

Notitie verbetering exploitatie Stadshaven Monnickendam, versie 16 december 2021

Status notitie

Deze tussentijdse inhoudelijke notitie verkent de mogelijkheden voor alternatieve beheervormen vanuit een analyse van taken, verantwoordelijkheden, belangen en partners. De notitie brengt als eerste aanzet de mogelijkheden voor optimalisering in beeld die gefaseerd kunnen worden ingevoerd, aangepast op de veranderende omstandigheden en steeds inspeliend op wensen van partijen en actuele ontwikkelingen.

Uitgangspunten gemeente Waterland

De gemeente Waterland heeft in haar beleidsuitgangspunten en in meerdere Raadsvergadering steeds helder gemaakt wat haar doelstellingen zijn met de haven. Onderstaand zijn deze kort opgesomd:

1. Behoud en versterking ruimtelijk en historische karakter
2. Efficiënte haven tegen zo min mogelijk beheerkosten
3. Duurzame overeenkomst zodat we even vooruit kunnen
4. Kwaliteitsslag, een betere haven voor een betere kern
5. Flexibiliteit in relatie tot Galgeriet en bestaande ligplaatshouders
6. Uitbreiding van capaciteit passanten
7. Zo min mogelijk 'aansprekpunten' in de haven
8. Behoud ruimte en flexibiliteit bij passanten, gastvrije haven
9. Geen verkoop, voorlopig geen erfpacht, wel behoud zeggenschap in de haven om voorgaande uitgangspunten te borgen

Ondanks de keuze om in 2022 géén grootschalige verandering door te voeren is wel gewenst dat het beheer geoptimaliseerd wordt, waar mogelijk in combinatie met een betere service en een hogere kwaliteit.

Analyse beheer en optimalisatie

De exploitatie van de haven bestaat uit een administratief taakveld, (ligplaatstoewijzing, tarieven, facturatie, betalingen, verrekening verbruikskosten), een technisch taakveld (beheer voorzieningen als elektra en water, reparaties, storingen) een functioneel taakveld (bediening bruggen, opening en sluiting van sanitair), commercieel taakveld (werving van ligplaatshouders, promotie) een gastvrijheids-taakveld (ontvangst van gasten, toeristische informatie), en een controlerend taakveld (liggelden, toezicht, handhaving). Behoudens (een deel van) het administratieve taakveld wordt een belangrijk deel van de taken uitgevoerd door de havenmeester. Deze is gedurende het seizoen 2 x 3 uur per dag aanwezig en de arbeidskosten drukken dan ook zwaar op de begroting van de haven.

De tarieven van de haven zijn deels gebaseerd op type schepen met kortingen voor historische schepen en deels ook historisch gegroeid. Ligplaatsen voor pleziervaartuigen zijn niet allemaal bezet en het aantal passantenovernachtingen is door gebrek aan capaciteit voor passanten van zowel de chartervaart als de pleziervaart zeer beperkt. Enkele havendelen zijn permanent verhuurd aan lokale havenpartners. Er is weinig ruimte om met de bestaande ligplaatshouders en beschikbare ruimte de opbrengst van de haven te vergroten.

De technische installaties van de haven zijn niet up to date en vragen om voortdurende aandacht. Verrekening van verbruik is arbeidsintensief en doordat installaties deels aan vervanging toe zijn komen storingen vaker voor. De ZVM heeft al meerdere malen aangedrongen op vernieuwing en verbetering. Tegelijkertijd laat de verlieslatende exploitatie van de stadshaven investeringen niet toe. Hierdoor is er sprake van een vicieuze cirkel: de installaties worden niet vernieuwd; het beheer is

intensief; de havenmeester is vaak ter plaatse nodig; de druk op de exploitatie is hoog; er is onvoldoende reserve om te vernieuwen etc.

