

Advies verbetering exploitatie Passantenhaven Doesburg

Onderzoek naar opties verbeteringen en scenario's voor doorontwikkeling

Vrolijks Blue Progress | Breda | 19 juli 2023 | eindrapport

Inhoudsopgave

Inleiding

3 →

Analyse

7 →

Oplossings-
richtingen

22 →

Scenario's

25 →

Advies

38 →

Bijlage

46 →

Inleiding

Situatie en opgave

De gemeente Doesburg is eigenaar en exploitant van de passantenhaven nabij de binnenstad. De haven wordt door de gemeente sinds 2018 voor eigen rekening en risico geëxploiteerd. Er is sprake van een negatieve exploitatie. Jaarlijks wordt er op de haven toegelegd. Tegelijkertijd zijn er verbeteringen gewenst en investeringen en beleidskeuzes noodzakelijk, onder andere voor de sanitaire voorzieningen van de haven.

De gemeente wil onderzoeken waar de oorzaak van de verliezen zitten en wil mogelijkheden in beeld krijgen om het exploitatieverlies te beperken of weg te werken.

Daarbij wordt ook de optie betrokken om met aanvullend programma 'meer' van de haven te maken, al dan niet als bijdrage aan de verbeterde exploitatie. De gemeente heeft Vrolijks Blue Progress gevraagd de analyse te maken en advies te geven over de verbeteringen en scenario's.

Globale aanpak

Voor de analyse is als eerste gekeken naar de haven zelf, waarbij kwaliteit, positie op het vaarnetwerk, positie naar de binnenstad en aantrekkelijkheid als bestemming zijn meegenomen. Daarbij is ook gekeken naar het gebruik door campers en de beoordeling door gebruikers.

Met een interviewronde met stakeholders (aangelegen horeca, voormalige exploitant, watersportvereniging, historische schepen, dagelijks beheerder gemeente, zowel administratief als technisch) is inzicht verkregen in hoe het nu gaat en welke (gemiste) kansen er zijn. Belangrijke stap is geweest om de cijfermatige onderbouwing van de exploitatie te ontrafelen voor inzicht in verbetering.

Mede op basis van de interviews en analyses is een overzicht gemaakt van mogelijkheden en onmogelijkheden om de exploitatie te beïnvloeden. Hieruit komen meerdere denkrichtingen. Deze vormen de basis voor het advies voor verbetering en de mogelijke extra scenario's voor meerwaarde. Tussentijds zijn de bevindingen twee keer getoetst met de begeleidingsgroep van de gemeente.



Situatie passantenhaven en camperplaatsen

Passantenhaven en overige havenplaatsen

De passantenhaven heeft een flexibele indeling. Er zijn 19 ligplaatsen in boxen aan vingerpielen en meerdere steigers om langs te liggen met verschillende formaten schepen. Aan de buitensteiger is ruimte voor historische schepen. Er worden enkele vaste ligplaatsen verhuurd, de haven is een groot deel van het jaar onderbenut.



Camperplaatsen

Op de parkeerplaats bij de haven zijn een tiental camperplaatsen gerealiseerd. Deze beschikken over een elektra-aansluiting. De campers maken gebruik van de voorzieningen van de haven, in het drijvende havengebouw. De campers worden alleen in de zomer geëxploiteerd, in de winter is er ook veel gebruik, maar geen betaling (wegens ontbreken van een havenmeester.



Voorzieningen en uitstraling

Voorzieningen

De haven beschikt over elektra-aansluitingen voor nagenoeg alle boten. Er is een drijvend havengebouw met klein kantoor, liggeldautomaat en sanitaire voorzieningen. Deze laatste zijn binnen 'eenvoudig en doelmatig'. De buitenkant van het gebouw detoneert en doet afbreuk aan het gewenste kwaliteitsbeeld door gebrekkig onderhoud. Er is geen aansluiting op de riolering, het gebouw beschikt over een vuilwatertank die periodiek wordt geleegd.

De campers beschikken over elektriciteit op de kade voor het gebruiken van stroom tijdens het verblijf. Voor sanitair, betaling en contact met de havenmeester moeten campergasten door de poort heen naar beneden naar het havenkantoor.

Voor de haven en de campers is er sprake van een soort van prepaid havenkaart waarop mensen saldo kunnen plaatsen om elektra te gebruiken, te douchen etc. Het systeem blijkt storingsgevoelig en wordt niet altijd als vriendelijk ervaren.

Uitstraling

De geboden voorzieningen en inrichting hebben een sterk wisselende uitstraling. De steigers zijn robuust, breed en zeer goed uitgevoerd. Er is een forse 'overmaat' aan steigers waardoor er een drijvend plateau beschikbaar is. Hierop wordt (enkel) een picknickbank geplaatst voor de gasten. De zuilen voor water en elektra zijn in een roestbruine kleur gespoten en vallen daarmee weg. Kwaliteitsproblemen zorgen er voor dat de zuilen vaak open moeten staan, hetgeen niet aansluit bij het kwaliteitsbeeld. Het sanitaire gebouw is een duidelijke dissonant in het geheel, er is ook sprake van stank.

De camperplaatsen zijn parallel aan de lange kade allemaal naast elkaar. Bij drukte belemmeren de campers samen als een 'witte muur' de relatie tussen stad en haven. De campers staan letterlijk op parkeerplaatsen, er rijden auto's voorlangs waardoor deze minder recreatief aandoen. De inrichting van de Turfhaven is verder aantrekkelijk, met cortenstaal, industriële elementen en oude kranen op de kade. Dit geeft een authentiek beeld, hoewel niet iedereen dit herkent en kan waarderen.



Ontwikkelingen in de omgeving

Loc 17

In 2018 werd een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers van Loc 17, die een plan realiseren om in de voormalige hal op de Turfhaven een recreatief concept te realiseren. Dit gebeurt in fases. De laatste jaren is er een deel verbouwd en voorziet een spiegel tent in de hal in de behoefte aan verwarmbare binnenruimte voor groepen. Er is ook sprake van tijdelijk gebruik.

Het plan voor deze locatie gaat verder. De komende jaren worden opvolgende delen van het gebouw gerestaureerd en in gebruik genomen. Belangrijk gegeven voor de haven is de realisatie van een terras met oriëntatie op de haven en nabij de haveningang (en campers.)



Extra druk op de binnenstad

Groeiend toerisme en ook groepsbezoek zet het centrum van Doesburg onder druk. Hierdoor neemt de behoefte aan parkeerruimte, parkings voor touringcars en dergelijke toe.

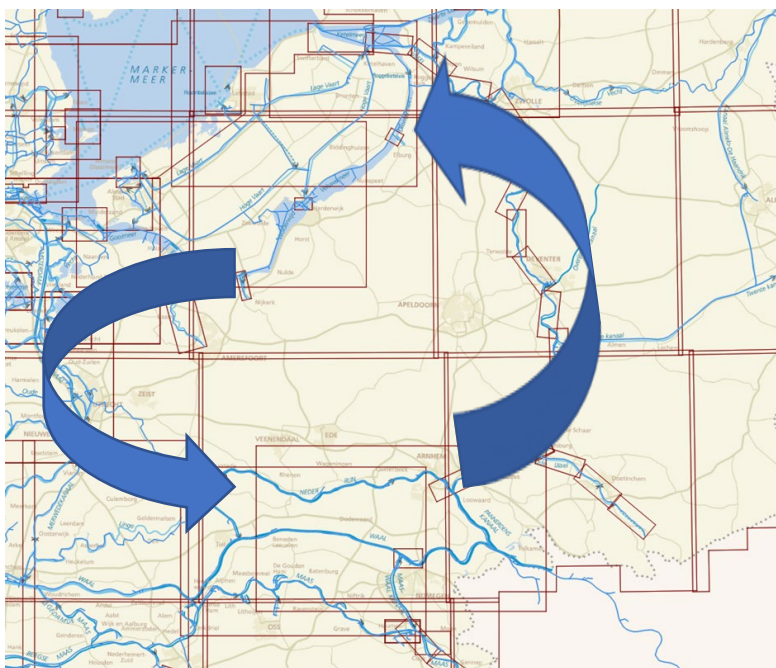
Ook het bezoek over water met kleine en iets grotere riviercruiseschepen groeit. Doesburg ontvangt in een normaal jaar (corona maakte alles anders) ca 100 schepen met groepen aan boord. In 2021 was de IJssel slecht bevaarbaar waardoor het aantal schepen steeg (wel naar Doesburg, niet verderop naar Kampen of Deventer).

De omgeving ontwikkelt zich ook. Tussen Arnhem en Doesburg wordt gewerkt aan RivierKlimaatPark IJsselpoort, dat in de toekomst een aantrekkelijk en klimaatbesteding gebied moet worden met toenemende aandacht voor recreatie en toerisme, waaronder route recreatie. In de binnenstad van Doesburg wordt gewerkt aan een Vitale Binnenstad met herinrichting van het kernwinkelgebied en vervanging van de toeristische bewegwijzering. Op het gebied van parkeren wordt onderzoek gedaan naar uitbreiding van capaciteit buiten de singels en herijking van het vergunningen systeem in de binnenstad zelf.

Analyse

Netwerk van vaarwegen

Doesburg ligt aan de IJssel, die over het algemeen wordt ervaren als een relatief moeilijk te bevaren rivier. Er wordt vaak in één richting gevaren, met de stroom van de rivier mee. De 'ronde via de IJssel, Randmeren, Amsterdam-Rijnkanaal en Rijn / Lek is fors en vergt meerdere dagen.



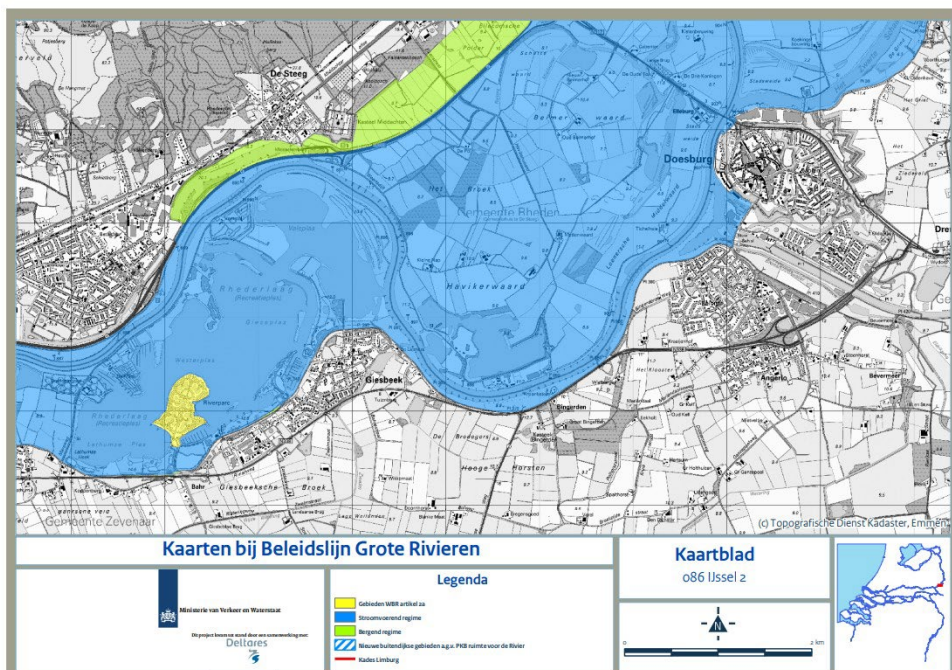
De directe watersportomgeving wordt gevormd door de IJssel, het Rhederlaag (met veel boten in jachthavens, maar ook als bestemming om heen te varen voor recreatie) en de stad Arnhem als eerste belangrijkste vaarbestemming. Rhederlaag is binnen een uur varen te bereiken, Arnhem vergt al snel enkele uren. In de nabijheid is een snelvaargebied. Deze worden in Nederland steeds schaarser en dat zorgt voor extra druk op de overblijvende snelvaargebieden.



Stroomvoerend rivierbed

Doesburg ligt direct aan de IJssel. Hier geldt de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Deze bepaalt (onder andere) dat er in het stroomvoerend regime (blauw op de kaart) geen nieuwe functies toegevoegd mogen worden die niet riviergebonden zijn. De haven, het parkeerterrein en ook de gebouwen van Loc17 zijn onderdeel van het stroomvoerend regime. Nieuwe bebouwing is daarmee uitgesloten.

In november stuurde minister Harbers een brief naar de Tweede Kamer waarin wordt aangekondigd dat water en bodem nog meer dan nu sturend zullen zijn bij de mogelijkheden in het rivierbed. De mogelijkheden voor bouwen in het rivierbed worden daarmee nog verder beperkt. De verwachting is dat daarmee andere mogelijkheden voor de omgeving van de haven uitgesloten zijn voor de toekomst.



Trends in de waterrecreatie

Watersporttrends



Bootbezitters worden steeds ouder.
De 'grote' watersport vergrijst

Watersporttrends



Een deel van de vloot verloedert
door gebrek aan interesse, tijd of
geld

Watersporttrends



Boten varen minder dagen per jaar
en minder uren per dag

Watersporttrends



Het bezit van een boot staat minder
centraal. Van bezit naar gebruik

Watersporttrends



De sloep is meest vitale deelsegment
van de watersport en een groeiemarkt

Watersporttrends



Hernieuwde belangstelling voor
snelle motorboten, zowel op de
trailer als op het water

Watersporttrends



Steeds meer ligplaatsen bij woningen
zorgen voor een ander vaarpatroon:
korter en vaker

Watersporttrends



Watersportevents groeien en krijgen
belangstelling van watersporters en
niet watersporters

Nieuwe waterrecreanten en verwachtingen

In de zomer van 2020 voerde ons bureau onderzoek uit in drie watersportregio's (Zeeland, Noord-Holland en Randmeren) naar de beleving van waterrecreatie en de nieuwe waterrecreant. Daaruit kwamen trends (als beschreven) naar voren.

