

Scenario's Toekomst Bonbonnière

1. Inleiding

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.

Gelet op de complexiteit van het vraagstuk naar heropening van de Bonbonnière, is er een erfgoed gespecialiseerde ontwikkelingsorganisatie en 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 opdracht aan HERMON Heritage was tweeledig:

1. Onderzoek of de Bonbonnière geschikt is als Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving. Het verzoek was om deze specifieke invulling van de Bonbonnière te toetsen, waar nodig aan te scherpen en na te gaan of, en hoe dit duurzaam exploitabel is. Dit betrof een gecombineerde opdracht van de Universiteit Maastricht en de gemeente Maastricht en waarbij de Vrienden van de Bonbonnière betrokken zijn.
2. Werk nog drie andere realistische scenario's uit op hoofdlijnen. Onderzoek daarbij het gebouw, de behoefte en de haalbaarheid. Dit betrof een opdracht van alleen de Gemeente Maastricht.

Er zijn ook een aantal randvoorwaarden geformuleerd, die voorafgaand aan de opdrachtverstrekking aan HERMON zijn meegegeven. In het advies over de scenario's is rekening gehouden met deze randvoorwaarden:

- 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.

HERMON Heritage heeft de uitwerking van de scenario's in twee adviesrapporten opgeleverd (bijlagen 3 en 4). De inhoud van deze adviesrapporten vormt de basis van dit stuk, waarmee een onderlinge scenariovergelijking mogelijk wordt gemaakt voor de gemeenteraad. In deze scenariovergelijking kijkt 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.

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.

2. Toelichting vooraf op de financiën

De financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van de Bonbonnière hangt samen met twee hoofdcomponenten: de investeringskosten voor restauratie en verbouwing enerzijds en de structurele exploitatie anderzijds.

Voor een complete verbouwing is door HERMON Heritage een eerste inschatting gemaakt van de kosten. Omdat de Bonbonnière een rijksmonument is en een breed maatschappelijk programma moet kunnen huisvesten, gaat het om meer dan alleen basisrenovatie. De raming houdt rekening met cascoherstel, installaties, theatertechniek, publieksvoorzieningen, horeca, projectorganisatie en onvoorziene kosten.

Een complete restauratie en verbouwing waarmee het gebouw gereed is voor gebruik, wordt volgens het adviesrapport globaal geraamd op circa €19 miljoen. Deze raming moet worden gezien in de tijd; prijzen kunnen variëren en worden geïndexeerd naarmate de tijd gaat lopen. Het door de gemeenteraad vastgestelde budget van €30 miljoen voor de restauratie en verbouwing van de Bonbonnière voorziet naar verwachting afdoende in de dekking van de restauratie- en verbouwkosten.

Samengevat komen de door HERMON geschatte kosten voor restauratie en verbouwing neer op:¹:

Categorie	Bedrag (€)
Bouwkundig (onderbouw, gevels, dak, interieur)	2.692.050
Constructief en veiligheidsaanpassingen	968.000
Installaties (E/W/HVAC/lift/BMS)	3.010.250
Brandveiligheid	357.000
Isolatie en verduurzaming	904.250
Nieuwe voorzieningen (inrichting)	1.350.000
Bouwplaats, voorbereiding en toezicht	1.061.250
Totaal directe kosten	10.342.800
Opslag algemene kosten, winst en risico (15%)	1.551.420
Oplossen fietsprobleem	1.000.000
Vergroening rondom pand	150.000
Onvoorzien (25%)	3.261.055
Totaal exclusief BTW	16.305.275
Btw (gemiddeld 9–21%)	± 2.445.750
Totaal incl. BTW	± € 18,75 miljoen

Deze inschatting van de kosten voor restauratie en verbouwing wordt door de gemeente als uitgangspunt genomen in alle vier de scenario's.

De exploitatiekosten per scenario verschillen, en hiervoor wordt per scenario een toelichting gegeven op basis van de inschattingen van HERMON Heritage.

¹ Genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Gerekend is volgens het prijspeil van 2025; te indexeren als de bouw later start.

