

# REFERAT 2022-25: Økonomiudvalget d. 09-10-2024

**Mødedato** Onsdag d. 09. oktober 2024 kl. 08:00

**Mødested** Ekstraordinært møde Magistratssalen

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af udskrivningsgrundlag 2025.....	4
Godkendelse af grundskyldpromille og dækningsafgift for 2025.....	7
Godkendelse af udskrivningsgrundlag for kirkelige afgifter for budget 2025.....	8
Godkendelse af 2. behandling – budgetforslag og ændringsforslag til budget 2025 og overslagsåren	9
Orientering om scenarie for udviklingsplan for Nørager og Søstjernevej m.fl.....	13
Godkendelse af scenarie 1 for ændring af udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl.....	16
Godkendelse af allonge til udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl.....	18
Studieboligsituationen i Sønderborg 2024 og godkendelse af ændret omregningsfaktor.....	20
Drøftelse af studieboligsituationen i Sønderborg 2025-2028.....	22
Lukket: Generel orientering.....	26
Lukket: Underskriftsside 09-10-2024.....	27

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

22/420

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at godkende

- dagsordenen.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024**

Godkendt.

## Punkt 2: Godkendelse af udskrivningsgrundlag 2025

24/10556

### Sagsresumé

I forbindelse med 2. behandlingen af budgettet for 2025 skal Byrådet træffe beslutning om valg af statsgaranteret eller selvbudgetteret udskrivningsgrundlag og fastsætte skatteprocenten. Ved valg af selvbudgettering vil en eventuel efterregulering af skatter og generelle tilskud blive opgjort i 2028.

Byrådet har beslutningskompetencen jf. delegationsplanen.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at Byrådet godkender

- at skatteprocenten fastsættes efter en uændret skatteprocent på 25,7.

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at Byrådet godkender budgetmetode

1. Statsgaranteret udskrivningsgrundlag, med en indtægt i 2025 på 5.925,9 mio. kr.

eller

2. a) Selvbudgettering på statsgaranteret udskrivningsgrundlag, med en indtægt i 2025 på 5.925,9 mio. kr. samt forventet positiv efterregulering på 23,5 mio. kr. i 2028.

eller

2. b) Selvbudgettering på eget skøn, med et lavere provenu i 2025 på 5.915,3 mio. kr. samt en større forventet positiv efterregulering på 34,1 mio. kr. i 2028.

### Sagsfremstilling

Kommunerne har ved budgetlægningen valgfrihed mellem at

- basere budgettet på et statsgaranteret udskrivningsgrundlag og hertil knyttede statsgaranterede tilskuds- og udligningsbeløb
- selvbudgettere, dette kan ske på samme udskrivningsgrundlag som i statsgarantien, således, at indtægterne i 2025 svarer til statsgarantien. Indtægterne vil da blive efterreguleret i 2028 (valg 2.a)
- Selvbudgettere på kommunens eget skøn over udskrivningsgrundlaget, grundværdierne samt folketallet, og foreløbige tilskuds- og udligningsbeløb beregnet på disse forudsætninger. Ved selvbudgettering vil indtægterne blive efterreguleret i 2028 jf. den endelige opgørelse af udskrivningsgrundlaget (valg 2.b)

Beslutningen træffes for et budgetår ad gangen. Dette skal ske i forbindelse med budgetvedtagelsen og har dermed bindende virkning for budgetåret.

#### Forudsætninger i Statsgarantien (Budgetbalance 5 - valg 1):

- Befolkningstallet er fastsat til 74.093.
- Det statsgaranterede udskrivningsgrundlag udgør 15.163,8 mio. kr.
- Provenuet af den personlige kommuneskat for 2025 er 3.897,1 mio. kr. ved en uændret udskrivningsprocent på 25,7
- Meddelt udligning og generelle tilskud udgør 2.038,1 mio. kr.
- Det samlede provenu fra personlig indkomstskat samt udligning og tilskud udgør i alt 5.925,9 mio. kr.

#### Forudsætning i selvbudgettering på statsgarantigrundlag (Budgetbalance 5a - valg 2a.)

- Statsgarantigrundlaget på 74.093 indbyggere lægges til grund.
- Det statsgaranterede udskrivningsgrundlag udgør 15.163,8 mio. kr.
- Provenuet af den personlige kommuneskat for 2025 er 3.897,1 mio. kr. ved en uændret udskrivningsprocent på 25,7
- Meddelt udligning og generelle tilskud udgør 2.038,1 mio. kr.
- Det samlede provenu fra personlig indkomstskat samt udligning og tilskud udgør i alt 5.925,9 mio. kr.
- Beregnet forventet efterregulering på 23,6 mio. kr. i 2028, hvorved det samlede provenu for kommuneskat samt udligning og tilskud udgør 5.949,5 mio. kr.

