



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA
mevrouw G. Heine
de heer J.M.T. Janssen

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake heropening
Bonbonniere
BEHANDELD DOOR
MML (Marcella) Pinckers

DATUM
26 mei 2026
Verzonden: 28-05-2026
TELEFOONNUMMER
043 350 5822

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2026.01270

E-MAILADRES
marcella.pinckers@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Heine en heer Janssen,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Hoe is de afkoopsom van € 490.000 aan Heineken tot stand gekomen?

Antwoord 1:

In de notariële erfpachtakte uit 1994 is tussen Gemeente en Heineken bepaald, dat bij ontbinding van de erfpacht het pand in een 'behoorlijke staat van onderhoud' moet worden opgeleverd door Heineken. Dit is vertaald en gekwalificeerd naar 'een gemiddelde conditiescore 3 conform de zogenaamde NEN-norm 2767' Dit is de norm op basis waarvan de Gemeente Maastricht onderhoud plant en pleegt (en zoals vastgelegd in raadsbesluiten met betrekking tot MJOP's en meest recent Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022). Vervolgens heeft de Gemeente Maastricht een onafhankelijke partij de opdracht gegeven om de onderhoudstoestand van de Bonbonnière in beeld te brengen en een advies uit te brengen.

Het advies impliceerde herstel of vervanging van daken, dakafwerkingen, luchtbehandelingsinstallatie, meet- en regelinstallaties, werktuigkundige brandveiligheid en centrale elektrotechnische voorzieningen om te komen tot de benodigde gemiddelde conditiescore 3. Het geraamde totaalbedrag hiervan, aangevuld met een post voor algemene voorzieningen (zoals tijdelijke steigers etc.), is € 390.207. Hierover is met Heineken overeenstemming bereikt. Daarnaast geldt dat Heineken conform de erfpachtakte tot maximaal één jaar na ontbinding van het erfpachtrecht, een zorgplicht heeft voor het pand. Die zorgplicht is afgekocht voor een bedrag van € 100.000.

De totale afkoopsom voor zorg- en onderhoudsplicht is daarmee overeengekomen op een totaalbedrag van € 490.207.

Vervolg vraag 1:

Welke verplichtingen heeft Heineken in dit kader vervuld of juist nagelaten, met name ten aanzien van onderhoud?

Vervolg antwoord 1:

Volgens de erfpachtvoorwaarden moet Heineken het pand "in een behoorlijke staat onderhouden" en zorgen voor het behoud van waardevolle elementen. Zie ook antwoord op de vorige vraag.



DATUM
26 mei 2026

Gedurende de erfpachtperiode, ook tijdens de recente jaren van leegstand, heeft Heineken zorggedragen voor het benodigde onderhoud.

Heineken heeft o.a. keuringen (o.a. lift) laten uitvoeren, zaken functionerend gehouden en beschadigde kroonlijsten laten herstellen. Incidenteel heeft Heineken het pand veilig en geschikt gemaakt voor gebruik tijdens activiteiten die belangrijk waren voor de stad (o.a. Koningsdag 2022, Open Monumentendag 2025).

Er is evenwel sprake van divers noodzakelijk herstel om te komen tot de benodigde conditiescore 3 ten behoeve van ontbinding van de erfpacht. Deze werkzaamheden heeft Heineken nog niet laten uitvoeren. Deze werkzaamheden zullen vanwege het afkopen van de onderhoudsplicht, niet meer door Heineken wordt uitgevoerd. Met het afkopen van de onderhoudsplicht is Heineken deze verplichting nagekomen.

Vervolg vraag 1:

Welke onderhoudskosten verwacht de gemeente nog te moeten maken?

Vervolg antwoord 1:

Onderhoudskosten hangen samen met de voorgenomen renovatie waarbij niet slechts sprake is van herstel maar mogelijk ook van herindeling en mogelijk compleet andere oplossingen voor diverse technische vraagstukken. Onderhoudskosten (naast hetgeen wordt afgekocht) worden daarom niet apart gekwantificeerd. De te verwachte kosten voor renovatie en herbestemming zijn inzichtelijk gemaakt in het raadsvoorstel d.d. 16-12-26 'Scenario's Invulling Bonbonnière' (zie: [LINK](#)).

Vervolg vraag 1:

Eerder antwoordde de gemeente dat zij geen afkoopsom voor nog uit te voeren onderhoud accepteert. Waarom is dit standpunt veranderd?

Vervolg antwoord 1:

Er zijn 2 redenen waarom ingestemd werd met de afkoopsom (van de zorg- en onderhoudsplicht in relatie tot de ontbinding van het erfpachtrecht van De Bonbonnière door Heineken).

Een eerste reden ligt in het feit dat de Gemeente Maastricht eerder in de tijd de vrije en volledige beschikking krijgt over de Bonbonnière. Dat betekent dat herontwikkeling en renovatie kunnen worden opgepakt zonder gebonden te zijn aan de huidige erfpachter en diens tijdspad met betrekking tot uitvoeren van noodzakelijk onderhoud. Heineken had namelijk aangegeven 1 à 2 jaar uit te zullen trekken voor het onderhoud. Met andere woorden, het proces tot revitalisatie van de Bonbonnière en uiteindelijk openstelling ervan, zoals goedgekeurd (per hamerstuk) in de raadsvergadering van 16 december 2025, wordt op deze manier bespoedigd. De aangestelde kwartiermaker en de projectmanager bouw, zullen een inzicht geven in de werkzaamheden en activiteiten die op korte termijn uitgevoerd kunnen worden.

