

Formandens beretning for 2024

Det er ottende gang, at jeg har fornøjelsen af at skrive formandens beretning på vegne af havnebestyrelsen, og derigennem berette om stort og småt, dagen og vejen for Vallensbæk Havn. Det er altid en god lejlighed til at kigge tilbage og samle op på alt det, der er sket i året som er gået. Der er således igen i år sket en hel del, både det fysiske og meget synlige, men også en lang række mindre synlige tiltag, som løbende skal sikre en bedre administration og drift til fælles glæde og gavn. Beretningen her er dels en opsummering af de mange ting, som i årets løb er sket på havnen, men også et indblik i nogle af de tanker, som bestyrelsen har arbejdet med og tanker om forhold, der overvejes i forhold til hvordan havnen drives og udvikler sig – på godt og skidt.

Foruden denne beretning, referater fra bestyrelsesmøder, nyhedsbreve og opdateringer fra havnekontoret, har vi i oktober 2024 startet med et månedligt nyhedsbrev fra bestyrelsen. Kommunikation er væsentligt, og med nyhedsbrevet ønsker vi at sætte fokus på nogle af de emner og tanker, som rører sig i bestyrelsen. Der modtages altid meget gerne feedback til nyhedsbrevet og alt andet, som foregår i havnen og bestyrelsen, så hold dig ikke tilbage.

Jeg vil gerne indlede med at takke vores havnepersonale – Rikke, Bjørn, Ole og Per, for et super godt samarbejde, og for at I holder hovedet og humøret højt til trods for en ofte travl og til tider uforudsigelig hverdag på havnen. Der er fra bestyrelsen en høj grad af tillid til, at I på fornuftig vis driver havnen på daglig basis. Det betyder blandt andet, at vi i bestyrelsen kan bruge tid på de mere principielle og strategiske emner og ikke på dagligdags driftsspørgsmål. Til tider tænker jeg, at der kunne skrives en ganske munter bog om de sager, personligheder og spørgsmål, der rammer havnekontoret.

Som det forhåbentlig er alle bekendt, så har vi i 2024 for alvor taget fat i den helt store opgave; projekt Havn 2.0, som skal sikre, at vi mange år endnu har en attraktiv og aktiv havn, der til stadighed kan tilbyde gode løsninger og services til havnens brugere. Vi har løbende kommunikeret om projektet og dets fremdrift, og her efterfølgende redegøres for status og rammesætningen for den videre plan.

Som det fremgår af det fremsendte materiale for generalforsamlingen, så har bestyrelsen i år ikke fremsat nogle forslag til afstemning. Det betyder ikke, at der ikke sker noget i bestyrelsen. Forhåbentlig viser denne beretning, at der faktisk sker en hel masse, og at afstemningerne vil komme på et senere tidspunkt.

Jeg har lige lyst til at nævne Podcast serien *Sammen om Havnen*, som Mai-Britt og Villy har stablet på benene i år, og med flid og interesse har skabt en serie af gode historier om Vallensbæk Havns tilblivelse, flid og fællesskab. Snyd ikke dig selv for at lytte til dem. Jeg glæder mig selv til at høre de næste afsnit.

Havnens drift

Havnens drift er stabil og kører i det daglige problemfrit. Ikke at forstå som at der ikke sker noget eller ikke opstår problemer og situationer, der kræver ekstra fokus. Det skal forstås ved, at havnens personale har skabt et årshjul, som sikrer, at de væsentlige og store aktiviteter kører efter en fastlagt plan og proces. Særligt bådoptagning og søsætning fylder helt naturligt meget i kalenderåret, og opkrævning af kontingent, indkrævning af penge, salg af pladser, pasning af det meget grønt og bevoksninger er andre aktiviteter som fylder.

Som det har været nævnt og beskrevet tidligere, så har havnen en væsentlig begrænsning af fysiske arealer, som til stadighed udfordrer muligheder og ønsket om at ændre eller tilføje noget på havnen. Det er meget tydeligt, at havnens både til stadighed bliver større og større. Det ses helt konkret på havnens standardstativer, da der hvert år er flere og flere af de mindre stativer, som er til overs efter alle både er taget på land, og der hvert år skal anskaffes lidt flere af de større stativer. Det betyder selvklaart også, at der hver år bliver plads til lidt færre både - i rent antal - på land. Det er desværre også derfor, at enkelte bådejere, som ønsker at få båden på land, ikke kan få deres ønske påfyldt. I bestyrelsen har vi ad flere omgange diskuteret, om der kan etableres en attraktiv model, som gør det attraktivt ex. at lade sin båd være i vandet over vinteren for en sæson eller flere, og i stedet tager sin båd på land nogle dage i løbet af sæsonen. En sådan løsning ville kunne lette presset på vores arealer, og det vil gøre søsætningen og optagningen lidt mere fleksibel for havnepersonalet.

