Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Leidraad Afstoot Monumenten

april 2020

Het Armamentarium te Delft is een complex van rijksmonumenten in de historische binnenstad, dat door het Rijksvastgoedbedrijf met voorselectie is verkocht en nu wordt herontwikkeld.

Leidraad Afstoot Monumenten

Versie 1.0

De Leidraad Afstoot Monumenten is opgesteld door het Atelier Rijksbouwmeester in samenwerking met de directies Vastgoedbeheer en Transacties & Projecten. De Leidraad is een werkdocument waarmee in de periode april 2020 - april 2021 ervaring wordt opgedaan. Een interne evaluatie vindt plaats in mei/juni 2021.

Colofon

Opstellers

Floris Alkemade (Rijksbouwmeester)
Dorothée Koper-Mosterd (Atelier Rijksbouwmeester)
Ilona Becerra Beltran-Steijven (Monumenten & Kunst, Vastgoedbeheer)
Jeanine Westendorp (Verkoop, Transacties & Projecten)
Marius van den Boogaart (Verkoop, Transacties & Projecten)

Begeleidingscommissie

Bianca van den Berg (Erfgoed en Kunsten, ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Jeroen Westerman (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)
Jacqueline Rosbergen (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

16 april 2020, Rijksvastgoedbedrijf

Rijksmonumenten zijn monumenten en archeologische monumenten die op grond van de Erfgoedwet in het rijksmonumentenregister staan ingeschreven.

- Een monument is op grond van de Erfgoedwet een onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed. Bijvoorbeeld historische gebouwen, verdedigingswerken, tuinen, parken of standbeelden. Een monument kan uit meerdere onroerende zaken bestaan.
- Een archeologisch monument is op grond van de Erfgoedwet een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden. Dit kunnen overblijfselen of voorwerpen zijn, maar ook andere sporen. Al deze sporen zelf horen ook tot het archeologische monument.
- Een beschermd stads- of dorpsgezicht is op grond van de Erfgoedwet een gebied bestaande uit beeldbepalende gebouwen met historische karakteristieken. Voor deze gebieden gelden aparte regels: een bestemmingsplan voor een beschermd gezicht is veel gedetailleerder dan een normaal bestemmingsplan. Binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht hoeft niet elk pand een monument te zijn.

Inhoud

1. Inleiding 6

2. Huidig vastgoedbeleid bij verkoop 8

3. Monumentaal vastgoed 9

4. Procesbeschrijving en werkafspraken 11

5. Stappenplan 13

1. Inleiding

Het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zoeken samen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de rijksbouwmeester naar een inzichtelijke werkwijze om in het afstoot-/verkoopproces in een vroeg stadium rekening te houden met cultureel erfgoed.

Het RVB is onder andere verantwoordelijk voor het privaatrechtelijk beheer van rijksvastgoed. Hieronder valt ook het in gebruik geven van rijksvastgoed aan derden (niet-rijkspartijen) en de verkoop van rijksvastgoed dat niet meer voor het uitvoeren van rijksdoelen en primaire taken kan worden ingezet.[1] De RCE heeft als adviseur en uitvoerder van wet- en regelgeving en erfgoedbeleid van het ministerie van OCW een wettelijke taak ter bescherming en behoud van rijksmonumenten.

De minister van OCW heeft in een brief van 5 november 2019 aan de rijksbouwmeester als voorzitter van het College van Rijksadviseurs (CRa) gevraagd om een leidraad specifiek voor het afstoten van rijksmonumenten op te stellen. De rijksbouwmeester adviseert het RVB over architectuur en de stedelijke omgeving van het rijksvastgoed. Tegelijkertijd kan hij in de rol als voorzitter van het CRa ook, gevraagd en ongevraagd, het kabinet adviseren over ruimtelijke kwaliteit. Met een leidraad geeft het RVB invulling aan de voorbeeldrol van de rijksoverheid, laat het zien dat het een zorgvuldige omgang met erfgoed (beheer, onderhoud, ontwikkeling en afstoot) stimuleert en daarmee ook maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt.

