**Samenvatting resultaten enquête ‘Toekomst Clubhuis Golf Residentie Dronten’** **en conclusies**

Van de 210 leden die een enquête instuurden was 84% golfer, waarvan tweederde tevens bewoner van onze Golf Residentie (GRD). Verder waren er buitenleden GRD (28) en leden van de Openbare Golfclub Dronten (OGD) (34). Er waren 34 niet golfende leden van de Vereniging van Eigenaren GRD die reageerden.

**Frequentie van bezoek aan het clubhuis**

De niet golfers bezoeken het clubhuis maar weinig; de meesten maar enkele malen per jaar. De golfers van buiten het park komen er wekelijks of vaker. Bij de GRD golfers zijn er twee groepen: leden die wekelijks of vaker het clubhuis bezoeken en leden die maar enkele keren per maand of per jaar komen. Slechts negen bewoners zeggen nooit in het clubhuis te komen.

**Belangrijkste functies clubhuis**

Als drie belangrijkste functies van het clubhuis worden genoemd:

* Horeca met terras (173)
* Ontmoetingsplek voor bewoners en golfers (101)
* Golfshop (88)

Verdere functies die men belangrijk vindt zijn het vergaderen(40) en de mogelijkheid voor feesten en recepties (26). Opvallend is dat de beschikbaarheid van kleedkamers en douches voor slechts 21 golfers belangrijk is. De beschikbaarheid van toiletten is wel belang.

Extra voorgestelde functies zijn:

* Snackbar (doorgeven als wens aan de nieuwe pachter)
* openbaar restaurant (ter beoordeling van de pachter)
* wijkcentrum en servicepunt voor bewoners (graag oordeel bestuur VvE. Wie gaat dit eventueel opzetten?)
* pedicure/nagelstudio/kapper (hebben we hier ruimte voor?)

Opmerkingen: Het moet een echt Clubhuis c.q. buurthuis zijn! Voorts: De functie van clubhuis gaat niet samen met die van restaurant.

Conclusie: Naast de bestaande functies zijn er nog nieuwe functies voorgesteld. Een wezenlijk punt is het toekomstig karakter van het clubhuis: clubhuis of restaurant. Door de diversiteit van het gebruik gaat de voorkeur uit naar de Clubhuisfunctie.

Natuurlijk spelen ook de ruimtelijke mogelijkheden van het clubhuis hier een rol. Er is slechts één grote ruimte welke functie-uitbreiding en het gelijktijdig combineren van meerdere activiteiten in de praktijk lastig of onmogelijk maakt.

**Mogelijkheden van en activiteiten in clubhuis (nu en toekomst)**

Zie hieronder een lijst van bestaande en gewenste activiteiten:

* Drankje of snack na het golfen of wandelen (166)
* Mogelijkheid overdag te lunchen of iets te eten (107)
* Mogelijkheid om ’s avonds een maaltijd te gebruiken (105)
* Wedstrijdleiding (83)
* Vergaderen besturen en commissies (58)
* Lezingen (46)
* Lange tafel maaltijden (groep sociaal GRD) (41)
* Muziekavonden (32)
* Koffieochtend (groep sociaal GRD)(31)
* Bridge (bridgeclub golfclub en leden GRD)(30)
* Fitness (nieuw) (24)
* Jeu de boules in de clubhuistuin (22)
* Biljart (nieuw) (20)
* Yogagroep (19)
* Themafeesten (19)

Slechts 12 respondenten vinden activiteiten in het clubhuis niet van belang.

Voorgestelde andere activiteiten zijn: borreluur en happy hour, kinderfeestjes, kookles/cursus, proeverijen, breicafe, pokeren, muziek op terras, zangkoor. Verder: Graag de capaciteit voor de yoga uitbreiden zodat meer bewoners hieraan kunnen deelnemen.