Met deze notitie willen we de opties om te optimaliseren én deze cirkel te doorbreken in beeld brengen en zo een stappenplan presenteren voor verbetering van de haven, van de exploitatie en van de gastvrijheid in de haven. Daarmee wordt de haven ook verder voorbereid voor de toekomst, wanneer een grotere betrokkenheid van externe partners alsnog in beeld zou komen.

Strategie voor optimalisatie

Voor de optimalisatie van taken zien we drie belangrijke mogelijkheden:

1. Splitsen van taken en deel van de taken onderbrengen bij partners, waardoor personele inzet kan worden teruggebracht
2. Investeren in de havenvoorzieningen zodat er meer taken op afstand mogelijk worden, waardoor personele inzet kan worden teruggebracht
3. Optimalisering van ruimte en boekingen voor vaste ligplaatsen en passanten, waardoor de omzet stijgt.

De strategie in financiële zin is de investeringen in de havenefficiency in principe te financieren uit de verwachte optimalisatie.

Ad 1. Splitsen van taken en onderbrengen partners

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden om taken bij derden onder te brengen is een fijnmazige uitsplitsing van taken nodig. Daarbij is het doel om inzicht te geven in de taken die er zijn en de eventuele verantwoordelijkheden die er bij horen. We hebben bij de taakuitwerking onderscheid gemaakt in de verschillende 'taakvelden':

- Administratief taakveld
- Technisch taakveld
- Functioneel taakveld
- Commerciële taakveld
- Gastvrijheids-taakveld
- Controlerend taakveld

Administratieve taakveld

- Vaststellen tarieven per soort vaartuig
- Bijhouden ligplaatsadministratie
- Facturering ligplaatsen, toezien op betaling
- Maken overzicht passantenbezoek en inkomsten
- Verwerken inkomsten passanten
- Opnemen meterstanden verbruik
- Verwerken inkomsten elektra verbruik, factureren verbruik

Technisch taakveld

- Inspectieronde steigers
- Inspectie elektra, uitlezen meterstanden
- Verhelpen storingen elektra en water
- Klein onderhoud, hieronder valt in ieder geval:
 - ☐ Vastzetten van losse bouten/moeren
 - ☐ Vervangen van kapotte lampen van de verlichting
 - ☐ Repareren kleine lekkages waterleiding en kranen
 - ☐ Vorst vrijmaken waterleiding / afsluiten in het najaar en terug weer op het water zetten in het voorjaar

- ☐ Reinigen / schoonmaken steigers, loopbruggen
- ☐ Legen afvalbakken
- Groot onderhoud Steigers en loopbruggen
- Herstel schades
- Baggeren havens
- Groot onderhoud waterleiding
- Groot onderhoud Elektra
- Onderhoud sanitaire voorziening

Functionele taakveld

- Bediening Lange Brug voor Binnenhaven en doorgang sluis
- Bediening Brouwersbrug voor toelating ligplaatsen Prooyen (en op dit moment trailerhelling)
- Openen en sluiten sanitaire voorziening
- Schoonmaken sanitaire voorziening
- Legen van de automaten (douche en elektra)
- Adviserend bij evenementen, wie-waar op basis van nautische veiligheid
- Maken indelingsplan bij evenementen
- Openen en sluiten havenkantoor

Commerciële- en organisatorische taakveld

- Actueel overzicht lege ligplaatsen, voorwaarden en tarieven
- Te woord staan mogelijke geïnteresseerden, aanbieden ligplaats en contract
- Beoordelen tarieven, is een schip historisch ivm tariefsverschillen
- Werven nieuwe ligplaatshouders
- Up to date houden (commerciële) informatie haven in externe bronnen (Havengids, Almanak)
- Advies over indeling haven voor optimalisatie functioneren
- Bijhouden gebruik historische schepen voor gasten in verband met tariefsverschillen
- Periodiek overleg met belanghebbenden (ZVM, Marina Monnickendam, Waterland, horeca)

Gastvrijheids-taakveld

- Telefonische bereikbaarheid haven over bereikbaarheid
- Reserveren passantenplaatsen
- Ontvangst van passanten pleziervaart
- Toewijzen ligplaats passanten pleziervaart
- Innen passantengelden
- Ontvangst passanten chartervaart
- Toewijzen ligplaats passanten chartervaart
- Innen passantengelden chartervaart
- Toeristische informatie en welkom
- Afrekenen elektra verbruik bezoekende schepen

Controlerend taakveld

- Toezicht op gebruik haven door derden (zwemmen, joyvaren etc.)
- Publiekrechtelijk optreden bij overtreding reglementen
- Controlerende betaald liggeld
- Controleren liggen op de juiste locatie
- Periodieke legionella controle (hoe vaak??)