3. Scenario A: Maximaal Maatschappelijk

Voor (volks-)cultuur en sociaal-maatschappelijk gebruik

3.1 Definitie van het scenario

De Bonbonnière wordt een centrum voor sociaal-maatschappelijke cohesie en volkscultuur. Het gebouw fungeert als ontmoetingsplek voor lokale initiatieven op het gebied van: volkscultuur, amateurkunst en sociaal-maatschappelijk. De nadruk ligt op inclusie, participatie en het versterken van gemeenschapsgevoel. De gemeente blijft eigenaar en financiert restauratie en exploitatie, waarbij vrijwilligers een grote rol spelen in programmering en beheer.

3.2 Kernonderdelen van het scenario

3.2.1 Doelstelling

Het bevorderen van sociale cohesie en participatie door een toegankelijke ontmoetingsplek voor alle inwoners. Dit scenario richt zich op het behoud van de Bonbonnière als cultureel podium, waarbij de nadruk ligt op het renoveren van de bestaande structuur. Het doel is om het historische karakter te behouden en tegelijkertijd te voldoen aan moderne eisen voor veiligheid, comfort en toegankelijkheid.

3.2.2 Exploitatie

Het gehele gebouw krijgt een sociaal-maatschappelijke exploitatie. De zaalverhuur, de horeca-exploitatie en de programmering vinden vanuit dit oogmerk plaats. Dit wordt uitgevoerd door een stichting met vrijwilligers en een klein professioneel team, gefinancierd door gemeentelijke subsidies.

3.2.3 Partners

De gemeente is de eigenaar en beheerder van het gebouw. De gemeente financiert de restauratie en draagt ook zorg voor het onderhoud van het pand. Organisaties en instellingen uit het culturele en maatschappelijke domein zijn potentiële gebruikers van het gebouw en vertegenwoordigd in een stichting. Deze zorgt voor de bezetting en exploitatie van de Bonbonnière. De gemeente subsidieert de exploitatie (bijna) volledig.

3.2.4 Bouwkundig

Omdat het gebouw geheel in gebruik wordt genomen wordt het rijksmonumentale gedeelte geconserveerd en waar nodig gerestaureerd. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Restauratie van historische onderdelen: de Redoutezaal, Salle Blanche, plafonds van Charles Eyck en oorspronkelijke stucdecoraties.
- Toegankelijkheid voor mindervaliden (liften, aangepaste routes en sanitaire voorzieningen).
- Duurzaamheid: energiezuinige installaties, klimaatregeling en behoud van materiaalhistorische kwaliteit.
- Toiletten, brandveilige vluchtwegen en geschiktheid voor intensief gebruik.

3.2.5 Juridisch

In dit scenario blijft de gemeente Maastricht eigenaar van het (gehele) gebouw, de huidige eigendomsstructuur blijft daarmee behouden. De gemeente draagt zorg voor de renovatie en exploitatie van de Bonbonnière. Vergunningen voor renovatie moeten worden aangevraagd, inclusief monumentenvergunning.

3.2.6 Financiën

Verbouwing:

De verbouwing geschiedt onder regie van de gemeente. Het gebouw wordt gerenoveerd en ingericht voor het beoogde maatschappelijke gebruik. De Gemeente Maastricht financiert de restauratie en verbouwing. Hiervoor staat 30 miljoen euro opgenomen in de begroting.

Exploitatie:

Om de Bonbonnière te benutten als huis voor maximaal maatschappelijk gebruik, moet een compacte staf worden ingehuurd, die zorgdraagt voor het gebouw en het gebruik door maatschappelijke organisaties. De vaste lasten (nutskosten, verzekering, beveiliging) zijn voor rekening van de gemeente. Er zijn geen inkomsten te verwachten. Dekking zal plaatsvinden via gemeentelijke bijdrage, subsidies en fondsenwerving.

Exploitatiekosten	In €, ex BTW	Opmerkingen
Vastgoed- en gebouwgebonden lasten	785.144	
Personeelslasten	241.036	Hoger, indien in dienst van gemeente
Programma- en gebruikslasten	20.000	Speciale programmering
Beheer- en organisatiekosten	69.880	
Financiële lasten	37.500	
Inslag horeca	PM	Afhankelijk van gemaakte keuze
Afschrijving losse inventaris	PM	
Bijzondere fiscale lasten	PM	
	1.153.560	

3.2.7 Impact

Behoud van cultuurfunctie en historische waarde van het pand. Beperkte economische impact, maar grote waarde voor erfgoed en lokale gemeenschap.

