

SAB - Organisationsbestyrelsen (SAB -
ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde)

26-08-2024 12:30 - 14:00

Bygtoften 2, 6400 Sønderborg

Indhold

Kategori - 1. Organisation

Punkt 1: Nørager.....	1
Beslutning for Punkt 1: Nørager.....	1

Kategori - 2. Eventuelt

Punkt 2: Eventuelt.....	2
Beslutning for Punkt 2: Eventuelt.....	2

Kategori - 3. Underskriftsark

Punkt 3: Underskrift via Penneo.....	2
--------------------------------------	---

Punkt 1: Nørager

Status af Nørager - bilag

Beslutning for Punkt 1: Nørager

Sønderborg Kommunes ønske om at undersøge muligheden for ændring af udviklingsplanen i Nørager og Søstjernevej m.fl. til scenarie 3 jf. bilag er godkendt under forudsætning af en skriftlig garanti fra Sønderborg Kommune på følgende:

1. Fuld økonomisk dækning til SAB. Der skal være sikkerhed for, at økonomien for boligorganisationen og dens lejere ikke belastes på grund af den sene ændring i udviklingsplanen. Herunder også dækning af alt lejetab i perioden frem til en evt. overdragelse af afdelingen til privat investor.
2. Skriftlig garanti for bynær tildeling til opførelse af boliger, så boligorganisationens portefølje fremstår uændret efter salg af 237 boliger, herunder opførelse af boliger på Grundtvigs Allé hvor der tidligere har været en børnehave (afd. 26).
3. Hvis scenarie 3 ikke kan effektueres skal der ydes økonomisk dækning for de ekstra udgifter der er påført byggesagen i perioden hvor undersøgelserne er pågået, og de evt. ekstra udgifter der vil være i forbindelse med genoptagelse af det oprindelige scenarie eller et om-projekteret scenarie 1.



∞ Sønderborg

Udsigt i verdensklasse

Glokal: Storbyen i naturen

Grænseland: Det bedste fra to verdener

Handlekraft: Vi får det til at ske

Økonomiudvalgsmøde 7. august 2024.

Behovet for studieboliger i Sønderborg

Sønderborg udvikler sig i disse år til en stærk og attraktiv uddannelsesby. Det er gennem de seneste år lykkedes at tiltrække flere nye uddannelser til kommunen i partnerskab med BMC-Fonden, Linak, Syddansk Universitet og Sønderborg Kommune.

Antallet af studerende har fra 2023 været markant stigende, og tilgangen af studerende forventes at stige yderligere de kommende år.

Partnerskabskredsen ser det som værende af endog meget stor betydning, at Sønderborg udvikler sig til at være en attraktiv og værdsat uddannelsesby.

Derfor vil det være kritisk, hvis SDU's og virksomhedernes muligheder ikke kan udfoldes grundet mangel på studieboliger.

Partnerskabskredsen vil derfor understøtte udviklingen af studieboliger.

Som en mulig løsning på hurtigt at få etableret studieboliger i Sønderborg har forvaltningen arbejdet med tre scenarier for ændring af udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl.

Behovet for studieboliger 2023 – 2028 – marts 2024

		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>I alt midlertidige studieboliger</i>	<i>100</i>	<i>193</i>	<i>143</i>	<i>43</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Antal permanente nye studieboliger	DSB-grunden				175	175	175
	Aftaler Danfoss og LINAK, kollegier		20	20	20	20	20
	Anden bynær placering					170	170
	Skovvej					200	200
	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>I alt permanente studieboliger</i>	<i>0</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>235</i>	<i>630</i>	<i>630</i>
Samlet antal nye studieboliger		100	253	203	278	630	630
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	-387	-466

* Fra 2022 til 2023 steg antallet af studerende på SDU med 232.

