag (maximale hoogte) van de Duurzame Monumentenplus-Lening (met een maximum van 1.000.000 euro).

Als u de btw kunt verrekenen, dan wordt deze niet meegenomen in de grondslag van de lening. De hoofdsom wordt dan gebaseerd op het vastgestelde bedrag in de genoemde verklaring, exclusief btw. Op verzoek van het Restauratiefonds moet het al dan niet verrekenbaar zijn van btw worden aangetoond.

Naast de ondertekende verklaring heeft het Restauratiefonds ook een offerte (voorzien van een kostenoverzicht inclusief btw) nodig om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. De definitieve hoogte van de lening wordt achteraf vastgesteld door het Restauratiefonds.

### Rentepercentage

#### *Eigen woning (hoofdverblijf)*

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft ligt de rente van de Duurzame Monumentenplus-Lening 3 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 Duurzame Monumentenplus-Lening is voor dit (deel van het) object minimaal 1,0% bij een rentevaste periode van 10 jaar en minimaal 1,5% bij een rentevaste periode van 20 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Duurzame Monumentenplus-Leningen (of soortgelijk nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

#### *Overig*

In overige situaties ligt deze rente 3 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 Duurzame Monumentenplus-Lening is minimaal 1,5%. De rentevaste periode voor eigenaren (geen eigen woning als hoofdverblijf) is standaard 10 jaar. Na afloop van de rentevaste periode is de op dat moment geldende basisrente voor nieuw te verstrekken Duurzame Monumentenplus-Leningen (of soortgelijke nieuw te verstrekken leningen) van toepassing.

### **Rentevaste periode**

#### *Eigen woning (hoofdverblijf)*

Als het rijksmonument voor de eigenaar geheel of gedeeltelijk een eigen woning (hoofdverblijf) betreft is de rentevaste periode voor dit (deel van het) object voor de Duurzame Monumentenplus-Lening naar keuze 10 jaar of 20 jaar. Na het verstrijken van deze periode krijgt u voor de Duurzame Monumentenplus-Lening een voorstel voor een nieuw rentepercentage. Hierbij kunt u opnieuw kiezen voor een rentevaste periode van 10 of 20 jaar, mits deze keuzemogelijkheid bestond bij het aangaan van uw Duurzame Monumentenplus-Lening en de resterende looptijd niet wordt overschreden.

#### *Overig*

In overige situaties is de rentevaste periode van een Duurzame Monumentenplus-Lening 10 jaar. Na 10 jaar krijgt u een voorstel voor een nieuw rentepercentage.

### **Looptijd**

De looptijd van de Duurzame Monumentenplus-Lening is maximaal 30 jaar. Het Restauratiefonds is bevoegd de looptijd korter vast te stellen, als de aard van de investering daar reden toe geeft. Dit is met name het geval als de technische levensduur van (delen van) de investeringen korter zijn dan de maximale looptijd van de Duurzame Monumentenplus-Lening.

### **Aflossing**

De Duurzame Monumentenplus-Lening wordt afgelost op basis van een maandannuïteit die per maand achteraf wordt geïncasseerd. Het te betalen maandbedrag is gedurende de rentevaste periode iedere maand gelijk en bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Op basis van dit aflossingsdeel wordt de schuldrest maandelijks aangepast. Gaandeweg de looptijd wordt het te betalen rentedeel kleiner en het aflossingsdeel groter. Na extra aflossingen of na wijziging van het rentepercentage bij renteherziening wordt het maandbedrag aangepast. Na extra aflossingen kunt u ook kiezen voor aanpassing van de looptijd. De aanvrager kan de Duurzame Monumentenplus-Lening op ieder moment (gedeeltelijk) aflossen zonder dat u vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd bent.

### **Maandelijks bedrag**

Er is geen minimum maandbedrag.

### **Zekerheden**

- Op het rijksmonument wordt in de regel recht van hypotheek gevestigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager. Het Restauratiefonds bepaalt in welke gevallen er geen hypotheek op het object gevestigd hoeft te worden;
- Het Restauratiefonds kan extra zekerheden verlangen.

### **Definitieve vaststelling**

Na beëindiging van de Bouwrekening wordt de definitieve hoogte van de subsidiabele kosten door het Restauratiefonds vastgesteld.

