

Orientering om situationen i Lübker Golf Resort

Nimtofte, den 4. januar 2018

Lübker Golf Resort med bl.a. spa- og wellness, fitness, restaurant, cafe, ferie-huse og lejligheder fortsætter uændret, selvom lejeren har måttet opgive driften af golfanlægget.

Resortselskabernes fremtidige driftsresultater forventes ikke forringet som følge af golfklubbens lukning, henset til at golfklubben og golfanlæggets drift ikke hidtil har bidraget positivt til resortselskabernes økonomi.

Alle bookinger af ferie- og spaophold, fester og arrangementer af enhver art, vil ikke være berørt af golfklubbens lukning, men uændret videreført af resortets selskaber.

Resortet vil nu revurdere planerne for, hvorledes de nuværende og nye aktiviteter bedst kan udvikles med succes, herunder med en anden disponering af de arealer, som golfanlægget hidtil har ligget på.

Det var med stor bedrøvelse men samtidig med stor forståelse, at Lübker Golf Resort den 30. december modtog meddelelse fra bestyrelsen i Lübker Golf Club om, at de havde effektueret afskedigelse af klubbens medarbejderne og samtidig lukket golfbanen for spil. Golfklubben har lejet golfanlægget med driftsbygninger, maskinpark og klublokaler af resortet, som således nu tilbageleveres.

Golfklubben traf beslutningen i konsekvens af udfaldet af en afstemning i én af resortets grundejerforeninger dagen før.

Gennem årene har golfklubben haft meget store udfordringer med at opnå det fornødne indtægtsgrundlag til at kunne drive golfanlægget rentabelt. Som udmeldt fra klubben, er det især medlemsopbakningen, og særligt fra resortets grund- og boligejere, der har været den største udfordring.

Der er gennem flere år arbejdet hårdt fra resortets side med at finde frem til en ny resortstruktur, som dels vil kunne styrke indtægtsgrundlaget for golfklubben tilstrækkeligt, dels skabe det fundament, som en væsentlig udbygning af resortet med nye boligenheder, faciliteter og aktiviteter i de kommende år ville kræve.

Under denne proces har resortets nuværende ejer, som har været med i en længere årrække, på forskellig vis ydet golfklubben midlertidig ekstra årlig millionstøtte, såvel på indtægtssiden som på udgiftssiden. Udover at overlade betydelige indtægter, som ellers ville have ligget i resortets selskaber, har golfklubben alene betalt en meget beskedent leje. På trods heraf har klubben ikke kunnet vedligeholde bygninger, anlæg og maskiner i fornødent omfang. Og samtidig har golfklubben oparbejdet en betydelig gæld til resortet.

Også grund- og boligejerne har de seneste par år medvirket med ekstraordinær støtte, mens processen med en ny struktur står på.

Det var klart kommunikeret som en afgørende forudsætning for at kunne fortsætte processen mod en ny resortstruktur, at resortets grund- og boligejere kunne blive enige om en sammenlægning af grundejerforeningerne i resortet med dertil tilpassede vedtægter. Og at en manglende sammenlægning ville betyde at processen ville stoppe. Dermed ville perspektivet for golfklubbens muligheder for nogensinde at kunne opnå økonomisk balance forsvinde.

Hvis sammenlægningen omvendt blev en realitet, ville arbejdet med at udforme og søge tilslutning til en ny frivillig resortaftale kunne færdiggøres. Der var på forhånd indhentet positive hensigtserklæringer fra 2/3 af grund- og boligejerne om at tilslutte sig en sådan resortaftale.

Sammenlægningen af de tre grundejerforeninger vandt i de to af grundejerforeningerne tilslutning fra hhv. 83% og 94% af stemmerne. I den tredje grundejerforening viste der sig alene godt 60% opbakning i forhold til de krævede 67%. Et mindretal i denne forening havde andre og højere prioriterede mål, hvilket en massiv skræmmekampagne blev brugt til at fremme. Desværre lykkedes det derved at samle nej-stemmer nok til, at sammenlægningen gik i vasken.

De netop overståede generalforsamlinger i grundejerforeningerne - ikke mindre end 8 af slagsen gennem de seneste 1½ måned - har anskueliggjort hvorfor en sammenlægning af disse med en balancerende af magt og indflydelse er bydende nødvendig, hvis et resort og dets grund- og boligejere skal kunne tilpasse sig udviklingen og opnå succes sammen.

Selvom hele 78% af de 177 grundejere, som aktivt har taget stilling til sammenlægningen, har støttet forslaget, blev det de 4-6 stemmer der manglede i den ene forening, der væltede læsset for samtlige grundejere i de 3 foreninger.

Demokratiet i forhold til resortets grund- og boligejere var ved etableringen, herunder via lokalplaner, fragmenteret i små enheder, hvor der ved en udvikling kunne blive op til 8-10 grund- og ejerforeninger. Medlemmerne i sådanne forskellige foreninger i resortets delområder sidder ikke nødvendigvis med det samme billede af det resort, de ønsker at være et del af og bidrage til. Derved er det en måske helt umulig opgave at samle det fornødne flertal i samtlige foreninger, når der skal rettes op på de fejlkonstruktioner eller rettes ind i forhold til givne forudsætninger og den løbende udvikling.