3.2.8 Planning & fasering

De doorlooptijd voor verbouwing en oplevering is geschat op circa 4 jaar. Het traject van verplichte aanbesteding en vergunning van de verbouwing neemt hierbij circa 2 jaar in beslag.

3.2.9 Belangrijkste randvoorwaarden

- Het beheer en de uitvoering is in handen van een groep mensen, bij voorkeur in de vorm van een stichting, die hiertoe uitgerust is. Hiertoe moet open uitgenodigd worden.
- De subsidieverlening geschiedt onder voorwaarden van het cultureel en maatschappelijk gebruik van het gebouw, programmering en het bereik van doelgroepen.
- Er moet een participatietraject met omwonenden en toekomstig gebruikers worden gestart.

3.3 Samenvattende omschrijving van het scenario

De Bonbonnière wordt een centrum voor sociaal-maatschappelijke cohesie in de binnenstad en een podium voor volkscultuur. De impact is alleen maatschappelijk: de baten liggen in welzijn, burgerschap en verbinding binnen deze doelgroep. De regie wordt, onder voorwaarden, uit handen gegeven aan een groep (stichting) mensen/instellingen die gebruik gaan maken van de Bonbonnière.

4. Scenario B: Horeca en zaalverhuur

Cultureel-historische horecalocatie met gemengde exploitatie

4.1 Definitie van het scenario

In dit scenario verwordt de Bonbonnière tot een multifunctionele cultuurhistorische locatie. De benedenverdieping, Grand Café, Redoutezaal en aanliggende ruimtes op de begane grond en de terrassen, worden via een tender openbaar verhuurd aan een horeca exploitant die deze zal gebruiken voor commerciële horeca-activiteiten en zaalverhuur.

De bovenverdieping, de Salle Blanche, de kleinere foyers en de theaterzaal blijven in gemeentelijk beheer en worden geprogrammeerd door een onafhankelijke stichting, die namens de gemeente een publieke opdracht uitvoert om een evenwichtige programmering te verzorgen met culturele en maatschappelijke activiteiten (theater, exposities en kleinschalige evenementen).

Tussen de beneden- en bovenverdieping moet (betaalde) uitwisseling en afstemming mogelijk zijn.

4.2 Kernonderdelen van het scenario

4.2.1 Doelstelling

Vergroten van het publieksbereik en versterken van de economische vitaliteit van het centrum. Het scenario wil cultuur en horeca combineren om een breed publiek aan te trekken.

4.2.2 Exploitatie

De exploitatie kent twee duidelijke sporen:

1. Commercieel deel – Horeca en evenementen: De horecaondernemer voert een zelfstandige exploitatie van het Grand Café inclusief terrassen en de Redoute met aanliggende ruimtes. De exploitatie is volledig op eigen risico van de ondernemer; inkomsten komen uit horeca-omzet en zaalverhuur.

2. Publiek deel – Salle Blanche, theaterzaal, foyers en programmering: De theaterzaal blijft publiek bezit en wordt beheerd door een stichting die optreedt als cultureel programmeur. De stichting ontvangt een gemeentelijke subsidie om een mix van culturele en sociaal- maatschappelijke activiteiten te realiseren.

4.2.3 Partners

De Gemeente Maastricht is de eigenaar van het gebouw, financiert de restauratie en het onderhoud van het pand en subsidieert de culturele stichting.

De horecaondernemer/ exploitant voert de commerciële exploitatie van Grand Café met terrassen en de Redoute met aanliggende ruimtes.

Een culturele stichting organiseert de programmering in de Salle Blanche, de theaterzaal en de foyers op basis van een gemeentelijke opdracht en op basis van de bijbehorende subsidievoorwaarden.

4.2.4 Bouwkundig

Het gebouw wordt als rijksmonument gerestaureerd in opdracht en voor rekening van de gemeente. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- Restauratie van historische onderdelen: de Redoutezaal, Salle Blanche, plafonds van Charles Eyck en oorspronkelijke stucdecoraties.
- Duidelijke functionele scheiding tussen commerciële en publieke delen (beneden/boven).

