

Havnebestyrelsen Vallensbæk Havn

Referat 330-6/2006

Møde nr. : 330-6/2006

Dato: Torsdag den 24. august kl. 19.00 Vallensbæk Havn

Tilstede: Steen Hansen, formand, Jens Cronval, næstformand, Niels Andersen, VSK, Hans Joachim Carow, VBK, Lars Hougaard, VBK, Bjarne Lund Hansen, VSD, Ulla Hjortenberg VKKC, Lykke Andersen, VSK, Allan Larsen, VSK, Tommy Nordfalk, havnechef.

Fraværende m. afbud: Finn Larsen, VSK, Ulrik Klausen, kasserer

Referent: Tommy Nordfalk

Dagsorden:

Pkt. 1 Godkendelse af dagsorden
Pkt. 2 Godkendelse af referat 329
Pkt. 3 Projekt E-broen
Pkt. 4 Plads på land - og på P-pladsen.
Pkt. 5 Økonomi - regnskab 2006
Pkt. 6 Økonomi - budget 2007
Pkt. 7 Økonomi - principper for regnskabsafklæggelse
Pkt. 8 Terrasse på Q-broen
Pkt. 9 Fastliggerkoncept
Pkt. 10 Meddelelser
Pkt. 11 Eventuelt

5. september 2006

Tommy Nordfalk
Havnechef

<p>Dagsorden</p> <p>Ad pkt. 1. - Godkendelse af dagsorden m.v. Dagsordenen indstilles godkendt.</p> <p>Ad pkt. 2. - Referat af møde 329-5/2006 Referatet er tidligere udsendt. Det indstilles godkendt til underskrift på mødet.</p> <p>Ad pkt. 3. – Projekt E-broen, 3. 1. Status 4. august modtog havnen tilladelse fra Kystdirektoratet til etablering af 60 nye pladser på E-broens sydside. 10. august blev der holdt møde med repræsentanter for havnens bestyrelse og Christian Christiansen fra CC-marine. På mødet var der enighed om følgende: Der etableres 12 kat. 7-pladser på E-broens vestligste ende. Dernæst, mod øst, etableres 12 kat. 6-pladser. På resten af E-broen, indtil bølgebryderen, etableres kat. 5-pladser, anslået 31 pladser, i alt 55 nye pladser. På 2 * 2 5-pladser slås der ikke pæle af hensyn til mulige flerskrogsbåde. E-broens generelle tilstand undersøges af CC-Marines dykker med henblik på udførelse af den nødvendige forstærkning. De 24 store pladser etableres med ekstra pælesæt i den halve afstand fra broen. Det er et krav, at fartøjsejerne benytter spring på disse pladser. På disse præmisser skal der bankes skønsomt 90 pæle. Pælene er stål pæle, ca. 160 mm diameter og med 5 / 6 mm.s godstykkelse. Der foreligger ingeniørberegning på belastningen, jfr. nedenfor. Pælene beklædes med PE-kappe, indtil ca. 1.5 meter under overfladen. Pælene slås med en højde på ca. 2.0 meter over overfladen. Anslået gennemsnitlig vanddybde 4.5 meter. Rørlængder: 10 og 12 meter. Ved E-broens østlige ende placeres en 32 meter bølgebryder. Bølgebryderen forsynes med lys i overensstemmelse med Farvandsvæsenets krav, samt fortøjningsbeslag og gangbro op til E-broen. Der foreligger tegningsmateriale på hele projektet. 3.2. Ordre Der er afgivet og accepteret tilbud på bølgebryderen lydende på 340.000 kr. ex. moms. Der er afgivet tilbud på pæleramningen, alt inkl., på 380.000 kr. ex. moms. Dette tilbud er accepteret med forbehold for ny ingeniørberegning, baseret på de dobbelte pæle på 6 og 7'er pladserne. På mødetidspunktet den 24.8 vil dette forhold formentlig være på plads. 3.3. Andre omkostninger</p>	<p>Referat</p> <p>Ad pkt. 1 Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.</p> <p>Ad pkt. 2 Referatet blev godkendt med bemærkning om, at udvidelse af landfæstet ved M-broen hverken er en beslutning eller en plan, men blot en ide, der i øvrigt beror på revisionen af lokalplanen.</p> <p>Ad pkt. 3 Bestyrelsen tog punkterne 3.1, 3.2 og 3.3 til efterretning.</p> <p>For så vidt angår 3.4 besluttede bestyrelsen at udbyde de nye pladser på følgende vilkår:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 6 og 7'er pladser koster (indskud) 30.000 kr. inklusive moms. 5'er pladser koster (indskud) 20.000 kr. inklusive moms. 2. Indskuddet afskrives med lige store dele over 5 år. Ved opsigelse efter mere end 5 år skal indskyder ikke have noget retur. Opsiges pladsen inden for 5 års perioden skal indskyder have forholdsmæssigt sit indskud tilbage. Dvs. at opsiges pladsen fx. efter 2 år, vil havnen have pligt til at tilbagebetale pladsens købespris minus 2 års afskrivninger og så fremdeles. 3. Havnen er den retsmæssige ejer af pladserne og kontrakten kan ikke overdrages til tredjemand, men kun opsiges overfor havnen, der så jf. pkt. 2 har en tilbagebetalingspligt over for indskyder. 4. Der betales samme havnekontingent på de nye pladser som på de eksisterende pladser. 5. Pladserne udbydes til salg med ibrugtagning pr. 1. november 2006. 6. Kontrakten kædes sammen med den konkret tildelte plads. 7. I øvrigt er vilkårene identiske med de i forvejen gældende. <p>Prisforskellen i indskud mellem 5, 6 og 7'er pladser skyldes, at der på 6 og 7'er pladserne placeres ekstra pæle midtskibs til anvendelse af enten spring- eller brystrosser. Det bliver et krav, at fartøjsejere med bredde større end 3,50 meter supplerer fortøjningen af båden med enten spring- eller brystrosser til pladsernes midtskibspæle.</p> <p>De besluttede priser udløser et dækningsbidrag på ca. 200.000 kr.</p>
--	--

