

Exploitatie golfbaan Naarderbos

Verslag Marktconsultatie

Gemeente Gooise Meren

Versie 1.0
9 mei 2025

Projectleider Niels Wiarda
Afdeling PRO
Datum 9 mei 2025

Opdrachtgever Gemeente Gooise Meren
Identificatie Zaaknummer 1073982

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Verslag marktconsultatie	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Gestelde vragen en ontvangen reacties	4
	Renovatie- en realisatiekosten	4
	Exploitatiemodel	4
	Erfpachtconstructie	5
	Jaarlijkse erfpachtcanon	5
	Contractvereisten	6
	Ontwerp en uitvoeringsplanning	7
	Bestemmingsplan	7
	Kosten voor een aanbieder	8
	Informatie voor een aanbieder	8
	Geschiktheidseisen	9
	Overig	9
1.3	Overige relevante informatie	9
2	Vervolg	10
2.1	Meenemen van resultaten uit marktconsultatie	10
2.2	Planning op hoofdlijnen	10

1 Verslag marktconsultatie

1.1 Inleiding

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om de golfbaan Naarderbos te laten exploiteren en onderhouden. De uitgangspunten en afspraken zijn nog niet definitief vastgesteld. Ter voorbereiding heeft de gemeente een marktconsultatie gehouden, bestaande uit een schriftelijke en een mondelinge ronde.

Op de schriftelijke vragenlijst hebben negen partijen gereageerd. Op basis van hun antwoorden zijn vier partijen uitgenodigd voor een individueel gesprek.

De verkregen input wordt benut bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten, waaronder het programma van eisen, de overeenkomsten en de offerteaanvraag.

1.2 Gestelde vragen en ontvangen reacties

Hieronder zijn de vragen en gegeven reacties per vraag weergegeven.

Renovatie- en realisatiekosten

1. De gemeente wenst globaal inzicht te krijgen in de hoogte van de renovatie- en realisatiekosten. De gemeente beseft dat een exacte bepaling rekenwerk zal kosten. Naar deze nauwkeurigheid is de gemeente op dit moment niet naar op zoek. Wel willen we een bandbreedte weten waar marktpartijen aan denken. Het gaat dan om orde grootte, niet om exacte bedragen.

Partijen geven hiervoor verschillende indicaties af, waarbij de hoogste inschattingen van de ene partij lager ligt dan de laagste inschatting van de andere partij. Het minimale bedrag dat wordt genoemd komt op 2 miljoen euro, het hoogste bedrag is 8,7 miljoen euro.

De gemeente gaat uit van significante investeringen die op basis van de uitgevraagde kostenaspecten tussen de € 2,7 en € 4,7 miljoen zullen liggen.

Exploitatiemodel

2. Welk exploitatiemodel is volgens u het meest geschikt voor dit gebied? Welke exploitatiemodellen zijn er verder nog mogelijk, maar hebben niet uw voorkeur (en waarom)?

Als mogelijke opties worden genoemd: pay & play, flexibele (maand- of jaar-)lidmaatschappen, interactieve driving range, strippenkaarten, staffelkorting bij aanschaf meerdere greenfees. Ook alternatieve inkomensstromen uit andere sport- of recreatievormen genoemd.

Private modellen en verenigingsmodellen worden niet geacht financieel haalbaar en maatschappelijk niet gewenst.

De gemeente maakt hieruit op dat het instellen van een openbare golfbaan een goede richting geeft voor toekomstige exploitatie. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan, waarbij de gemeente het voorbehoud maakt dat dit nog niet is vastgesteld, zijn echter ook andere vormen van sport of recreatie mogelijk: "sportieve en recreatieve voorzieningen zoals een trimbaan, klimelementen en een skate-/skeelerbaan met ramp".

3. Welke randvoorwaarden zijn voor u noodzakelijk om uw exploitatie mogelijk te maken?

Randvoorwaarden die genoemd worden zijn (in willekeurige volgorde):

- Verwachtingen van bevoegd gezag en exploitant kunnen afstemmen
- Lange erfpachttermijn (meer dan 50 jaar)

- Juridische helderheid over gronden en verplichtingen
- Heldere bouw mogelijkheden voor clubhuis en faciliteiten
- Ruimte voor gefaseerde ontwikkeling
- Vlotte procedure voor de bouwvergunning
- Ingroei model erfpacht
- Het kunnen exploiteren van een interactieve driving range met verlichting
- Beleidsmatige ruimte voor andere sporten dan golf

