

Terugblik op financiële informatieavonden en voortuitblik op Algemene Vergadering

Beste

De afgelopen maanden heeft het bestuur meer duidelijkheid gegeven over de voorgenomen nieuwbouw- en verbouwingsplannen van respectievelijk driving range en clubhuis. Veel leden zijn hier inmiddels enthousiast over, daarnaast zijn er vragen van leden waarvan we de veel gestelde in deze nieuwsbrief beantwoorden.

Maar eerst, waarom doen we het eigenlijk? Zowel driving range als clubhuis zijn in een bouwkundige staat dat er echt wat moet gebeuren. Bij het clubhuis hebben we nu de kans om mee te investeren met de verduurzaming door het Landgoed. Daarnaast hebben verschillende golfclubs in Nederland recent hun driving range of clubhuis verbouwd of zijn hiermee bezig. Het gaat er dus ook om een aantrekkelijke club te blijven, nu en voor volgende generaties.

Opdracht van leden aan het bestuur

In de Algemene Vergadering van 25 november a.s. zal het bestuur aan de leden opdracht vragen om de plannen voor nieuwbouw van de driving range en verbouwing van het clubhuis verder uit te werken.

Aan u wordt dus niet gevraagd om de bouw goed te keuren. Wel de opdracht om het plan concreet en onderbouwd uit te werken. In de begroting voor 2026 van Golfstein is hiervoor € 150.000,- opgenomen.

Onderbouwing 3 miljoen voor verbouwing binnenkant clubhuis

In het plan voor de verbouwing van het clubhuis wordt de buitenzijde betaald door het Landgoed, de binnenkant is voor rekening van de golfclub en dit is begroot op € 3 miljoen. Het gaat om een inschatting van de kosten op basis van een schets voor een complete vernieuwing van de binnenkant van het gebouw, inclusief een gedeeltelijke verdieping en het plaatsen van installaties. Een aantal keer is de vraag gesteld hoe deze raming is opgebouwd. Hiervoor heeft het architectenbureau een schatting gemaakt op basis van hun ervaring met het verbouwen van historisch erfgoed. Daarnaast hebben zij hun ter zake kundige relaties betrokken bij deze eerste begroting.

Kostenoverzicht (prijsspeil september 2025)

Buitenterrein	Waaronder entreetrap, terras, stalling karren, e.d. kosten die worden gedeeld met het Landgoed	€ 185.000
Inbouw	Waaronder puien, wanden, balie, kleedkamers, keuken, koel- en vriescel, bar, receptie, gedeeltelijke vloer 1 ^e verdieping	€ 850.000
Installaties	Waaronder meterkast en elektra, verlichting, alarminstallatie, internet	€ 380.000
Bouwkundig	Waaronder tegelwerk, muren afwerken, douches, toiletgroepen	€ 215.000

Installaties - klimaatbeheersing	Waaronder vloerverwarming, luchtbehandeling en warmte terugwinventilatie	€ 225.000
Interieur	Inrichting, waaronder los meubilair en overige apparatuur	€ 350.000
Bijkomende kosten	Waaronder architect, leges, adviseurskosten, bouwplaatskosten, post onvoorzien	€ 571.000

Opgeteld gaat het om € 2.776.000,- wat bijna € 3.000.000,- kan worden wanneer we rekening houden met inflatie en ervoor kiezen zonnepanelen op het dak van het clubhuis te plaatsen. Onderdeel van de volgende fase is om het ontwerp voor het clubhuis uit te werken en op basis daarvan nauwkeuriger inzicht te krijgen in de kosten. Dan wordt duidelijk of en welke besparingen mogelijk zijn ten opzichte van de eerste inschatting.

Scheiding tussen golfclub en Landgoed

Zoals vaak opgemerkt, is het Landgoed de eigenaar van de buitenkant van het clubhuis. Wij bepalen en betalen alles aan de binnenkant van het gebouw. Dit betekent dat de kosten en het bouwkundig risico voor de buitenzijde (fundering, muren, dak en vloer) bij het Landgoed liggen. De huidige kelder zal worden opgevuld met zand waarop een nieuwe vloer wordt gelegd (voor rekening van het Landgoed).

Met het Landgoed is overlegd over de aard van de verbouwing en wie wat voor zijn rekening neemt. Samen met het Landgoed en de architect wordt bijvoorbeeld het aanzien van de buitenzijde van het gebouw bepaald. Tijdens de Algemene Vergadering van 25 november zullen wij u een aantal nieuwe impressies laten zien, die zijn gemaakt na reacties van leden op de inloopavonden.

Subsidie

Ten behoeve van het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed bestaat een subsidieregeling (DUMAVA). Wanneer hiervan gebruik kan worden gemaakt, zo is afgesproken met het Landgoed, dan komt deze subsidie ten goede aan Landgoed en golfclub gezamenlijk. Dit kan voor ons een positief effect hebben op de te betalen huur voor het clubhuis.

