



Bygtoften 2 · 6400 Sønderborg
Tlf.: 73 12 34 34
E-mail: sab@sab-bolig.net
www.salus.dk

Til
Repræsentantskabet

Sønderborg, den 25. februar 2025

Mødeindkaldelse

Repræsentantskabet indkaldes til orienterende repræsentantskabsmøde

onsdag, den 12. marts 2025 kl. 19.00

c/o Aksen, Hvedemarken 1, 6400 Sønderborg

Dagsorden:

1. Velkommen
2. Valg af dirigent
3. Orientering om status Nørager samt nye projekter
4. Eventuelt

Kan du **ikke** deltage i mødet bedes du kontakte din suppleant. Kan suppleanten heller ikke deltage i mødet, bedes du sende afbud på mail saha@salus-bolig.dk eller telefonnummer 7345 6501 **senest onsdag den 5. marts 2025 kl. 8.**

Venlig hilsen
Sønderborg Andelsboligforening

Jan Thiessen
formand



Projekter i SAB

Orienterende
repræsentantskabs-
møde i SAB

12-03-2025

Dagsorden

Velkommen.

Valg af dirigent.

Orientering om status Nørager samt nye projekter.

Eventuelt.



Nørager

- Ændringer og udsættelser.
- Uforudset, men velkommen stigning i antal studerende.
- Akut boligmangel - p.t. 200 studerende i midlertidige boliger.



Lovgivningsmæssigt grundlag

§5b Almenboligloven:

- Almene boliger skal være tilgængelige for alle til en rimelig husleje m.v.

§6f Almenboligloven:

- Boligorganisationer og kommuner skal samarbejde om boligudvikling m.v.

SAB's målsætning:

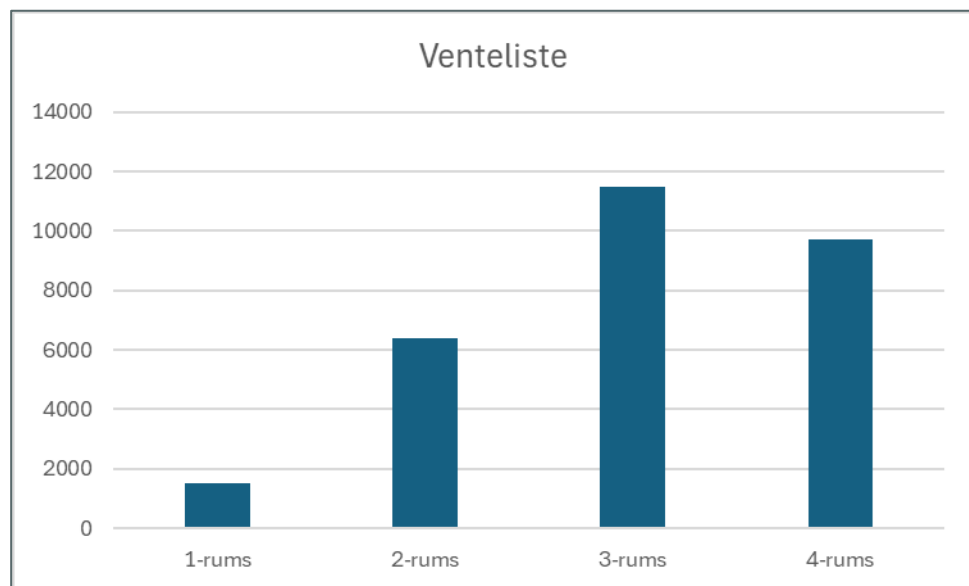
- Bygge moderne, handicapegnede boliger.
- Nye boliger skal matche behov – ventelister/kommunens efterspørgsel.

Demografiske ændringer:

- 1,2 mio. enlige husholdninger i 2024 (+15% siden 2014).
- 1,1 mio. ældre borgere (65+) i 2024 (+20% siden 2014).
- 1500 nye studerende i Sønderborg
- Stigende behov for boliger.



Ventelistedata



SAB-venteliste:

1.525 personer søger i alt 30.647 boliger.

- 1.500 1-rums boliger.
- 6.400 2-rums boliger.
- 11.500 3-rums boliger.
- 9.700 4-rums boliger.

Studieboliger:

- StudieBolig Syd - lange ventelister og fuldt udlejede boliger.
- SDU-prognose:
 - Stigning fra 1.500 studerende i 2024 til 2.600 i 2028 (+73%).
 - Prognoser fra 2023-2024 har været præcise, og de forventes at holde frem til 2028.



	Boliger
Nørager, nedrenovering	-236
Nørager nye rækkehuse på sokkel	48
Rækkehuse Vollerup	38
Rækkehuse Sundquistgade	10
Lejligheder på boldbanen v. kasernen	76
Ungdomsboliger Grundtvigs Alle	52
Manko	-12

Samarbejde med kommunen

Ønske om flere bynære boliger.

Bidrag til byens vækst og fødekædeperspektivet:

- Tiltrække nye borgere (studerende, ansatte, familier).
- Behov for forskellige boligtyper gennem livsforløbet.

Nørager-projektet:

- Ønske om erstatningsbyggeri andre steder.
- Sikre samme/øget boligportefølje til dækning af administrationsomkostninger.