Wij bedachten mede op basis daarvan een viertal 'persona's nieuwe waterrecreant' die typerend zijn. In deze paragraaf geven we kort de verwachting voor deze doelgroepen voor de haven van Doesburg.

Hip op een sup



Sportscholen gesloten
Suppen als corona-proof workout
Alternatief moet buiten
Combinatie van recreatie en workout
Sociaal, samen en hip
Voor de warme zomeravonden
Vast onderdeel zomerprogramma

Doelgroep zal naar verwachting blijven. Meer aandacht voor gezond en sportief leven en gevoel van vrijheid, haven en IJssel zijn minder geschikt

Familieschip met nieuwe gebruikers



Jong gezin
Geen buitenlandvakantie dit jaar
Zoekend naar betaalbaar alternatief
De oude familieboot kwam in beeld
Twee weken varen door Nederland
Al doende leren en waarderen
Toch de boot van ouders overnemen?

Deel van de markt zal blijven, anderen kiezen toch weer voor andere vormen van recreatie. Deels wel 'herontdekking door potentieel trouwe doelgroep. Beperkt positief effect Doesburg

Dan maar een boot



Geen vakantie, dan maar een boot
Vakantiebudget brand in de zak
Toch iets om het leuk te hebben
Boot gekocht en nu weer verkocht

Snel genomen beslissing om een boot te kopen, ook snel verveeld. Slechts beperkt deel van deze markt zal blijven. Mogelijk tijdelijk effect voor Doesburg in combi met snelvaren en Rhederlaag

Handige jongens



Groepje vrienden
Kopen of krijgen een oud bootje
Bij gebrek aan festivals en uitgaan
Samen opknappen en klussen
Chillen op een boot
Wie krijgt er echt zin in?

Doelgroep waarvan maar een klein percentage beklijft, door echt enthousiasme na kennismaking. De rest gaat snel weer naar de festivals etc. Geen verwacht effect Doesburg.

Ruimtelijke kwaliteit en connectie met de stad



Het karakter van het parkeerterrein aan de haven is weinig toeristisch. Er worden karren gestald, er staan (alternatieve) campers, slagbomen om privaat terrein af te sluiten en er ontbreekt een opgang naar de dijk en aansluiting naar de stad.

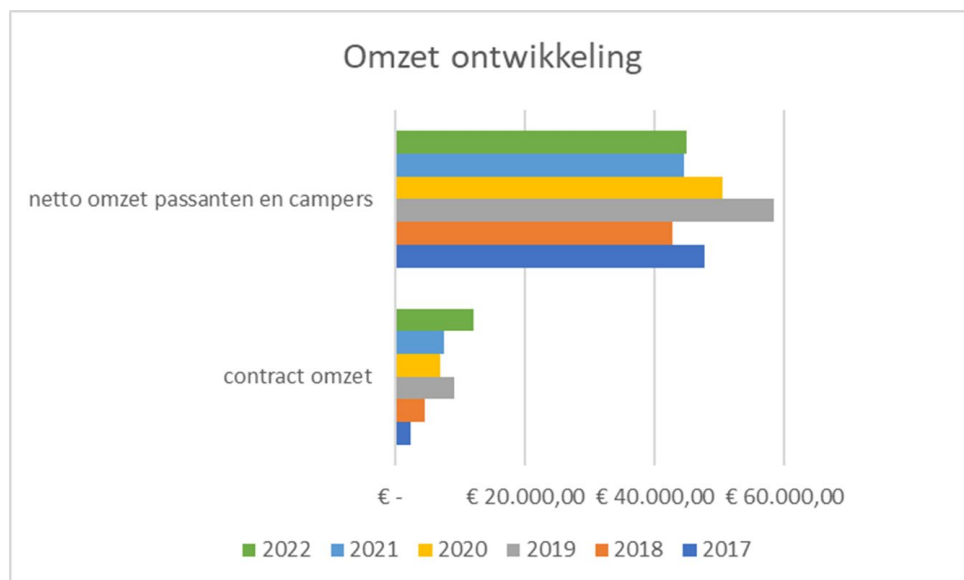
De route naar de stad is weinig aantrekkelijk. Oversteek van de ringweg is gericht op fietsers en voetgangers, de entree naar de stad aan de Kloosterstraat (links) en het Kloosterplein sluiten niet aan bij de sfeer van de binnenstad.

Gebruik passantenhaven en camperplaatsen

Wij hebben inzicht gekregen in het gebruik van de haven in de afgelopen jaren. De totale omzet voor campers en liggelden is redelijk stabiel. 2019 was het beste jaar, maar ook in de jaren met corona is de omzet van de haven goed stabiel gebleven. De 'contractomzet' voor vaste ligplaatsen, bijzonder verhuur en bezoekende passagiersschepen kent een geleidelijke maar redelijk constante groei.

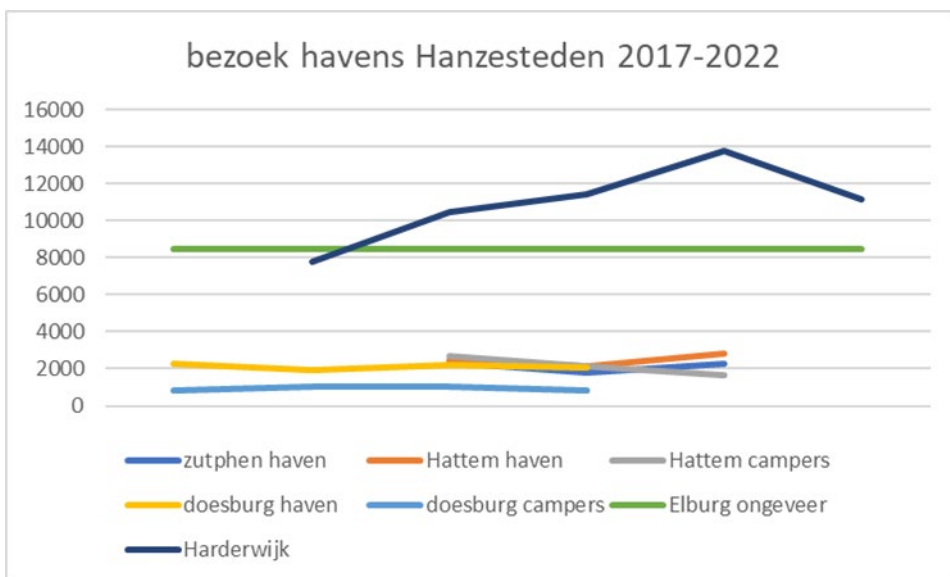
- Per jaar ontvang Doesburg ca 2100 'bootnachten'
- Jaarlijks zijn er ca 800 betaalde 'campernachten'

De inkomsten vanuit de passantenhaven zijn goed voor ruim 50% van de opbrengsten. Daar komt de (indirecte) opbrengst vanuit toeristenbelasting nog bij. Zonder haven was deze inkomstenbron er niet geweest, hoewel deze niet ten gunste komt aan de exploitatie haven. De camperplaatsen zijn (met toeristenbelasting) nu goed voor circa 15% van de resultaten. Doorverkoop van kaarten en energie zijn deels neutraal in relatie tot de kosten.

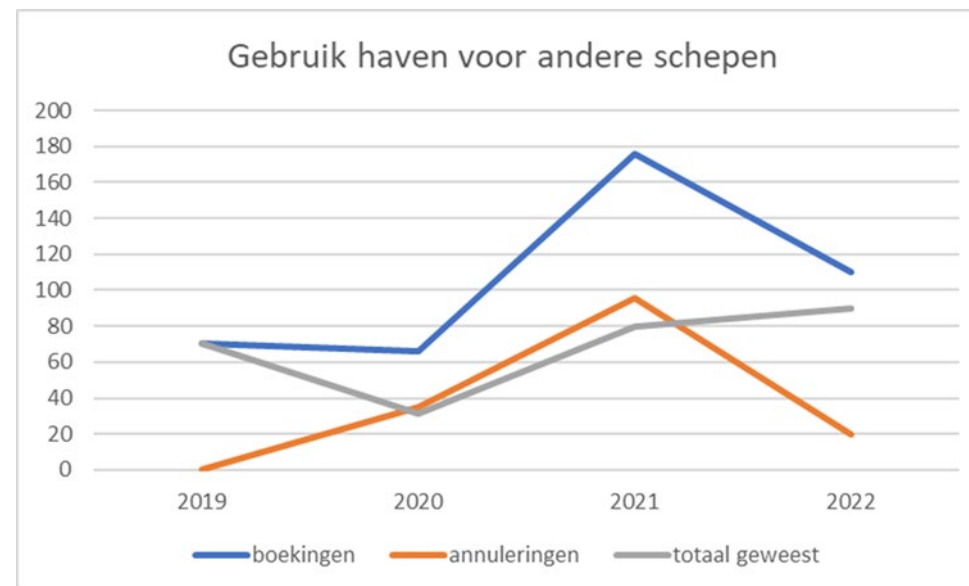


Vergelijking andere havens en bestemmingen

Wij hebben samen met de samenwerkende Hanzesteden een inventarisatie gemaakt van overnachtingen in havens (en op camperplaatsen bij havens) in andere Hanzesteden. Elburg en Harderwijk realiseren fors meer overnachtingen, maar Hattem en Zutphen kennen vergelijkbare jaarlijkse aantallen. Deze steden zijn ook aantrekkelijk en liggen aan de IJssel. Zutphen is als bestemming en verblijfstijd groter en bekender dan Doesburg, Hattem net iets minder (inschatting). Daarmee komen de passantenaantallen overeen met de verwachtingen.

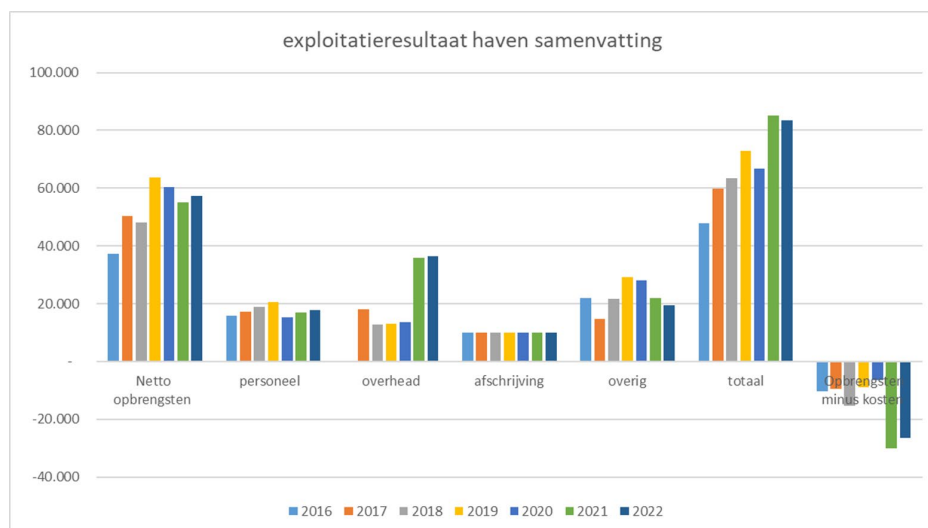


De haven wordt ook gebruikt door schepen vanuit het Schepencarrousel (roulerende historische schepen in havens) en door riviercruisereederijen en rondvaartboten. De aantallen zijn sterk afhankelijk van bijvoorbeeld corona, de bevaarbaarheid van de IJssel en andere externe omstandigheden. Er is vaak ook gelijke tred met annuleren, hoewel de Corona jaren geen graadmeter kunnen zijn. In de grote lijn (en verwachting) is er sprake van een lichte groei.



Exploitatie en resultaat

Onderstaande grafiek geeft globaal inzicht in de exploitatie van de haven. De omzet groeit door de jaren heen, de kosten blijven relatief gezien redelijk gelijk. Opvallend is de stijging van de (toegerekende) overheadkosten in 2021 en 2022 (en daarna). Deze zorgen voor een fors negatiever scenario en resultaat in die jaren. Het is belangrijk te herleiden welke oorsprong deze toegenomen kosten hebben.



Vanuit de interne administratie van Doesburg is inzicht gevraagd in de herkomst en grondslag van personele kosten. Er zijn meerdere mensen die 'tijdschrijven' op de haven. Deze uren zijn redelijk constant, met een piek in administratieve uren in 2021 (veel boekingen én veel annuleringen = veel werk). Ook de kosten van de havenmeester zijn relatief constant en de laatste jaren zelfs gedaald (minder uren inzet).

De doorberekende hogere overheadkosten zijn niet te herleiden uit een andere taakverdeling of een hogere inzet. Nader onderzoek geeft aan dat jaarlijks in de begroting 700 uur wordt gereserveerd voor de haven. Deze worden ten laste gebracht (overhead) maar niet ingezet ten behoeve van de haven.