- Akoestische en brandtechnische maatregelen om horeca-activiteiten en culturele programmering te kunnen combineren.
- Toegankelijkheid voor mindervaliden (liften, aangepaste routes en sanitaire voorzieningen).
- Duurzaamheid: energiezuinige installaties, klimaatregeling en behoud van materiaalhistorische kwaliteit.
- Toiletten, brandveilige vluchtwegen en geschiktheid voor intensief gebruik.

4.2.5 Juridisch

De Gemeente Maastricht blijft eigenaar van het gehele gebouw. De gemeente blijft verantwoordelijk voor groot onderhoud en coördinatie tussen beide gebruikers. Er worden twee overeenkomsten afgesloten:

- een huurovereenkomst/ concessie met de horeca-exploitant voor commerciële ruimtes op de begane grond en terrassen;
- een beheer- en subsidieovereenkomst met de culturele stichting voor de zalen op de verdiepingen en de publieke programmering.

Op dit moment laat het bestemmingsplan niet toe dat de horecafunctie zelfstandig wordt beoefend. Alleen 'ondersteunende of ondergeschikte horeca' is toegestaan. Als de horecaondernemer zelfstandig en los opereert van de organisatie die de culturele programmering voor haar rekening neemt, is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Vergunningstrajecten zijn complex door de combinatie van functies en duren daardoor mogelijk langer.

4.2.6 Financiën

Verbouwing:

De verbouwing geschiedt onder regie van de gemeente. Het gebouw wordt gerenoveerd en ingericht voor het beoogde multifunctionele gebruik. De Gemeente Maastricht financiert de restauratie en verbouwing.

Exploitatie:

De horeca-exploitant betaalt huur aan de gemeente en dekt de eigen commerciële kosten. De gemeente subsidieert de exploitatie van de zalen op de bovenverdieping en de publieke programmering.

De indicatieve verdeling van de jaarlijkse exploitatie is als volgt in te schatten:

- Horeca-exploitant – 40 %
- Gemeente – 40 %
- Culturele stichting (inkomsten uit kaartverkoop en derden) – 20 %

De exploitatiekosten voor de bovenverdieping kunnen als volgt worden ingeschat:

Exploitatiekosten	Bedrag in €, ex BTW	Opmerkingen
Vastgoed- en gebouwgebonden lasten	609.698	
Personeelslasten	198.469	Hoger, indien in dienst van gemeente
Programma- en gebruikslasten	10.000	Speciale programmering
Beheer- en organisatiekosten	57.878	
Financiële lasten	37.500	
Inslag horeca	PM	Afhankelijk van gemaakte keuze
Afschrijving losse inventaris	138.619	
Bijzondere fiscale lasten		
Totaal	1.052.163	

4.2.7 Impact

Sterke culturele en economische impuls. Verwachte toename van bezoekers en versterking van het stadsimago.

4.2.8 Planning & fasering

De doorlooptijd voor verbouwing en oplevering is geschat op circa 4-4,5 jaar. Het traject van verplichte aanbesteding en vergunning van de verbouwing neemt hierbij circa 2 jaar in beslag. Het vergunningentraject voor de horeca functie kan daarbij meer tijd in beslag nemen vanwege de bestemmingsplanwijziging.

4.2.9 Belangrijkste randvoorwaarden

- De bestemming van het pand moet aangepast worden naar deels cultureel, deels horeca.
- Er moet een stichting opgestart worden voor de culturele exploitatie.
- Er moet een openbare tender wordt gestart om een horeca-exploitant aan te trekken.
- Er moet een participatietraject met omwonenden en toekomstig gebruikers worden gestart.

4.3 Samenvattende omschrijving van het scenario

Transformatie naar een levendig multifunctioneel cultureel centrum met horeca, theater en evenementen, gericht op verbreding van het cultuuraanbod en economische versterking. De exploitatie is in handen van een horeca exploitant en een culturele stichting die onderling afstemmen en samenwerken. Er wordt ingezet op een mix van culturele en commerciële activiteiten om financiële duurzaamheid te waarborgen.

