



Samenvatting

Met een duidelijk signaal vanuit de gemeenteraad om de Bonbonnière opnieuw een toekomst te geven in onze stad, heeft het college toegezegd om einde 2025 een aantal scenario's op hoofdlijnen aan de raad te presenteren voor een duurzame herbestemming van de Bonbonnière. Het doel is om de Bonbonnière te heropenen en voor iedere Maastrichtenaar toegankelijk te maken.

Extern adviesbureau HERMON Heritage heeft 4 scenario's uitgewerkt. Aan de raad wordt gevraagd om een richtinggevende uitspraak te doen voor een van die scenario's. Het gekozen scenario zal vervolgens door een kwartiermaker in Q1 2026 verder worden uitgewerkt tot een concreet en gedetailleerd plan van aanpak. In Q2 van 2026 komen we hierover bij uw raad terug.

Het College van B&W spreekt de voorkeur uit voor scenario D, Bonbonnière: Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving. Dit scenario is tot stand gekomen samen met de Universiteit Maastricht en de 'Vrienden van Bonbonnière'.

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. Middels het raadsvoorstel de raad te vragen om een richtinggevende uitspraak te doen ten aanzien van het voorkeursscenario, Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving, als toekomstige invulling van de Bonbonnière.
2. Middels het raadsvoorstel de raad te verzoeken om in te stemmen met opdrachtverlening aan een kwartiermaker die in Q1 2026 dit scenario verder uitwerkt tot op uitvoeringsniveau. Dekking hiervoor is voorzien in de reeds gereserveerde programma en exploitatiemiddelen voor Bonbonnière in de cultuurbegroting.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 27 november 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Veel inwoners hebben levendige herinneringen aan de Bonbonnière met het Grand Café, de theaterzaal, de spiegelzaal (Redoute) en de witte zaal (Salle Blanche). De voormalige Jezuietenkerk en ooit een van de oudste schouwburgen van ons land, is altijd een ontmoetingsplek voor de stad geweest – in of rond de kerk, op of voor het toneel en nog later als plek voor evenementen. Het gebouw vertelt een uitzonderlijk rijk verhaal over Maastricht als religieuze stad, als onderwijsstad en als culturele stad. Hoewel het gebouw al jaren leegstaat is de Bonbonnière nog steeds een begrip in de stad. De leegstand wordt als een gemis ervaren door de inwoners. Diverse initiatieven om tot een nieuwe invulling en sluitende exploitatie te komen zijn niet haalbaar gebleken. Het College van B&W van de gemeente Maastricht heeft aan de gemeenteraad toegezegd om in Q4 2025 scenario's voor te leggen om tot heropening van de Bonbonnière te komen.

In het coalitieakkoord 2022-2026 Maastricht Stad van Verbondenheid, wordt onder hoofdstuk 8, Cultuur, de ambitie uitgesproken om te onderzoeken hoe de Bonbonnière weer een vitale rol kan vervullen in onze stad, bij voorkeur in een culturele context.

Gelet op de complexiteit van het vraagstuk naar een heropening van de Bonbonnière, is er een externe adviseur, HERMON Heritage, ingeschakeld om hierover advies uit te brengen. Dit heeft geleid tot uitwerking van vier verschillende scenario's voor toekomstig gebruik van de Bonbonnière.

De scenario's zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, waarbij scenario D, Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving, reeds een verdere uitwerking kent. Dit heeft als reden dat dit scenario een samenwerking behelst tussen Gemeente Maastricht en een groep samenwerkingspartners, die zich de Vrienden van Bonbonnière noemen. Deze samenwerkingspartners betreffen de Universiteit Maastricht (inclusief MUMC+), MCB, MECC, Theater aan het Vrijthof, Elisabeth Strouven Fonds en vertegenwoordiging van de volkscultuur. Over de samenwerking met de Vrienden van Bonbonnière en de uitwerking van een scenario met deze Vrienden is de gemeenteraad eerder geïnformeerd via deze [RIB](#).

Het idee is om gezamenlijk met deze Vrienden een nieuwe invulling te geven aan de Bonbonnière. Het diepere detailniveau van het scenario dient ertoe de Vrienden voldoende beeld en gevoel te geven bij de wederzijdse verwachtingen en inspanningen die gepaard gaan met een gezamenlijke



invulling van de Bonbonnière. Er is ingezet om te komen tot een voor de betrokken Vrienden haalbaar scenario voor de exploitatie van de Bonbonnière. De Vrienden hebben elk hun steun uitgesproken voor dit scenario. In de lopende gesprekken met de Vrienden wordt gezocht naar een manier waarop elke Vriend zich kan committeren.

De Vrienden dragen met hun expertise bij aan een stuk van de puzzel om de Bonbonnière een nieuwe toekomst te geven als 'Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving'. Het samen onder één dak brengen van (volks)cultuur, kennis en samenleving, met ondersteuning van de Vrienden van Bonbonnière, is een kans op een vernieuwende ontwikkeling voor Maastricht en een verrijking voor de stad.