Ad 2. Verkenning van mogelijke partners

Om inzicht te geven in de mogelijke partners die een rol kunnen spelen bij de invulling van taken is per (mogelijke) partner kort een analyse gemaakt.

- Jachthaven Waterland-Hemmeland exploiteert de jachthaven en passantenvoorzieningen aan de zuidzijde van de ingang van de haven, inclusief enkele ligplaatsen in de gemeentelijke haven. Op dit moment zijn centrale voorzieningen als havenkantoor en sanitair gelegen nabij de gemeentehaven. In de toekomst wordt dit anders. De haven exploiteert passantenplaatsen en vaste ligplaatsen, onderhoud (haar eigen) steigers en kades en verleend service aan de schepen.
- Marina Monnickendam exploiteert de jachthaven en passantenvoorzieningen aan de noordzijde van de ingang van de haven, inclusief de (eigen kade) ligplaatsen aan de oostzijde en een steiger met vaste ligplaatsen aan de Haringburgwal (eigen steiger). Centrale voorzieningen als havenkantoor en sanitair zijn gelegen aan de waterzijde van de haven, op enige afstand van de gemeentelijke haven. Er zijn plannen voor aanpassing van het haventerrein en de toegang. Op dit moment wordt de Marina ook gescheiden van de gemeentehaven door bosschages waardoor er geen relatie is.
- Vereniging Zeilvloot Monnickendam fungeert als belangenbehartiger van de aangesloten professionele zeilvloot in Monnickendam. Namens circa 15 leden zijn zij de gesprekspartner voor de gemeente en signaleren zij kansen en tekortkomingen in de haven. ZVM heeft zelf goed overzicht over de vaste ligplaatsen, eventuele ruimte voor charter passanten, de mogelijkheden om te schuiven voor bezoekende schepen en voor evenementen en de nautische veiligheid en praktische toepasbaarheid. Met ZVM is veelvuldig overleg gevoerd over uitbreiding van de beheertaken. Zij willen geen beheerder of exploitant van de haven zijn, maar staan mogelijk wel open voor aanvullende werkzaamheden die feitelijk aansluiten bij de huidige werkzaamheden.
- Stichting Promotie Waterland beheert een informatiekantoor op Zuideinde 2 in Monnickendam op de kop van de haven. De stichting bedient met vrijwilligers de Damsluis en ook het informatiekantoor met shop wordt bemenst door vrijwilligers. Er wordt (in een normaal jaar) circa 350 keer de sluis bediend en er worden ca. 7.500 informatievragen beantwoord in de winkel. De stichting beheert ook een informatiekantoor op Marken. Jaarlijks wordt een evenementenkalender samengesteld en de stichting is betrokken bij meerdere evenementen. De bediening van de sluis is soms een zorgpunt gezien de stijgende leeftijd van de bedieners.
- De Vereniging Oud Monnickendam zet zich in voor behoud en verspreiding van de historie van Monnickendam. De vereniging heeft gidsen die rondleidingen geven, is betrokken bij het museum, is gebruiker van 't Stegh, waar nu het havenkantoor ook in gevestigd is en is actief bij evenementen.
- Het Bureau Toerisme Laag Holland werkt in opdracht van de aangesloten gemeenten aan de promotie en informatie over de regio, uitgifte van brochures en dergelijke. de online toeristische informatie wordt door hen geplaatst en wordt up to date gehouden door de SPW.
- De plaatselijke horeca bedrijven voelen zich met hun (nu deels drijvende) terrassen aan de haven betrokken bij de toekomst van de haven. Zij zijn doorgaans alle dagen per week geopend met ruime openingstijden waardoor gasten met vragen eventueel ook bij hen terecht kunnen.