5. Scenario C: Openbare tender

Herontwikkeld monument in commerciële erfpacht of huur

5.1 Definitie van het scenario

Na de renovatie wordt het gebouw via een openbare tender aangeboden aan de markt. Een ondernemer (of consortium) dient een plan in voor herbestemming, inrichting en exploitatie binnen de randvoorwaarden van het monument en het bestemmingsplan. De ondernemer bepaalt zelf de combinatie van functies — bijvoorbeeld horeca, evenementen, cultuur, vergaderlocaties of creatieve bedrijvigheid — en draagt de volledige exploitatie- en financiële verantwoordelijkheid. De gemeente behoudt alleen een regisserende en toetsende rol, gericht op behoud van het rijksmonumentale karakter en naleving van de bestemming.

5.2 Kernonderdelen van het scenario

5.2.1 Doelstelling

Het gebruik van de Bonbonnière is volledig afhankelijk van het door de ondernemer ingediende plan. Dit zou kunnen variëren van horeca en events tot creatieve werkplekken of een culturele hub.

5.2.2 Exploitatie

De Gemeente voert de renovatie uit, levert een bruikbaar en veilig gebouw op en stelt kaders voor het gebruik (monument, geluid, veiligheid, bestemmingsplan). De ondernemer ontwikkelt het definitieve exploitatieconcept, investeert in de inrichting en voert een zelfstandige bedrijfsvoering. De exploitatieverantwoordelijkheid ligt volledig bij de ondernemer. De gemeente ontvangt huur en houdt toezicht via periodieke evaluatie.

5.2.3 Partners

De Gemeente Maastricht is eigenaar van het gebouw, verantwoordelijk voor het casco-herstel en randvoorwaarden. Ook is de gemeente als verhuurder verantwoordelijk voor het toekomstige onderhoud van het gebouw.

Een private ondernemer of een consortium dat de tender heeft gewonnen, is verantwoordelijk voor de inrichting, exploitatie en dagelijkse bedrijfsvoering en heeft eventueel samenwerkingspartners.

5.2.4 Bouwkundig

De gemeente voert een casco-restauratie uit waarbij:

- de dragende constructies, gevels, daken en vloeren worden hersteld.
- de brandveiligheid en installaties worden vernieuwd tot basisniveau.
- de monumentale elementen (zoals de Redoutezaal en plafonds van Charles Eyck) worden geconserveerd.
- de inrichting en exploitatie-investeringen volledig worden overgelaten aan de ondernemer.

5.2.5 Juridisch

De Gemeente Maastricht blijft eigenaar van het gebouw en verhuurt het op basis van een openbare tender via een meerjarige overeenkomst aan de ondernemer. De huurder investeert zelf in de inrichting en exploitatie en draagt alle kosten van gebruik, onderhoud en exploitatie. De gemeente behoudt toezicht en toetsing via de tenderafspraken en periodieke verantwoording. Vergunningen voor renovatie moeten worden aangevraagd, inclusief monumentenvergunning. Vergunningstrajecten voor het gebruik zijn complex door de combinatie van functies.

5.2.6 Financiën

Verbouwing:

De verbouwing geschiedt onder regie van de gemeente. Het gebouw wordt gerenoveerd voor het beoogde gebruik. De Gemeente Maastricht financiert de restauratie en verbouwing. De gemeente levert het gebouw gereed op voor verhuur. De kosten voor verdere afbouw en inrichting komen ten laste van de ondernemer.

Exploitatie:

De ondernemer draagt volledig de verantwoordelijkheid voor exploitatie, onderhoud en afbouw. De gemeente ontvangt huur en levert geen subsidie. De gemeente heeft beperkte lasten als eigenaar van het pand. De gemeente moet een reservering doen voor onderhoud. Totaal jaarlijkse kosten (zie tabel) is ongeveer € 545.000, die naar verwachting op te brengen zijn vanuit de huurinkomsten.

