

MEDLEMSINNSKUDDET I FANA GOLFKLUBB

23. august 2022

De senere år har det komme flere sporadiske innspill til hvordan medlemsinnskuddet i Fana Golfklubb skal behandles, og styret i Fana Golfklubb har over lengre tid satt seg inn i problemstillingen. I dette ligger først og fremst vurderinger av Fana Golfklubbs fremtidige økonomi med sikte på en best mulig utvikling klubb og bane. Samtidig er innskuddets opprinnelse og tilhørende rettigheter vurdert. I det nedenstående er det redegjort for den historiske utvikling samt status pr i dag, og dette er et viktig bakteppe for de vurderinger som skal gjøres fremover. Når styret nå innkaller til medlemsmøte om saken er det viktig at diskusjonene er basert på riktig faktagrunnlag, og vi ber derfor alle som ønsker å fremme sine synspunkter om saken om å sette seg grundig inn i underlaget.

Etablering av innskuddet i Fana Golfklubb

I forbindelse med bygging av banen Fana Golfklubb (FGK) ble det i 2002-2003 solgt til sammen 1200 innskudd à kr 20 000. I forbindelse med ferdigstilling av banen ble det utstedt ytterligere 100 innskudd til samme verdi, slik at det pr i dag er utstedt 1300 medlemsinnskudd. Innskuddene var strukturert som evigvarende rentefrie lån, hvilket betyr at FGK ikke har plikt til å betale tilbake innskuddene, med mindre FGK har venteliste eller nye medlemmer som samtidig vil overta innskuddet, og i så fall til den verdi kjøper er villig til å betale. Rent praktisk betyr dette at FGK kan formidle salg av innskudd i slike tilfeller. Dersom FGK ikke har venteliste har innskuddseiere anledning til selv å finne en kjøper til sitt innskudd. Innskuddene kan ikke omsettes for et beløp høyere enn det klubbens årsmøte til enhver tid har fastsatt, og aldri høyere enn pålydende, eventuelt regulert for generell prisstigning såfremt dette er vedtatt av årsmøtet. Slik indeksregulering har aldri blitt gjort da verdien har vært nedadgående stort sett i hele etterfølgende periode. Til sammen ble det reist kr 26 millioner gjennom salg av innskudd, hvilket var et avgjørende ledd i finansieringen av banen.

I tillegg til medlemskap med innskudd ble det tilgjengeliggjort 200 medlemskap for «Junior på Spesielle Vilkår». Det «spesielle» med dette var at disse medlemskapene ikke krevde eierskap til innskudd, og skulle tilbys til lav kontingent. Sammen med innskuddsmedlemskap var det altså beregnet 1500 medlemmer, hvor alle hadde spillerett.

Ved etablering lå verdien av å eie et innskudd i at dette var en nødvendighet for å bli medlem i FGK. Kravet om å eie innskudd kombinert med opptak som medlem med spillerett på ordinær måte, innbetaling av innmeldingsavgift og betaling av den årlige kontingent ga spillerett på Fana Golfklubb. Det er kun dette som er avtalt i innskuddsavtalen.

Allerede året etter utstedelse av innskuddene meldte noen seg ut, og det ble også åpnet for muligheten til å være passivt medlem, hvorpå innskuddseiere kunne fortsette som medlem, uten spillerett, til en redusert kontingent. Dette er mulig fordi det ikke er knyttet en betalingsplikt til innskuddet, slik mange andre klubber har i sine innskuddsavtaler.

Innføring av medlemskap uten innskudd

Utmeldinger/overgang til passivt medlemskap gjorde at FGKs økonomi i 2008 var presset. Terskelen for nye medlemmer var høy, i det man måtte kjøpe innskudd og betale innmeldingsavgift for å bli medlem. I 2009 vedtok årsmøtet, som den gang besto utelukkende av innskuddseiere, en ordning med prøvemedlemskap der man kunne velge medlemskap med eller uten spillerett. Dette var en ordning hvor man kunne ha medlemskap uten innskudd i et år, for å senke terskelen for å prøve. Ordningen var populær med 58 nye medlemmer med spillerett uten innskudd, samt 46 uten spillerett allerede det første året. Dette bedret økonomien vesentlig, og ordningen ble derfor videreført med årsmøtets velsignelse, hvor man også gikk bort fra begrensingen på et år med slikt medlemskap. I årene etter 2009 ble ordningen generalisert ved at det ble etablert medlemskap med spillerett uten innskudd for både studenter og juniorer (ikke spesielle vilkår – som heretter krevde deltagelse i treningsgrupper med tilhørende treningsavgift). Medlemskap uten innskudd har generelt vokst i popularitet.

