

# **Verbeterplan Golfbaan Stippelberg**

“De tuin van Brainport”, meer dan alleen golf!

**Gemeente Gemert-Bakel**  
**Beheerstichting Golfbaan Stippelberg**

**april 2019**

## Inhoud

1. Samenvatting .....	3
2. Geschiedenis .....	6
2.1. IGP en ontstaan golfbaan .....	6
2.2. Businesscase golfbaan 2008 .....	7
2.3. Eigendom situatie .....	8
2.4. Relatie golfbaan met gemeentelijke begroting .....	8
2.5. Maatregelen gemeente 2014 .....	9
2.6. Ledenverloop en resultaten door de jaren heen .....	10
2.7. Door beheerstichting zelf genomen maatregelen tussen 2014 en 2018 .....	11
2.8. Nieuw ijkpunt in 2019 in relatie tot maatregelen 2014 .....	11
2.9. Financiering IGP .....	12
3. Opdracht gemeenteraad.....	13
3.1. Vertaling opdracht.....	13
3.2. Uitvoering opdracht.....	13
4. Verbetermaatregelen en onderzoeken .....	14
4.1. Aanpak .....	14
4.2. Opbouw exploitatie golfbaan.....	14
4.3. Lasten golfbaan .....	15
4.3.1. Onderhoud baan .....	15
4.3.2. Sluiten 9 holes baan.....	16
4.3.3. Onderhoud clubhuis .....	16
4.3.4. Erfpacht baan.....	18
4.3.5. Personeelskosten.....	20
4.3.6. Overige kosten .....	23
4.4. Baten golfbaan .....	23
4.4.1. Speelrechten.....	23
4.4.2. Horeca .....	25
4.4.3. Greenfee, arrangementen en overige opbrengsten .....	26
4.5. Samenvatting financieel effect maatregelen.....	27
5. Vervolgstappen .....	29
5.1. Behandeling gemeenteraad.....	29
5.2. Gevraagde positionpaper door accountant .....	29

# 1. Samenvatting

Bij de behandeling van de begroting 2019 is een raadsbrede en door het college ondersteunde motie aangenomen over de golfbaan. Deze motie roept het college op om samen met de Beheerstichting Golfbaan Stippelberg te komen tot een plan met daarin maatregelen om de exploitatie van de beheerstichting structureel sluitend te maken.

Structureel sluitend is daarbij opgevat door het college dat voorkomen dient te worden dat de financiën van de beheerstichting in de toekomst niet steeds onderwerp van discussie zijn. Dat betekent onder andere dat het onderhoud van het clubhuis nu goed geregeld moet worden, er een oplossing moet komen voor de betalingsachterstand van € 614.000 en de hypotheek dient te worden afgelost.

Met de kennis van nu zouden er in 2008 waarschijnlijk andere keuzes gemaakt zijn. Deze keuzes vallen echter niet meer terug te draaien. Er moet gehandeld worden naar de situatie zoals deze er nu is.

Er ligt wel een golfbaan binnen de gemeentegrenzen, van hoge kwaliteit, met een sterke reputatie en veel potentie.

De verbetering van de exploitatie is voor de beheerstichting de afgelopen jaren een continu proces geweest. De beheerstichting heeft de afgelopen maanden hard gewerkt om te komen tot het door de gemeente gevraagde verbeterplan. De motie van de gemeenteraad is daarbij ondersteunend geweest.

Voor de maatregelen is eerst gekeken naar wat de beheerstichting in hun eigen exploitatie kan verbeteren. Daaruit zijn een aantal maatregelen gekomen. Het verder verhogen van de speelrechten zowel in 2019 (al doorgevoerd) als in 2020 tot en met 2022. Daarnaast zijn de horecaprijzen in 2019 per saldo met 10% verhoogd. Met ingang van 2020 zal ook de 10% ledenkorting op de horeca en golfshop komen te vervallen. Daarnaast heeft de beheerstichting nog een aantal kleinere maatregelen genomen.

Geconstateerd is echter ook dat er onvoldoende mogelijkheden zijn voor de beheerstichting om op eigen kracht te komen tot een volledige structureel sluitende begroting en wegwerken van de betalingsachterstand. Alhoewel de beheerstichting zelf diverse maatregelen treft om de exploitatie structureel te verbeteren, is geconcludeerd dat dit onvoldoende is om volledig tegemoet te komen aan de motie. Vanuit de gemeente is daarom gekeken naar een verlaging van de totale rekening aan de golfbaan met € 90.000. Daarnaast zal gekeken worden welke mogelijkheden er zijn vanuit het IGP om een voorziening of bestemmingsreserve te vormen voor een deel van de betalingsachterstand.

Het college heeft het standpunt dat na negen jaar van negatieve resultaten niet meer gesproken kan worden van aanloopverliezen. De uitgangspunten bij de start zijn niet gehaald en het college heeft besloten daar afscheid van te nemen middels het verlagen van de erfpacht. De gemeente heeft € 13 miljoen geïnvesteerd in de golfbaan en wil met dit verbeterplan de investering zekerstellen.

De BNG heeft geadviseerd om een opslag op het hypotheekpercentage te hanteren ter voorkoming van mogelijke staatsteun. Dat advies is overgenomen in dit verbeterplan waarbij de hypotheekrente wordt gesteld op 2,5% (nu 0,8%).

Samengevat zijn de maatregelen als volgt:

<b>Maatregelen</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Golfbaan</b>				
Verhogen speelrechten 2019 inclusief voordeel BTW (8%)	€ 73.000	€ 73.000	€ 73.000	€ 73.000
Verhoging speelrechten 2020 tot en met 2022 met: 2,5% inflatie + 2,5% extra	€ 0	€ 45.000	€ 92.000	€ 142.000
Horecaprijzen en inkoop (10%)	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000
Schrappen 10% ledenkorting horeca en golfshop	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Vergoeding marshalls	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Groot onderhoud clubhuis (storting voorziening)	-€ 50.000	-€ 50.000	-€ 50.000	-€ 50.000
<b>Gemeente</b>				
Verlagen rekening golfbaan	€ 0	€ 90.000	€ 90.000	€ 90.000
Betalingsachterstand (voorziening of bestemmingsreserve)	PM			
<b>Totaal</b>	<b>€ 66.000</b>	<b>€ 251.000</b>	<b>€ 298.000</b>	<b>€ 348.000</b>

De gemeente stelt voor het verlagen van de rekening aan de golfbaan de voorwaarde dat alle maatregelen door de beheerstichting worden doorgevoerd.

Verder wordt als voorwaarde aan de beheerstichting gesteld dat overtollige liquiditeiten door de beheerstichting worden benut voor het inlopen van de betalingsachterstand.

In oktober 2019 is er een nieuw ijkmoment voor de rentetarieven. De huidige lening, aangegaan in 2014 van € 8.650.000 met een rentepercentage van 0,8%, dient door de gemeente te worden afgelost. De huidige tarieven bedragen 0,4% voor een vergelijkbare lening. Daarmee kan er voor € 34.600 dekking zijn voor verlaging van de erfpacht. Onbekend is hoe de rente zich ontwikkelt het komende half jaar. De gemeente is ook vrij andere keuzes te maken in de financiering. Daarom wordt de gemeenteraad voorgesteld de projectfinanciering voor de golfbaan los te laten en over te gaan op totaalfinanciering. Hierdoor kan de gemeente inspelen op kansen die de kapitaalmarkt biedt.

Op basis van de erfpachtovereenkomst kan de eigenaar (= gemeente) of erfpachter (= beheerstichting) iedere vijf jaar om een beoordeling van de erfpachtcanon vragen. Er wordt dan beoordeeld of de canon een goede weerspiegeling is van het genot van de erfpachtzaak. Bijstelling van erfpacht is op basis van dit artikel dan ook per definitie niet structureel.

De bijgestelde begroting inclusief alle maatregelen geeft een negatief resultaat van € 50.000 in 2019 oplopend tot een positief resultaat van € 161.000 in 2022. Met deze resultaten moet de beheerstichting weer over voldoende cashflow beschikken om de hypotheek af te lossen (€ 54.000) en de betalingsachterstand van € 614.000 in te lopen. Daarnaast is er enige ruimte om incidentele tegenvallers op te vangen.

Het risico bestaat dat leden zullen vertrekken naar aanleiding van de extra verhoging van de speelrechten en het vervallen van de 10% ledenkorting. Vertrekkende leden hebben een direct gevolg voor de inkomsten uit speelrechten. Daarnaast heeft het ook effect op overige inkomsten zoals horeca. Dat effect is niet in deze cijfers meegenomen. Een voorbehoud is daarom op zijn plaats. De voorgestelde maatregelen zijn daarbij een middel met als doel om de exploitatie van de beheerstichting te verbeteren.

De gemeenteraad heeft in de motie opgeroepen om voor 31 maart 2019 de maatregelen te presenteren. Daarom is op 28 maart 2019 een vertrouwelijke B&W informatiebijeenkomst gehouden. De verlaging van de rekening aan de golfbaan wordt nu via een apart voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

Tenslotte heeft de gemeenteraad verzocht om na zes maanden over de resultaten van de maatregelen te worden geïnformeerd. Dit zal in december 2019 gebeuren.

Samengevat worden de volgende beslispunten voorgelegd aan de gemeenteraad:

1. Verlagen totaalrekening Beheerstichting Golfbaan Stippelberg met € 90.000 met ingang van 1 januari 2020 op basis van artikel 6 pachtovereenkomst onder voorwaarde dat:
  - a. Beheerstichting Golfbaan Stippelberg alle maatregelen uit het "Verbeterplan Golfbaan Stippelberg" zoals opgenomen in bijlage 1 doorvoert.
  - b. De toekomstige overtollige liquiditeiten van de Beheerstichting Golfbaan Stippelberg volledig en enkel ingezet worden om de betalingsachterstand op de gemeente in te lopen.
2. Geen projectfinanciering meer toepassen voor de erfpachtcanon en hypotheek Beheerstichting Golfbaan Stippelberg, de bij de BNG aangegane leningen met de leningnummers 104783 en 109363 maken met ingang van 2020 onderdeel uit van de totaalfinanciering van de gemeente.
3. Vaststellen 7<sup>e</sup> begrotingswijziging 2019

## 2. Geschiedenis

### 2.1. IGP en ontstaan golfbaan

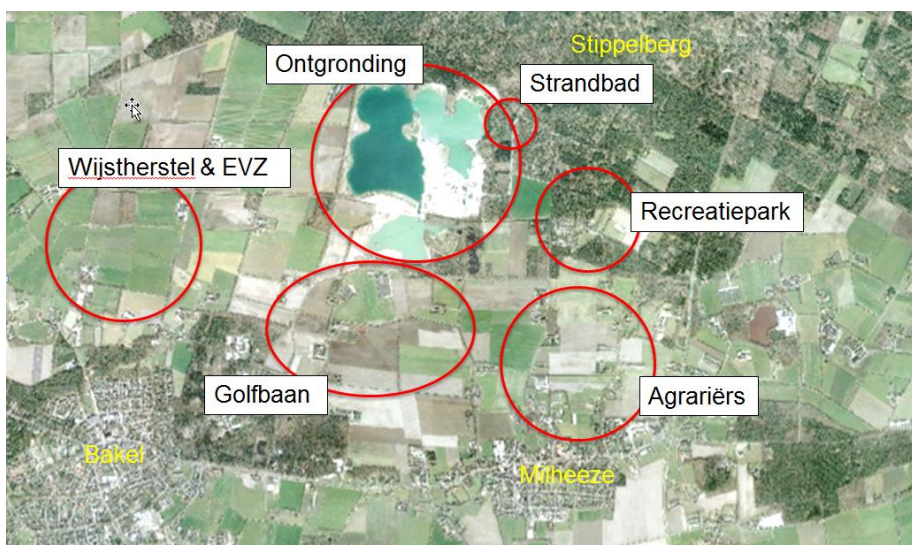
De golfbaan maakt deel uit van het Integraal Gebiedsplan Bakel-Milheeze (IGP). Het IGP is ontstaan uit een samenloop van omstandigheden.

