



HET POLDERHUIS
BERGWEG-NOORD 1 BERGSCHENHOEK

redres de bouwkunstmakelaar 
/erfgoed /vintage /architectuur /design





WONEN RONDOM DE TOREN VAN DE POLDER

Sommige huizen lijken vanzelf op hun plek te staan. Alsof ze het landschap ordenen, en niet andersom. Het Polderhuis aan de Bergweg-Noord in Bergschenhoek is zo'n huis. Sinds 1906 kijkt zijn houten toren uit over de polders van Bleiswijk, waar ooit zevenentwintig molens het waterpeil bepaalden. Vanuit die toren hield opzichter Cent Buurman letterlijk toezicht op het land. Functioneel en statig tegelijk: een baken van vooruitgang, met uitzicht én overzicht. Meer dan een eeuw later is die toren nog steeds het middelpunt van het huis.

Waar ooit de molens werden gevolgd, kijk je nu uit over tuinen, het park en de dorpskerk. Wat ooit een instrument was van toezicht, is nu een symbool van rust en verankering. Het Polderhuis is een rijksmonument in Zuid-Holland, ontworpen door Buurman in de stijl van de Nieuwe Kunst. Een gebouw dat ambacht en functionaliteit in balans brengt - toen voor het bestuur van de polder, nu voor wonen met karakter. Momenteel wordt het pand geëxploiteerd als bed & breakfast, maar het wordt verkocht als royale villa met veelzijdige mogelijkheden. Een huis dat de geschiedenis van de streek draagt, maar klaarstaat voor een nieuwe toekomst.



GESCHIEDENIS

Het Polderhuis werd in 1906 gebouwd in opdracht van het polderbestuur van Bleiswijk, dat behoefte had aan een eigen kantoor, bestuurskamer en dienstwoning. Cent Buurman - architect en broer van de opzichter Karel Buurman - ontwierp het pand als een evenwichtige compositie van baksteen en hout. De bouwsom bedroeg f 23.500.

De toren vormt letterlijk en figuurlijk het middelpunt. Buurman ontwierp hem in een houten constructie, bekleed met leisteel, zodat hij niet viel onder de gemeentelijke hoogtebeperking van vijftien meter. Vanuit de spits hield hij zicht op alle molens langs de Rotte - functioneel, poëtisch en vooruitstrevend. Het was een ontwerp waarin techniek, bestuur en schoonheid samenvielen.

Het Polderhuis markeert de overgang tussen de droogmakerijen van Bleiswijk en de hogere zandgronden van Hilligersberg. Deze ligging - tussen polder en dorp, tussen werk en wonen - maakt het tot een herkenningspunt in het landschap van de Rotte en het Groene Hart van Zuid-Holland.

Tot 1976 bleef het gebouw in gebruik bij het waterschap. Daarna volgden nieuwe functies: jeugdsoos, muziekschool en later bed & breakfast. In 2002 werd het aangewezen als rijksmonument (nr. 516053), erkend om zijn gaafheid in hoofdvorm, materiaal en detaillering.



ARCHITECTUUR

Het Polderhuis vertegenwoordigt de overgang van negentiende-eeuwse ambachtelijkheid naar vroeg-twintigste-eeuwse rationaliteit. De baksteenarchitectuur, de hardstenen stoepen, de keramische gevelstenen en de houten toren met windvaan vormen samen een architectonisch geheel dat zijn tijd ver vooruit was.

De gevels zijn gemetseld in rood baksteen, in kruisverband met knipvoeg. Onder de goot loopt een natuurstenen boogfries, een subtiële verwijzing naar de klassieke bouwkunst. De achtergevel is eenvoudiger gevoegd - een stille aanwijzing van het onderscheid tussen representatie en functie. Binnen overheersen baksteen, hout en natuursteen. De vloeren zijn uitgevoerd in grenen, de plafonds zijn hoog (circa 3,6 meter) en voorzien van stucwerk met eenvoudige lijst. Kozijnen en binnendeuren hebben een matte, ingetogen kleurstelling. Het daglicht valt diep de kamers binnen, waardoor de ruimten een levendige schakering van licht en schaduw krijgen.

Samen met de Zeilmakerswoning aan Bergweg-Noord 5 vormt het Polderhuis een klein ensemble binnen het historische dorpslint. De twee gebouwdelen, onderdeel van de VvE Bergschenhoek B 9086 A1, delen dezelfde vormtaal en geschiedenis van bestuur en ambacht. De VvE heeft naast de zorg voor het onderhoud, ook een administratieve functie en ziet op erfafscheiding en onderhoud van het erf; (voor nu wordt er vanuit de B&B €750,- per maand aan de VvE overgemaakt voor onderhoud)

De toren, nog altijd bekroond met zijn windvaan, fungeert als oriëntatiepunt in het dorp - zichtbaar vanaf het park, de kerk en het water.



DE TOUR

Achter de hardstenen stoep met bordestrap ligt de entree van het huis. Vanuit de vestibule, met glazen deur, betreed je dit bijzondere rijksmonument. De oorspronkelijke terrazzovloer - tijdens de restauratie teruggevonden en hersteld - zet direct de toon: ambacht, rust en evenwicht.

PLATTEGROND BEGANE GROND





BESTUURSKAMER

De begane grond vormt het hart van het huis en bestaat uit een reeks representatieve kamers met hoge plafonds, brede deuren en rechte zichtlijnen. Aan de rechterzijde bevindt zich de voormalige bestuurskamer, een statige ruimte met hoge lambriseringen, sierlijk plafond en zicht op de voorzijde. Deze kamer leent zich uitstekend als salon, woonkamer of royale woonkeuken met uitzicht over het park. In de ruimte bevindt zich de inbandige originele kluis - een tastbare herinnering aan de tijd dat hier de kasgelden van de polder werden bewaard. Aan de grootte ervan is af te lezen hoe serieus het beheer van het water en de financiën was. Diverse inbouwkasten en verfijnde details in houtwerk en stucwerk tonen de zorg en het vakmanschap waarmee hier ooit is gebouwd.