Over het belang van cultureel erfgoed en de noodzaak om op dit onderwerp samen te werken met betrokken partijen zijn eerder algemene afspraken gemaakt in de Intentieverklaring Cultureel Erfgoed Rijksoverheid.[2] Ook de opvatting, dat bij de verkoop van monumentaal vastgoed op een zorgvuldige wijze rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, wordt breed gedragen.
De minister van OCW en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) constateerden gezamenlijk dat een leidraad kan helpen bij het

1 *Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017*, zie artikel 6 'Overtolligstelling onroerende zaken': 'De minister stelt een onroerende zaak overtollig, wanneer deze niet langer nodig is voor de uitvoering van het beleid en de taken waarvoor hij verantwoordelijk is en doet daarvan mededeling aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties'.

2 *Intentieverklaring Cultureel Erfgoed Rijksoverheid*, uitgave van de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid, 2017, p. 3: 'Centraal staan daarbij een klantgericht en kosteneffectief beheer van de monumentale portefeuille, het zoeken naar maatschappelijke meerwaarde en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De samenwerking zorgt ervoor dat we efficiënter werken binnen onze organisaties en dat er meer ruimte komt voor experimenten en innovaties'.

verduidelijken van de wijze waarop het RVB rijksmonumenten verkoopt.[3] Door samenwerking en uitwisseling van expertise kunnen de monumentale kwaliteiten en erfgoedwaarden van dit vastgoed scherper in beeld worden gebracht. Dit schept helderheid voor toekomstige eigenaren en draagt bij aan een verantwoorde instandhouding. Tevens kan een leidraad vraagstukken ondervangen waar andere rijkspartijen, met name de RCE, na een verkoop mee te maken krijgen. Omgekeerd kan een tijdige advisering door de RCE en de rijksbouwmeester ook tot nieuwe inzichten bij het RVB leiden.

Deze *Leidraad Afstoot Monumenten* beschrijft het proces en de werkafspraken voor afstoot van rijksmonumenten uit de portefeuille van het RVB en sluit aan op de algemene portefeuilleafwegingen zoals in de *Leidraad voor de portefeuilleafweging bij overtollig rijksvastgoed* staan beschreven.[4] De uitgangspunten hierbij zijn samenwerking, kennisdeling en procesregulering binnen de kaders die voor het RVB bij verkoop gelden. Het RVB anticipeert hierbij op de wet- en regelgeving, waarin de RCE een rol vervult, en het benut de kennis en expertise die de RCE in huis heeft.

De Leidraad Afstoot Monumenten richt zich op de rijksmonumenten, maar laat zich ook gemakkelijk vertalen naar provinciale en gemeentelijke monumenten, en naar gebouwen in een rijks- dan wel gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht.

De leidraad Afstoot Monumenten is als volgt opgebouwd. Eerst komt het huidige beleid van het RVB voor de verkoop van zijn vastgoed aan de orde. Vervolgens gaat het in op het verschil tussen regulier vastgoed en vastgoed met een monumentenstatus. Daarna wordt ingegaan op wat de wet- en regelgeving en het erfgoedbeleid betekenen voor de aanpak van het RVB. De Leidraad sluit af met een stappenplan voor de afstoot van rijksmonumenten, gericht op het bedrijfsproces van het RVB.

3 Kamerbrief *Visie Erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog*, d.d. 5 november 2019, p. 5.
4 *Leidraad voor de portefeuilleafweging bij overtollig rijksvastgoed. Meer aandacht voor maatschappelijke meerwaarde en economische context bij overtollig rijksvastgoed*, december 2019, Rijksvastgoedbedrijf, directie P&P.

2. Huidig vastgoedbeleid bij verkoop

Het Rijk hanteert als uitgangspunt dat vastgoed wordt verkocht als dit niet kan worden ingezet voor rijksdoelen of primaire taken, zoals huisvesting.[5] Beleidsmatig wordt hierbij geen onderscheid meer gemaakt tussen vastgoed met of zonder een monumentenstatus. Het uitgangspunt van het RVB luidt als volgt: 'Monumenten die niet (meer) gebruikt worden voor de primaire taken van de overheid, kunnen we verkopen. In de bescherming op basis van de wet- en regelgeving is voldoende garantie voor goed beheer en onderhoud door andere partijen dan het Rijk.'[6] Dit vraagt echter wel om een verantwoordelijke houding.

