

Deze notitie gaat vergezeld van een aantal bijlagen. In de onderdelen hierna zal daarnaar verwezen worden.

HISTORIE

Zie ingediende zienswijze 18-2-2019 (bijlage).

Venlo is al vanaf 2004 bezig met een golfbaan ter plaatse van Zaarderheiken. Een in 2005 door de Raad vastgesteld BP is in 2007 vernietigd door de Raad van State.

Nadien de Stichting Golfpromotie Venlo in beeld voor een niet marktconforme erfpacht. Heeft tot niets geleid.

Nu wéér een poging voor een nieuw BP. De golfwereld is in de laatste 15 jaar compleet veranderd. Venlo gaat onverdroten voort op het oude achterhaalde stramien, alsof er niets gebeurd is!

MOTIVERING

Zie Hfdst. 6 Financiële uitvoerbaarheid van de plantoelichting van het ontwerp-BP dat ter inzage heeft gelegen. Het daarin genoemde Haalbaarheidsonderzoek (2015/2017), opgesteld door Nova Course Golfconsultancy, een van de participanten in de Stichting Heyerhoven, is niet openbaar! De golfclubs hebben dat stuk eerst na een moeizame WOB-procedure gekregen, maar met een onleesbaar (zwart) gemaakte Financiële paragraaf. Zie de bijlage.

De financiële haalbaarheid van dit plan was dus nog een grote vraag, ook voor de Raad. Datzelfde geldt voor het antwoord op de vraag of er sprake is van een marktconforme erfpacht. En wat is marktconform in deze situatie?

De Raad zou dit stuk én de erfpachtovereenkomst compleet en ongecensureerd moeten opvragen.

Te elfder ure is (in opdracht van het Ontwikkelbedrijf; hierna OBGV) een nieuw haalbaarheidsonderzoek (okt. 2019) uitgevoerd door de Stec Groep. Zie de bijlage.

Dat rapport is ondeugdelijk, onzorgvuldig en onprofessioneel. Naar onze overtuiging is er sprake van luchtفيتserij en van Jumping to the conclusion. Wij komen aan het slot hierop nog terug.

Inmiddels is in het voorliggende BP de tekst van Hfdst. 6.1 en met name de tekst in onderdeel 6.1.3 inzake financiële uitvoerbaarheid aangepast en is er duidelijkheid wie de financier van het hele plan is, namelijk OBGV! Zie hierna.

GEEN PLAATS VOOR NOG EEN GOLFBAAN IN DE REGIO; zie ook de zienswijze.

DATA

- Faillissementen van de Golfhorst te Horst (2016) en Roobeek / Maasduinen te Arcen (enkele jaren geleden). Tevens van Schloss Moyland nabij Kalkar 1 á 2 jaar geleden.
- Recentelijk: golfbaan Echt-Susteren in executieveiling (zie bijlage).
- Afbazen van voornemen aanleg golfbaan in Heythuysen.
- In de lucht houden van golfbanen in de regio door overheidsingrijpen of –steun; Stippelberg te Gemert-Bakel (door gemeente) en de Golfhorst te Horst (door Nazorg Limburg B.V., een overheidsvennootschap die oude vuilstorten beheert).

- Binnen straal van 30 km vanaf Zaarderheiken: 21 golfbanen. Zie overzichtstekening.
- Binnen straal van 50 km vanaf Zaarderheiken: 42 golfbanen. Zie bijlage bij rapport Stec Groep.
- Ledenaantallen bij bestaande golfclubs nemen af. Aantal greenfee-spelers neemt wat toe. Clubs hebben het financieel moeilijk (zie bijlagen van De Peelse Golf en golfclub Geijsteren).

TRENDS

- Jongeren binden zich niet meer aan een club; zij gaan greenfee-en, als ze al golfen.
- Demografische ontwikkeling; vergrijzing.
- Bedrijfsleven steeds minder geïnteresseerd in golf ten behoeve van eigen personeel of zakenrelaties. Golf wordt als saai beleefd; te weinig spectaculair; de jongeren willen acties en avontuur. Samen wielrennen en je fysiek inspannen is in (zie bijlagen).
- Sponsoring vanuit het bedrijfsleven neemt zienderogen af. Businessclubs binnen verenigingen stabiliseren of nemen qua deelnemers-aantallen af.
- In den lande sluiten banen geheel of gedeeltelijk; vrijkomende ruimte wordt ingevuld met zonneweiden of door recreatieterreinen (zie bijlagen).