RUGGENGRAAT

Vanuit de bestuurskamer kom je terug in de centrale hal, die als ruggengraat het huis in twee helften verdeelt. Deze gang loopt van voor- naar achtergevel en vormt een duidelijke scheidslijn tussen het rechterdeel, waar aan de achterzijde de dienstvertrekken en de trapopgang liggen, en het linkerdeel met de kamers en suite. Aan de rechterzijde van de gang bevinden zich twee toiletten en de originele eikenhouten trap naar de verdieping. Daarnaast ligt een professionele keuken en bijkeuken. Deze ruimten kunnen worden behouden als functionele werkkeuken, maar lenen zich ook als bijkeuken, wasruimte, werkplaats of atelier.

Aan de linkerzijde van de gang bevinden zich twee royale kamers en suite, elk voorzien van een eigen badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet. Deze kamers zijn thans in gebruik als gastenkamers, maar kunnen eenvoudig weer met elkaar worden verbonden tot één grote woonruimte met kamer en suite, met zicht op het park aan de voorzijde en de lager gelegen tuin aan de achterzijde.

Aan het einde van de gang bevindt zich de deur naar buiten. Door het dijklichaam waarop het Polderhuis is gebouwd ligt de tuin één meter lager, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat tussen het monument en het groene erf erachter. De trap naar beneden verbindt het terras met het gazon en biedt zicht op de prunus aan de achterzijde. (geen water aan achterzijde)

De plattegrond van circa 174 m² is helder en ritmisch, met brede gangen, hoge plafonds en zichtlijnen naar buiten. De ruimte ademt de ingetogen monumentaliteit van een huis dat met aandacht is gebouwd en met zorg is behouden.





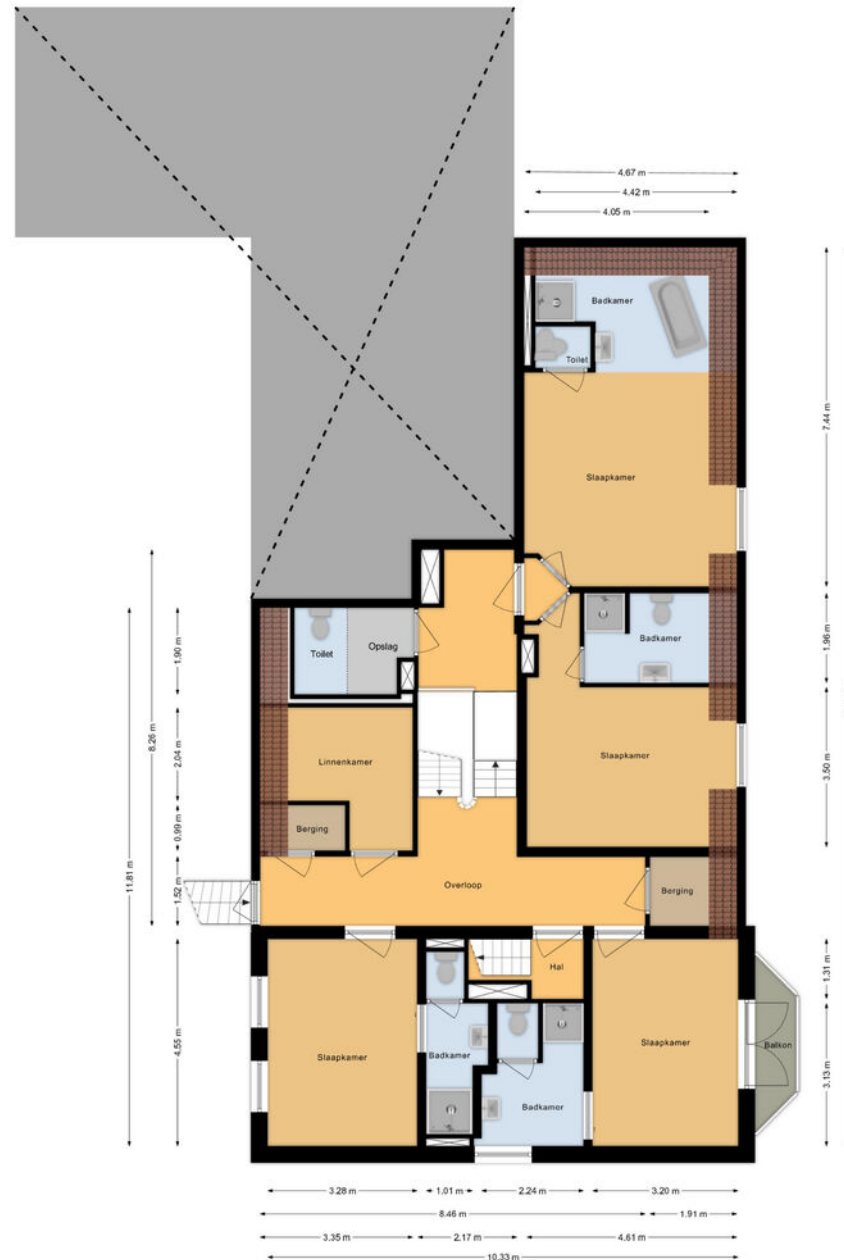
NAAR BOVEN

Via de monumentale bordestrap kom je op de eerste verdieping. Boven aangekomen loopt opnieuw de centrale gang van voor- naar achtergevel, die het pand visueel en functioneel in twee delen verdeelt. Aan de linkerkzijde liggen twee ruime kamers identiek in maatvoering aan de kamers en suite op de begane grond. De structuur van het huis maakt het mogelijk beide verdiepingen in samenhang te gebruiken: wonen op de begane grond, slapen of gastenverblijf erboven, zonder dat er sprake is van splitsing.

De indeling leent zich uitstekend voor uiteenlopende woonvormen: als royaal gezinshuis, meer-generatiewoning of in combinatie met een kleinschalige B&B. De logische structuur, met de centrale gang als as, maakt beide gebruiksvormen natuurlijk en harmonieus.