Fra innføringen av medlemskap uten innskudd og frem til i dag har det vært forskjellig kontingent for like medlemskap, med og uten innskudd. Innskuddseiere har betalt typisk kr 1100 – 1300 mindre enn medlemmer uten innskudd (Aktiv Voksen). Denne implisitte rabatten er ikke en nedfelt rettighet i innskuddsavtalen, men er vedtatt på årlig basis av årsmøtet ved fastsettelse av kontingentene. For sammenligningens skyld nevnes at Sola GK og Losby GK har tilsvarende ordninger, men der er rabatten i størrelsesorden kr 700. Tabellen under viser hvordan kontingenten for Aktiv Voksen med og uten innskudd har vært siden 2009.

År	Med innskudd	Uten innskudd	Forskjell
2009	5 200	6 500	1 300
2010	5 300	6 600	1 300
2011	5 400	6 900	1 500
2012	5 400	6 600	1 200
2013	5 600	6 800	1 200
2014	5 600	6 800	1 200
2015	5 750	7 100	1 350
2016	5 950	7 300	1 350
2017	6 450	7 800	1 350
2018	6 900	7 950	1 050
2019	7 100	8 250	1 150
2020	7 250	8 400	1 150
2021	7 500	8 600	1 100
2022	8 000	9 100	1 100
SUM			17 300

Den samlede rabatten i perioden 2009-2022 utgjør kr 17 300. I samme periode som tabellen angir kontingenter for, har verdien av innskuddene falt. Vi har ikke en fullstendig oversikt over gjennomsnittlige verdier, men senest i 2013 var verdien nede i kr 7000. I årene deretter ble innskudd stort sett omsatt for kr 5000, mens det de siste tre årene har ligget på kr 3000 og noen ganger enda lavere.

Innmeldingsavgift

FGK har ikke hatt innmeldingsavgift siden 2008. Innmeldingsavgift utgjør for mange klubber en viktig inntekt, der nye medlemmer yter et bidrag til klubben for tilgang til det anlegg som tidligere medlemmer har bidratt til å skape, og som man fremover kan ta del i som medlem. Uten sammenligning for øvrig har Oslo GK en innmeldingsavgift på kr 60 000, hvilket de senere årene har gitt en ekstraintekt på kr 5-6 millioner årlig. Bergen GK har innmeldingsavgift på kr 4000. De to nevnte klubbene opererer ikke med innskudd/aksje. For å begrense økningen i kontingenter i Fana GK ser vi på muligheten for innføring av innmeldingsavgift.

Fana GK anno 2022 – status økonomi

Fana GK har de siste årene utviklet seg i positiv retning, med medlemsvekst og en bedret økonomi. Dette er gledelig, men samtidig helt nødvendig for å kunne drifte og videreutvikle Fana GK på en god måte. Det ble i 2018 gjennomført betydelige kostnadsreduksjoner, og i de etterfølgende år en effektivisering av driften der målet har vært å få mest mulig «value for money». Samtidig er det liten tvil om at FGK har vært underbemannet i lang tid, både i administrasjon, og på bane. Med bakgrunn i bedret økonomi har det blitt ansatt flere, primært på bane men nylig også i administrasjonen, men aktiviteten og oppgavene har vokst raskere enn ressurstilgangen. Det er derfor helt nødvendig å bruke mer ressurser fremover for å dekke opp denne underbemanningen, og for å levere den kvalitet vi opplever at medlemmene ønsker. Dette forventes samtidig å gi et vesentlig bedre tilbud i årene fremover.