De onderhavige vier scenario's worden aan de raad voorgelegd om tot een richtinggevende uitspraak te komen. De vier scenario's zijn op hoofdlijnen uitgewerkt en worden bewust in deze fase voorgelegd aan de Raad om inzicht in het proces te verkrijgen en mee te kunnen besluiten over de verdere richting. Het door de raad gekozen scenario zal vervolgens verder worden uitgewerkt door een kwartiermaker.

Het College stelt de raad voor om een richtinggevende uitspraak te doen ten aanzien van het voorkeursscenario D: Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving, dat tot stand is gekomen met de samenwerkingspartners Vrienden van Bonbonnière. De argumentatie in dit raadsvoorstel is gericht op de motivering voor het voorkeursscenario.

3. Beoogd effect

De Bonbonnière gaat weer open. Iedere Maastrichtenaar is welkom om bij te dragen aan activiteiten in de Bonbonnière of ze bij te wonen. Maastrichtenaren, niet-Maastrichtenaren, sjiek, sjoen en sjeng. Er zal voor ieder wat wils zijn. Dat is de ambitie van het College bij het opnieuw openstellen van de Bonbonnière voor de stad. Hoe deze ambitie kan worden gerealiseerd wordt omschreven in scenario D, Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving.

Er zijn voorafgaand aan de uitwerking van de scenario's een aantal randvoorwaarden benoemd, waar elk scenario in ieder geval aan moet voldoen:

- Het gebouw wordt gerenoveerd binnen de bestaande bestemming en constructie;
- De (ondergeschikte) horecavoorziening blijft behouden;



- De (brede) culturele programmering (volkscultuur en professioneel) is een vereiste;
- In de planvorming wordt rekening gehouden met de omgeving;
- Het concept draagt bij aan de sociale cohesie in Maastricht.

Extern adviseur, HERMON Heritage, is ingeschakeld om vier verschillende scenario's voor toekomstig gebruik van de Bonbonnière uit te werken, conform bovenvermelde randvoorwaarden :

- Scenario A: Maximaal maatschappelijk
In dit scenario wordt de Bonbonnière opgeknapt door de Gemeente Maastricht en vervolgens ter beschikking gesteld aan maatschappelijke initiatieven, amateurgezelschappen en andere (door de gemeente) gesubsidieerde instellingen of organisaties. Door een klein team van programmeurs/begeleiders en een groot team van vrijwilligers wordt de organisatie gerund.
- Scenario B: Horeca en zaalverhuur
In dit scenario wordt de Bonbonnière opgeknapt door de Gemeente Maastricht en vervolgens met een openbare tender deels verhuurd aan een horecaondernemer. Deze gebruikt het Grand Café en de Redoute en kan hier een eigen exploitatie voeren. De theaterzaal wordt geprogrammeerd door een onafhankelijke stichting die in opdracht van de gemeente een mix van programmeerdoelen meekrijgt.
- Scenario C: Openbare verhuurtender
In dit scenario wordt de Bonbonnière opgeknapt door de Gemeente Maastricht en vervolgens met een openbare tender in zijn geheel verhuurd aan een ondernemer. Deze ontwikkelt zelf een plan en exploitatie. Hiervoor wordt wel een inhoudelijk kader opgesteld door de gemeente met randvoorwaarden waaraan planvorming moet voldoen.
- Scenario D: Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving
In dit scenario wordt de Bonbonnière opgeknapt door de Gemeente Maastricht en wordt vervolgens geëxploiteerd door een (zelfstandige) stichting. In dit scenario krijgt de Bonbonnière een voornamelijk publieke functie waarin geprogrammeerd wordt door meerdere instellingen op het gebied van (volks)cultuur, kennisdeling en publieke burgeractiviteiten. Een kerngroep van partners, Vrienden van Bonbonnière, dragen



gezaamenlijk zorg voor de opstart, een gegarandeerde programmering en de continuïteit.

Om de vier scenario's onderling beter te kunnen vergelijken is op basis van de adviesrapporten van HERMON Heritage in bijlage 2 een scenariovergelijking opgesteld volgens eenzelfde opzet per scenario. In deze scenariovergelijking wijkt het College op een aantal punten af van het advies van HERMON Heritage:

- **Verbouwing:** HERMON Heritage adviseert per scenario een andere mate van verbouwing, en daarmee worden er per scenario andere kosten voor de verbouwing gerekend. Het College is van mening dat dit niet wenselijk is, en dat de Bonbonnière voor elk scenario in dezelfde mate moet worden gerestaureerd en verbouwd, zodat er recht gedaan wordt aan de historie en het belang van dit monument.
- **Eigendom:** HERMON Heritage adviseert om de Bonbonnière over te dragen (verkopen) aan een zelfstandige stichting met een financiële bijdrage in de vorm van een bruidsschat of gemeentegarantie. Met een hard geformuleerd juridisch kettingbeding houdt de gemeente altijd het recht het gebouw desgewenst tegen dezelfde koopsom terug te kunnen kopen. Het advies voor verkoop heeft volgens HERMON Heritage als voordeel dat de stichting het pand aanzienlijk sneller kan laten opknappen, herinrichten en in gebruik nemen omdat deze stichting niet gebonden zou zijn aan gemeentelijke aanbestedingsregels. Het College is van mening dat het niet wenselijk is om de Bonbonnière te verkopen en wenst het gebouw in eigendom te houden. Zo behoudt de gemeente zelf maximaal de regie. Daarmee zal de restauratie en verbouwing plaatsvinden in eigen beheer van de gemeente en zullen de aanbestedingsregels worden gevolgd.
- **Governance:** Voor het exploiteren van de Bonbonnière, nadat deze weer is opengesteld, is een uitvoeringsorganisatie nodig. HERMON Heritage heeft in haar advies opgenomen om hiervoor een culturele ANBI stichting op te richten met een Raad van Toezicht model en een directeur/bestuurder die zorgdragen voor de unieke missie en programmering van de domeinen cultuur, kennis en samenleving. Het advies van HERMON Heritage is om deze stichting volledig zelfstandig en onafhankelijk te laten functioneren, op afstand van de gemeente.

Rand voorwaardelijk vindt het College dat de gemeente een aansturende rol moet houden in de governance van deze organisatie, en ziet daarin ook een rol weggelegd voor de Vrienden. Door zitting te nemen in de governance structuur van de organisatie die de Bonbonnière



exploiteert, wordt de betrokkenheid van de samenwerkingspartners vergroot en meerjarig verankerd. De uitwerking van deze governance en het model dat het beste past, zal onderdeel zijn van de opdracht aan de kwartiermaker.

Onderstaande matrix geeft een vergelijking van de scenario's weer:

	Scenario A – Maximaal maatschappelijk	Scenario B – Horeca & zaalverhuur	Scenario C – Openbare tender	Scenario D – Huis voor Cultuur, Kennis & Samenleving
Definitie	De Bonbonnière wordt een centrum voor sociaal-maatschappelijke cohesie en volkscultuur. Het is een ontmoetingsplek voor lokale initiatieven met een nadruk op inclusie, participatie en het versterken van gemeenschaps-gevoel. Vrijwilligers spelen een grote rol in programmering en beheer.	De Bonbonnière krijgt een gemengde exploitatie: een commerciële horeca ondernemer huurt de begane grond (Grand Café en Redoutezaal) en voert daar een zelfstandige exploitatie. De bovenverdieping blijft in gemeentelijk beheer en wordt cultureel/maatschappelijk geprogrammeerd	De Bonbonnière wordt via een openbare tender verhuurd aan een ondernemer of consortium. De gemeente stelt randvoorwaarden voor erfgoedbehoud en bestemming. De ondernemer ontwikkelt zelf een exploitatie concept en investeert in inrichting en afbouw.	De Bonbonnière krijgt een publieke functie waarin (volks)cultuur, kennisdeling en sociale activiteiten in gelijke mate een podium krijgen. De zakelijke programmering zorgt voor een solide financiële basis. Streven is dat de Vrienden van Bonbonnière, gezamenlijk zorgdragen voor de opstart, gegarandeerde programmering en continuïteit.
Doelstelling	Het bevorderen van sociale cohesie en	Combineren van commerciële en	Maximale marktwerking en	Een levendige ontmoetingsplek



	Scenario A – Maximaal maatschappelijk	Scenario B – Horeca & zaalverhuur	Scenario C – Openbare tender	Scenario D – Huis voor Cultuur, Kennis & Samenleving
	participatie door een toegankelijke ontmoetingsplek te creëren voor alle inwoners.	culturele functies om een duurzame exploitatie en levendige invulling te realiseren.	minimale publieke inmenging, met behoud van erfgoed	creëren die sociale cohesie bevordert en Maastricht positioneert als stad van cultuur en kennis.
Gebruik	Volkscultuur, sociale cohesie, educatie, participatie	Mix van (volks)cultuur en commerciële horeca	Volledig commerciële exploitatie door ondernemer	(Volks)Cultuur, Kennisdeling, educatie, sociaal maatschappelijk, participatie, horeca, vergaderfaciliteit
Exploitatie	Niet-commercieel, volledig afhankelijk van gemeentelijke subsidies. Stichting met vrijwilligers + klein team.	Horecaondernemer exploiteert Grand Café & Redoute op commerciële wijze; non profit stichting programmeert theaterzaal en Salle Blanche met subsidies	Ondernemer ontwikkelt eigen plan en exploiteert gehele gebouw op commerciële wijze.	Niet commerciële uitvoeringsorganisatie draait de exploitatie, inkomsten uit bijdrage van Vrienden, andere partners, zaalverhuur, horeca, subsidies en fondsen.
Partners	Gemeente (eigenaar, financier), maatschappelijke organisatie, lokale verenigingen.	Gemeente, horecaondernemer, onafhankelijke stichting	Gemeente + marktpartij via tender	Gemeente + Vrienden: UM, MUMC+, MECC, MCB, Elisabeth Strouven, Theater