To nye bynære projekter:

- Kombination af familieboliger og ungdomsboliger.
- Tilpasset efterspørgslen efter boligtyper.

Nørager

- 3. Maj 2024: I gang!
- Men så sker dette →

Lokalt byggefirma får kæmpe opgave: Skal rive 236 boliger ned og bygge 48 op igen

Sønderborg dropper nedrivning af 237 boliger: Ghettoens lejligheder skal omdannes til studieby

Efter JydskeVestkysten har omtalt den drastiske beslutning truffet for lukkede døre, har Sønderborg Kommune nu valgt at offentliggøre flere detaljer.



Det sidste halvandet år er beboerne i en jævn strøm fraflyttet Nørager. Stort set alle 237 lejligheder står nu tomme. Arkivfoto: Jacob Schultz

kroner vinder opgaven med at rive ned med jorden og herefter bygge op igen.



Det område er defineret som hård ghetto og skal derfor rives ned. Arkivfoto: Jacob Schultz

Hvorfor sker det nu? Hvorfor denne snak om en studieby?

Behovet for studieboliger 2024 – 2028 – opdateret med seneste udmeldinger til forventet byggeri		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Midlertidige studieboliger	Skovvej Pavilloner	50	100	100			
	Nørager (ca. antal - frem til december 2024, nedrives)	50	50				
	Prins Henriks Avenue		43	43	43		
	Søstjernevej (fleksibel udlejning)						
	I alt midlertidige studieboliger	100	193	143	43	0	0
Antal permanente nye studieboliger	DSB-grunden				175	175	175
	Aftaler Danfoss og LINAK, kollegier		20	20	20	20	20
	Anden bynær placering						
	Skovvej						
	B42 ungdomboliger Sydvang					40	40
	Søbo ungdomsboliger, Bülowvej					25	25
	Studiebolig Syd, gæsteboliger		10	10	10	10	10
	EUC Syd Skolehjem		10	10	10	10	10
	Løbende studieboligkontrol		20	20	20	20	20
	I alt permanente studieboliger	0	60	60	235	300	300
Samlet antal nye studieboliger		100	253	203	278	300	300
Manko frem mod 2028	Stigning i antal studerende (Prognose pr. marts 2024)		306	739	1121	1356	1461
	Behov for nye studieboliger, antal (studiebolig til 75 pct.)		230	554	841	1017	1096
Difference - antal vs. behov for studieboliger (prognose marts 2024)			24	-351	-563	-717	-796

Vi kommer længst med samarbejde!

Samarbejde med kommunen:

- God dialog mellem kommunen og SAB gennem hele forløbet.

Beboerøkonomi:

- Fra vores - HB og ADM – side har der hele tiden været fokus på, at Nørager-situationen ikke må koste SAB's beboere noget.

Samarbejdsfordel:

- Samarbejdet må også komme til SAB's fordel, f.eks. ift. nybyggeri.

Kompensation:

- SAB blev lovet kompensation i form af erstatningsbyggeri for de manglende rækkehuse i Nørager - plus lidt mere.



Fra indstillingen til byrådet

Scenarie 3

- Frasælge 10 blokke til privat investor – 236 boliger.
- 8 blokke omdannes til studieboliger/private udlejningsboliger ca. 540 studieboliger
- 2 blokke nedrives
- Etablere 30 private rækkehuse/punkthuse
- 18 lejligheder på Søstjernevej ommærkes til ungdomsboliger