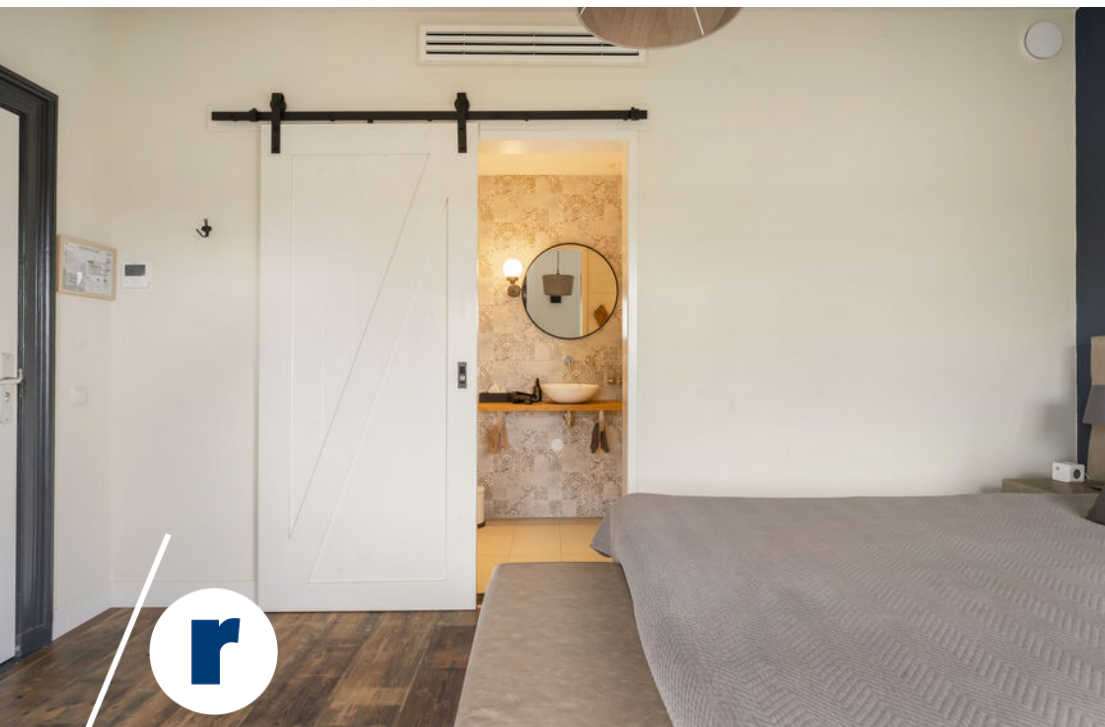
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING





DE KAMERS

De eerste verdieping, met een oppervlakte van circa 141 m², zorgt ook voor rust en balans. De kamers zijn ruim, licht en zorgvuldig afgewerkt. Alle beschikken over een eigen badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet. De uitvoering is consequent: ingetogen luxe met lichte tegels, verchroomd beslag en hoogwaardige armaturen. De houten vloeren, hoge deuren en originele kozijnen geven de verdieping een samenhangend karakter. De plafonds zijn circa 2.9 meter hoog, waardoor het daglicht vrij kan spelen over muren en vloeren.







DE BRUIDSSUITE

Verder naar boven bevinden zich aan de voorzijde twee royale gastenkamers, elk voorzien van een eigen badkamer met douche, wastafel en toilet. De grootste kamer - de bruidssuite - heeft bovendien een vrijstaand bad, een gebaar van comfort dat past bij de sfeer van dit huis. Tegenover deze kamers liggen een separate toiletruimte, de linnenkamer en een kleine opslag.



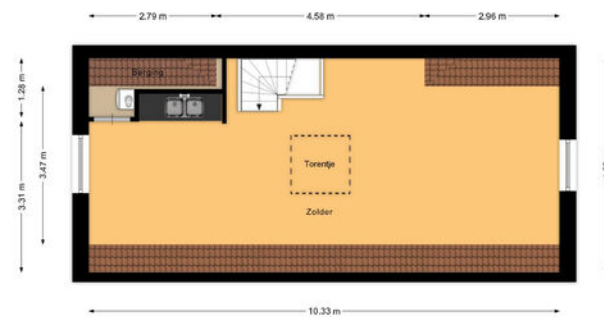


OP ZOLDER

De trap voert verder naar de zolder, waar het houtwerk in zijn volle eenvoud zichtbaar is. Onder het zadeldak met de houten spits ligt de zolderverdieping van circa 39 m². De houten spanten en het zichtbare dakbeschot tonen de structuur van het huis. Hier bevindt zich een ruime kamer, met eigen pantry, die door de hoogte en de vorm van het dak een bijna atelierachtige sfeer heeft. Vanuit deze verdieping leidt een smalle trap naar het torentje – nog steeds toegankelijk. En daarboven, in de spits van de toren, bevindt zich het uitkijkpunt waar Buurman zijn polder overzag. Vanaf hier strekt het uitzicht zich uit over de polders richting de rivier de Rotte, zoals het ooit was bedoeld: om te zien, te waken en te begrijpen. Wat toen toezicht was, is nu uitzicht – een stille herinnering aan de tijd waarin de molens het ritme van het landschap bepaalden.



PLATTEGROND ZOLDER









PERCEEL EN BUITEN

Het Polderhuis ligt op een kavel van 1.705 m², omsloten door water en bereikbaar via een brug. Aan de voorzijde een open tuin met volwassen bomen, hortensia's en zichtlijnen naar de kerk; aan de achterzijde een riante, lager gelegen tuin met gazon, centraal staat een Prunus die weelderig bloeit in april. terrassen en een trap vanaf het terras bij de woonkamer.

Doordat het huis op de dijk ligt, ontstaat een hoogteverschil tussen voor- en achterzijde, wat het uitzicht en de ruimtelijke beleving versterkt. De tuin is diep en breed, met ruimte voor erfafscheiding, moestuin of aanleg van een natuurlijke vijver. De ligging aan de rand van het park zorgt voor rust en privacy, met het dorpsleven op loopafstand.