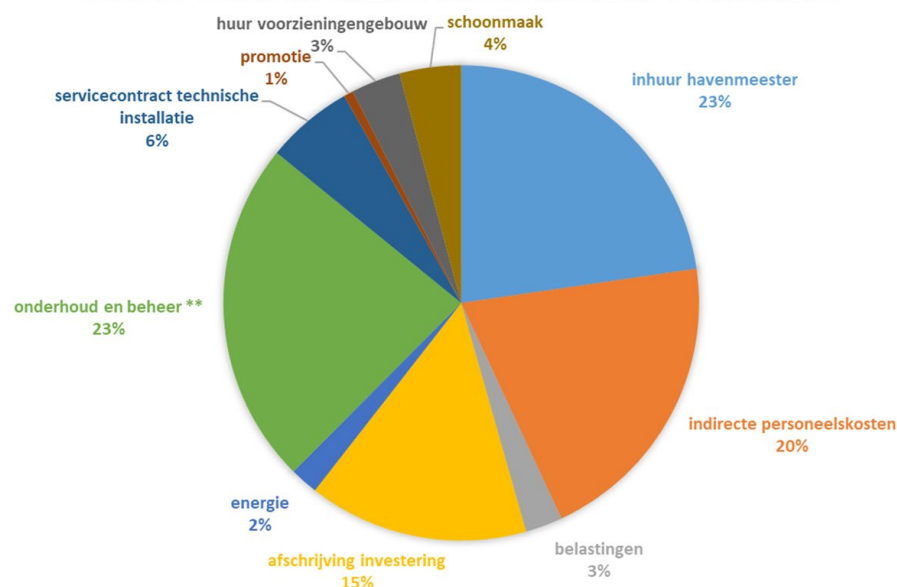
kosten verantwoording uren haven Doesburg									
	Medew. Service team	Coörd. Grijs service team	Adm. Medew.	Medew. Service team	Toezicht parkeren	Coörd. Groen service team	Direct productief	Kosten overhead	Kosten havenmeester
2019	4	28	34,25	60,5			126,75	€ 13.147	€ 20.495
2020	18	30	22	45,25			115,25	€ 13.633	€ 15.179
2021		19	66,75	66,25		2	154	€ 36.000	€ 17.000
2022		4	61,25	38	14		117,25	€ 36.400	€ 17.800

Kosten en kostplaatsen

Op basis van onze ervaring met de exploitatie van havens in steden en in opdracht van gemeenten hebben wij een scan gedaan van de kosten en de verhouding ten opzichte van de omzet. Daarbij komen we tot de hiernaast gepresenteerde conclusies.

- De kosten voor inhuur havenmeester zijn zeer sterk afhankelijk van de wijze van organiseren. Bij gemeentelijke inhuur met de bezetting zoals in Doesburg is een kostenpost van ca 25% gebruikelijk.
- De indirect doorbelaste personele kosten zijn relatief hoog, zeker omdat ook onderhoud een forse post is. Soms drukt (extra) arbeid of doorbelasting van gemeentelijke onderhoudsdiensten op de begroting, maar de combinatie in dit geval is erg hoog. De oorzaak zit in doorbelaste administratieve en beleidsmatige uren.
- Huur van de sanitaire unit, schoonmaak, energie en belastingen zijn normale of zelfs relatief lage kostenposten
- De afschrijving op de investering is voor dát deel van de investeringen die in 2016 zijn gedaan en die niet via subsidies gedekt zijn. De afschrijving is lineair in 40 jaren, de investeringen waren destijds hoog in relatie tot het omzetspotentieel van de haven.
- Vanaf 2021 wordt ook een reservering gemaakt voor vervanging in de toekomst (€ 20.000 per jaar). Deze is gebaseerd op vervanging steigers, elektra en liggeldautomaat. Het is mogelijk de voorziening iets te verlagen omdat steigers een langere levensduur zullen hebben dan de geraamde 20 jaren.

KOSTENPOSTEN EXPLOITATIE HAVEN EXCLUSIEF VOORZIENING



Analyse tarieven haven en campers

Wij hebben op basis van openbare bronnen een analyse gemaakt van tarieven voor de camperplaatsen en voor de passantenhaven. Voor de camperplaatsen is er elders regelmatig sprake van een gratis service of bescheiden bijdrage. Doesburg is daar al relatief duur.

Conclusie van beide tarievenanalyses is dat er niet heel veel rek zit in de aanpassing van de tarieven. Voor campers is er geen wintertarief, dit zou straks misschien wel kunnen.

camperplaats	tarief camper 7 meter	tarief tb	vergelijk tarief 2 personen	tarief kwh
doetinchem	€ -		€ -	€ 0,50
Zutphen	€ -		€ -	€ 1,00
Hasselt Prinsengracht	€ -		€ -	€ 0,60
Leerdam jachthaven	€ 8,50		€ 8,50	
almelo stationstraat	€ 7,00	€ 0,90	€ 8,80	€ 0,50
Arnhem	€ 9,00	€ 1,60	€ 12,20	€ 0,50
Assen havenkade	€ 12,00	€ 1,40	€ 14,80	
Doesburg	€ 12,00	€ 1,60	€ 15,20	€ 0,80
Kampen	€ 14,00	€ 1,50	€ 17,00	
Den Bosch	€ 22,56	€ 1,44	€ 25,44	€ 0,65

Voor passantenhavens rekenen we toe naar een vergelijkingstarief voor 2 personen met een boot van 1 meter lengte inclusief verplichte lasten. Doesburg zit in de middenmoot qua tarief. In relatie tot de huidige kwaliteit sluit dit tarief redelijk aan.

haven	tarief / m1 m	tarief 10 m	tarief tb	vergelijk tarief 2 pers	tarief kwh	jaartal	bron
almelo		€ -		€ -	€ 0,50	2023	aanuit.net
Loswal Wijhe		€ 9,95	€ 1,00	€ 11,95		2023	aanuit.net
Purmerend		€ 12,00		€ 12,00	€ 0,50	2023	aanuit.net
Vianen		€ 14,30		€ 14,30		2023	aanuit.net
Nieuwegein	€ 1,55	€ 15,50		€ 15,50	€ 0,75	2023	aanuit.net
maagjesbolwerk zwolle	€ 1,20	€ 12,00	€ 2,00	€ 16,00	€ 0,35	2023	aanuit.net
Almere	€ 1,70	€ 17,00		€ 17,00	€ 0,80	2023	aanuit.net
Leiden	€ 1,70	€ 17,00		€ 17,00	€ 0,50	2023	aanuit.net
Doesburg	€ 1,60	€ 16,00	€ 1,60	€ 19,20	€ 0,80	2023	aanuit.net
Zutphen	€ 1,69	€ 16,90	€ 1,60	€ 20,10	€ 0,50	2023	aanuit.net
Wijk bij Duurstede	€ 1,80	€ 18,00	1,5	€ 21,00			
Deventer	€ 2,00	€ 20,00	0,5	€ 21,00			
Uithoorn	€ 2,15	€ 21,50		€ 21,50	€ 0,75	2023	aanuit.net
Hatterm	€ 1,85	€ 18,50	1,75	€ 22,00	€ 5,00		
Kampen Buitenhaven	€ 2,00	€ 20,00	€ 1,50	€ 23,00		2023	aanuit.net
Harderwijk	€ 2,34	€ 23,40		€ 23,40	€ 0,30	2023	aanuit.net

Analyse kwaliteit, reviews en beoordeling haven

Havenonderzoek Maandblad Motorboot

Maandblad Motorboot heeft een panel van actieve toervaarders die havens die zij bezoeken beoordelen. De aantallen beoordelingen zijn soms erg beperkt, maar geven toch een eerste indruk. Passantenhaven Doesburg werd in 2022 door 7 panelleden beoordeeld.

De eindscore is met 6,2 lager dan het landelijk gemiddelde 7,1. Daarbij scoren sanitair, sfeer, kindvriendelijkheid en prijs-kwaliteitsverhouding minder dan gemiddeld. Voor veel andere stadshavens geldt dat kindvriendelijkheid en (soms ook) sanitair slecht scoren. De voorzieningen scoren overigens beter dan gemiddeld. Dat geldt ook voor de locatie.

Op de vraag of mensen terug zouden willen komen geeft men gemiddeld een 7,3, aansluitend bij het landelijk gemiddelde. De kritiekpunten zijn dus niet van dien aard dat mensen daarom weg zouden blijven. Er zijn verbeterpunten, maar uiteindelijk is er redelijke tevredenheid.

Google reviews

De passantenhaven van Doesburg heeft op google in totaal 306 reviews gekregen (bijzonder veel). De haven wordt beoordeeld met 4 sterren (op een schaal van 5). De locatie, de ligging nabij de stad, de aantrekkelijkheid van de stad en de aanwezige voorzieningen worden geprezen. De (beperkte) aanwezigheid van de havenmeester en het 'onhandige' systeem om een ligplaatskaart te moeten kopen voor elektra en toegang worden gezien als mindere aspecten.

Beoordeling camperplaatsen

Vanuit een drietal websites voor en door campers zijn reviews bekeken voor de camperplaatsen. Enkele typische screenshots zijn opgenomen op de volgende pagina.

Ook hier is de locatie, de stad en de ligging de belangrijkste kwaliteit. Voor campers is de (gratis) wintersituatie kennelijk erg aantrekkelijk. De systemen met het pasjes, de betaalautomaat achter het hek in de haven en de beperkte aanwezigheid van de havenmeester zetten de kwaliteitsbeleving wat onder druk.



Analyse kwaliteit, reviews en beoordeling camperplaatsen

Voorbeelden reviews uit campersites

★★★★☆
11-0-2022

Mooie plek aan de haven op steen op loopafstand van Doesburg. Info over betaling etc ontbreekt (achter hek haventoeegang). IJzergieterij geeft geluid en geen frisse lucht (24/7). Politie controleerde met regelmaat.

SimonB

★★★★☆
26-7-2022

Locatie is goed gelegen. Dicht bij centrum. Betalen en dus ook stroom via automaat bij havenmeester. Helaas achter een gesloten hek wat open gaat met het pasje dat je moet kopen. Niet echt gebruikersvriendelijk. Stroomvoorziening matig. Kaart opgeladen maar helaas geen stroom; kaart wel afgeboekt 😞.

schaapskooi1954

★★★★☆
19-1-2023

Gratis plek in de winter. Complimenten voor de Gemeente Doesburg. Een rustige plek in de haven, je loopt zo het mooie stadje in. Wij liepen 2 etappes van het Hanzestedenpad. Prima uitvalsbasis met bushalte om de hoek (lijn 26 naar Dieren). Heerlijk gegeten bij de Waag. Plekken dicht bij de ingang hebben stroompalen die ook in de winter gebruikt kunnen worden. Wel wat 50 cent munten meenemen. Verder geen faciliteiten in de winter.

HenkKapteijn

★★★★☆
26-7-2022

Goede plaats om het stadje te bezoeken. Havenmeester is alleen na 16.30 aanwezig; havenkantoor is beneden aan de stijger. Het is een drukke parkeerplaats.

HenkKapteijn

Conclusies kwaliteit en verbeterpunten gebruikers

Wij hebben de verschillende aspecten die samen de kwaliteit bepalen van de haven en camperplaatsen in onderstaande model samengebracht. Links de verbeterpunten en aandachtspunten en rechts de kwaliteit op basis waarvan doorgeborduurd zou moeten worden.

tevreden of ontevreden?		
negatief	criterium	positief
	locatie stad	vlakbij, loopafstand
	locatie bij haven	leuke plek bij haven
stank en geluid	locatie bij gieterij	
druk parkeerterrein	kwaliteit camperplek	mooie plek
	kwaliteit passantenhaven	leuke haven, soms druk
onhandig achter hek	systeem met kaart sanitair	
systeem met kaart duur	systeem met kaart sanitair	
enkele opmerkingen geur	kwaliteit sanitair	doorgaans positief beoordeeld
te weinig open, winter niet	openstelling sanitair	
onhandig, zeker voor campers	systeem met kaart nutsvz.	
enkele opmerkingen niet schoon	kwaliteit nutsvz.	doorgaans positieve feedback
	tarief haven	
duur als er niks open is	tarief camperplaats	
duur naar verbruik, 'zo op...'	tarief nutsvz.	
beperkt aanwezig	aanwezigheid havenmeester	
	vriendelijkheid havenmeester	doorgaans positieve feedback

Analyse basis situatie

Bestaande situatie, conclusies

Vanuit de analyse van de omgeving zijn er de volgende conclusies

1. De haven ligt aan de IJssel. Deze rivier is niet de meest intensief bevaren rivier en kent een specifieke doelgroep
2. De afstand naar andere vaargebieden en bestemmingen is redelijk groot, alleen de plassen van Rhederlaag vormen een sterke combinatie met Doesburg. Arnhem en Zutphen zijn al weer verder weg gelegen
3. De trends in de waterrecreatie zijn voor de recreatietoervaart (op vakantie met de boot) niet gunstig. Op de lange termijn wordt krimp verwacht, momenteel is er door corona sprake van een impuls, maar deze zal weer afnemen, de nieuwe waterrecreanten sluiten niet goed aan bij Doesburg
4. De ligging van de haven ten opzichte van de stad is gunstig. De wat mindere toegangen naar de stad vragen aandacht, maar zijn geen echte 'dissatisfier'
5. De kwaliteit van de haven en haar ligging wordt door campers en bootbezoekers gewaardeerd. De negatieve feedback richt zich vooral op sanitair, systeem en elektra. Deze operationele zaken zijn aanpasbaar.