Conclusie/advies: Er is bij een deel van de bewoners behoefte aan verdere uitbreiding van activiteiten. De meeste activiteiten lijken mogelijk/haalbaar binnen het bestaande gebouw. Vraag is natuurlijk wie initiatieven gaat nemen voor nieuwe activiteiten.

De groep sociaal heeft het afgelopen jaar al diverse activiteiten georganiseerd zoals de koffietafels, lange tafel maaltijden, lezingen, buurt BBQ en muziek. Ook is er een begin van een jeu de boules groepje. Het zou fijn als dit verder kan worden uitgebouwd.

Voorgesteld wordt dat het bestuur van de VvE de activiteiten in het clubhuis verder stimuleert. Dit kan door een activiteiten functie in het leven te roepen (toevoegen aan de functie van een bestuurslid?) , door het faciliteren van de groep sociaal en via een (vrijwillige) activiteiten coördinator.

**Het aanbod van de horeca**

Gevraagd naar de wensen voor het toekomstig aanbod van de horeca blijkt er primair behoefte aan drankjes, koffie, thee(178), hapjes en snacks (168). Verder blijkt er bij velen behoefte aan eenvoudige lunch- en golfgerechten(159) en aan eenvoudige avondmaaltijden (112). Er is weinig behoefte aan luxe diners (22 respondenten). 53 bewoners vinden afhaalmogelijkheden interessant.

Gemaakt opmerkingen/aanvullingen:

Graag snackbar, mogelijkheid tot afhalen, eenvoudige maaltijden vanaf 17.00 uur, kleine kaart, regelmatig wisselingen in de kaart, eenvoudig 3-gangen diner, eenvoud, goede kwaliteit, meer gezonde gerechten, keuze in restaurantsegment maken bv. thema, grill, BBQ, steak. Diners voor groepen golfers en anderen. Diner plus greenfee aanbod. Koffieautomaat voor als de horeca gesloten is. Graag goedkoop ontbijt. Niet steeds van biermerk wisselen, graag terug naar bavaria. Golfmenu redelijke portie en goede kwaliteit. Beter personeel en betere ambiance.

Conclusie/advies: Dit als wensenpakket bespreken met de nieuwe beheerder/horeca.

**De service van de horeca**

De meeste leden vinden afhalen van drankjes aan de bar in combinatie met het brengen naar de tafel prima (56%). 22% vindt afhalen aan de bar het beste. 15% kiest voor altijd brengen naar de tafel.

Opmerkingen: Wel maaltijden aan tafel brengen. Idem voor drankjes tijdens de maaltijd. Graag regelmatig tafels opruimen en schoonmaken. Afhalen aan de bar is kostenbesparend daarom lagere prijzen. Graag ook het terras (beter) schoonhouden.

Conclusie/advies: We kiezen voor afhalen in combinatie met brengen. Dit als wensenpakket formuleren aan de nieuwe beheerder/horeca.

**De prijzen van de horeca in het clubhuis**

De huidige prijzen vindt men te hoog. 57% vindt de huidige prijzen aan de hoge kant of te hoog. 28% vindt de huidige prijzen redelijk en 15% weet het niet.

Gevraagd naar het gewenste prijsniveau voor een eenvoudig gerecht zoals een saté of burger met frites en salade etc. denkt men aan circa 10 euro.

Het gewenste prijsniveau voor de drankjes is als volgt:

* Thee tussen de 1,50 en 2,00 euro (1,75 scoort het hoogste)
* Koffie tussen de 1,75 en 2,00 euro
* Frisdrank tussen de 1,75 en 2,25 euro (2.00 scoort het hoogst)
* Bier tussen de 2,00 en 2,50 euro
* Wijn tussen de 2,50 en 3,00 euro