Behovet for studieboliger 2024 – 2028 – opdateret med seneste udmeldinger til forventet byggeri – opdateret august 2024

		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		45	45	45		
	Søstjernevej (fleksibel udlejning)						
	<i>I alt midlertidige studieboliger</i>	<i>100</i>	<i>195</i>	<i>145</i>	<i>45</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Antal permanente nye studieboliger	DSB-grunden				175	175	175
	Aftaler Danfoss og LINAK, kollegier		20	20	20	20	20
	Anden bynær placering						
	Skovvej						
	B42 ungdomsboliger, Sydvang				70	70	70
	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>I alt permanente studieboliger</i>	<i>0</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>305</i>	<i>330</i>	<i>330</i>
Samlet antal nye studieboliger		100	255	205	350	330	330
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)			26	-349	-491	-687	-766

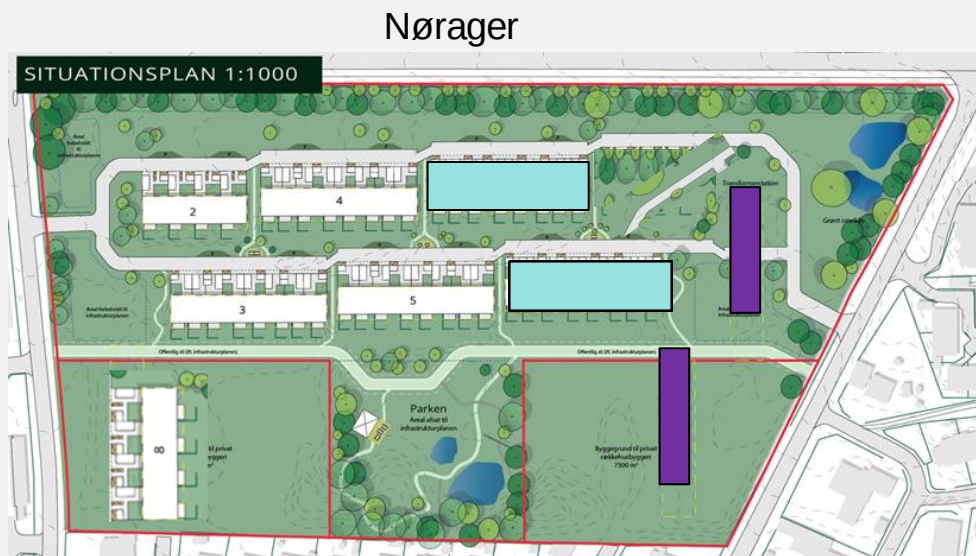
Overblik over blokke i Nørager



Scenarie 1

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.



- ☐ Almene familieboliger Nørager 48 stk.
- ☒ Permanente studieboliger Nørager 150 stk.
- ☒ Midlertidige studieboliger Nørager 150 stk.
- ☒ Almene ungdomsboliger Søstjernevej 18. stk.
- ☒ Eksisterende almene lejligheder Søstjernevej m.fl. 306 stk.



Scenarie 1 fortsat

Fordele:

- Store dele af udviklingsplanen fastholdes – 48 almene rækkehuse
- Der etableres en stor andel permanente studieboliger på kort tid
- Der etableres et stort antal midlertidige studieboliger på kort sigt
- Giver mulighed for at vurdere tilpasninger i behov for studieboliger de kommende år
- Bæredygtigt at genanvende blokke i Nørager
- Der bygges nye ungdomsboliger med kort tidshorisont
- Bynær placering og tæt på to andre kollegier

Ulemper:

- Der skal udarbejdes en allonge til udviklingsplan, som skal godkendes i ministeriet, SAB og Sønderborg Kommune – forventet sagsbehandlingstid i ministeriet er 3 måneder
- Øgede udgifter til entreprenør/rådgiver mv. fordi nedrivning udskydes og udviklingsplan ændres
- Der skal udarbejdes ny lokalplan
- StudieBolig Syd skal kunne finansiere køb af boliger
- Der frasælges ikke grund til private rækkehuse



