

Referat

Dato
25. september 2020

Ansvarlig
Johnny Kristensen

Reference
D20903-20/1.0

Bestyrelsesmøde nr. 59 - Ekstraordinært

Mødedato: Torsdag d. 24. september 2020 kl. 17.00
Mødested: Business Park Nord, Østre Alle 6, Støvring, Mødelokale Konference
Referent: Johnny Kristensen

Mødedeltagere:

Peter Hansen
Tommy Degn
Jeanette Sagan
Ole Fredriksen
Lars Hørsman
Hans Peter Nissen-Petersen
Johnny Kristensen

Afbud:
Jesper Frisgaard Pedersen

1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning:

Dagsorden er godkendt.

2. Meddelelser fra formanden.

Fællesløsning Mariagerfjord Vand A/S, Vesthimmerland Forsyning A/S og Rebild Vand & Spildevand A/S.
Orientering om styregruppemøde d. 22. september 2020.

Temamøde forud for et byrådsmøde.

På baggrund af Rebild Vand & Spildevand A/S' anmodning om afholdelse af et temamøde forud for et byrådsmøde, har Rebild kommune foreslået at mødet afholdes forud for byrådsmødet d. 27. januar 2021. Rebild Vand & Spildevand A/S har takket ja til tidspunktet.

Indstilling:

At orienteringen tages til efterretning:

Bilag:

Ingen

Drøftelse:

Peter Hansen orienterede om styregruppemødet d. 22. september vedr. Fællesløsning Mariagerfjord Vand A/S, Vesthimmerland Forsyning A/S og Rebild Vand & Spildevand A/S.

Aftalen er klar til underskrift efter endelig gennemgang i de enkelte forsyninger.

Miljøkonsekvensrapporten er godkendt i de 3 kommuner, der er kommet en enkelt indsigelse som er sendt til miljøstyrelsen. Forventes behandlet færdig i år.

Tillæg til spildevandsplaner forventes godkendt i de 3 kommuner i løbet af november 2020.

Endelig aftale bliver præsenteret på næste bestyrelsesmøde.

Indholdet på temamødet forud for byrådsmødet d. 27. januar 2020 drøftes på et kommende bestyrelsesmøde.

Beslutning:

Orienteringen tages til efterretning

3. Rebild Vand & Spildevand A/S – Nyt domicil.

Rebild Vand & spildevand A/S har siden udskillelsen som selvstændigt selskab i 2010 været delt på flere lokationer.

Administrationen har siddet i lejede lokaler på Sverrigårdsvej 3, Skørping, mens Driften har været delt på 3 mødesteder:

- Bælum gl. renseanlæg
- Nørager renseanlæg
- Pumpestation Øster Hornum

Alle steder har være udfordret af utidssvarende forhold i forhold til bl.a. størrelse, udformning og ikke mindst arbejdsmiljø.

På arbejdsmiljøområdet har selskabet f.eks. udfordringer i forhold til. kloakbekendtgørelsens krav vedr. hygiejne og badefaciliteter for både administration (tilsynsmedarbejdere) og driftspersonalet.

Strukturen på afløbssystemet har samtidigt udviklet sig, så alle renseanlæg i den nordlige del af kommunen nu er nedlagte så spildevandet her pumpes til rensning i Aalborg og den planlagte aftale om fælles transport og rensning af spildevand mellem Vesthimmerlands Forsyning, Mariagerfjord Vand og Rebild Vand & Spildevand A/S betyder, at de resterende renseanlæg i den sydlige del af kommunen planlægges nedlagt over en årrække.

Dette betyder at driftens opgaver ændres fra at møde decentralt og drive et renseanlæg til bl.a. at køre rundt og servicere og vedligeholde en række pumpestationer fordelt over hele kommunen.

Det har derfor længe været et ønske at samle hele selskabet på én adresse for at skabe et tættere samarbejde mellem drift og administration samt udnytte synergien i et fælles mødested.

Rebild Vand & Spildevand A/S har siden efteråret 2019 arbejdet med muligheden for at samle selskabet i et fælles domicil.

Rebild kommune havde 3 ledige lokationer, som blev bragt i spil som mulige domicil for Rebild Vand & Spildevand A/S:

- Hellum skole
- Kløvermarken, Børnehave i Ravnkilde
- Sønderup skole.

