



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van Liberale Partij Maastricht  
t.a.v. mevrouw K. Nuyts

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake Bonbonnière, stand van zaken	22 januari 2024 Verz. 24 januari 2024	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
R. (René) van Kessel O. (Odette) Creusen	043 350 4520	2023.05046
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
<a href="mailto:rene.van.kessel@maastricht.nl">rene.van.kessel@maastricht.nl</a> <a href="mailto:odette.creusen@maastricht.nl">odette.creusen@maastricht.nl</a>		11-12-2023

Geachte mevrouw Nuyts,

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

## Vraag 1.

Wat is de stand van zaken omtrent de Bonbonnière, is er inmiddels al een partij gevonden die aan de slag wil gaan en hiertoe ook financieel in staat is?

Wat houden de eventuele plannen in?

## Antwoord 1.

*In de RIB van 20 december 2022 werd gemeld dat er een intentieovereenkomst zou worden gesloten voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek – waaronder de financiële aspecten - van het plan van Landmark Maastricht BV voor een duurzame herinvulling van de Bonbonnière. In de RIB's van 20 juni 2023 (verzonden 21 juni 2023) resp. 10 oktober 2023 (verzonden 12 oktober 2023) werd u op de hoogte gehouden van de voortgang. In laatstgenoemde RIB waarbij u werd geïnformeerd dat de intentieovereenkomst is verlengd tot 1 februari 2024, werd uw raad toegezegd dat zodra er weer een volgende fase in dit traject is aangebroken, wij u nader zullen berichten.*

*Omdat de periode tot 1 februari 2024 te kort blijkt voor afronding van het haalbaarheidsonderzoek, is het nodig de intentieovereenkomst nogmaals te verlengen. Hierover volgt binnenkort een RIB. Zoals in de RIB van 20 december 2022 vermeld, bestaat het plan in grote lijnen uit culturele invulling, horeca (o.a. een restaurant) en een woon/werkfunctie.*

## Vraag 2.

Heineken is verwickeld in een pachtconstructie waar ze vanaf wil. Dat heeft Heineken in 2022 tijdens de domeinvergadering economie en cultuur aangegeven, liever gisteren dan vandaag. Heineken heeft toen ook aangegeven dat als de pachtovereenkomst ontbonden zou worden, het achterstallig onderhoud zou worden aangepakt en dat het tiptop opgeleverd zou worden. Waarom lukt dat nou niet? Wie zit hier nu dwars?



DATUM  
22 januari 2024

**Antwoord 2.**

*U suggereert dat er hier iemand dwars zou zitten. Dat is niet het geval. Er is pas sprake van een mogelijke ontbinding van het erfpachtrecht op verzoek van Heineken als blijkt dat het plan van Landmark Maastricht B.V. niet slaagt. Tegen 1 februari 2024 zou daar duidelijkheid over zijn; dat wordt echter later zoals uit antwoord 1 blijkt. Het feit dat er om verlenging gevraagd wordt, geeft aan dat we positief gestemd zijn. Heineken moet volgens de erfpachtakte het pand "als een goed huisvader in een behoorlijke staat onderhouden". In die toestand zal Heineken het pand ook moeten opleveren.*

**Vraag 3.**

Wat is inmiddels aan reparatie en onderhoud gepleegd aan de Bonbonnière nadat een stuk plafond naar beneden kwam?

**Antwoord 3.**

*Heineken heeft de plafondstuclijsten hersteld. Verder heeft Heineken blijkens opgave recent de brandmeldinstallatie in orde gebracht, CV-ketels en luchtbehandelingsinstallatie aangepakt, lekkages in de toneeltoren verholpen, enkele dakgoten en het zinkwerk hersteld en de liftkeuring opgedragen.*

**Vraag 4.**

Bekend is dat de gemeente de Bonbonnière niet meer in volle eigendom wilt hebben. Ze wil de kosten van het onderhoud niet dragen. Alhoewel die onderhoudskosten, nadat Heineken het gebouw tiptop zou hebben overdragen na ontbinding pachtovereenkomst, bij lange na niet het bedrag voor de middenzaal zal benaderen.

Het geld, ca 18 miljoen en meer (stijgende bouwkosten) plus het jaarlijkse exploitatie bedrag van 4 ton Theater, moet in een middenzaal gestoken worden, in plaats van in dit unieke historische gebouw. Voor de Liberale Partij Maastricht is dit onvoorstelbaar. Alvorens de coalitie uitsprak dat er een middenzaal moest komen, had ze geen onderzoek gedaan naar de casus en wist ze dus helemaal niets over wat die uitspraak betekende. Het ene probleem na het nadere probleem dook op. De zaal was te klein dus moesten twee panden aangekocht worden aan het Vrijthof, het laden en lossen was niet mogelijk, dus moesten er twee panden aan de achterkant, in de Statenstraat worden verworven, dat heeft miljoenen extra gekost. Daarnaast is er een probleem als er evenementen zijn op het Vrijthof. Maar dat alles mocht niet boeien, ook die extra miljoenenuitgave niet, want het staat immers in het coalitieakkoord.