*Opmerkingen en aanvullingen bij de toekomstige prijzen van de horeca:*

*Bittergarnituur is te duur. Huidige prijs hamburger schandalig. Als de prijzen zoals nu onacceptabel zijn komt er niemand meer. Cola berenburger voor 9 euro. De prijzen zijn nu vergelijkbaar met die van restaurant de Rede, daar meer sfeer, service en kwaliteit. Door de huidige hoge prijzen worden er door de damescommissie geadviseerd om zoveel mogelijk individueel af te rekenen. In een clubhuis moeten de prijzen lager zijn dan in de ‘normale’ horeca. Ik mis korting op de prijzen voor ons als VvE-leden die eigenaren zijn.*

*De prijs van een golfmenu moet afhankelijk van het gerecht ergens tussen de 8 en 15 euro liggen. Drie gangenmenu moet mogelijk zijn voor 15 euro. Graag goede en betaalbare lunch- en dinerkaart.*

*Lagere prijzen leiden tot meer omzet en dit vervolgens tot meer sfeer in het clubhuis. De huidige pachtprijs is te hoog (veel genoemd), hierdoor te hoge prijzen en teruglopende omzet.*

*Conclusie/advies: Het is duidelijk dan de horecaprijzen nu te hoog zijn. De gewenste prijzen zijn nu bekend.*

**Gewenste openingstijden Clubhuis** (bij wedstrijden aangepast aan de starttijden)

Gewenste openingstijden van de horeca zijn:

In de zomerperiode: opening om 9.00 of 10.00 uur. Sluiting om 21 of 22 uur.

In de winterperiode: opening om 10.00 uur. Sluiting om 21.00 uur.

Gewenste openingstijden kleedkamers:

In de zomerperiode: opening om 9.00 uur. Sluiting om 22.00 uur.

In de winterperiode: opening om 10.00 uur. Sluiting om 18.00 uur.

Opmerking openingstijden clubhuis:

Latere sluitingstijden in het weekend moeten mogelijk zijn. Bij sluiting van de baan in de winter aangepaste openingstijden. Sluiting kleedkamers in de winter gelijktrekken met sluiting horeca.

Sluitingsmogelijkheid als er geen gasten meer zijn bv. in de winter om 18.00 uur.

Afstemmen met openingstijden Golfschop. Toiletten moeten toegankelijk zijn als de baan open is.

Alleen toiletbezoek in de winter moet worden geregeld. Toiletten open van 10 tot 18 uur als de baan open is. Graag vaste regelmaat in openingstijden.

Conclusie/advies:

Het heeft voorkeur de openingstijden van kleedkamers en horeca zo veel mogelijk gelijk te laten lopen. Vóór de opening van de horeca ’s ochtends zijn de toiletten niet beschikbaar tenzij de golfshop open is.

Als de golfbaan overdag en ‘s avond open is en de horeca is onverhoopt gesloten dan moet er wel minimaal toegang zijn tot een toilet. De openingstijden van golfbaan, horeca, horeca-keuken,kleedkamers en toiletten moet op de websites van GRD en OGD gepubliceerd worden.

**Wensen over de pacht van de horeca van het clubhuis**

Er is een voorkeur om de horeca van het clubhuis zoals thans het geval is te verhuren aan een derde (108). Er is minder steun voor eigen beheer (64) eventueel in combinatie met vrijwilligers (60). Opvallend is dat 40% van de respondenten bereid is om eventueel (misschien) vrijwilligerswerk voor de horeca te doen. 12% zegt volmondig ja en 26% misschien. 60% zegt hier duidelijk nee tegen.

Een individuele pachter heeft de meeste aanhangers (104). Een goede tweede is een landelijke of regionale restaurant- of horecaketen (79). Hierna volgen op afstand organisaties met mensen met een beperking (39) of een afstand tot de arbeidsmarkt (40).

