

REFERAT 2022 - 2025: Økonomiudvalget d. 07-08-2024

Mødedato Onsdag d. 07. august 2024 kl. 08:30

Mødested Magistratssalen, Sønderborg Rådhus

Mødedeltagere Erik Lauritzen, Stephan Kleinschmidt, Tage Petersen, Preben Storm, Didde Lauritzen, Stefan Lydal, Jesper Smaling, Bo Kleis Christensen

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Godkendelse af scenarie vedr. ændring af plan.....	4
Lukket: 3. Generel orientering - (Lukket punkt).....	11
Lukket: 4. Underskriftsside 07-08-2024 - (Lukket punkt).....	11

1. Godkendelse af dagsorden

INDSTILLING

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at godkende

- dagsordenen.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 07-08-2024

Godkendt.

2. Godkendelse af scenarie vedr. ændring af plan

Sagsresumé

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. I 2023 og 2024 har kommunen i samarbejde med partnerskabskredsen (BMC-Fonden, SDU, Linak og StudieBolig Syd) løst den mangel på studieboliger, som det øgede optag af studerende på Syddansk Universitet Sønderborg (SDU) har medført, ved etablering af midlertidige studieboliger, blandt andet pavillonbyggeri ved Sønderkov-Kollegiet og ved midlertidigt at bruge tomme lejligheder i Nørager. I 2025 og frem mod 2028 stiger behovet for studieboliger yderligere, jf. prognose fra SDU. Der er derfor behov for at se på muligheden for hurtigt at kunne etablere både flere permanente og midlertidige studieboliger i Sønderborg allerede fra 2025.

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., sådan at dele af Nørager kan anvendes til studieboliger. Byrådet godkendte den 26. maj 2021 udviklingsplan for boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. Udviklingsplanen er godkendt af Indenrigs- og Boligministeriet.

Sagen forelægges til Økonomiudvalgets godkendelse. Hvis udviklingsplanen efterfølgende skal ændres, skal ændringerne godkendes i Byrådet, Sønderborg Andelsboligforenings hovedbestyrelse og i Social- og Boligministeriet.

Da sagen omhandler Sønderborg Andelsboligforenings og Sønderborg Kommunes økonomiske forhold og forhandlingsposition, er sagen lukket, jf. Forvaltningslovens §27, stk. 4, nr. 3 og 5. Sagen kan åbnes, når endelig aftale mellem parterne er på plads.

INDSTILLING

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at principgodkende,

- at der arbejdes videre med scenarie 1,
- at der arbejdes videre med scenarie 2, eller
- at der arbejdes videre med scenarie 3

Sagsfremstilling

Boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. blev den 1. december 2020 udpeget til et hårdt ghettområde. Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening blev dermed, jf. Almenboligloven, forpligtet til at udarbejde en udviklingsplan for boligområdet, der beskriver hvordan andelen af almene familieboliger reduceres inden 1. januar 2030.

Følgende tiltag indgår i udviklingsplanen:

- Ommærkning af 18 etværelseslejligheder til ungdomsboliger på Søstjernevej og Søgræsvej (er

ommærket)

- Omdannelse af otte blokke i Nørager til 48 almene rækkehuse
- Nedrivning af to blokke i Nørager og fortætning med 30 private rækkehuse
- Sammenhængende forbindelser og infrastruktur i området

Antallet af studerende har fra 2023 været markant stigende, og tilgangen af studerende forventes at stige yderligere de kommende år. Fra 2025 og frem mod 2028 vil der jf. prognosen være stor mangel på studieboliger.

Prognose stigning i antal studerende SDU Sønderborg (Kilde SDU marts 2024)

År	2024	2025	2026	2027	2028
Allerede planlagte nye midlertidige og permanente studieboliger	253	203	278	300	300
Stigning i antal studerende	306	739	1121	1356	1461
Behov for nye studieboliger, antal (Studieboliger til 75 %)	230	554	841	1017	1096
Behov for nye boliger	24	-351	-563	-717	-796

På denne baggrund har forvaltningen, med opbakning fra partnerskabskredsen (BMC-Fonden, SDU, Linak og StudieBolig Syd), arbejdet med tre scenarier for ændring af udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl., sådan at dele af Nørager kan anvendes til studieboliger.

I alle tre scenarier etableres der en større eller mindre studieby, som skal kobles til de omkringliggende kollegier i området ved Nørager.

Scenarie 1

Mindre tilpasning af gældende udviklingsplan:

- Udskydelse af nedrivning af fx blok 6 og 7 - 150 midlertidige studieboliger
- Omdannelse af blok 9 og 10 til studieboliger – 150 permanente studieboliger. Blok 9 og 10 omdannes til studieboliger med ombygning af 3- og 4-værelses lejligheder. Blok 9 og 10 frasælges til Studiebolig Syd.

