



Samenvatting

Heineken is momenteel erfpachter van De Bonbonnière. Omdat er geen verantwoorde exploitatie mogelijk is waardoor het pand al meerdere jaren leeg staat, heeft Heineken Nederland BV (hierna: Heineken) verzocht om ontbinding van het erfpachtrecht. De erfpachtvoorwaarden bieden die mogelijkheid. Op Heineken rust conform erfpachtakte een verplichting om het pand in een behoorlijke staat op te leveren (hierna: onderhoudsplicht). Ook heeft Heineken de verplichting om gedurende maximaal één jaar na beëindiging van het erfpachtrecht, het pand te blijven beheren (hierna: zorgplicht). Heineken wil zowel de zorg- als onderhoudsplicht afkopen en de Gemeente Maastricht stemt daarmee in. De afkoopsom van beide verplichtingen is vastgesteld op totaal € 490.207,-. De ontbinding van het erfpachtrecht via de notaris vindt plaats in mei of uiterlijk juni 2026. Dit betekent dat de Gemeente Maastricht dan de vrije beschikking krijgt over De Bonbonnière (evenals de volledige verantwoordelijkheid). Hierdoor kunnen herontwikkeling en renovatie verder ter hand worden genomen.

1. Beslispunten

Het college besluit:

1. De zorg- en onderhoudsplicht in relatie tot de ontbinding van het erfpachtrecht van De Bonbonnière door Heineken te laten afkopen door middel van een bedrag van totaal € 490.207,- excl. BTW.

Besluit burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Heineken is erfpachter van De Bonbonnière. Sinds het vertrek van de laatste huurder/exploitant, staat het pand al jaren leeg. Omdat er in de bestaande situatie geen verantwoorde exploitatie mogelijk is, heeft Heineken verzocht om ontbinding van het erfpachtrecht. De erfpachtvoorwaarden bieden die mogelijkheid. Het erfpachtrecht heeft een looptijd van 40 jaar (tot 20-06-2034) met automatische verlenging voor telkens 40 jaar.

Op Heineken rust bij beëindiging van het erfpachtrecht een verplichting om het pand in een behoorlijke staat terug te leveren (hierna: onderhoudsplicht). Daarnaast heeft Heineken de verplichting om gedurende maximaal één jaar na beëindiging van het erfpachtrecht, het pand te blijven beheren (hierna: zorgplicht). Heineken wil niet langer dan nodig de verantwoordelijkheid voor het pand dragen en heeft daarom verzocht om beide verplichtingen af te kopen.

3. Beoogd effect

Het beoogd effect voor Heineken is dat deze niet langer als erfpachter de verantwoordelijkheid draagt voor De Bonbonnière. Het afkopen van de zorg- en onderhoudsplicht bespoedigt dat proces. Met de beëindiging van het erfpachtrecht keert het pand in vol bezit en volledig eigendom terug naar de Gemeente Maastricht.

4. Argumenten

1.1 Afkoop van verplichtingen zorgt ervoor dat Heineken geen verantwoordelijkheid meer draagt.

Heineken betaalt eenmalig een afkoopsom, wordt gevrijwaard van zorg- en onderhoudsplicht en neemt afstand. Daarmee wordt beëindiging van het erfpachtrecht bespoedigd. De Gemeente Maastricht is dan voor wat betreft de Bonbonnière niet meer gebonden aan Heineken.

1.2 Afkoop van verplichtingen zorgt ervoor dat de Gemeente Maastricht eerder de vrije

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 á 2 jaar uit te trekken voor onderhoud). Door onmiddellijk na ontbinding van het erfpachtrecht de vrije en volledige beschikking over het pand te hebben, kan de Gemeente Maastricht eerder verdere plannen uitvoeren. Daardoor komt de Gemeente Maastricht in een betere positie om mogelijkheden voor openstellingsmomenten te onderzoeken. De Gemeente Maastricht neemt het beheer terug. Dat kan kostenneutraal



omdat de kosten die gemoeid zijn met één jaar zorg (denk aan calamiteitenonderhoud, verzekering, lokale belastingen, leegstandsbeheer en dus energie en water) worden gedekt uit de overeengekomen afkoopsom.

1.3 Afkoop onderhoudsplicht is een onderhandelingsresultaat. In het algemeen blijkt een onderhoudsplicht regelmatig onderwerp van juridische geschillen tussen partijen (overigens niet persé bij de Gemeente Maastricht). Bij het afkopen van een onderhoudsplicht kan dat worden voorkómen. De erfpachtakte noemt een 'behoorlijke staat van onderhoud' waarin Heineken moet opleveren. Omdat deze omschrijving vatbaar is voor verschil in uitleg, is dit met instemming van Heineken gekwalificeerd als c.q. vertaald naar een gemiddelde conditiescore '3' cf. NEN-norm 2767, zijnde de werkwijze c.q. kwalificatie op basis waarvan de Gemeente Maastricht al vele jaren onderhoud plant en pleegt (eerder vastgelegd in raadsbesluiten met betrekking tot MJOP's en meest recent Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022).