Binnen het bestemmingsplan - dat momenteel wordt opgesteld maar nog niet is vastgesteld zijn de volgende contouren zichtbaar:

- Verlichting: verlichting is alleen toegestaan bij gebouwen, parkeerterreinen, voet- en fietspaden en oeververbindingen;
- Verlichting: ten behoeve van de golfbaan zijn twee bestaande lichtmasten van 10 meter hoogte toegestaan bij de vijver die is aangeduid met 'golfbaan', welke op dezelfde locatie geheel of gedeeltelijk mogen worden vernieuwd mits de bouwhoogte niet wordt vergroot.
- Uitgebreide horeca vergunning, ook voor feesten en partijen. Het bestemmingsplan geeft voor het clubhuis een horecavergunning in de categorieën 1, 2 en/of 3 en de horeca staat ten dienste van de primaire functie, waarbij de horecafunctie qua oppervlak en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de primaire functie, de horecafunctie hoofdzakelijk te bereiken is via de entree van de primaire functie en de openingstijden van de horecafunctie niet langer zijn dan de openingstijden van de primaire functie.
- Terras kunnen openen tot 22 uur
- Verlichting op par 3 baan

Erfpachtconstructie

4. Is de voorgestelde erfpachtconstructie voor u werkbaar? Zijn voor u ook andere constructies bespreekbaar, zoals verhuur van de gronden aan de exploitant? De gemeente merkt in dit verband op dat overdracht van de eigendom van de gronden voor haar onbespreekbaar is.

De voorgestelde erfpachtconstructie is voor alle partijen werkbaar.

Eén partij noemt dat bij het niet verlengen van de erfpachtconstructie aan het einde van de looptijd zou er een vergoeding tegen marktwaarde tegen over moeten staan.

Huur wordt zowel wel en niet gezien als optie. Bij huur zou de herontwikkeling van de baan en de gebouwen voor rekening van de gemeente moeten komen. Dat is voor de gemeente geen mogelijkheid, waarmee de optie tot huur van tafel gaat. De gekozen erfpachtconstructie wordt daarmee doorgezet.

5. Verwacht u extern kapitaal, bijvoorbeeld een lening bij een bank, nodig te hebben om de golfbaan en ondergeschikte horeca te kunnen realiseren en exploiteren?

Bijna alle partijen geven aan (deels) externe financiering nodig te hebben om de golfbaan en horeca te kunnen realiseren. Een enkele partij kan financieren uit eigen middelen.

Jaarlijkse erfpachtcanon

6. Acht u de ondergrens te hoog? En zo ja waarom?
Voor enkel partijen wordt de ondergrens als hoog, maar niet te hoog gezien. Andere partijen verwachten dat een erfpachtcanon van 70.000 – 120.000 euro per jaar meer passend is.

De gemeente onderzoekt de hoogte van de erfpachtcanon en de rol in de aanbesteding verder.

7. Welke afspraak kan de gemeente met u maken om de canon te laten meebewegen met bijvoorbeeld de stijging van uw exploitatieresultaat of te compenseren voor inflatie?

Niet alle partijen zien mogelijkheden om de canon te laten meebewegen met de stijging van exploitatieresultaat (omdat dit het ondernemersvoordeel zou zijn). Indexeren voor inflatie wordt vaak wel gezien als een mogelijkheid.

8. Is het volgens u wenselijk/verstandig om een ingroeimodel te hanteren voor de canon en de eerste periode geen of een lagere canon te vragen?

Alle partijen vinden een ingroeimodel wenselijk.

9. Heeft u een voorstel voor een dergelijk model?

De reacties gaan uit van een procentuele stijging van de canon, waarbij het eerste jaar geen canon wordt geïnd, en in het 3^e of 4^e jaar of zelfs pas in het 7^e of 8^e jaar de volledige canon wordt geïnd. Ook wordt het uitstellen van de start van het innen van de canon tot de exploitatie start genoemd.

10. Hoe lang duurt het voordat de golfbaan (voldoende) inkomsten genereert?

De periode die hier genoemd wordt wisselt tussen 6 maanden en 8 jaar.