Der skal etableres lys på flydebro/bølgebryder og der skal etableres kraftigere strømforsyning til E-broen. Disse omkostninger er ikke beregnet, ligesom det kan tænkes at andre omkostninger dukker op, fx til kranløft og bugsering af bølgebryder, hvis vi ikke selv kan håndtere det. CC-Marines tilbud på 720.000 kr. er derfor ikke den totale omkostning. I realiteternes verden skal der formentlig budgetteres med 850.000-900.000 kr. ex. moms.

3.4. Prisstruktur

Bestyrelsen skal beslutte prisstrukturen for de nye pladser.

For så vidt angår havnekontingentet indstilles det, at den eksisterende ordning, jfr. generalforsamlingsbeslutningen fra marts om nye kontingentformer, overføres uændret.

For så vidt angår indskuddet skal bestyrelsen drøfte to muligheder:

Enten at beholde den gældende prisstruktur, eller ændre den til et ensartet standardindskud på 30.000 kr. inkl. moms, der afskrives over 5 år, men til gengæld med pligt for havnen til at købe det tilbage straks ved opsigelse og uden fri omsættelighed/prisdannelse.

Den eksisterende ordning vil udløse et provenu ex. moms på ca. 550.000 kr., en gang for alle, og når alle pladser er solgt, og uden straks-pligt til tilbagebetaling.

Den ændrede ordning vil give et provenu på ca. 420.000 kr. når alle pladser er solgt. Her det økonomiske perspektiv et andet. Hvis efterspørgslen på havnepladser svigter indenfor 5 år vil det udløse tab for havnen. Hvis efterspørgslen på havnepladser fortsat er tilstede om 5 år, eller længere, vil provenuet om ca. 10 år være fordoblet. Vurderingerne er selvsagt usikre. Prisen på frigjorte kontrakter kan løbende sættes i vejret.

Bestyrelsen skal beslutte hvilken ordning der skal anvendes.

3.5. Salg af pladser

Det indstilles at salget af pladser sættes i gang hurtigst muligt og med formel ibrugtagning / kontingentberegning fra 1. november 2006.

Ihukommende at udvidelsen primært er besluttet for at tilgodese behovet for større pladser hos havnens nuværende indskydere indstilles det, at pladserne først tilbydes dem. Tilsagn skal ske indenfor en frist på 2-3 uger.

Herefter tilbydes de til havnens månedslejere, af hvilke vi har 8-10 stk., som ligger i havnen på månedsleje i en forventning om, at vi bygger de nye pladser. De får en uges frist.

Herefter udbydes de til de mange fartøjsejere, vi har registreret med ønske om en plads, p.t. 75-80 stk. brutto til samtlige pladskategorier.