Bestaande exploitatie, conclusies

Vanuit de analyse van cijfers en gegevens van de passantenhaven volgen de volgende conclusies

1. Er is sprake van een verliesgevende exploitatie, jaarlijks wordt tussen € 20.000 en € 30.000 verlies op de haven gemaakt, nog los van de reservering voor de vervangingsinvestering van ruim € 21.000
2. Het 'verlies' is vanaf 2020 fors hoger geworden door toegerekende overheadkosten in de begroting. Deze sluiten niet aan bij de werkelijk besteedde uren
3. De kostenverdeling is verder redelijk 'normaal', er is wat ruimte bij een lagere reservering door een langere afschrijvingstermijn te hanteren voor de steigers
4. Er zijn niet zo veel mogelijkheden om het aantal passantennachten te laten groeien, de aantallen sluiten aan bij de rest van de IJssel en er zijn geen verwachte trends die dat anders maken
5. Er zijn opties om de omzet te laten stijgen door ook in de winter te exploiteren. Dit vraagt om investeringen maar levert ook directe omzet op (campers & boten)
6. De tarieven voor haven en campers zijn marktconform, verhoging van de omzet is mogelijk door ook in de winter campers te laten betalen.



Oplossings- richtingen

Oplossingsrichtingen analyse in tabel

analyse opties verbetering exploitatie passantenhaven Doesburg					
	kosten of opbrengsten	vraagt eenmalig investering	vraagt aanpassing concept	vraagt inleveren zeggenschap en 'grip'	uitgevoerde analyses en resultaat
meer capaciteit haven	opbrengst	++	0	0	
meer passanten haven	opbrengst	0	0	0	gezien vergelijking en trends beperkte verwachting
meer capaciteit campers	opbrengst	+	0	0	gezien parkeerdruk niet gewenst
meer betalend bezoek campers (o.a. winter)	opbrengst	0	0/+	0	gezien tarieven alleen in winter mogelijk meer omzet
hogere tarieven	opbrengst	0	0	0	gezien vergelijking tarieven beperkte verwachting
vaste ligplaatsen toevoegen	opbrengst	0	+	0	
winter ligplaatsen pleziervaart	opbrengst	0	0/+	0	
historische ligplaatsen (winter?)	opbrengst	0	+	+	
meer verdien capaciteit vanuit andere functies	opbrengst	++	++	+	
technische optimalisatie	kosten en opbrengsten	+	0	0	kan bijdragen aan betere omzet en lagere kosten
Aanpassen serviceniveau (minder kosten)	kosten	0	+	+	combi met technische optimalisatie
beheer door commerciële functie	kosten	0	+	++	geen interesse Loc17, geen andere kandidaten verwacht
beheer door WSV / stichting	kosten	0	+	+	vooralsnog terughoudend of afwijzend
andere toerekening uren	kosten	0	0	0	zeer goed mogelijk, herkomst overhead onduidelijk
andere toerekening investeringen	kosten	afschrijving	0	0	beperkt mogelijk, optie langer afschrijven steigers

Oplossingsrichtingen uitgewerkt

Technische optimalisatie

Het systeem voor elektra, betaling van ligplaatsen, toegangscontrole en reservering is verouderd en erg arbeidsintensief en storingsgevoelig. Bovendien werkt het alleen als er actief havenbeheer is. Door investering in een technische optimalisatie (betalen via web of app) is het mogelijk de storingsgevoeligheid te beperken en de omzet vanuit ligplaatsen, campers en elektragebruik te verbeteren.

Aanpassen serviceniveau / aanwezigheid havenmeester

Door het doorvoeren van de technische optimalisatie is het mogelijk de inzet van de havenmeester te beperken en meer te sturen op afstand. Dat geldt ook voor betalende campergasten.

Meervoudig gebruik, winterliggers

De passantenhaven heeft prima voorzieningen die (na investering) ook voor de winterperiode bruikbaar zijn. Het intensieve gebruik concentreert zich in enkele maanden en enkele weekenden. De voorzieningen en steigers kunnen meervoudig gebruikt worden. Daarbij is er interesse vanuit historische schepen (schepencarroussel) en vanuit eigenaren uit de omgeving.

Realistische toerekening uren haven

Door de inzet van medewerkers van de gemeente directer te koppelen aan de haven en het beheer van de haven is het mogelijk de overheadkosten die op de begroting drukken terug te dringen. Voor de vervangingsreservering is een kleine optimalisatie mogelijk.

Meer omzet uit bijkomende activiteiten

De haven is door haar ligging niet alleen voor campers en bootbezitters interessant, maar mogelijk ook voor andere kleinschalige vormen van verblijf in de haven (B&B-boot etc.) Het verkennen van deze opties in één van de scenario's is wenselijk.

Meer ligplaatsen en meer variatie

De haven is (erg) ruim van opzet en heeft ook een overschot aan steigers (houten plein) die ook inzetbaar zouden kunnen zijn voor ligplaatsen. Aanpassen van de inrichting van de haven kan zorgen voor extra verdien capaciteit. De relatie tussen extra investeringen en extra omzet moet in beeld gebracht worden.



Scenario's

Scenario's voor de exploitatie en doorontwikkeling

Op basis van de verkenning van opties en maatregelen zien wij meerdere scenario's. Deze zijn feitelijk 'bouwstenen' en kunnen ook onderling gecombineerd worden. In de vergelijking wordt het onderlinge verband in beeld gebracht.

- De passantenhaven kan als zelfstandige activiteit worden voortgezet, na optimalisatie van techniek, omzet en toerekening van overheadkosten
- Meervoudig gebruik met winterligplaatsen zorgt potentieel voor een extra inkomstenstroom
- De haven kan in haar inrichting worden geoptimaliseerd, met meer boxen voor meer gelijktijdige capaciteit
- Herinrichting van de haven is mogelijk met bestaand materieel, waardoor een extra pier met capaciteit gerealiseerd kan worden
- De camperplaatsen kunnen onderdeel blijven van de capaciteit (of niet) en kunnen mogelijk ook anders op de Turfhaven worden gesitueerd
- Uitbreiding met extra verblijfsmogelijkheden (verhuur) in de haven versterkt het profiel als bezoekpunt dicht bij de stad Doesburg
- De positionering van de Turfhaven als 'waterplein bij de stad zorgt voor placemaking, met o.a. evenementen .



Passantenhaven 'basis', zonder campers

Maatregelen / aanpassingen:

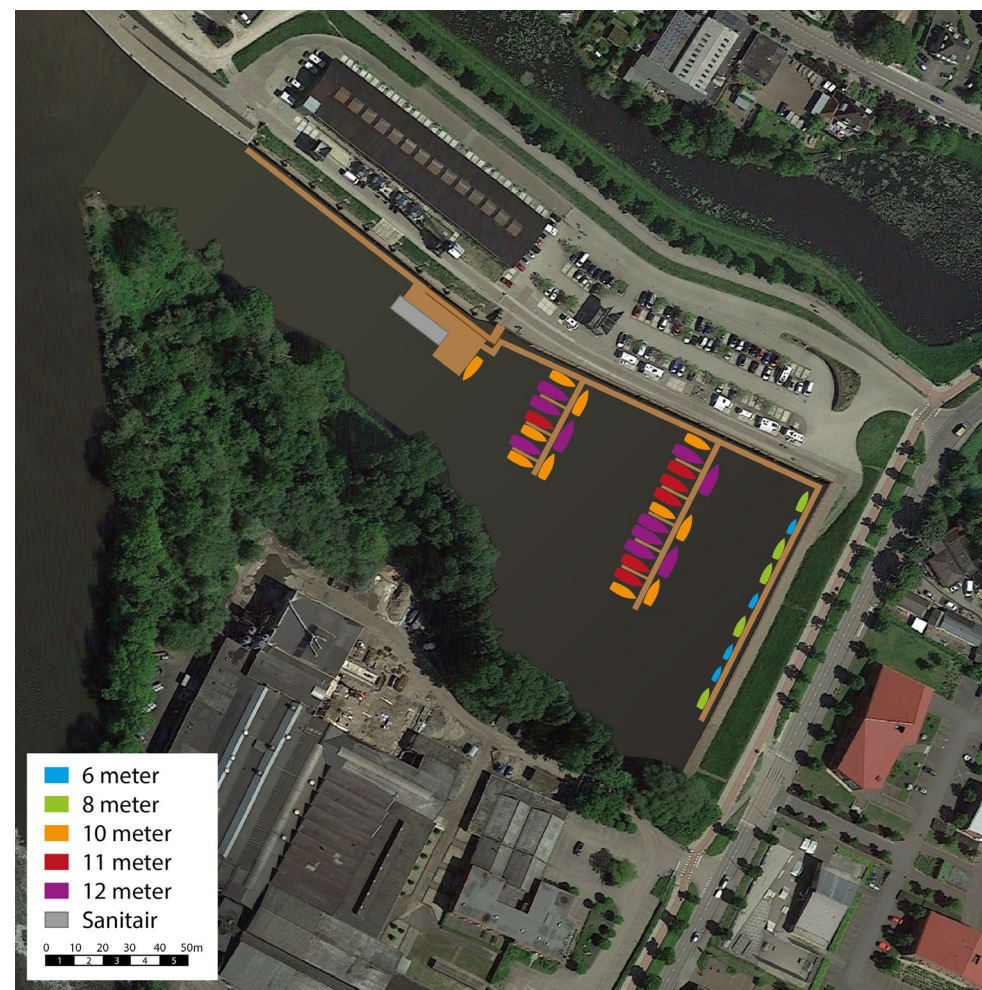
In dit scenario wordt de exploitatie van de bestaande passantenhaven geoptimaliseerd. De camperplaatsen komen op deze locatie te vervallen. De indeling van de haven blijft hetzelfde. Er wordt een investeringsslag gemaakt in verbetering van de elektra, toegangscontrole en watervoorziening waarbij er op afstand reserveringen, betalingen en controles plaats kunnen vinden. De haven wordt extensief beheerd als bezoekslocatie voor de stad, met beperkte inzet van gemeentelijke medewerkers (mogelijke besparing).

Gevraagde investeringen

- Vernieuwing elektra en toegang, met App-betaling en schakeling stelpost € 30.000
- Aanpassing sanitair, renovatie, stelpost € 30.000

Gevolg kosten en opbrengsten

- Omzet camperplaatsen vervalt (-/- € 8.000)
- Hogere omzet ligplaatsen en elektra (+ € 3.000) na investering
- Autonome groei bezoek beroepsvaart, riviercruises (+ € 1.000)
- Minder overheadkosten toegerekend (€ -/- 20.000)
- Huur sanitair gebouw vervalt, afschrijven op aankoopsom (= 0)
- Afschrijven op investeringen sanitair en elektra (+ € 5.000)
- **Minder personele inzet havenmeester (-/- 5.000), door app?**
- **'verborgen' resultaat haven door toeristenbelasting (+ € 6.000)**



Camperplaatsen als onderdeel van de passantenhaven

Maatregelen / aanpassingen:

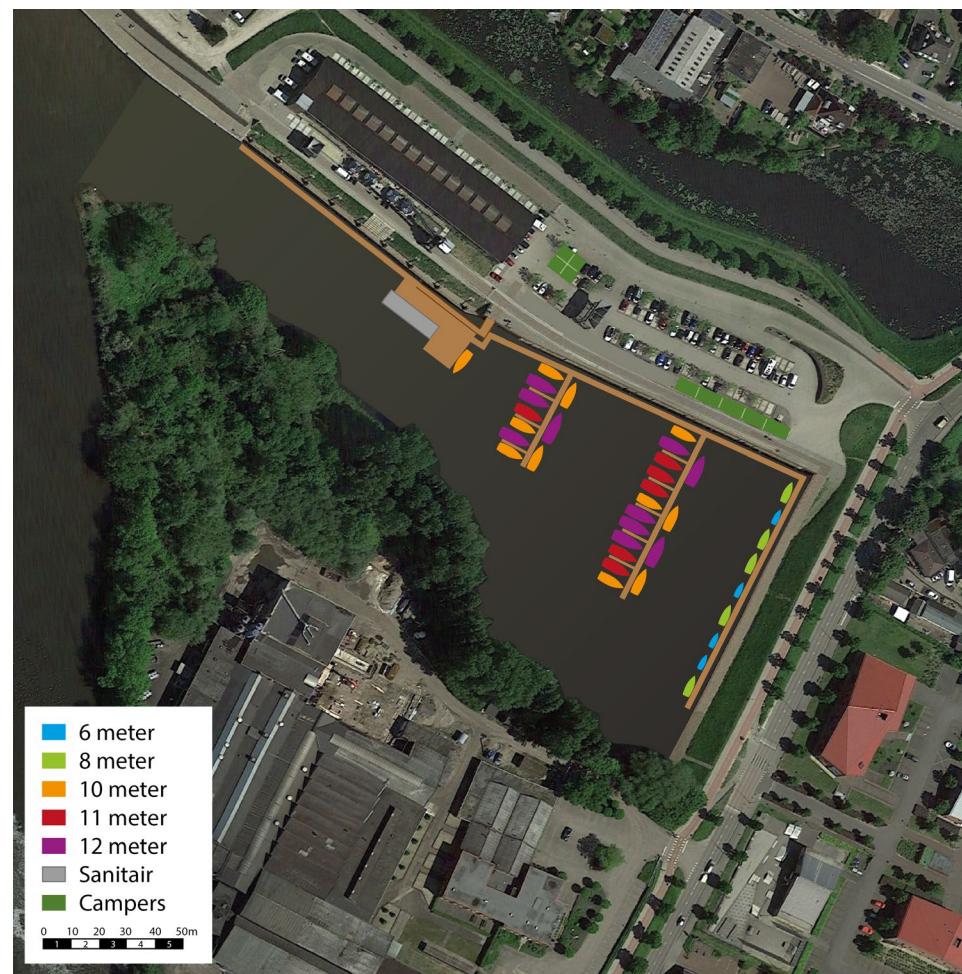
Dit scenario is combineerbaar met alle scenario's voor de herindeling van de haven. De camperplaatsen blijven. Het is mogelijk het aantal terug te brengen tot 5, om de 'muur van campers' te doorbreken en de ontwikkeling van Loc17 met terras optimale ruimtelijke omstandigheden te geven. Verplaatsen van een deel van de campers naar de zijde van het parkeerterrein naast de dijk is een optie. Voorwaarde voor de handhaving van de camperplaatsen is de investeringsslag in verbetering van de elektra, toegangscontrole en sanitair tbv winterexploitatie. De haven wordt extensief beheerd als bezoekslocatie voor de stad, met beperkte inzet van gemeentelijke medewerkers.