Processen har vist, at hvis ikke grundejerne kan finde enighed om et fælles mål og vise fælles forståelse for de grundlæggende forudsætninger, som et resort med et golfbaneanlæg kræver, hvis det skal fungere, så er det fastlåst i en ikke bæredygtig struktur uden fremtidsperspektiv.

Det har været meget svært at forstå de påstande og argumenter imod sammenlægningen af grundejerforeningen med de fremlagte vedtægter, som er fremført fra denne minoritet af grundejere. Ikke mindst fordi disse påstande og argumenter slet ikke passer sammen med indholdet og virkningen af det udkast til vedtægter, som grundejernes arbejdsgruppe og advokat forhandlede sig frem til og fremlagte til beslutning på generalforsamlingen.

Det er fra modstanderside, såvel internt som til pressen meddelt, at resortets ejer med de fremlagte vedtægter havde krævet og derved ville opnå magten i en samlet grundejerforening. Det er ganske forkert. Det forholder sig nemlig således, at der ville blive en ligebyrdig repræsentation i bestyrelsen fra de private grundejere og resortet, selvom resortet ejer ca. 70% af alle grunde og byggeretter. Og på generalforsamlinger ville ingen væsentlige beslutninger kunne træffes, hvis over 50% af de private grund- og boligejerne stemmer imod. Der var således en solid beskyttelse af begge parter rettigheder og forpligtelser. Samtidig tilbød resortet at betale ca. 60% af de samlede fremtidige omkostninger i grundejerforeningen imod nu ca. 25%.

På samme måde synes de øvrige argumenter, som er fremført imod den nye struktur at være udtryk for en søgen efter huller i osten, som ikke er der. Det har imidlertid også i denne sag vist sig lettere at skabe forvirring, mistillid og modstand end at fastholde grundejernes fokus på ret og vrang og det fælles mål.

Grundejerne har under processen forsynet en arbejdsgruppe med det fornødne mandat, herunder til at indhente rådgivningsbistand. Gennem hele forløbet har også golfklubbens formand siddet i denne arbejdsgruppe, som sammen med grundejernes advokat har haft dialogen med grundejerne. Det er også disse personer som har fremlagt struktur og forslag til godkendelse på generalforsamlingen.

Det var ikke et ensidigt forslag, fremlagt af resortets ejer. Der lå i forslaget en fremstrakt hånd, ligesom der var tilbudt en ny resortaftale, som først og fremmest ville tilgodese de private grundejere, og først langt senere, og alene forudsat succes, resortets selskaber og ejer.

Det var klart kommunikeret til samtlige grundejere, at der i såvel arbejdsgruppen (herunder golfklubbens formand) som hos resortejer var enighed om, at uden den fornødne opbakning til såvel sammenlægningen af grundejerforeningerne som efterfølgende til en ny resortstruktur i øvrigt, ville der ikke være noget perspektiv i, fortsat at holde golfklubben i live med kunstigt åndedræt. Og det alene af den grund, at det ikke har været muligt for nogen af parterne at udarbejde planer eller budgetter som viser mulighed for at bringe klubben i økonomisk balance, uden en ny struktur.

At golfklubbens bestyrelse har måttet lukke og slukke, skyldes således ikke, at resortet eller ejeren har trukket en lovet støtte tilbage, men derimod at andre væltede perspektivet for at kunne arbejde frem mod en fremtidig bæredygtig drift. Det ville være særdeles upassende, hvis nogen måtte føle anledning til at pege på manglende tålmodighed eller opbakning fra resortejer som årsagen til golfklubbens kollaps.

Opgøres økonomien korrekt, og uden ekstraordinære tilskud m.v., så manglede der aktuelt næsten 3 mio. kr. årligt i kassen hos golfklubben, selv uden lejebetaling. Et hul, som den nye resortstruktur kunne have lukket samtidig med, at der ville opnås grundlag for tilgang af indtægter fra en videreudvikling.

Resortet og dets ejer vil nu arbejde med en fremtidig udvikling af resortet, uden at golf indgår i konceptet resortnavn.

Henset til at alle succesrige resorts i Norden er uden golfanlæg, så er der en meget stor tro på, at også resortet på Djursland vil kunne udvikles succesfuldt med nye aktiviteter, som ikke kræver den samme afhængighed og behov for opbakning fra grundejerforeningernes medlemmer, som en opretholdelse af golfanlægget krævede.

Resortets ejer, ledelse og øvrige personale, ser imidlertid frem til sammen med grundejerforeningernes bestyrelser og den store majoritet af positive og konstruktive medlemmer at fremme de fælles interesser bedst muligt via et godt og tillidsfuldt samarbejde.

Afslutningsvis skal det præciseres, at en nedlukning af golfanlægget ikke har været et mål for resortets ejer. Og måtte der derfor i løbet af en meget kort, inden anlægget har taget varig skade eller arealerne disponeret til anden side, på grundejerinitiativ vise sig et nyt grundlag for at gennemføre den nye struktur som forelagt, eller uafhængigt af dette en alternativ mulighed for at videreføre hele eller dele af golfanlægget i et nyt set-up på et økonomisk langsigtet bæredygtigt grundlag, vil resortet naturligvis se konstruktivt herpå.

Lübker Golf Resort ApS

Carl Aage Nielsen

Mobil 20 28 00 90