Sønderup skole er efterfølgende blevet solgt til anden side, hvorfor den ikke er med i de videre vurderinger.

Ud over de 3 kommunale lokationer har der været dialog med Business Rebild for at afklare om de havde kendskab til andre ledige ejendomme/lokationer der kunne være mulighed for Rebild Vand & Spildevand A/S.

På generalforsamlingen i maj 2020 blev det aftalt, at Rebild Vand & Spildevand A/S får udarbejdet overslag til beslutningsprocessen i forhold til ombygning og drift af eksisterende ledige lokaler samt evt. nybygning.

Rebild Vand & Spildevand A/S indgik i juni 2020 aftale med ingeniørfirmaet NIRAS om bygherrerådgivning i forhold til vurdering af økonomi for ombygning og drift for de 2 tilbageværende lokationer sammenlignet med en evt. nybygning.

NIRAS fremsendte d. 17. september Notat vedr. beslutningsgrundlag for nyt domicil.

Som baggrund for notatet har NIRAS i samarbejde med Rebild Vand & Spildevand udarbejdet et funktionsdiagram og et rumskema ud fra følgende forudsætninger:

- Bygningsreglement BR18
- Bekendtgørelse om kloakarbejde mv., bekendtgørelse nr. 473
- Interview med administrations- og driftspersonale omkring arbejdsgange, pladsforhold mm.
- Erfaringstal fra tilsvarende byggerier.

Behovsanalysen for det nye domicil er opgjort til følgende arealer:

Rumtype	Bruttoareal [m ²]
Kontor	213
Fællesrum	127
Vådtrum	134
Depotrum	59
Lager (opvarmet)	199
Lager (uopvarmet)	77
Teknikum	28
Samlet	837

Skemaet viser et samlet arealbehov på følgende:

- Kontor og personale: ca. 560 m²
- Lager og værksted mm. ca. 275 m².

Hellum skole:

Hellum skole består af 8 bygninger, hvoraf kun selve skolebygningen har en størrelse der kan anvendes til nyt domicil for Rebild Vand & Spildevand A/S

Skolebygningen er opført i 1919 og har et areal på i alt 1.187 m².

NIRAS har i notatet kun kigget på omkostninger til ombygning og drift af selve skolebygningen. Der er ikke taget stilling til evt. nedrivning eller alternativ brug af de resterende bygninger.

NIRAS skønner den samlede anlægssum inkl. omkostninger og projekteringsusikkerhed til følgende:

Håndværkerudgift	[kr.]
Ombygning (kontor, fællesrum, vådrum, depotrum og teknikrum)	7.159.320
Tilbygning (lagerrum)	2.793.000
Udvendigt	1.096.825
Disponibelt areal ^{*)}	1.536.000
Overskydende areal ^{**)}	702.000
Samlet håndværkerudgift	13.287.145
Omkostninger (25% af håndværkerudgift)	3.321.786
Projekteringsusikkerhed (10% af håndværkerudgift)	1.328.155
Samlet anlægssum	17.937.646

Notatet indeholder ikke anskaffelsessum for bygningerne.

Den offentlige vurdering for ejendommen	Kr. 6.200.000
---	----------------------

Ejendommen er sat til salg på Rebild kommunes hjemmeside uden mindstepris.

Notatet beregner udelukkende driftsomkostningerne til opvarmning for de 3 løsninger, idet omkostningerne til brugsvand, belysning, ventilation mm. vurderes at være ens for alle 3 løsninger

Omkostningerne til rumopvarmning	64.162 kr./år
----------------------------------	----------------------

Omkostningerne til rumopvarmning er udelukkende beregnet for skolebygningen.

Der er ikke medregnet omkostninger til opvarmning af de resterende bygninger.

Kløvermarken, Børnehaven Ravnkilde:

Kløvermarken består af børnehaven og en uopvarmet hal samt 2 udhuse.

Børnehaven er opført i 1997 og er 617 m²

Hallen er opført i 2005 og er 155 m²

NIRAS skønner den samlede anlægssum inkl. omkostninger og projekteringsusikkerhed til følgende:

Håndværkerudgift	[kr.]
Ombygning (kontor, fællesrum, vådrum, depotrum, teknikrum og kold hal til rør og brødgods)	5.952.520
Tilbygning (øvrige lagerrum)	2.177.000
Udvendigt	767.825
Disponibelt areal*)	828.000
Samlet håndværkerudgift	9.725.345
Omkostninger (25% af håndværkerudgift)	2.431.336
Projekteringsusikkerhed (10% af håndværkerudgift)	972.535
Samlet anlægssum	13.129.216

Notatet indeholder ikke anskaffelsessum for bygningerne.