Opmerkingen bij een nieuwe pachter en vrijwilligers:

* Bij een nieuwe pachter moeten we onze eigen ideeën niet prijsgeven (naam clubhuis, assortiment, prijzen, aankleding e.d.
* Bij pachter heb je onrust door belangenverstrengeling. Wij moeten beslissen over assortiment, prijs en kwaliteit.
* Het moet vanaf het begin duidelijk zijn welke taken de pachter naast de horeca voor de VvE moet verzorgen. Activiteiten van/door de leden in het clubhuis moeten door hem worden toegestaan. Ook de randvoorwaarden moeten duidelijk zijn. (bridge, vergaderen, etc.)
* Pachtprijs kritisch bekijken. Lagere pachtprijs noodzakelijk. Pacht relateren aan de werkelijk gemaakte omzet. (vaak genoemd) GRD moet blij zijn als iemand het clubhuis wil runnen.
* Halveren van de pachtprijs
* Bij individuele pachter niet iemand die hiervan met een heel gezin moet leven.
* Marketing horeca moet beter in de regio
* Eenvoudig houden en grote wedstrijden en evenementen laten cateren door een keten.
* Keten heeft een aantal voordelen (inkoop, personeel, flexibiliteit, marketing) maar dan lever je in op inspraak. Wel trek je meer publiek.
* Geef aan de horeca een regionale uitstraling mede in relatie met het vliegveld.
* Graag een scheiding aanbrengen tussen pacht en beheer van het clubhuis. De pachter kan het beheer doen maar ook een ander of vrijwilligers van het park.
* Clubhuis zelf beheren. Daarnaast horeca verpachten.(vaak genoemd)
* Pachter moet de ruimte krijgen om te ondernemen en niet gehinderd worden in de exploitatie.
* Laat het een horecagelegenheid blijven en geen voetbalkantine.
* Mogelijk cateraar Slump
* Goede begeleiding pachter noodzakelijk, vooral in het begin.
* Niet beginnen aan personeel. We hebben het onderhoud van park en golfbaan niet voor niets uitbesteed.

Vrijwilligers: Bar en horeca niet door vrijwilligers laten verzorgen We zijn geen tennisclub. De bewoners van ons park zijn hier te oud voor. Kennis van horeca, bediening en hygiëne ontbreekt. Dus niet doen. Actieve golfers moeten bereid zijn als vrijwilliger te werken. Heb horeca-ervaring. Wil wel vrijwilligerswerk doen in combinatie met enkele uren loondienst (naam bekend) Werken met vrijwilligers heeft geen toekomst. Bewoners worden ouder. Jongeren hebben weinig tijd. Komt dus neer bij kleine groep. Als iedereen mee doet.Lijkt me grote stap terug. Hoe kan je zo goede maaltijden aanbieden? Voorstander van betaalde vrijwilligers. Het is fiscaal onbelast tot 1500 euro per jaar. Er zijn bijna 20 leden die zich op naam hebben aangemeld als eventueel vrijwilliger.

Conclusie/advies: Een individuele pachter(of echtpaar) zoals thans of een regionale of landelijke organisatie voor de horeca heeft de voorkeur. Daarnaast is er nog de optie om iemand in dienst te nemen eventueel in combinatie met de inzet van een aantal (betaalde) vrijwilligers. Een scheiding tussen pacht en beheer wordt vaak genoemd. Dan zouden vrijwilligers bij het beheer moeten worden ingezet. De pacht van de horeca staat daar dan naast. De pachtprijs moet worden verlaagd.

**Naam Clubhuis**

Ten slotte de naamgeving van ons clubhuis. Meer dan de helft van de reacties (54%) wenst weer terug te gaan naar de oude naam ‘De vier Seizoenen’. 27% kiest voor de naam Clubhuis Golf Residentie. Er is weinig belangstelling voor een nieuwe naam (7%) of voor het handhaven van ‘Buiten de baan’ (5%).

Opmerkingen: Titel Clubhuis is drempel verlagend. Restaurant is te hoog gegrepen. Een clubhuis is een clubhuis en geen restaurant. Andere namen: Grand café Golf Residentie. Hole 19 of Grand café hole 19. Naam van de te kiezen keten. Countryclub Golf Residentie. Het vijfde seizoen. 19INN.

