

## Formandens beretning for 2022

Jeg vil ikke starte dette årsberetning med at det har været et endnu et begivenhedsrigt år. Det er ikke fordi det ikke er sket en masse på vores fælles havn, men måske mere et udtryk for at året 2022 har været et relativt *normalt* år, hvor vi ikke har været præget af Corona, forandringer eller store projekter, men har kunne hellige os driften af havnen og vores/foreningens årshjul med klargøring, søsætning og optagning, der er forløbet planmæssigt uden de store udsving.

Med et nogenlunde roligt år, som har givet os mulighed for ikke primært at skulle fokusere på projekt- og driftsrelateret beslutninger, men i stedet for har det været muligt for os, at løftet blikket og se længere frem og fokusere på, hvad Vallensbæk Havn skal være om 5 til 10 år. Ikke mindst hvordan vi sikre at Vallensbæk Havn er attraktiv, langtidsholdbar og ikke forfalder mellem vores hænder.

Det fokus har ført til, at bestyrelsesåret har været præget af arbejdet med udarbejdelse af en vision og strategi for Vallensbæk Havn, som i sin nuværende form blev gennemgået på dialogmødet i november. Hertil at vi har taget fat om det helt store emne, som handler om, hvordan vi skal tage fat på opdateringen og renoveringen af vores nu snart halvtredsårige havn. To store emner som jeg vil komme nærmere ind på i det efterfølgende.

Sammen med havnens personale arbejder bestyrelsen med hele tiden at optimere og strukturere havnens drift og brug. Det betyder, at vi igennem året igen har fortaget en række tiltag og forbedringer, som skal gøre havnen mere effektiv og brugervenlig for indskydere, klubber og gæster.

Et væsentligt tiltag, som de fleste nok har bemærket, er antallet autocampere, som har besøgt havnen i 2022. Autocampisterne har medvirket til at skabe mere liv på havnen det meste af sæsonen, og det har ikke mindst givet en fornuftigt ekstra indtægt til havnen, og dette uden, at det har krævet nogen betydelig ekstra indsats fra havnens personale. At få autocampere på besøg på vores havn er derfor noget vi ønsker at prioritere lidt mere i den kommende sæson.

### Havnens drift

Jeg vil starte med at rette en stor tak til havnens personale – Per, Heidi, Bjørn og Ole – for den daglige drift, og den måde som I tilgår dagens opgaver på. Der er meget at koordinere og holde styr på, både med hensyn til den daglige drift, men også alle de opgaver og påfund, som bestyrelsen og havnens brugere sætter i gang. Antallet af opgaver, som pålægges havneadministrationen, stiger både i forhold til de services som udføres for indskydere, brugere, klubber og gæster, men der er også kommet flere administrative opgaver, som skal varetages pga. et generelt øget myndighedskrav til havne. På den baggrund har bestyrelsen i budget 2023 inkluderet, at den nuværende administrative stilling opnormeres fra 30 timer til fuld tid, da de nuværende timer ikke er tilstrækkelige til alle de planlagte opgaver. Bestyrelsen vurderer i samarbejde med havnechefen, hvordan dette skal implementeres.

I et samarbejde mellem bestyrelsen og personalet er der fortsat fokus på at få ryddet op i de både, som er efterladte eller hvor indskydere ikke kan/vil betale deres årlige indskud. Det kan ses i vores regnskab, hvor der beklageligvis altid er enkelte, som ikke kan eller vil betale for de ydelser, som modtages fra havnen, hvilket medfører et tab for klubben.