Gevraagde investeringen

- Vernieuwing elektra en toegang, onderdeel basis scenario
- Aanpassing sanitair, renovatie, onderdeel basis scenario

Gevolg kosten en opbrengsten (alleen camperplaatsen)

- Omzet camperplaatsen zomerperiode stijgt (+€ 3.000)
- Omzet camperplaatsen winterperiode (+ € 6,000)
- Verplaatsing camperplaatsen, stelpost (+ € 2.500)
- Extra beheerkosten winterexploitatie (+ € 4.000)
- 'verborgen' resultaat campers door toeristenbelasting (+ € 2,500)
- Hogere opbrengst toeristenbelasting campers winter (+ € 2.300)



Passantenhaven met meervoudig gebruik

Maatregelen / aanpassingen:

Dit scenario vormt een extra bouwsteen op het basis-scenario (met of zonder campers). Investerings in sanitair en elektra zijn gedaan en de omzet en kosten worden op een andere wijze toegerekend.

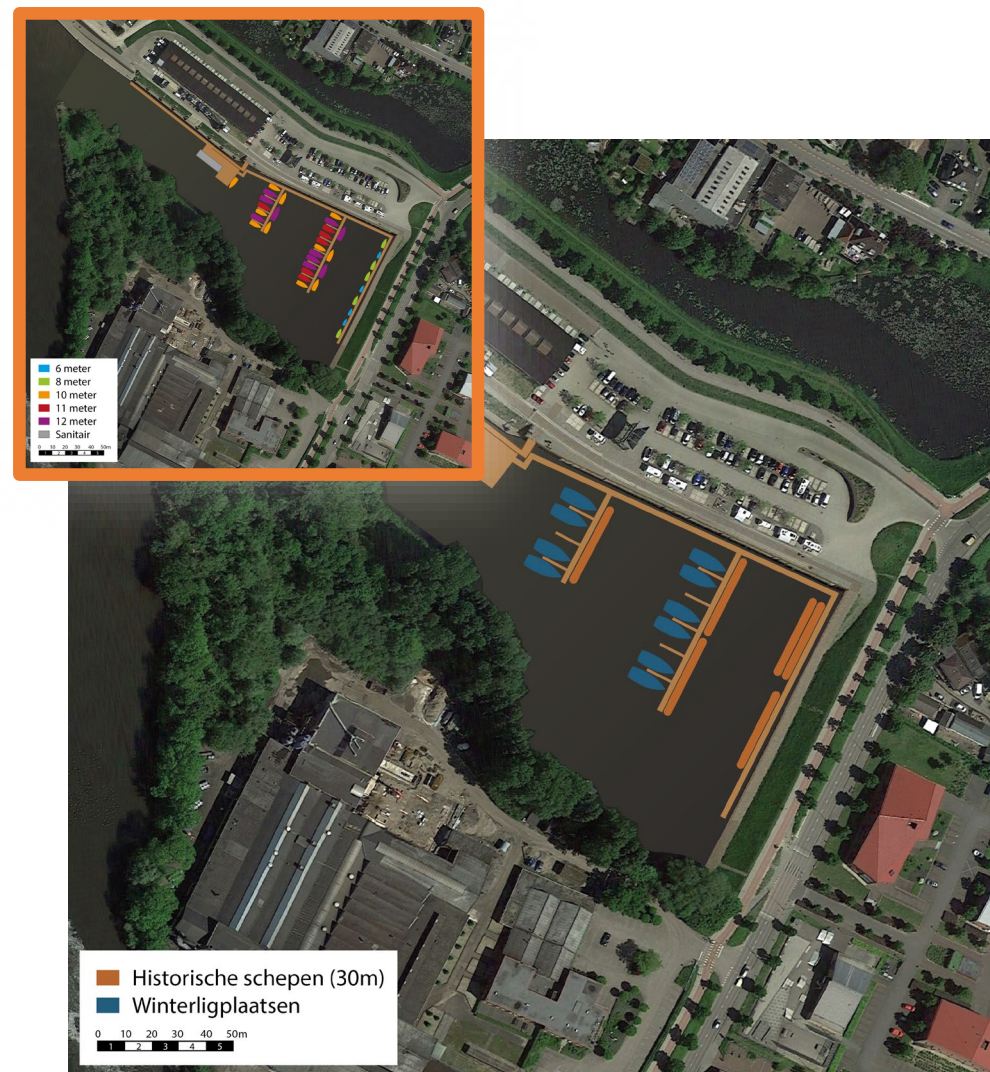
In dit scenario wordt de bestaande indeling in de winterperiode benut voor schepen uit het schepencarroussel en andere vaste ligplaatsen, bijvoorbeeld in samenhang met de watersportvereniging.

Gevraagde investeringen

- Elektra en sanitair opgenomen in basis scenario

Gevolg kosten en opbrengsten

- Extra omzet vaste ligplaatsen (+ € 5.000)
- Extra omzet historische schepen (+ € 3.000)
- Afschrijving op kleine aanpassingen (+ € 2.000)
- Mogelijk extra beheerkosten en administratie (+ € 2.000)



Passantenhaven (geoptimaliseerd)

Maatregelen / aanpassingen:

Dit scenario vormt een extra bouwsteen op het basis-scenario (met of zonder campers). Investerings in sanitair en elektra zijn gedaan en de omzet en kosten worden op een andere wijze toegerekend.

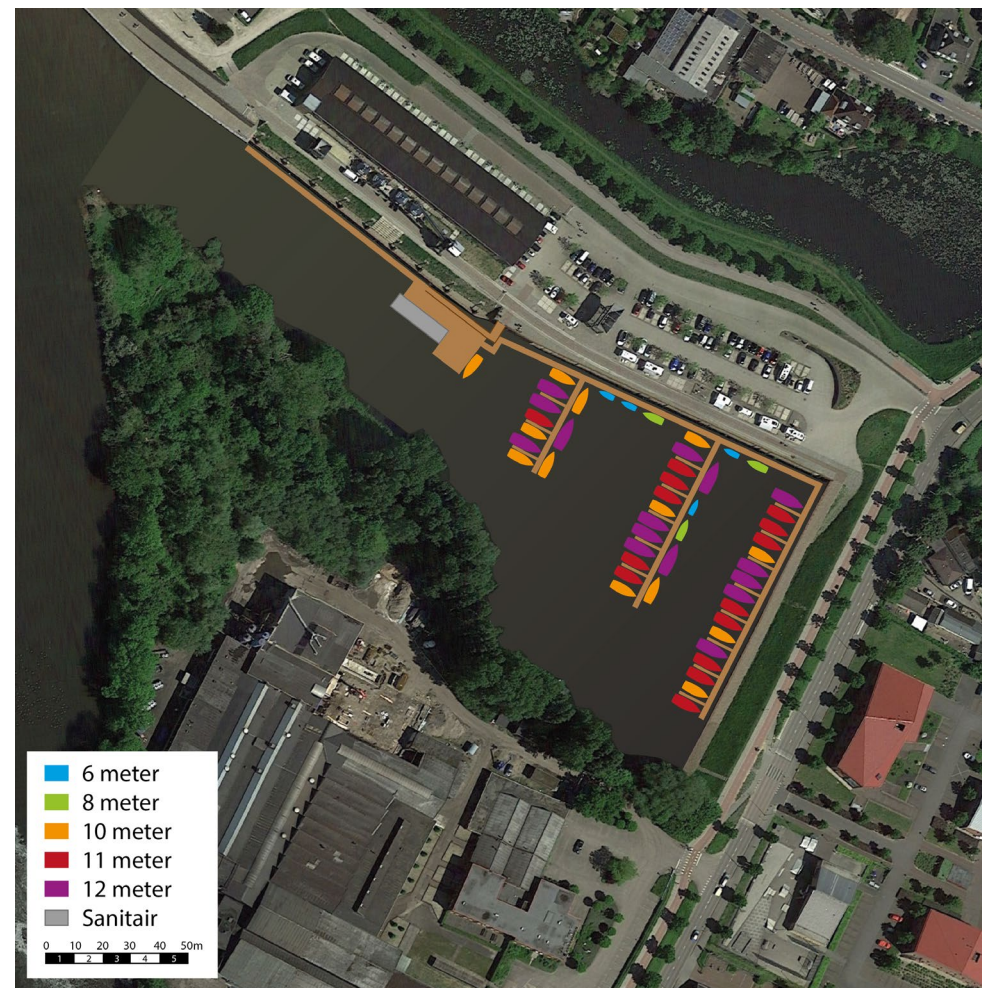
In dit scenario wordt wat extra capaciteit gerealiseerd zodat de omzet buiten het hoogseizoen van vaste ligplaatsen wat kan stijgen. Met name kleinere ligplaatsen en ligplaatsen op de kop en rond het sanitairgebouw bieden extra capaciteit.

Gevraagde investeringen

- Elektra en sanitair opgenomen in basis scenario
- Realiseren vingerpielen steiger kop haven € 24.000

Gevolg kosten en opbrengsten

- Extra omzet vaste ligplaatsen (+ € 8.000)
- Extra omzet historische schepen (+ € 3.000)
- Afschrijving investering herinrichting boxen (+ € 4.000)
- Eventueel extra beheerkosten en administratie (+ € 3.000)



Passantenhaven (uitbreiding met bestaand materiaal)

Maatregelen / aanpassingen:

Dit scenario vormt een extra bouwsteen op het basis-scenario (met of zonder campers). Investerings in sanitair en elektra zijn gedaan en de omzet en kosten worden op een andere wijze toegerekend.

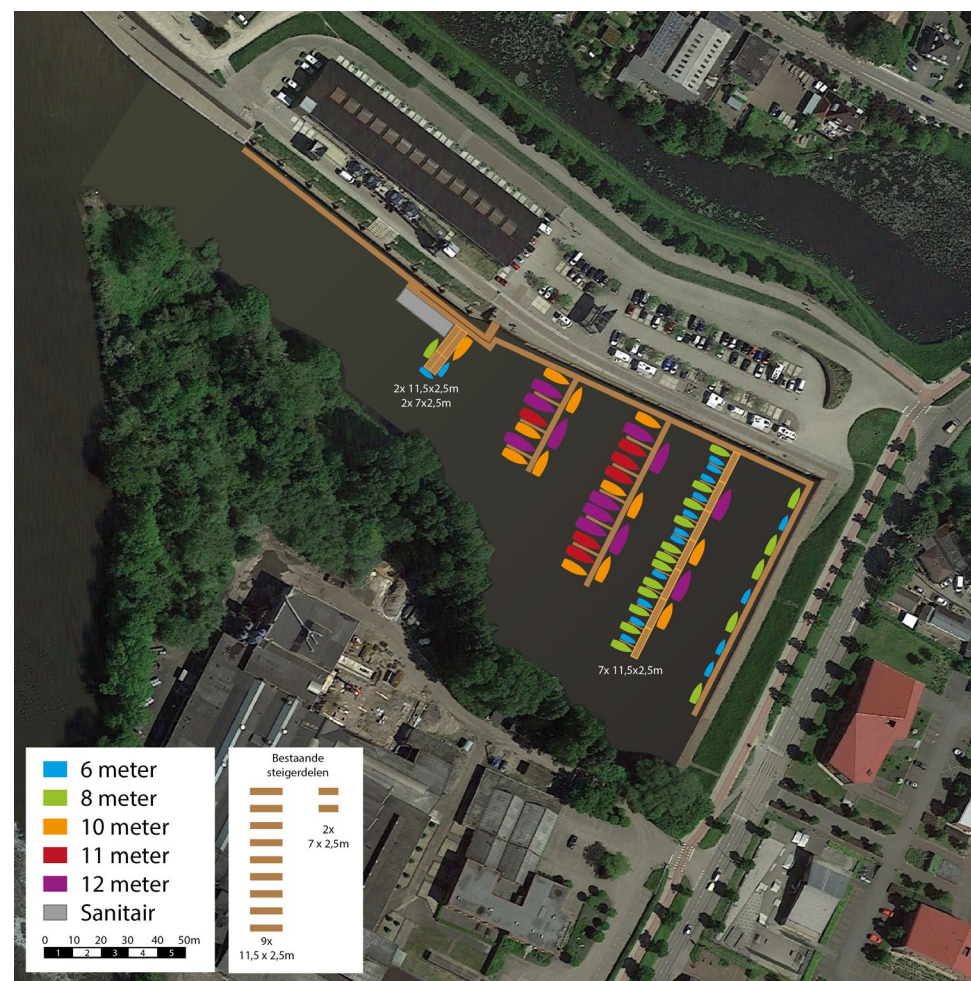
In dit scenario wordt de haven opnieuw ingedeeld. Het 'houten plein' wordt teruggebracht tot een steiger voor dagbezoek (geen omzet voor de haven). Het 'overtollige' steigermateriaal wordt ingezet om een extra pier te maken voor ca 24 kleine bootjes.