Ook het juridische kader, dat het RVB dient te verkopen op basis van een openbaar en transparant proces tegen marktconforme prijzen, is onverkort van toepassing. Aspecten als de monumentale waarden, de omgeving en planologische wensen worden meegenomen bij de inrichting van het verkoopproces. Al deze aspecten zijn medebepalend voor de economische waarde. De visie van het RVB hierbij luidt: 'Het RVB realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen.[7]

5 *Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 31 490, nr. 77*: 'Monumenten kunnen alleen in aanmerking komen voor afstoot als er geen sprake is van rijksgebruik of zicht daarop, er geen beleidsontwikkelingen zijn die van invloed kunnen zijn op het afwezig zijn van rijksgebruik en het monument niet onlosmakelijk is verbonden met andere monumenten die wel rijksbezit blijven. De intentie van het beleid is om te zorgen dat de monumenten met een erfgoedfunctie een geschikte nieuwe eigenaar vinden. Wet- en regelgeving maakt het niet mogelijk om aanvullende eisen te stellen aan een mogelijke nieuwe eigenaar'.

6 www.rijksvastgoedbedrijf.nl/expertise-en-diensten/monumenten-bij-het-rijksvastgoedbedrijf. Tot 2011 was er decennialang bij een van de voorgangers van het RVB, de Rijksgebouwendienst, een speciale procedure voor de afstoot van erfgoed met een centrale rol voor de rijksbouwmeester. Het ging zowel over rijksmonumenten als over gemeentelijke en provinciale monumenten, maar ook over enkele andere belangrijke, door de rijksbouwmeester of de minister (destijds VROM), aangewezen objecten in eigendom van het Rijk.

7 www.rijksvastgoedbedrijf.nl/over-ons.

3. Monumentaal vastgoed

Het monumentaal vastgoed in de portefeuille van het RVB kent een grote diversiteit. Naast monumentale panden en hun (historische) interieurs omvat de portefeuille ook groen erfgoed, archeologie en kunst. Sommige objecten of terreinen zijn sterk verbonden met de vaderlandse geschiedenis, zoals het Binnenhof en het grafmonument van Willem van Oranje, of zijn gerelateerd aan belangrijke perioden of gebeurtenissen, zoals de Tweede Wereldoorlog. Andere kenmerken zich door een specifieke bouwstijl, bijzonder materiaalgebruik of constructie. Doorgaans vormen deze monumenten een beeldbepalend dan wel betekenisvol element in de omgeving.

Ook voor monumentaal vastgoed geldt dat een verantwoord en blijvend gebruik de beste waarborg is voor het behoud.

In de zoektocht naar toekomstig gebruik is het van belang om ook de betekenis van (monumentaal) vastgoed voor de omgeving te betrekken, zowel ruimtelijk als functioneel.[8] Een voorzet hiertoe wordt in de *Leidraad voor de portefeuilleafweging bij overtollig vastgoed* gegeven. Daarnaast spelen financiën een rol bij de kansen voor duurzaam behoud van monumenten. Dat vraagt om een realistisch scenario met afweging van financiële en andere belangen, zoals cultuurhistorische waarden. Het is van belang om de relevante aspecten van deze monumenten in beeld te hebben voordat de verkoop start. De Leidraad voorziet hierin door zowel een monumentencheck als tijdige afstemming met de RCE en de rijksbouwmeester op consequente wijze in het proces te integreren.

8 Sectoradvies Monumenten en archeologie *Met erfgoed meer ruimtelijke kwaliteit* (maart 2019), p. 64: 'Het advies dat de Raad voor Cultuur gaf naar aanleiding van de beleidsnota *Erfgoed Telt* is om bij erfgoed niet alleen te kijken naar het gebouw. De raad pleit ervoor dat 'bij projecten die met publiek geld worden gefinancierd, het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit op basis van erfgoedwaarden onderdeel van de opgave is'.