Twee agrariërs stonden voor het besluit om of hun bedrijf uit te breiden of te zoeken naar een nieuwe economische activiteit. Daarbij zijn de mogelijkheden van de realisatie van een 9-holes golfbaan onderzocht. Een groep particulieren was op zoek naar een nieuwe sportieve uitdaging en vatten gelijktijdig het idee op zelf een golfbaan in hun eigen omgeving te realiseren. De ontgronder De Peelhorst wilde hun zandwinning uitbreiden en was daarvoor op zoek naar de hiervoor vereiste maatschappelijke tegenprestatie. De gemeente zocht nieuwe vormen van werkgelegenheid, omdat het gebied onvoldoende toekomstperspectief gaf voor de landbouw met name als gevolg van de varkenscrisis. Tenslotte had het waterschap een aantal waterdoelen te realiseren. Dit allen is samen gekomen in het IGP welke de gemeenteraad heeft vastgesteld in 2005. Via een convenant tussen gemeente, waterschap en De Peelhorst heeft het IGP vervolgens contractueel vorm gekregen. In dit convenant staat een artikel opgenomen dat ondersteuning vanuit het IGP fonds richting golfbaan mogelijk is. In 2016 is het convenant verlengd naar 2021.

Wat begon als een idee voor een 9-holes golfbaan van twee agrariërs, is uiteindelijk uitgegroeid tot een 27-holes golfbaan beheerd door een stichting. De Peelhorst kocht de gronden van de agrariërs. Later is de grond aan de gemeente overgedragen, een golfbaan gerealiseerd en vervolgens in erfpacht uitgegeven aan de beheerstichting. Daarnaast is een clubhuis door de beheerstichting gebouwd met een hypotheek van de gemeente.

In 2008 besluit de gemeenteraad een Publiek-Private Samenwerking constructie (PPS) aan te gaan voor het realiseren van de golfbaan. Voor deze PPS werd gekozen om een aantal gemeentelijke doelen te kunnen realiseren. Het moest een ledenbaan worden zodat een brede laag in de samenleving gebruik kan maken van deze sportfaciliteit. Via de PPS had de gemeente verder meer invloed op de inrichting en fysieke toegankelijkheid van de baan en is er meer invloed op de lokale werkgelegenheid.

Visueel ziet het IGP gebied er als volgt uit.



### Kwaliteit baan

De baan die is gerealiseerd is van hoog niveau wat onder meer blijkt uit diverse prijzen en hoge beoordelingen. Dit ondanks de in de golfwereld relatief gezien jonge leeftijd van de baan. Kwalitatief gezien is de golfbaan een visitekaartje voor de gemeente.

Daarbij staat de Golfbaan Stippelberg bekend als goed speelbare winterbaan. Dit is onder meer een gevolg van de ondergrond (zandgrond). Niet alle banen in Nederland zijn goed bespeelbaar in de winter. Met winterlidmaatschappen heeft de beheerstichting sinds enige jaren ingespeeld op dit onderscheidende punt. Het is verder een uitzonderlijk stille baan. In tegenstelling tot veel andere banen in Nederland zijn er nauwelijks omgevingsgeluiden. Golfers kunnen zich daardoor helemaal op hun spel richten.

Door de jaren heen heeft de golfbaan Stippelberg een sterke positie verworven als golfbaan. Enkele belangrijke onderscheidingen en kwalificaties die de baan in de afgelopen jaren heeft ontvangen zijn:

- Best Golf Development Of The Year Award 2011 (Golf Inc. Magazine);
- Gekozen tot beste baan van Nederland 2013 door NVG, NGF & PGA;
- Golfbaan Stippelberg wordt onderhouden door "Greenkeeper van 2016", uitgeroepen door vakblad Greenkeeper;
- Als enige Nederlandse Golfbaan genomineerd voor World's Best Eco Friendly Golf Facility 2018/2019;
- Gastheer landelijke kruisfinale NGF competitie hoofdklasse 2019;
- Nummer 12 van de top-100 Best Golf Courses in Nederland van de ruim 250;
- Hoge scores op sites zoals <https://nl.leadingcourses.com/europa+nederland+noord-brabant/golfbaan-stippelberg/>

Golfbaan Stippelberg is daarnaast vanaf 2013 GEO gecertificeerd. In 2017 is de certificering verlengd. Deze certificering betekent dat de golfbaan op een milieuvriendelijke wijze wordt onderhouden. De diversiteit aan planten en vogels ontwikkelen zich op een positieve wijze.

Er ligt een golfbaan binnen de gemeentegrenzen, van hoge kwaliteit, met een sterke reputatie en veel potentie.

### **2.2. Businesscase golfbaan 2008**

De investeringen in de golfbaan zijn gedaan op basis van een businesscase. Hierbij was de BNG Bank nauw betrokken vanuit hun rol als financier van de gemeente. In deze businesscase stonden de volgende uitgangspunten:

- Verwachte leden 895 in 2010 groeiend naar 1305 in 2013.
- Jaren 2010 t/m 2012 aanloopverliezen in de vorm van een negatieve cashflow;
- Positieve cashflow vanaf 2013;
- Positief resultaat vanaf 2017;
- Eerste 1100 leden betalen € 1.250 voor een ledencertificaat. Hiermee worden de negatieve resultaten in de eerste jaren opgevangen;
- De winst vanaf 2017 bedroeg gemiddeld € 12.500 per jaar.

Deze schattingen zijn nooit gerealiseerd. Daarbij was de marge van € 12.500 op een destijds geschatte omzet van € 1.700.000 miniem. De ledencertificaten zijn in het verleden dan ook in beperkte mate terugbetaald aan vertrekkende leden. Het overgrote deel staat nog op balans bij de beheerstichting als achtergestelde lening.

Met de kennis van nu zouden er in 2008 waarschijnlijke andere keuzes gemaakt zijn. Deze keuzes vallen echter niet meer terug te draaien er moet gehandeld worden naar de situatie zoals deze er nu is.

Verder is in 2008 door de gemeente gekozen voor een financiering door middel van projectfinanciering met langlopende leningen. Voor deze financieringsconstructie is gekozen om de risico's voor de gemeente te beperken. Met de kennis van nu is dat een schijnzekerheid gebleken. De hoogte van de erfpacht wordt nu in belangrijke mate bepaald door de financieringskosten (lees rentepercentage). De erfpacht heeft niet kunnen profiteren van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt de afgelopen 10 jaar waarin de rente fors is gedaald.

Op advies van de BNG Bank heeft de gemeente een vertegenwoordiger in het bestuur van de beheerstichting afgevaardigd. Deze vertegenwoordiger heeft in de statuten een vetorecht (10 stemmen) gekregen als het bestuur besluiten neemt over de erfpacht. Daarnaast heeft deze vertegenwoordiger vetorecht op aanpassing van de statuten. Dit is bedoeld als beschermingsconstructie om het vetorecht op de erfpacht zeker te stellen.

### 2.3. Eigendom situatie

De eigendom situatie ziet er als volgt uit:

Eigendom	Eigenaar	Pachter	Hypotheekgever
Grond	Gemeente	Beheerstichting	n.v.t.
Inrichting baan	Gemeente	Beheerstichting	n.v.t.
Clubhuis	Beheerstichting	n.v.t.	Gemeente

De gemeente is eigenaar van het terrein en laat dat exploiteren door de beheerstichting.

De benaming clubhuis is een eufemisme want de golfbaan draait een professionele horeca met restaurantfunctie. De opbrengsten hieruit zijn een bijdrage in de exploitatie van het sportgedeelte (de baan).

Voor de financiering is de gemeente leningen bij de BNG Bank aangegaan. Voor de grond is een 50 jarige lening aangegaan met een rentepercentage van 4,59%. De inrichting van de baan en de door de gemeente verstrekte hypotheek op het clubhuis zijn in 2014 geherfinancierd. Het rentepercentage bedraagt daar 0,8% voor vijf jaar. Deze leningen lopen in oktober 2019 af. De leningen zijn gekoppeld aan de erfpacht en hypotheek via projectfinanciering. Dit is geen verplichting. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld de projectfinanciering los te laten en over te gaan op totaalfinanciering.

### 2.4. Relatie golfbaan met gemeentelijke begroting

De golfbaan vervult een belangrijke rol binnen het IGP. Het IGP-fonds wordt in belangrijke mate gevoed uit de zandwinning in het gebied. Vanuit het IGP-fonds is echter geen financiële bijdrage geleverd aan deze golfbaan. Samen met Nederheide wordt dit gezien als de "private" investeringen in het gebied.

Ook vanuit de gemeentelijke begroting wordt geen bijdrage geleverd aan de golfbaan. De gemeente stelt via erfpacht de gronden inclusief inrichting beschikbaar aan de beheerstichting en financiert het clubhuis. Alle kosten die gemeente heeft (voornamelijk rente) worden in rekening gebracht bij de beheerstichting. Per saldo draagt de gemeente Gemert-Bakel € 0 per jaar bij aan de golfbaan. Wel draagt de gemeente risico als eigenaar van de grond/inrichting en draagt ze risico over de aan de beheerstichting verstrekte hypothecaire lening.

In de beeldvorming gaat er veel geld naar de golfbaan vanuit de gemeente. Het klopt dat de gemeente veel geld heeft geïnvesteerd in die locatie in de vorm van eigendom gronden en verstrekken hypotheek. Maar vooralsnog draagt de belastingbetaler hier € 0 per jaar aan bij. Dit in tegenstelling tot alle andere sportaccommodaties. Gemiddeld geeft Gemert-Bakel daar



op jaarbasis € 59 netto per inwoner aan uit ten laste van de belastingbetaler (toevallig ook het landelijk gemiddelde).