Scenarie 1 fortsat

		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	75	75	75	0	0	0	0	0
	Blok 7	75	75	75	75	0	0	0	0	0
Permanente studieboliger	Blok 9		75	75	75	75	75	75	75	75
	Blok 10		75	75	75	75	75	75	75	75
	Grundtvigs Allé				60	60	60	60	60	60
	Bygtoften				30	30	30	30	30	30
I alt		150	300	300	390	240	240	240	240	240

Økonomi scenarie 1 - foreløbigt overslag

- Udgifter til køb og renovering af blok 9 og 10 – grundkapital 3 mio. kr.
- Udgifter til grundkapital Grundtvigs Allé, 60 studieboliger 7- 8 mio. kr.
- Udgifter til grundkapital til yderligere ca. 250 almene studieboliger ca. 33 mio. kr.
- Øgede udgifter til entreprenør/rådgiver mv. fordi nedrivning udskydes og udviklingsplan ændres anslået 2 mio. kr.
- Renovering af midlertidige studieboliger anslået 1 mio. kr.

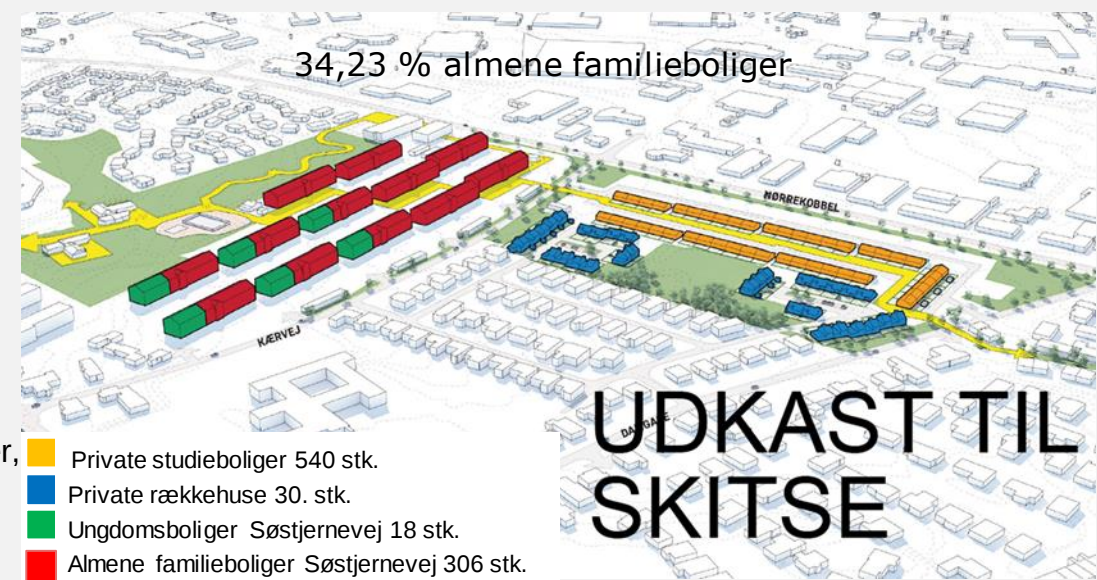
Udgifter i alt: 46 – 47 mio. kr.

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

Fordele:

- Der etableres en stor andel permanente studieboliger som løser efterspørgslen på studieboliger fra 2025 og frem.
- Der kan etableres en samlet studieby, som kan tænkes sammen med de omkringliggende kollegier – der skal arbejde med en ny fortælling om Nørager som studieby og etableres studiehus/fælleshus.
- En privat ejer vil kunne konvertere studieboliger til almindelige private udlejningsboliger, hvis behovet for studieboliger i fremtiden skulle falde. Udlejningskriterier for omdannelsesområdet vil være gældende i 10 år.
- Bæredygtigt at anvende boliger i stedet for at rive ned og bygge nyt.
- Skovvejsgrunden kan sælges uden krav om studieboliger, hvilket gør grunden mere attraktiv i forhold til en privat investor



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.