Contractvereisten

11. De in (onder)erfpachterpacht te geven gronden zijn gevestigd op een gesloten vuilstort. De vuilstort is afgedekt met een afdeklaag. Deze afdeklaag wordt gemonitord en geïnspecteerd. Het is de verwachting dat de afdeklaag rond 2080 zal moeten worden vervangen. Dit zal inhouden dat het hele gebied wordt vrijgemaakt om de werkzaamheden uit te voeren. Hierna wordt de golfbaan in principe weer aangelegd door de exploitant op kosten van Afvalzorg. De gemeente denkt erover om Afvalzorg te verzoeken de erfpachtovereenkomst tussen haarzelf en Afvalzorg te laten lopen tot het besluit om de afdeklaag te vervangen. Is dit een goede afspraak? De erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en Afvalzorg loopt nu tot 2054 en zou dan tot 2080 doorlopen met mogelijkheid tot verlenging daarna.

De meeste partijen onderschrijven de optie om de erfpachtovereenkomst met Afvalzorg te verlengen tot 2080. De voorkeur is wel om met één partij een exploitatieovereenkomst aan te gaan.

Verder wordt genoemd dat als door gevolg van het vervangen van de afdeklaag de exploitatie van de golfbaan gestaakt moet worden, in de overeenkomst de werkwijze ten aanzien van de bankgarantie, onderhoudsreserve, overdrachtsclausule, compensatie bij (tijdelijke of gedeeltelijke) sluiting geregeld zou moeten zijn.

Ook wordt genoemd dat in de overeenkomst dient te worden opgenomen hoe te handelen als uit inspectie blijkt dat eerder onderhoud of vervanging moet worden uitgevoerd, en wie verantwoordelijk is voor de kosten, en ook voor exploitatieverliezen of gederfde inkomsten.

12. Welke afspraken kan de gemeente opnemen om te waarborgen dat het in (onder)erfpacht uitgegeven gebied te allen tijde deugdelijk wordt onderhouden, ook als de exploitant zich op enig moment genoodzaakt ziet de exploitatie van de golfbaan tijdelijk of definitief te staken?

Opties die worden genoemd gaan in op een beëindigingsclausule, het opnemen van verplichte maaifrequenties en seizoensgebonden snoeiwerkzaamheden, het opnemen van een externe garantie of bankgarantie bij staken exploitatie voor uitvoeren van onderhoud, waaruit het onderhoud betaald kan worden.

13. De gemeente is voornemens de eigen gronden in erfpacht uit te geven voor 50 jaar. Vindt u het wenselijk om deze termijn te verlengen, en zo ja, voor hoelang?

Er zijn zowel partijen die 50 jaar voldoende vinden, als partijen die mogelijkheden wensen tot verlenging met 10-50 jaar. Dat is dan ook het moment dat er een nieuwe, marktconforme canon kan worden besproken. Als er niet verlengd wordt, wensen enkele partijen een vergoeding.

Ontwerp en uitvoeringsplanning

14. Indien u zou inschrijven zou u dan grote aanpassingen in het bestaande ontwerp van de baan willen maken? N.B. ontwerp-aanpassingen moeten worden afgestemd en goedkeuring krijgen van derden, zoals Afvalzorg en het Waterschap en de architect.

De meeste partijen geven kleine aanpassingen aan, zoals verschillende kleuren tees, verbeteren routing, ecologie, veiligheid en spelplezier.

Grotere aanpassingen die genoemd zijn betreffen de organisatie van de par 3 baan, parkeerterrein, driving range en clubhuis, aanpassen van holes, terugbrengen van 27 naar 18 holes.

15. Hoeveel tijd denkt u nodig te hebben om alle faciliteiten te realiseren?

Partijen maken onderscheid tussen de golfbaan en de driving range. De inschattingen over het realiseren van de golfbaan lopen uiteen tussen 3 maanden en 3 jaar. In sommige gevallen wordt een deel van de baan eerder open gesteld. De driving range kan vaak al eerder in gebruik worden genomen. Een tijdelijk horecapunt wordt een enkele keer genoemd, om de opening van de golfbaan en/of driving range eerder mogelijk te maken.

Van invloed op periode is ook het moment van gunnen (ten opzichte van het groeiseizoen) en verlenen vergunningen.

De gemeente wil een planning opnemen in de overeenkomst, met periodes waarbinnen de driving range, het oefengebied en de 18 holes opengesteld en speelbaar dienen te zijn.

Bestemmingsplan

1. Bieden de planregels naar uw mening voldoende ruimte qua gebruiksmogelijkheden voor de exploitatie van een golfbaan. Zo nee, welke gebruiksmogelijkheden zouden in het vast te stellen plan naar uw mening moeten worden opgenomen?

De planregels lijken voldoende ruimte te bieden om de golfbaan te kunnen exploiteren. Het is onduidelijk of de planregels ruimte geven voor retail (verkoop golfartikelen) en wat precies de toegestane grootte, indeling en functies van het clubhuis zijn.