## 2.5. Maatregelen gemeente 2014

In oktober 2014 heeft de gemeenteraad een omvangrijk pakket aan maatregelen genomen om de lasten voor de beheerstichting te verlichten. Deze maatregelen hadden zowel betrekking op het verlagen van de kosten via erfpacht en hypotheek als het verbeteren van de cashflow. De jaarlijkse rekening is toen van € 637.000 met € 337.000 verlaagd naar € 300.000. Het uitgangspunt dat de gemeente Gemert-Bakel € 0 per jaar bijdraagt aan de golfbaan is daarbij volledig overeind gebleven. Alle kosten worden nog steeds in rekening gebracht bij de golfbaan.

Het geïnvesteerde vermogen van de gemeente in de golfbaan is als gevolg van de maatregelen wel verder toegenomen. Met name betrof dit de boete op herfinanciering van twee leningen. Deze toename van risico's werd acceptabel geacht gezien het toen acute risico als gevolg van de grote verliezen bij de beheerstichting.

De gemeente heeft het volgende geïnvesteerd in de golfbaan eind 2018:

Eigendom	Bedrag (miljoen)	Vorm	Rente %	Rente bedrag
Grond	4,4	Erfpacht	4,59%	€ 201.173
Aanleg	2,7	Erfpacht	0,8%	€ 21.691
Installaties	0,7	Erfpacht	0,8%	€ 5.299
Boete en betalingsachterstand 2014	2,7	Erfpacht	0,8%	€ 21.446
<b>Subtotaal</b>	<b>10,5</b>			<b>€ 249.609</b>
Hypotheek clubhuis	2,5	Hypotheek	0,8%	€ 20.209
<b>Totaal</b>	<b>13,0</b>			<b>€ 269.818</b>

Dit geïnvesteerd vermogen is naast de huidige betalingsachterstand van € 0,61 miljoen. Voor 2014 was er ook een betalingsachterstand. Deze is verwerkt in de erfpacht zoals weergegeven in bovenstaande tabel. Deze nieuwe achterstand is ontstaan door de slechte resultaten in 2015 en 2017. De resultaten in 2016 en 2018 waren ook negatief maar de cashflow was neutraal in die jaren.

Op grond aanleg en installaties wordt niet afgeschreven. Deze boekwaarden blijven eeuwigdurende op dit niveau. Dit is toegestaan binnen de financiële regelgeving omdat een golfbaan zijn waarde blijft behouden. Met het verstrijken van de tijd juist (mits goed onderhouden) neemt de baan zelfs in aantrekkelijkheid toe. De boete herfinanciering, betalingsachterstand 2014 en hypotheek clubhuis worden afbetaald en zullen uiteindelijk dalen naar € 0.

## 2.6. Ledenverloop en resultaten door de jaren heen

De ledenaantallen kennen het volgende verloop.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Verwacht	895	1080	1255	1305	1305	1305	1305	1305	1305
Werkelijk	876	1165	1086	958	898	915	847	909	973

In 2011 is de golfbaan officieel geopend. Met een ledenaantal van 1165 in 2011 liep de beheerstichting voor op de prognose. Dit ledenaantal is in de jaren daarna echter nooit meer gehaald. Dit terwijl in de businesscase gerekend is met een uiteindelijk ledenaantal van 1305 vanaf 2013. Het dieptepunt werd bereikt in 2016 met een ledenaantal van 847.

Deze daling van het aantal leden heeft een groot gat geslagen in de exploitatie van de beheerstichting. Zowel in directe zin als gevolg van missen speelrechten ("contributie") en in onder meer een lagere horecaomzet als afgeleide daarvan. De marges in de eerder vermelde businesscase om dit op te vangen waren met een verwachte winst van € 12.500 in 2017 op een verwachte omzet van € 1.700.000 daarbij marginaal.

In 2014 is via de herfinanciering de gemeentelijke rekening fors teruggebracht maar dat is niet voldoende gebleken om het verschil met de businesscase van ruim 450 leden (2016) op te vangen.

Er zijn diverse oorzaken voor de ledendaling aan te wijzen. Allereerst de effecten van de kredietcrisis op het vertrouwen en inkomen van burgers en bedrijven. Daarnaast is de golfmarkt de afgelopen jaren veranderd. Er zijn meer golfbanen in Nederland gekomen. In de regio heeft golfbaan Stippelberg inmiddels 19 concurrenten. Daarbij is er een landelijke trend dat golfers steeds vaker kiezen voor greenfees bij verschillende banen dan voor een vast lidmaatschap bij één golfbaan. Tenslotte heeft de regelmatige negatieve publiciteit over de financiën van de golfbaan Stippelberg mensen weerhouden zich (nog langer) te binden aan deze golfbaan geeft de beheerstichting aan.

De daling in leden is terug te zien in de resultaten. De aanloopverliezen waren bij de start groter als gevolg van hogere investeringskosten en later door veel lagere ledenaantallen dan verwacht.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Verwacht	-376	-385	-106	-46	-45	-31	-12	15	10
Werkelijk	-154	-862	-395	-438	-343	-321	-82	-233	-84*

\*Op basis van concept jaarrekening 2018

## **2.7. Door beheerstichting zelf genomen maatregelen tussen 2014 en 2018**

Na het verlies van 2017 heeft de beheerstichting een pakket aan maatregelen genomen om het resultaat te verbeteren. Deze lagen in het:

- Vergroten van opbrengsten (horeca, lidmaatschappen en events);
- Verlagen van kosten in personeel en contracten;
- Versterken administratieve organisatie;
- Aantrekken nieuwe manager in 2018;
- Aantrekken nieuwe golfschoolhouder wat een positieve invloed heeft gehad op de aantrekkelijkheid voor potentieel nieuwe leden.

Ook vóór 2017 heeft de beheerstichting op verschillende momenten maatregelen genomen. Bijvoorbeeld in 2015 zijn er een aantal grotere en kleinere kosten reducerende maatregelen geweest. Het verhogen van de inkomsten en verlagen van de kosten bij de beheerstichting is door de jaren heen een continu proces gebleken.

Het ledenaantal van de golfbaan is weer stijgende. Daarnaast heeft de horecaomzet een stijgende lijn. Op basis van de cijfers zoals opgesteld door de beheerstichting begin 2019 zou de jaarlijkse rekening aan de gemeente (inclusief aflossing hypotheek) weer betaald kunnen worden. Dan wordt de betalingsachterstand van ruim zes ton echter nog niet ingelopen, is er geen buffer voor incidentele tegenvallers en is er niks gereserveerd voor het inmiddels nodige groot onderhoud.

## **2.8. Nieuw ijkpunt in 2019 in relatie tot maatregelen 2014**

Oktober 2019 is het eerstvolgende ijkmoment voor de in 2014 aangegane financiële afspraken. Vanaf dat moment:

- De beheerstichting dient weer te gaan aflossen op hun hypothecaire lening. Dit is jaarlijks € 54.281.
- De in 2014 aangegane lening moet in oktober 2019 worden afgelost. Het rentepercentage van de ze lening bedraagt nu 0,8%.

Zou op dit moment (maart 2019) een nieuwe lening worden aangetrokken voor 5 jaar dan is het rentepercentage hiervan 0,4%. Een dergelijk rentepercentage zou een besparing opleveren in de erfpacht en hypotheek van € 34.000. Hier speelt wel het risico van staatsteun. BNG Bank heeft onlangs aangegeven dat zij bij een hypotheek een opslag aanbevelen om risico op staatsteun te verminderen. Dat is nu ook toegepast in dit verbeterplan.

De gemeente is ook vrij andere keuzes te maken in de financiering. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld de projectfinanciering los te laten en over te gaan op totaalfinanciering.

Op basis van de erfpachtovereenkomst kan de eigenaar (= gemeente) of erfpachter (= beheerstichting) iedere vijf jaar om een beoordeling van de erfpachtcanon vragen. Er wordt dan beoordeeld of de canon een goede weerspiegeling is van het genot van de erfpachtzaak. De hoogte van de erfpacht is daarom per definitie niet structureel.

## 2.9. Financiering IGP

De golfbaan maakt onderdeel uit van het IGP-gebied maar krijgt geen middelen uit het IGP-fonds. Een belangrijke voeding van het IGP fonds is de zandwinning. Tussen gemeenten en De Peelhorst is daarvoor in 2009 een convenant afgesloten. Daarin staat het volgende artikel:

5. Indien en voor zover mocht blijken bij de verdere uitwerking van het investeringsbudget van de aan te leggen golfbanen dat zonder aanvullende financiële ondersteuning, een dergelijke aanleg niet kan worden gerealiseerd, zullen partijen de mogelijkheden van het verkrijgen van subsidies c.q. ondersteuning vanuit het IGP-fonds nader onderzoeken, daarbij echter rekening houdend met de regelgeving ter zake van verboden Staatssteun.

Dit artikel kan een kapstok zijn om vanuit het IGP een voorziening of bestemmingsreserve te vormen ten behoeve van de golfbaan voor de betalingsachterstand van € 614.000. Daar zit wel een onzekere factor in.

Het IGP-fonds loopt tot en met 2026. Tot dat moment is ook de zandwinning gepland. De zandwinning zal daarbij in het laatste jaar (2026) per definitie lager liggen omdat het gebied op 31 december 2026 schoon dient te worden opgeleverd door De Peelhorst. De laatst vastgestelde notitie IGP is opgesteld op basis van de jaarrekening 2017. Deze notitie is eerst vastgesteld in het college van B&W en daarna in het bestuurlijk platform IGP. In dit platform hebben gemeente, waterschap en De Peelhorst zitting. In die notitie is een surplus voorzien van € 889.000 aan het einde van de looptijd (2026) van het IGP. Geld wat dan naar de gemeente vloeit. Dit bedrag fluctueert wel door de jaren heen is gebleken.

Onzeker is of de beoogde zandwinning ook gerealiseerd wordt. De kwaliteit van het zand en de marktbehoefte is hierbij bepalend. Afgerond is de jaarlijkse opbrengst uit die zandwinning € 200.000 en is er afgerond nog € 1.600.000 te realiseren uit zandwinning. Deze prognose zal in 2019 opnieuw worden beoordeeld op basis van de actuele inzichten.

De Peelhorst heeft aangegeven dat zandwinning een bedrijfsmodel is waarbij aan de voorkant de grote investeringen worden gedaan (vergunningen, gronden, installaties). De opbrengsten volgen dan in latere jaren. De huidige winkosten zijn relatief dan ook nog beperkt. Zolang er markt is en ze de gewonnen kwaliteit op de markt kunnen brengen zal de zandwinning blijven plaats vinden. Eenmalig geld halen uit het IGP fonds ten behoeve van de golfbaan dient daarom nader onderzocht te worden. De begroting IGP wordt verder vastgesteld in het bestuurlijk platform IGP. Daar moet overeenstemming zijn.

De ontgrondingsvergunning stelt als eis dat het gebied na de zandwinning netjes wordt achtergelaten (bv afwerken oevers). Een groot deel van de oevers is inmiddels ingericht. Met name onder en rond de locatie van zandwininstallatie dienen nog uitgaven te worden gedaan. Voor deze uitgave staat de gemeente contractueel aan de lat op basis van het in 2009 afgesloten convenant met De Peelhorst, in het IGP fonds zijn daarvoor gelden begroot.