Analyse activiteiten mogelijke partners, voor de hand liggend of niet?

[illegible]

Ad 3. Verkenning technische mogelijkheden optimalisatie

In voorgaande analyse van werkzaamheden is ook aangestipt welke taken mogelijk ook door investering of automatisering uit de dagelijkse operatie gehaald kunnen worden. Onderstaand beschrijven we enkele hoofdfuncties.

Ligplaatsreservering en betaling

Steeds meer kleinere stadshavens en ligplaatsen in het buitengebied hebben de mogelijkheid om op afstand een ligplaats te reserveren en deze ook te betalen. Daarmee is het mogelijk alle of een groot deel van het telefonisch contact met de haven en havenmeester te vermijden. De haven wordt dan doorgaans ingedeeld met standaard ligplaatsen op lengte, voorzien van een nummer. Een online plattegrond houdt de actuele bezetting bij en signaleert welke plaatsen vrij zijn. Vervolgens is het mogelijk een ligplaats te reserveren en via een app of web ook te betalen. De ligplaats wordt dan op de plattegrond als bezet aangeduid. Controle ter plaatse (bijvoorbeeld eens per dag) is nodig om te bekijken of mensen die een ligplaats innemen ook betaald hebben. Er zijn systemen gericht op de pleziervaart, maar ook op de beroepsvaart of chartervaart.

Elektraschakeling en watergebruik

Het is mogelijk elektrazuilen en watertappunten te voorzien van een schakeling die op afstand of geautomatiseerd elektra of water kan aanschakelen of uitschakelen en die ook verbruik kan meten. Dit systeem kan ook gekoppeld worden aan een web of app toepassing zodat bijvoorbeeld koppeling met ligplaatsreservering en ook koppeling met (automatische) betaling mogelijk is. Er zijn systemen gericht op de beroepsvaart, de pleziervaart en combinaties.

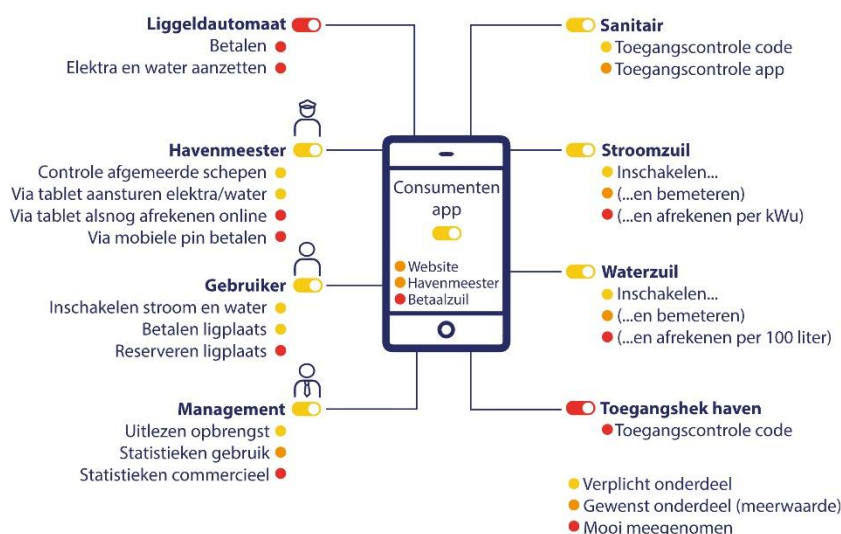
Deurvergrendeling

Het is mogelijk een deur opener of code op afstand en op tijd te schakelen, waardoor toegang tot een gebouw of steigerdeel is voorbehouden aan de juiste doelgroep. Deze systemen kunnen gekoppeld worden aan een app of web toepassing.