Den aktuelle efterspørgsel er 5-6 daglige henvendelser. Frigjorte pladser ved de eksisterende broer vil kunne omsættes umiddelbart. Hvis de nye pladser

For så vidt angår 3.5 tilsluttede bestyrelsen sig den beskrevne salgsprocedure. Bestyrelsen besluttede samtidigt følgende vedrørende forholdet mellem nye og gamle kontrakter, såfremt en indskyder ønsker at opgradere sin plads til en større plads på den nye E-bro:

1. Indskydere med en pladstype mindre end type 5, der ønsker at skifte til en større plads på den nye E-bro kan vælge at sælge sin nuværende brugsret/kontrakt på sædvanlige markedsvilkår (som allerede gældende) eller inden 31.12.2006 sælge brugsretten tilbage til havnen efter nugældende listepris udarbejdet af S/I Vallensbæk Havn. Havnen vil så frit kunne sælge indkøbte pladser igen efter samme principper som på den nye E-bro. (Den officielle listepris på brugsretspladser i S/I Vallensbæk Havn findes på havnens hjemmeside og på havnekontoret og gælder for et kalenderår ad gangen.)
2. Havnen har ingen tilbagekøbsforpligtelse på eksisterende type 5 og 6'er pladser i forbindelse med opgradering, men kan under gunstige efterspørgselsvilkår og en økonomisk vurdering tilbyde at købe under vilkår, der afspejler den nye E-bros prisstruktur.

For så vidt angår 3.6 tilsluttede bestyrelsen sig indstillingen.

sælges efter den ændrede model bør det overvejes om havnen skal købe de pladser tilbage, som bliver frigjort ved opgradering, og dernæst sælge dem på de nye kontraktvilkår.

Afhængig af beslutningen under pkt. 3.4. skal der formuleres nye kontrakter / konstrueres overgangsordninger mellem nye og gamle pladser.

3.6. Nyt nyhedsbrev

Det indstilles at havnens indskydere får tilbudet via et nyhedsbrev, der så også omtaler havnens andre aktuelle forhold, krankørsel, beskæring, plads på land. Til udsendelse omkring 1. september.

Ad pkt 4. Plads på land – og på P-pladsen.

Det må erkendes at plads på land har udviklet sig problematisk i den forstand, at der ikke længere er plads nok.

Da havnen blev projekteret var det ikke noget problem. Der blev taget udgangspunkt i 30 fods både og 580 pladser, et aldeles nøgent landareal og udsigten til at den sidste plads ville blive solgt i en fjern fremtid. Det er tænkt for knap 30 år siden.

Dagens virkelighed er en anden. Vi har 570 pladser og ca. 35 usolgte – og blot små sådanne tilbage – mange både er 40 fod eller mere, havnearealerne er tæt bebyggede og bevoksningen, ikke mindst trækroneerne, har vokset sig store. Der skal også parke-biler om vinteren.

Forgangne vinter var der 342 fartøjer på land, 103 fartøjer lå i vandet, en del låst af isen, og der var et ukendt antal fartøjer, der var på land andre steder end her i havnen. Pladsen var mere end fyldt op. Der stod fartøjer, ikke blot på jollepladsen, men også på kørevejene. Efter møde med beredskabs- og brandchefen i Vallensbæk kommune er det aldeles slut med det. Ingen fartøjer på kørevejene i vinteren 06/07.

Det er åbenlyst, at hvis vi skulle tage alle de fartøjer op, som vi kunne og skulle, ville det allerede i vinters have været nødvendigt at tage P-pladsen i brug til bådoplagring.

I havnens kontrakter er der allerede nu forbehold for optagning af både på 6 og 7'er kontrakter. Det skyldes ikke pladsproblemer på land, men derimod belastningskapaciteten på bolværket, der hvor kranen står. Den grænse har vi nået for længst. Dem skal man altså ikke regne med.

Projekt E-broen gør det selvsagt ikke nemmere. Og så her vil der være forbehold i kontrakterne til 6'ere og 7'ere, så dem ser vi så heller ikke på land.

De godt 30 5-pladser vil naturligvis øge presset på land.

Løsningen ligger lige for: Når der ikke er flere pladser på Muslingen og Krabben – så fortsættes der på P-pladsen. Ikke noget pjat med det. Dem, der kommer sidst op, står på P-pladsen og fortrinsvis store både.

Det indstilles at bestyrelsen tilslutter sig denne præmis.

Ad pkt. 4

Bestyrelsen tilsluttede sig såvel den beskrevne præmis, som forslaget om omgående at tilskrive Strandparken.