Er zal een onderzoek worden gestart welke mogelijkheden er zijn om vanuit de zandwinning een voorziening of bestemmingsreserve te vormen voor een deel van de betalingsachterstand. Een voorziening of bestemmingsreserve betekent niet dat je de achterstand deels kwijtscheld. Maar je zet geld opzij voor het uiterste geval waarin dat toch nodig blijkt te zijn.

De Peelhorst wil een nieuwe plas gaan ontgronden. Dit valt niet binnen het IGP. Wat de opbrengsten hiervan zullen zijn voor de gemeente moet gaan blijken.

## 3. Opdracht gemeenteraad

### 3.1. Vertaling opdracht

Op 8 november 2018 is er een raadsbrede motie aangenomen over de golfbaan. Deze motie werd ondersteund door het college en luidde als volgt:

“Voor 31 maart 2019 een plan te presenteren samen met de beheersstichting Golfbaan Stippelberg, waarin zij aangeeft welke maatregelen getroffen worden om te bereiken dat de betalingsachterstand van beheersstichting aan gemeente wordt ingelost en structureel voldaan wordt aan de afdracht aan de gemeente, waarbij het effect van de maatregelen zichtbaar moet zijn binnen 6 maanden, waarna de resultaten gepresenteerd worden aan de gemeenteraad’

Deze motie is richting beheerstichting als volgt vertaald:

- De huidige betalingsachterstand van ruim zes ton dient binnen een acceptabele termijn te worden ingelopen;
- De oplossing moet structureel zijn. Dit betekent dat posten zoals reservering voor groot onderhoud meegenomen dienen te worden. Gebeurt dit niet dan wordt het probleem naar de toekomst verschoven en is daarmee de oplossing onvoldoende structureel;
- Na 2019 moet weer gestart worden met het aflossen van de hypotheek;
- Het plan kan zowel maatregelen vanuit de zijde van de beheerstichting bevatten als die vanuit de zijde van de gemeente;
- Maatregelen vanuit de zijde van de beheerstichting is het startpunt;
- Er worden vooraf geen beperkingen opgelegd aan de beheerstichting in de oplossingen die zij aandragen voor het verbeteren van hun exploitatie;
- Na afloop van de zes maanden worden de effecten van de resultaten gepresenteerd.

### 3.2. Uitvoering opdracht

Na het aannemen van de motie is direct overleg gevoerd door het college van B&W met de beheerstichting over de wijze van aanpak.

De gemeenteraad roept het college op om samen met de beheerstichting te komen tot een maatregelenplan. De motie ademt uit dat de oplossingen gezocht dienen te worden binnen de exploitatie van de beheerstichting. Daarom is de beheerstichting gevraagd de mogelijke verbeteringen in beeld te brengen. Indien gewenst kon daarbij gebruik gemaakt worden van gemeentelijke expertise op bijvoorbeeld groen of gebouwenonderhoud. Verder zijn vragen die naar inschatting bij de gemeenteraad leven meegegeven aan de beheerstichting. De door de beheerstichting ingebrachte mogelijke verbeteringen zijn aangevuld met verbeteringen vanuit het college.

Er is ook nadrukkelijk stil gestaan bij de mogelijkheden van extern onderzoek naar mogelijkheden tot verbetering van de exploitatie. De kosten van een dergelijk onderzoek zijn niet gering. Kosten die de beheerstichting niet kan dragen. Daarom is afgesproken dat middel niet in te zetten maar wel waar mogelijk (formeel en informele) externe adviezen in te winnen bij deskundigen uit het eigen netwerk. Dit heeft ook plaatsgevonden.

## 4. Verbetermaatregelen en onderzoeken

### 4.1. Aanpak

Na het aannemen van de motie van de golfbaan op 8 november 2018 zijn direct door het college van B&W de gesprekken met het bestuur van de beheerstichting gestart. Beheerstichting en gemeente zijn samen opgetrokken waarbij eerst de focus heeft gelegen om maatregelen binnen de exploitatie die de beheerstichting zelf kon nemen.

Dit verbeterplan bevatten zowel de maatregelen van de beheerstichting als de maatregelen van de gemeente

### 4.2. Opbouw exploitatie golfbaan

De omzet van de golfbaan bedraagt ruim 1,7 miljoen euro. Binnen die exploitatie zijn een aantal knoppen waar aan gedraaid kan worden. De exploitatie ziet er als volgt uit op basis van de (concept) jaarrekening 2018.

LASTEN	2018	BATEN	2018
Baankosten	544		
Personeelskosten	504		
Erfpacht	270		
Clubhuiskosten	123		
Afschrijvingen	83		
Administratiekosten	28		
Financieringskosten	23		
Verkoopkosten	21		
Overige kosten	20		
		Speelrecht Leden	818
		Greenfee en arrangementen	239
Inkoop en overige horeca	211	Horeca	554
		Ballenautomaat, lockers	64
		Sponsoring	30
		Overige inkomsten	38
<b>Totaal</b>	<b>1.827</b>		<b>1.743</b>

Bedragen \* € 1.000

### **4.3. Lasten golfbaan**

Per onderdeel is bekeken welke verbetermaatregelen mogelijk zijn.

De motie geeft aan dat de oplossing structureel moet zijn. Dit betekent dat posten zoals reservering voor groot onderhoud meegenomen dienen te worden. Gebeurt dit niet dan wordt het probleem naar de toekomst verschoven en is daarmee de oplossing onvoldoende structureel.

De volgende onderdelen zijn onderzocht:

- Baan- en clubhuiskosten;
  - Onderhoud baan;
  - Sluiten 9 holes baan;
  - Onderhoud clubhuis;
  - Erfpacht baan;
- Personeelskosten;
- Overige kosten.

Afschrijvingen zijn vaste kosten waarop geen besparing mogelijk is. De inkoop en overige horeca is betrokken bij de baten horeca.

#### **4.3.1. Onderhoud baan**

De inrichting van het complex is een keuze die gemaakt is bij het ontwerp. Dit is inmiddels een vaststaand feit geworden. Deze keuze is bepalend geweest voor de huidige onderhoudskosten.

De baan heeft een zeer uitdagend ontwerp en uniek in de omgeving en is daardoor aantrekkelijk voor golfers. Vanwege de vele bunkers en glooiingen in het terrein is de baan echter wel duur in het onderhoud.

In 2014 is voor een bedrag van € 65.000 bezuinigd op het onderhoud van de baan. Dit heeft geleid tot veel negatieve beoordelingen door de gebruikers op onder meer [www.leadingcourses.nl](http://www.leadingcourses.nl). Dit is de grootste beoordelingssite over golfbanen in Europa. Losse golfers (greenfee) stemmen hun keuze voor een golfbaan mede op basis van dit soort sites af. De beheerstichting zag het aantal greenfeespelers teruglopen en ook op het ledenaantal had deze kwaliteitsverarming effect. Daardoor werd de in 2014 beoogde rentabiliteitsverbetering niet gehaald.

In 2015 is een deel van de bezuinigingen op het onderhoudscontract daarom teruggedraaid en is de besparing via nieuwe contractonderhandeling teruggebracht naar € 25.000. Dit contract loopt nu tot en met 2023 met een jaarlijkse index van 2%. Bovendien heeft de komst van een nieuwe hoofdgreenkeeper in 2014 verder bijgedragen tot beter onderhoud voor hetzelfde geld. Het onderhoudsniveau is momenteel op peil voor een golfbaan die zich onderscheidend wil opstellen om meer leden en greenfeespelers aan te kunnen trekken.

Er is verschillende malen gekeken of het onderhoud van de golfbaan goedkoper kan. Het laatste onderzoek is extern gedaan door De Peelhorst in 2015. De uitkomst van alle onderzoeken was, dat de golfbaan Stippelberg met het huidige onderhoudsbedrijf De Enk een kwalitatief hoogstaande en prijstechnisch interessante partner heeft.

Ook is gekeken bij andere golfbanen naar het in eigen beheer nemen van het onderhoud. Hieruit is gebleken dat de jaarlijkse kosten zeker niet lager zijn. Er dienen voor tenminste 3,5 Fte werknemers in loondienst te worden genomen. Daarnaast is een investering in onderhoudsmachines vereist voor een bedrag tussen de € 450.000 en € 500.000 (inclusief bijbehorende financiering). Onderhoud zelf doen is kwetsbaarder voor de continuïteit van het

onderhoud. Kortom meer onzekerheid tegen een hogere kostprijs. De beheerstichting ziet dit niet als verbetermogelijkheid van de exploitatie.

Een ander deel van het onderhoud op de golfbaan wordt vanaf 2014 door de inzet van vrijwilligers uitgevoerd, zoals het vrijmaken van sproeikoppen en afstandsmarkeringen, onderhoud van paden, divots vullen en bosmaaien. Op jaarbasis wordt nu gemiddeld 1.500 uren gewerkt door vrijwilligers aan het groenonderhoud.

#### **4.3.2. Sluiten 9 holes baan**

Onderzocht is of de sluiting van 9 holes een betere exploitatie voor de beheerstichting zal opleveren.

De onderhoudskosten zullen dalen, echter voor minder dan een derde van het totaal. De erfpacht zou naar beneden kunnen. Voor de gemeente is het dan wel van belang de vrijkomende grond op een andere wijze rendabel te maken. Lukt dit niet dan wordt dat deel van de besparing in de exploitatie van de golfbaan te niet gedaan door achterblijvende kosten bij de gemeente.

De gevolgen van het sluiten van de 9 holes baan:

- De inkomsten uit speelrechten van de B-leden vervallen; dit betreft 30% van het ledenaantal van de golfbaan;
- Op het moment B-leden vertrekken heeft dit ook invloed op de horeca-omzet en overige bijkomende inkomsten;
- Inkomsten uit evenementen zullen dalen. Met 27 holes hebben de leden bij evenementen altijd nog 9 holes ter beschikking wat de mogelijkheden voor organiseren van evenementen verhoogd;
- De aantrekkingskracht voor beginnende en oudere leden daalt; voor minder valide A-leden is de Executive Course een goed alternatief om toch betrokken te blijven bij de Stippelberg;
- De aantrekkelijkheid van de baan wordt minder ten opzichte van de andere banen in deze omgeving en de concurrentiepositie verzwakt.

Alles overwegende is de conclusie dat sluiten van de 9 holes baan geen bijdrage levert aan de verbetering van de exploitatie van de beheerstichting. Een verslechtering van de exploitatie is aannemelijk.

#### **4.3.3. Onderhoud clubhuis**

De golfbaan kan alleen structureel voldoen aan haar betalingsverplichtingen op het moment incidentele tegenvallers beperkt worden. Regulier onderhoud is nodig om kapitaalvernietiging en daarmee eenmalige niet voorziene grote uitgaven te voorkomen. Daarom bevat dit verbeterplan met betrekking tot het onderhoud clubhuis kostenverhogende maatregelen. Dat is nodig in het licht van het voorgaande.