Verdiepingsvloer

De installaties ten behoeve van bijvoorbeeld luchtverversing en verwarming worden net als in de huidige situatie op de dragende verdiepingsvloer geplaatst. Wij zijn eigenaar en kunnen op termijn zelf een verdere bestemming geven aan het resterende gedeelte van de verdiepingsvloer.

Schetsimpressies

Tot slot hier nog een opmerking over de schetsen die van de binnenzijde van het clubhuis zijn gemaakt. Deze zijn vooral bedoeld om een indruk te geven van de ruimtelijke indeling. Wij maken later keuzes in materiaal, kleur en de gehele inrichting. We kunnen hier dus nog alle kanten op!

Risico's

De financiële onderbouwing voor de driving range en het clubhuis is gebaseerd op schattingen van experts. Om een niet te rooskleurig beeld te schetsen, is de begroting ruim opgesteld.

Wanneer de kosten bekend zijn en besloten wordt om daadwerkelijk te gaan bouwen, zullen de budgetten taakstellend zijn.

Een risico voor de lange termijn is dat wij als golfclub niet meer aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Bijvoorbeeld als gevolg van leegloop van het ledenbestand zonder voldoende aanmeldingen van nieuwe leden. Dergelijke risico's zijn in de regel lang van tevoren te voorzien, zodat daarop geanticipeerd kan worden.

Met het Landgoed is gesproken over een dergelijk risico. Tekenend voor de goede verstandhouding is, dat zij hebben aangegeven in dergelijke onverhoopte omstandigheden graag te willen meedenken over aanvaardbare oplossingen.

Ook de bank zal een risicoanalyse maken voordat er een lening wordt verstrekt. Een onderbouwing van de ledenaantallen in de toekomst zal daar deel van uit maken.

Contributieverhoging

In het jaar dat de bouw is gerealiseerd, is een contributieverhoging voorzien van € 150,-. Daarmee kunnen we op basis van hetgeen wij nu verwachten als investering om de bouw te realiseren, aan onze aflossing en renteverplichtingen voldoen.

Uitgangspunt is dat Golfclub Anderstein concurrerend moet blijven met de ons omliggende en vergelijkbare golfverenigingen. Op dit moment bedraagt de contributie van Anderstein € 1.425. Bij enigszins vergelijkbare golfclubs betalen leden momenteel meer. Ter illustratie: Amelisweerd € 1.515, Hilversumsche Golfclub € 1.545, Hoge Kleij € 1.675 en Heelsum € 1.655 (alle bedragen excl. cateringfee en NGF-bijdrage).

Volgende stappen in het proces

- *Stap 1 Algemene Vergadering 25 november 2025*

In de Algemene Vergadering van 25 november zal het bestuur aan de leden opdracht vragen om de plannen uit te werken

- *Stap 2 Het concreet uitwerken van de plannen*

De architecten van clubhuis en driving range krijgen de opdracht de schetsen uit te werken tot definitief ontwerp. Die tekeningen zijn nodig om een nauwkeuriger kostenberekening te maken en om de vergunningen bij de gemeente aan te vragen. Voor het clubhuis wordt de vergunning aangevraagd door het Landgoed. Voor de driving range door de golfclub.

De kosten voor de architecten, bouwkundig advies, constructieberekeningen en leges voor de vergunningsaanvraag zijn begroot op € 150.000, -.

Daarnaast wordt een definitieve overeenkomst met het Landgoed uitgewerkt waarin de afspraken voor gebruik van de baan en opstallen voor de komende 40 jaar worden vastgelegd.

Ook gaan we het plan onderzoeken om de leden de mogelijkheid van een obligatielening aan de vereniging te bieden. En wordt de mogelijkheid tot externe financiering onderzocht en concreet uitgewerkt.

De tijdelijke huisvesting, tijdelijke driving range en bouwlogistiek worden in kaart gebracht en begroot.

- *Stap 3 Algemene Vergadering 2026*

Naar verwachting kunnen we in de loop van 2026 de definitieve ontwerpen van clubhuis en driving range met de definitieve begrotingen van de bouwkosten aan de leden voorleggen. Dit betekent dat op dat moment ook het effect op de jaarcontributie kan worden vastgesteld.

De leden kunnen dan via een stemming hun goedkeuring geven aan de realisatie van de bouwplannen.

- *Stap 4. Na akkoord van de leden*

Wanneer de leden akkoord gaan, kan het contract met het Landgoed worden afgesloten en kan de voorbereiding van de daadwerkelijke bouw in gang worden gezet.

Tot slot

Geeft u in de Algemene Vergadering van 25 november het bestuur de opdracht om de plannen uit te werken tot een definitief ontwerp en bijbehorende kostenbegroting, dan zult u de komende maanden regelmatig worden geïnformeerd over deze plannen. U krijgt daarin ook inspraak. Immers, de toekomst van Golfclub Anderstein is in het belang van ons allemaal. Het is fijn dat zoveel leden nu al enthousiast betrokken zijn bij de plannen.

Ondertussen kunt u uw vragen, wensen en opmerkingen altijd sturen naar:
verbouwing@golfclubanderstein.nl

Namens het bestuur

Daniëla Verheul
Voorzitter