PARC ZAARDERHEIKEN ONGESCHIKT ALS GOLFTERREIN

Los van de argumenten uit de hoek van natuur- en milieuorganisaties, is het terrein binnen Parc Zaarderheiken ongeschikt om te dienen als golfbaan. Oorzaken:

- Er loopt een hoogspanningskabel dwars over het terrein. Golfers vinden dat niet leuk!
- Wat ronduit storend en onacceptabel is voor golfers is de overlast van geluid en slagschaduw die zij zullen ondervinden door de aanwezigheid van windturbines op redelijke afstand. Golf is een concentratiesport. Daar passen deze verstoringen niet bij. De slagschaduw bestrijkt de hele breedte van de geplande baan en reikt in de diepte tot aan de woningen langs de Heierkerkweg.

Het is tekenend voor de situatie ter plaatse dat onlangs een opkoopregeling is afgekondigd voor alle woningen in dit gebied. Het woon- en leefklimaat dat ontstaat is daar blijkbaar de aanleiding voor! In het licht hiervan staat een geplande golfbaan daar haaks op!

Bovendien: in de hele planfase van dit BP is met de komst van de windturbines en de gevolgen daarvan voor dit gebied op geen enkele manier rekening gehouden!! Een misser van de bovenste plank.

WIE FINANCIERT GOLFBAAN PARC ZAARDERHEIKEN? RISICO'S VOOR VENLO!

Aanvankelijk was voor ons als golfclubs niet duidelijk wie er nu écht aan de financiële touwtjes trekt (investeert) bij de voorgenomen realisering van deze golfbaan.

In Hfdst. 6.1 (Financiële haalbaarheid) van het ontwerp-BP dat ter inzage heeft gelegen staat: "De realisatie van Parc Zaarderheiken wordt in opdracht van de initiatiefnemer, B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, uitgevoerd. De benodigde investeringen worden door de initiatiefnemer gedragen. Stichting Heyerhoven is initiatiefnemer van de golfbaan en verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van zowel golfbanen als natuur."

Wie schetst onze verbazing bij lezing in de thans voorliggende tekst van datzelfde Hfdst. 6.1, onder 6.1.3, dat: “De realisatie van Parc Zaarderheiken wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer, zijnde B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. De initiatiefnemer is voornemens deze investeringen terug te verdienen door het in erfpacht uitgeven van gronden in Parc Zaarderheiken”.

Wat al langer vermoed werd wordt nu expliciet toegegeven! Wat is de reden van deze switch? De in de praktijk gebleken kennelijk onvoldoende financiële gegoedheid van de Stichting Heyerhoven? Zeer waarschijnlijk wel.

Maar nu treedt voor de golfclubs toch wel een zeer wrange en ongewenste situatie op, immers: een overheids-B.V. (OBGV) gaat ten volle investeren in de aanleg c.a. van een nieuwe golfbaan met bijbehorende accommodaties, zoals een clubhuis! Is dát de taak van een overheid / een overheids-B.V.? Naar onze overtuiging beslist niet.

Daarbij komt nog dat dit, naast de Golfhorst in Horst en Stippelberg in Gemert-Bakel, het 3^e voorbeeld in de regio is waar m.b.t. golfbanen fundamentele overheidsbemoeyenis in financiële zin aan de orde is. Ten opzichte van reguliere golfclubs is er zeker sprake van oneerlijke concurrentie.

In een brief van 2-2-2017 van OBGV aan de beide golfclubs (zie bijlage) staat dat aanleg, exploitatie, beheer en onderhoud van de golfbaan voor rekening en risico van de stichting is. Venlo zou geen financieel risico lopen! De gemeenten, de provincie en OBGV leveren hierbij geen financiële bijdragen en/of zekerheden. Ook wordt er door deze overheden geen lening verstrekt om de financiering rond te krijgen, aldus die brief. Dat is inmiddels dus achterhaald, gezien vorenstaande. Zie in gelijke zin de brief van B en W van Venlo aan de CDA-fractie van 18-10-2017 (brief art. 44 RvO).

Vraag blijft sowieso: is er sprake van een marktconforme erfpachtvergoeding die de Stichting gaat betalen? De Raad zou daar toch duidelijkheid over moeten vragen en krijgen.

COMMENTAAR OP HET HAALBAARHEIDSONDERZOEK VAN STEC GROEP (OKT. 2019). Zie bijlage.

Het rapport van Stec is voor een groot deel gebaseerd op groeicijfers van het aantal golfers. Voor de komende 10 jaar een groei van maar liefst 13%. Deels gebaseerd op een stuk vergrijzing. Wat niet meegenomen wordt is het feit dat mensen steeds langer moeten, maar ook willen, werken. De cijfers van het aantal geregistreerde golfers volgens opgave van de NGF per 31-12-2016: 381.584 en per 1 oktober 2019: 379.154. Een kleine achteruitgang dus in de achterliggende (bijna) 3 jaar.