Siden åpningen av banen for 19 år siden har FGKs maskinpark vokst gradvis. Det har inntil 2020 vært begrenset med utskiftninger av maskiner, og noen av dagens maskiner er like gamle som banen. Behovet for utskifting av maskiner har presset seg på, og vi har fra 2021 gjort vesentlig større investeringer i maskinparken, og dette må vi påregne også i årene vi har foran oss sammenlignet med årene forut for 2021. Beregninger viser at det årlige gjennomsnittlige investeringsbehovet i maskinparken alene vil ligge i området kr 1,5 - 2,0 millioner. I tillegg kommer investeringer i bane/anlegg, klubbhus og annet. For 2022 er det foretatt investeringer i nye maskiner for om lag kr 2,5 millioner, mens det tidligere år har blitt investert vesentlig mindre.

Flere menneskelige ressurser og økt investeringsbehov gjør at FGK bør øke inntektene sammenlignet med dagens nivå. De siste to års medlemsvekst har derfor vært kjærkomment, men alle skjønner at slik vekst har en grense. FGK er i dag blant Norges billigste bynære 18-hulls golfklubber mht. kontingent. Det ønsker vi å fortsette med, selv om kontingentene nok vil måtte økes noe i årene fremover. Med bakgrunn i den medlemstilgangen vi har sett de senere år, kan det vurderes å innføre innmeldingsavgift i løpet av et år eller to, men dette bør varsles i god tid før det trer i kraft.

Status medlemskap i Fana GK

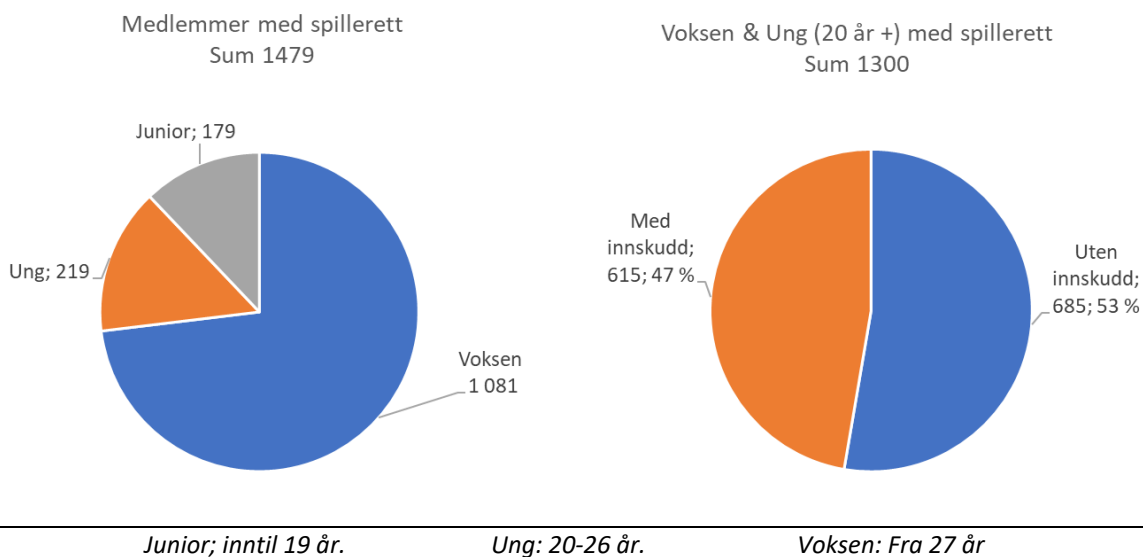
Pr 23. august 2022 hadde FGK 1300 voksne medlemmer med spillerett, samt 179 juniorer. Opprinnelig var det planlagt for 1300 voksne med spillerett, samt inntil 200 juniorer. Dette betyr at FGK i skrivende stund er fulltegnet for voksne med spillerett, men har noen plasser til juniorer. Av de 1300 voksne er 615 innskuddseiere, mens 685 er medlemmer uten innskudd. Blant medlemmer med spillerett er altså flertallet ikke innskuddseiere (53%).