	Scenario A – Maximaal maatschappelijk	Scenario B – Horeca & zaalverhuur	Scenario C – Openbare tender	Scenario D – Huis voor Cultuur, Kennis & Samenleving
				a/h Vrijthof, vertegenwoordiging volkscultuur.
Bouwkundig	Volledige restauratie van het monument, verduurzaming, nieuwe installaties, restauratie van historische elementen. Inrichting is minimaal voor veilig en toegepast gebruik.	Volledige restauratie van het monument, verduurzaming, nieuwe installaties, restauratie van historische elementen. Inrichting deels bekostigd door horecaondernemer.	Volledige restauratie van het monument, verduurzaming, nieuwe installaties, restauratie van historische elementen. Inrichting door ondernemer.	Volledige restauratie van het monument, verduurzaming, nieuwe installaties, restauratie van historische elementen. Inrichting volledig voor rekening gemeente.
Juridisch	Gemeente blijft eigenaar. Stichting zal exploiteren. Subsidie afspraken en gebruiks-overeenkomsten.	Gemeente blijft eigenaar; deels verhuur via tender procedure, huurcontracten, aanbestedingsregels voor horeca, subsidie beschikkingen voor culturele stichting.	Gemeente blijft eigenaar; volledige verhuur via tender procedure, huurcontracten, borging erfgoedbehoud.	De gemeente blijft eigenaar, exploitatie door een (zelfstandige) organisatie waarin gemeente en Vrienden een rol hebben in de governance.
Financiën	Verbouwing: Investering ± €19 miljoen. Exploitatie: volledig subsidieafhankelijk,	Verbouwing: Investering ± €19 miljoen. Exploitatie: huurinkomsten,	Verbouwing: Investering ± €19 miljoen. Exploitatie: ondernemer draagt	Verbouwing: Investering ± €19 miljoen. Exploitatie: inkomsten uit bijdrage Vrienden,



	Scenario A – Maximaal maatschappelijk	Scenario B – Horeca & zaalverhuur	Scenario C – Openbare tender	Scenario D – Huis voor Cultuur, Kennis & Samenleving
	gemeentelijke bijdrage circa €1 miljoen Structureel verlieslatend, volledig afhankelijk van subsidie	horecaomzet, subsidies. Horeca-inkomsten dekken deel exploitatie; gemeente subsidieert programmering voor circa €400.000	volledige exploitatie kosten.	gemeente investeert jaarlijks circa €400.000, zaalverhuur, horeca, subsidies, fondsen.
Planning & fasering	± 4 jaar (vergunningen, restaurantie, inrichting)	± 4 jaar (vergunningen, restaurantie, horeca, inrichting)	± 3,5 jaar (vergunningen, restaurantie, inrichting en horeca vergunning door ondernemer)	± 4 jaar (vergunningen, restaurantie, horeca, inrichting)
Randvoor- waarden	• Opstarten stichting voor de culturele exploitatie. • Subsidieverlening onder voorwaarden van het cultureel en maatschappelijk gebruik van het gebouw en het bereik van doelgroepen. • Participatietraject met omwonenden en toekomstig gebruikers.	• Aanpassen bestemming naar deels cultureel, deels horeca. • Opstarten stichting voor de culturele exploitatie. • Openbare tender voor aantrekken horeca-exploitant • Participatietraject met omwonenden en toekomstig gebruikers.	• Handhaven culturele bestemming óf doorvoeren bestemmingsplan wijziging. • Selectie van ondernemer op basis van een openbare tender. • Investering bereidheid van ondernemer. • Randvoorwaarden voor de uitstraling,	• Behoud monumentale waarde en uitstraling. • Commitment van Vrienden in samenwerkingsovereenkomst. • Inrichten uitvoeringsorganisatie voor de exploitatie. • Participatietraject met omwonenden



	Scenario A – Maximaal maatschappelijk	Scenario B – Horeca & zaalverhuur	Scenario C – Openbare tender	Scenario D – Huis voor Cultuur, Kennis & Samenleving
			functies en gebruiksintensiteit vastleggen. • Participatietraject met omwonenden en toekomstig gebruikers.	en toekomstig gebruikers.
Impact	Sterke sociale impact en maatschappelijke meerwaarde op het gebied van participatie en inclusie. Beperkte economische spin-off, geen commerciële inkomsten.	Combinatie van maatschappelijke en commerciële waarde. Economische spin-off door horeca, culturele meerwaarde door programming.	Economische waarde, risico op verlies van publieke functies en maatschappelijke borging.	Maatschappelijk: verbinding, participatie, inclusie. Economisch: spin- off voor horeca en evenementen. Cultureel: versterking van het culturele profiel van Maastricht. Kennis: versterking profiel Maastricht als kennisstad en - regio.