De toren vormt vanuit de tuin een herkenningspunt - niet alleen als architectonisch element, maar als hart van het huis.







BESTEMMING EN MOGELIJKHEDEN

Het Polderhuis wordt momenteel gebruikt als bed & breakfast met zes kamers, elk voorzien van eigen sanitair, en een privégedeelte voor de bewoners en daarnaast op de zolderverdieping een vergaderruimte. Deze exploitatie is kleinschalig, zorgvuldig ingepast en past volledig binnen de geldende bestemming.

Het pand ligt binnen het bestemmingsplan *Boterdorp Zuidwest en Oosthoek* van de gemeente Lansingerland (vastgesteld 29 november 2012). Dit plan beschrijft de lintbebouwing langs de Bergweg-Noord als *woongebied met cultuurhistorische waarde*. Het beleid is conserverend van aard: behoud van bestaande structuren, versterking van het karakter van het dorpslint en bescherming van monumentale bebouwing. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn hier niet toegestaan; het behoud en zorgvuldig gebruik van het bestaande erfgoed staan centraal.

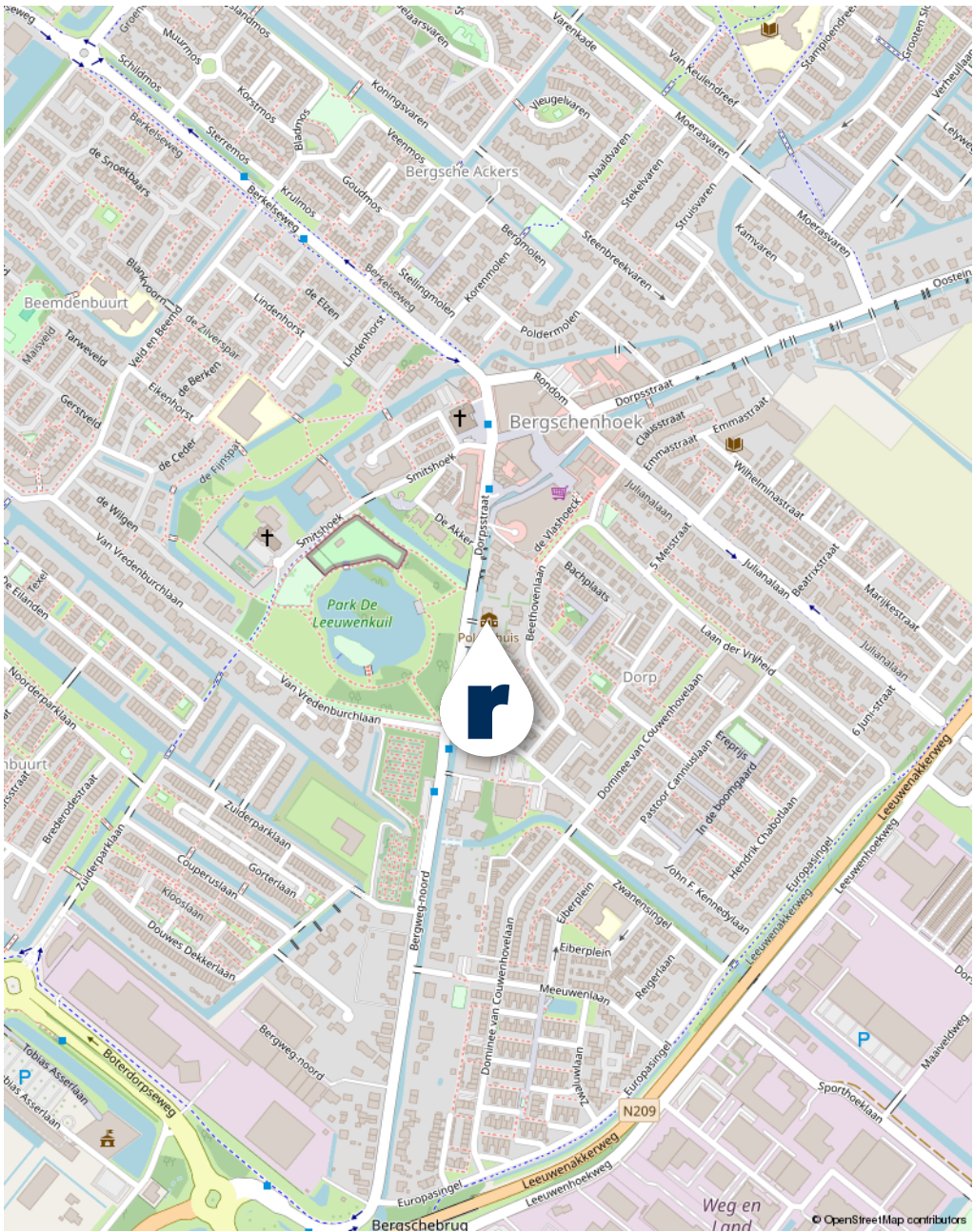
In 2025 verleende de gemeente Lansingerland aanvullend een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) waarmee het Polderhuis formeel een woonfunctie kreeg, als uitzondering op de in het omgevingsplan omschreven bestemming "maatschappelijk". De woonfunctie wordt gezien als een logische en duurzame voortzetting van het gebruik, in harmonie met de omgeving en in overeenstemming met het gemeentelijke erfgoed- en woningbeleid.

De verkoop richt zich op gebruik als villa met veelzijdige mogelijkheden: wonen en werken combineren, verder exploiteren als bed & breakfast, meer-generatiebewoning of een gedeeld woonconcept in de geest van een kleinschalig knarrenhof. De huidige indeling, schaal en structuur maken verschillende vormen van gebruik mogelijk, zonder aantasting van het monumentale karakter.