De VvE moet niet toestaan dat de pachter de naam wijzigt. Door het clubhuis te etaleren als een clubhuis zal de drempel blijven bestaan voor gasten van buiten de Golf Residentie.

Conclusie/advies: De naam wordt weer Grand café ‘De vier Seizoenen’. Het karakter van de vier Seizoenen is een clubhuis.

**Overige opmerkingen en suggesties bij de enquête**

* Er moeten tijdig afspraken worden gemaakt met golfclub en pachter over het gebruik van de aanwezige clubhuis tv, de daar te tonen beelden en reclames en de tijden waarop clubhuis tv actief is. Eveneens geldt dit voor het aanbrengen van borden in de lounge etc.
* Er moeten afspraken worden gemaakt met de pachter over het eventueel combineren van golfgerelateerde activiteiten met andere zaken zoal bijvoorbeeld recepties, diners etc.
* Welke andere taken dan horeca gaat de pachter in opdracht van de VvE op zich nemen? Beheer van rest van het gebouw? Schoonmaken binnen en buiten? Beheer compressor? Beheer parkeerterreinen? Beheer installaties zoals tv, telefoon, wifi, cv warm water, wasmachine en droger, keukenapparatuur, energiesysteem?Receptie? Verkoop greenfees? Planning gebruik golfbaan ivm greenfees? Verhuur bestuurskamer?
* Graag geen buggy die de pachter verhuurt op het terras plaatsen. Wie gaat in de toekomst buggy’s verhuren aan leden en greenfee spelers?
* Graag een onverdekt deel van het terras bij de lounge trekken om meer ruimte te krijgen voor dubbel gebruik van het clubhuis.
* Het clubhuis moet ten dienste staan van de golfvereniging met faciliteiten voor de overige groepen van de Golf Residentie.
* Om meer reuring te krijgen arrangementen aanbieden. B.v. kopje koffie, 9 holes, lunch, 9 holes, drankje. Of golfen in combinatie met diner. Kan ook als prijs bij wedstrijden dienen.
* Uitgebreide reactie van medebewoner over o.a. Amerikaanse countryclub model. Deze laat zich hier moeilijk samenvatten. Is op verzoek beschikbaar.
* Laat alle leden een bedrag storten op een persoonlijke kaart te gebruiken in het clubhuis. Mogelijk hierdoor meer bezoekers.
* Laat de VvE zelf een ondernemingsplan maken en bepaal daarna de pachtprijs.
* Hou het bij een gezellig clubhuis dat een ontmoetingsplek is voor de bewoners en leden. Eenvoud en een leuke prijs gewenst.
* Neem Emmeloord als voorbeeld. Zij werken met betaalde krachten (kok, manager en vaste kracht) in combinatie met vrijwilligers.
* Laat de horeca zelfstandig en stel daarnaast (part time) een manager aan.
* Advies over mogelijk aanpak als gekozen wordt voor werken met mensen met een beperking.
* Wij vinden de sfeer in het clubhuis niet echt leuk. Als niet golfer voelen we ons vaak niet welkom.
* Meer met lokale ondernemers samenwerken

**Samenvatting en conclusies**

Aan de door de clubhuiscommissie van de VvE uitgevoerde enquête over de toekomst van het Clubhuis is door 210 leden van beide golfclubs en leden van de VvE deelgenomen.

Het clubhuis wordt voornamelijk bezocht door golfers. VvE leden niet golfers komen er meestal maar enkele malen per jaar. De groep actieve golfers komt wekelijks of enkele malen per week.