Het College biedt de gemeenteraad deze vier scenario's aan, die alle een realistische invulling van de Bonbonnière beschrijven. Het College spreekt de voorkeur uit voor scenario D, Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving, omdat dit de positie van de stad Maastricht op diverse vlakken versterkt; cultureel, economisch en sociaal-maatschappelijk.



In scenario D verbindt de Bonbonnière de domeinen cultuur en kennis met elkaar en met de samenleving. De Bonbonnière had eeuwenlang een belangrijke functie in de stad op cultuur- en op kennisgebied. Vanaf het begin was het een plaats voor kennisoverdracht, vermaak, inspiratie en ontmoeting. Het Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving geeft hier een hedendaagse invulling en betekenis aan. De Bonbonnière wordt opnieuw geprofileerd als unieke plek voor kruisbestuiving tussen makers, denkers en inwoners van de stad. Co-creëren, verbinden en inclusie zijn uitgangspunten. De verbinding tussen doelgroepen, de sociale cohesie waarnaar Maastricht zo op zoek is, wordt hier ontwikkeld en gerealiseerd.

Cultuur nodigt uit tot verbinding en creatie. Kennis en verwondering dragen bij tot verbinding en dialoog. Het verbinden van het kennis- en het cultuurdomein met de samenleving is nog vrij onontgonnen, maar is een kansrijke ontwikkeling. De Bonbonnière is een plek waar dit in co-creatie bij elkaar gebracht wordt en voor iedereen toegankelijk is: een bruisende ontmoetingsplek waar buurtbewoners, stadgenoten, jongeren, studenten, kunstenaars, politici, wetenschappers, en bezoekers elkaar vinden.

Het partnerschap met de Vrienden van Bonbonnière biedt een kans om op deze plek een gedragen en duurzame toekomstontwikkeling in te zetten. Het Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving werkt samen met Vrienden die zich langdurig verbinden (een afname garanderen), met overige partijen die de ruimtes huren, met een loyaliteitsprogramma (personen en bedrijven die sponsoren) en kan de organisatie, mits in de vorm van een zelfstandige culturele ANBI-stichting, fondsen en subsidies aanvragen.

Het streven is om met commitment van de Vrienden van Bonbonnière de start en continuïteit van dit scenario te borgen. Een stevige zakelijke basis – een kwart van de beschikbare ruimte is gereserveerd voor zakelijke verhuur tegen een zakelijk tarief – maakt het mogelijk om aan het kennis- en cultuurdomein tegen een marktconforme prijs te verhuren en voor het sociaal-maatschappelijke domein een lage (kost)prijs te berekenen.



4. Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid

In de gemeentelijke cultuurvisie 'Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur' (2019) wordt Maastricht geprofileerd als stad van de podiumkunsten: we onderscheiden ons in de (Eu)regio als dé maakstad voor podiumkunsten en bieden op dat vlak een compleet ecosysteem. De ambitie is dit lokale ecosysteem van professionele (podium)kunsten te versterken. Dat geldt in het bijzonder voor de in Maastricht gehuisveste amateurkunsten, waar de behoefte aan podia, presenteer- en speelplekken groot is. Dit is ook in lijn met de in het coalitieakkoord 'Maastricht, stad van verbondenheid' (2022-2026) opgenomen ambitie om te onderzoeken hoe de Bonbonnière weer een vitale rol kan vervullen in onze stad, bij voorkeur in een culturele context. Deze ambitie versterkt een andere ambitie, genoemd in hetzelfde coalitieakkoord, namelijk om de belangrijke positie binnen het Nederlandse culturele landschap te behouden en te versterken.

1.2 Partnerschap en betrokkenheid:

Het scenario Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving is een gezamenlijk project van de Gemeente en de Vrienden van Bonbonnière en gaat uit van een publiek-private samenwerking. Het is een samenwerkingsverband van meerdere partijen samen vóór de h́ele stad. De Vrienden hebben elk hun steun uitgesproken voor dit scenario. In de lopende gesprekken met de Vrienden wordt gezocht naar een manier waarop elke Vriend zich kan committeren voor invulling (een gegarandeerde afname) van de domeinen. Het streven is dat de Vrienden samen voor 60% van de bezetting zorgen en zo zorgdragen voor een stabiele basis. Andere, in de uitwerkingsfase te werven partners, vullen bezetting in boven de 60%.