Exploitatiekosten	In €, ex BTW	Opmerkingen
Vastgoed- en gebouwgebonden lasten	449.286	
Personeelslasten	57.200	Hoger, indien in dienst van gemeente
Programma- en gebruikskosten		
Beheer – en organisatiekosten		
Financiële lasten	37.500	
Inslag horeca		
Afschrijving losse inventaris		
Bijzondere fiscale lasten		
	543.986	

5.2.7 Impact

Dit scenario biedt maximale marktwerking met minimale publieke inmenging, maar ook het grootste risico op verlies van publieke toegankelijkheid en maatschappelijke functies.

5.2.8 Planning & fasering

De doorlooptijd voor verbouwing en oplevering is geschat op circa 3,5 - 4 jaar. Het traject van verplichte aanbesteding en vergunning van de verbouwing neemt hierbij circa 2 jaar in beslag. Het vergunningentraject voor de diverse functies kan daarbij meer tijd in beslag nemen. Deze planning is geheel indicatief en afhankelijk van de invulling door de ondernemer. Bij wijziging van bestemming en zal dit meer tijd in beslag nemen.

5.2.9 Belangrijkste randvoorwaarden

- De culturele bestemming moet minimaal gehandhaafd blijven, bij toevoeging van overige gewenste functies moet bekeken worden of een bestemmingsplanwijziging nodig is.
- De ondernemer wordt op basis van een openbare tender geselecteerd.
- Er moet een investeringsbereidheid zijn van de ondernemer.
- De gemeente stelt randvoorwaarden op voor de uitstraling, functies en gebruiksintensiteit via het tenderdocument en in de huurovereenkomst.
- Er moet een participatietraject met omwonenden en toekomstig gebruikers worden gestart.

5.3 Samenvattende omschrijving

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.

6. Scenario D: Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving

6.1 Definitie van het scenario

Dit scenario transformeert de Bonbonnière tot een Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving. Het concept verbindt (volks)cultuur, wetenschap en maatschappij in één monumentaal gebouw. Het doel is een inclusieve plek waar ontmoeting, dialoog en creativiteit centraal staan, met een programmering die domeinen laat overlappen en maatschappelijke impact genereert.

6.2 Kernonderdelen van het scenario

6.2.1 Doelstelling

De Bonbonnière verbindt, als huis voor de stad, de domeinen cultuur en kennis met elkaar en met de samenleving. Vanuit een monumentaal hart in de stad wordt ruimte gecreëerd voor ontmoeting, verbeelding en verdieping. Er zijn kruisbestuivingen tussen makers, denkers, inwoners en publiek, en er wordt een podium geboden aan iedereen die iets wil delen, leren of verrassen. In de Bonbonnière ontstaat iets nieuws: cultuur die verbindt, kennis die inspireert, gesprekken die ertoe doen.

6.2.2 Exploitatie

Voor het exploiteren van de Bonbonnière, nadat deze weer is opengesteld, is een uitvoeringsorganisatie nodig. 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. 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 én dragen zo zorg voor een stabiele basis. 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. Inkomsten komen uit zaalverhuur (zakelijk, cultureel, maatschappelijk), horeca en eventcatering. Door de basis te vinden in een deel verhuur aan de zakelijke markt en door Vrienden bereid te vinden zich langdurig te committeren is een duurzame exploitatie mogelijk.

6.2.3 Partners

Dit scenario betreft een samenwerking tussen Gemeente Maastricht en een groep partners, 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. 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 én zo zorgdragen voor een stabiele basis. Afspraken met de Vrienden worden uitgewerkt en vastgelegd in convenanten. Andere, in de uitwerkingsfase te werven partners, vullen bezetting in boven de 60%.

6.2.4 Bouwkundig

- De Bonbonnière wordt weer in technisch en functioneel gezonde staat gebracht, met als uitgangspunt dat de monumentale waarde wordt behouden en de oorspronkelijke kwaliteit wordt teruggebracht met toevoeging van moderne voorzieningen.
- Ingrepen omvatten restauratie van theaterzaal, Redoute en Salle Blanche, nieuwe klimaatinstallatie, verduurzaming (gasloos, vacuümglas, LED), nieuwe sanitaire voorzieningen, grotere lift en verbeterde toegankelijkheid.

- Alle voorgestelde maatregelen zijn omkeerbaar en tasten de authenticiteit van het gebouw niet aan.
- De Bonbonnière moet ook haar plaats in de stad weer innemen. Van een grijs blok naar een inspirerend gebouw in een aantrekkelijke omgeving.