Financiële overzichten

Vanuit de App en webtoepassing is het mogelijk maandelijks of periodiek te factureren, overzichten te genereren en bij te sturen. De contracten met applicaties voorzien in deze rapportages en betalingen.

Voor een ander project (Passantenhaven Delft) maakten wij een illustratie, ter verduidelijking



Voorselectie leveranciers:

Onderstaand een overzicht van aanbieders en hun mogelijkheden op het gebied van op afstand reserveren, betalen en aan-uit schakelen van elektra voorzieningen.

- Seijsener Recreatietechniek, marktleider voor campings en jachthavens in Nederland, partner van Aan-Uitnet (eigendom van Seijsener & Involtum). Seijsener is leverancier van enkele van de bestaande zuilen in de haven
- Involtum: leverancier van diensten rond op maat mobiel levering van elektriciteit voor het aanschakelen van elektra-voorzieningen, zoals jachthavenzuilen, wasmachines, elektrische auto oplaadpalen en walstroom voor de beroepsvaart en cruisevaart. Mede-eigenaar van Aan-Uit-Net. Voor de beroepsvaart voert Involtum ook het merk Walstroom.eu
- Blue Water App: Nederlandse aanbieder van een app voor boeking en betaling van ligplaatsen en passantenplaatsen. Werkt vanuit de app omgeving en haakt steeds meer producten aan, zoals deurbediening. Sinds 1-1-2021 is er ook een beroepsvaart toepassing, in Zaanstad.
- Van Heteren Recreatietechniek is leverancier van de basis voorzieningen voor campings en jachthavens. Onlangs is bij realisatie van de voorzieningen voor de haven van Hardenberg een koppeling gemaakt met ICY voor op afstand aanstuurbare zuilen. Deze kunnen worden gekoppeld met de reserveringssoftware van Blue Water App. Het geheel is nog niet functionerend opgeleverd.
- Arabel: leverancier uit Vlaanderen van onder meer elektra zuilen voor jachthavens, partner van Sudum voor online koppeling
- Sudum: softwareontwikkelaar sinds enkele jaren, ontwikkelt I-Marina als beheersysteem voor jachthavens, gebruikt koppeling met Arabel voor totaaloplossing havenbeheer
- Parkline Aqua, leverancier van diensten rond elektra voor watersport en een parkeerapp. Het bedrijf geeft aan ook pleziervaart te bedienen (want geen onderscheid te maken tussen beroepsvaart en pleziervaart). Het is niet duidelijk op de website waar alleen voor beroepsvaartschepen een account aangemaakt kan worden. Parkline Aqua groeide met name in Zuid-Holland snel voor de beroepsvaart na het winnen van een tender van meerdere gemeentelijke havens.

Betalingsverkeer

De beide te selecteren systemen kennen een verschillende wijze van afrekening:

- Bij de combinatie AanUit.net / Seijsener / Involtum is sprake van een marge op de liggelden en een marge op het verbruik. De marge kan variëren maar is voor deze omvang haven 15%. De tarieven voor elektra en waterverbruik staan vast, de gemeente bepaalt zelf de tarieven voor liggeld. De betaling loopt via de app of webtoepassing rechtstreeks van de consument naar Involtum, die dit doorbetaalt aan de gemeente. De kosten van de betaaltransactie zijn dan al verrekend. De gemeente krijgt alleen de afrekening per maand of per jaar gestort
- Bij Blue Water App is er sprake van een jaarlijkse fee in combinatie met een marge op ligplaatsen die via de app gereserveerd worden. Voor eventueel schakelen van elektra en water is nog geen verdienmodel bekend.
- Bij de combinatie I-Marina / Sudum / Arabel is er sprake van een jaarlijkse fee voor de software en het dataverkeer. Daarnaast is er sprake van een directe transactie van de gebruiker naar de haven (lees gemeente) voor de afhandeling. Dat betekent dat er veel kleine bedragen binnenkomen. Er is sprake van boekingskosten per boeking of aankomst en wellicht ook per schakeling elektra en water. Deze kosten worden achteraf bij de haven in rekening gebracht op een verzamelfactuur. Daarnaast is er sprake van transactiekosten voor de financiële transactie. Deze zijn afhankelijk van de gekozen methode (Ideal, Applepay, creditcard) en worden ingehouden op de betaling (creditcard) of achteraf in rekening gebracht door de bank (Ideal).