At man så også kan gøre det attraktivt at stå på P-pladsen er en anden sag. Der kan etableres indhegning, tilsluttes el og vand, belysning, overvågning med web-cam, så enhver kan side hjemme og kigge på egen båd døgnet rundt etc. Risikoen for tyveri og hærværk vil givetvis være den samme som på havnens nuværende areal.

Det indstilles at Strandparken tilskrives omgående, med anmodning om tilladelse til benyttelse af mellem 2.500 og 4.000 kvadratmeter til bådoplagring, alt efter nærmere aftale.

Ad pkt. 5. Økonomi, regnskab 2006

Regnskabsaflæggelsen er ikke uden problemer. Man skal være opmærksom på at indtægterne oppebæres med ensartede 12 mdr.s intervaller. Regnskabsåret 2005 var derimod blot på 10 mdr. og viste overskud på 364.000 kr. Indeværende regnskabsår er på 14 måneder og med nogenlunde samme indtægtsgrundlag. Det er næsten dømt til at give underskud, sammenholdt med 2005. Ydermere vil det kommende budget- og regnskabsår, 2007, være på normale 12 mdr. Det kan give anledning til en del forvirring.

Der vedlægges regneark, visende den aktuelle økonomiske status i hovedtal. Bestyrelsen har tidligere modtaget en detaljeret saldobalance. Ultimotallene er pr. 31.7.2006. Nærmere detaljer om regnskabet følger på mødet.

Ad pkt. 6. Økonomi, budget 2007

Budget 2007 skal være besluttet inden udgangen af oktober måned 2006. det forelægges på klubbernes generalforsamlinger i oktober.

Bestyrelsen skal derfor indledningsvis fastlægge de overordnede rammer for budgettet. Hvorledes havnekontingentet skal sammensættes konkret er et centralt emne, dvs forholdet mellem grundbeløb pr. havneplads/kontrakt og satsen pr. kvm. Forslag vil fremkomme på mødet. Det skal ligeledes overvejes om der skal igangsættes særlige projekter i 2007 eller ej. På udgiftssiden vil der i øvrigt være tale om almindelig omkostningsfremskrivning, baseret på erfaringstal. Nærmere følger på mødet.

Ad pkt. 7. Økonomi, principper for regnskab

Ifølge regnskabet for 2005 har havnen en egenkapital på 2.7 mio. kr. Tallet fremkommer ved at lægge overskuddet fra 2005, 364.000 kr. til det, der var i forvejen, ligeledes ifølge regnskabet 2.3 mio. kr.

Regnskabet oplyser intet yderligere om egenkapitalens karakter, altså om den findes i likvider, obligationer, aktier, fast ejendom eller andet. Umiddelbart får man det indtryk at havnen har en kassebeholdning/bankindestående på 2.7 mio kr.

Det er ikke tilfældet. Når banksaldoen beregnes uden inddragelse af likvider, der hører til regnskabsåret 2006, er indestændet knap 1 mio. kr. Hvad den resterende del af egenkapitalen så består i, kan man

Ad pkt. 5

Der blev fremlagt korrigeret regneark visende et årsresultat med en balance ca. 300.000 kr. over det budgetterede, og med et overskud på ca. 1.000 kr. på et 14 mdr.s regnskab og 12 mdr.s indtægter, hvilket bestyrelsen fandt tilfredsstillende.

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med regnskabet overskuelighed.

Fremover tilsendes bestyrelsen løbende et sæt ajourførte tal, minimum en gang om måneden. Enkelte usikkerhedsfaktorer gør at regnskabsmaterialet kan have betydelige udsving fra gang til gang.

Ad pkt. 6

I løbet af september udsendes via mail de første oplæg om budget 2007, primært baseret på erfaringstal og de nye principper for kontingentstruktur.

Bestyrelsesmedlemmerne skal forholde sig til oplæggene.

Et første udkast vil herefter kunne blive besluttet på førstkomende bestyrelsesmøde.

Ad pkt. 7

Flere bestyrelsesmedlemmer gav udtryk for tvivl om egenkapitalens sammensætning, regnskabet fremstilling af aktiver og passiver og det hensigtsmæssige i den bogføring, som den eksisterende praksis nødvendiggør.

Indtil videre afventes en reaktion fra revisoren.

spørge sig selv om.

Regnskabet 2005 viser også at indskydernes samlede indskud udgør 10.5 mio. kr. og at havnens værdi er opgjort til ca. 14 mio. kr. - og havnen består af tømmer og bolte, dvs broer og bygninger. Med andre ord: Med enkelte mellemregninger består havnens egenkapital delvis af brædder og møtrikker.