Het clubhuis en terras zijn vooral belangrijk als ontmoetingsplek voor bewoners en golfers. Hierbij speelt de aanwezigheid van de horeca een belangrijke rol. De golfshop is een belangrijke voorziening. Ook is het clubhuis een belangrijke locatie voor het houden van vergaderingen van de besturen en commissies en van de leden van VvE en Golfclub en voor de wedstrijdleiding bij de vele golfwedstrijden. Verder gaat een deel van de bewoners er regelmatig koffie drinken en wekelijks eten in het kader van de lange tafel maaltijden van de groep sociaal van de Golf Residentie en wordt er in de winter wekelijks gebridged. Het clubhuis is ook de plek voor de nieuwjaarsrecepties en voor de gemeente als stembureau bij verkiezingen. Een van de kleedkamers wordt voorts gebruikt door een yogagroep.Ook de tuin van het clubhuis wordt benut. Hier ligt een jeu de boules baan met daarnaast een kleine speelplek voor jongere kinderen.

Naast de vele activiteiten die in het clubhuis plaatsvinden is er bij een aantal bewoners nog behoefte aan lezingen en muziekavonden, biljart, fitness, etc. Voor nieuwe activiteiten moeten bewoners als trekkers optreden.

Door het diverse gebruik vinden veel bewoners en golfers dat het clubhuis als clubhuis moet worden getypeerd en niet als restaurant.

Gevraagd naar het gewenste aanbod van de horeca van het clubhuis blijkt behoefte aan drankjes, snacks, eenvoudige lunchgerechten en een eenvoudige (golf) maaltijd ‘s avonds. Eenvoud dus en geen luxe diners. Ook is men geïnteresseerd in het afhalen van eten.

De genoemde eenvoud moet ook tot uitdrukking komen in een duidelijk lager prijsniveau van de consumpties dan thans het geval is.

De gewenste openingstijden van het clubhuis evenals van de kleedkamers zijn in het voorgaande verslag opgenomen. Een aansluiting van de openingstijden met die van de horeca heeft de voorkeur.

Voor de toekomst gaat voor de horeca de voorkeur uit naar een pachter (individueel of reeds bestaande organisatie of keten) met als tweede mogelijkheid een door de VvE in dienst te nemen medewerker die eventueel wordt ondersteund door een pool vrijwilligers.

Velen menen dat de pachtprijs aanzienlijk lager moet worden dan thans. Bijvoorbeeld halveren.

Enkele leden wil de toekomstige pachter maximale ruimte geven om zijn onderneming tot ontwikkeling te brengen en tot een succes te maken. De meeste leden willen echter dat een pachter zich aanpast aan wat wij gezamenlijk willen. Dit betekent dus randvoorwaarden stellen aan de exploitatie. Bijvoorbeeld gebruik door de wedstrijdleidingen, door bridgeclub, door de groep sociaal, voor lezingen en muziekavonden, voor VvE leden vergaderingen, feesten, tv reclame van sponsors etc. Ook wil men dat het (basis)assortiment en het prijs- en serviceniveau tevoren wordt afgesproken.

Verder wordt door een aantal leden gevraagd het pachten van de horeca te splitsen van de andere activiteiten in het clubhuis t.b.v. de VvE. Het gaat dan bijvoorbeeld om het beheer en gebruik van gebouw en installaties en apparatuur(inclusief schoonmaak) parkeerterrein en tuin. Ook gaat het, nu we meer greenfees willen verkopen, om het professionaliseren van de sales (greenfees, groepen, evenementen) planning en receptie/gastheer/vrouw. Deze beheersfuncties kunnen mogelijk door vrijwilligers (waarvan een 20 tal zich heeft aangemeld) worden vervuld.

Men wil de oude naam van het clubhuis ‘De vier Seizoenen’ terug. Deze moet zo blijven en mag niet wijzigen bij een nieuwe pachter.

Dit verslag is aangeboden aan de besturen van Golfclub en Vereniging van Eigenaren.

Deze hebben inmiddels aan de clubhuiscommissie gevraagd een tweetal alternatieven uit te werken. Namelijk

* pacht door een grote gegadigde of iemand die reeds een bedrijf heeft en
* dienstverband voor een jaar met iemand die het hele clubhuis gaat runnen.

Clubhuiscommissie 25.7.17

Harry Peeters, Mike Woltering, Harry Nieuwlaar, Rob Dorresteijn