Vervolgstappen 2022

In voorgaande notitie is verkend welke mogelijkheden er zijn om anderen bij de exploitatie van de Gemeentehaven van Monnickendam te betrekken en welke technische mogelijkheden er zijn om taken effectiever te maken, te automatiseren of waarbij een bijdrage geleverd wordt aan lagere kosten en / of hogere opbrengsten. Daaruit komen een aantal vervolgvragen die in het voorjaar van 2022 nadere uitwerking behoeven. Deze zijn onderstaand kort weergegeven.

Gesprekken met derden

In een schema waarin stakeholders en taakvelden / taken zijn gecombineerd is een eerste inschatting gemaakt welke taken mogelijk (ook) gedaan kunnen worden door welke externe partijen. Deze zijn daar grotendeels nog niet bij betrokken of er is in andere hoedanigheid met hen gesproken. Nadere oriënterende gesprekken met deze stakeholders zouden duidelijkheid moeten geven over de mogelijkheden om hen te betrekken of werkzaamheden met hen te combineren. In eerste instantie is met name SPW een belangrijke gesprekspartner om in het taakveld gastvrijheid een rol te kunnen vervullen. SPW heeft in haar eigen jaarverslag haar zorg uitgesproken over de continuïteit bij de bediening van de sluis in verband met de inzet van vrijwilligers. Mogelijk is een combinatie met brugbediening een oplossing en kan het kantoor van SPW ruimer open als hier ook de havenaankomsten plaatsvinden. Daarnaast zijn de commerciële havens mogelijk gesprekspartner als het zou gaan om de storingsdienst.

Investerings in voorzieningen

Er is aangegeven welke systemen er zijn voor de investeringen in elektra, water en toegangscontrole. Er zijn verschillende leveranciers met verschillende toepassingen. Nadere uitwerking is gewenst van de bestaande (technische) situatie en de mogelijkheden om hier met aanpassingen en vernieuwingen een meer storingsvrij en op afstand bestuurbaar systeem van te maken. Dit moet inzicht geven in de eenmalige investeringen, kosten en opbrengsten.

Kostenreductie en omzetvergroting

Vanuit de jaarrekening voor de haven is het gewenst enkele zaken nader uit te zoeken om inzicht te krijgen in kosten en opbrengsten. Zo is het mogelijk dat niet alle verbruikte elektriciteit in rekening wordt gebracht door een verouderd systeem en dat er extra beheerkosten zijn door dit systeem. Bij een waterdichte administratie zullen alle door te factureren kosten ook in rekening worden gebracht en voldaan. Dit kan inzicht geven in de netto jaarlijkse meerwaarde van investeringen nu.

Meerjaren Onderhouds Plan

Het is gewenst het onderhoud van de haven(s) en haar voorzieningen planmatiger aan te pakken door hiervoor een planning te maken en de werkzaamheden zo efficiënt mogelijk in te passen in andere activiteiten van de gemeente. Door combinaties te maken is het mogelijk de kosten te drukken en het aantal storings- of ad-hoc reparaties terug te dringen. Een goede afstemming van deze uitwerking met de investeringen in voorzieningen is essentieel.

Met deze actiepunten vanaf 2022 wordt een start gemaakt met de verbetering van de exploitatie. Bovendien zijn deze stappen in alle gevallen ook een belangrijke voorbereiding indien in latere jaren alsnog de tijd rijp is (of de partner beschikbaar) om de gemeentelijke haven wat meer op afstand van de organisatie te plaatsen.

Rob Vrolijk
16 december 2021