Hvorfor værdien er sat til netop 14 mio. kr. vides ikke. Den kunne for så vidt være sat til så meget andet.

Spørgsmålet er, om ikke der i regnskabet for 2006 bør findes nogle mere retvisende formuleringer og talstørrelser.

Det er også ejendommeligt at der er bogført en værdi på havnen med de oprindelige indskud på pladserne, værdi ca. 11 mio. kr., samtidig med at havnens aktuelle listepriser på de selv samme pladser giver et aktiv på blot ca. 9 mio. kr. - hvilket vil sige negativ egenkapital. Muligvis er den eksisterende regnskabspraksis valgt af pædagogiske grunde. Havnens revisor er kontakttet i denne anledning med henblik på at stille forslag til en mere gennemsigtig og retvisende regnskabsform. Flere detaljer følger på mødet.

Ad pkt. 8. Terrasse på Q-broen

Tre indskydere, beliggende yderst på Q-broen, har stillet forslag om at der etableres en tilbygning til Q-broen på hvilken der bygges en platform/terrasse. Der er modtaget tegninger visende ramning af tre pæle yderst på broens sydside i en afstand på ca. to meter fra broen, afstand ca. 3 meter, og med en tømmerkonstruktion, hvorved der etableres en platform, som så udgør terrassen. Forslaget er drøftet med forslagsstillerne og der er foretaget besigtigelse på broen.

Der er umiddelbart ingen tekniske hindringer i vejen for udførelsen og platformen vil ikke være til ulempe for gæstesejlere.

Bortset fra ramningen af pælene er forslagsstillerne indforstået med at betale for konstruktionen og forestå det praktiske udførelse (en af forslagsstiller er professionel entreprenør og tømrermester) og under havnens supervision. Offentligheden har selvsagt samme adgang til platformen som den har til havnens øvrige område. På disse præmisser indstilles byggeriet til godkendelse. Bemærk i øvrigt at der allerede er truffet beslutning af en tidligere bestyrelse om et tilsvarende arrangement på hjørnet af R-broen, blot med den forskel at her er pælene (I-jern) slået i og så er arbejdet tilsyneladende gået i stå.

Ad pkt. 9. Helårsbrugere

Oplægget uddelt på sidste møde er til fortsat drøftelse.

Ad pkt. 8

Med 7 stemmer for, 1 imod og 1 der undlod besluttede bestyrelsen at i mødekomme ansøgningen på følgende vilkår:

1. Platformen udføres som vist på tegning.
2. Ramningen af pælene udføres af havnen
3. Byggeriet i øvrigt udføres af forslagsstillerne under havnens opsyn
4. Materialerne betales af forslagsstillerne
5. Efter udførelsen er platformen havnens ejendom
6. Platformen er som alle øvrige broer tilgængelig for publikum

Det skal samtidig præciseres overfor forslagsstillerne, at de gældende regler for brug af grill skal overholdes, idet brug af grill er forbudt på hele havnens område, - broer, fartøjer, landarealer inklusive - , bortset fra de fast etablerede grillpladser.

Ad pkt. 9

Bestyrelsen bekræftede den tidligere repræsentantskabsbeslutning om, at der maksimalt må være 15 fartøjer i havnen med helårsstatus. Det til enhver tid

<p>Ad pkt. 10. Meddelelser Orientering om den interne ventelistes erodering som følge af, at havnen er udsolgt.</p> <p>Ad pkt. 11. Evt.</p>	<p>fastsatte gebyr for helårsstatus dækker accepten af registreringen af bopælen i havnen og de omkostninger, der i øvrigt måtte i forbindelse med helårsstatus i havnen, eksklusiv forbrug af el. Bestyrelsen betragter herefter debatten om helårsbrugere for afsluttet.</p> <p>Ad pkt. 10 Mange af reglerne i havnens reglementet hviler på den udtalte forudsætning, at havnen har mange ledige pladser. Det gælder også for ventelistesystemet. I og med at havnen er udsolgt kan ventelistesystemet ikke realiseres for så vidt angår den del, der vedrører opgradering til en større pladstype, end den man har. Optagelse på denne del af ventelisten er derfor ophørt.</p> <p>Ad pkt. 11 11.1. Bjarne Lund Johansen henstillede, at der så vidt muligt ikke vinteroplægges fartøjer langs servicebroen.</p> <p>11.2. Næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 3. oktober kl. 19.00.</p>
--	---

TN