Heeft het Restauratiefonds geen bijzonderheden geconstateerd, dan stelt het Restauratiefonds de hoogte van de voorlopig toegekende lening definitief vast.

Het Restauratiefonds is bij geconstateerde bijzonderheden gerechtigd om een volledige controle uit te voeren en nadere informatie op te vragen. Het Restauratiefonds is hierbij gerechtigd de uitvoering van de energiebesparende maatregelen te (laten) controleren. De definitieve vaststelling vindt dan plaats op basis van deze volledige eindcontrole. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:



- gedurende de werkzaamheden declaraties zijn ingediend met een afwijkend bestedingsdoel en/of een afwijking van de beschreven vormvereisten;
- naderhand blijkt dat de verrekenbaarheid van de btw afwijkt van hetgeen bij de aanvraag is aangegeven.

### **Minder kosten**

Het kan zijn dat het bedrag van de vastgestelde subsidiabele kosten bij definitieve vaststelling wordt verminderd. Dit heeft consequenties voor de hoogte van de lening. Deze is immers gebaseerd op vooraf vastgestelde subsidiabele kosten. De hoogte van de lening wordt dan opnieuw bepaald en u dient het verschil direct aan het Restauratiefonds te voldoen. Mochten de vastgestelde subsidiabele kosten op nihil vastgesteld worden, dan komt de lening geheel te vervallen en is de schuld die u op dat moment aan het Restauratiefonds heeft in zijn geheel opeisbaar.

### **Meer kosten**

Als de definitief vastgestelde subsidiabele kosten of de voor restauratie noodzakelijke kosten hoger zijn dan de vooraf vastgestelde kosten, kunt u verzoeken om een aanvullende lening. Voorwaarde is dat het Restauratiefonds hiermee akkoord gaat. Voor een aanvullende lening is een hernieuwde kredietbeoordeling vereist en worden mogelijk voorwaarden gesteld, waaronder mogelijk een verhoging van de hypotheekstelling. Eventuele hieraan verbonden kosten komen voor uw rekening.

### **Overdraagbaarheid**

Het uitgangspunt is dat de Duurzame Monumentenplus-Lening niet overdraagbaar is door de geldnemer.

### **Opeisbaarheid**

Naast de elders in de Voorwaarden opgenomen opeisingsgronden, is het Restauratiefonds gerechtigd de lening op te eisen als u niet voldoet aan specifieke voorwaarden en eisen met betrekking tot de Duurzame Monumentenplus-Lening, waaronder - maar niet beperkt tot - de voorwaarden en verplichtingen zoals opgenomen in de maatregelenlijst (eigenaar).

### **Overige voorwaarden**

- Uiterlijk op het moment van acceptatie van de offerte dient er door de gemeente een (onherroepelijke) vergunning afgegeven te zijn voor de werkzaamheden of er dient een verklaring van de gemeente te zijn waaruit blijkt dat deze vergunning niet nodig is;
- voor eventuele schade tijdens de werkzaamheden dient de aanvrager een Construction All Risk-verzekering af te sluiten. Ook dient de aanvrager gedurende de looptijd van de financiering zorg te dragen voor een uitgebreide opstalverzekering. Meer informatie over beide soorten verzekeringen leest de aanvrager op [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl).
- De eigenaar kan voorafgaand aan de financieringsaanvraag van een Duurzame Monumentenplus-Lening 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 Duurzame Monumentenplus-Lening niet vast. Na een positieve volledige kredietbeoordeling kan het Restauratiefonds een financieringsofferte uitbrengen, waarin het rentepercentage voor een bepaalde periode vast staat. Als binnen de door het Restauratiefonds gestelde termijnen de benodigde informatie door de eigenaar niet is aangeleverd, vervalt het gereserveerde bedrag. Hierbij is de kans aanwezig dat de eigenaar geen aanspraak meer kan maken op de Duurzame Monumentenplus-Lening als de middelen uit het revolving fund van de Duurzame Monumentenplus-Lening op dat moment niet toereikend zijn.

# Restauratiefonds.

Utrechtseweg 12  
Postbus 2207  
3800 CE Amersfoort  
088 253 90 00  
[info@restauratiefonds.nl](mailto:info@restauratiefonds.nl)  
[www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl)

2023