KADASTRALE KAART



LIGGING





DOELGROEPEN

Het Polderhuis spreekt mensen aan die bewust kiezen voor betekenisvol wonen. Voor liefhebbers van architectuur en erfgoed, die waarde hechten aan karakter en continuïteit. Voor gezinnen die ruimte zoeken met identiteit, en samengestelde families die samen willen leven met behoud van privacy. Ook voor wie denkt in generaties - ouders en volwassen kinderen onder één dak - biedt dit huis de ruimte en structuur om verbonden te wonen zonder in te leveren op zelfstandigheid.

Ondernemers, adviseurs en ontwerpers vinden hier de mogelijkheid om wonen en representatief werken te combineren. Kunstenaars, schrijvers en denkers herkennen in dit huis de stilte, schaal en lichtval die uitnodigen tot concentratie. Ook internationale kopers met oog voor erfgoed en investeerders die waarde hechten aan duurzaamheid en lange termijn zullen zich aangesproken voelen.

Bovenal is dit een huis voor bewoners die zich thuis voelen in de combinatie van wonen, ontvangen en delen - mensen die begrijpen dat een gebouw met geschiedenis ook een toekomst verdient.



BOUWKUNDIG EN VERDUURZAMING

Oude gebouwen vragen om aandacht – en dat is precies wat ze hier hebben gekregen. Voor de verkoop is een onafhankelijk bouwkundig onderzoek uitgevoerd waarin de constructieve staat, het onderhoud en de afwerking zorgvuldig zijn beoordeeld. Uit dit rapport blijkt dat het Polderhuis zich in blakende gezondheid bevindt. De fundering, gevels, kap en installaties zijn in goede staat, en het pand is met kennis van zaken en liefde voor detail onderhouden. De volledige rapportage is op aanvraag ter inzage.

Eén van de huidige eigenaren is architect en heeft het pand met een helder plan gerestaureerd. Eerst werd de technische basis versterkt, daarna volgde de verfijnde afwerking. Tijdens deze renovatie is de paalfundering gedeeltelijk blootgelegd en geïnspecteerd – deze bleek in uitstekende staat. Vervolgens is het gebouw officieel aangewezen als rijksmonument, waarmee het zorgvuldig uitgevoerde herstel ook formeel werd bekroond.

De restauratie omvatte onder meer het aanbrengen van voorzetwanden op de begane grond en eerste verdieping, het impregneren van de buitengevels, de aanleg van een brandmeldinstallatie met rookmelders en de plaatsing van airco-units in alle kamers. Het resultaat is een pand dat bouwkundig en technisch zeer solide is, met een bijzonder hoog afwerkingsniveau dat zelden voorkomt bij gebouwen van deze leeftijd en status.

Door de combinatie van doordacht vakmanschap en monumentenzorg is het Polderhuis klaar voor de toekomst. Dankzij de rijksmonumentale status kan voor toekomstig onderhoud gebruik worden gemaakt van de Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM). Wat ooit een werkgebouw was voor de polder, is nu een voorbeeld van duurzaam erfgoedbeheer: degelijk, comfortabel en met zorg bewaard.

Een monument bewonen is misschien wel de meest duurzame vorm van bouwen: hergebruik van karakter, structuur en materialen. Toch valt er in energieverbruik vaak nog winst te behalen – zonder afbreuk te doen aan de historische waarde.

Voor het Polderhuis is zowel een energielabel als een onafhankelijk Verduurzamingslabel® opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat het pand zich nu al in een gunstige positie bevindt: dankzij eerdere restauraties en technische verbeteringen heeft het Polderhuis energielabel C – uitzonderlijk voor een rijksmonument van deze leeftijd. Dat is het resultaat van zorgvuldig uitgevoerde maatregelen zoals dakisolatie, vernieuwde installaties en toepassing van dubbelglas waar dat bouwkundig verantwoord was.

Toch biedt het pand nog verdere optimalisatie. Het maatwerkadvies laat zien hoe het energieverbruik verder kan worden verlaagd met behoud van monumentale waarden en bouwfysische balans. Denk aan extra vloerisolatie, kierdichting, een lucht/water-warmtepomp, toepassing van FINEO-glas – een vrijwel onzichtbare vorm van vacuümisolatieglas met de isolatiewaarde van drievoudig glas – en het plaatsen van zonnepanelen in de tuin, buiten het zicht van de straat.

De combinatie van bestaande verbeteringen en toekomstige mogelijkheden maakt het Polderhuis tot een voorbeeld van duurzaam erfgoedbeheer: een gebouw waarin geschiedenis en toekomst elkaar versterken. De volledige rapportages – zowel bouwkundig als energetisch – zijn op aanvraag beschikbaar.

Voor restauratie en verduurzaming zijn er aantrekkelijke regelingen via het Nationaal Restauratiefonds:

- Restauratiefondshypothec tot € 300.000 tegen 1,5 % rente (niet voor aankoop)
- Verduurzamingslening tot € 100.000 tegen 1,5 % rente
- Woonhuissubsidie: 38 % subsidie op onderhoudskosten (tot € 70.000 per jaar)



RIJKSMONUMENT

Het Polderhuis is een toonbeeld van zorgvuldig erfgoedbeheer en verkeert in optima forma. Sinds de restauratie is het pand volledig hersteld, zowel constructief als esthetisch, en straalt het de rust en balans uit van een gebouw dat met kennis van zaken is onderhouden. Dit is geen pand dat nog gerestaureerd moet worden – het is een rijksmonument dat zijn restauratie al achter de rug heeft, tot in de details uitgevoerd met respect voor materiaal, maat en proportie.

Regelmatig horen we: “Een rijksmonument, dan mag je toch niks?” Gelukkig is dat al lang niet meer het geval. Het monumentenbeleid van vandaag is gericht op gebruik en instandhouding, niet op stilstand. Klein onderhoud dat het monument niet aantast – zoals schilderwerk in dezelfde kleur, binnen of buiten – is altijd toegestaan. Grotere ingrepen, zoals wijzigingen aan de structuur, gevels of het dak, vragen om een omgevingsvergunning. De praktijk leert dat gemeenten en monumentenadviseurs meedenken wanneer plannen zorgvuldig zijn uitgewerkt en passen binnen de geest van het gebouw.