Den offentlige vurdering for ejendommen	Kr. 3.000.000
---	----------------------

Ejendommen er sat til salg på Rebild kommunes hjemmeside uden mindstepris.

Notatet beregner udelukkende driftsomkostningerne til opvarmning for de 3 løsninger, idet omkostningerne til brugsvand, belysning, ventilation mm. vurderes at være ens for alle 3 løsninger

Omkostningerne til rumopvarmning	23.066 kr./år
----------------------------------	----------------------

Nybyggeri:

Omkostningerne i forbindelse med et nybyggeri er beregnet ud fra behovsanalysen, og fremgår af rumskemaet i bilag.

Håndværkerudgift	[kr.]
Indvendige arealer	10.733.240
Udvendigt arealer	1.096.825
Samlet	11.830.065
Omkostninger (25% af håndværkerudgift)	2.324.836
Projekteringsusikkerhed (10% af håndværkerudgift)	1.183.007
Samlet anlægssum	15.970.588

Notatet indeholder ikke anskaffelsessum for grund til nybyggeri.

Skøn over grundpris.	Kr. 1.000.000
----------------------	----------------------

Grundprisen er skønnet ud fra en grund på 5.000 m² til 200 kr./m². Grundpriserne varierer meget afhængig af placering af grunden.

Grundpriser for erhvervsområder i Rebild kommune fremgår af hjemmesiden: www.mangegodegrunde.dk:

Eksempler på grundpriser:

- Porsborgparken, Støvring 200 kr./m²
- Støvring Nord: 120 kr./m²

Notatet beregner udelukkende driftsomkostningerne til opvarmning for de 3 løsninger, idet omkostningerne til brugsvand, belysning, ventilation mm. vurderes at være ens for alle 3 løsninger

Omkostningerne til rumopvarmning	12.163 kr./år
----------------------------------	----------------------

Sammenfatning:

	Hellum Skole	Kløvermarken, Ravnkilde	Nybyggeri
Håndværkerudgift (kr.)	13.287.145	9.725.345	11.830.825
Omkostninger mm. (kr.)	4.649.941	3.403.871	3.507.843
Vurderingspris/grundkøb (kr.)	6.200.000	3.000.000	1.000.000
Varmeomkostning (kr./år)	64.162	23.066	12.048

Hellum skole fremstår klart som den dyreste lokation at ombygge uanset anskaffelsespris for bygningerne og den har samtidigt større varmeomkostninger end de 2 andre muligheder.

NIRAS vurderer med udgangspunkt i størrelse, omfang af renovering og anlægssum, at Hellum skole ikke er en oplagt bygning til etablering af domicil for Rebild Vand & Spildevand.

Kløvermarken, Ravnkilde og et evt. nybyggeri ligger, meget afhængig af anskaffelsesprisen for bygninger/grund, forholdsvis tæt på hinanden i samlede omkostninger for etablering. Varmeomkostninger ved Kløvermarken er højere end ved et nybyggeri.

Der er en række forhold der ikke er belyst i notatet, bl.a.:

- Adgangsforhold via kollektiv trafik
Muligheden for at komme til kontoret for borgere, kunder og medarbejdere med offentlig trafik
- Kørselsmønster for driftspersonalet.
Den største koncentration af driftsopgaver mm. ligger i den nordlige ende af kommunen, specielt omkring Støvring og i forbindelse med nedlægningen af renseanlæggene i den sydlige del af kommunen vil driftsopgaverne her blive reduceret.
- Gensalgspriser efter ombygning mm.
Hvilken betydning af placeringen af bygningerne for muligheden for sikre at investeringen tilbagebetales ved et evt. senere salg af ejendommen.

Disse forhold bør belyses i forhold til en endelig beslutning vedr. placering af nyt domicil.

Indstilling:

At det besluttet, at der ikke arbejdes videre med Hellum skole som muligt domicil samt at der tages stilling til om der skal arbejdes videre med Kløvermarken, Ravnkilde som muligt domicil for Rebild Vand & Spildevand A/S.