Søsætningsperioden, som vi står over for lige nu, og de mange både på land gør, at når søsætningen planlægges, så bookes alle tilgængelige krantider, og der er ingen plads til fleksibilitet – der er ingen ekstra tider, da alle gerne vil i vandet så tidligt som muligt. Mange – for mange – vælger så at aflyse deres søsætningstid – og kommer med ønske om at booke et andet tidspunkt, og gerne ugen efter, men så er der ingen tid. Det giver nogen udfordringer.

I år har antallet af besøgende på havnen igen slået nye rekorder. I seneste nyhedsbrev for februar, har vi skrevet om økonomi og antal overnatninger i havnen i 2024. Samlet har der været 3336 betalende overnatninger, fordelt med 432 både og 2904 autocampere. Der kan med god grund sættes spørgsmålstegn ved, om det er en god ide at lade autocampere i det antal overnatte på havnen. Erfaringen efter tre år med autocampere på havnen tegner et tydeligt billede af, at det økonomisk giver et fint overskud. Autocamperne er på lige fod med de sejlene gæster et folkefærd, som passer på havnen og skaber liv på havnen, og de forstyrrer ikke den almindelige orden. De mange gæster nødvendiggør, at der er rimelige toilet- og badeforhold til rådighed, hvilket i 2024 betød, at der blev opstillet en ekstra toilet- og badevogn i sommermånederne til brug for alle besøgende på havnen. Hertil er forholdene omkring vaskefaciliteter, stander til sort vand og vaske-/tørremaskine også blevet forbedret de sidste par år. Gæsterne bruger el, vand og bad, og havnepersonalet benytter lidt tid på at tale med gæsterne og vise dem til rette. Samlet set betjener gæsterne sig selv via opslag på havnen og "Harba-kiosken" hvor der betales. Den tid, som havnepersonalet bruger på at servicere havnens gæster, er af et omfang, der er svært at registrere – det handler om ganske få timer. Bestyrelsens klare holdning er, at havnens gæster er et plus for havnen, både økonomisk og socialt.

Der blev i maj måned foretaget en væsentlig uddybning af den fælles indsejling sammen med Ishøj Havn. Det var sent uddybningen blev foretaget - sejlsæsonen var allerede godt i gang. Både sejlere og uddybningsfirma viste hensyn, så det gik uden problemer. Der blev i alt opgravet 6960 m³ materiale, som er udlagt på Ishøj Havns nye ø *Vandhunden* frem for at lade det dumpe i Køge Bugt. En god og miljørigtig løsning, som kunne synes billigere, men den nødvendige udjævning af materiale betød at udgiften blev den samme plus en lille ekstra regning, selv om Ishøj Kommune betalte den største del hertil. Der er fremadrettet tegnet en fast aftale med Høj Nordic Marine Contractors om, at de hvert år skal sikre den nødvendige oprensning, så vi ikke igen skal opleve, at havneindløbet sander til.

På sidste års generalforsamling blev det vedtaget, at både højst må stå på land i to sammenhængende år uden søsætning. Det betyder, at de mange både, som har stået på land i flere år, senest skal søsættes i 2026. Der er i dag ca. 40 både, som har stået på land i mere end to år – heraf flere af dem i rigtig mange år – som skal klargøres til søsætning. Opmærksomheden skal henledes på dette forhold, til dem der er ejer af en af disse både.

Lidt i samme boldgade, og et kendt problem i de fleste havne, så oplever vi beklageligvis hvert år, at en del både er forladte. I 2024 havde vi seks forladte både, hvor ejeren ikke kunne lokaliseres, eller som ikke kunne betale sin gæld til havnen og derfor var blevet opsagt, uden at de havde fjernet deres båd fra havnen. Mange forladte både ender med at blive til havnens problem, og dermed en omkostning på ca. 1.500 kr. pr. ton til bortskaffelse. I få tilfælde kan de sælges til højtbydende.