Wet- en regelgeving

Bescherming van cultureel erfgoed, waaronder rijksmonumenten en archeologie, is op nationaal niveau geregeld in de Erfgoedwet (2016) en de Omgevingswet (inwerkingtreding voorzien voor 2021). Gemeenten en provincies hebben hun eigen instrumentarium om erfgoed te beschermen, zoals bestemmingsplannen en erfgoedverordeningen. Hierin zijn overigens ook de gemeentelijke en provinciale monumenten opgenomen. Belangrijk element in de Erfgoedwet, en in de meeste verordeningen van provincies en gemeenten, is de 'instandhoudingsplicht', die ervoor moet zorgen dat een eigenaar zijn monument zodanig onderhoudt dat instandhouding en de monumentale waarden ervan gewaarborgd zijn (Artikel 10.18).

Verder is voor het verbouwen, restaureren of slopen van een monument vrijwel altijd een omgevingsvergunning nodig. Hierin voorziet de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente beslist over de vergunningverlening bij gemeentelijke én rijksmonumenten. In het laatste geval gebeurt dat vaak mede op basis van een advies van de RCE. Bij de vele als monument beschermde objecten van Defensie die in beheer zijn bij het RVB, is het overigens niet het College van B&W, maar de Inspectie Leefomgeving & Transport (ILT) van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) het bevoegd gezag als het gaat om afgifte van een omgevingsvergunning.[9]

9 Bij monumenten bestaat een project vaak uit verschillende Wabo-activiteiten. Naast de Wabo-activiteit 'wijzigen van een rijksmonument' (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo) of 'wijzigen van een gemeentelijk of provinciaal monument' (artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo) gaat het meestal ook om de Wabo-activiteit 'bouwen' (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo). Overigens is bij archeologische rijksmonumenten tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog de minister van OCW (RCE) het bevoegd gezag bij vergunningen.

10 De instandhoudingsplicht is opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a, van de Erfgoedwet blijft artikel 11 van de Monumentenwet 1988 (verbod op beschadiging of vernieling van rijksmonumenten) nog van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (inwerkingtreding gepland 2021). Dat artikel is door artikel 10.18 van de Erfgoedwet uitgebreid met de instandhoudingsplicht.

4. Procesbeschrijving en werkafspraken

Hoewel de omgang met monumenten een eigen benadering vraagt, is er binnen het RVB geen proces dat uitsluitend op het afstoten van rijksmonumenten is toegesneden. In deze leidraad zijn daarom processtappen opgenomen en werkafspraken vastgelegd. Samen zorgen zij voor een borging van de cultuurhistorische waarden en beschrijven zij de samenwerking tussen het RVB, het Atelier Rijksbouwmeester (ARbm) en de RCE. De Leidraad is bedoeld als een inhoudelijk en procedureel kader.