Tot op heden heeft nauwelijks onderhoud plaatsgevonden aan het clubhuis.

De uitstraling van het complete complex is daarnaast een belangrijke factor in het verder vergroten van de inkomsten zoals leden, greenfee en arrangementen. De uitstraling van het clubhuis loopt nu niet in pas met de uitstraling van de baan.

Er is met behulp van diverse deskundige een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld. De daarin opgenomen bedragen zijn afgestemd met specialistische onderhoudsbedrijven. De belangrijkste onderdelen waar naar gekeken is zijn:

- Rieten dak;
- Schilderwerk;
- Veiligheid.



Hieronder per onderdeel een toelichting.

#### Rieten dak

Het clubhuis sluit mede dankzij het rieten dak goed aan op de landelijke omgeving en bepaald deels de uitstraling van het gebouw. Er is extern advies van deskundigen op het gebied van rieten daken ingewonnen. Daaruit kwam het volgende beeld:

- Er is afgelopen jaar een kleine schade gerepareerd maar verder is er nooit onderhoud uitgevoerd;
- Het is nodig het dak jaarlijks te laten behandelen met biologische rietbescherming om onderhoudskosten en algen aangroei te voorkomen;
- Stel dit onderhoud niet uit naar latere jaren maar start in 2019;
- Levensduur van een rietenkap bij normaal onderhoud is rond de 25-30 jaar en kan door behandeling met rietbescherming worden verlengd. De jaarlijkse kosten van deze rietbescherming zijn bij benadering € 2,50 per m<sup>2</sup> per jaar exclusief BTW.

Vervangen van het rieten dak is voorlopig niet aan de orde als het dak vanaf nu wordt onderhouden.

#### Schilderwerk

In januari 2019 heeft er een externe inspectie plaatsgevonden op het schilderwerk. Het algehele beeld is dat schilderwerk nodig is en dat onderdelen zich in conditie 4 (matig) bevinden. Gezien de leeftijd van het gebouw is het ook logisch dat er nu schilderonderhoud dient plaats te vinden.

In 2019 is daarom een uitgave op schilderwerk noodzakelijk. In de begroting van de golfbaan moeten middelen worden gereserveerd via een onderhoudsvoorziening. Dan kan gespaard worden voor de volgende onderhoudscyclus.

#### Veiligheid

De beheerstichting is eigenaar van het clubhuis en heeft een wettelijke zorgplicht voor het gebouw. Deze zorgplicht is vastgelegd in de woningwet (artikel 1a). De zorgplicht verplicht de eigenaar van het gebouw ervoor te zorgen dat er geen gevaar voor veiligheid of gezondheid bestaat. Het schenden van de zorgplicht is (in het ultieme geval) strafbaar gesteld. Ook speelt aansprakelijkheid een rol.

In het beheerplan is daarom onderhoud van veiligheid meegenomen. Denk aan noodverlichting, brandveiligheid en alarminstallatie. Daarnaast zijn in het MJOP middelen opgenomen voor structurele inspectie van de W (loodgieter en verwarming) en E (elektrotechnische) installaties.

#### Conclusie

Op basis van het MJOP is een structureel bedrag van € 50.000 nodig.

Delen van het gebouw bevinden zich inmiddels in conditie 4 (matig). Binnen deze norm bestaat het gevaar van kapitaalvernietiging. Denk aan houtrot of schimmels en rotting van het rieten dak door geen preventief onderhoud. Herstel kost dan een veelvoud van de normale onderhoudskosten en dient daarom te allen tijde voorkomen te worden.

Bij de bepaling van de bedragen is rekening gehouden met de gewijzigde regelgeving rond de BTW vrijstelling voor sport. Voor de BTW is het van belang te bepalen welk deel van het clubhuis wordt gebruikt voor horeca (=ondernemer) en welk voor sportbeoefening. BTW op het onderhoud van het horeca onderdeel van het clubhuis kan worden afgetrokken en is daarmee geen kostenpost. Voor het onderhoud van het sportdeel van het clubhuis kan een subsidie worden aangevraagd van 20%. Deze subsidie is in 2019 ingevoerd en het is nog

afwachten hoe dit gaat lopen. De subsidie werkt volgens het principe: “wie het eerst komt wie het eerst maalt”.

#### Kansen energie

De totale energielasten bedragen € 43.000 van de begroting van de golfbaan. Dit zijn de energielasten voor zowel baan/terrein als clubhuis. Er liggen diverse kansen deze lasten terug te brengen. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende maatregelen:

- Monitoren verbruik;
  - Inventarisatie waar zit het verbruik, dit kan middels monitoring. Op diverse verbruiksapparatuur wordt een meter geplaatst waardoor het dag/weekpatroon vastgelegd kan worden.
  - Maandelijks evalueren en komen met verbetervoorstellen, dit in samenwerking met huismeester en vastlegging zodat er inzicht komt en historie;
  - Nader onderzoek naar de nu nog onbekende energiestromen bij gas en elektriciteit;
- Stel de laadpalen niet meer gratis beschikbaar;
- Vervang de huidige lampen door LED verlichting. Dit levert een jaarlijkse besparing op van circa 25.000 kWh jaarlijks. Kosten ca 10.000 Euro voor connectoren (GSTF);
- Er liggen kansen van het toepassen van dynamische LED verlichting op het parkeerterrein;
- Er liggen kansen voor subsidies op energie besparende maatregelen.

Op termijn valt mogelijk een bedrag van € 7.500 te halen. Omdat hier behoorlijke inspanningen aan verbonden zijn is dit bedrag niet als besparing opgenomen.

#### **4.3.4. Erfpacht baan**

De erfpacht is berekend op basis van de financieringslasten voor de door de Gemeente geactiveerde investeringen, exclusief de hypothecaire lening voor het clubhuis. In 2014 heeft de gemeenteraad de erfpacht verlaagd door middel van herfinanciering van de bestaande leningen en het stoppen van de afschrijvingen op de baan en installaties.

In dit verbeterplan wordt voorgesteld de totaalrekening aan de golfbaan met € 90.000 te verlagen.

#### Vergelijking erfpacht met andere golfbanen

Onderzoek van de Koninklijke Nederlandse Golf Federatie (NGF) toont aan, dat circa 50% van de golfbanen een canon per ha betaalt van € 1.000 tot € 2.000 (brochure “Wegwijs in erfpacht”). In deze regio is € 1.750 de hoogste erfpacht.

In alle door de NGF onderzochte gevallen is alleen de grond in erfpacht uitgegeven; de erfpachter heeft de aanleg van de baan gedaan. Dat maakt een vergelijking met de erfpacht voor Golfbaan Stippelberg lastig, omdat de jaarlijkse erfpachtlasten de financiering van zowel de grond als de aanleg en installaties van de baan betreffen

Kijk je enkel naar het gronddeel van de erfpacht van Golfbaan Stippelberg dan beslaat de erfpacht 75.88.00 ha grond. De financieringslasten voor de grond bedragen per jaar een bedrag van € 4.382.862 x 4,59% = € 201.173. Omgerekend betaalt de beheerstichting een erfpachtcanon voor de ondergrond exclusief inrichting van € 2.660 per ha per jaar. Dat is substantieel hoger dan het gemiddelde van andere golfbanen uit het NGF onderzoek.

Van de 75.88.00 ha grond is ongeveer 50.00.00 ha grond in gebruik als terrein voor de golfbaan (baan, drivingrange, ondergrond clubhuis en parkeerterrein). De overige 25.88.00

ha grond is natuurgebied en inkleding rondom de golfbaan. Op de erfpachtcanon hebben deze hectares geen effect. De gemeente heeft deze grond voor een symbolisch bedrag van € 1 in bezit gekregen en daarmee zijn de financieringslasten nihil. De beheerstichting heeft deze gronden wel in beheer en maken daar onderhoudskosten voor (voornamelijk met vrijwilligers). Op het moment je de erfpacht per ha zou berekenen op deze 50.00.00 ha komt de gemiddelde erfpachtprijs niet uit op € 2.660 per ha maar nog hoger op € 4.023 per ha.

De extra hectares natuur zijn destijds een compensatie geweest voor verloren gegane natuur. In de B&W informatiebijeenkomst van 28 maart 2019 is gewezen op mogelijke subsidies. Dit wordt nader onderzocht.

Kanttekening hierbij is dat het deel van de erfpacht die de inrichting en installaties betreft mogelijk lager ligt dan vergelijkbare gevallen. Dit als het gevolg van de lage financieringskosten (0,8%) en het vervallen van de afschrijving in de erfpacht. Een vergelijking is echter niet mogelijk omdat het NGF hier geen onderzoek naar gedaan heeft.

#### Bepaling erfpacht

Erfpacht is nu door de gemeente berekend als 1 op 1 doorbelasten van de kosten die de gemeente heeft. Er heeft echter geen erfpachttaxatie plaatsgevonden. Deze geeft waarschijnlijk een andere uitkomst. De kosten van een dergelijke taxatie zijn onbekend.

#### Artikel erfpachtovereenkomst gemeente - beheerstichting

In de erfpachtovereenkomst met de Gemeente zijn een aantal kwalitatieve verplichtingen (en daarmee beperkingen) opgenomen in het kader van publieke belangen. De belangrijkste zijn:

- De golfbaan moet laagdrempelig en betaalbaar zijn voor een brede doelgroep
- Aanleg en onderhoud moet milieuvriendelijk zijn en blijven
- Beperkende eisen zijn gesteld aan clubhuis en uitvoering horecaverunning.

In artikel 6 van de pachtovereenkomst is vastgelegd hoe de erfpacht wordt berekend: de jaarlijkse rente van de door gemeente geactiveerde investeringen worden één op één doorberekend. Verder is bepaald, dat de canon telkens na 5 jaar op verzoek van (een van) partijen kan worden herzien als het bedrag van de canon niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het genot van de erfpachtzaak.

Dit artikel luidt letterlijk:

De canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaren op verzoek van de -----  
eigenaar of de erfpachter – hierna ook te noemen: partij(en) – herzien, indien het bedrag -  
van de canon niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het genot ---  
van de erfpachtszaak.-----

De partij die herziening van de canon wenst, is verplicht hiervan ten minste drie -----  
maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde periode aan de andere partij---  
mededeling te doen. De nieuwe canon wordt door partijen vastgesteld in onderling -----  
overleg.-----

De canon wordt in onderling overleg vastgesteld door eigenaar en erfpachter. Indien zij ---  
daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze -----  
vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk ---  
overleg door eigenaar en erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen -----  
overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus -----  
aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.-----

De erfpacht is een belangrijke knop waaraan gedraaid kan worden.

De negatieve resultaten van de beheerstichting worden voor een groot deel bepaald door de hoogte van de erfpacht. Gemeente heeft gekozen voor een lening met een rentevaste looptijd van 50 jaar (4,59%). Achteraf gezien is dit een slechte keuze geweest.

