Bijlage 2. Reactie Golfbaan Weesp + Meerjarenoverzicht Financiën

Reactie Golfbaan Weesp

U heeft ons verzocht om een reactie te geven met betrekking tot de naleving van de normen en eisen van de welstand CRK voor de Golflodges Weesp.

In principe kunnen we daar kort over zijn: als we aan deze eisen en normen moeten voldoen, zijn wij genoodzaakt het project stop te zetten en staat het bestaan van de Golfbaan met horeca-etablissement op losse schroeven.

Waarom is dit zo belangrijk voor de exploitatie van Golfbaan Weesp?
Als bijlage stuur ik u het meerjarenoverzicht; hieruit blijkt dat we na meerdere jaren van verlies na 5 jaar een negatief vermogen van € 79.000 hebben, ondanks een zeer beperkt ondernemersinkomen. Op deze voet kunnen wij niet doorgaan.
De golfbaan vereist jaarlijks verschillende investeringen om levensvatbaar te blijven. Het onderhoud van de combinatie van veen- en kleilagen en de lage ligging in de polder vergt veel tijd en geld.
Wij hebben de golfbaan en etablissement een paar jaar terug overgenomen, alles op alles hebben wij gezet om de baan goed en netjes bespeelbaar te maken, bij aankoop was er al achterstallig onderhoud aan baan en gebouw, stap voor stap proberen wij dit te upgraden, met een negatief vermogen is het moeilijk deze investeringen te doen. Met de komst van de Golflodges zien wij hier meer kans voor.
We streven ernaar de baan goed bespeelbaar te houden voor onze vaste spelers, ongeveer 500, en de dagjesmensen, gemiddeld ongeveer 60 per dag (in totaal ongeveer 20.000 ronden per jaar).
Veel van onze spelers komen uit Weesp en omgeving, maar ook uit Diemen en Amsterdam.

Daarnaast biedt de golfbaan meerwaarde en aantrekkingskracht voor de nieuwe woonwijken Weespersluis en Muiden (totaal ongeveer 5.000 woningen en 10.000 bewoners).
Verder noemen we ook de prachtige flora en fauna op de golfbaan, die wordt onderhouden en in stand gehouden door grote groep enthousiaste vrijwilligers.

Door de hotelkamers kunnen de inkomsten uit verhuur jaarlijks met 60.000 euro stijgen, uit horeca bestedingen jaarlijks circa 40.000, na enige extra personeelskosten kan hiervan dan circa 50.000 euro overblijven waardoor de golfbaan en horeca uiteindelijk rendabel kunnen draaien.

In de maanden november tot en met februari komt er momenteel nauwelijks geld binnen, door verhuur van kamers, ontbijt lunches en diner kunnen de wintermaanden rendabeler worden. Denk ook aan de combinatie met de Spa/Wellness, waar het in de winter juist drukker is en er veel vraag is naar overnachtingen, mogelijk in een arrangement met een ronde golf of een golfclinic/golfles wat ook een mooie optie is.
Voor het toerisme en bezoekers van de naastgelegen Sauna/Wellness zouden de hotelkamers een welkome toevoeging zijn voor Weesp. Momenteel zijn er relatief weinig hotelkamers beschikbaar in Weesp (maximaal 100, met name in Hotel Hart van Weesp).

Van onze samenwerkingspartner voor de bouw van de hotelkamers ontving ik het volgende bericht.

Antwoord op je vraag!
Het huidige struikelblok is de huidige bestemming met bijbehorende regels. Als we ons willen conformeren aan de welstand (CRK) normen en eisen, zouden we praktisch opnieuw beginnen (bestemming en hoogte aanpassen). Alles moet opnieuw worden opgestart, inclusief het schrijven van een nieuw omgevingsplan, het doorlopen van procedures. Dit zou opnieuw 1-2 jaar aan energie, geld (ontwikkeling) en procedure tijd in beslag nemen, terwijl we al 5 jaar bezig zijn met deze uitdaging, de gemeente heeft namelijk een steekje laten vallen!(pas 1 jaar na data het advies van de welstand aan ons door gegeven en volgens ons feitelijk 1 dag te laat voor vergunning verstrekking vanwege rechtswege)

Daarnaast stijgen de bouwkosten elk jaar. In 2024 zijn de lonen in de bouw en infra CAO verhoogd. De eerste verhoging is reeds begin van 2024 al ingevoerd en bedraagt 3,5 procent plus €50 per maand. De tweede verhoging vindt plaats vanaf 1 juli van dit jaar en zal opnieuw 3,5 procent plus €50 per maand bedragen. Het bouw- en woonrijpmaken worden sowieso al duurder, en dan hebben we nog te maken met extra kosten voor procedures, architect, constructeur en diverse onderzoeken, wat neerkomt op ongeveer € 150.000. Dit betekent dat de kosten per unit minimaal met €7.500,- toenemen.
De vraag is: is de ontwikkeling nog levensvatbaar door tijd en geld?
Wij denken van niet en zullen dan ook de stekker eruit trekken bij handhaving van de welstandseisen.

Meerjarenoverzicht 2018-2022

3. MEERJARENOVERZICHT

	2022	2021	2020	2019	2018
	€	€	€	€	€
Omzet	344.000	314.000	230.400	236.600	130.700
Kostprijs van de omzet	38.100	38.000	28.000	24.500	13.300
Bruto marge	305.900	276.000	202.400	212.100	117.400
Personeelskosten	118.500	1.000	--	--	16.100
Afschrijvingen	16.300	12.200	5.700	4.600	2.000
Huisvestingskosten	134.100	129.800	121.100	110.600	137.200
Algemene kosten	32.900	17.800	18.200	24.600	15.500
Management vergoeding	17.200	74.100	47.300	33.500	7.700
Verkoopkosten	29.400	25.000	26.600	11.700	19.000
Bijzondere posten	- 6.800	- 22.400	- 7.300	900	--
	341.600	237.500	211.600	185.900	197.500
Bedrijfsresultaat	- 35.700	38.500	- 9.200	26.200	- 80.100
Financiële baten en lasten	- 9.800	- 8.100	- 6.000	- 8.800	- 4.500
Resultaat	- 45.500	30.400	- 15.200	17.400	- 84.600