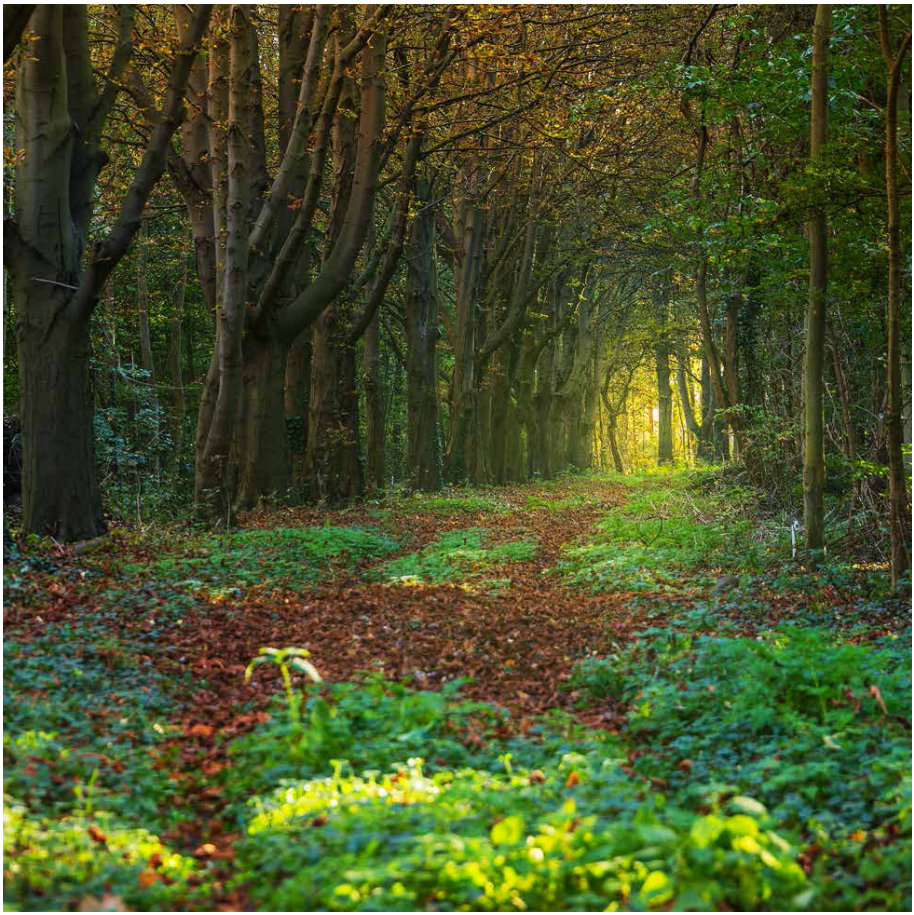
In de afstoot van rijksmonumenten heeft de rijksbouwmeester een belangrijke taak. Hij adviseert over een verantwoorde afstoot en herbestemming van monumenten in eigendom van de Rijksoverheid (in deze: het RVB en Defensie). Om de afstoot verantwoord uit te voeren, is het van belang dat de diverse waarden integraal in kaart worden gebracht en een volwaardig onderdeel uitmaken van de besluitvorming en het verkoopproces.

Door de erfgoedwaarden van beschermde rijksmonumenten vroegtijdig te benoemen en de transformatieruimte in kaart te brengen kunnen geïnteresseerde partijen een goed beeld krijgen van de slagingskansen van de aankoop en het ontwikkelpotentieel. Hierbij speelt het beleid van de gemeente op het gebied van erfgoed, bouwen en ruimtelijke ordening een cruciale rol, evenals het advies van de RCE (bij rijksmonumenten). Om het traject van de verkoop en het vergunningentraject na de verkoop zo goed en begrijpelijk mogelijk te laten verlopen, is betrokkenheid van de RCE bij het verkoopproces belangrijk.

Tijdelijk beheer

Vanaf het moment dat wordt besloten vastgoed te gaan afstoten tot aan de daadwerkelijke verkoop kunnen vele jaren liggen. Een punt van aandacht in deze periode vormt de continuïteit van het onderhoud en beheer van monumenten. Voor monumenten geldt immers de instandhoudingsplicht op basis van de Erfgoedwet (en veelal ook de erfgoedverordeningen van de provincies en gemeenten).[10]

Deze plicht houdt in dat een eigenaar zorg draagt voor het onderhoud van zijn rijksmonument op dusdanige wijze dat het behoud ervan gewaarborgd is. De instandhoudingsplicht betreft het gehele monument. Hieronder vallen ook interieuronderdelen en structuurbepalende elementen (zoals het groen) van een beschermde aanleg. Voor archeologische monumenten geldt de instandhoudingsplicht ook.



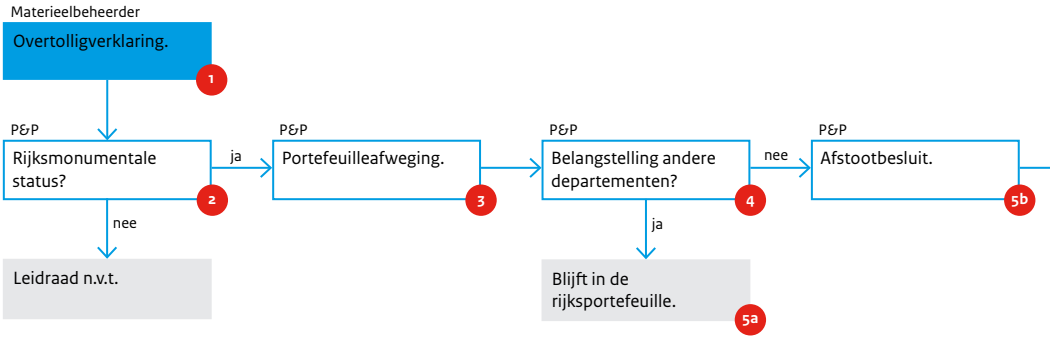
Het schokbos, ook kleibos of plofbos genoemd, is een rijksmonument en maakt deel uit van het monumentale complex van het Hembrugterrein. Dit bos is volgens een uitgewerkt beplantingsschema rond 1902 aangelegd met het oog op de werkzaamheden in de munitie- en wapenfabriek: het moest de schokken van een eventuele explosie van de munitie opvangen. Het Hembrugterrein is na een periode van organische gebiedsontwikkeling verkocht.