Gevraagde investeringen

- Elektra en sanitair opgenomen in basis scenario
- Realiseren vingerpien steiger kop haven € 24.000

Gevolg kosten en opbrengsten

- Extra omzet vaste ligplaatsen winter (+ € 5.000)
- Extra omzet historische schepen (+ € 3.000)
- Extra omzet sloepen en kleine bootjes (€ 12.000)
- Afschrijving investering herinrichting (+ € 5.000)
- Extra beheerkosten en administratie (+ € 3.000)



Passantenhaven 'Plus' met verblijf, visit Doesburg

Maatregelen / aanpassingen:

Dit scenario vormt een extra bouwsteen op het basis-scenario (met of zonder campers). Investerings in sanitair en elektra zijn gedaan en de omzet en kosten worden op een andere wijze toegerekend.

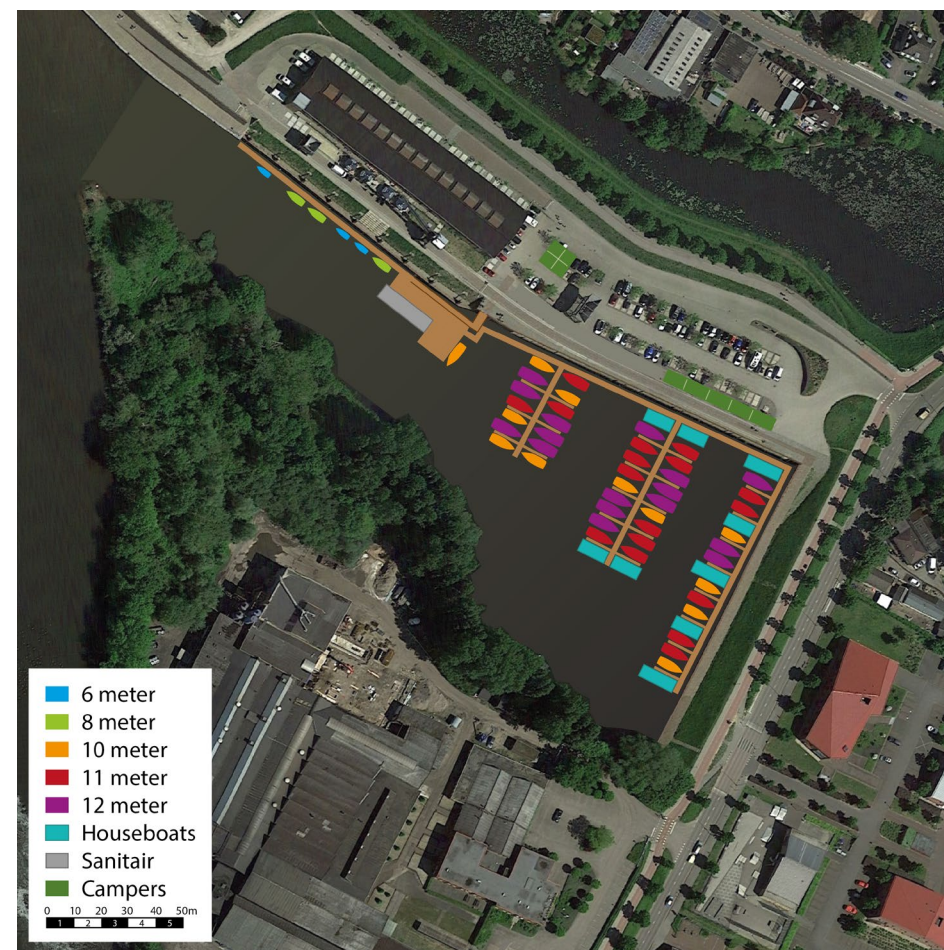
Dit scenario is combineerbaar met meerdere scenario's voor de herindeling van de haven. Handhaven van camperplaatsen in dit scenario ligt voor de hand (verblijfsopties te land en te water). De haven wordt voor een deel door derden gehuurd voor aanvullende commerciële activiteiten, zoals de verhuur van houseboats of andere drijvende verblijfsobjecten. Beheer en marketing van deze opties is geen gemeentelijke taak. Investerings in steigerstructuur en aanpassing komen ten laste van mogelijke exploitanten.

Gevraagde investeringen

- Elektra en sanitair opgenomen in basis scenario
- Herinrichting haven ten laste van mogelijke deexploitanten

Gevolg kosten en opbrengsten (alleen extra verblijfsopties)

- Omzet / huuropbrengst bijzondere verblijfsopties (+ € 10.000)
- Afschrijving investering herinrichting (+ € 4.000)
- Extra beheerkosten en administratie (+ € 5.000)
- **Hogere opbrengst toeristenbelasting verblijfsvormen (+ € 3.500)**



Passantenhaven en havenplein, placemaking

Maatregelen / aanpassingen:

Dit scenario vraagt een breder perspectief en analyse. Vanuit de gedachte dat de Turfhaven met Loc17 en de haven eigenlijk onderdeel moet zijn van de stad als waterplein wordt parkeren en mogelijk ook campers afgebouwd. Het plein wordt dan permanent of af en toe ingezet voor evenementen, voor toeristische activiteiten en voor aanvullende functies (verblijf?) op de wal. De mogelijkheden voor bebouwing zijn beperkt vanuit de Beleidslijn Grote Rivieren. De Kamerbrief Water en Bodem Sturend (november 2022) beperkt de mogelijkheden om deze ruimte te benutten nog verder.

Vanuit die optiek is een toeristisch recreatieve programmering vooral mogelijk door evenementen, tijdelijke functies en riviergebonden activiteiten. Een bredere analyse is nodig met als aandachtspunten:

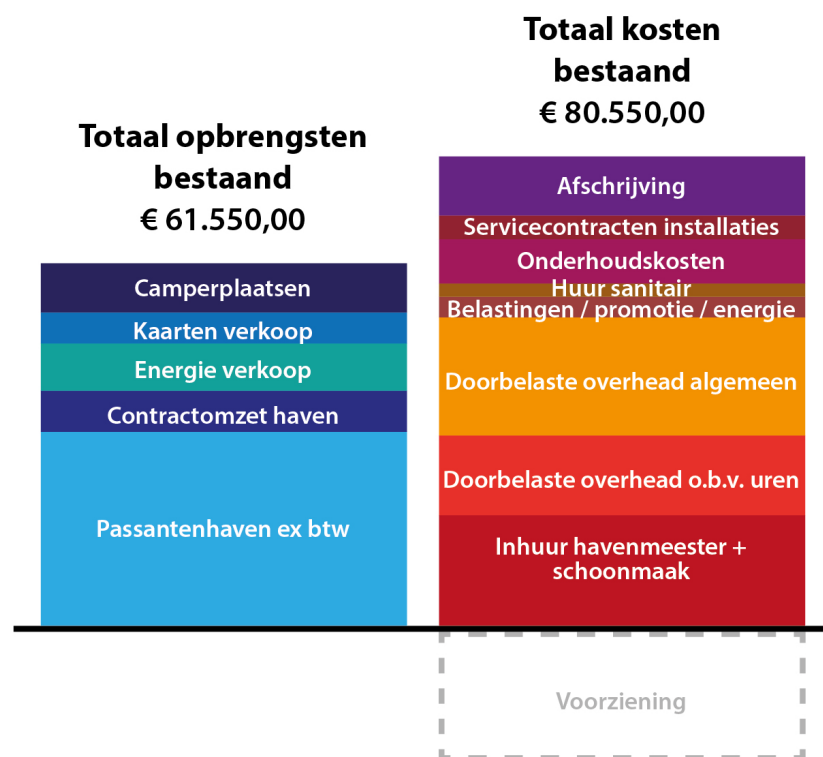
- Parkeercapaciteit stad Doesburg
- Locatie en wenselijkheid camperplaatsen
- Draagkracht binnenstad bij toevoeging recreatief programma Turfhaven
- Combineerbaarheid recreatief evenementenprogramma met andere scenario's haven (inclusief verblijf)



Haven exploitatie, nu en straks

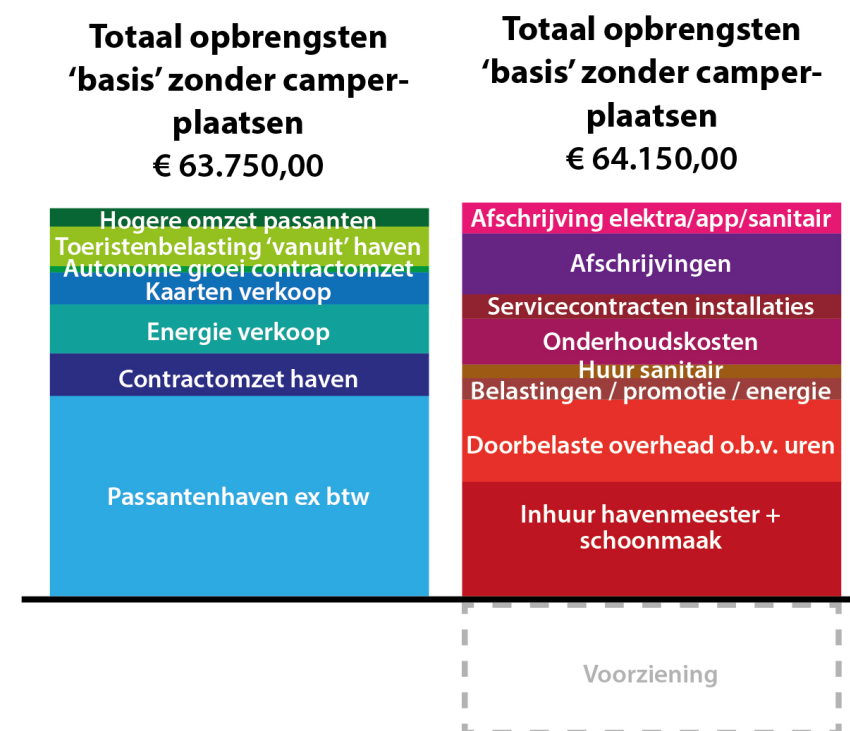
Bestaande exploitatie

We hebben de bestaande verhouding tussen kosten en opbrengsten onderstaand visueel gemaakt. Er is sprake van een verlies. Bovendien wordt een voorziening gemaakt voor toekomstige vervanging die de onbalans nog groter maakt.



Verbeterde situatie exploitatie

Uitgaande van de bestaande situatie is aan de kosten én opbrengstenkant gekeken naar (administratieve) aanpassingen. De camperplaatsen zijn daarbij weggelaten. Daaruit blijkt een exploitatie in evenwicht, exclusief het effect van de reservering voor toekomstige vervanging.



Bouwstenen voor verdere ontwikkeling, financieel

Naast de verbeterde exploitatie is het mogelijk bouwstenen toe te voegen of te behouden in de exploitatie. Deze zijn gevisualiseerd in de verhouding tussen opbrengsten en kosten. Ze kunnen in meerdere combinatie worden toegevoegd aan de haven exploitatie. De tabellen met exacte cijfers zijn opgenomen in de bijlagen.

Op dit moment biedt de haven camperplaatsen. Deze zijn in de basisexploitatie even apart gezet. Mede door investeringen in sanitair en winterexploitatie kunnen de camperplaatsen in hun huidige aantal een goede meerwaarde bieden voor de exploitatie. De toeristenbelasting kan ook geactiveerd worden als 'gevolg' van de haven. De kosten stijgen maar beperkt, er is sprake van bestaand gebruik en wintergebruik zal vragen om wat extra beheer.

De bestaande havenstructuur is in de winter bruikbaar voor vaste ligplaatsen. Er is maar beperkt investering nodig en er is sprake van wat extra beheer. De opbrengsten leveren een eenvoudige en aantrekkelijke bijdrage.

Haven met camperplaatsen

Opbrengsten

Kosten

Campers extra zomer met app
Campers winteromzet met app
Toeristenbelasting campers
Campers omzet bestaand

Herinrichting camperterrein p.j.
Extra beheerkosten campers

Haven met meervoudig gebruik

Opbrengsten

Kosten

Historische schepen winter
Bestaande haven vaste ligplaatsen

Kosten herinrichting
Extra beheerkosten / administratie

Bouwstenen voor verdere ontwikkeling, financieel

De geoptimaliseerde haven vergt wát extra investeringen in aanpassing van vingerpielen. Daardoor is er wat meer omzet vanuit vaste ligplaatsen mogelijk. De stijging van kosten is relatief beperkt.

Met bestaand materiaal en aanpassing van de structuur is het mogelijk ruimte te maken voor vaste ligplaatsen van bijvoorbeeld sloepen. Een combinatie met optimalisatie of meervoudig gebruik is deels mogelijk. De opbrengst is in potentie aanzien, de kosten zullen ook wel stijgen.