### Voorstel verlaging erfpacht

Aan de kostenkant is erfpacht een belangrijke knop waaraan gedraaid kan worden voor een substantiële verbetering van de exploitatie. Om een aantal redenen wordt voorgesteld de totale rekening aan de golfbaan met € 90.000 te verlagen. Deze redenen zijn:

- De vergelijking met andere golfbanen;
- Zonder verlaging blijven de marges krap;
- De negatieve resultaten van de beheerstichting van de afgelopen negen jaar geven een indicatie van het genot van de erfpachtzaak.

Basis voor de nieuwe erfpacht zou een onafhankelijke erfpachttaxatie kunnen zijn maar dit is niet perse noodzakelijk als beiden partijen overeenstemming hebben.

Een dergelijke verlaging heeft gevolgen voor de begroting. Dit is niet per definitie met de omvang van € 90.000. De gemeente kan andere financieringsconstructies aangaan om de gevolgen voor de begroting te dempen. Daarbij wordt dan aansluiting gevonden op de reguliere percentages binnen de begroting. Bij de hypotheekrente wordt nu in dit verbeterplan een toeslag voor risico toegepast.

Voorgesteld wordt om geen projectfinanciering (waar leningen 1 op 1 aan de golfbaan zijn gekoppeld) meer toe te passen en over te gaan op totaalfinanciering. Op dat moment is de gemeente flexibeler in het inspelen op de actuele situatie op de geldmarkt. Het rentepercentage voor lang geld in de begroting 2019 bedraagt 2,5%, het percentage kort geld bedraagt 0,5%.

De erfpacht en hypotheek gaan in dit verbeterplan als gezamenlijke rekening met € 90.000 omlaag.

Na 5 jaar ontstaat op basis van bovenstaand artikel weer een nieuw moment om de erfpacht te beoordelen. Op verzoek van de eigenaar of erfpachter kan een nieuwe beoordeling plaats vinden of de erfpacht nog steeds een goede indicatie is van het genot van de erfpachtzaak.

### **4.3.5. Personeelskosten**

Op gebied van personeelskosten zijn er beperkte mogelijkheden tot besparingen. Er zijn twee functies afgewaardeerd naar lagere schalen en dat is enige besparing die mogelijk is. Dit is deels al in 2018 gerealiseerd en wordt daarom niet meer als aparte maatregel benoemd.

In eerdere jaren is al fors bezuinigd op personeelskosten.

“De golfbaan” valt uit in twee organisatorische onderdelen.

- Beheerstichting Golfbaan Stippelberg
- Vereniging Golfbaan Stippelberg

Voor de gemeente is de beheerstichting de partner in de gesprekken over exploitatie van de golfbaan. Dit verbeterplan concentreert zich dan ook op de exploitatie van de beheerstichting. De vereniging maakt gebruik van de golfbaan en heeft slechts een zeer beperkte begroting voor het organiseren van clubactiviteiten. Om inzicht te verkrijgen in de totale inzet van personeel en vrijwilligers wordt bij uitzondering ook de vereniging genoemd in deze paragraaf.

Waar de werkzaamheden het toelaten worden vrijwilligers ingezet. Voor alle werkzaamheden waarbij betrokkene direct met geldstromen te maken krijgt, wordt vast personeel ingezet. Dit op advies van de accountant van de beheerstichting.

### Inzet personeel en vrijwilligers beheerstichting

De volgende inzet van menskracht is er bij de beheerstichting.

Afdeling	FTE vast	Personen vrijwilligers beheerstichting
Manager	1	
Administratie	1,5	
Receptie	1,5	
Horeca vast	4,35	
Horeca variabel	2,22	
Baanonderhoud (groenploeg)		12
Caddiemasters (receptie)		10
Marshalls		10
<b>Totaal</b>	<b>10,57</b>	<b>32</b>

Vrijwilligers werkzaam voor de beheerstichting ontvangen een korting op hun speelrecht van maximaal € 300 per jaar, afhankelijk van de gewerkte uren.

Vanwege de continuïteit en kwaliteit van de keuken en de bediening is in de horeca gekozen voor een vaste invulling van de chef-kok en assistent. In de bediening wordt gewerkt met een vast team en alleen op pieken naar inzicht van de manager flex personeel in te zetten. Het vast personeel werkt, conform cao golfbranche, in de winter minder uren (door beperking openingstijden) en in de zomer meer uren. Extra opgebouwd verlof wordt in de winterperiode afgebouwd.

De salariskosten in de cao-golfbranche liggen hoger dan de horeca cao.

De horeca cao is niet van toepassing op de horeca omdat de hoofdactiviteit van de golfbaan het golfspel is. De horeca cao zou van toepassing verklaard kunnen worden als er een separate BV voor de horeca wordt gemaakt. Dit is onderzocht, echter de voordelen wegen zeker niet op tegen de nadelen.

De personeelskosten bedragen 45% van de omzet en dat is feitelijk te hoog gerelateerd aan de horecabranche. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat het een clubgebouw is, welke zeven dagen in de week geopend is vanaf 09.00 uur met bijbehorende receptie en bediening het gehele jaar (363 dagen). Daarnaast speelt de eerder genoemde hogere cao-golfbranche daarin ook een rol. Derhalve zijn de personeelskosten nog nauwelijks te verlagen. Er is al een minimale bezetting.

De personeelskosten zijn gedurende de afgelopen jaren zodanig verlaagd dat een verdere verlaging in de toekomst niet meer mogelijk zonder het service niveau en daarmee de omzet wordt verlaagd. Wel is een mogelijkheid gevonden in het afwaarderen van twee functies.

Verder is voor 2019 de maximale vergoeding voor de marshalls van € 1.500 is teruggebracht tot een korting op het speelrecht van max. € 300; dit levert een besparing op van naar schatting € 8.000.

De manager is als meewerkend voorman een belangrijke kracht voor de beheerstichting en stuurt onder andere de horeca aan. Daarnaast heeft de manager als taak om meer inkomsten te genereren. Bijvoorbeeld door het halen van events naar de Golfbaan Stippelberg. Dit genereert niet alleen inkomsten uit de golfbaan maar ook uit de horeca. Het afgelopen jaar zijn hier goede resultaten in behaald.

### Inzet vrijwilligers vereniging

Naast het bestuur van de Vereniging zijn er veel leden actief bij de organisatie van wedstrijden en evenementen. Door hun inzet ontstaat een gezellig en sportief verenigingsleven en binding met de club. De vereniging heeft de volgende vaste commissies met het aantal vrijwilligers, die zich hiervoor inzetten:

<b>Commissie</b>	<b>FTE vast</b>	<b>Personen vereniging</b>
Herendag	Iedere maandagochtend een wedstrijd voor alle heren	6
Damesdag	Iedere dinsdagochtend een wedstrijd voor alle dames	8
ExCo	Iedere woensdagochtend een wedstrijd vooral voor de B-leden en beginnende golfers; in de winter iedere zaterdagmiddag een wedstrijd en in het zomerseizoen iedere maand een prestatieve wedstrijd voor alle leden	8
Seniorencommissie	Iedere donderdagochtend een wedstrijd voor 50-plussers dames en heren	6
DoDaVo	Iedere donderdagnamiddag in het zomerseizoen een inloopwedstrijd, vooral bedoeld voor de werkende leden	9
HaReCo	Handicap- en regelcommissie adviseert de manager met betrekking tot (nieuwe) regels en de handicapregistratie van de leden	3
Jeugdcommissie	Alle jeugdwedstrijden, overleg met de Golfschool over lessen aan de jeugd, de jeugd NGF competitie en overige activiteiten voor de jeugd tot 21 jaar	3
Thema commissie	In het seizoen iedere maand een grote gezelligheidswedstrijd voor de leden met horeca	6
Maandbekercommissie	In het seizoen iedere maand een prestatieve wedstrijd voor alle A-leden	3
Competitie coördinatoren	Landelijke NGF-competitie waaraan voor golfclub Stippelberg jaarlijks 10 senioren- en 3 jeugdteams deelnemen. Seniorenteams bestaan uit 6 spelers, jeugdteams uit 4 spelers.	2
Golf- en bridge	In de wintermaanden maandelijks een golfwedstrijd over 9 holes en aansluitend lunch en een bridge middag	2
Stippelberg Open	Jaarlijks open golftoernooi met deelnemers uit heel Nederland ter promotie van de golfbaan	6
Brabants Disabled Open	Jaarlijkse landelijke wedstrijd voor minder valide golfers met clinics voor minder valide golfers; naast de commissie zijn veel leden actief bij de organisatie van dit evenement	3
PR en communicatie	Verzorgt het verenigingsnieuws via een maandelijks nieuwsbrief, de website en sociale media	1
<b>Totaal</b>		<b>66</b>

### 4.3.6. Overige kosten

Bij overige kosten moet gedacht worden aan automatiseringskosten, telefoonkosten, accountantskosten en verzekeringen. De afgelopen jaren is hier al kritisch naar gekeken en zijn nieuwe contracten aangegaan om besparingen te realiseren. Omdat in het recente verleden al kritisch (tot op factuurniveau) is gekeken naar de mogelijke besparingen is de inschatting dat hier geen winst meer te behalen valt en is dit buiten het onderzoek gelaten.

### 4.4. Baten golfbaan

Per onderdeel is bekeken welke verbetermaatregelen mogelijk zijn. De volgende onderdelen zijn onderzocht:

- Speelrechten;
- Horeca;
- Greenfee, arrangementen en overige opbrengsten.

#### 4.4.1. Speelrechten

De inkomsten uit speelrechten zijn de belangrijkste inkomstenbron van de beheerstichting. Deze opbrengsten bestaan uit twee componenten.

- Aantal leden;
- Tarief per lid.

#### Ontwikkeling aantal leden

Bij de oprichting werd een ledenaantal verwacht van 1.100 leden doorgroeiend naar 1.305 leden in 2013. Deze aannames staan in een haalbaarheidsonderzoek dat is uitgevoerd door Bureau Jol. Met uitzondering van 2011 zijn deze aantallen nooit gehaald. Dieptepunt was 2016 met een ledenaantal van 847. De beheerstichting geeft aan dat de negatieve publiciteit een van de oorzaken van de daling is geweest. De weg omhoog is inmiddels weer ingezet en het ledenaantal in 2018 bedroeg 973.

De groei van het aantal leden in de afgelopen twee jaar is te danken aan allerlei initiatieven die genomen zijn, zoals het winterlidmaatschap. Winterleden kunnen in de wintermaanden tegen een gereduceerd tarief kennis maken met de baan en de Vereniging. Een aanzienlijk deel besluit daarna definitief lid te worden. In 2018 heeft het actielidmaatschap geleid tot veel nieuwe leden. Deze groei is tegen alle tendensen in de golfsport. Bijna alle banen kampen met ledenverlies. Een veelgehoord argument om te kiezen voor het lidmaatschap van de Golfbaan Stippelberg is de kwaliteit en het unieke karakter van de baan.