5. Stappenplan

De Leidraad Afstoot Monumenten kent meerdere contactmomenten tussen de verschillende directies binnen het RVB, maar ook tussen het RVB en de RCE. Informatie over monumenten die overtollig zijn gesteld kan bijdragen aan het nemen van een weloverwogen afstootbesluit. Als wordt besloten tot verkoop dragen adviezen en informatie bij aan de wijze waarop het verkoopproces wordt ingericht en het tijdelijke beheer ingevuld.

Bij de start van het stappenplan wordt gekeken of de onroerende zaak een monumentale status heeft. Gaat het inderdaad om een overtolligverklaring of afstoot van een rijksmonument, dan is de Leidraad van toepassing en wordt overleg gevoerd met de rijksbouwmeester en de RCE. Deze afstemming tussen het RVB, het Atelier Rijksbouwmeester (ARbm) en de RCE is cruciaal om de gebruiksmogelijkheden, potentie, inzetbaarheid en de monumentale waarden van een zaak in beeld te brengen. Bij verkoop vindt de afstemming en advisering plaats parallel aan het tempo van het verkoopproces. Indien het pand in gebruik blijft bij het Rijk wordt de RCE ook actief betrokken om de monumentale kwaliteiten te waarborgen. Het principe van deze Leidraad is tevens toepasbaar op provinciale en gemeentelijke monumenten. Ook hier kan de vroegtijdige afstemming met adviseurs het uiteindelijke resultaat - procesmatig, inhoudelijk en zelfs financieel - ten goede komen.

Stappenplan



Leeswijzer

Het stappenplan is opgesteld om in het proces vanaf de overtolligstelling tot aan een verkoop van rijksmonumenten de betrokken rijkspartijen (het RVB als eigenaar, de rijksbouwmeester en de RCE als adviseur in het vergunningsproces: Wabo-traject), gezamenlijk te laten optrekken. Dit komt een consistente opvatting, aanpak en advisering ten goede. Het bevordert voor de overige betrokken partijen (provincie, gemeente, potentiële eigenaar of gebruiker) tevens de continuïteit en inzichtelijkheid van het proces. Het principe van de Leidraad Afstoot Monumenten is ook toepasbaar op provinciale en gemeentelijke monumenten, en voor gebouwen die liggen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Dit is een procesbeschrijving op hoofdlijnen, die een nadere interne uitwerking bij het RVB krijgt.

1 De materieelbeheerder stelt een onroerende zaak/ monumentaal object overtollig als deze niet meer kan worden ingezet voor de primaire taken en meldt dit aan P&P.
Taak: materieelbeheerder.

2 P&P checkt of een monumentale status aan de orde is. Op verzoek van P&P geven de monumentenadviseurs RVB en ARbm de omvang van de bescherming van het monument aan. Zij raadplegen bij twijfel de adviseur RCE. In deze eerste quickscan geven de adviseurs ook aan wat het noodzakelijke onderhoud van de zaak is om verval van monumentale waarden te voorkomen zoals de 'instandhoudingsplicht' luidt (zie ook toelichting 6 en 7).
Taak: monumentenadviseurs RVB en ARbm.