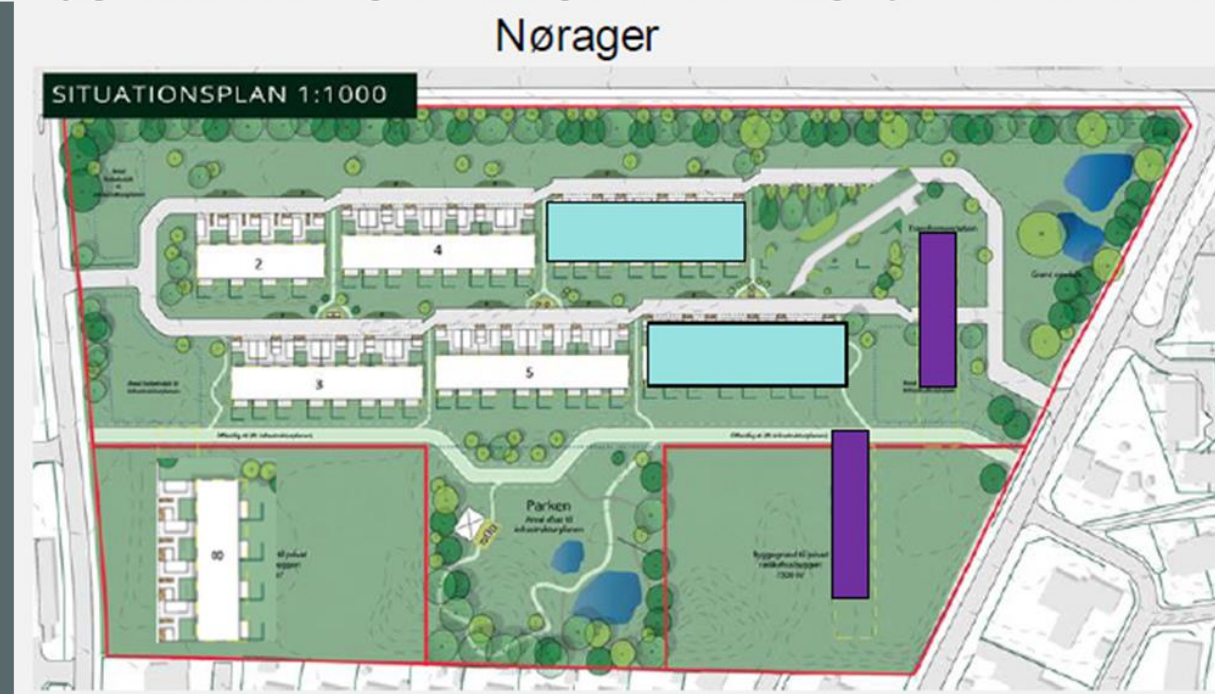
Scenarie 3 fortsat

Ulemper:

- Der skal udarbejdes en allonge til udviklingsplan, der skal godkendes i Byrådet, Sønderborg Andelsboligforening og ministeriet.
- Udgifter til erstatning for omkostninger, som boligforeningen har haft i forbindelse med den nuværende udviklingsplan.
- Der skal udarbejdes ny lokalplan.
- Der skal findes alternativ placering til 48 - 50 almene rækkehuse til Sønderborg Andelsboligforening og udgift til grundkapital
- En vis usikkerhed i forhold til om privat investor kan få økonomi i det samlede projekt.

Ingen privat investor = Nyt scenarie i spil!

Mindre tilpasning af den gældende udviklingsplan med udskydelse af nedrivning af fx blok 6 og 7 samt med omdannelse af blok 9 og 10 til studieboliger – 150 permanente studieboliger og 150 midlertidige studieboliger på Nørager. Blok 9 og 10 omdannes til studieboliger med ombygning af 3- og 4-værelses lejligheder. Blok 9 og 10 frasælges til Studiebolig Syd. I alt 53,47% almene familieboliger.



Kombineret med nye ungdomsboliger, som SAB opfører på Grundtvigs Allé og Bygtoften, i alt 90 stk.

Grundtvigs Allé og Bygtoften: Hvad er nu det?

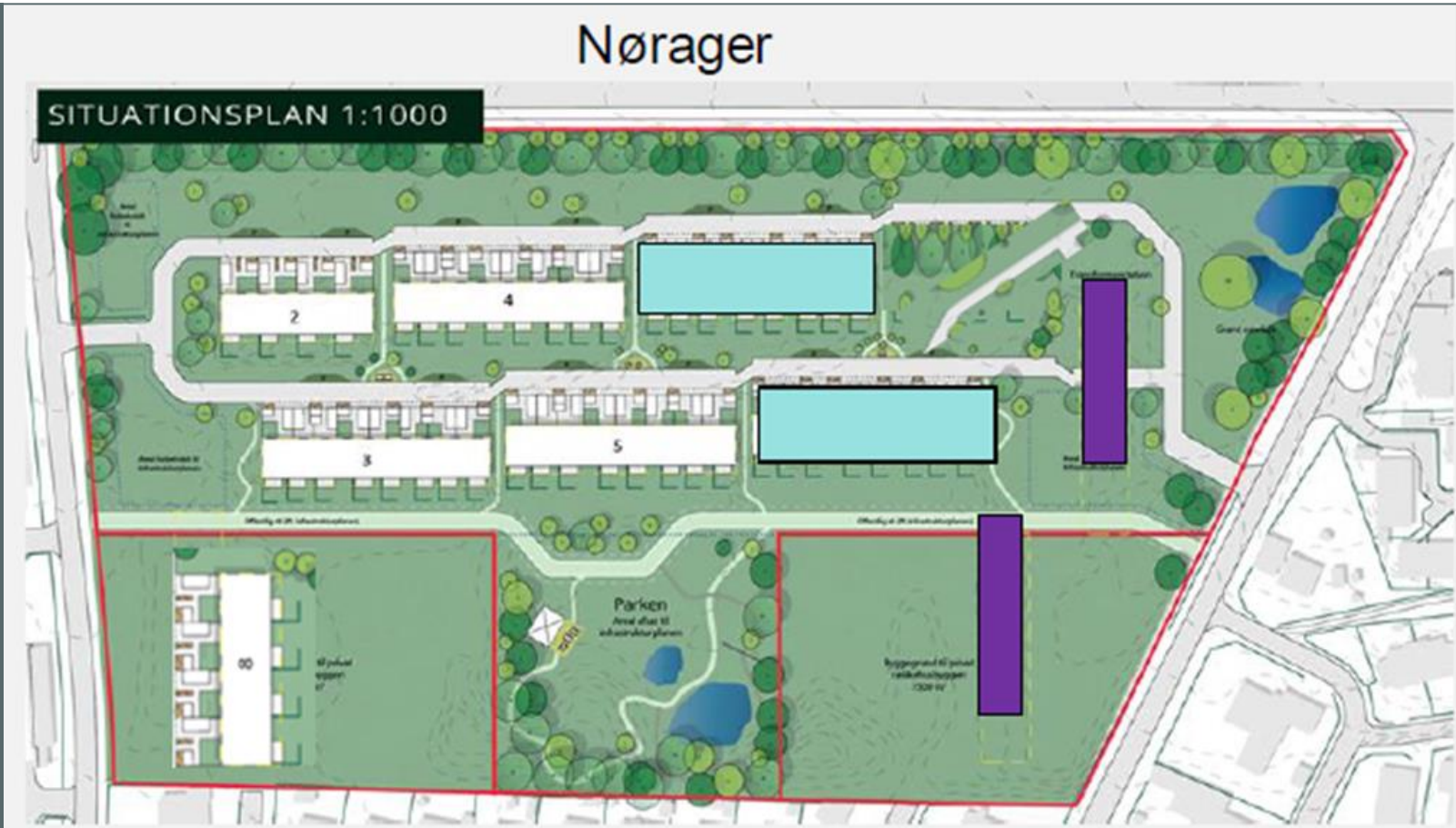
- Stadig et spørgsmål om at skaffe studieboliger, så vi kan igangsætte ombygningen
- Derfor blev den her udarbejdet ↓