Det sagt, så har vi på havnen fortsat hvert år 50-70 landbåde, som af den ene eller anden årsag ikke kommer i vandet i sæsonen. Der kan være gode grunde til dette, som skal respekteres, da det er noget som alle kan have behov for en sæson eller to. Men der er også fortsat rigtig mange både, som ikke har været i vandet i mange år (flere der har været på land i mere end både 5 og 10 år) eller som simpelthen ikke er sejlduelige. Det samme gælder for nogle af bådene, som ligger i vandet, hvor de er

uden opsyn og i ringe forfatning med mulig fare for at beskadige nabobådene. Vi vil i 2023 fortsat arbejde på at få klarhed over disse både på land og i vandet. Er det både som med rimelighed kommer i vandet, er det evighedsprojekter eller er havnen blot et opbevaringssted?

Det er efterhånden et par år siden vi introducerede brugen af systemet Harba i havnen. Så hvor langt er vi med implementeringen af det? Harba består overordnet set to af dele. Dels Harba kiosken, som benyttes af gæster til at betale havneleje, og den del har fra dag ét fungeret upåklageligt – og det opleves at flere betaler deres gæsteafgift, end da vi benyttede kontanter og brune kuverter. Den anden del af Harba er havneadministrationssystemet, og denne del er ikke fuldt implementeret endnu. Alt pladsadministration og brugerdata gemmes og administreres i Harba, og alle indskydere kan selv via Harba app'en gå ind og se og vedligeholde egne stamdata. Fra starten var det planlagt, at der skal udvikles et kranmodul således, at I som indskydere selv skal kunne booke krantid til optagning (ikke søsætning) og andre former for services på havnen. Denne del er endnu ikke færdigudviklet, men vi tror på systemet, og vi har en løbende konstruktiv dialog med Harba om færdigudviklingen og tilpasning og fejlretning af programmet.

Vi har udskiftet vores gamle økonomisystem, som er løbet ud af support fra Microsoft, og har i stedet valgt det danske system E-economics, som er tæt integreret med Harba. Konverteringen til E-economics er gennemført uden større problemer.

Det betyder, at vi fremadrettet kan sende opkrævninger ud via Harba og modtage betaling denne vej, og dermed spare en masse penge på porto, som bare stiger og stiger. Første opkrævning af havnekontingent på Harba vil være den kommende for 2023, som kommer efter denne generalforsamling. Det betyder også at det ikke længere er muligt at have betalingen liggende på ens egen PBS. Opkrævningen vil i år komme som en faktura vedhæftet til en mail og i et brev til de få, der ikke har en mailadresse.

Et nyt tiltag for 2022 var som tidligere nævnt, at der blev åbnet for at Autocampere kunne parkere på havnen. Det er noget, som der har været talt om ved flere lejligheder, og derfor besluttede bestyrelsen, at der skulle forsøges med dette i det små i 2022. Blot et lille opslag på en tysk facebookside gjorde, at strømmen af Autocampere meget hurtigt tog til og mere end forventet. Det er ikke vores oplevelse, at det har skabt nogen problemer i løbet af sæsonen, at enkelt landområder har være forbeholdt til Autocamperne. Indsatsen fra havnepersonalet har været begrænset, men stigningen af betalende overnatninger er steget betragteligt, og det kan glædeligt aflæses i årets regnskab. Tilbagemeldinger og bedømmelse af Vallensbæk Havn fra Autocamper gæsterne har været meget positive – de har sat stor pris på at besøge vores havn. Bestyrelsen har derfor besluttet at vi skal fortsætte med at skabe plads til Autocampere i den kommende sæson, og der forberedes nogle enkelte tiltag, som vil forbedre forholdene for de mange gæster. Der vil blandt andet blive opsat en tømningsstander til sort vand, og bom og servicebygning på Muslingen vil blive forsynet med tastatur, så gæsterne også kan benytte disse faciliteter.

### **Bestyrelsens arbejde**

Bestyrelsen har afholdt 10 fysiske møder og et bestyrelsesseminar i 2022 – helt uden at være påvirket af Corona :-). Der er og har været et rigtigt godt og konstruktivt samarbejde i hele bestyrelsen med god kontakt til alle klubber på havnen. Alle deltager med input og gode ideer, og der har i de år, hvor jeg har siddet i bestyrelsen, ikke været væsentlige uenigheder eller behov for at stemme om valg af løsninger.

