

Toelichting op verordening stimuleringslening instandhouding monumenten

Montferland 2005

Aanleiding

Een gedeelte van de opbrengst van de verkochte aandelen Bouwfonds Nederlandse Gemeenten is in 2000 door de gemeente Bergh ingezet om een aanvullende financiële bijdrage te leveren bij restauratie- en onderhoudsplannen van gemeentelijke monumenten.

Deze opbrengst is gestort in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVN), om een eigen zogenaamd 'Revolving Fund' op te zetten. Kenmerk van het Revolving Fund is dat er een geldelijke bijdrage wordt geleverd in de vorm van laagrentende leningen. Doordat de leningen worden afgelost, kunnen deze middelen opnieuw worden gebruikt.

Het betreffende Revolving Fund wordt beheerd door het SVN en kan worden ingezet voor het instandhouden van gemeentelijke monumenten.

Artikel 1 Begripsbepalingen

gemeentelijk monument

Als monument wordt ieder object in de gemeente Montferland aangemerkt dat op grond van de monumentenverordening op de gemeentelijke monumentenlijst is geplaatst.

Monumenten kunnen bestaan uit een samengesteld geheel van een hoofdobject met, daarbij behorende, aparte onderdelen zoals bijvoorbeeld interieuronderdelen. In die gevallen geldt dat de kosten voor de instandhouding van die bijbehorende onderdelen in de stimuleringslening mogen worden meegenomen mits de betreffende onderdelen ook als beschermenswaardig in de redengevende beschrijving zijn aangeduid.

onderhoud, restauratie = instandhouding

Tussen onderhoud en restauratie is niet altijd een scherpe grens te trekken. Toch zijn er wel verschillen in aan te geven. Het gaat daarbij om aard en omvang van de werkzaamheden.

Onderhoudswerkzaamheden zijn naar hun aard meer gericht op het op peil houden van de bouwkundige staat van het gebouw. Naar omvang gaat het om vervanging en herstel van onderdelen die binnen de totaliteit van het gehele object een beperkte betekenis hebben. Wat onderhoudswerkzaamheden wordt verstaan, wordt verwezen naar de in de "Subsidieverordening monumenten Montferland 2005" aangegeven werkzaamheden.

Restauratiewerkzaamheden zijn naar hun aard meer gericht op het herstel van het casco van het gebouw. Naar omvang gaat het dan om de vervanging of herstel van wezenlijke onderdelen van het gebouw. Van restauratie wordt ook gesproken indien sprake is van de uitvoering van een groot aantal onderhoudswerkzaamheden tegelijk.

Aangezien beide begrippen gericht zijn op het in goede staat houden c.q. herstellen van het gemeentelijk monument, met andere woorden: in stand houden wordt in deze verordening uitgegaan van het begrip 'instandhouding'.

subsidiabele kosten

Zowel bij onderhoud als bij restauratie dienen de werkzaamheden te zijn gericht op handhaving en herstel van een historisch verantwoorde staat van het gemeentelijk monument. De beschreven monumentale waarden van het gemeentelijk monument mogen dus niet worden aangetast door de werkzaamheden.

Verordening stimuleringslening instandhouding monumenten Montferland 2005 6

Alleen die kosten komen voor de stimuleringslening in aanmerking die noodzakelijk zijn om die onderdelen van een gemeentelijk monument die monumentale waarden bezitten, te herstellen of te conserveren. Onder subsidiabele kosten worden ook het verrichten van een bouwhistorisch onderzoek of een haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van een restauratieplan gerekend.

Niet subsidiabel zijn dan ook de volgende kosten:

- Voorzieningen die niet ten goede komen aan de monumentale waarden van het beschermd gemeentelijk monument c.q. door de uitvoering van de werkzaamheden de (historische)

karacteristiek van het beschermd gemeentelijk monument wordt aangetast;

- Kosten voor voorzieningen die uitsluitend verricht worden ten behoeve van de verbetering van het gebruiksgenot (bijvoorbeeld keuken / badkamer) of werkzaamheden die geen duidelijke relatie hebben met de monumentale onderdelen of monumentale aspecten van het beschermd gemeentelijk monument;
- Kosten van werkzaamheden die niet op herstel zijn gericht of zelfs de monumentale waarde wijzigt;
- Financieringskosten;
- Loonkosten van zelfwerkzaamheden, tenzij de eigenaar zelf een bedrijf leidt dat restauratiewerkzaamheden verricht.

stimuleringsleningen

Indien u plannen heeft gemaakt voor het instandhouden van uw gemeentelijk monument, wil de gemeente aan de realisatie daarvan graag meewerken. De gemeente is daarom bereid om voor een gedeelte van de kosten een 'goedkope' lening te verstrekken. Dat wordt de 'Gemeentelijke Stimuleringslening' genoemd. Deze lening wordt beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVN).

Indien u aan de voorwaarden van het SVN voldoet is de gemeente bereid garant te staan voor het SVN-Financieringsplan. Het SVN-Financieringsplan bestaat uit een aantal 'goedkope' leningen. Dat zijn de Gemeentelijke Stimuleringslening (die door de gemeente wordt verstrekt), de Bouwfonds Stimuleringslening 2000 (een lening die door het SVN wordt verstrekt uit de aanwijzingsrechten van het ABN-AMRO Fondsdeel) en de Bouwfonds Combinatielening (bestaande uit beide voornoemde leningsdelen).

Artikel 4 Lening

Lid 1: Er is een ondergrens van €3.000,-- ingebouwd aan subsidiabele kosten voor het plan die voor een stimuleringslening in aanmerking komt.