1.3 Exploitatie en bezetting:

Voor elk van de domeinen cultuur, kennis, samenleving en zakelijk is op jaarbasis ¼ deel van de te programmeren ruimte beschikbaar. De zaalverhuur is de basis van de exploitatie. De zakelijke verhuur van de zalen (¼ deel) legt een gezonde financiële basis onder het Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving. Voor elk van de andere domeinen is ook ¼ van de ruimtes beschikbaar. De huurprijzen zijn gedifferentieerd per domein: de zakelijke huurprijzen zijn het hoogst, voor kennis- en cultuuractiviteiten wordt het middentarief gehanteerd en het laagste tarief is voor maatschappelijke activiteiten en amateurcultuur. De Vrienden kunnen zalen afnemen in elke prijs categorie, afhankelijk van het doel van de activiteit. Het streven is dat de Vrienden in de exploitatie gezamenlijk zorgen voor



60% van de bezetting. Er blijft dan nog 20% bezetting over voor incidentele verhuur aan andere partijen en de laatste 20% is gereserveerd voor schoonmaak, ombouw, onderhoud en algemene programmering zoals open dagen.

1.4 Toegankelijkheid en inclusie:

Het huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving is bedoeld voor iedereen, ook voor mensen die minder gemakkelijk toegang hebben of vinden tot cultuur én kennis. De organisatie krijgt de opdracht hier actief op te sturen. Verbinding in de stad, sociale cohesie, een plek die daartoe uitnodigt, is noodzakelijk. De raad heeft dat in het coalitieakkoord nadrukkelijk toegezegd.

1.5 Participatie:

Er is op diverse niveaus ruimte voor participatie. Het Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving heeft co-creatie in haar missie, visie en kernwaarden opgenomen. Er komt een participatietraject dat in de uitwerkingsfase wordt vormgegeven. De organisatie zal straks samenwerken met diverse partijen, die zich langdurig verbinden aan de Bonbonnière. Zij zullen ook zeker mee kunnen praten over de koers van de Bonbonnière. In de uitwerkingsfase komt er een traject waarin iedereen mee mag denken. Co-creëren en verbinding zijn twee belangrijke aspecten van de Bonbonnière.

1.6 Volksculturele en maatschappelijke initiatieven:

Door de verdeling van de beschikbare ruimte in gelijke delen per domein ($\frac{1}{4}$ deel) wordt ervoor gezorgd dat de verschillende domeinen (cultuur, kennis, samenleving en zakelijk) gelijkwaardig gebruik kunnen maken van de drie zalen van de Bonbonnière. De zalen kennen gedifferentieerde tarieven, waarbij de zakelijke tarieven het mogelijk maken dat voor (volks)culturele en maatschappelijke initiatieven een lager tarief gehanteerd wordt. Er is dus een speciaal tarief voor (volks)culturele en maatschappelijke instellingen en samen is gegarandeerd 50% van de ruimte beschikbaar voor aanbod van deze initiatieven.

1.7 Cultuurbestemming:

Van oudsher is de Bonbonnière een cultuurhuis. De Bonbonnière is ook een Rijksmonument. Er rust nog steeds een culturele bestemming op. In het scenario Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving wordt dit verbreed met Kennis en Samenleving, juist om verbindingen te leggen die tot nu toe niet gelegd zijn.



1.8 *Multifunctioneel:*

De Bonbonnière kan in het scenario Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving de geschiedenis van het gebruik als theater laten herleven, maar zal niet alleen voor theatervoorstellingen worden gebruikt. Er zijn vele opties mogelijk. Denk aan filmvoorstellingen en concerten, aan lezingen, congressen, festivals, feesten, diners, debatten, tentoonstellingen, multimediale voorstellingen. Het wordt een multifunctioneel huis met gelijke verdeling in gebruik voor de domeinen (volks)cultuur, kennis, samenleving en zakelijke verhuur.

1.9 *Versterking culturele infrastructuur:*

In het scenario Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving wordt de Bonbonnière een aanvulling op de bestaande culturele infrastructuur en aanbod. De afgelopen jaren zijn diverse podia in de stad verdwenen of niet langer beschikbaar. De hernieuwde openstelling van de Bonbonnière is van belang om het aantal speelplekken op een acceptabel niveau te brengen en te houden en daarmee het profiel van Maastricht als cultuurstad te versterken.

1.10 *Versterking economische infrastructuur:*

In de stad is behoefte aan meer podium- en zaalruimte. Veel van de Maastrichtse podia- en zaalverhuurders moeten met grote regelmaat 'nee' antwoorden. Met de realisatie van Bonbonnière verkrijgt de stad nieuwe, flexibele, schaalbare en multifunctionele zaalruimtes in een aantrekkelijke setting. Daardoor hoeft er minder vaak te worden uitgeweken naar andere locaties in de (Eu-) regio, waarmee de omzet in en voor de stad behouden blijft. Het profiel van Maastricht als congresstad voor de zakelijke markt wordt hiermee versterkt.