		1. halvår 2025	2. halvår 2025	1. halvår 2026	2. halvår 2026	1. halvår 2027	2. halvår 2027	1. halvår 2028	2. halvår 2028	1. halvår 2029
Midlertidige studieboliger	Blok 6	75						0	0	0
	Blok 7							0	0	0
Permanente studieboliger	Blok 9			75	75	75	75	75	75	75
	Blok 10		75	75	75	75	75	75	75	75
			60	60	60	60	60	60	60	60
			30	30	30	30	30	30	30	30
I alt		250	300	300	390	240	240	240	240	240

Jeg vender tilbage til Grundtvigs Allé og Bygtoften, fordi det endte ikke helt sådan her!

Hvorfor endte det så ikke helt sådan?

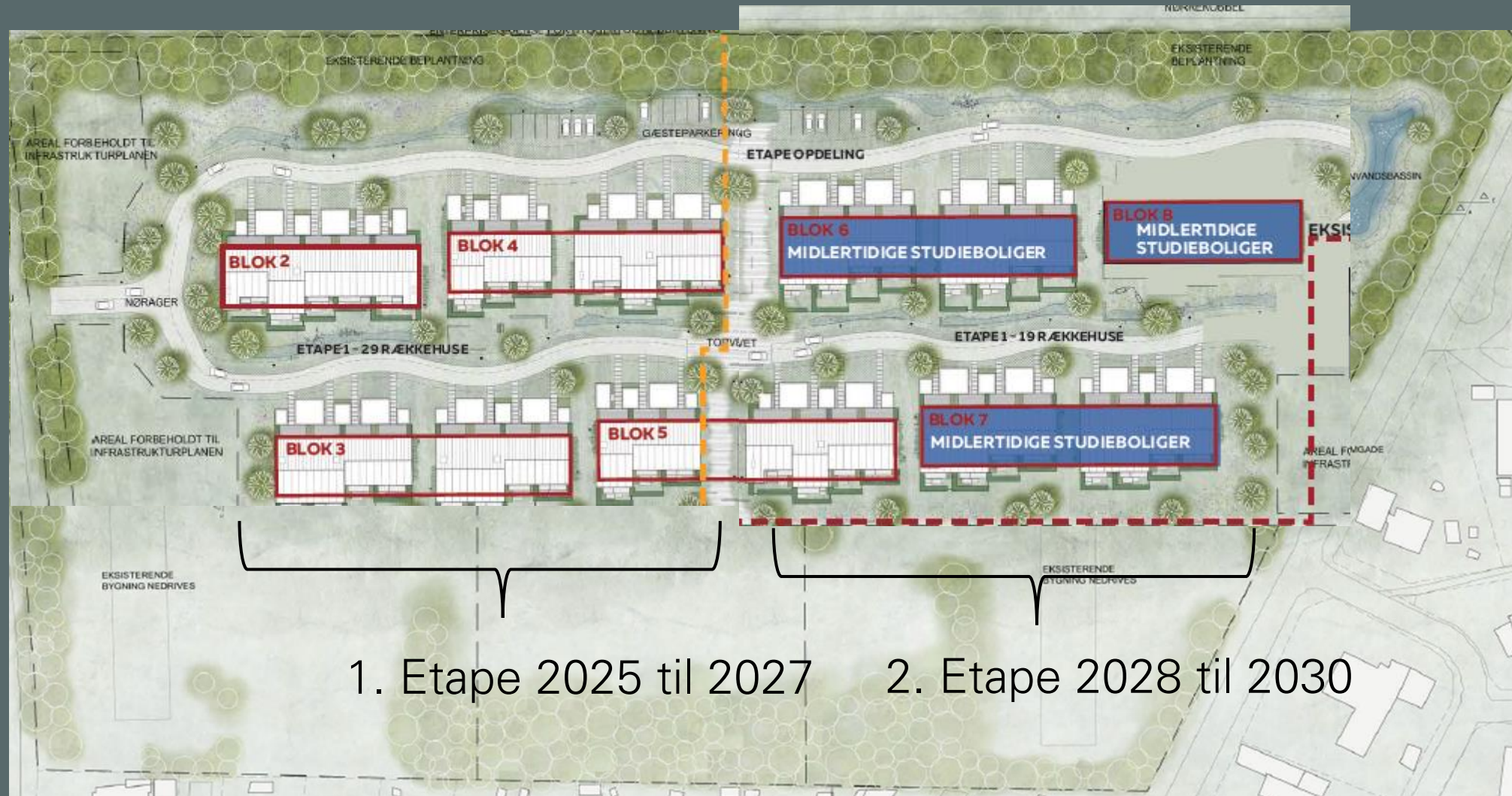
- Vi ønskede ikke de permanente studieboliger i blok 9 og 10.
- Vi ville gerne hjælpe med at ombygge dem til studieboliger og overdrage dem til StudieBolig Syd. Det var også var et krav fra LBF, at det skulle gøres sådan.
- Men... StudieBolig Syd ønskede heller ikke at overtage blok 9 og 10, hvilket er forståeligt nok.