Vi har også problemer med "Nomade-både". "Nomade-både" er bådejere med både, der sejler ind i en havn og lægger til på en fri plads uden at betale. Det er havnen selv, der skal finde ud af, at der ikke er tale om en indskyders båd eller en betalende gæst hvorefter de bliver bedt om at fjerne båden – hvis ejeren kan lokaliseres. Det er en super træls opførelse, og det er kun med en fast indsats fra havnekontoret side, at omfanget af forladte både og nomade-både holdes nede.

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 havnen og stier.

I det forgangne år har bestyrelsen ved flere lejligheder, i vurderingen af nødvendige arbejder, diskuteret og vurderet, om arbejdet kan/skal gennemføres nu, eller det vil være naturligt at det medtages sammen med et kommende, større renoveringsarbejde på havnen (Havn 2.0).

Nogle ting kan med fordel udskydes, men det vil alene være opgaver, som *kan* udsættes uden, at det skaber en usikker havn eller er uhensigtsmæssigt for havnens brugere. Indtil et større renoveringsarbejde er besluttet og igangsat, vil nødvendige arbejder fortsat blive igangsat løbende.

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

- Renovering af brodæk på Q-broen. Opgaven udviklede sig til også at omfatte en del af de bærende dele under brodækket. Tilsvarende opgave er bestilt til P- og R-broen, hvor brodækket ligeledes af slidt. Der har hertil løbende været udskiftet dækbrædder på forskellige broer efter behov og vurdering.
- Skaden på den skrå landgangsbro til bølgebryderbroen (flydebro ved E-bro) er udbedret. Landgangsbroen blev beskadiget under stormen *Pia* og højvandet herfra i 2023.
- Vores leverandør meddelte tidligere på året, at den benzin vi havde købt (98 E5) udgik, og de mulige erstatninger var, 95 E10 eller 100 E5. Derfor valgte bestyrelsen at vi fremover benytter 100 E5.
- Til broerne, hvor der er problemer med at sikre en stabil vandforsyning, når de gamle rør bliver dårlige, er der indkøbt aluminium slangetromler med 50 m slanger af samme model, som er placeret ved slæbestedet og tankanlægget. De vil blive monteret fordelt på broerne i stedet for at der er vandudtag ved hver el-stander.
- Der er fortsat ret store udfordringer omkring vores affaldshuse, hvor der bliver ikke sorteret korrekt i de containere der er, og der bliver stadig væk smidt midt alt for meget storskrald i containerne til husholdningsaffald. Det overvejes om affaldsløsningen skal ændres.
- Der er indkøbt blomsterkasser, som placeres ved den udendørs bænkesæt/vask ved mastehuset, og ved den grønne stribе overfor VSK-klubhuset. Det er planen, at der bliver plantet krydderurter i blomsterkasserne som sidste år.
- Der er opsat fem ekstra redningsposter af den nye type med stige, bådshage og redningskrans.

- Der er fjernet nogle meget store "problemtræer" ved bl.a. juniorhuset og på Muslingen. Træer, som havde nået en størrelse og af en type, som havnens anlægsgartner vurderer som farlige.
- Der er kommet kodetastetur på døren til vaskeriet, så det er nu muligt for gæster at få adgang til denne service.
- Reparation af flydebro/bølgebryder på E-broen, da de kæder som holder broen var tæret væk.
- Den ene udendørs mastereol er fjernet, og der er ryddet op på reolen. Det kan overvejes, om den sidste reol også skal fjernes. Langt de fleste har bevaret masten på, på land, og mastehusene kan meget nemt indeholde alle de master, som ønskes opbevaret her.
- Elinstallationerne på havnen er nogle steder ramt af fejl, og der har været udfald på el i en periode, bl.a. med fejl i servicebygningen på Muslingen, samt på pumpebrønden på Krabben. Fejl på el-installationer udbedres løbende.
- ... og flere ting til.

Der sker altid noget på havnen, som er med til at sikre, at vi til stadighed har en funktionsdygtig havn, der tilbyder gode muligheder og services.

Bestyrelsens arbejde og Havn 2.0

Havnebestyrelsen har i år valgt ikke at bringe nogle forslag til afstemning under dagsordenens pkt. 5. Det er for så vidt ikke fordi, at der ikke forhold, som med fordel kunne ændres, men henset til det arbejde som bestyrelsen har igangsat omkring havnens samlede regler og vilkår, samt arbejdet med Havn 2.0, så vil forslag afledt af disse arbejder blive sat til afstemning på en evt. ekstraordinær generalforsamling.

Kontraktgennemgang

Som beskrevet i december måneds nyhedsbrev, så har havnebestyrelsen besluttet at igangsætte en gennemgribende ajourføring og forenkling af havnens samlede regel-, vilkår- og kontraktsæt.