Partijen vragen of er ruimte is voor aanvullende functies (o.a. andere sporten, dagbesteding), opleiden keukenhulp en onderhoudsdienst, machinestalling en greenkeepersverblijf.

Partijen geven aan dat er ruimte wordt gemist voor uitgebreide horeca, niet alleen ondergeschikt, want mogelijk is dan de exploitatie verliesgevend.

Het nog vast te stellen bestemmingsplan geeft de kaders van de mogelijkheden voor de golfexploitatie. Het bestemmingsplan is voorzien om in mei te worden vastgesteld door de gemeenteraad, onder het voorbehoud dat de raad wijzigingen kan doorvoeren.

2. Bieden de planregels naar uw mening voldoende ruimte qua bouw mogelijkheden voor de exploitatie van een golfbaan. Zo nee, welke bouwvoorschriften zouden in het vast te stellen plan naar uw mening moeten worden opgenomen?

Eén partij vindt de bebouwingsomvang in het bestemmingsplan van het clubhuis, driving range en overige al dan niet gerealiseerde gebouwen aan de krappe kant.
Ook lijkt er wat frictie te zitten tussen de voorwaarden van natuurontwikkeling/beheer van natuur en het hoogwaardig onderhouden van de golfbaan.

Er wordt gevraagd om maatwerkoplossingen.

De gemeente kan niet toezeggen mee te zullen werken aan toekomstige ontwikkelingen.

3. Is het feit dat een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is geworden voor u reden om af te zien van het aangaan van een erfpachtovereenkomst met de gemeente? Zo ja, op welke wijze zou dit naar uw mening kunnen worden ondervangen?

Geen vastgesteld bestemmingsplan is voor alle partijen reden om af te zien van de erfpachtovereenkomst, dan wel om een ontbindende voorwaarde aan deze situatie te verbinden.

De gemeente start de aanbesteding pas op nadat het bestemmingsplan is vastgesteld om partijen zekerheid over de exploitatie te kunnen bieden. De gemeente heeft geen invloed op bezwaren tegen het bestemmingsplan.

4. Is een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan dat nog niet onherroepelijk is geworden of omgevingsvergunningen die nog niet onherroepelijk zijn geworden voor u reden om investeringen in de revitalisatie van de golfbaan aan te houden? Zo ja, op welke wijze zou dit naar uw mening kunnen worden ondervangen?

Hoewel één partij aangeeft voldoende vertrouwen te hebben in de bestuurlijke procedures, geven de andere partijen wel aan dat er niet of beperkt geïnvesteerd wordt in de golfbaan.

De gemeente start de aanbesteding pas als het bestemmingsplan is vastgesteld. De omgevingsvergunning kan vervolgens worden aangevraagd.

Kosten voor een aanbieding

16. Wat is wat u betreft een goede tegemoetkoming in de kosten voor het maken van een offerte? Partijen schatten in dat een goede tegemoetkoming tussen € 0 en € 50.000 ligt.

De gemeente wil een inschrijfvergoeding voor het opstellen van een geldige, kwalitatief voldoende offerte beschikbaar stellen.

Informatie voor een aanbieding

17. Welke aanvullende informatie is wenselijk om te ontvangen om een complete inschrijving te doen, waarin de risico's van de gemeente maximaal beperkt worden.

Partijen noemen bodemrapporten, milieu-inspecties, juridische verplichtingen nabijgelegen natuur, historie gebruik gronden (afval, vervuiling, vervaldata vergunningen), flora en fauna rapportages, kabels en leidingen, originele aanlegbestek, ecologisch onderzoek (inventarisatie natuurwaarden en restricties), archeologisch onderzoek, niet-gesprongen explosieven onderzoek, huidige status drainage, risico-inventarisatie, resultaten omwonenden participatie, eigendomssituatie, gebruiksdata golfbaan in het verleden, parkeervisie, werkverhouding met MFC en appartementen, mogelijkheden golfrecreatiewoningen, mogelijkheden (door)verpachten horeca, vergunbaarheid pad (asfalt of straatwerk) over gehele golfbaan, planning bestemmingsplan, informatie waterhuishouding en beregening.

De gemeente neemt de relevante stukken op en stelt deze ter beschikking in de aanbesteding.

18. Kunt u aangeven welke onderwerpen u tijdens individuele gesprekken als onderdeel van de aanbesteding de revue wilt laten passeren?