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

Scenarie 2

Omdanne store dele af Nørager til studieby med StudieBolig Syd som ejer:

- Ommærke og omdanne 8 blokke i Nørager til ungdomsboliger/studieboliger ca. 540 + 18 lejligheder på Søstjernevej til ungdomsboliger
- Nedrive to blokke – 47 boliger
- Opføre 30 almene rækkehuse

Scenarie 3

Frasælge Nørager til privat investor til omdannelse til studieby og private ejer-/udlejningsboliger:

- Frasælge 10 blokke til privat investor – 236 boliger.
- Omdanne 8 blokke til studieboliger/private udlejningsboliger ca. 540 studieboliger
- Nedrive 2 blokke
- Etablere 30 private rækkehuse

En mere dybdegående beskrivelse af scenarierne, herunder fordele og ulemper, er beskrevet i bilaget.

Bæredygtighed

Forvaltningen har i arbejdet med scenarierne haft fokus på et både miljømæssigt og økonomisk bæredygtighedsperspektiv ved at anvende nogle af de eksisterende bygninger i Nørager til studieboliger fremfor at rive ned og bygge nyt. Nybyg er forbundet med store her og nu udledninger af CO₂. En renovering af Nørager, hvor dele af blokkene anvendes til studieboliger, vil give et mindre klimaaftryk. Det er væsentligt, idet Danmarks bygninger står for 30% af de samlede CO₂-udledninger.

Økonomi

Økonomien bag de tre scenarier er beskrevet overordnet og er anslåede beløb. I forbindelse med det videre arbejde vil økonomien ved at ændre udviklingsplanen blive beskrevet mere dybdegående. Desuden skal ved scenarie 1 og 2 udarbejdes ny skema A sag og skema B sag.

	Øget udgifter til entreprenør, arkitekter mv.	Grundkapital	Kommunale udgifter i alt
Scenarie 1	1 mio. kr.	40,4 – 42,4 mio. kr.	41,4 – 43,4 mio. kr.

Scenarie 2	2,5 mio. kr.	17,5 -18,5 mio. kr.	20 - 21 mio. kr.
Scenarie 3	1 mio. kr.	10. mio. kr.	11 mio. kr.

Sønderborg Kommunes udgifter til ét af de valgte scenarier skal indgå i budgetarbejdet for de kommende år.

Anbefalinger fra partnerskabskredsen

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.

StudieBolig Syd vurderer, at etableringen af studieboliger i Nørager kan give mulighed for et spændende miljø for de studerende i Sønderborg.

BMC-Fonden og Linak bakker om en varig løsning med studieboliger i Nørager og kan se potentialet i en samlet studieby. BMC-Fonden vil understøtte udviklingen af studieboliger og vil naturligvis tage Nøragermuligheden med i dette arbejde.

Sønderborg Andelsboligforening har foreslået scenarie 1, men kan også se scenarie 3 som en mulighed. Sagen har endnu ikke været behandlet i Sønderborg Andelsboligforenings hovedbestyrelse.

Forvaltningen anbefaler scenarie 3 fordi:

- Der etableres et stort antal studeboliger, der i høj grad imødekommer den forventede efterspørgsel
- Ved frasalg af Nørager til privat investor kan boligerne konverteres til almindelige private udlejningsboliger (med udlejningskriterier), hvis efterspørgslen på studieboliger falder i fremtiden
- Der kan bygges private rækkehuse i området, som bidrager til skabelse af et blandet boligområde
- Det er det scenarie, der som udgangspunkt medfører de laveste kommunale anlægsudgifter.

Hvis en privat investor ikke kan få økonomi i projektet, anbefaler forvaltningen scenarie 1, fordi scenariet kan rummes inden for den eksisterende udviklingsplan og vurderes driftsmæssigt muligt.

Forvaltningen vurderer, at den driftsmæssige risiko ved scenarie 2 er betragtelig, idet:

- Der er usikkerhed i forhold finansiering fra Landsbyggefonden og fremtidigt huslejeniveau på studieboliger
- Der er usikkerhed omkring driftsmodel fordi boligerne ikke kan konverteres til almene familieboliger, hvis der i fremtiden ikke er behov for dem alle til almene ungdomsboliger/studieboliger
- StudieBolig Syd skal kunne finansiere køb af boliger
- Det er ikke attraktivt for SAB at opføre 30 rækkehuse ved siden af en studieby.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke medfører bevillingsmæssige konsekvenser, idet det vil indgå i den politiske budgetfase.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 19-06-2024

Løsningsforslag 3 godkendt.

For stemte 5 bestående af A og S.

Imod stemte 4 bestående af V, D og O, der pegede på løsningsforslag 1.