Indien de haven ook ruimte gaat bieden aan drijvende verblijfsaccommodaties is er een extra inkomstenstroom te genereren. De aanpassingen aan de structuur kunnen deels ten laste worden gebracht van initiatiefnemers. Het vraagt wel een ander beheermodel, mogelijk met meer toezicht (en kosten).

Geoptimaliseerde haven

Opbrengsten

Historische schepen winter

Uitbreiding vaste ligplaatsen

Kosten

Kosten herinrichting boxen
Extra beheerkosten / administratie

Hergebruik bestaand materiaal haven

Opbrengsten

Vaste ligplaatsen sloepen

Kosten

Extra beheerkosten / administratie
Afschrijving investering herinrichting

Visit Doesburg

Opbrengsten

Toeristenbelasting verblijfopties

Inzet verblijfopties

Kosten

Extra beheerkosten gemeente
Afschrijving investering herinrichting

Schematische vergelijking bouwstenen, meerwaarde

Analyse meerwaarde scenario's haven Doesburg				
	Beeldkwaliteit	Exploitatieresultaat haven	Toeristisch bezoek en bestedingen Doesburg	Opmerking
Passantenhaven 'basis'	0/+ Geen campers meer	0 Iets meer passanten Geen campers	0/- Geen campers meer	Vooraf administratieve operatie
Camperplaatsen	0 Bestaande situatie	0/+ Meer betalende campers	+ Behoud en toename camperbezoek	Toepasbaar bij alle scenario's
Passantenhaven met meervoudig gebruik (winterliggers)	+ Beter in winter	+ Eenvoudige bijdrage	0 Geen effect	Administratieve werkzaamheden beheer
Passantenhaven geoptimaliseerd (tbv vaste ligplaatsen)	+ Haven oogt completer	+ Investerings staan in verhouding tot bijdrage	+ Iets meer ruimte voor drukke dagen	Haven wordt minder flexibel in de indeling
Passantenhaven uitbreiding met bestaand materiaal (tbv vaste ligplaatsen en sloepen)	+ Sloepen maken haven completer	++ Relatief eenvoudig voor extra resultaat	+ Iets meer ruimte voor drukke dagen	Risico op verhuurbaarheid kleine ligplaatsen
Passantenhaven 'Plus' Verblijf, visit Doesburg	? Afhankelijk van invulling	++ Extra omzet beperkt risico	++ verbreiding aanbod	Vraagt andere manier van exploitatie met partners
Passantenhaven Placemaking	? Afhankelijk van programma	0 Geen invloed op exploitatie	? afhankelijk van aanbod en alternatief parkeren	Vraagt bredere analyse

Advies

Overwegingen en advies ‘altijd doen’

Overwegingen

In voorgaande tabelmatige, ontwerpende en beschrijvende analyse zijn verschillende scenario's aan de orde gekomen die al dan niet elkaar aan kunnen vullen of volgtijdelijk ingezet kunnen worden. Wij nemen het volgende in overweging

- De passantenhaven vormt de basis. Deze moet goed, gewaardeerd, goed beheerd, (redelijk) kostendekkend en toekomst bestendig zijn. Met een technische verbetering in combinatie met een administratieve aanpassing is er sprake van een kostendekkende haven, met of zonder toegevoegde functies
- Er zijn investeringen, optimalisatiemogelijkheden qua omzet én qua kosten die altijd gewenst zijn en daarmee het basis scenario vormen.
- De keuze voor campers (of niet) op deze locatie is van meer factoren afhankelijk (beeldkwaliteit, alternatieven, openbaar sanitair, toeristische visie). Deze zijn combineerbaar inpasbaar (of niet) met alle scenario's en bouwstenen.
- De wijze van beheer (met of zonder altijd aanwezige havenmeester) ter plaatse is een nadere keuze gekoppeld aan de gastvrijheidsrol. Automatisering kán een alternatief bieden, maar vervangt niet alle uren

Advies ‘Altijd doen’

Ons advies is volgtijdelijk en in stappen ingedeeld:

1. Maak de havenadministratie helder met toerekening van kosten en opbrengsten. Dan is de uitgangspositie zo goed als neutraal
2. Investeer in de renovatie van de drijvende sanitaire voorzieningen door deze na aankoop op te knappen en aantrekkelijk te maken. Bekijk of aansluiting op de riolering mogelijk en betaalbaar is.
3. Investeer in de vernieuwing van elektra en betaling (afstand bedienbaar) via een app als AanUit.net / Easy2pay. Activeer deze investeringen binnen de rekening haven. Dek deze extra investeringen met directe extra inkomsten
4. Verbeter de aansluiting van de haven naar de stad door een trap tussen het parkeerterrein en de dijk, zodat bezoekers de stad zien en veilig de stad in kunnen lopen (zie bijlage). Investeringen zijn sterk afhankelijk van de uitvoering en mogelijkheden vanuit het Waterschap
5. Integreer de opties voor havenvernieuwing in de brede scope van parkeren, toeristische visie en samenwerking met verenigingen en ondernemers in de omgeving.



Advies, toekomstbeeld passantenhaven Doesburg

Advies basis haven

In voorgaande pagina is uitgewerkt welke stappen sowieso onderdeel zouden moeten zijn van de toekomst van de haven:

1. Heldere toerekening kosten en opbrengsten
2. Aankoop en renovatie sanitair
3. Realiseren elektra, aansturing via app voor boeking en betaling
4. Overige bouwstenen bezien in een bredere scope

Ons bureau is gevraagd een advies te geven of de meest kansrijke en optimale exploitatie in de toekomst. Wij adviseren voor het eerstvolgende exploitatiejaar de begroting 'op te schonen' en de investeringen als beschreven uit te voeren. Daarnaast vinden wij een intensiever gebruik van de haven door andere doelgroepen in de winter, zowel historische schepen als jachten, een waardevolle aanvulling. Daar geleidelijk naar toe groeien licht voor de hand.

Indien blijkt dat de interesse in vaste ligplaatsen groot is en de samenwerking met de watersportvereniging positief op dit punt, dan adviseren wij uitbreiding van capaciteit middels het opnieuw inrichten van de haven met bestaand materiaal.

Advies andere (verblijvende) doelgroepen

De keuze om campers te accommoderen is een vrije keuze van de stad, het opheffen van de camperplaatsen staat de gemeente vrij, een alternatieve locatie hoeft niet gevonden te worden.

Toch past de campertoerist uitstekend bij Doesburg en mogelijk ook bij de passantenhaven. Beheer en toezicht (en betaling) zijn geregeld en de locatie vlak bij de stad wordt zeer gewaardeerd. Herinrichting van de capaciteit ten gunste van het zicht op de haven is wel gewenst, niet alle campers hoeven direct aan het water te staan. De omzet van campers is bovendien aantrekkelijk voor de exploitatie. Wij adviseren de camperplaatsen te behouden, opnieuw in te richten en de omzet uit camperplaatsen (met de app) te optimaliseren voor zomer en winter. Een andere afweging kan gemaakt worden in de visie toerisme die wordt opgesteld.

De keuze voor verblijfsrecreatie in de haven (glamping) vraagt een hele andere opzet (en dus afweging). Investeringskosten (en risico's) maken dat dit alleen van meerwaarde is als dit past in een bredere toeristische strategie, de haven kan ook 'zonder' deze bouwsteen.



Organisatie haven, opties en organisaties

In onderstaande tabel zijn de inkomsten en uitgaven van de combinatie die wij adviseren in beeld gebracht. Op basis van de verwachte kosten en opbrengsten biedt deze exploitatie ook ruimte voor het reserveren voor toekomstige vervanging.

Uitwerking exploitatie adviesmodel, gecombineerde bouwstenen			
opbrengsten		kosten	
post	bedrag	post	bedrag
passantenhaven ex btw	€ 33.000,00	inhuur havenmeester en schoonmaak	€ 19.800,00
contractomzet haven	€ 7.000,00	doorbelaste overhead obv uren	€ 13.500,00
hogere omzet passanten	€ 3.000,00	belastingen, promotie, energie	€ 2.100,00
autonome groei contractomzet	€ 1.000,00	huur sanitair (na aankoop = afschrijving)	€ 2.250,00
energie verkoop	€ 8.000,00	onderhoudskosten	€ 7.500,00
kaarten verkoop	€ 5.250,00	servicecontacten installaties	€ 4.000,00
toeristenbelasting 'vanuit' haven	€ 6.500,00	afschrijving gecorrigeerd 30 jaar	€ 7.500,00
		afschrijving investering elektra / app	€ 5.000,00
Campers omzet bestaand	€ 8.300,00	herinrichting camperterrein, per jaar	€ 2.500,00
toeristenbelasting campers	€ 2.400,00	extra beheerkosten campers, stelpost	€ 4.000,00
campers extra zomer met app	€ 3.000,00		
campers winteromzet met app	€ 6.000,00		
bestaande haven vaste ligplaatsen	€ 5.000,00	kosten herinrichting, beperkt	€ 2.000,00
historische schepen winter	€ 3.000,00	extra beheerkosten / administratie	€ 2.000,00
totaal inkomsten bestaand	€ 91.450,00	totaal kosten bestaand	€ 72.150,00

Organisatie haven, opties en organisaties

	Voordelen	Nadelen
Gemeente	• Zeggenschap (her)inrichting • Toezicht op onderhoud • Toezicht op botenbestand Toeristische aankomst, welkom	• Geen kerntaak • Kostbaar door gemeentelijke arbeidsovereenkomsten en doorbelasting • Weinig flexibiliteit in prijsstelling en handhaving • Risico op leegstand haven (en dus minder opbrengsten) ligt bij de gemeente
WSV / Stichting	• Direct gebruikers • Beperkt exploitatierisico gemeente (tenzij slechte exploitatie, dan subsidievraag) • Lokale borging • Toezicht en handhaving • Doorgaans lage tarieven	• Geen invloed op kwaliteit • Vaak 'menselijk' verhaal achter visuele misstanden • Afhankelijkheid van vrijwilligers • Minder flexibele opstelling (leden) • Beperkte investeringscapaciteit
Bedrijf als haven	• Optimale commerciële invulling • Geen exploitatierisico gemeente • Zakelijke overeenkomst • Investeringscapaciteit bij partner • Toezicht en handhaving in belang van exploitant	• Beperkte invloed na sluiten overeenkomst • Commercieel belang kan programma onder druk zetten (vaste ligplaatsen, bewoning, verkoophaven)
Bedrijf als neven activiteit	• Optimale commerciële invulling • Geen exploitatierisico's gemeente • Zakelijke overeenkomst • Investeringscapaciteit bij partner • Toezicht en handhaving in belang van exploitant	• Beperkte invloed na sluiten overeenkomst • Hoofdactiviteit kan de overhand krijgen wegens groter belang • Mogelijk desinteresse
Bedrijf in opdracht	• Heldere taakomschrijving voor beheer • Bij disfunctioneren kan contract beëindigd worden	• Weinig flexibiliteit in prijsstelling en handhaving • Risico op leegstand bij gemeente

Organisatie haven, overwegingen en advies

Overwegingen

De passantenhaven is nu sterk verweven met de gemeentelijke organisatie. Daarbij worden investeringen uit het verleden doorbelast naar de haven, worden reserveringen gemaakt voor vervanging in de toekomst en worden gemeentelijke overheadkosten doorbelast naar de haven. Met een optimalisatie van deze berekeningen is de haven in de basis (net) kostendekkend te krijgen als zelfstandige activiteit.

Er zijn goede mogelijkheden om de haven een breder draagvlak te geven, door winterligplaatsen, extra ligplaatsen, optimalisatie en benutting voor drijvende verblijfsfuncties. Daarmee krijgt de exploitatie een bredere basis. Tegelijkertijd vraagt dit om investeringen die door marktpartijen niet gedaan kunnen of zullen worden.

Er zijn enkele zaken die een nadere uitwerking en afweging vragen. Verplaatsen (of sluiten) van camperplaatsen past in de analyse rond parkeren en benutting van het havenplein voor andere activiteiten en evenementen vergt een eigen afweging. Realisatie van de open horeca van Loc17 zal de kwaliteit van de plek sterk veranderen.

Afweging en advies

Er is ook in de komende jaren nog veel onzeker. De haven vraagt om een opknapbeurt voor sanitair en elektra. Modernisering van de reservering en betaling biedt opties voor verbetering van de balans tussen kosten en opbrengsten. Tijdens de periode van investeren en transformeren is het maken van langjarige afspraken met externe partijen lastig.

Het is beter de zaken eerst goed op orde te hebben, met een technische en sanitaire update, een heldere administratie, toegevoegde omzet waar mogelijk en keuzes voor de toekomst zodra dat kan. Het overdragen van het 'risico' van de haven naar een andere organisatie is daarmee niet gewenst en lastig haalbaar.

Het overdragen van een deel van de arbeid (havenmeesterschap) naar een andere organisatie is wel goed mogelijk. Met de invoering van een online betaalsysteem ontstaat een aparte geldstroom die los komt te staan van de gastheer-rol in de haven en de schoonmaak van voorzieningen. Het zoeken van een partij die via een dienstenovereenkomst deze taak op zich kan nemen blijft mogelijk.