Bilag:

- 3.1 Nytt domicil – beslutningsnotat fra NIRAS d. 17. september 2020 inkl. bilag A - F

- 3.2 Ejendomsvurdering Hllum skole
- 3.3 Ejendomsvurdering Kløvermarken, Ravnkilde
- 3.4 Præsentation vedr. Nyt domicil, d. 24. september 2020

Drøftelse:

NIRAS' rapport vedr. nyt domicil inkl. baggrund for tankerne omkring nyt domicil blev gennemgået og drøftet.

Der var i drøftelserne stor fokus på udviklingen inden for forsyningssekskabet og i sektoren generelt.

Det nye samarbejde med Vesthimmerland Forsyning og Mariagerfjord Vand, sammen med det eksisterende samarbejde med Aalborg Forsyning omkring transport og fælles rensning af spildevand betyder at struktur og opgaver specielt på driftsområdet vil ændre sig inden for de kommende år til et større fokus på drift af pumpestationer, bygværker og ledningssystemer, mens den stationære drift af renselanlæggene forsvinder. Samarbejdet med de øvrige forsyninger åbner muligheden for på sigt at kigge på nye samarbejder mm.

I forhold til reguleringen af sektoren arbejdes der i ministerierne på den grønne omstilling og Forsyningssekretariatet udarbejdede i april 2020 analysen "Vandsektorens effektiviseringspotentiale, 2020 – 2030", hvor et af emnerne er øget konsolidering i sektoren.

DANVA har i et høringssvar påpeget en række fejl og u hensigtsmæssigheder i analysen.

Drøftelserne er en del af ministeriernes baggrundsmateriale i forhold til den grønne omstilling, og vil få betydning for de kommende bestemmelser for den økonomiske regulering inden for vandsektoren.

Bl.a. med baggrund i ovenstående gik drøftelserne i forhold til nyt domicil på vigtigheden i en meget fleksibel løsning, da det ikke er muligt at komme præcise forudsigelser for selskabets udvikling over de næste 10 – 20 år.

Udfordringerne og fleksibiliteten ved at vælge en løsning, hvor selskabet bygger og ejer et nyt domicil, i forhold til en løsning med lejede lokaliteter blev drøftet.

Beslutning:

Bestyrelsen for Rebild Vand & Spildevand A/S ser en stor usikkerhed i forhold til udviklingen inden for forsyningssektoren og ønsker derfor en høj grad af fleksibilitet i forhold til bygninger for selskabet.

Derfor vil vi ikke at arbejde videre med hverken Hllum skole eller Kløvermarken børnehavn, Ravnkilde som løsning.

Rebild Vand & Spildevand A/S arbejder videre med at undersøge mulighederne for selskabet i lejede faciliteter.

4. Øvrige orienteringspunkter

Corona-situationen – Orientering

Orientering om status i forhold til myndighedernes skærpede restriktioner og anbefalinger.

Indstilling:

At orienteringen tages til efterretning.

Bilag:

Ingen

Beslutning:

Orienteringen tages til efterretning.

5. Næste møde.

Næste møde jf. mødeplanen er 27. oktober 2020 kl. 19.00 i mødelokalet Matchpoint, Business Park Nord, Østre Alle 6, Støvring.

Der er i 2020 planlagt afholdt 6 bestyrelsesmøder:

- 11. februar 2020
- 24. april 2020
- 16. juni 2020
- 8. september 2020
- 27. oktober 2020 (flyttet til kl. 19.00)
- 8. december 2020 (flyttet til kl. 19.00)

Der afholdes fællesmøde mellem TMU og bestyrelsen d. 8. december kl. 18.00 (forud for ordinært bestyrelsesmøde)

Indstilling:

At næste bestyrelsesmøde afholdes d. 27. oktober 2020 kl. 19.00 jf. mødeplan.

Beslutning:

Næste bestyrelsesmøde afholdes d. 27. oktober kl. 19.00 jf. mødeplanen.

6. Eventuelt.

Ingen bemærkninger

Godkendt d. 24. september 2020.

Peter Hansen, formand

Tommy Degn

Jeanette Sagan

Ole Frederiksen

Lars Hørsman

Jesper Frisgaard Pedersen

Hans Peter Nissen-Petersen

Johnny Kristensen