Partijen geven de volgende onderwerpen aan:

- Ontwerpvrijheid,
- Juridische en fiscale aspecten
- Verdeling risico's
- Milieuverplichtingen
- Mogelijkheden inclusie
- Winstafdracht
- Bestemming par 3 baan
- Canon en vergoeding bij einde looptijd
- Alternatieven voor 18 holes en 9 holes banen
- Eigen beheer of inzet derden
- Verdeling verantwoordelijkheden bij schade en vandalisme.
- Mogelijkheden voor overdracht van erfpachtconstructie naar een derde
- Specifieke onderhoudsverplichtingen

De gemeente neemt de verkregen informatie mee als uitgangspunt voor de aanbesteding.

Geschiktheidseisen

19. Welke ideeën heeft u om de derde geschiktheidseis (financiële draagkracht) aan te tonen. In de fase van de aanbesteding waarin dit speelt, is er nog geen concreet uitzicht op de opdracht, waardoor onze verwachting is dat een bank nog geen bankgarantie wil afgeven.

Partijen noemen jaarrekening, investeerdersverklaring, bankverklaring (letter of intent, bereidheidsstelling), cijfers financiële gezondheid, bereidheid tot inzage in banksaldo, solvabiliteit, cijfers/boeken huidige exploitatie, locatie bezoek.

De gemeente beraadt zich op de mogelijkheden.

Overig

20. Zijn er nog andere onderwerpen die voor u van belang zijn en die u ons adviseert mee te nemen in de aanbesteding(sdocumentatie) of erfpachtovereenkomst.

Partijen benoemen het periodiek evalueren van de exploitatie, mogelijkheden om gefaseerd te realiseren (op één omgevingsvergunning), LTV%, overzicht kosten bestaande installaties en compensatie, duidelijkheid over onderwerpen toestemming of afstemming over nodig is, private en openbare zones, gunnen op visie/aanpak/innovatie, aannemelijkheid verdienmodel, belemmeringen of beperkingen percelen, heldere duurzaamheidseisen, antecedentenonderzoek.

De gemeente overweegt een deel van de benoemde onderwerpen op te nemen in de aanbestedingsdocumenten.

1.3 Overige relevante informatie

Naast de gestelde vragen is in de individuele gesprekken is nog ter sprake gekomen:

- In hoeverre de wandelpaden, fietspad en ruiterspad onderdeel van de te onderhouden scope zouden moeten zijn. Verschillende partijen hebben hier een andere voorkeur voor. Het fietspad als geheel laten onderhouden (en dus niet het gedeelte op de golfbaan door de golfbaanexploitant) en de overige paden wel door de golfbaanexploitant lijken dan de logische keuze, op basis van beeld. Als overige paden toch door een derde worden onderhouden, dan dient de afstemming hierover te worden opgenomen in de overeenkomst.

- Partijen baseren hun plannen o.a. op de informatie met betrekking tot berekening en drainage. Indien de door de gemeente aangeleverde informatie niet juist is, zal hiervoor bij grote afwijkingen een verrekening moeten plaatsvinden.
- Seizoen om gras te zaaien is ongeveer van april tot oktober.
- De manier waarop de golfbaan geëxploiteerd wordt is afhankelijk van of je het een 18 holes golfbaan noemt, of een golfbaan waarop 18-27 holes aanwezig zijn.
- Mogelijkheden om op het parkeerterrein betaald te parkeren, ten gunste van de golfbaanexploitant.

2 Vervolg

2.1 Meenemen van resultaten uit marktconsultatie

Gemeente Gooise Meren is tevreden met de resultaten uit de marktconsultatie. Bij een aantal onderwerpen zijn verschillende reacties gegeven; daarmee is een breed spectrum aan mogelijkheden benoemd. Tegelijkertijd is er, ondanks het brede spectrum aan reacties, wel een lijn zichtbaar waar de gemeente mee verder kan. Gemeente Gooise Meren neemt de resultaten uit de marktconsultatie mee bij het formuleren van de vraag aan de markt.

2.2 Planning op hoofdlijnen

Gemeente wil zo spoedig mogelijk na het vaststellen van het bestemmingsplan starten met de aanbesteding. Om dat mogelijk te maken, zijn de voorbereidingen van de aanbestedingsprocedure in volle gang. De input uit de marktconsultatie maakt dat we verwachten dat een we een Europese openbare procedure met voorselectie zullen volgen, conform de mededingingsprocedure met onderhandeling. We verwachten rond juni 2025 de aanbesteding te kunnen publiceren.