Ruim 52 % van de leden van de beheerstichting vallen in de leeftijdscategorie 61+. Het verloop vanwege de leeftijd zal in de toekomst toenemen. Dit betekent dat extra inspanningen vereist zijn om op het gewenste niveau van zo'n 1.000 leden te realiseren en daarna te handhaven. Na een periode van groei wordt nu daarom stabilisatie verwacht.

#### Tarief per lid

Er zijn verschillende tarieven. Waar mogelijk zoekt de beheerstichting ook de differentiatie op om in te spelen op de behoeften van de markt. De huidige A- en B-leden (900) zorgen voor 90% van de totale inkomsten aan speelrechten. Met een B-lidmaatschap kun je enkel de 9-holes baan lopen. In 2019 zijn de tarieven al verhoogd (vooruitlopend op dit verbeterplan). Daarnaast wordt in dit verbeterplan voorgesteld de tarieven in de jaren 2020 tot en met 2022 verder te verhogen met jaarlijks 2,5% boven op 2,5% inflatiestijging. Voor de belangrijkste lidmaatschappen pakt dit als volgt uit:

Type	Vastgesteld		Voorstel		
	2018	2019	2020	2021	2022
A-lidmaatschap	€ 1.018	€ 1.080	€ 1.134	€ 1.191	€ 1.250
B-lidmaatschap	€ 493	€ 525	€ 551	€ 579	€ 608

Bruto levert dit over de periode 2020 t/m 2022 ruim 15% extra opbrengsten op speelrechten op. Dit is een substantieel bedrag uitgroeiend tot uiteindelijk afgerond € 140.000 extra in 2022. Wat het netto-effect van deze verhoging zal zijn is onbekend. Er dient rekening gehouden mee te worden dat een deel van de leden hun lidmaatschap zal beëindigen. Dit zal ook zijn doorwerking hebben in andere inkomsten zoals horeca.

De speelrechten werden tot en met 2018 doorbelast met BTW. Als gevolg van de veranderde regelgeving bij sport is deze BTW komen te vervallen. Aan de andere kant is de mogelijkheid tot BTW aftrek op het sportdeel van de beheerstichting komen te vervallen. Dit werkt kostenverhogend wat deels weer opgevangen kan worden met een daarvoor in het leven geroepen landelijke subsidie (BOSA).

Normaliter zouden de speelrechten verlaagd worden met de BTW en het voordeel aan de leden gegund worden. Dat is in 2019 nu niet gebeurd wat de golfbaan een voordeel geeft.

De volgende tarieven worden gehanteerd in de regio.

Type	B-lidmaatschap	A-lidmaatschap
Stippelberg	€ 525	€ 1.080
<b>9 holes</b>		
De Schoot	€ 871	n.v.t.
Tongelreep	€ 750	n.v.t.
Overbrug Helmond	€ 735	n.v.t.
Leemkuilen Uden	€ 637	n.v.t.
Overloon	€ 615	n.v.t.
Heikant	€ 400	n.v.t.
<b>18 holes</b>		
Eindhovense Golf		Op uitnodiging
GC Geijsteren	n.v.t.	€ 1.110
De Peelse Golf	n.v.t.	€ 1.090
GC Haviksoord	n.v.t.	€ 1.080
<b>18/27 holes</b>		
The Duke	n.v.t.	€ 32.000 voor 4 businessleden
Burggolf	n.v.t.	€ 1.250 voor 6 banen
Gulbergen	€ 481	€ 1.047
Swinkelsche	€ 440	€ 1.000
Woold	€ 450	€ 970
Golfhorst	n.v.t.	€ 925
Bernardus	n.v.t.	€ 150 per dag

Met eerder genoemde tarieven wordt de golfbaan een van de duurder in de regio.

Naast het genoemde speelrecht betaald een lid bij golfbaan Stippelberg ook:

- € 50 lidmaatschap vereniging per jaar;
- € 50 barfee per jaar.

Bij een aantal andere banen zijn deze kosten inbegrepen in het lidmaatschap of er is geen sprake van.



#### **4.4.2. Horeca**

Na speelrecht is horeca de belangrijkste inkomstenbron van de beheerstichting. De volgende zaken zijn onderzocht of relevant daarbij:

- Verhogen prijzen horeca;
- Schrappen 10% korting leden op horeca en golfshop;
- Uitbesteding horeca;
- Beperkingen bestemmingsplan.

Hieronder per onderdeel een toelichting.

##### Verhogen prijzen horeca

De beheerstichting heeft de volledige menukaart (inclusief drank) opnieuw beoordeeld. Tarieven zijn daarbij marktconform gemaakt welke passen bij een volwaardig horecabedrijf. Per saldo leverde dit een stijging van de prijzen op. Vertaald naar de omzet wordt ten opzichte van 2018 een omzetstijging verwacht van 10%, hiervan betreft 3% de per 2019 ingevoerde verhoging van BTW op voedingsmiddelen. Voor wat betreft personeel wordt geen stijging van het aantal FTE verwacht. Daarnaast is er een kleine winst te behalen op inkoop. De omzetstijging als gevolg van hogere prijzen en beter inkoop zal een substantiële nettobijdrage (na aftrek inkoop) leveren aan de exploitatie voor een bedrag tussen de € 30.000 en € 40.000 (gemiddeld op € 35.000).

##### Schrappen 10% korting leden op horeca en golfshop

Leden krijgen 10% korting op hun horecabestedingen en bestedingen golfshop. In dit verbeterplan wordt voorgesteld deze 10% korting met ingang van 2020 te schrappen. Naar inschatting van de beheerstichting levert dit ongeveer € 50.000 op. Hierbij is geen rekening gehouden met het effect dat als gevolg van het schrappen van de korting er mogelijk minder gebruik van de horeca en golfshop gemaakt zou kunnen worden.

##### Uitbesteding horeca

In 2015 is door van de Weerd Horecamakelaardij in Utrecht een onderzoek uitgevoerd met als doel:

- De marktwaarde van de onderneming vast te stellen in een soortgelijke exploitatie;
- De markthuur van de onroerende zaak vast te stellen in een soortgelijke exploitatie.

Na taxatie heeft de beheerstichting besloten niet over te gaan tot verpachting maar de exploitatie van de horeca in eigen beheer te houden.

Ervaringen naar aanleiding van bezoeken bij andere banen waren niet positief over het uitbesteden van de horeca. Belangrijkste oorzaak van deze niet positieve ervaringen heeft te maken met een sterke discrepantie welke optreedt tussen het commercieel uitnutten van een horecagelegenheid en het zijn van een clubhuis. Beide uitgangspunten dienen een ander doel en leiden tot conflict. Bijvoorbeeld de openstellingstijden van een clubhuis zijn anders dan bij het commercieel runnen van een horecagelegenheid. Bovendien spelen de bestemmingsplanmatige beperkingen die zijn opgelegd aan de horeca Stippelberg ook nog eens een cruciale rol.

Uitbesteding horeca is nu ook weer overwogen. Bovenstaande argumenten gelden nog steeds waardoor de beheerstichting de horeca in eigen beheer wil houden.

### Beperkingen bestemmingsplan

De huidige bestemming van het in oorsprong clubgebouw van de golfvereniging heeft met de laatste herziening van het bestemmingsplan een volwaardige horeca 2 bestemming gekregen. Dat betekent, dat het restaurant een volwaardig restaurant is zoals ieder ander restaurant op een horecabestemming. De enige beperking die er in het bestemmingsplan op is gelegd, is dat er in het restaurant geen festiviteiten mogen worden gehouden en ook geen recepties, bruiloften en partijen. Dit wordt aangeduid met de term bijeenkomsten van persoonlijke aard. Die term komt uit de horecawetgeving en ziet dus uitsluitend op recepties, bruiloften en partijen.

De gemeente heeft vanuit de ruimtelijke ordening aan de beheerstichting de volgende uitleg gegeven van de bepalingen in het bestemmingsplan:

“Nadrukkelijk valt niet onder bijeenkomst van persoonlijke het met een gezelschap bijeenkomen in het restaurant met de bedoeling daar te dineren. Ook niet als dat ter gelegenheid van een verjaardag, (huwelijks)jubiläum of andere persoonlijke aanleiding. Dus vrienden, familie, collega's uitnodigen voor een diner en voorafgaande daaraan gezellig borrelen is en na afloop natafelen, net als je dat in ander restaurant kunt doen, is een gewoon toegestane horeca-activiteit. Organiseer je daarna nog een feestje met bijvoorbeeld levende muziek, dan krijgt je vrienden en familiediner het karakter van een feest of partij en dat is niet toegestaan”.

Dat betekent dat de beheerstichting op dit onderdeel hun exploitatie niet kan verbeteren.

#### **4.4.3. Greenfee, arrangementen en overige opbrengsten**

De inzet van de nieuwe manager (vanaf augustus 2018) heeft in 2018 al geleid tot meer inkomsten uit externe golfdagen en events. De inkomsten hieruit zullen in 2019 naar verwachting verder stijgen. Dit biedt kansen.

Voor de toekomst ziet de beheerstichting nog mogelijkheden voor het genereren van extra inkomsten door nog meer inspanningen te steken in:

- Het organiseren van geheel verzorgde bedrijfsdagen voor businessleden;
- Aantrekken meer sponsors;
- Partnerships met omliggende banen en hotels;
- Aanbieden alternatieve lidmaatschappen;
- Samenwerking met ondernemers Bakel en Gemert.

Voor deze kansen zijn nog geen bedragen ingeboekt omdat deze eerst waar gemaakt dienen te worden.

#### 4.5. Samenvatting financieel effect maatregelen

Samengevat komt het effect van de maatregelen op het volgende neer.

Maatregelen	2019	2020	2021	2022
<b>Golfbaan</b>				
Verhogen speelrechten 2019 inclusief voordeel BTW (8%)	€ 73.000	€ 73.000	€ 73.000	€ 73.000
Verhoging speelrechten 2020 tot en met 2022 met: 2,5% inflatie + 2,5% extra	€ 0	€ 45.000	€ 92.000	€ 142.000
Horecaprijzen en inkoop (10%)	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000
Schrappen 10% ledenkorting horeca en golfshop	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Vergoeding marshalls	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Groot onderhoud clubhuis (storting voorziening)	-€ 50.000	-€ 50.000	-€ 50.000	-€ 50.000
<b>Gemeente</b>				
Verlagen rekening golfbaan	€ 0	€ 90.000	€ 90.000	€ 90.000
Betalingsachterstand (voorziening of bestemmingsreserve)	PM			
<b>Totaal</b>	<b>€ 66.000</b>	<b>€ 251.000</b>	<b>€ 298.000</b>	<b>€ 348.000</b>

Eerder genoemde kansen op het gebied van events, energie en dergelijke zijn niet meegenomen in dit overzicht.

Er is door de beheerstichting een meerjarenbegroting gemaakt. Daarin was verwerkt:

- Verhoging speelrecht in 2019;
- Verhoging speelrecht 2020 e.v. met 2,5% inflatie;
- Horecaprijzen en inkoop;
- Vergoeding marshalls.