Een onroerende zaak heeft de status 'rijksmonument' vanaf de datum waarop deze is ingeschreven in het rijksmonumentenregister. In het register zijn onder meer de volgende gegevens ingeschreven: het rijksmonumentennummer, inschrijvingsdatum, korte identificerende omschrijving of aanduiding, kadastrale aanduiding, adres. De bescherming van het rijksmonument omvat de gehele onroerende zaak. Zie ook www.monumentenregister.nl.

3 Bij monumenten wordt een extra inspanning verwacht om een nieuwe bestemming te vinden binnen het Rijk. Dit draagt bij aan de zorgvuldige keuze om al dan niet af te stoten. Zie ook de *Leidraad voor brede portefeuilleafweging bij overtollig rijksvastgoed* (RVB december 2019, versie 1.0) waarin onder meer de maatschappelijke waarde expliciet wordt benoemd.
Taak: P&P i.s.m. rijksbouwmeester.

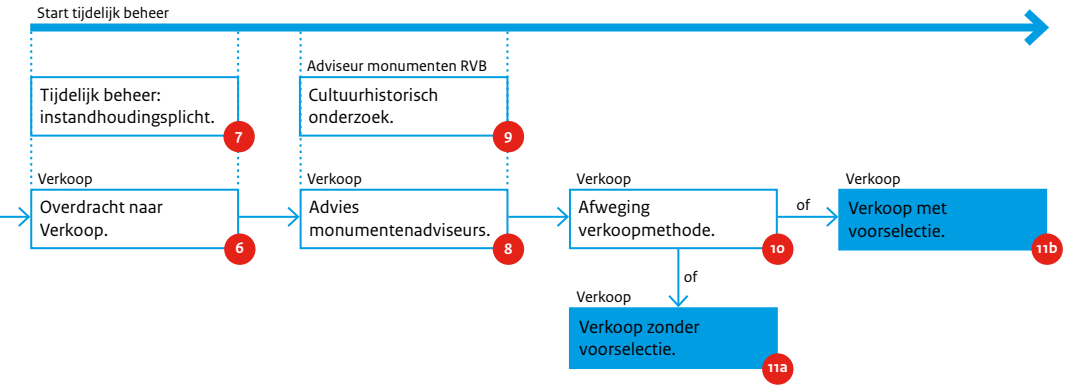
4 P&P voert een informerend gesprek met de RCE en de monumentenadviseurs RVB en ARbm over het voornemen tot afstoot en vraagt om advies. In dit stadium worden kansen, bedreigingen en gevoeligheden in kaart gebracht en expertise uitgewisseld.
Taak: P&P i.s.m. monumentenadviseurs RCE, RVB en ARbm.

5a Als een ander departement of rijksdienst belangstelling heeft voor het verwerven van het monument ten behoeve van de primaire taken of realisatie van rijksdoelen, dan wordt het monument conform de gebruikelijke regels voor een overdracht in materieelbeheer overgedragen en vindt de bijbehorende financiële verrekening plaats. N.B. Ook bij hergebruik binnen het Rijk kan er sprake zijn van gevolgen voor de monumentale waarden, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is (Wabo). De RCE heeft een zelfstandige rol in het Wabo-traject op grond van wettelijke taken.
Taak: Projectleider Verkoop i.s.m. monumentenadviseurs RCE, RVB en rijksbouwmeester.

5b P&P neemt onder meer op basis van het advies (zie toelichting 4) het afstootbesluit en stuurt een afschrift daarvan aan de RCE en de rijksbouwmeester.

Advisering (toelichting 6 t/m 11) in het verkoopproces dient plaats te vinden in lijn met het tempo van het verkooptraject.

6 Als besloten wordt het monument af te stoten, wordt een projectleider Verkoop aangewezen. De projectleider Verkoop vraagt de monumentenadviseur RVB (VB) om relevante informatie en eerdere adviezen over het monument (exterieur, interieur en buitenruimte) aan te leveren zodat deze gegevens zowel bij verkoop als het invullen van het tijdelijke beheer meegenomen kunnen worden. Dit laatste is met name van belang gelet op de instandhoudingsplicht voor rijksmonumenten.
Taak: monumentenadviseur RVB.