Da FGK ble fulltegnet i mai 2021, var det behov for å klargjøre innskuddenes status mht retten til medlemskap. Innskuddsavtalen i seg selv gir som beskrevet ovenfor få rettigheter, og styret konkluderte i styremøte den 20. april 2021 at kun kjøp av innskudd eiet av et aktivt medlem som samtidig melder seg ut gir rett til umiddelbart medlemskap. Øvrige innskudd gir ingen prioritet mht medlemsopptak, bortsett fra at passive innskuddseiere vil bli prioritert på ventelisten dersom de ønsker å oppgradere medlemskapet til aktiv.

Denne tolkningen er i tråd med innskuddsavtalen, og er for øvrig logisk sett opp mot realitetene. Dersom innskuddet til enhver tid skulle gitt rett til umiddelbart medlemskap kunne FGK ikke tatt inn et eneste medlem uten innskudd, da plassene måtte ha blitt holdt tilgjengelig for potensielle medlemmer med innskudd. Da medlemmene siden 2009 har akseptert å ta inn medlemmer uten innskudd, befestet man samtidig implisitt at innskuddet ikke kunne gi rett til medlemskap i det tilfellet hvor klubben var fulltegnet. Dette følger for så vidt av FGKs innskuddsmodell, der man som innskuddseier har anledning til å melde seg ut av klubben og således bli fritatt for enhver kontingentbetaling. Andre klubber har andre modeller, hvor

noen har en ordning der det medfølger en betalingsforpliktelse til innskuddet/aksjen, selv om man melder seg ut av idrettslaget.

I tillegg til de 1479 medlemmene med spillerett (sum voksne og juniorer, pr 23.08.2022) var det registrert 748 medlemmer uten spillerett (Passiv og Fana Greenfee). Disse medlemmene har ikke fri spillerett, men er for øvrig fullverdige medlemmer i FGK, har stemmerett på årsmøtet m.v. De betaler rabatterte greenfee ved spill på FGK, og kan reservere spilletid på lik linje med andre medlemmer.



Styrets synspunkter på innskuddsordningens fremtid

Det har vært mange betraktninger rundt innskuddet i årene som har gått, og FGK hadde i mange år en tilnærming der man søkte å «pleie» innskuddet ved å legge til rette for omsetning til nye eiere. Dette hadde imidlertid liten effekt. Det ble i perioder blitt forsøkt med rabatt for innskuddseiere på driving range, leie av skap, og protimer. Heller ikke dette hadde en synlig effekt på etterspørselen etter innskudd.

I lys av dagens medlemsstruktur, der mer enn halvparten av medlemmene med spillerett ikke eier innskudd, er tiden inne for å vurdere hvordan medlemsinnskuddet skal håndteres i fremtiden. Som nevnt innledningsvis ble altså innskuddene utstedt for å finansiere byggingen av banen. Dette var eneste motiv. Innskuddene ble altså ikke utstedt som verdipapirer, selv om nok noen så det slik på begynnelsen av 2000-tallet, hvor man så verdistigning på innskudd/aksje i flere klubber, spesielt i pressområdene på Østlandet. Kjøp av innskudd var altså ikke en finansiell investering, men en investering i muligheten til å spille golf i Fana, noe innskuddseierne har hatt gleden av i snart 20 år.

Spørsmålet blir hvorvidt man skal pleie en ordning med omsetning av innskudd til evig tid. Det er flere problemstillinger som da reiser seg;

- Forskjellsbehandling av medlemmer, med en «A-klasse» og en «B-klasse».
- Er det rimelig at innskuddseiere har en vesentlig kontingentrabatt til evig tid, og i så fall hvor mye?
- Administrativ håndtering av innskuddsomsetning i uoverskuelig fremtid.
- Det forhold at nye medlemmer betaler en sum til tidligere medlemmer, fremfor å betale innmeldingsavgift til klubben slik at grunnlaget for videreutvikling av anlegget styrkes.