Hvor endte det så?



48 rækkehuse opføres i to etaper



Hvad har samarbejdet givet SAB?

Boldbanen: 76 boliger. Det har hele tiden været aftalt som en del af Nørageraftalen.

Grundtvigs Allé: 52 ungdomsboliger, fordi der er et kæmpe behov for studieboliger.

Bygtoften: 12 boliger efter samme princip som på Sundquistsgade.

Mommarkvej i Vollerup: 14 boliger.

Yderligere et projekt! Det vender vi tilbage til.



NYE BOLIGER PÅ BOLDBANEN VED SØNDERBORG KASERNE

SKITSEFORSLAG JANUAR 2024

Grundtvigs Allé

Visualisering

Stueplan

Antal Enheder:
26 studieboliger pr. etage
1 fælleshus
2 fællestoilet
2 depot/teknik til fælleshus
1 opvarmet depotrum
1 elevator

Bruttoareal pr bolig: 39,6 m²



Kan evt. omdannes til seniorbofælleskab ved at lægge lejlighederne sammen. Fælleshuset vil danne rammen for fællesskabet. Det er kun, hvis det engang i fremtiden viser sig, at behovet for studieboliger ikke længere er der.

Bygtoften (mangler skema A godkendelse)



Bebyggelsen - 2 etagers bolig bygelse:
- 12 boliger af 87 m² (inkl. fælles areal)

Arealopgørelse

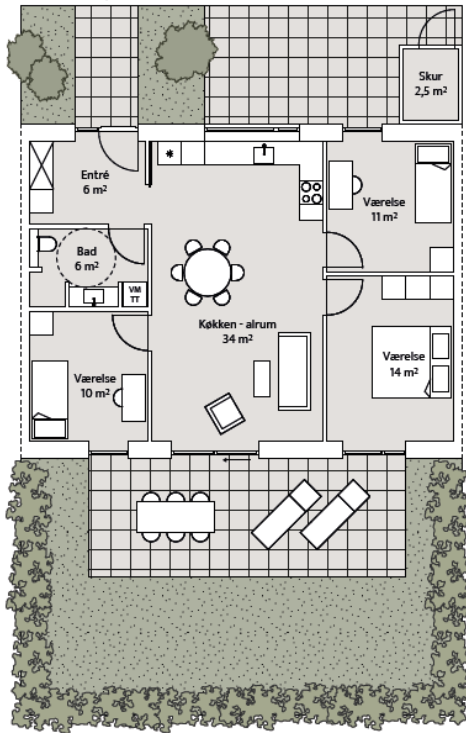
8 boliger af: 80 m ²	640 m ²
4 boliger af: 70 m ²	280 m ²
Aitgang inkl. trapper ca.:	70 m ²
I ALT	990 m ²