Verder verdelen ze in het rapport de groei van het aantal golfers gelijk over Noord en Zuid Limburg. Als we het aantal inwoners van Midden Limburg wel gelijk verdelen zou de verhouding Noord 1/3 en Zuid 2/3 moeten zijn. Waar nog bijkomt dat het opleidingsniveau in Zuid hoger is dan in Noord.

Stec geeft in het rapport blijk de golfmarkt kennelijk onvoldoende te kennen getuige de passage op pagina 9 waar staat :“de golfbond neemt voor haar leden ieder jaar een vast aantal golf rondes af van de exploitant waardoor een golfbaan aan het begin van het jaar de exploitatie al nagenoeg rond heeft”.

De voorspelde / veronderstelde vraag naar golf rondes op Parc Zaarderheiken is driedig en er wordt een additionele groei van 50.000 golf rondes verwacht, aldus het rapport. Ter vergelijking: op de Peelse Golf worden jaarlijks ongeveer 33.600 rondes gelopen (cijfer over periode 1-11-2018 / 1-11-2019).

1. Autonome groei van het aantal Golfers in Noord Limburg 25.000 rondes.
2. Groei vanuit de Duitse markt 13.000 rondes.
3. Bedrijfsgolfers 14.000 rondes.

Ad 1. Hierboven reeds aangegeven dat de verdeling van de bevolking over Noord- en Zuid Limburg anders is dan de geprognosticeerde cijfers, nog afgezien van de verschillen in opleidingsniveau en de vraagtekens die gesteld kunnen worden bij de groeicijfers. Daarnaast gaat men in de berekening uit van 21.750 rondes door clubleden (van de berekende 25.000); voor een baan met een focus op business en vrije golfers toch wel een heel groot aantal. Bij 217 golfbare dagen per jaar zijn dat 100 spelersrondes per dag, bij flights van 4 spelers(!) en een start na elke 10 minuten wordt dan ruim 4 uur door clubgolfers in beslag genomen. Bovendien zijn we bij het geprognosticeerde getal 10 jaar verder.

Ad 2. Deze groei is uitermate twijfelachtig. Limburg Golfland en Play Golf in Holland staan samen prominent op de grootste golfbeurs van Noordrijn-Westfalen. Aldaar worden aan de bezoeker vouchers uitgereikt om voor 50% van het reguliere tarief te komen golfen. Op De Peelse Golf en de Herkenbosche heeft dat in 2019 geleid tot 450 extra rondes. Ook het samenwerkingsverband binnen Golfchain, waarbij op 9 clubs voor ongeveer € 150 per jaar op alle banen 10 keer gratis gespeeld kan worden, leert dat er weinig animo vanuit Duitsland is om in Nederland te spelen. De twee Duitse clubs die deelnemen hebben samen 19 leden die 54 rondes hebben gelopen. Binnen golfchain in totaal: 1.643 leden en 13.270 rondes voor 2019 (geëxtrapoleerd).

Ad 3. De berekening is gestoeld op het aantrekken van 40 tot 60% van het potentiële aantal bedrijfsrondes op de nieuwe golfbaan. Een vergelijking wordt getrokken met o.a. The Duke. The Duke is een baan van de familie Van Eerd, beter bekend als de Jumbo. Zeer luxe en zeer exclusief met heel veel toeleveranciers van Jumbo in de businessclub. Gaat volledig mank met de Venlose situatie. Wat we hier in de regio zien is dat het lukt 20 tot 40 bedrijven te enthousiasmeren lid te worden van een businessclub, tegen een tarief van gemiddeld € 2.250. Maximaal dus € 90.000 omzet. Bij 14.000 rondes tegen € 40 ligt er dus meer dan een uitdaging.

In het rapport wordt op pagina 15 een break-even-exploitatie besproken. Uitgegaan wordt van € 40 gemiddeld per ronde, gebaseerd op het Gostarapport. Hierna zal worden aangegeven dat deze € 40 twijfelachtig zijn op basis van dit rapport. Bij 22.500 rondes zou dan gemiddeld gesproken de exploitatie break even zijn. Uitgaande van een gemiddelde omzet per ronde van € 40 greenfee van € 27(!) additionele inkomsten (horeca e.d.).

Het Gostarapport

(Golfstatistieken 2018 van de Ned. Golf Federatie (NGF) en de Ned.Ver. van Golfaccommodaties NVG)

In het onderzoek van Stec wordt regelmatig het Gostarapport 2018 als waarheid aangehaald.