Lid 2: Voor onderhoudskosten kan op grond van de subsidieverordening Monumenten 2005 een maximale subsidie verkregen worden van €5.000,--. Indien de onderhoudskosten hoger zijn kan, onder aftrek van de verleende subsidie, voor het resterende bedrag een stimuleringslening toegekend worden.

Het SVN adviseert in eerste instantie over de vast te stellen maximale lening en looptijd. Aan de hand van de zogenaamde BKR-toetsing kan beoordeeld worden of en in hoeverre de aanvrager in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen. Deze toetsing is vergelijkbaar met die voor hypotheekaanvragen waarvoor mensen Nationale Hypotheekgarantie aanvragen.

Ten aanzien van het toe te passen rentepercentage wordt uitgegaan van een rente die ongeveer 5% onder de actuele marktrente zal liggen. De gemeente is uiteraard helemaal vrij om te bepalen welk rentepercentage zij hanteert. Indien marktontwikkelingen hier aanleiding toe geven kan de hoogte van de rente dienovereenkomstig worden bijgesteld. Dit gebeurt in overleg met het SVN.

De looptijd wordt op advies van het SVN, door het college vastgesteld.

Verordening stimuleringslening instandhouding monumenten Montferland 2005 7

Artikel 6 Aanvraag

Lid 4: Van zeer urgente restauratie c.q. onderhoud is sprake wanneer het object, blijkens een onafhankelijke inspectierapport (zie hieronder), constructief in zeer slechte staat is. De gevraagde voorzieningen dienen op de kortst mogelijke termijn te worden uitgevoerd om een goede instandhouding van het gemeentelijk monument te waarborgen.

Artikel 7 Indieningvereisten

Aanvragen moeten compleet zijn om in behandeling genomen te kunnen worden. Conform de bepalingen in de Algemene Wet Bestuursrecht (artikel 4:5) krijgt een aanvrager de tijd om ontbrekende stukken of informatie alsnog aan te leveren. Hiervoor wordt in principe een termijn gehanteerd van 4 weken. Al naar gelang de omvang van de in te leveren stukken of informatie kan deze termijn worden aangepast. Als de betreffende termijn wordt overschreden wordt de aanvraag

niet in behandeling genomen.

Het te overleggen recente inspectierapport, inhoudende niet ouder dan twee jaar, dient bijvoorbeeld van de Monumentenwacht, een monumentenadviesbureau of een erkende restauratiearchitect te zijn.

Een gewaarmerkt afschrift van de koopakte en/of gewaarmerkt uittreksel uit het kadaster geldt als bewijs van eigendom.

Artikel 8 Beslistermijn

Voor de beslistermijn is aangesloten bij de termijn zoals gesteld in de Algemene Wet Bestuursrecht (artikel 4:13). Daarbij is op basis van artikel 4:14 AWB aangegeven dat de beslissing ten hoogste maximaal 8 weken kan worden verlengd.

Artikel 9 Leningsvoorwaarden

Voorwaarde is dat de voorzieningen worden uitgevoerd door een op het gebied van monumenten erkend vakbedrijf.

Controle op de uitgevoerde werkzaamheden gebeurt door de afdeling Bouwen en Milieu van de gemeente. Daarnaast kan als aanvullende eis worden gesteld dat er een rapportage van een monumenten adviesbureau wordt overlegd.

Uitgangspunt is dat de leningen worden vastgelegd door middel van een notariële akte.

In sommige gevallen kan door het college, na overleg met het SVN, bepaald worden dat er geen hypotheekstelling vereist is. Voor lage bedragen (bijvoorbeeld tot €7.000,-) zou besloten kunnen worden om te volstaan met een onderhandse akte.

Artikel 10 Uitsluitinggrond

Als het leningsplafond is bereikt worden er geen nieuwe verplichtingen meer aangegaan.

Aanvragen die op grond hiervan worden afgewezen kunnen het volgende jaar weer opnieuw worden ingediend.

Artikel 12 Vaststelling lening

Binnen 8 weken na ontvangst van de – volledige – gereedmelding stelt het college de lening definitief vast. De werkelijk gemaakte goedgekeurde subsidiabele kosten zijn de basis voor het definitieve leningsbedrag.

Verordening stimuleringslening instandhouding monumenten Montferland 2005 8

Artikel 13 Intrekken

Gehele of gedeeltelijke intrekking van de lening kan gebeuren als er zonder schriftelijke toestemming van het college afgeweken is van de gestelde voorwaarden. Het feit dat een lening op grond van onvolledige of onjuiste gegevens is verstrekt kan ook reden zijn om de lening geheel of gedeeltelijk in te trekken. De lening wordt in ieder geval ingetrokken als de werkzaamheden niet doorgaat.

Artikel 14 Afwijkingen en aflossing

Voor afwijkingen op plannen is vooraf schriftelijk toestemming nodig van burgemeester en wethouders

Extra aflossing betekent dat hierdoor sneller(e) hervulling van het gemeentelijk stimuleringsfonds ontstaat. Dit is gunstig en daarom geen enkel probleem. Een boete is dan uiteraard overbodig.

Bij verkoop moet de leningnemer het schuldrestant aflossen uit de door hem / haar (te) ontvangen verkoopopbrengst.

Artikel 16 Hardheidsclausule

De hardheidsclausule geeft het college de mogelijkheid om in bijzondere gevallen van deze verordening af te wijken. Dit mag echter alleen maar als deze afwijking de strekking van de regeling niet onaanvaardbaar aantast. Het is dus niet de bedoeling dat de hardheidsclausule te pas en te onpas wordt toegepast.