1.11 *Versterking Maastricht als kennisstad:*

De Bonbonnière werkt samen met verschillende kennis- en onderwijsinstellingen en biedt een platform voor kennisoverdracht- en ontwikkeling, dialogen en maatschappelijke vraagstukken. Universiteit Maastricht is een van de kernpartners in deze samenwerking. De Universiteit Maastricht speelt een cruciale rol in de ontwikkeling en identiteit van de stad Maastricht. Haar betekenis is veelzijdig en raakt zowel economische, sociale, culturele als stedelijke aspecten.



1.12 Omgeving:

De nieuwe Bonbonnière kan snel en goed aansluiten op de levendige omgeving en hierin opnieuw een beeldbepalende en uitnodigende rol vervullen. De omgeving van de Bonbonnière krijgt een levendige, groene uitstraling die ervoor zorgt dat het weer een aantrekkelijke plek wordt voor bezoekers én omwonenden.

De directe buurtbewoners zijn tijdens het onderzoek naar de scenario's al uitgenodigd om mee te denken en praten over de toekomst van de Bonbonnière. In de uitwerkingsfase wordt een participatie- en communicatietraject opgestart met de omwonenden, passend bij het gekozen scenario.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Exploitatie:

In deze fase is het niet voor alle Vrienden mogelijk om een hard financieel commitment af te geven. Wel wordt er een duidelijke intentie uitgesproken door de Vrienden om zich in te spannen dit commitment te realiseren. Daarmee is de exploitatie op voorhand niet sluitend te maken met een gegarandeerde financiële inleg van de Vrienden. Het college heeft desondanks het vertrouwen dat met het te verwachten commitment van de Vrienden, de exploitatie sluitend gemaakt kan worden. Gemeente en Vrienden hebben afgesproken gezamenlijk aan te sturen op een sluitende exploitatie en nemen hierin een gedeelde verantwoordelijkheid.

1.2 Fasering:

Voordat de Bonbonnière helemaal gerestaureerd en verbouwd is, gereed is om de deuren te openen en te gaan programmeren, zijn we 3 a 4 jaar verder. Dat is een lange periode om het commitment en de energie in het project te behouden. Het is van belang om te voorzien in een goede communicatie en informatievoorziening over de voortgang.

1.3 Gebruik:

De Bonbonnière wordt met respect voor het Rijksmonument geschikt gemaakt voor multifunctioneel gebruik. Aan het gebruik worden zeker voorwaarden verbonden. Niet alle activiteiten zullen worden toegestaan in de Bonbonnière. Niet alleen vanwege het gebouw, ook vanwege de omgeving.



1.4 Overlast

De Bonbonnière is gehouden aan de ter plekke geldende wet- en regelgeving, zoals venstertijden voor aan- en afvoer door groot verkeer. Een nachtontheffing is uitgesloten. Met bewoners wordt in een vroegtijdig stadium overlegd wat de Bonbonnière en de buurt voor elkaar kunnen betekenen. Voor het fietsparkeren is voorzien in een budget dat fietsparkeren in de buurt mogelijk moet maken. Medewerkers, maar ook gebruikers en bezoekers van de Bonbonnière zullen geattendeerd worden om overlast te beperken.

1.5 Openstelling

Het gebouw heeft veel onderhoud nodig. Dat is niet op het eerste oog te zien, maar er moet dringend iets gebeuren aan de vochtproblemen, het sanitair, de veiligheid, erfgoedelementen en inrichting. Pas dan kan er gekeken worden naar (gedeeltelijke) openstelling. Het college gaat er vanuit dat het gebouw volledig gesloten is tijdens de verbouwing en pas volledig open kan gaan nadat alle werkzaamheden zijn afgerond. Wel zou tijdens de uitwerkings- en voorbereidingsfase in 2026/2027, als er nog niet wordt verbouwd, het gebouw incidenteel en als pop-up opengesteld kunnen worden. Een inschatting van de restauratie- en verbouwingsfase is dat deze circa 3,5- 4 jaar zal beslaan.

1.6 Erfpacht Heineken

Heineken heeft in september 2025 per brief formeel verzocht om de erfpacht van de Bonbonnière te ontbinden en daarmee het beheer van het gebouw terug te geven aan de gemeente. Na afronding van de besprekingen over het verzoek tot ontbinding van de erfpacht zal Heineken op zijn vroegst in januari 2026 de sleutel overdragen aan de gemeente. Heineken dient bij de overdracht terug naar de gemeente het pand in een gemiddeld redelijke staat van onderhoud op te leveren (conditiescore 3 conform NEN 2767). De werkzaamheden die hiervoor nodig zijn en welk bedrag hiermee gemoeid is, zijn nog niet bekend.