7 Belangrijk element in de Erfgoedwet, en in de meeste verordeningen van provincies en gemeenten, is de 'instandhoudingsplicht', die ervoor moet zorgen dat een eigenaar zijn monument zodanig onderhoudt dat instandhouding en de monumentale waarden ervan gewaarborgd zijn. (Zie ook www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2016/01/01/instandhoudingsplicht-rijksmonumenten.-een-handreiking-voor-gemeenten)

8 De projectleider Verkoop overlegt met de monumentenadviseurs van het RCE, RVB en ARbm. De monumentenadviseurs adviseren gezamenlijk aan de projectleider Verkoop over:

- Of een cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling moet worden opgesteld.
- Bijzondere aandachtspunten waarmee rekening dient te worden gehouden (bijvoorbeeld WO II, buitenruimte inclusief archeologie, gebouwgebonden kunst, collectie), zodat het in samenhang kan worden bekeken (zie ook toelichting 9).
- Eventuele auteursrechten (zie hiervoor de *Leidraad Auteursrecht*).
- Aandachtspunten/randvoorwaarden met betrekking tot het tijdelijke beheer en onderhoud.

Het rechtstreeks betrekken van de RCE is van belang vanwege de zelfstandige rol die de rijksdienst verderop in het proces heeft op grond van wettelijke taken (Wabo-traject).
Taak: projectleider Verkoop i.s.m. monumentenadviseurs RCE, RVB en ARbm.

9 Indien wordt overgegaan tot het uitvoeren van cultuurhistorisch onderzoek dan stelt de werkgroep Cultuurhistorisch Onderzoek (CHO) een plan van onderzoek op. Dit wordt afgestemd met de monumentenadviseur ARbm, Verkoop RVB, gemeenten en de RCE. De CHO is een interdisciplinaire groep van monumentenadviseurs uit verschillende directies: VB (ECT-M&K) en ARbm.
Taak: werkgroep CHO.

10 De projectleider benadert de RCE en het ARbm voor nader advies inzake het monument en actieve betrokkenheid bij de voorbereiding van de verkoop. Advies en betrokkenheid worden op verschillende manieren ingevuld, afhankelijk van de complexiteit van de verkoop. De verkoopmethode hangt af van eventuele bestemmingswijzigingen, de courantheid etc. (Handboek Verkoopkaders) en wordt mede aan de hand van het monumentenadvies bepaald.
Taak: Projectleider Verkoop i.s.m. adviseurs RCE en ARbm.

11a Bij eenvoudige objecten of bij geen bestemmingswijziging kan veelal worden volstaan met een korte beschrijving van het monument, de bijzondere monumentale waarden en eventuele aandachtspunten omtrent beheer en onderhoud. De informatie zoals opgesomd bij toelichting 8 wordt als monumentenparagraaf bij de verkoopinformatie gevoegd.
Taak: monumentenadviseur RVB i.s.m. de werkgroep CHO.

11b Indien sprake is van een verkoop met voorselectie, dan adviseert de rijksbouwmeester bij het opstellen van een nota van uitgangspunten. Wanneer de belangen van Rijk en gemeente sterk uiteenlopen (financieel tegenover maatschappelijk belang) kan de rijksbouwmeester vanuit zijn onafhankelijke positie adviseren, bijvoorbeeld over transformatiemogelijkheden van een monument. In voorkomende gevallen, wanneer er sprake is van groot maatschappelijk of cultureel belang, kan de rijksbouwmeester worden gevraagd het RVB te vertegenwoordigen. Desgewenst treedt hij daarbij op als voorzitter of lid van het beoordelingsteam, dat bij verkoop de voorselectie verzorgt. De RCE vervult in deze gevallen een adviesrol vanuit het erfgoedbelang. Vroegtijdige afstemming in deze complexe situaties is extra van belang.
Taak: rijksbouwmeester en adviseur RCE.

Afkortingen

ARbm	Atelier Rijksbouwmeester.
CHO	Werkgroep Cultuurhistorisch Onderzoek.
P&P	Portefeuillestrategie en Portefeuillemanagement.
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
RVB	Rijksvastgoedbedrijf.
VB	Vastgoedbeheer.
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (regelt de omgevingsvergunning voor het veranderen van een gebouwd of aangelegd rijksmonument of bouwwerk). binnen een beschermd gezicht).