

Forslag til Havneforsamling 2019

Holbæk Marina, Dragerup Vig

Forlagsstillere:

Niels Kold plads nr.: 1119

Hans Peter Aagaard plads nr.:318

Peter Sørensen plads nr.:1022

Paul Harrison plads nr.: 324

Forslag:

Opførelse af en koldhal på marinaens areal, beregnet til opbevaring af både.

Forslagstekst til afstemning:

Havneforsamlingen anbefaler marinaens bestyrelse, at der opføres en koldhal på marinaens areal under følgende forudsætninger:

- at hallen gennem sin lejeindtægt, bidrager positivt til havnens driftsoverskud.
- at hallen fuldt ud finansieres af de første lejere.
- at hallen ikke reducerer den samlede antal landpladser.
- at hallen i sommerhalvåret kan lejes af alle indskydere til bådvedligeholdelse.
- at hallen, hvis opportunt, samtidig kan tjene til maskinhus for traverslifter mv.

Forslagets motivation:

Nutid og fremtid:

Der er i dag en del ejere af både i marinaen der ønsker at have deres båd opbevaret indendørs om vinteren, dette er i dag ikke en mulighed i Holbæk. Der er i dag ledige pladser i havnen og det bliver sværere at tiltrække nye bådejere med tiden.

En koldhal er en vej at tiltrække nye aktiviteter til havnen.

Tidligere har havneforsamlingen nedstemt et forslag til opførelse af en koldhal. Med den forståelse in mente har forlagsstillerne udarbejdet et alternativt forslag der eliminere de risici som det gamle forslag indebar

Der er i dag en lokalplan der tillader op til 2000 m² hal med maksimalt 8,4 meter tagrygshøjde. Hallen kan derfor næppe opføres som det planlagte byggefelt på 40 X 50 meter tillader, men kan opføres som 2 længer af 1000 m².

Denne byggeform understøtter bygning i etaper, eks 1000 m² nu og yderligere 1000 m² senere.

Opførelse af 1000 m² hal skønnes til at koste mellem 3 og 4.5 M DKK, incl. nye stativer og transportvogn til kørsel med både, idet traverslifterne ikke kan køre bådene tæt nok sammen inde i hallen.

Marinaen i kommunalt sammenhæng:

Marinaens landareal anvendes i dag til opbevaring af egne både samt i nogen grad af Hammerhavnen og Ejby sejlkлубs både der ligger for svaj, om sommeren.

I Holbæk bymidte ligger der 3 havne, med mere eller mindre gode landfaciliteter til opbevaring. Holbæks havnefront er et udstillingsvindue for byen og derfor er sejlbåde om vinteren ikke attraktive da de beslaglægger et areal tæt på bymidten.

Det er forslagsstillernes opfattelse at der over en kortere årrække kommer pres på disse arealer til andre rekreative formål, hvorfor bådejere vil søge mod / henvises til marinaen for vinteropbevaring.

For kommunen vil det være nærliggende at samle vinteropbevaring i Dragerup.

Landpladser:

En tilflytning vil medføre at vi skal skaffe flere landpladser, formentlig ved at rykke tættere sammen.

En koldhal vil også bidrage til flere landpladser da bådene står tættere sammen i hallen end på de nuværende pladser.

Hallen vil anvende systemstativer i lighed med dem vi kender fra Nykøbing Sjø og Roskilde. Disse stativer er robuste og kan forstærkes med udliggere. Det vil muliggøre at både kan stå på land tilrigget vinteren over, forudsat at de står på befæstet underlag.

Økonomi:

Opførelse af hallen vil umiddelbart være en stor udgift for marinaen. At binde den likviditet vil i nedgangstider kunne give store udgifter til fællesskabet hvis ikke hallen kan udlejes. For at imødegå dette skal hallen finansieres af de indskydere der vil have bådene indendørs.

Det er dog marinaens ønske og politik, at de aktiver der er på marinaens område, tilhører marinaen eller over tid hjemfalder til marinaen.

