



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van MAASTRICHT van NU  
de heer J.G.M. Smeets

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen inzake afkoop Bonbonnière

DATUM  
26 mei 2026  
Verzonden: 28-05-2026

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
René van Kessel

TELEFOONNUMMER  
043 350

ONZE REFERENTIE  
2026.01288

E-MAILADRES  
rene.van.kessel.@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
---

Geachte heer Smeets,

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

## Vraag 1:

Waarom is afgeweken van het eerder door de raad onderschreven uitgangspunt dat geen afkoopsom zou worden geaccepteerd en dat Heineken het pand in redelijke staat moest opleveren?

## 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 tijdpad 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.

Een tweede reden ligt vervat in het voorkomen van ondoelmatige ingrepen. Heineken houden aan de onderhoudsplicht had er immers toe kunnen leiden dat er door Heineken werkzaamheden zouden worden uitgevoerd, die achteraf niet stroken met 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.

Schriftelijke vragen



DATUM  
26 mei 2026

**Vraag 2:**

Is de gemeenteraad vooraf geïnformeerd of betrokken bij deze koerswijziging? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 2:**

De raad is niet geïnformeerd over dit herziene standpunt. De reden hiervan is dat de bevoegdheid tot beëindiging van een zakelijk recht inclusief de eventueel hiermee samenhangende vergoeding bij het college ligt. Derhalve kon worden volstaan met een RIB achteraf.

**Vraag 3:**

Op basis waarvan is de afkoopsom van € 490.207,-- vastgesteld en kan het college de inhoudelijke onderbouwing daarvan met de raad delen?

**Antwoord 3:**

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 komt daarmee overeen op een totaalbedrag van € 490.207.

**Vraag 4:**

Welke concrete onderhoudsgebreken zijn vastgesteld in de onafhankelijke inspectie en waarom is gekozen voor afkoop in plaats van herstel door Heineken?

**Antwoord 4:**

Voor wat betreft de vraag naar onderhoudsgebreken wordt verwezen naar het antwoord op vraag 3. Met betrekking tot de vraag waarom is gekozen voor afkoop in plaats van herstel door Heineken, wordt verwezen naar het antwoord op vraag 1.



DATUM  
26 mei 2026

**Vraag 5:**

Welke kosten en risico's verwacht het college dat na ontbinding van de erfpacht voor rekening van de gemeente komen?

**Antwoord 5:**

Al hetgeen in meer of mindere mate herstel behoeft (zie antwoord op vraag 3) maar niet is opgenomen in de afkoopsom omdat dat verder gaat dan de opleveringseis van een gemiddelde score 3, komt voor rekening van de gemeente. Deze onderdelen komen dan eventueel aan de orde bij de voorgenomen renovatie welke ook bepaald wordt door het voorgenomen toekomstig gebruik (revitalisatie).

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](#)). Na renovatie wordt er cf. onze standaard werkwijze een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) opgesteld waarmee de onderhoudsconditie periodiek wordt gemonitord en toekomstig regulier onderhoud wordt gepland.

**Vraag 6:**

Is er een financiële vergelijking gemaakt tussen:

- a. afdwingen van correcte oplevering door Heineken
- b. en afkoop met latere gemeentelijke herstelkosten?

Zo ja, wat waren de uitkomsten?

**Antwoord 6:**

Er is geen concrete financiële vergelijking gemaakt. Zou Heineken worden gedwongen om zelf herstel uit te (laten) voeren, dat zou alleen het resultaat tellen en reganderen de kosten die Heineken daarvoor zou moeten maken, de gemeente niet. Afkoop plus latere gemeentelijke kosten zijn uitgelegd bij het antwoord op vraag 5.

**Vraag 7:**

Acht het college het risico aanwezig dat deze afkoopconstructie precedentwerking heeft voor andere erfpacht- of samenwerkingsrelaties van de gemeente?

**Antwoord 7:**

Nee, wij achten het risico op een precedent zeer klein of niet aanwezig. De meeste erfpachtrechten betreffen uitsluitend grond waarop de erfpachter een opstal realiseert. Uitgifte in erfpacht van een bestaand gebouw komt maar sporadisch voor, denk aan ca. 2 à 3% van alle erfpachtuitgiften die de gemeente de laatste tientallen jaren heeft gerealiseerd. De zorg- en onderhoudsplicht in deze casus zijn zeer specifiek en overall vrijwel uniek.

**Vraag 8:**

Waarom is gekozen voor een gespreide betaling, waarvan een deel pas in januari 2027 wordt voldaan, en welke zekerheden heeft de gemeente daarbij?

**Antwoord 8:**

Het onderhoud dat Heineken (zonder afkoop) gespreid zou uitvoeren in 2026 en 2027, was bij Heineken ook gebudgetteerd voor 2026 en 2027. De onderhoudsplicht wordt nu afgekocht en de beschikbare budgetten voor 2026 resp. 2027 worden door Heineken ingezet ter dekking van de afkoopsom – eveneens in twee fasen, op uitdrukkelijk verzoek van Heineken. Wij kunnen dat billijken.



DATUM  
26 mei 2026

De betaling wordt vastgelegd in de notariële akte van ontbinding erfpachtrecht. In voorkomend geval kan Heineken desnoods via juridische weg worden verplicht de overeengekomen betaling na te komen.

**Vraag 9:**

Vindt het college dat Heineken met deze afkoopsom voldoende verantwoordelijkheid heeft genomen voor de jarenlange leegstand en verloedering van een rijksmonument?

**Antwoord 9:**

Volgens de erfpachtvoorwaarden moet Heineken het pand “in een behoorlijke staat onderhouden” en zorgen voor het behoud van waardevolle elementen. 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.

**Vraag 10:**

Op welke momenten en op welke wijze wordt de raad actief betrokken bij de verdere besluitvorming over:

- a. de staat van overdracht van het pand;
- b. de financiële gevolgen;
- c. en de toekomstige herontwikkeling van de Bonbonnière?

**Antwoord 10:**

- a. Zodra de akte van ontbinding van het erfpacht is gepasseerd, wordt uw raad daar door middel van een RIB over ingelicht. Dat is het moment waarop de gemeente weer de volledige zeggenschap over de Bonbonnière heeft teruggekregen.
- b. 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.



DATUM  
26 mei 2026

- c. De gemeenteraad zal eind juni 2026 worden geïnformeerd via een RIB over de voortgang en de stand van zaken in het proces van herbestemming. De voorbereiding van een werkbezoek van de raad aan de Bonbonnière in september, bij voorkeur voorafgaand aan een domeinvergadering, is in gang gezet.

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