Havnen har, udover havnens vedtægter, et ganske omfattende regelsæt som omfatter havne-reglement, standard kontraktvilkår, vilkår for mastehus, vilkår for grejhuse, vilkår for leje af stativ, retningslinjer for vedligeholdelsesarbejder m.fl.

Et ganske omfattende regelsæt, som til tider ofte er ganske vanskeligt for havnens personale at administrere efter, og ikke mindst at læse for os indskydere og havnebrugere. Der er mange vilkår, som ikke er gældende længere, og der er forhold, som er beskrevet flere steder. Alt dette nødvendiggør, at vi ser det under ét samlet arbejde for tilretning af det samlede materiale.

Arbejdet, som gennemføres i samarbejde med havnens advokat, har til formål at sikre en forenkling og ajourføring til gavn for havnens administration. Målet er også, at der IKKE ændres på havnens regler og dermed IKKE introduceres ændringer for havnens indskydere i almindelighed.

Når arbejdet er færdigt, vil det samlede materiale blive forelagt på en ekstraordinær generalforsamling. Herefter vil det blive sendt til Vallensbæk Kommune og endeligt skal det godkendes af Søfartsstyrelsen i henhold til: *Bekendtgørelse om standardreglement for overholdelse af orden i danske lystbådehavne og mindre fiskerihavne.*

Hele arbejdet handler også om, at såfremt vi som havn skal kunne sikre os i et samarbejde med en fond, en långiver eller anden ekstern part, som lægger penge i havnen, så skal der være "helt styr på penaltet". Et stort arbejde, som forventes afsluttet i foråret 2025. Arbejdet omfatter ikke havnens vedtægter.

Havn 2.0

2024 blev året, hvor arbejdet omkring Havn 2.0 for alvor blev sat i gang og har taget fart.

Der arbejdes ud fra en plan om at skaffe penge til havnen. Vi undersøger mulighederne for fundraising og sideløbende afdækkes det, hvad vi som havn selv kan opnå af lånemuligheder. Uanset om der opnås fondsmidler eller ej, så er det nødvendigt at finde ud af, hvilken type havn Vallensbæk Havn skal være. Hvad er det for krav omgivelserne stiller til en havn, hvilke udfordringer er der for miljøet og klimaet, hvordan skal klubberne og havnen fungere sammen og mange flere elementer. Kort sagt, "*når proppen er taget af*", så er det rettidig omhu at løfte os lidt op i helikopteren at kigge i et større perspektiv inden, at vi beslutter hvordan de næste 50 år skal se ud for Vallensbæk Havn.

Der er opnået en god fremdrift og produceret nogle helt konkrete leverancer. Der har været kommunikeret til havnens brugere og klubber, været afholdt workshops, fokusgruppe interviews, etableret en arbejdsgruppe og nedsat en styregruppe som inkluderer Vallensbæk Kommune. Der har været mange aktiviteter, og det er vanskeligt at samle det hele op her i beretningen. Vi har med Nyhedsbreve, på dialogmøde og fælles ideworkshop forsøgt at inddrage og informere om arbejdet.

Arbejdet har ind til videre handlet om at finde ud af hvad Vallensbæk Havn skal være fremadrettet. Forløbet for at kortlægge denne del, har inkluderet en workshop i foråret med deltagelse af havnebestyrelse og repræsentanter fra alle klubber, hvor en vision for havnen blev fastlagt. Visionen vil danne grundlag for de videre tanker og planer.

Vision Vallensbæk Havn 2.0:

Et maritimt og aktivt hjerte i Køge Bugt Strandpark, hvor bæredygtighed, fornyelse og traditioner er forankret i tværgående fællesskaber i havnen og Vallensbæk.

Det efterfølgende arbejde har i overskrifter bestået af:

- Etablering af arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra havnens klubber og brugere.
- Fokusgruppe interviews med en række af havnens brugere og andre interessenter, for bl.a. at sætte fokus på hvad der forventes af en havn.
- Visionsworkshop hvor alle brugere af havnen kunne møde op og give deres ideer og forslag til det videre arbejde.
- Etablering af styregruppe med deltagere fra Vallensbæk Kommune, havnebestyrelsen og arbejdsgruppen.
- Udarbejdelse af interviewrapport med input og erfaringer, der samler alle input.
- Udarbejdelse af idekatalog, som er arbejdsgruppens bearbejdning og konkretisering af input og deraf konkrete ideer til videre bearbejdning.