Het uitgangspunt is behoud, en bewoning is daarbij de beste vorm van instandhouding. Wie een monument bewoont, houdt het levend. In het Polderhuis zijn karakteristieke elementen als gebinten, raamverdelingen, trapopgangen en de kapconstructie bewaard gebleven of met zorg hersteld. Waar nodig is hedendaags comfort toegevoegd: betere isolatie, vernieuwde installaties en moderne badkamers die zich naadloos voegen naar het oorspronkelijke ontwerp.







PLAATS EN BEREIKBAARHEID

Het Polderhuis ligt in het hart van de gemeente Lansingerland, tegenover het park de Leeuwenkuil, op loopafstand van de dorpskern van Bergschenhoek. Een plek waar landelijkheid en stedelijke nabijheid samenkomen. Vanuit de toren kijk je over sloten, parken- en binnen twintig minuten sta je in het centrum van Rotterdam of Den Haag. Utrecht ligt op slechts drie kwartier rijden.

De ligging is ongekend en evenwichtig: landelijk, stil en groen, maar met de infrastructuur van de Randstad binnen handbereik. De N209 verbindt rechtstreeks met de A12 en via de nieuwe A16 naar de A13; via deze assen zijn steden als Leiden, Delft, Gouda en Zoetermeer uitstekend bereikbaar. De RandstadRail (halte Westpolder) biedt directe verbindingen met Rotterdam en Den Haag, terwijl Rotterdam The Hague Airport op minder dan tien kilometer ligt.

Winkels, scholen en voorzieningen liggen op loopafstand in Bergschenhoek. Wie de natuur zoekt, vindt die letterlijk om de hoek: het Rottemerengebied, de Bleiswijkse Zoom en het Hoge Bergse Bos vormen een aaneengesloten landschap van water, riet en bos. Wandelen, fietsen of varen kan hier in stilte, met de skyline van de stad slechts aan de horizon.

Het Polderhuis ligt nu precies op dat snijvlak tussen stad en land - een plek waar de dagelijkse dynamiek kan worden afgewisseld met rust, ruimte en ritme.



10 X WAAROM HIER WONEN

1. Rijksmonumentaal pand met toren en rijke geschiedenis.
2. Ontworpen door Cent Buurman in stijl van de Nieuwe Kunst.
3. Circa 354 m² woonoppervlak met vijf slaapkamers en vijf badkamers.
4. Royale kavel van 1.705 m², aan het water.
5. Combinatie van wonen en B&B mogelijk, inclusief vergunning.
6. Geschikt voor meergeneratiegebruik of kleinschalige samenwoonvorm.
7. Riant tuin op twee niveaus met terrassen en uitzicht.
8. Centraal gelegen tussen Rotterdam, Den Haag en Utrecht.
9. Bouwkundig in uitstekende staat en voorzien van verduurzamingsadvies.
10. Een huis met geschiedenis, structuur en toekomstwaarde.

WAAROM REDRES DIT OBJECT VERKOOPT

Het Polderhuis is precies het soort gebouw waarvoor Redres bestaat: een huis met geschiedenis, karakter en toekomst. Een rijksmonument waarin het verhaal van bestuur en waterbouw samenvalt met de schaal en verfijning van een woonhuis.

Wij kennen de taal van dit soort gebouwen – hun bouwkunst, hun betekenis, hun potentie. Daarom begeleiden wij de verkoop namens de eigenaar met aandacht voor de juiste kopers: mensen die niet alleen een huis zoeken, maar een plek met gelaagdheid. Voor sommigen is dat wonen met ruimte voor gasten, voor anderen een meer-generatiewoning of een combinatie van wonen en werken.

Redres brengt liefhebbers, verzamelaars en bewoners samen rond erfgoed dat ertoe doet. Wij geloven dat gebouwen als het Polderhuis alleen echt tot hun recht komen in handen van mensen die begrijpen wat ze doorgeven.





KORTOM

Het Polderhuis is een huis waarin ambacht, architectuur en geschiedenis moeiteloos samenkomen. Meer dan een eeuw lang stond het in dienst van bestuur en gemeenschap; vandaag biedt het ruimte aan wonen met karakter, rust en betekenis.

De toren, ooit gebouwd om molens te overzien, vormt nog altijd het herkenningspunt van het huis. Waar vroeger over het water werd gewaakt, ontvouwt zich nu het uitzicht op een nieuw hoofdstuk.