De onderhoudstoestand van De Bonbonnière is in opdracht van de Gemeente Maastricht door een onafhankelijke partij in beeld gebracht. Op basis van het vorenstaande werd de opleveringseis aanvankelijk door de Gemeente Maastricht gedefinieerd dat De Bonbonnière in een gemiddelde conditiescore 3 zou worden opgeleverd waarbij *wezenlijke onderdelen* op orde moeten zijn. Dit zou voor de onderhoudsplicht een afkoopsom van ca. € 860.000,= betekenen, hetgeen naar Heineken werd gecommuniceerd. De reden dat *wezenlijke onderdelen* op orde zouden moeten zijn, is dat een eis inzake een **gemiddelde** conditiescore 3 met zich mee kan brengen dat bijvoorbeeld alle binnenschilderwerk in perfecte staat wordt opgeleverd maar daarentegen het dak (een *wezenlijk onderdeel*) lekt.

Heineken heeft het aspect *wezenlijke onderdelen* echter nooit aanvaard, enkel de gemiddelde conditiescore 3. Wel heeft Heineken eerderbedoelde onafhankelijke partij gevraagd welke onderdelen moeten worden aangepakt om het pand in een gemiddelde conditiescore 3 te krijgen. Het advies impliceerde herstel of vervanging van daken, dakafwerkingen, luchtbehandelingsinstallatie, meet- en regelinstallaties, werktuigkundige brandveiligheid en centrale elektrotechnische voorzieningen. Het geraamde totaalbedrag hiervan, aangevuld met een post voor algemene voorzieningen (zoals tijdelijke steigers etc.), is € 390.207,=. Zowel het benoemde pakket aan maatregelen als het opnieuw becijferde totaalbedrag als afkoopsom voor de onderhoudsplicht is voor de Gemeente Maastricht aanvaardbaar. Het is aanvaardbaar vanwege het feit dat er enkel consensus was over de gemiddelde conditiescore 3 en Heineken met betaling van een afkoopbedrag van € 390.207 hieraan



voldoet. Dit is ambtelijk overeengekomen met Heineken, onder voorbehoud van goedkeuring van uw college en instemming door de directie van Heineken..

1.4 Afkoop onderhoudsplicht voorkomt ondoelmatige ingrepen. Heineken houden aan de onderhoudsplicht zou ertoe kunnen leiden dat Heineken werkzaamheden uitvoert, die achteraf niet stroken met de bouwkundige aanpassingen of ingrepen voortvloeiend uit de beoogde herontwikkeling. Voorbeeld: men herstelt of vervangt een luchtbehandelingsstelsel terwijl later blijkt dat er een volledig ander, nieuw stelsel komt. Dat zou kapitaalvernietiging zijn. De Gemeente Maastricht kan nu deze middelen inzetten voor onderhoudswerkzaamheden die duurzaam zijn en aansluiten bij toekomstig gebruik. .

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Risico bij geen akkoord is latere oplevering. Mocht er geen akkoord ontstaan (ook de directie van Heineken moet overigens nog een positief besluit nemen), dan zal Heineken zelf zorgen voor noodzakelijk onderhoud. Heineken heeft gemeld dat dan te doen zoals summier in de akte is omschreven, namelijk ten behoeve van opleveren in 'behoorlijke staat'. Heineken zal onderhoud dan gefaseerd uitvoeren in 2026 en 2027. Vervolgens moet correct worden opgeleverd hetgeen ook na dat uitgevoerde onderhoud op dat moment alsnog tot discussie kan leiden over het opleveringsniveau. Ontbinding van het erfpachtrecht is immers ook dan afhankelijk van overeenstemming. Eventueel dan optredende onenigheid kan aanleiding geven tot verder uitstel van oplevering, waardoor de Gemeente Maastricht pas later in de tijd over het pand kan beschikken.

6. Financiële gevolgen

De totale afkoopsom bedraagt € 490.207,- excl. BTW. Een bedrag van € 100.000,- excl. BTW behelst de vergoeding vanuit de eerdergenoemde zorgplicht gedurende maximaal één jaar (denk aan calamiteitenonderhoud, verzekering, lokale belastingen, leegstandsbeheer en dus energie en water). Het overige bedrag van € 390.207,- excl. BTW is bestemd voor toekomstig onderhoud van het pand, los van de voorgenomen renovatie. Bij de 1^e bestuursrapportage van 2026 zal aan de raad worden voorgesteld om dit bedrag in een specifieke bestemmingsreserve te storten.

Op diens uitdrukkelijke verzoek zal Heineken de afkoopsom ad. € 490.207,- excl. BTW in twee termijnen voldoen: bij het passeren van de akte € 350.000,- excl. BTW en vervolgens in januari 2027 het restant ad. € 140.207,- excl. BTW. Deze betalingsafspraken worden in de akte opgenomen.



7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Zodra door zowel de Gemeente Maastricht als Heineken is ingestemd met de voorgestelde afkoop van de zorg- en onderhoudsplicht en bijbehorende afkoopsom en het BTW-vraagstuk is opgelost, zal een door Heineken aan te wijzen notaris de (concept-)akte van ontbinding opstellen. Voorafgaand aan het passeren daarvan, vindt gezamenlijke oplevering en sleuteloverdracht plaats.

Onmiddellijk na het passeren van de akte zal de leegstandsbeheerder met wie de Gemeente Maastricht een raamovereenkomst heeft, het pand tijdelijk gaan beheren.

8. Communicatie

De raad wordt van het besluit op de hoogte gesteld door middel van een RIB, conform bijgevoegd concept. Verdere communicatie bestaat uit afstemming met Heineken, de notaris en de leegstandsbeheerder.