- a. Wat is de stand van zaken van de middenzaal, zijn er nog meer problemen gerezen?
- b. Hoe staat het met de aanbesteding?
- c. Welk bedrag heeft u inmiddels berekend voor de jaarlijkse exploitatie van de middenzaal?
- d. Wat is de stand van zaken van de verzelfstandiging van het Theater? En wat betekent die dan voor de kosten die drukken op de begroting inclusief middenzaal?

**Antwoord 4.**

*Vooraf: De bewering dat de Gemeente Maastricht de Bonbonnière niet meer in volle eigendom wil hebben, is onjuist. De Gemeente Maastricht is bloot-eigenaar en er is al 30 jaar sprake van een erfpachtconstructie. Hierbij is de onderhoudsplicht bij de erfpachter ondergebracht. Daarnaast heeft de Raad voor de Middenzaal een bedrag van 15,2 miljoen euro uitgetrokken. Er hebben zich - na het vaststellen van het Raadsvoorstel - geen problemen voorgedaan. De aankoop van de twee panden is ten behoeve van zowel het bouwen van de nieuwe zaal als een extra laad/los dock. Evenementen gehouden op het Vrijthof en voorstellingen in het Theater aan het Vrijthof leveren geen problemen op als de Middenzaal in bedrijf is. Alleen in de bouwperiode van de*



DATUM  
22 januari 2024

*Middenzaal zal er nauwe samenwerking zijn om de diverse evenementen op het Vrijthof op een goede manier te coördineren.*

- a. *Nee, er zijn geen problemen: het traject loopt volgens planning.*
- b. *Op dit moment staan we in de tweede fase van de Europese aanbesteding van de architect voor de Middenzaal. Wij verwachten u eind maart 2024 op de hoogte te kunnen brengen met welke architect we het traject gaan inzetten.*
- c. *Wij zijn in de startfase voor de Middenzaal. Daarom is er nog geen nieuwe exploitatie voor de Middenzaal berekend. De Raad heeft op 7 november 2022 besloten dat in de meerjarenbegroting van het Theater vanaf 2025 een structureel bedrag van € 400.000,- is opgenomen voor de exploitatie van de Middenzaal.*
- d. *De interne verzelfstandiging zal in 2024 geleidelijk worden ingevoerd. Op dit moment worden de uitgangspunten en spelregels besproken en ter besluitvorming/ akkoord voorgelegd aan het College. Het betreft een verschuiving van budgetten binnen de Gemeente Maastricht naar het Theater aan het Vrijthof.*

**Vraag 5.**

Is beëindiging van de pachtovereenkomst alleen mogelijk als de Bonbonnière gekocht wordt?

**Antwoord 5.**

*Nee, Heineken kan een verzoek doen het erfpachtrecht tussentijds te beëindigen indien aantoonbaar is dat een verantwoorde exploitatie binnen de overeengekomen randvoorwaarden niet tot de mogelijkheden behoort.*

**Vraag 6.**

Is beëindiging van de pachtovereenkomst ook mogelijk als er een andere pachter gevonden wordt voor de Bonbonnière?

**Antwoord 6.**

*Als beëindiging van het erfpachtrecht door Heineken aan de orde komt, volgt mogelijk een nieuwe erfpachtuitgifte aan derden via een tender. Dit houdt onder meer verband met het "Arrest Didam".*

**Vraag 7.**

- a. Heeft Heineken het eerste recht van koop op de Bonbonnière?
- b. Staat dat recht in de weg als zich partijen aandienen om de Bonbonnière te ontwikkelen?
- c. Is Heineken gevraagd om de Bonbonnière te kopen? Waarom niet, zie voorgaande vraag.

**Antwoord 7.**

- a. *Nee. Verkoop is sowieso niet aan de orde.*
- b. *Zie het antwoord bij 7a.; niet aan de orde.*
- c. *Heineken is niet gevraagd om de Bonbonnière te kopen.*



DATUM  
22 januari 2024

**Vraag 8.**

Hoe raken we uit deze impasse?

**Antwoord 8.**

*De initiatiefnemers en de gemeente spannen zich samen in om de Bonbonnière nieuw leven in te blazen. Het voorliggende plan lijkt zeer kansrijk en zou tot een mooi resultaat kunnen leiden. Het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan met betrekking tot herontwikkeling c.q. herinvulling is nog gaande, zie ook het antwoord op vraag 1.*

*De verlengingen waren en zijn nodig omdat het een complexe puzzel betreft met heel veel verschillende facetten.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Alain Garnier

Wethouder Sociale zaken, Gezondheid, Arbeidsmarktbeleid en Vastgoed

Schriftelijke vragen