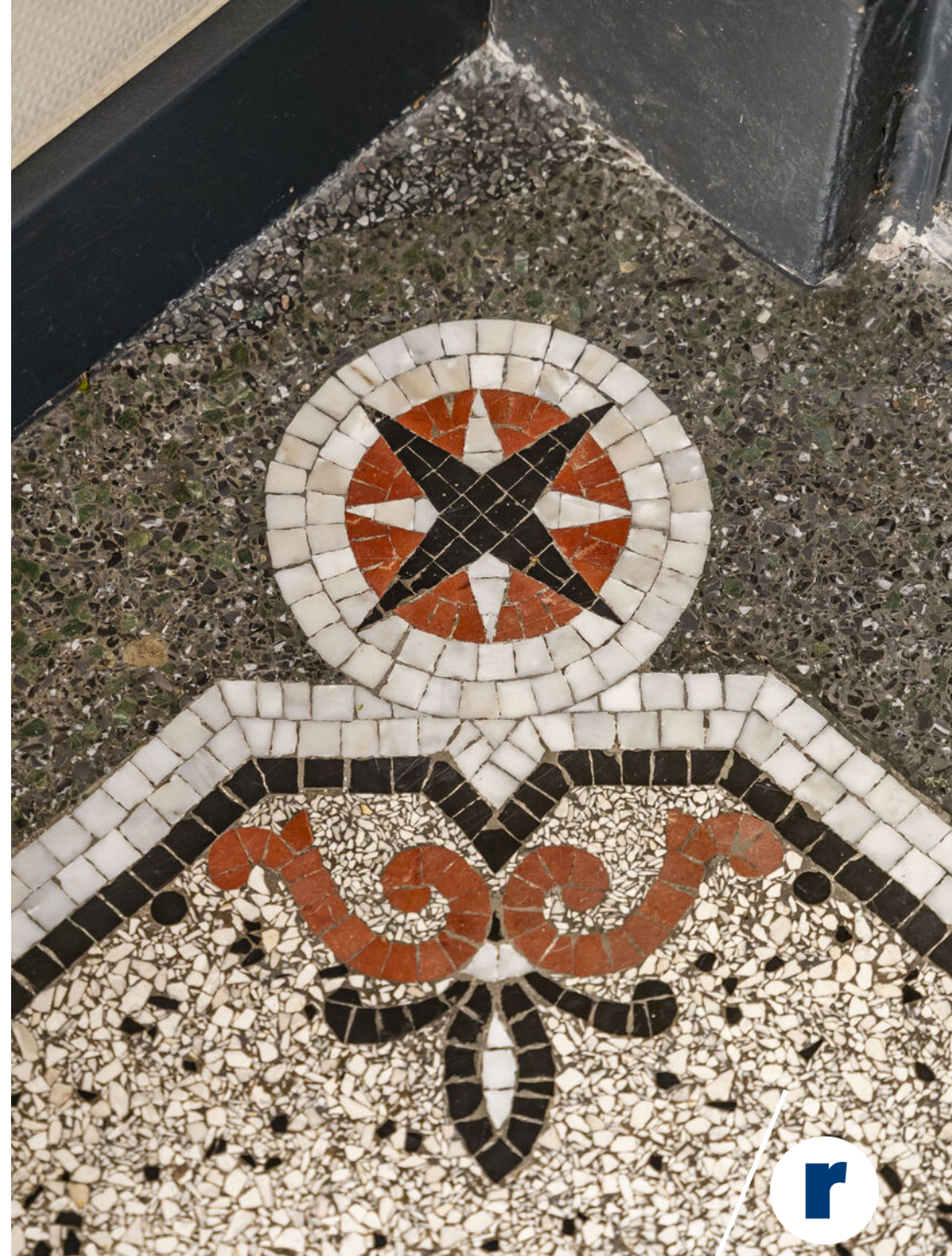
Geïnteresseerd in het Polderhuis of benieuwd naar de mogelijkheden voor wonen, werken of meer-generatiegebruik? Neem contact op met Redres voor informatie of een bezichtiging. We vertellen er graag meer over.

GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1906
Bestemming	Woonruimte
Kadaster	Bergschenhoek
Oppervlak perceel	1705 m ²
Gebruiksoppervlak wonen	354 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	6
Parkeren	Op eigen terrein

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.



MONUMENTENPORTAAL (NMp)

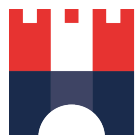
Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en -vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMo-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMp.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

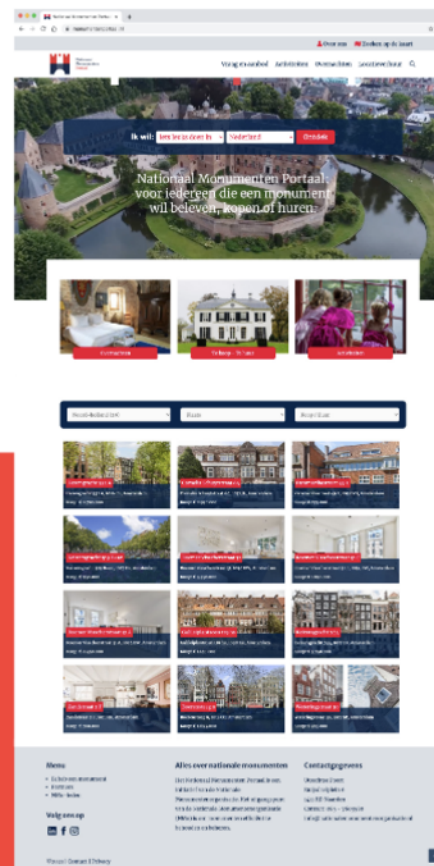
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Rijksdamplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationaalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

REGELINGEN RESTAURATIE EN ONDERHOUD RIJKSMONUMENTEN

In Nederland zijn circa 62.000 gebouwen met de status 'rijksmonument'. Ongeveer de helft van deze gebouwde rijksmonumenten (31.548) behoort tot de categorie 'woningen en woningbouwcomplexen', gevolgd door de categorie 'boerderijen, molens en bedrijven' (9.921) en 'kastelen, landhuizen en parken' (5.585). (data Erfgoedmonitor 2020) Voor oude panden die zijn opgenomen in het rijksmonumentenregister zijn er vanuit rijksregelingen tegemoetkomingen mogelijk in de vorm van subsidies of laagrentende leningen. Het zijn rijksregelingen voor de kosten die bijdragen aan de instandhouding van de monumentale onderdelen van een rijksmonument.

Eigenaren van woonhuizen met de status van rijksmonument kunnen de onderhouds- en restauratiekosten financieren met een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratiefonds of een met subsidie die verstrekt wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Informeer welke regeling voor u het aantrekkelijkst is.

- **Woonhuissubsidie:** De woonhuissubsidie bedraagt 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten. Jaarlijks kan tussen 1 maart en 30 april een aanvraag worden gedaan voor de Subsidie Woonhuismonumenten. Deze subsidie vervangt de vroegere fiscale regeling voor aftrek van monumenten. Met de subsidie kunnen eigenaren onderhoud deels financieren, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, goten en regenpijpen repareren, dakherstel, voegen repareren, kozijnen herstellen en de fundering repareren. Welke kosten dat precies zijn staat in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Eigenaren kunnen elk jaar na afloop van het onderhoud subsidie aanvragen. bouwwaarde. Per jaar is dat 0,5%.