1.7 Juridische aspecten

Voor elk van de scenario's geldt, dat er in een verdere uitwerking rekening gehouden zal moeten worden met alle relevante wet- en regelgeving.



6. Financiële gevolgen

Op het gebied van financiën is er enerzijds sprake van een investeringsopgave om de Bonbonnière te restaureren, en anderzijds is er sprake van jaarlijkse exploitatielasten om het gebouw in stand te houden en inhoudelijk een bijdrage te leveren aan de exploitatie en programmering. Deze budgetten zijn taakstellend (dus incl. eventueel kostprijsverhogende btw). Beide zullen vanaf 2026 leiden tot hogere lasten en deze zijn reeds voorzien in de gemeentelijke begroting.

Restauratie- en verbouwingsbudget:

De Bonbonnière is eigendom van de gemeente. In de begroting 2026 is een budget gereserveerd voor restauratie en de nodige aanpassingen. Met de herbestemming van het gebouw zullen significante investeringen gemoeid zijn om het gebouw te kunnen laten functioneren en te laten voldoen aan de hedendaagse bouwkundige en installatietechnische eisen. In de begroting 2026 is rekening gehouden met een investering van €30 miljoen. Alle kosten die gemoeid zijn met renovatie van een rijksmonument, zoals modernisering, verduurzaming, inrichting en benodigde aanpassingen aan en voor de omgeving zijn in dit bedrag meegenomen. Met deze investering is de Bonbonnière weer voor 40 jaar veilig, modern en verduurzaamd.

Exploitatiebudget:

Er is in de gemeentelijke begroting reeds een structurele post opgenomen voor de exploitatie en programmering van de Bonbonnière. Dit betreft in de periode 2022-2025 een jaarlijks budget van €200.000, in 2026 een budget van €325.000 en vanaf 2027 een jaarlijks budget van €400.000. Dit is een inschatting van de verwachte jaarlijks benodigde middelen voor de exploitatie en programmering van Bonbonnière, nadat deze gerestaureerd en heropend is. Dit budget wordt na heropening gebruikt om activiteiten binnen het (volks) culturele en maatschappelijke domein mogelijk te maken. Het is mogelijk dat bij nadere uitwerking van het scenario, dit budget bijgesteld moet worden.

De wens is om (volks)culturele en maatschappelijke activiteiten weer een plek te geven in de nieuwe Bonbonnière. Daarvoor is een jaarlijkse bijdrage van de gemeente nodig, zonder deze bijdrage zullen deze initiatieven niet het gewenste podium in de Bonbonnière krijgen. De kosten voor de kwartiermaker kunnen in de fase voorafgaand aan opening van de Bonbonnière worden betaald uit dit exploitatiebudget.



Overige kosten

Daarnaast zal de gemeente als eigenaar van het pand geconfronteerd worden met de eigenaarskosten zoals de gemeentelijke belastingen, een opstalverzekering en het (groot) onderhoud. In de uitwerking van scenario D zijn indicatieve bedragen opgenomen hiervoor. Een en ander zal nader worden uitgewerkt in het vervolgtraject, afhankelijk van de scenariokeus en de alternatieve routes hierin.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Een bouwtechnisch, inhoudelijke en financieel onderlegde kwartiermaker (mogelijk 2 personen) wordt, via de daarvoor geldende (openbare) procedures, aangesteld na besluitvorming door de raad. De kwartiermaker zal het door de raad gekozen scenario in Q1 2026 uitwerken tot op uitvoeringsniveau. Dat zal een plan van aanpak moeten opleveren voor alle facetten; van verbouwing tot exploitatie en communicatie. Vóór het zomerreces van 2026 zal de raad hier opnieuw over kunnen besluiten.

De fasering van de verbouwing wordt door de kwartiermaker uitgewerkt na een positief besluit van de raad. De kwartiermaker zal een bouwteam formeren, waarmee in samenspraak de verbouwing en de exploitatie wordt ontwikkeld en gepland. Hierin wordt ook meegenomen het proces van vergunningentraject en eventuele aanpassing omgevingsplan.

De totale uitvoeringsduur van de verbouwing zal circa 3,5 tot 4 jaar in beslag nemen, afhankelijk van welk scenario wordt gekozen en afhankelijk van beschikbaarheid van aannemers, uitvoerders en adviseurs.

8. Communicatie

Zolang de Bonbonnière nog in de fase van planvorming zit, is procescommunicatie (wat gebeurt er wanneer) de belangrijkste vorm van communicatie. HERMON Heritage adviseert om een website en nieuwsbrief op te tuigen waarin de plannen en de activiteiten gevolgd kunnen worden. Communicatie wordt geregistreerd door de kwartiermaker. Deze zal een communicatieplan opstellen in nauwe samenwerking met de gemeentelijke afdelingen cultuur en communicatie.