Jeg vil gerne takke den samlede bestyrelse og havnechefen for et godt samarbejde, og med det engagement som vises, føler jeg mig betrygget i, at det kommende bestyrelses-år vil blive lige så produktivt og hyggeligt.

Bestyrelsen læner sig i sit arbejde op ad forretningsordenen, som bestyrelsen har besluttet som beskrevet i havnens vedtægter. Forretningsordenen er tiltrådt af alle bestyrelsesmedlemmer senest i januar 2023.

I bestyrelsesåret har arbejdet med ny vision og strategi for Vallensbæk Havn samt projekt havnerenovering været de største emner. Begge dele er yderligere beskrevet i det efterfølgende, og det vil fortsat fylde i de kommende år, hvor særligt en langsigtet renovering (renoveringsplan) af havnen og en tilhørende finansieringsløsning vil stå meget højt på dagsordenen.

### Visions- og strategiarbejde

Kort tid efter den sidste generalforsamling holdt bestyrelsen og havnechefen et bestyrelsesseminar med det ene fokus, at arbejde med en langsigtet strategi for Vallensbæk Havn. Hvad er det for en havn vi skal være? Miljø, klima, bæredygtighed, klubberne, havnens udvikling og nærmiljøet var nogle af de emner, der blev diskuteret på seminaret. Der blev hentet inspiration udefra for at få input til, hvad andre havne og hertil tilknyttede rådgivere har fokus på, på dette område. Som forberedelse til seminardagen blev alle havnens klubber bedt om at komme med deres input.

Siden seminaret har bestyrelsen løbende arbejdet med vision og strategi med det fortsatte fokus, at skabe en ramme for fremtidens Vallensbæk Havn. Bestyrelsen mener, at det er helt afgørende og væsentligt, at der er en ramme, som både den nuværende og kommende bestyrelse kan arbejde med. Dette for at skabe rammer og klarhed for de nødvendige beslutninger og tiltag, der er og som vil komme. Omverdenen og havnen vil ændre sig, og det skal en strategi og vision også. Det er et dynamisk dokument, som bestyrelsen skal arbejde med løbende, og kommunikere og beslutte ud fra.

Bestyrelsen vil fortsætte arbejdet med at færdiggøre strategien og visionen. Som en del af strategiarbejdet vil der være et møde med Vallensbæk Kommune og borgmesteren, hvor strategi og vision i hovedpunkter præsenteres. Nedenfor er angivet strategiens indhold og fokusområder samt visionen:

## Strategiens indhold

Strategien er udformet og opdelt i en række prioriterede fokusområder, som vil danne grundlag for de beslutninger og prioriteringer som havnebestyrelsen og havnens personale vil arbejde efter.



Strategiske fokusområder:

- Vision
- Bæredygtighed
- Klubberne
- Den grønne havn
- Klimatilpasning
- Havnens udvikling
- Broer og infrastruktur
- Vallensbæk Kommune og nærmiljøet

## Vision

Vallensbæk Havn skal være en grøn og bæredygtig havn, som tilbyder de bedste forhold for havnens indskydere, klubber og brugere, samt medvirke til at skabe rammerne for et aktivt og åbent miljø for alle.

Havnen ønsker at være en del af nærmiljøet, og tiltrække interesserede borgere i alle aldre til at være del af "havne- og vandlivet".

Havnebestyrelsen 2022

Strategien, som den forligger lige nu, vil kunne ses og læses på havnekontoret.

### Projekt havnerenovering

Vores havn er rundet de 40 år, og det kan ses mange steder. Havnens broer, bygværker og infrastruktur har tjent havnens brugere i mange år. For at følge udviklingen af hvordan havnen nedslides (vedligeholdelsestilstanden) besluttede bestyrelsen tilbage i 2017, at der hvert 5. år skal gennemføres et gennemgribende eftersyn tilstanden af alle broer og bygværker (generaleftersyn). I 2022 blev der derfor igen foretaget et generaleftersyn af Rambøll, som også inkluderer dykkerundersøgelse af udvalgte steder for broer, pæle, spunsvægge.