Analyse en advies sanitaire voorziening

Sanitair op de kade of in de haven		
aspect	in de haven drijvend	op de kade bebouwd
toegang haven gasten	optimaal, direct bij aankomst	goed, na ontvangst code, niet voor dagbezoekers over water
toegang camper gasten	achter hek, ontsluiten met app of sleutel (of openlaten)	optimaal, direct in zich, nog steeds via toegangscode
toegang overige gasten	beperkt door hek en (nu) en toegangscode (straks)	kan combinatie zijn met openbaar toiler (gewenst)
alternatief in eigen verblijf (camper of boot)	voorkomt gebruik onderwatertoilet	veel campers hebben eigen sanitair met vuilwatertank
beeldkwaliteit	optimaal, valt weg in kade, vrij zicht nieuwe horeca	precies in zicht horeca terras Loc17 na ontwikkeling
veiligheid	achter hek, afgesloten, wel uit zicht	openbare ruimte, in het zicht, als openbaar toilet lastiger
vergunning	past in bestemming haven	in strijd met bestemming tenzij in bouwvlak
stank en warmte	bij hoge temperatuur meer warmte	meer wind en doorwaaiing, nieuwe voorziening naar riolering
investeringen	ponton, opbouw, afvoer, pomp	volledig nieuw gebouw op kade of inpassing
beheer en overzicht	gekoppeld aan haven optimaal	beheer niet door
ruimte beslag	geen extra ruimte op de kade gebruikt ten koste van parkeren of camperplaatsen	
investering	onderzoek naar renovatie en ombouw bestaande unit	in alle gevallen aanzienlijk (180K+)
beheerkosten	afhankelijk van investering in pomp systeem	beheer niet door
tijdelijke maatregelen	overgang via renovatie oude gebouw	niet mogelijk, is dubbelop als later toch op kade
overig	in combinatie met nieuw haven beheer systeem	

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de realisatie van de voorziening gekoppeld aan de haven voor de havengasten het meest aantrekkelijk is. Er is sprake van een goed afsluitbare voorziening, aantrekkelijk in de beeldkwaliteit (want laag gelegen naast de kade) en bovendien past deze werkwijze in het bestaande bestemmingsplan. Daarnaast is de haven de basisfunctie en zijn eventuele camperplaatsen een onzekere factor binnen de scenario's. Renovatie van het gebouw met aandacht voor de stank en mogelijk een pompaansluiting naar de riolering heeft daarmee inhoudelijk de voorkeur.

Analyse haven- en camper beheersystemen

vergelijking beheersystemen haven en camperplaatsen en elektra					
aspect	huidige situatie	AanUit.net	Blue Water App	I-Marina	connect4shore
oorsprong systeem	elektra zuilen, betaalautomaat, betaalkaart	online reserveren en schakelen elektra en water	online reserveren en beheren ligplaatsen	beheersysteem jachthavens	betaalsysteem beroepsvaart
toepassingen	ter plaatse	web, app, ter plaatse mogelijk online en via app en web QR	app, ter plaatse	web, ter plaatse, QR	app
ligplaats reserveren	niet mogelijk	web en app	mogelijk online en via app	neen	neen
ligplaats betalen	ter plaatse via pin	web en app	app, ter plaatse	web en ter plaatse	neen
camper betalen	allen zomer via betaalautomaat	web en app	app, ter plaatse	één camperplaats aangesloten	nvt
elektra schakelen	handmatig, geen systeem	op afstand na inbouw software	op afstand via Eurostekkers met zenders	na omzetting systeem naar Aribel	ja
water tappen	handmatig, geen systeem	op afstand na inbouw software	neen	neen	ja
toegangscontrole	met liggeldkaart	op afstand na inbouw software	ja, los systeem	nog niet mee bekend	neen
bekend bij pleziervaart	ja	ja			
bekend bij camperaar		ja	minder	neen	neen
andere havens die gebruiken		Zutphen, Zwolle, Kampen, groot aantal gemeentehavens	WSV Zutphen, Hattem, Hasselt, Gastvrije Randmeren	Kampen, Deventer	beroepsvaartkade Kampen
camperplaatsen die gebruiken		groeidend aantal	niet helemaal duidelijk	één camperplaats aangesloten	geen

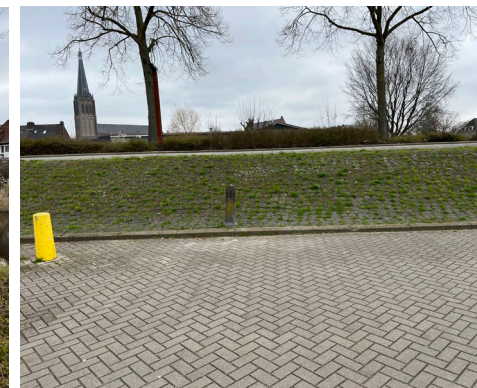
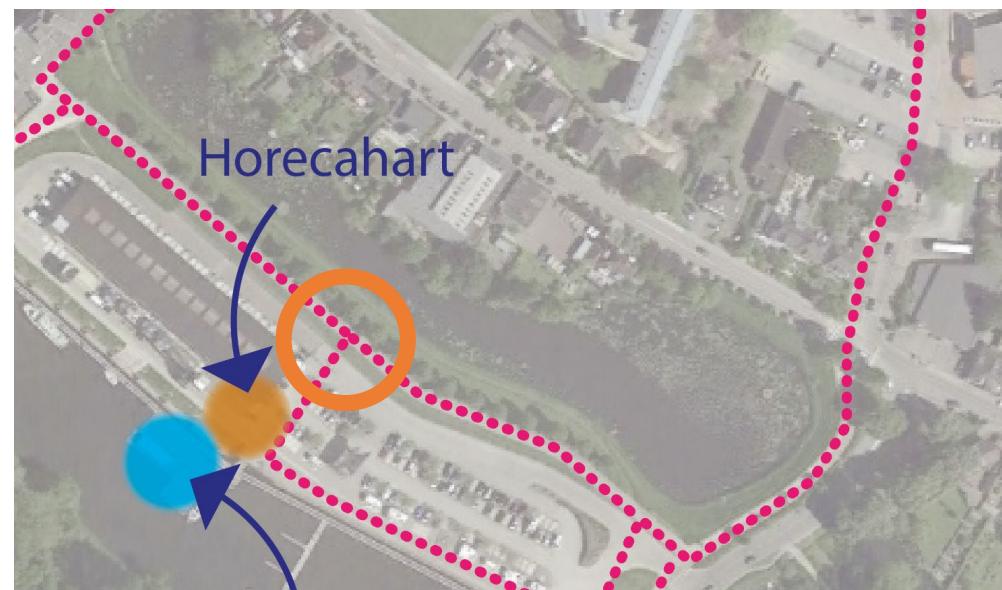
In bovenstaande analyse is een overzicht opgenomen van de mogelijke betaalsystemen voor de haven – en camperplaatsen. Voor Doesburg is een optimale combinatie met de techniek (elektra, betalen, water, toegangscontrole) de basis. Niet zozeer het reserveren en indelen van de haven is leidend, maar de connectiviteit met de voorzieningen. Hier moet immers de reductie van beheerkosten vandaan komen in combinatie met de stijging van inkomsten door jaarrond exploitatie. Een technische insteek van het product vinden wij daarmee essentieel. In de haven van Doesburg is apparatuur van Seijsener Recreatietechniek aanwezig. AanUit.net (Easy2pay) is een product van Seijsener en sluit daarmee goed aan. Bovendien wordt dit door veel andere (nabijgelegen) gemeentehavens gebruikt. Wij opteren voor AanUit.net als eerste optie voor een havenbeheersysteem.

Bijlagen

Bijlage, trap als verbinding naar de stad

De dijk tussen de stad en het havenplein is tevens een primaire kering. Functioneel is een eenvoudige trap om de ca 180 cm hoogteverschil te overbruggen voldoende. Het intact houden van het talud van de waterkering is daarbij het eenvoudigst en meest veilig. De trap is dan als het ware 'te gast' op het talud. Uitvoeringsvarianten zijn er in staal, hout of cortenstaal, aansluitend bij het ontwerp van de omgeving van de haven. De investeringen kunnen beperkt blijven maar zijn sterk afhankelijk van de uitvoering.

Aandachtspunt is de aansluiting van de trap op het fietspad boven. Een klein hek in het midden van de trap, parallel aan de dijk, is nodig om onverwachte voetgangers op het fietspad te voorkomen. Dit is een eveneens eenvoudige ingreep met een hekje, zoals vaak bij uitgangen van schoolpleinen wordt toegepast.



Bijlage, financieel bestaande exploitatie

Exploitatie passantenhaven en campers bestaande situatie gemiddeld			
opbrengsten		kosten	
post	bedrag	post	bedrag
passantenhaven ex btw	€ 33.000,00	inhuur havenmeester en schoonmaak	€ 19.800,00
contractomzet haven	€ 7.000,00	doorbelaste overhead obv uren	€ 13.500,00
energie verkoop	€ 8.000,00	doorbelaste overhead algemeen	€ 20.000,00
kaarten verkoop	€ 5.250,00	belastingen, promotie, energie	€ 3.500,00
camperovernachtingen	€ 8.300,00	huur sanitair (na aankoop = afschrijving)	€ 2.250,00
		onderhoudskosten gemiddeld per jaar	€ 7.500,00
		servicecontacten installaties	€ 4.000,00
		afschrijving en 20 jaar	€ 10.000,00
totaal inkomsten bestaand	€ 61.550,00	totaal kosten bestaand	€ 80.550,00

Exploitatie passantenhaven 'basis', zonder camperplaatsen, kosten optimaliseren			
opbrengsten		kosten	
post	bedrag	post	bedrag
passantenhaven ex btw	€ 33.000,00	inhuur havenmeester en schoonmaak	€ 19.800,00
contractomzet haven	€ 7.000,00	doorbelaste overhead obv uren	€ 13.500,00
hogere omzet passanten	€ 3.000,00	belastingen, promotie, energie	€ 2.100,00
autonome groei contractomzet	€ 1.000,00	huur sanitair (na aankoop = afschrijving)	€ 2.250,00
energie verkoop	€ 8.000,00	onderhoudskosten	€ 7.500,00
kaarten verkoop	€ 5.250,00	servicecontacten installaties	€ 4.000,00
toeristenbelasting 'vanuit' haven	€ 6.500,00	afschrijving gecorrigeerd 30 jaar	€ 7.500,00
		afschrijving investering elektra / app	€ 5.000,00
totaal inkomsten bestaand	€ 63.750,00	totaal kosten bestaand	€ 61.650,00



Bijlage, financieel bouwstenen per onderdeel

bouwstenen voor doorontwikkeling haven (en camperplaatsen), scenario's			
Camperplaatsen bestaande omvang			
Campers omzet bestaand	€ 8.300,00	herinrichting camperterrein, per jaar	€ 2.500,00
toeristenbelasting campers	€ 2.400,00	extra beheerkosten campers, stelpost	€ 4.000,00
campers extra zomer met app	€ 3.000,00		
campers winteromzet met app	€ 6.000,00		
Meervoudig gebruik bestaande inrichting			
bestaande haven vaste ligplaatsen	€ 5.000,00	kosten herinrichting, beperkt	€ 2.000,00
historische schepen winter	€ 3.000,00	extra beheerkosten / administratie	€ 2.000,00
Geoptimaliseerde inrichting haven			
uitbreiding vaste ligplaatsen	€ 8.000,00	kosten herinrichting, boxen	€ 4.000,00
historische schepen winter	€ 3.000,00	extra beheerkosten / administratie	€ 3.000,00
herinrichting bestaand materiaal tbv sloepen			
vaste ligplaatsen sloepen	€ 12.000,00	afschrijving investering herinrichting	€ 5.000,00
		extra beheerkosten / administratie	€ 3.000,00
verblijfsrecreatie als onderdeel, Visit Doesburg			
inzet verlijfsopties	€ 10.000,00	afschrijving investering herinrichting	€ 4.000,00
toeristenbelasting verblijfopties	€ 3.500,00	extra beheerkosten gemeente	€ 5.000,00

Bijlage, verblijfsopties, inspiratie

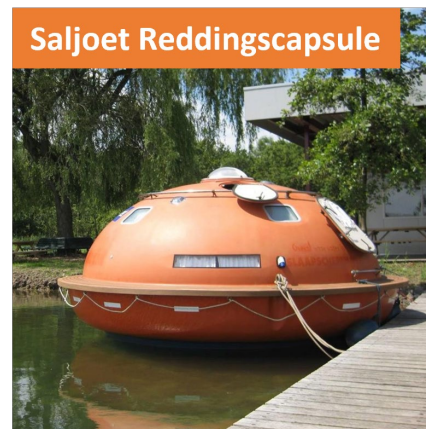
De toevoeging van mogelijke verblijfsopties in de haven opent nieuwe markten. Doesburg heeft behoefte aan overnachtingscapaciteit en zoekt dit met name in kleinschalige en onderscheidende initiatieven. Het inpassen van drijvend verblijf past goed in deze strategie. Aandachtspunt kan zijn dat sommige vormen van 'drijfverblijf' door RWS kunnen worden aangemerkt als bouwwerk, duidelijk bedoeld om ter plaatse te blijven. In dat geval is dit mogelijk lastiger vergunbaar binnen het stroomvoerend regime van de rivier. Op deze pagina wat inhoudelijke inspiratie voor passende concepten.

Kampeervlot


Drijvend avontuur voor jonge stelletjes en stoere zonen met hun vader.

Luxe motor


Een verbouwd schip voor verblijf aan boord in havens en daarbuiten

Saljoet Reddingscapsule

Houseboat

Salontjalk

Wikkelboat