6.2.5 Juridisch

De Bonbonnière blijft eigendom van de gemeente. Het gebouw wordt door de gemeente gerestaureerd en aangepast. De exploitatie zal worden uitgevoerd door een uitvoeringsorganisatie. De Vrienden spreken de voorkeur uit voor een aansturende rol in de governance van deze stichting. Op deze manier wordt bewaakt dat de stichting de gestelde doelen naleeft en hieraan uitvoering geeft in de programmering. De kwartiermaker krijgt de opdracht om de structuur van deze governance verder uit te werken.

6.2.6 Financiën

Verbouwing:

De verbouwing geschiedt onder regie van de gemeente. Het gebouw wordt gerenoveerd voor het beoogde gebruik. De Gemeente Maastricht financiert de restauratie. Omdat de Bonbonnière een rijksmonument is en een breed maatschappelijk programma moet kunnen huisvesten, houdt het projectbudget rekening met restauratie, verbouwing en herinrichting van de Bonbonnière als Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving.

Exploitatie:

De Bonbonnière kent een aantal inkomstenstromen:

- De zaalverhuur is de basis van de exploitatie. In principe worden de zalen voor ¼ zakelijk verhuurd. Dit legt de 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, het kennis- en cultuurdomein betalen het middentarief en het laagste tarief is voor het domein samenleving.

De zaalverhuur is (voor nu) berekend op 80% bezetting. Het streven is dat de Vrienden zorgdragen voor 60% van de bezetting en daarmee voorzien in een stabiele basis. Daarbij is gerekend op een jaarlijkse gemeentelijke bijdrage van circa €400.000. Er blijft dan nog 20% bezetting over voor incidentele verhuur tegen een hogere, ook gedifferentieerde, huurprijs. De laatste 20% is gereserveerd voor schoonmaak, ombouw, onderhoud en algemene programmering zoals open dagen.

- Eventcatering: voor de 60% gegarandeerde afname door Vrienden is de daaruit voortvloeiende opbrengst voor eventcatering ingecalculeerd. Worden de zalen vaker verhuurd tegen de prijzen die voor incidentele verhuur gelden, dan stijgen de inkomsten nog verder door de daarmee samenhangende eventcatering.

- Het Grand Café levert een ander substantieel deel van de exploitatie.

- Inkomsten uit fondsen en subsidies voor programmering, inkomsten uit eventuele eigen producties en overige initiatieven en inkomsten uit loyalty programma's zijn niet meegerekend in onderstaande tabel:

Betreft	Bedrag
Gegarandeerde zaalverhuur (60%) tegen partnertarief	915.200
Extra zaalverhuur (20%) tegen hoger tarief	348.117
Eventhoreca (op basis van 60% bezetting)	1.644.720
Grand café	1.478.382
Totaal inkomsten	4.386.419

6.2.7 Impact

Sterke sociale, culturele en economische impact. Het huis wordt een baken van verbinding, kennisdeling en creativiteit. Het versterkt het imago van Maastricht als culturele en academische stad.

6.2.8 Planning & fasering

De doorlooptijd voor verbouwing en oplevering is geschat op circa 4 jaar. Het traject van verplichte aanbesteding en vergunning van de verbouwing neemt hierbij circa 2 jaar in beslag.

Om het momentum van 2026, Maastrichtjaar en 50 jaar Universiteit, te benutten en tevens recht te doen aan de veelgehoorde wens van opening van de Bonbonnière, kan de Bonbonnière ook tijdelijk worden opengesteld voor speciale activiteiten tijdens de uitwerkings- en voorbereidingsfase in 2026/2027, als er nog niet wordt verbouwd. Dit levert ruimte op voor gewenning, voor experimentele activiteiten, voor participatie en voor co-creatie. Bij de start van de verbouwing gaat het gebouw weer dicht, waardoor de verbouwing vlotter verloopt. Daarna is de Bonbonnière in een keer klaar voor het beoogde gebruik op het gewenste kwaliteitsniveau. Dit vraagt een eenmalige investering en opdracht aan een tijdelijke organisatie (beheerder, programmamaker, vrijwilligerscoördinatie).