Daarnaast is in die begroting een kostenstijging van 2,5% verwerkt en zijn naast het speelrecht de overige inkomsten ook jaarlijks met 2,5% (bijvoorbeeld horeca) verhoogd.

Extra is opgenomen nu:

- Verhoging speelrecht 2020 e.v. met 2,5% extra tot en met 2022;
- Schrappen 10% ledenkorting horeca en golfshop met ingang van 1-1-2020;
- Verlagen rekening gemeente aan golfbaan;
- Onderhoud clubhuis (nadeel).

Alles samengevat komt de begroting er als volgt uit te zien:

Maatregelen	2019	2020	2021	2022
Resultaat	€ -50.000	€ 112.500	€ 136.000	€ 161.000

Met deze resultaten moet de beheerstichting weer over voldoende cashflow beschikken om de hypotheek af te lossen (€ 54.000) en de betalingsachterstand van € 614.000 in te lopen. Daarnaast is er enige ruimte om incidentele tegenvallers op te vangen. Tot nu toe zijn er geen winsten behaald door de beheerstichting terwijl daar bijvoorbeeld in 2018 wel de verwachting toe was. Ook is 2019 naar verwachting nog negatief door de onderhoudskosten.

### Risico

Het risico bestaat dat leden zullen vertrekken naar aanleiding van de verdere verhoging van de speelrechten en het vervallen van de 10% ledenkorting. Vertrekkende leden hebben een direct gevolg van door de inkomsten uit speelrechten. Daarnaast heeft het ook effect op overige inkomsten zoals horeca. Dat effect is niet in deze cijfers meegenomen. Een voorbehoud is daarom op zijn plaats.

De maatregelen zijn een middel om te komen tot verbetering van de resultaten en geen doel op zich zelf. Daarom zal ook onderzocht worden welke mogelijkheden de zandwinning biedt om een voorziening of bestemmingsreserve te vormen voor een deel van de betalingsachterstand.

### Cashflow

De Nederlandse term hiervoor is kasstroom. Daarmee wordt bedoeld het geld wat je binnen krijgt op je bankrekening (of contant) en het geld wat je via je bankrekening (of contant) weer uitgeeft.

Het bovengenoemde resultaat is niet de cashflow per jaar. Een aantal uitgaven en ontvangsten behoren niet tot het resultaat in dat jaar maar wel tot de kasstroom (en visa versa).

Voor de beheerstichting betreft dit de volgende posten:

- Afbetalen betalingsregeling: Wel cashflow geen resultaat;
- Aflossing hypotheek: Wel cashflow geen resultaat;
- Afschrijvingen: Wel resultaat geen cashflow.

Vertaald in cijfers geeft dit theoretisch het volgende beeld:

<b>Cashflow</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Resultaat	€ -50.000	€ 112.500	€ 136.000	€ 161.000
Aflossing hypotheek	€ 0	€ -55.000	€ -55.000	€ -55.000
Afschrijvingen	€ 82.000	€ 82.000	€ 82.000	€ 82.000
<b>Beschikbaar aflossen betalingsregeling</b>	<b>€ 32.000</b>	<b>€ 139.500</b>	<b>€ 163.000</b>	<b>€ 188.000</b>

De nuancering daarbij is wel dat de golfbaan uit de speelrechten 2019 nu rekeningen heeft betaald uit voorgaande jaren. Dit effect zal nog enige tijd na-ijlen. Daarnaast is er het voorbehoud dat de weergegeven resultaten uitgaan van een gelijkblijvend aantal leden.

## 5. Vervolgstappen

### 5.1. Behandeling gemeenteraad

De volgende bestuurlijke behandeling wordt voorgesteld:

#### B&W informatiebijeenkomst 28 maart 2019

De motie roept op dat voor 31 maart 2019 de resultaten van het onderzoek gedeeld worden met de gemeenteraad. Met een B&W informatiebijeenkomst op 28 maart 2019 is hier aan voldaan.

De bijeenkomst was vertrouwelijk van aard. Na 3 april 2019 (12.30) waren de gegevens openbaar.

#### Raadsvoorstel 22 mei 2018

Onderdeel van het verbeterplan is verlaging van de totale rekening aan de golfbaan met een bedrag van € 90.000. Een dergelijke verlaging raakt het budgetrecht van de raad en daarom wordt dit voorstel voorgelegd.

De gemeente gaat enkel over de erfpacht, hypotheek en betalingsachterstand. Hoogte van speelrechten en dergelijke kunnen niet door de gemeente worden bepaald. De gemeentelijke vertegenwoordiger in het bestuur van beheerstichting heeft over dergelijke onderwerpen ook geen vetorecht. Wel kan de gemeenteraad voorwaarden stellen aan de verlaging van de erfpacht. Dit is ook verwerkt in het concept raadsbesluit.

#### Informereren gemeenteraad in december 2019

In de motie heeft de gemeenteraad aangegeven dat de effecten van de maatregelen binnen zes maanden zichtbaar moeten zijn en dat daarna de resultaten gepresenteerd worden aan de gemeenteraad. Oktober 2019 is de eerstvolgende maand na afloop van deze zes maanden. Voorgesteld wordt de informatie in december 2019 te verstrekken.

1 december is namelijk een belangrijke datum voor de golfbaan. Dan is het nieuwe ledenaantal bekend voor 2020. Een tweetal maatregelen uit het verbeterplan raakt de leden van de golfbaan direct (verdere verhoging speelrecht en schrappen 10% ledenkorting horeca/golfshop). Dit kan mogelijk invloed hebben op het ledenaantal;

### 5.2. Gevraagde positionpaper door accountant

De accountant heeft gevraagd om een zogeheten positionpaper met betrekking tot de golfbaan voor de jaarrekening 2018. In een dergelijke paper wordt beschreven of wij als gemeente denken dat de hypotheek en betalingsachterstand worden afbetaald door de beheerstichting. Is dat niet het geval dien je als gemeente namelijk in de jaarrekening een voorziening te treffen voor het dan verwachte verlies. Een dergelijke voorziening gaat ten laste van de algemene reserve.

Op het moment je als gemeente een voorziening of bestemmingsreserve treft wil dit overigens niet zeggen dat je het geld ook definitief kwijt bent. In een voorziening of bestemmingsreserve zet je geld opzij voor het risico wat je loopt. Dat is iets anders dan een vordering of lening definitief oninbaar verklaren. Wordt er toch betaald dan kan de voorziening of bestemmingsreserve als voordeel weer vrijvallen.

Omdat de gemeente altijd de mogelijkheid heeft om een subsidie te verstrekken of de erfpacht te verlagen is tot nu toe door de accountant ingestemd met de stelling dat er geen voorziening noodzakelijk is. Deze stelling is niet oneindig rekbaar. Bij oplopende betalingsachterstanden dient de gemeente dan op enig moment wel te handelen.

Dit verbeterplan zal de basis vormen van deze positionpaper. Deze paper wordt begin juni 2019 bij de start van de accountantscontrole opgeleverd.

In de managementletter zoals die in januari 2019 in het college is geweest heeft de accountant ook gevraagd om een stellingname of de huidige afspraken met de beheerstichting (erfpacht en hypotheek) passen binnen de Wet Markt & Overheid en of er geen staatsteun wordt verleend.

#### Wet Markt & Overheid

De gemeente heeft sport als algemeen belang aangeduid binnen de Wet Markt & Overheid en voldoet daarmee aan de regels.

#### Staatsteun

De accountant heeft de vraag gesteld of er sprake is van staatsteun. Allereerst is het daarbij de vraag of de golfbaan als onderneming gezien kan worden.

Een van deze vijf criteria is dat het voordeel naar een onderneming gaat die economische activiteiten verricht. De EU heeft wel onderstreept dat professionele voetbalclubs (met name bvo's) economische activiteiten verrichten maar over andere sporten is geen duidelijkheid gegeven. Gezien de omzet en het feit dat er een clubhuis wordt geëxploiteerd en er greenfee's worden aangeboden zal de golfbaan voor dat deel waarschijnlijk als ondernemer gezien worden.

Als aangenomen wordt dat de golfbaan een onderneming is moet vervolgens worden gekeken of de golfbaan op lokaal of Europees niveau actief is. Dit is van belang om te kunnen bepalen of er mogelijk negatieve invloed op de mededinging en het handelsverkeer kan plaatsvinden. De golfbaan richt zich voornamelijk op de lokale markt. Dat verstoort de markt niet. Met het aanbieden van greenfee's is het bereik nationaal en deels ook internationaal (België en Duitsland). Op de totale omzet is dit wel een beperkt deel. In jurisprudentie zijn een aantal voorbeelden te vinden of een dergelijke vereniging of stichting zich dan begeeft op de Europese markt. Dit is afhankelijk van het volume. De staatsteunregels zijn Europees en alleen van toepassing op ondernemingen die zich op de Europese markt bevinden.

Als ook aangenomen wordt dat de golfbaan op Europees niveau actief is dan dient tenslotte beoordeeld te worden of er sprake is van staatsteun.

Decentrale overheden krijgen op verschillende manieren met referentie- en disconteringspercentages te maken, bijvoorbeeld bij verstrekking van leningen. De lening mag geen voordeel opleveren dat onder normale marktomstandigheden niet zou zijn verstrekt. Voorbeelden van niet marktconforme leningen zijn:

- een renteloze lening;
- een lening tegen een lagere rente dan de marktrente;
- een lening met een langere looptijd;
- een rentevergoeding.

Voor de erfpacht rekenen wij meer dan een marktconform bedrag zoals is gebleken uit de benchmark. Blijft over de hypotheek op het clubhuis.

Het staatssteundeel van deze rente is het verschil tussen de marktconforme rente (bijvoorbeeld bij een lening van een bank) en de rente die werkelijk is betaald. Deze renteberekening wordt als indicatie voor de marktrente gebruikt.

Volgens de Mededeling herziening methode is steun in de vorm van een lening doorzichtig wanneer voor het berekenen van het bruto subsidie-equivalent (BSE) het

referentiepercentage is gebruikt. Afhankelijk van de toepassing van het referentiepercentage, moet dit basispercentage met passende opslagen worden verhoogd. Dit percentage wordt bepaald door het risico enerzijds en de mate van zekerheidstelling anderzijds. Op het clubhuis is bijvoorbeeld een hypotheek gevestigd wat een bepaalde zekerheidsstelling is.

BNG Bank heeft onlangs aangegeven dat zij bij een hypotheek een opslag aanbevelen om risico op staatsteun te verminderen. Dat is daarom nu ook toegepast in dit verbeterplan

Voor wat betreft de hypotheek valt de golfbaan met een percentage van 2,5% op de hypotheek onder de grenzen van de-minimissteun. Volgens de EU heeft deze steun zo'n beperkt effect op de mededinging dat deze is toegestaan. Steun die onder de vrijstelling valt hoeft niet te worden gemeld bij de Commissie. Op basis van deze vrijstelling mag de gemeente maximaal € 200.000 aan steun verlenen over een periode van drie belastingjaren.