Scenarie 3 fortsat

Oversigt over antal boliger

	2. halvår 2025	1. halvår 2026	2. halvår 2026	1. halvår 2027	2. halvår 2027	1. halvår 2028	2. halvår 2028	1. halvår 2029
Blok 2	48	48	48	48	48	48	48	48
Blok 3	75	75	75	75	75	75	75	75
Blok 4	0	0	75	75	75	75	75	75
Blok 5	0	0	72	72	72	72	72	72
Blok 6	57	57	0	75	75	75	75	75
Blok 7	54	0	72	72	72	72	72	72
Blok 8	32	0	48	48	48	48	48	48
Blok 10	57	57	0	75	75	75	75	75
I alt	323	237	390	540	540	540	540	540

Blok	Midlertidige	Ombygges	Permanente
2	-	1. halvår 2025	2. halvår 2025
3	-	1. halvår 2025	2. halvår 2025
4	-	2025-2026	2. halvår 2026
5	-	2025-2026	2. halvår 2026
6	Til og med 1. halvår 2026	2. halvår 2026	1. halvår 2027
7	Til og med 2. halvår 2025	1. halvår 2026	2. halvår 2026
8	Til og med 2. halvår 2025	1. halvår 2026	2. halvår 2026
10	Til og med 1. halvår 2026	2. halvår 2026	1. halvår 2027

Økonomi scenarie 3

Ved frasalg af hele området til privat investor skal frasalg godkendes i ministeriet, SABs hovedbestyrelse og Byrådet. Prisen skal fastsættes, så salget ikke medfører tab for boligforeningen eller dennes kreditorer.

Restgælden i Nørager udgør ca. 60 mio. kr.

Hertil kommer udgifter til rådgiver, tomgangsleje og genhusning, i forbindelse med den gældende udviklingsplan, som også skal dækkes fra indtægten af salget – anslået 14 -15 mio. kr.

Derudover skal den kapitaliserede nutidsværdi af udamortiserede ydelser indfries i forbindelse med salg. Landsbyggefonden har oplyst at det udgør ca. 33 mio. kr., som skal betales, hvis der opnås et provenu ved salg.

I alt en pris på ca. 75 - 108 mio. kr. ved frasalg.

Udgifter tomgang udgør 1,1 mio. kr. pr. måned.

Sagsbehandlingstid ved behandling af frasalg i ministeriet og Landsbyggefonden er ca. 4 måneder efter Byrådet og Sønderborg Andelsboligforenings godkendelse af allonge til udviklingsplan.

Økonomi scenarie 3 - foreløbigt overslag

- Der skal findes alternativ placering til 48 - 50 almene rækkehuse til Sønderborg Andelsboligforening og udgift til grundkapital anslået 10 mio. kr.
- Udgifter til erstatning for omkostninger, som boligforeningen har haft i forbindelse med den nuværende udviklingsplan – 4 - 5 mio. kr.
- Renovering af midlertidige studieboliger anslået 1 mio. kr.

Udgifter i alt: 15 -16 mio. kr.

Tidsplan genhusning

19 husstande i Nørager mangler at blive genhuset.

Etape 1: Blok 1, 2 og 3

46 lejemål/19
tidsbegrænsede
Genhuses i oktober-
december 2023

Etape 2: Blok 4, 5 og 7

57 lejemål/16
tidsbegrænsede
Genhuses i januar – marts
2024

Etape 3: Blok 6, 8, 9 og 10

60 lejemål/16
tidsbegrænsede
Genhuses i april –
Oktober 2024

Punkt 2: Eventuelt

Beslutning for Punkt 2: Eventuelt

Intet under evt.

Punkt 3: Underskrift via Penneo

Sønderborg, den 26. august 2024

Underskrift via Penneo