Een tweede reden ligt vervat in het voorkómen van ondoelmatige ingrepen. Heineken houden aan de onderhoudsplicht had er immers kunnen toe leiden dat er door Heineken werkzaamheden zouden worden uitgevoerd, die achteraf niet stroken met de gebouwelijke aanpassingen of ingrepen nodig voor de beoogde herontwikkeling. Voorbeeld: men herstelt of vervangt een luchtbehandelingssysteem terwijl later blijkt dat een ander, nieuw systeem wenselijk en nodig zou zijn. De Gemeente Maastricht kan nu deze middelen inzetten voor (onderhouds)werkzaamheden die duurzaam zijn én aansluiten bij toekomstig gebruik.

Vraag 2:

Wat is de huidige stand van zaken met betrekking tot de toezegging om in het tweede kwartaal terug te gaan naar de raad voor besluitvorming zoals toegezegd in de domeinvergadering van 9 december?



DATUM
26 mei 2026

Antwoord 2:

In de afgelopen periode is het inkooptraject doorlopen voor het werven van de kwartiermaker strategie en de projectmanager bouw. Voor beide functies zijn geschikte kandidaten gevonden en deze zijn begin mei aangesteld middels een formele opdracht. Eveneens heeft er in de afgelopen periode overleg plaatsgevonden met Heineken over de voorwaarden waaronder de erfpacht beëindigd zou worden.

De gemeenteraad zal eind juni 2026 worden geïnformeerd over de voortgang via een RIB. Besluitvorming is dan niet aan de orde. Tijdens een werkbezoek aan de Bonbonnière in september 2026 wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken in het proces van herbestemming. De voorbereiding van deze sessie op locatie, bij voorkeur voorafgaand aan een domeinvergadering, is in gang gezet.

Vraag 3:

Is er een kwartiermaker aangesteld? Zo ja, wie is of zijn deze persoon of persoon en wat is de opdracht?

Antwoord 3:

Begin mei 2026 zijn een 'Kwartiermaker Strategie, Organisatie en Communicatie' en een 'Projectmanager Bouw' aangesteld.

Mirjam Flik, de kwartiermaker, is verantwoordelijk voor de strategische en integrale voorbereiding van de heropening van de Bonbonnière als Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving. Vanuit deze rol werkt zij aan een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar plan van aanpak. In dit plan van aanpak dient een exploitatie, programmering, organisatie, governance, communicatie en de bouwkundige ontwikkeling in onderlinge samenhang te zijn uitgewerkt.

Bert Jeurissen, de projectmanager, draagt de integrale verantwoordelijkheid voor de renovatie en restauratie van het monumentale pand. Met oog voor kwaliteit, erfgoed en toekomstbestendig gebruik voert hij de regie over de volledige bouwopgave: van voorbereiding en vergunningen tot planning, aanbestedingen uitvoering.

Daarnaast wordt via een aanvullende, kortlopende opdracht aan Frans Hendrickx – oplevering in juni 2026 – het rapport van Hermon Heritage verder uitgewerkt in een duidelijk verhaal en concept van programmering.

De opdracht voor alle drie deze personen vertrekt vanuit de uitgangspunten zoals opgenomen in het adviesrapport Bonbonnière: Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving. De kwartiermaker, de projectmanager en de programma adviseur zullen aan de gemeenteraad worden geïntroduceerd via een RIB en tijdens het werkbezoek aan de Bonbonnière na de zomer.

Vraag 4:

Welke criteria zijn of worden gehanteerd bij de selectie van de kwartiermaker? Op welke wijze is of wordt daarbij lokale binding meegewogen en gewaarborgd?

Antwoord 4:

Bij de selectie van de kwartiermaker is gekeken naar relevante ervaring met de ontwikkeling van soortgelijke projecten, (multifunctionele cultuurhuizen), project- en procesmanagement en kennis van publieke-private samenwerkingen. Lokale binding en kennis van de Maastrichtse culturele context zijn nadrukkelijk meegewogen in de opdrachtverlening aan Frans Hendrickx.

Vraag 5:

Welke kosten zijn tot op heden gemaakt in het kader van de (voorbereiding van de) heropening van de Bonbonnière?



DATUM
26 mei 2026

Antwoord 5:

Tot op heden zijn kosten gemaakt voor onder meer de ontwikkeling van de diverse scenario's door een extern adviesbureau, juridisch advies, technische inspecties, externe expertise en ambtelijke inzet in het kader van de voorbereiding van de heropening.

De totale kosten die tot nu toe (2025-2026) zijn gemaakt bedragen € 72.738,35. Deze kosten blijven binnen het hiervoor jaarlijks beschikbare budget exploitatie Bonbonnière, binnen programma 5 van de begroting.

Vraag 6:

Wat is de formele rol van de universiteit in dit dossier? Is er inmiddels een samenwerkingsovereenkomst gesloten?

Antwoord 6:

De Universiteit Maastricht is in dit dossier een belangrijke samenwerkingspartner voor de gemeente Maastricht. De UM vervult een verkennende en inhoudelijk adviserende rol, met name waar het gaat om mogelijke programmering, kennisuitwisseling en maatschappelijke verankering. Er is op dit moment nog geen formele samenwerkingsovereenkomst gesloten. De betrokkenheid van de UM bij de Bonbonnière is wel mondeling uitgesproken en ook bekrachtigd in het College van Bestuur van de UM. De formalisering van deze samenwerking maakt onderdeel uit van de huidige fase, en worden onder begeleiding van de kwartiermaker verder vormgegeven.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

en

John Aarts

Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Vastgoed, Duurzaamheid en Hospitality

en

Manon Fokke

Wethouder Financiën, Personeel & Organisatie, Burgerparticipatie en Lobby

Schriftelijke vragen