Som vist over har innskuddseiere gjennom årene 2009-2022 fått en kontingentfordel på kr 17 300. Ektefellerabatten kommer i tillegg. Denne forskjellsbehandlingen av medlemmer ble nok oppfattet å være rimelig i 2009, den gang alle innskuddsmedlemmer hadde betalt kr 20 000 for få år siden. Nå 13 år senere har innskuddseiere fått «tilbakebetalt» en vesentlig del av innskuddet gjennom rabattordningen. Dessuten har mange av dagens innskuddseiere betalt vesentlig lavere beløp for sine innskudd.

Det reises fra tid til annen argumenter om at det ikke er innskuddseierne som har hatt rabatt, men at medlemmer uten innskudd har betalt en premie. Sett opp mot kontingenter i sammenlignbare klubber er det liten tvil om at kontingenten for innskuddsmedlemmer er lavere enn markedspris. Dessuten er det liten tvil om at man uten medlemmer uten innskudd, måtte ha hatt en vesentlig høyere kontingent for innskuddsmedlemmer for å kunne finansiert driften.

På denne bakgrunn mener styret at:

- Det bør utarbeides en modell for en kontrollert avvikling av innskuddsordningen.
- Ordningen bør være rettferdig ved at innskuddseiere gis mulighet til å «innhente» resten av det opprinnelige innskuddsbeløpet på kr 20 000 i rabatt.
- Fana GK bør vurdere å innføre innmeldingsavgift for nye medlemmer.



Nr.

INNSKUDDSBEVIS

Det bekreftes herved at

har innbetalt medlemsinnskudd (medlemslån) i Fana Golfklubb med kr. 20.000,- kontant.

Medlemsinnskuddet gir spillerett på Fana Golfklubbs bane fra og med sesongen 2003, forutsatt at Medlemmet også har betalt den årlige kontingent fastsatt av klubbens årsmøte samt innmeldingsavgift.

Medlemsinnskuddet skal bare betales tilbake dersom:

- 1 Klubben er fulltegnet med 1200 medlemmer som har betalt medlemsinnskudd
- 2 Det foreligger venteliste eller nye medlemmer som vil overta medlemsinnskuddet

Tilbakebetaling av innskuddet vil skje ved at innskuddet overføres til nytt medlem, og overførsel kan bare skje gjennom Fana Golfklubb som skal føre en offisiell venteliste for medlemssøkere og som tildeler fra ventelisten medlemsinnskuddet til den som skal overta, i henhold til Fana Golfklubb sine vedtekter § 10.

Etter at det er utstedt 1200 innskuddsbevis, kan klubbens årsmøte etter forslag fra styret beslutte at medlemsinnskuddene skal indeksreguleres i det kommende år med et beløp tilsvarende konsumprisindeksen for det aktuelle år eller deler av dette. Dette indeksregulerte beløp blir da det beløp som det nye medlem skal betale det uttredende medlem for innskuddet.

Dersom Fana Golfklubb ikke skulle ha medlemssøkere på venteliste, skal uttredende medlemmer selv kunne finne kandidater til medlemsskap og be om overførsel av medlemsinnskuddet til disse for et beløp som ikke overstiger det overføringsbeløp klubbens årsmøte til enhver tid har fastsatt. Overførsel skal kun skje gjennom Fana Golfklubb, med mindre styret bestemmer at overførsel skal kunne skje direkte. Uansett må søkere som får medlemsinnskudd overført til seg registreres og opptas som medlem med spillerett på ordinær måte i Fana Golfklubb.

Overførselen er bare gyldig når denne er påført innskuddsbeviset og registrert i medlemsregisteret. Medlemsskapet vil være gyldig når innmeldingsavgift og kontingent er betalt.

Dersom medlem og innehaver av innskuddsbevis skylder kontingent for mer enn ett år kan vedkommende strykes som medlem, etter skriftlig purring med anmodning om innbetaling og varsel om at medlemsskapet kan strykes. Fana Golfklubb kan deretter tilbakebetale medlemsinnskuddet ved å overføre innskuddsbeviset til medlemssøkere fra ventelisten til den pris som klubbens årsmøte til enhver tid har fastsatt.