6.2.9 Belangrijkste randvoorwaarden

- Commitment van Vrienden vastleggen in samenwerkings- of intentie overeenkomst.
- Inrichten van een uitvoeringsorganisatie voor de exploitatie.
- Er moet een participatietraject met omwonenden en toekomstig gebruikers worden gestart.

6.3 Samenvattende omschrijving

De Bonbonnière wordt een levendig Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving: een monumentaal icoon met een hedendaagse functie, waar cultuur en wetenschap elkaar ontmoeten en bijdragen aan een verbonden Maastricht. Het Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving wordt gedragen door de Vrienden en kent daarmee een uitzonderlijk sterke positie.

7. Vergelijkende matrix

	Scenario A – Maximaal maatschappelijk	Scenario B – Horeca & zaalverhuur	Scenario C – Openbare tender	Scenario D – Huis voor Cultuur, Kenniss & 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 participatie door een toegankelijke ontmoetingsplek te creëren voor alle inwoners.	Combineren van commerciële en culturele functies om een duurzame exploitatie en levendige invulling te realiseren.	Maximale marktwerking en minimale publieke inmenging, met behoud van erfgoed	Een levendige ontmoetingsplek 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.

	Scenario A – Maximaal maatschappelijk	Scenario B – Horeca & zaalverhuur	Scenario C – Openbare tender	Scenario D – Huis voor Cultuur, Kennis & Samenleving
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 en overige 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 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.

	Scenario A – Maximaal maatschappelijk	Scenario B – Horeca & zaalverhuur	Scenario C – Openbare tender	Scenario D – Huis voor Cultuur, Kennis & Samenleving
Financiën	Verbouwing: Investering ± €19 miljoen. Exploitatie: volledig subsidieafhankelijk, gemeentelijke bijdrage circa €1 miljoen Structureel verlieslatend, volledig afhankelijk van subsidie	Verbouwing: Investering ± €19 miljoen. Exploitatie: huurinkomsten, horecaomzet, subsidies. Horeca-inkomsten dekken deel exploitatie; gemeente subsidieert programmering voor circa €400.000	Verbouwing: Investering ± €19 miljoen. Exploitatie: ondernemer draagt volledige exploitatiekosten.	Verbouwing: Investering ± €19 miljoen. Exploitatie: inkomsten uit bijdrage Vrienden, gemeente investeert jaarlijks circa €400.000, zaalverhuur, horeca, subsidies, fondsen.
Planning & fasering	± 4 jaar (vergunningen, restauratie, inrichting)	± 4 jaar (vergunningen, restauratie, horeca, inrichting)	± 3,5 jaar (vergunningen, restauratie, inrichting en horeca vergunning door ondernemer)	± 4 jaar (vergunningen, restauratie, horeca, inrichting)
Randvoorwaarden	• 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, functies en gebruiksintensiteit vastleggen.	• Commitment van Vrienden in samenwerkingsovereenkomst. • Inrichten van een uitvoeringsorganisatie voor de exploitatie. • Participatietraject met omwonenden en toekomstig gebruikers.

	Scenario A – Maximaal maatschappelijk	Scenario B – Horeca & zaalverhuur	Scenario C – Openbare tender	Scenario D – Huis voor Cultuur, Kennis & Samenleving
			• Participatietraject met omwonenden 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 programmering.	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.

Wat dit oplevert:

- **Scenario A:** maximale maatschappelijke waarde, maar financieel volledig afhankelijk van de gemeente.
- **Scenario B:** hybride model met deels commerciële inkomsten en culturele programmering.
- **Scenario C:** marktgedreven exploitatie, gemeente beperkt zich tot restauratie opgave en het stellen van een inhoudelijk kader om de culturele en erfgoed bestemming te borgen.
- **Scenario D:** combinatie van programmering op vier domeinen, cultuur, kennis, samenleving en zakelijk. Financieel en inhoudelijk gedragen concept door betrokkenheid van Vrienden in de stad.

8. Voorstel College B&W

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'.

Het samen onder één dak brengen van cultuur (zowel volkscultuur, amateurkunsten als professionele 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.

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.