Matr. 2926:	2141 m ²
Matr. 2925:	83 m ²

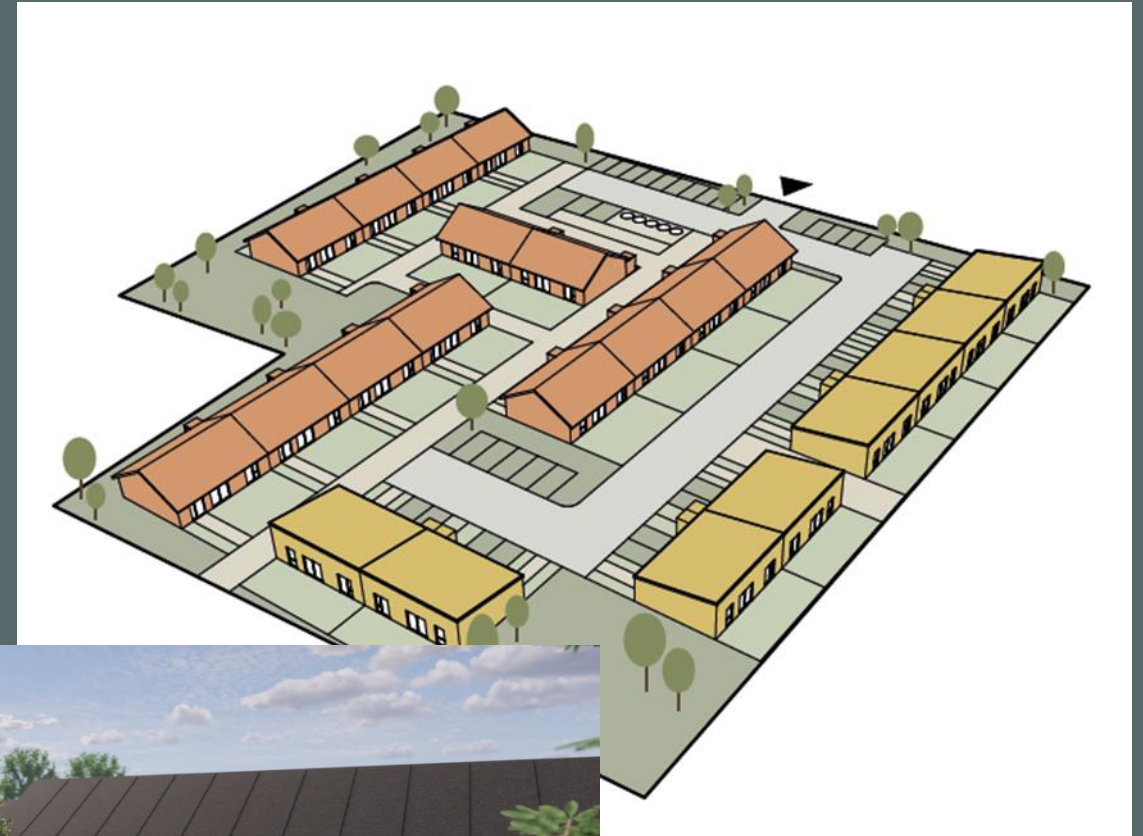
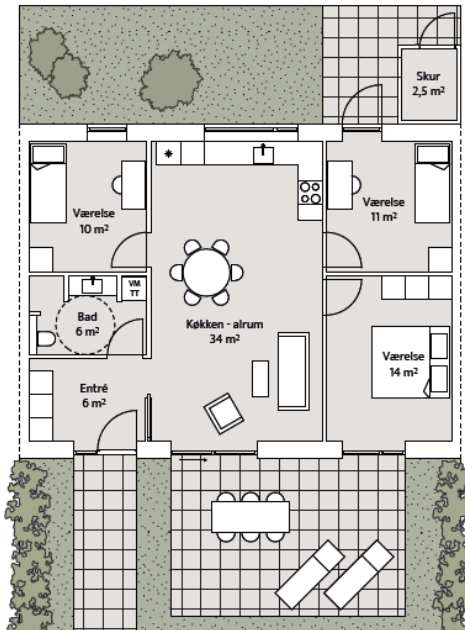
Bebyggelsesprocent: 45 %

Parkeringsplads 1,5 pr. bolig.

Mommarkvej Vollerup



Type A1



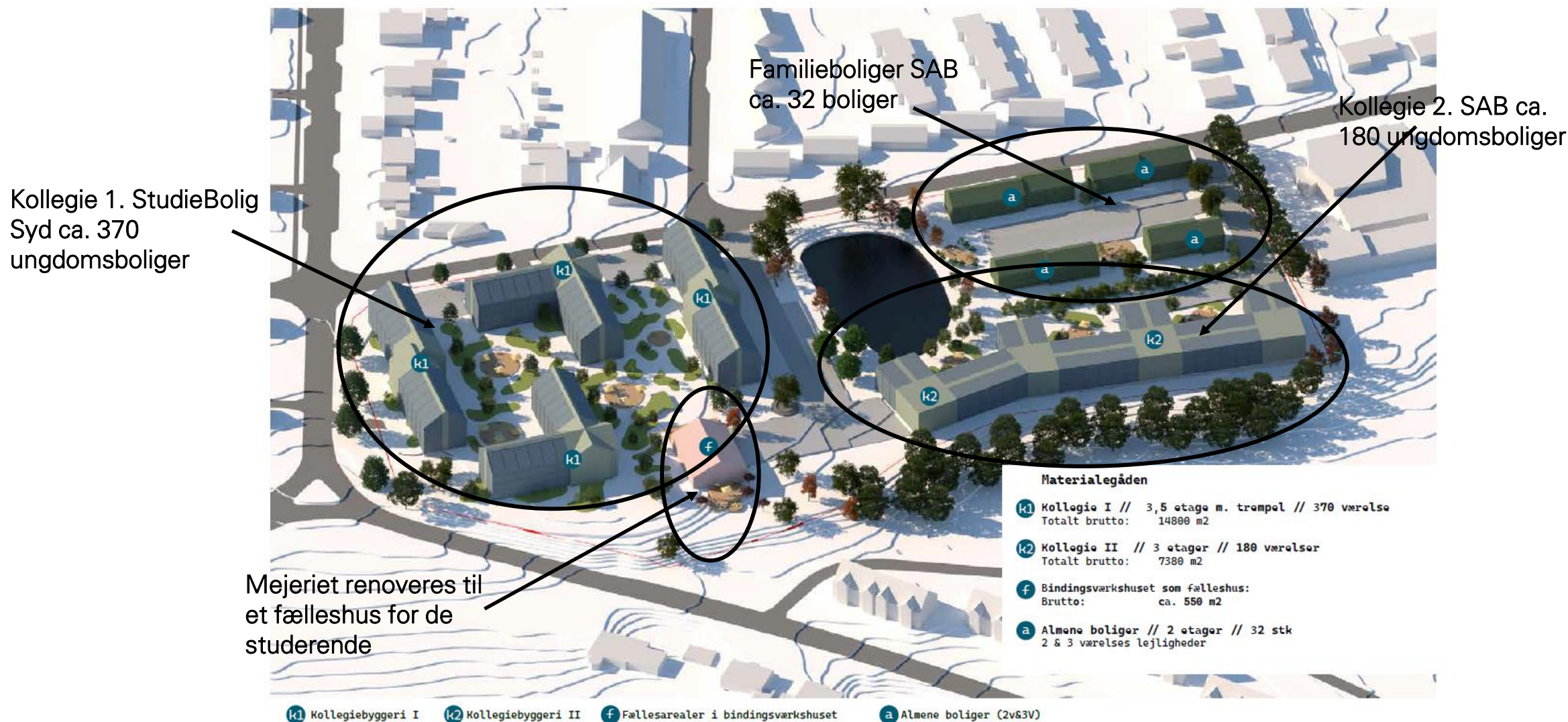
Vi foreslog også at bygge
familieboliger ved den gamle
materialelegård på Skovvej