In het Gostarapport zelf wordt dit genuanceerd. Van de 175 aangeschreven grotere golfclubs hebben er 49 deelgenomen. Verder staat er dat de cijfers met de nodige voorzichtigheid gehanteerd moeten worden. Ik citeer : "in de eerste plaats kan niet gegarandeerd worden dat de deelnemers een representatief deel zijn van de totale populatie.....ten tweede blijkt dat het ontbreken van een eenduidige definiëring van onderwerpen en het ontbreken van een geaccepteerd uniform boekhoudsysteem voor de exploitatie van golfbanen een eenduidige analyse van de informatie lastig maakt".

Het rapport berekent een maximale capaciteit van 78.884 rondes op een 18 holes baan per jaar, met 4 spelers per flight. En constateert vervolgens dat de werkelijke bezetting op commerciële banen in 2008 54% was en in 2017 nog maar 40%. Stec concludeert op middellange termijn een potentie van 50.000 rondes op Zaarderheiken. Dat wil zeggen (nogmaals bij 4 spelers per flight) een bezetting van 64%!

Het Stec rapport berekent voor de break-even analyse een greenfee van gemiddeld € 40 per ronde. Uitgaande van het gewogen gemiddelde van het Gostarapport kom je € 34,72. Dit is dus inclusief ledenrondes. Bedrijfsrondes leveren wel genoemde € 40 op, maar in de berekening van de potentie van Golfbaan Zaarderheiken wordt sterk geleund op leden.

Tenslotte : Gesteld zal worden dat de Gemeente Venlo vanwege afspraken over de grondexploitatie geen risico loopt. Wat echter vergeten wordt is dat de aanleg van de golfbaan gefinancierd gaat worden door OBGV. De Gemeente Venlo is 25% aandeelhouder van deze B.V. Indien de golfbaan op Zaarderheiken niet van de grond komt, waarmee gezien bovenstaande ernstig rekening moet worden gehouden, loopt de Gemeente Venlo indirect het risico dat een deel van de investering (geraamd tussen € 4.000.000 en € 6.000.000) niet terugkomt. Misschien niet direct een issue bij het wijzigen van een bestemmingsplan, maar wel iets waar een verstandige bestuurder over na moet denken. Zeker omdat, voor zover bekend, de raad geen inzage heeft gehad in de exploitatiebegrotingen van de nieuwe baan en/of de erfpachtovereenkomst. Daarmee is dus ook niet bekend of de erfpachtcanon die gevraagd zal worden wel marktconform is.

CONCLUSIES

1. Het BP is gebouwd op drijfzand, en is niet realistisch voor deze regio. Dit kan niet goed gaan! Venlo loopt financiële risico's.
De komst van windturbines maakt dit terrein ongeschikt als golfbaan
2. Het zou getuigen van wijsheid als de Raad dit BP NIET vaststelt, in ieder geval niet nú/nóg niet, mede omdat de raadsleden in een tijdsbestek van 14 dagen een lawine aan stukken en informatie hebben gekregen over deze materie waardoor het onmogelijk is dat iedereen die heeft kunnen bekijken, laat staan doorgronden. De raad heeft ongetwijfeld nog vele vragen.
3. Las in ieder geval een pauze in. Voorkom een debacle á la het Kazerneterrein!
Venlo heeft andere en veel grotere problemen dan tijd, risico en energie te steken in een volstrekt overbodige golfbaan, waarvan de eerste plannen dateren van 2004 en die tot nu toe, na ruim 15 jaar, nimmer tot wasdom / realisering zijn gekomen. Waar is de noodzaak?

ADVIES

1. Loop als gemeenteraad en/of als gemeente Venlo niet aan de leiband van OBGV of diens directeur; maak je eigen afwegingen en keuzes! Heb oog voor serieuze financiële risico's.
2. Denk na over een alternatieve invulling van het gebied Zaarderheiken die past bij aard en omvang daarvan. Naast natuurontwikkeling: extensieve recreatie, wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, aanleg cooperbaan, aanleg mountainbikecircuit, aanleg grote regionale speeltuin met daarin b.v. een hindernisbaan of iets dergelijks voor wat grotere jeugd.
3. Denk daarbij ook tevens aan handhaving voor een deel van de al aanwezige agrarische activiteiten, boomkwekerij, paardenhouderij, akkerbouw en schapenbegrazing.
4. Alles is beter dan realisering van een onnodige, onaantrekkelijke (windturbines) en niet rendabel te maken golfbaan.

Bijlagen:

De in deze notitie vermelde bijlagen liggen als set ter inzage bij de Griffie.