Den væsentlige konklusion fra sidste generaleftersyn er, at broer og bygværker ikke er ved at falde sammen lige nu. Men der er ingen tvivl om, at inden for en periode af 5-10 år, så skal flere (måske alle) broer enten renoveres gennemgribende eller udskiftes helt. Den gennemsnitlige levetid for broer af den type, som vi har i Vallensbæk, vurderer Rambøll er overskredet for længst.

For at udvise rettidig omhu har bestyrelsen bedt Rambøll om at udarbejde et ideoplæg, som helt konkret forholder sig til, hvordan en renovering eller erstatning af broerne kan gennemføres, samt hvad den tilknyttede økonomi vil være. Den fulde rapport kan ses på havnekontoret.

Rambøll har i deres idéoplæg forholdt sig til i alt fire løsningsforslag, som omfatter løsninger for hvordan bådebroerne kan udskiftes helt eller delvist:

- 1) Udskiftning af bådebroer 1:1 - fjernelse af eksisterende træbroer og erstattet af nye træbroer (estimeret pris 28,0-34,5 mio. kr.).
- 2A) Udskiftning med nye betonflydebroer og flydende bølgebrydere (estimeret pris 48,5 mio. kr.).
- 2B) Udskiftning med nye betonflydebroer og en estakadevæg som bølgeafskærmning (estimeret 39,0 mio. kr.).
- 3) Reparationsløsning hvor eksisterende træpæle bevares og brodæk, afstivning mv. udskiftes til nyt (estimeret 15,5 mio. kr.).

I udarbejdelse af ideoplæg og beregninger har Rambøll undersøgt og medtaget en række forhold omkring miljø, klimaændringer, myndighedsforhold m.v.

Som et væsentligt punkt har Rambøll estimeret projekt og overslagspriser ud fra nuværende kendte betingelser (lokalplaner, bundforhold) og forventelige fremtidige klimaforhold hvad de enkelt løsningsforslag koster. Det vil naturligvis også være en mulighed at kombinere de enkelte løsningsforslag.

Væsentligt for de fire skitserede løsninger er, at de er forbundet med en betragtelig økonomi, som vil kræve en finansiering, der utvivlsomt vil påvirke det at være indskyder i Vallensbæk.

Formålet med dette ideoplæg er, at bestyrelsen nu har et håndfast udgangspunkt for dels at mødes med Vallensbæk Kommune og dels at kunne arbejde med en langsigtet investeringsplan, så havnen kan være bedst muligt forberedt på den udgift, der med sikkerhed vil komme fremadrettet.

### Forbedringer og tiltag på havnen

Almindelig vedligeholdelse og opdatering af faciliteter, arealer og infrastruktur på havnen er dagligt en væsentlig aktivitet for havnens personale. Havnen skal se præsentabel ud, og det skal være muligt at bevæge sig rundt på havn og stier.

Der er i løbet af året foretaget en række tiltag og forbedringer på havnen, blandt andet:

- Som annonceret på sidste generalforsamling er der foretaget en oprydning på de udvendige mastereoler. Meget blev kasseret, og der er nu god plads. Husk altid at mast/bom altid skal mærkes med mærkat med havnenummer som udleveres af havnekontoret.
- Udskiftning af El-standere på E, Q og R broerne. De sidste broer vil få udskiftet el-standere inden sommeren 2023.
- Porten til havneværkstedet er skiftet med ny, hvor der er dør i således, at man kan anvende døren frem for at porten skal åbnes helt hver gang.
- Udskiftning af teleskoplæsser – "Kermit" – til ny tilsvarende. Den gamle var udtjent, og der var mulighed for en god byttepris.
- Tømningsstation for sort vand fra bådenes holdningstank er udskiftet med ny og meget bedre.
- Servicebygning på Muslingen er renoveret indvendigt med nye vaske, armaturer, bordplader, maling m.v.
- Havnekontoret er opdateret, ombygget og malet indvendigt.
- Indkøb af 10 nye borde-/bænkesæt til det nye græsområde ved hovedindgangen.
- Etablering af bade- og omklædningsfaciliteter for havnepersonalet.
- Montering af bevægelsessensorer i mastehusene, så lyset ikke står tændt hele tiden.
- Der er indkøbt rød/grøn skilte til hver bådplads, således det er muligt at signalere, om en plads er ledig eller optaget. De monteres i løbet af foråret 2023.

Jeg vil igen benytte lejligheden til at takke havnens personale for en flot indsats og et godt samarbejde. Der er gode rutiner for at få tingene til at virke i dagligdagen, godt humør og altid velvillighed til at hjælpe og gøre en ekstra indsats – også uden for normal arbejdstid.

### Økonomi

Årsregnskabet for 2022 udviser et tilfredsstillende resultat på 388 t.kr. efter hensættelse på 300 t.kr. Hensættelser og særlige forhold omkring væsentlige engangsindtægter for 2022 er beskrevet i beretningen i regnskabet.

Som det også er beskrevet i beretningen i årsregnskabet, er der i år en række afvigelser i regnskabet i forhold til budgettet. Det er der gode forklaringer på, hvilket er beskrevet i årsregnskabet. Det er naturligvis vanskeligt præcist at vide, hvad året bringer på alle budgetposter, men samlet har havnens personale og bestyrelse løbende prioriteret i havnens interesse.

Antallet af indskydere i havnen har en del år været nogenlunde stabilt, og stigningen i 2020-2021 på grund af Corona-effekten er fastholdt. Dette betyder, at antallet af indskydere i havnen fortsat er næsten maksimalt, samt at vi fortsat både har udsolgt samt har en venteliste for alle salgbare bådpladstyper.

Det er dog vurderingen at vi fra sæsonen 2023 må forvente, at Corona-effekten er aftaget, og at der vil opstå "normale" forhold omkring ventelister og salg af pladser.

Der har ikke været store og væsentlige uforudsete projekter i 2022, som har betydet store omprioriteringer i budgettet.

Vi har igen i år måtte afskrive et væsentligt beløb på indskydere, som bl.a. ikke har betalt deres kontingent. Beløbet bør være nul kroner, men på trods af, at beløbet fortsat er alt for stort, er der dog igen i år sket en pæn forbedring – drevet af en konsekvent retning på havnekontoret.



Bestyrelsen foreslår som annonceret på sidste generalforsamling, at havnetaksterne forhøjes med 2% i år. Bestyrelsen har vurderet hvorvidt stigningen skulle være højere end de 2 % grundet den høje inflation, men har valgt i stedet at fokusere på, at holde aktivitetsniveauet lidt i ro og afvente hvordan omverdenen udvikler sig.

Beretningen i årsregnskabet beskriver detaljerne omkring regnskabet for 2022.

### **God sæson 2023**

Med disse ord afslutter jeg på bestyrelsens vegne formandens beretning for året 2022.

Forberedelserne for 2023 er som vanligt allerede godt i gang, og med den struktur, der er skabt i havnen og med årshjulet, forventer vi, at der opnås et driftsmæssigt godt år, hvor vi får taget hul på både det videre strategiarbejde og projekt for havnerenovering.

Bestyrelsen ønsker alle indskydere og klubber en rigtig god og aktiv sæson i 2023, og vi håber på et højt aktivitetsniveau og godt fællesskab til glæde for alle havnens brugere og besøgende.

Vallensbæk, d. 5. februar 2023.

P.b.v.

Søren Bo Christiansen

Bestyrelsesformand