Det var dog kommunens plan, at
grunden skulle sælges til en privat
udvikler.



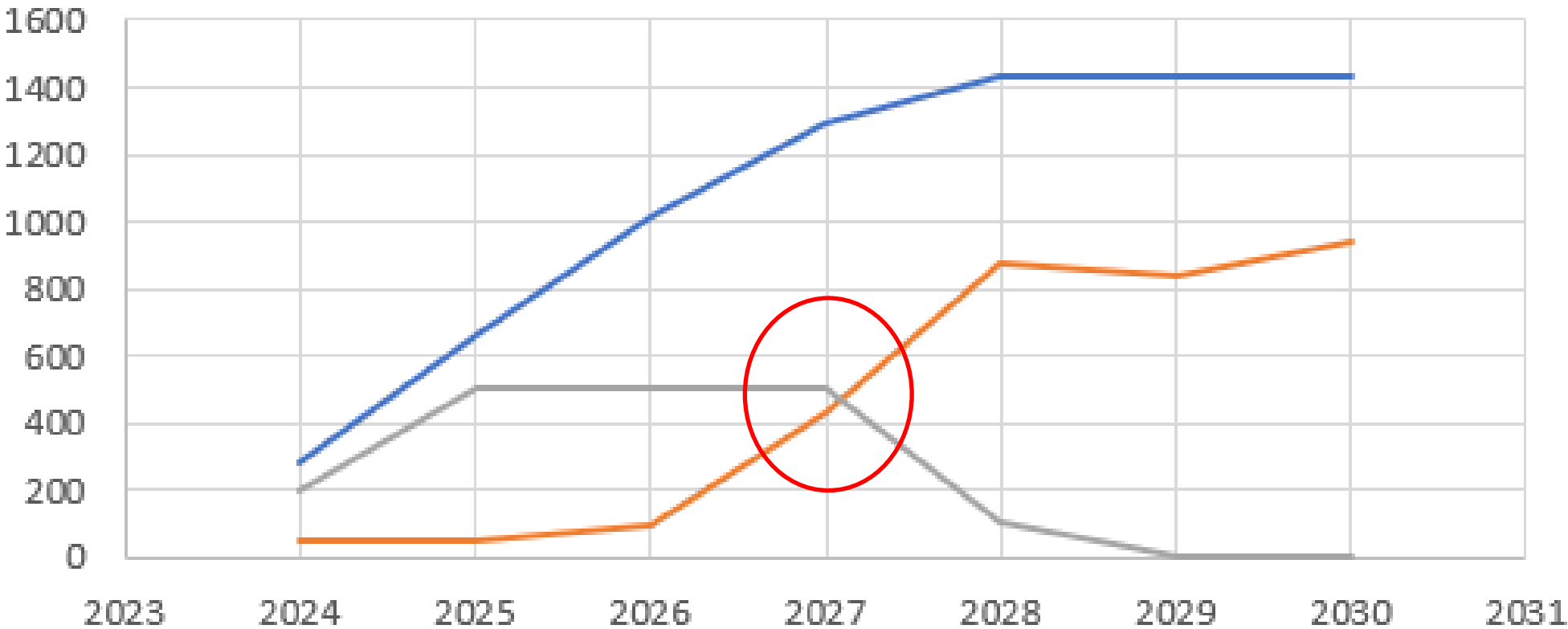
Men den gamle materialelegård på Skovvej dukkede op igen!

Derfor skal vi formentlig i samarbejde med StudieBolig Syd og en tredjepart opføre følgende:



Det

Studiebolig behovet



Status februar 2025

Midlertidige studieboli

Permanente nye studie

Samlet antal nye stud

Manko frem mod 2028

Difference - antal vs.