Areallejen fastlægges af havnebestyrelsen og bør sigte mod at hallen er tilfaldet marinaen helt efter ca. 20 år. Herefter får marinaen den fulde arealleje som indtægt.

Indskud:

Havnebestyrelsen fastsætter det indskud som der skal indbetales for en opbevaringsplads. Indbetaling og tilbagebetaling anbefales at følge de samme regler som gælder for vandpladserne.

Finansiering:

For at sikre marinaen mod en risikabel kapitalbinding er dette projekt forankret gennem indskydernes kapital. Hvis havneforsamlingen anbefaler projektet, skal der ske en "hvervning" af indskydere i koldhallen blandt marinaens indskydere.

Finansieringen forventes at ligge i omegnen af 70.000 og 100.000 inkl. indskud.

Det må forventes at personer der stiller finansieringen til rådighed honoreres med en forrentning. Det kan derfor på lang sigt være en god forretning for marinaen at afvikle finansieringen hurtigere. Det er marinaens bestyrelse der træffer dette valg.

Tilbagebetaling:

Tilbagebetaling af finansieringen sker ved at indskydere bliver delvist modregnet i den årlige halleje.

Jord leje og administrationsbidrag:

For at dække marinaens løbende udgifter ved drift af hallen, samt at bidrage til marinaens drift, skal der betales en jordleje og et administrationsbidrag til marinaen.

Pladsleje:

Indskydere skal som alle andre betale en leje for opbevaring af både indendørs. Lejen beregnes ud fra en bådens ydermål længde +0,5m gange bredde + 0,5m. Der fastsættes løbende i lighed med prisen for vandpladser en afgift pr. m² halleje for vinter og sommerhalvår.

Vinter landpladser:

I hallen vil bådene stå tæt, med ca. 50 cm mellemrum, det er betydeligt tættere end på almindelige landpladser. Alt andet lige vil hallen bidrage med flere landpladser end der nedlægges ved hallens opførelse.

Sommer landpladser:

I sommerhalvåret vil hallen være tømt for "vinterliggere". Dermed vil den kunne udlejes til de bådejere der ønsker at udføre reparationer mv. som bedst gøres inden døre og udenfor vejrligets rækkevidde. Lejeindtægter herfor vil tilgå marinaen.

Udlejning til trollingbåde i sommerhalvåret kunne være en yderligere indtægtskilde.

Etablering:

Etablering bør ske direkte i marinaens regi for at undgå et mellemlid i form af en halforening.

Hjemfaldelse:

Med tiden vil ejerskabet overgå til marinaen. I perioden fra opførelse til fuldt ejerskab vil der være indskydere der trækker sig ud. Disse indskydere vil stadig have et tilgodehavende. Marinaens bestyrelse bør have mulighed for straks at afregne dette tilgodehavende og modtage den fulde lejeindtægt og i stedet for af videreføre denne finansiering til en ny indskyder.

Havnekontoret:

Det kræver medarbejdere til at administrere i lighed med indskud, havnepladser og kontingenter er det en opgave der forventes at det medfører øgede indsats fra vores havnekontor.

Optagning, flytning af både:

I hallen står bådene tæt og blokerende for hinanden. Det må forudses at det kræver erfaring at flytte bådene ind og ud af hallen og i nogen grad også at flytte rundt for den der vil søsættes tidligt.

Havneassistenterne vil derfor få en del ekstra arbejde med dette, modsat vil der være en betaling i lighed med den der er på kranløft ud over de to årlige operationer.

Serviceydelser:

En koldhal vil være et aktiv der i sin funktion vil gøre det mere attraktivt at udskift en motor på land mv. Det vil gøre det mere attraktivt at arbejdet udføres i marinaen og det vil styrke tilhørsforholdet på værftet, servicefirmaer i området. Alt andet lige vil det gøre marinaen mere attraktiv for os alle.