Sagen er begæret i Byrådet.

Mindretalsudtalelse:

V, O, D mener at scenarie 1 giver størst sikkerhed for at nå det nødvendige antal studieboliger her og nu og er tro med den allerede besluttede omdannelse af ghetto-området Nørager, Søstjernevej m.fl. til et attraktivt boligområde.

Supplerende sagsfremstilling til Økonomiudvalget den 7. august 2024

Forvaltningen har på baggrund af beslutningen i Økonomiudvalget den 19. juni 2024 alene arbejdet videre med at afdække scenarie 1 og 3 og den tilhørende økonomi.

Scenarie 1

Mindre tilpasning af gældende udviklingsplan:

- Udskydelse af nedrivning af fx blok 6 og 7 - 150 midlertidige studieboliger
- Omdannelse af blok 9 og 10 til studieboliger – 150 permanente studieboliger. Blok 9 og 10 omdannes til studieboliger med ombygning af 3- og 4-værelses lejligheder. Blok 9 og 10 frasælges til Studiebolig Syd.
- Kombineret med nye ungdomsboliger, som SAB opfører på Grundtvigs Allé og Bygtoften, i alt 90 stk.

Scenariet medfører kommunale udgifter til grundkapital til:

- Køb og renovering af blok 9 og 10 – ca. 3 mio. kr.
- Etablering af 60 ungdomsboliger på Grundtvigs Allé – ca. 7 -8 mio. kr.
- Etablering af ca. 250 almene yderligere studieboliger/ungdomsboliger – ca. 33 mio. kr.

Dertil kommer øgede udgifter til entreprenør/rådgiver mv. fordi nedrivning udskydes og udviklingsplan ændres samt udgifter til renovering af midlertidige studieboliger, i alt ca. 3 mio. kr.

Scenarie 3

Frasælge Nørager til privat investor til omdannelse til studieby og private ejer-/udlejningsboliger:

- Frasælge 10 blokke til privat investor – 236 boliger.
- Omdanne 8 blokke til studieboliger/private udlejningsboliger ca. 540 studieboliger

- Nedrive 2 blokke
- Etablere 30 private rækkehuse/punkthuse

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.

Scenariet medfører kommunale udgifter til:

- Grundkapital til alternativ placering af 48 - 50 almene rækkehuse til Sønderborg Andelsboligforening, 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.

En mere dybdegående beskrivelse af scenarierne, herunder fordele og ulemper, er beskrevet i nyt bilag til Økonomiudvalget den 7. august 2024.

Forvaltningen har drøftet økonomien i projektet med en privat investor, som umiddelbart vurderer, at scenariet kan realiseres.

Økonomi

Økonomien bag de to scenarier er beskrevet overordnet og er anslåede beløb. I forbindelse med det videre arbejde vil økonomien ved at ændre udviklingsplanen blive beskrevet mere dybdegående. Desuden skal ved scenarie 1 udarbejdes ny skema A sag og skema B sag.

	Øget udgifter til entreprenør, arkitekter mv.	Grundkapital	Udgifter til midlertidige studieboliger	Kommunale udgifter i alt
Scenarie 1	2 mio. kr.	43 – 44 mio. kr.	1 mio. kr.	46 -47 mio. kr.
Scenarie 3	4 -5 mio. kr.	10. mio. kr.	1 mio. kr.	15 -16 mio. kr.

Supplerende indstilling til Økonomiudvalget den 7. august 2024

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at principgodkende,

- at der arbejdes videre med scenarie 1, eller
- at der arbejdes videre med scenarie 3

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 07-08-2024

Ændringsforslag fra Slesvigsk Parti

Løsningsforslag 3 godkendes. Der forventes at en kommende lokalplan sikrer kvaliteten i renoverings- og ombygningsprojektet, når området omdannes til studieby og private ejer-/udlejningsboliger - både når det gælder udformning af studieboliger og bygningernes - også samlede - fysiske fremtoning. Udviklingsplanens øvrige delelementer om åbning og aktivering af boligområdet fastholdes.

Ændringsforslaget er vedtaget.

For stemte 5 bestående af A og S.

Imod stemte 4 bestående af V, D og O, der pegede på løsningsforslag 1.

Sagen er begæret i Byrådet, jf. Styrelseslovens § 23.

Mindretalsudtalelse:

V, O, D støtter scenarie 1 og mener at scenarie 1 giver størst sikkerhed for at nå det nødvendige antal studieboliger her og nu og er tro med den allerede besluttede omdannelse af ghetto- området Nørager, Søstjernevej m.fl. til et attraktivt boligområde, hvor kvaliteten af boligerne højnes og den fysiske fremtoning ændres og området åbnes og aktiveres.