

Stand van zaken voortgang investeringen in noodzakelijke modernisering faciliteiten door Golfcourse BV

Aan: ALV Golfclub Zwolle

Van: Bestuur

Datum: november 2023

Betreft: kennis nemen van actuele stand van zaken van de uitwerking en voorbereiding van modernisering van de faciliteiten door Golfcourse BV en op basis daarvan akkoord te gaan met de bouw door de Golfcourse BV (via het bestuur aan de STAK).

1. Eerder genomen besluiten en stand van zaken

In de ALV van mei jl hebben we u een voorstel voorgelegd om te investeren in 3 gebouwen, waarbij de buggyloods en het lockerhuis prioriteit hebben. De ALV heeft op voorstel van het bestuur het besluit genomen om ons toestemming te verlenen, om de Golfcourse BV te vragen de projecten verder voor te bereiden, uit te werken en te realiseren.

De plannen voor de buggyloods zijn verder uitgewerkt: definitief ontwerp architect, calculatie kosten, voorbereiding vergunningsaanvragen. Gezien de drukte is ervoor gekozen om het Marshallhuisje nog even niet verder op te pakken. We hebben de inhoudelijke uitgangspunten en voorwaarden voor de lockers nader uitgewerkt en vertaald in een prospectus voor inschrijving van leden.

Er zijn op de sluitingsdatum 206 aanmeldingen en meer dan de helft voor een periode van huur van drie jaar. We danken de leden daarvoor, omdat dat leidt tot een behoorlijke financiële bijdrage upfront van circa 70.000 euro. We gaan de inschrijving op 1 januari 2024 opnieuw openen voor leden voor de resterende lockers.

2. Actuele ramingen

Op basis van het aantal inschrijvingen hebben we uiteraard besloten om het gebouw meteen te bouwen voor 240 lockers en niet voor 160 lockers zoals eerder gepland en begroot. Het gebouw wordt daardoor groter en duurder, maar dat is uiteraard efficiënter en goedkoper dan in 2 fasen bouwen. De uitbreiding leidt tot meerkosten van 50.000 euro, inclusief de aanschaf van extra lockers. De Golfcourse BV heeft ook besloten om de realisatie van de gebouwen gelijktijdig te bouwen, omdat dat behoorlijk scheelt in de bouwplaats kosten. De bouw is nu voor beide gebouwen voorzien voor het 2^e kwartaal. Het aannemingsproces blijkt niet gemakkelijk te zijn in verband met de almaar stijgende prijzen. De prijsstijgingen van het afgelopen jaar zorgen voor een indexatie van 10%. Voor de beide gebouwen is dat 36.500 euro. Het aannemingsproces is nog gaande, maar de inschatting van de totale kosten worden tamelijk concreet.

We hebben in bijgaand schema de actuele cijfers opgenomen. Omdat beide gebouwen samen zijn aanbesteed, gaan we in de actuele situatie uit van een bedrag voor beide gebouwen samen. Het marshallhuis is nog niet verder ontwikkeld, zowel door drukte en het moeten stellen van prioriteiten en door het besluit om een groter en daarmee duurder lockergebouw te maken.

Projecten	Raming kosten ALV mei 2023
Oorspronkelijke raming ALV mei 2023	
Handicartsloods en trolleystalling en lockerhuis	75.000
Lockerhuis en fietsenstalling	240.000
Totaal	315.000
Onvoorzien en aanpassing tuin en straatwerk	50.000
Totale investering	365.000
Actuele raming ALV nov 2023	
Indexatie 10%	36.500
Meerkosten uitbreiding lockergebouw, inclusief extra lockers	50.000
Totale investering	451.000

Financiering	ALV mei 2023	ALV nov 2023
Cash Flow per 1 december (laagste punt in het jaar)	450.000	450.000
Toevoeging geraamd resultaat 2023 en 2024	200.000	350.000
Overige kasstroom (afschrijvingen 2023)		60.000
Verwachte investering 2 gebouwen	- 365.000	- 451.000
Voorfinanciering verhuur	120.000	70.000
Overige in de begroting 2024 geplande investeringen (baan, drainage, ibirdies, inrangesysteem driving range)		-100.000
Saldo buffer Cashflow eind 2024	370.000	379.000
Jaarlijkse opbrengsten uit verhuur	17.500	32.000 (eerste drie jaar 10.000)

Het voorgaande laat zien dat we ook met de actuele cijfers voldoende cashflow hebben om de investeringen uit eigen middelen te betalen en zo nog een goede buffer over te houden voor het voeren van duurzaam gezond financieel beleid voor de komende jaren. Verder is met de verhuurinkomsten het lockergebouw in circa 12 jaar terugverdiend.

Het bestuur stelt voor aan de ALV om kennis te nemen van de actuele cijfers als basis voor realisatie van de plannen en het zo het bestuur te mandateren toestemming te verlenen aan de STAK (als aandeelhouder van de Golfcourse BV) voor de bouw van de 2 gebouwen door de Golfcourse BV.