OBS: SDUs prognose fr
Dette vil blive opdatere

— Stigning i studerende — stigning i nye studieboliger
— midlertidig studieboliger

2030

0

175

10

0

100

350

52

50

75

25

100

937

937

1430

1144

-207

Opsummering

- Der skal være tilstrækkeligt nye studieboliger klar, så vi kan omdanne resten af Nørager.
- De studerende i Nørager skal flyttes ned i de nye studieboliger. F.eks. først til Grundtvigs Allé og derefter til Skovvej.
- Nye boliger Nørager (236):

- Vollerup, etape 3.	38 boliger
- Sundquistsgade	10 boliger
- Boldbanen	76 boliger
- Vollerup, Mømmarkvej	14 boliger
- Bygtoften	12 boliger
- Nørager	48 boliger
- Grundtvigs Allé	(52 ungdomsboliger)
<u>I alt nye boliger</u>	<u>198 boliger (250 boliger)</u>
- På den gamle materialegården ved Skovvej:

- Familieboliger	ca. 32 boliger
- Studieboliger	ca. 180 boliger
<u>I alt nye boliger</u>	<u>462 boliger (tilvækst på 226 boliger)</u>



Materialgården

Baggrund



- Sønderborg mangler akut studieboliger, og der er også efterspørgsel på familieboliger → Vi tager ansvar og bidrager til en løsning.
- Byg 32 moderne familieboliger og 550 studieboliger → Udvikling af Materialegården i samarbejde med Sønderborg Kommune og StudieBolig Syd.
- Strategisk placering → Tæt på by, natur og andre kollegier.
- Udvikling for os → Fra familie- og seniorboliger til også at inkludere studieboliger.
- Fordele for alle → Byudvikling, økonomi til at dække administrationsomkostninger og bredere boligportefølje.
- Fødekædeperspektiv → Studieboliger frigør familieboliger, som understøtter byens vækst.
- Fremtidssikret fleksibilitet → Kan nemt omdannes til f.eks. senior- eller familieboliger, hvis behovet skulle ændre sig længere ude i fremtiden.
- Åben dialog → Vi ønsker god dialog med administration, bestyrelse, repræsentantskab og kommune.
- Positiv omtale → Vi styrker SAB's brand og Sønderborg som studieby.

Hypotese

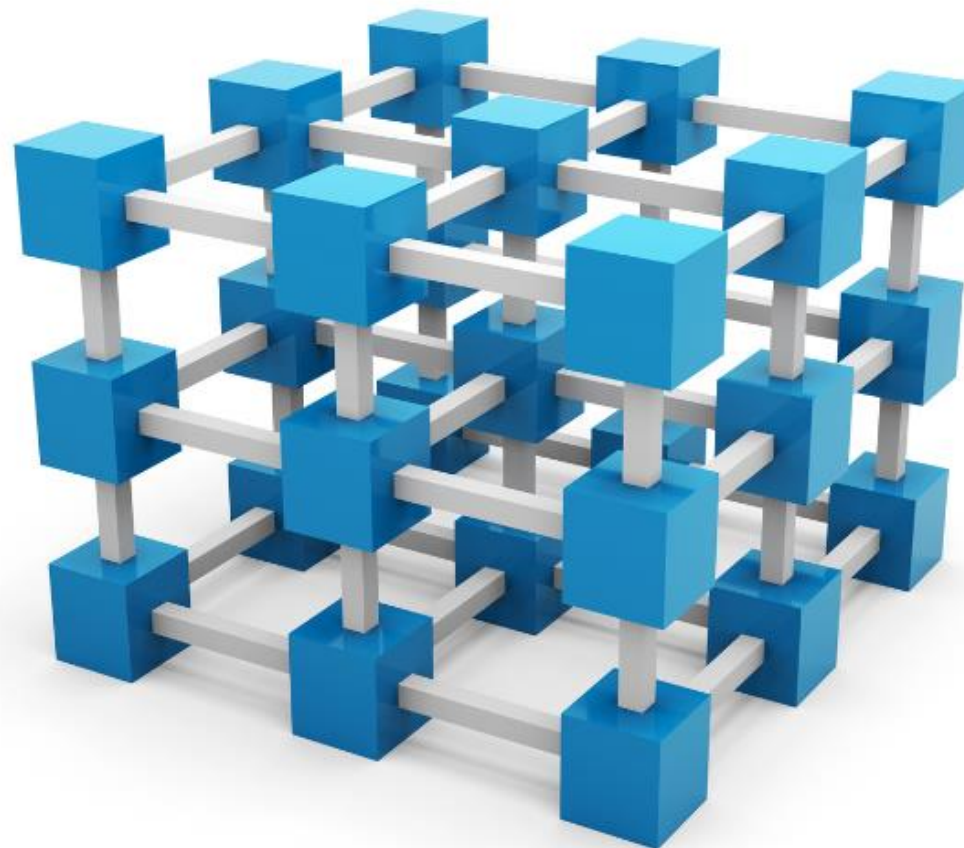
Hvis der bygges flere studieboliger, vil det frigive flere familieboliger, hvilket imødekommer den stigende efterspørgsel og understøtter byens vækst. Væksten og et fødekædeperspektiv danner også grundlag for at bygge familieboliger, som p.t. er efterspurgte. Desuden vil fleksible boligløsninger sikre, at bygningerne kan tilpasses fremtidige behov.

Hvorfor siger vi det nu?

12. marts: Orienterende repræsentantskabsmøde

14. marts: Dagsorden til økonomiudvalget bliver offentliggjort

14.-15. marts: Historien er formentlig ude i medierne





Spørgsmål?



Tak for opmærksomheden

Sønderborg Andelsboligforening