- **Laagrentende lening:** De Restauratiefonds-hypotheek is een annuïteitenlening met een lage rente. De hoogte van de hypotheek wordt onder meer bepaald door de onderhoudskosten aan uw rijksmonument.
- **Subsidie voor overige rijksmonumenten.** Staat uw object met een andere beschrijving dan die van woonhuis in het rijksmonumentenregister, bijvoorbeeld als molen, boerderij, kasteel of landhuis, dan is er de Instandhoudingssubsidie. Met deze subsidie financiert u een gedeelte van het onderhoud van uw monument. Het gaat hierbij om sober en doelmatig onderhoud, op basis van een instandhoudingsplan, over een periode van 6 jaar. Het maximum te ontvangen totale subsidiebedrag is 3% van de herbouwwaarde.

"Woonhuis: rijksmonument of zelfstandig onderdeel dat in oorsprong is vervaardigd voor bewoning of dat voor meer dan de helft van het oppervlakte voor bewoning in gebruik is. Met dien verstande dat niet als woonhuis wordt aangemerkt een gebouw dat deel uitmaakt van een geregistreerd museum, een kerkgebouw, kasteel, paleis, hoofdhuis van ene buitenplaats, landhuis, gebouw van liefdadigheid, molen, gemaal, agrarisch gebouw of watertoren."



Woonhuissubsidie

De subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie

In het kort



Van 1 maart tot en met 30 april kunnen particuliere eigenaren van rijksmonumenten met woonfunctie jaarlijks een aanvraag indienen voor de woonhuissubsidie via het **portaal** van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Wat heeft u nodig?

De aanvraag dient u digitaal in en daarvoor heeft u **Digi-D** nodig.



Gespecificeerde facturen waarop het jaar van uitvoering van de werkzaamheden is vermeld.



Maak altijd foto's van vóór en na de werkzaamheden.



Als de totale kosten hoger zijn dan € 70.000,- vraag dan voor de start van de werkzaamheden eerst een **inspectierapport** aan.



Subsidiabele onderhoudskosten

Op cultureelerfgoed.nl leest u wat subsidiabel is, hieronder een aantal voorbeelden:

1 Dak

Dakbedekking, goten, hemelwaterafvoeren

2 Gevel

Metsel- en voegwerk, pleisterwerk, natuursteen

3 Fundering en constructie

Fundering- en grondwerk

4 Kozijnen

Ramen, deuren en glaswerk

5 Constructies

Hout- metaal- en betonwerk, incl. stut- en sloopwerk

6 Binneninrichting

Monumentaal interieur; plafonds, trappen

7 Schilderwerk

8 Terrein en Beplanting

Monumentale groenaanleg, hekwerk



9 Overige

Adviseurs; bouwtechnisch, constructief, bouwhistorisch, kleuronderzoek

Voor welke eigenaren?

- Particuliere eigenaar
- NSW-aandeelhouders



van de **instandhoudingskosten** van monumentale onderdelen wordt gesubsidieerd.

Hulpmiddelen



Samenvatting Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten



Checklist Woonhuissubsidie

Wilt u meer weten?

Op onze **website** vindt u meer informatie.



SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

Duurzame maatregelen

Eigenaren die hun rijksmonument willen verduurzamen kunnen bij het Nationaal Restauratiefonds een Duurzame Monumenten-Lening aanvragen. Dit is een laagrentende lening die wordt verstrekt aan een eigenaar. U leent tegen een lage rente: 3% onder de marktrente (met een minimum van 1,0% voor eigenaar-bewoners)

Nieuwe bestemming

Bent u van plan bent een (rijks)monument een nieuwe te bestemming geven? Kijk dan of u gebruik kunt maken van landelijke subsidies voor haalbaarheidsonderzoek en voor het wind- en waterdicht maken van het pand.

Is het pand een gemeentelijk monument?

Heeft uw pand niet de status van een rijksmonument maar is het een gemeentelijk monument? Ook voor gemeentelijke monumenten zijn er mogelijkheden voor subsidie als u het pand wilt restaureren of verduurzamen. Vraag ernaar bij de gemeente. Als de gemeente subsidie verstrekt voor instandhouding van gemeentelijke monumenten dan ligt daar een mogelijkheid. Vaak gaat het om kleine bedragen waardoor het voor de eigenaar niet loont om een adviseur in te schakelen. Tip: bekijk de website van de gemeente.

Zie ook:

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidieinstandhoudingrijksmonumenten>

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0032075/2019-12-25>





CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.





VERWONDEREN



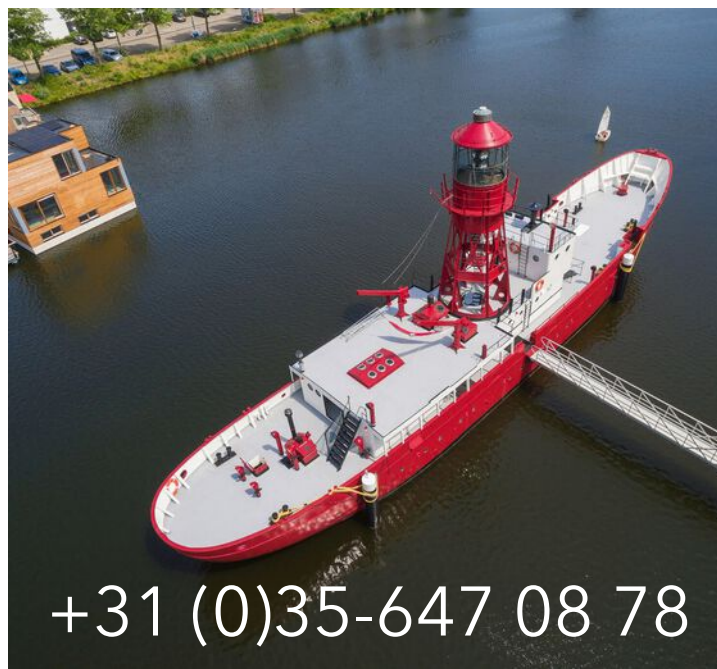
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres • de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design