Det har krævet mange kræfter af bestyrelsen og arbejdsgruppen i samarbejde med vores eksterne rådgiver og fundraising ekspert fra PrimusMotor.

Projektet Havn 2.0 dækker over flere projekter og tiltag, som samlet skal sikre den bedst mulige løsning for havnen. Havn 2.0 består for nuværende af følgende sideløbende aktiviteter:

- Analyse og afdækning af havnens fremtidige struktur og tilbud (interviews, idekatalog m.v.)
- Afdække muligheden for fundraising
- Kommunal og politisk involvering.
- Afdækning af mulige finansieringsmuligheder
- Valg af fremtidige brotyper og konstruktion
- ... og flere vil komme til.

Planen de kommende måneder ser ud som følger:

- 17. februar styregruppemøde
- 11. marts kl. 17: Fællesmøde for klubbestyrelser, arbejdsgruppe og havnebestyrelsen
- Marts: Tilpasning af idekatalog
- April: Forberedelse til dialog med kommunen og fonde
- April: Endelig aftale omkring sammenhængen med Strandparken og Vallensbæk Havn med Vallensbæk Kommune.
- Maj: Udarbejdelse af foreløbigt fondsmateriale og kontakt til fonde
- Juni – december: Videre fonds- og kommunedialog og evt. udarbejdelse af og afsendelse af ansøgninger.

Som beskrevet i seneste nyhedsbrev er der dialog med flere finansieringsselskaber om mulige finansieringsmetoder og modeller, og beregninger og overslag, som giver en indikation af hvor meget havnen kan låne, og hvad det stiller af betingelser. Den selskabskonstruktion havnen har, de rammer vi driver havnen under, de mulige låneafdrag vi kan betale, er alle rammer som både giver muligheder og begrænsninger. Det er et arbejde, som vil fortsætte i den kommende periode.

Opsparingen og ekstrabetaling på 20% af havnekontingent til arbejdet for brofornyelse, som blev besluttet på sidste generalforsamling, viser en rigtig positiv opbakning. Vi forventer, at dette vil gøre lån eller hjælp fra fonde meget mere smidige. Det er en stærk opbakning at have fra havnens brugere.

Med alt det ovenstående omkring Havn 2.0, så lad mig slå det fast helt fast; *Havn 2.0's primære formål er at sikre en opdatering og renovering af havnens broer og infrastruktur.* Den fase projektet har været i og er i lige nu, er den vanskeligste fase – for hvornår sker der noget, og hvornår går vi gang med at bygge og renovere??

Inden der tages nogen beslutning om eventuelt at acceptere fondsmidler, optage lån eller vælge hvordan broer skal se ud, så vil der blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling. De beslutninger, som følger af Havn 2.0, vil være blandt de vigtigste i havnens historie.

Økonomi

Årsregnskabet for 2024 udviser et tilfredsstillende resultat med et overskud på 216 t.kr. efter hensættelse til brofornyelse på 441 t.kr, over et budgetteret resultat på 40 t.kr.

Som det også er beskrevet i årsregnskabet, er der 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 været nogenlunde stabilt. Dette betyder, at antallet af indskydere i havnen fortsat er næsten maksimalt, men vi kan også konstatere, at udskiftningen i havnen har været let stigende, og ventelisten bliver kortere og kortere. Oplevelsen er, at en del indskydere, som kun har været i havnen nogle få år – måske et corona-køb – forlader havnen. Det er måske forventeligt, men det betyder lidt ekstra indsats for at få alle pladser solgt.

Der har ikke været store og væsentlige uforudsete projekter i 2024, som har betydet store omprioriteringer i budgettet.



Bestyrelsen foreslår som annonceret på sidste generalforsamling, at havnetaksterne forhøjes med 3% i år.

God sæson 2025

Med disse ord afslutter jeg på bestyrelsens vegne formandens beretning for året 2024. Forberedelserne for 2025 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. For bestyrelsen bliver det med sikkerhed et travlt og intenst år, hvor grundlaget for Havn 2.0 for alvor skal udmønte sig i nogle konkrete tiltag.

Bestyrelsen ønsker alle indskydere og klubber en rigtig god og aktiv sæson i 2025, og vi håber på et højt aktivitetsniveau og et godt fællesskab til glæde for alle havnens brugere og besøgende.

Vallensbæk, d. 9. februar 2025.

P.b.v.

Søren Bo Christiansen
Bestyrelsesformand