#### Forudsætninger i kommunens aktuelle forventninger (Budgetbalance 5b – valg 2b):

- Statsgarantigrundlaget på 74.093 indbyggere lægges til grund.
- Kommunens forventede udskrivningsgrundlag udgør 15.011,0 mio. kr.
- Provenuet af den personlige kommuneskat for 2025 er 3.857,8 mio. kr. ved en uændret udskrivningsprocent på 25,7
- Meddelt udligning og generelle tilskud udgør 2.057,5 mio. kr.
- Det samlede provenu fra personlig indkomstskat samt udligning og tilskud udgør i alt 5.915,3 mio. kr.
- Beregnet forventet efterregulering på 34,1 mio. kr. i 2028, hvorved det samlede provenu for kommuneskat samt udligning og tilskud udgør 5.949,5 mio. kr.

Forvaltningen anbefaler, såfremt der vælges selvbudgettering, at der vælges selvbudgettering på det statsgaranterede udskrivningsgrundlag og folketal. Dermed anvendes de samme forudsætninger som ved valg af statsgaranteret udskrivningsgrundlag, men med en forventet positiv efterregulering i 2028.

Anbefalingen sker primært ud fra et ønske om at minimere samlet set negativ efterregulering, idet den forventede positive efterregulering kan medvirke til at finansiere reduktion af bloktilskuddet i 2028.

Valget afhænger for Sønderborg Kommune ikke mindst af antallet af selvbudgetterende kommuner. Hvis størstedelen af de øvrige kommuner vælger selvbudgettering, eksponeres Sønderborg Kommune for en budgetrisiko, hvis statsgarantien vælges i forhold til modregningen af bloktilskuddet. Aktuelt har 80 kommuner pr. 27. september angivet, at de vælger at selvbudgettere, herunder landets 6 største kommuner.

Estimatet for tab ved det statsgaranterede udskrivningsgrundlag (valg 1) ligger i et spænd fra et tab på 0 kr. hvis ingen kommuner selvbudgetterer til et tab på 39,7 mio. kr., såfremt alle andre kommuner vælger selvbudgettering.

Estimatet for gevinst ved selvbudgettering (valg 2a og 2b) ligger i et spænd fra 23,6 mio. kr., såfremt alene Sønderborg Kommune selvbudgetterer til et tab på 16,1 mio. kr. såfremt alle kommuner selvbudgetterer.

Opmærksomhedspunkt vedr. kirkeskat:

Valget mellem statsgaranteret eller selvbudgetteret udskrivningsgrundlag for den kirkelige ligning, følger kommunens valg om selvbudgettering eller statsgaranti.

Udskrivningsgrundlaget for kirkeskatten vil uanset valg 1, 2a og 2b forudsættes på statsgarantigrundlag (se særskilt beslutningssag herom). Ved valg 2a eller 2b vil en eventuel efterregulering alene påvirke indtægterne vedr. kirkeskat i 2028.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser følgende:

Det statsgaranteret udskrivningsgrundlag er grundlaget for forslaget til Byrådets 2. behandling af Sønderborg Kommunes budget for 2025 (Budgetbalance nr. 5).

- Ved valg af 1 er der ingen bevillingsmæssige konsekvenser.
- Ved valg af 2a er der ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2025, men der indregnes en positiv efterregulering i 2028 på 23,6 mio. kr.
- Ved valg af 2b vil der opstå en mindreindtægt i 2025 på 10,5 mio. kr. og en positiv efterregulering på 34,1 mio. kr. i 2028.

Valget, der træffes af byrådet, vil påvirke dagsordenspunktet 'godkendelse af 2. behandling'.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024**

Dot 1: Udvalget anbefaler indstillingen

Dot 2: Udvalget anbefaler løsningsforslag 2.a.

### **Bilag**

Notat om valget mellem selvbudgettering og statsgarantien

Følsomhedsanalyse vedrørende valg af selvbudgettering og statsgaranti

Budgetbalance 5a -selvb. på statsgarantigr.

Budgetbalance 5b - selvb. på egne forv.

## Punkt 3: Godkendelse af grundskyldspromille og dækningsafgift for 2025

24/10556

### Sagsresumé

Den nye ejendomsskattelov pr. 3. juni 2023 betyder, at loftet for provenu fra grundskyld, er bestemt ved lov for perioden 2024-2028. Grundskyldspromillen er fastsat til 13,5 (7,2 for produktionsjord). Dækningsafgiftspromillen er uændret på 13,55 promille (lovbestemt).

Det bemærkes, at de lovfastsatte promiller er loftet for provenuer. Byrådet kan således beslutte lavere promiller.

Byrådet har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at Byrådet godkender

- at grundskyldspromillen på øvrige ejendomme i 2025 forbliver uændret på 13,5
- at grundskyldspromillen på produktionsjord i 2025 forbliver uændret på 7,2

### Sagsfremstilling

I forbindelse med overgangen til den nye ejendomsskattelov fra 2023, er der fastsat kommunespecifikke lofter over grundskyldspromillen fra år 2024, som skal sikre at det samlede provenu på kommuneniveau ikke stiger. For Sønderborg Kommune betyder det en maksimal lovbestemt grundskyldspromille på 13,5 på alle afgiftspligtige grundværdier undtaget produktionsjord. For produktionsjord er den lovbestemte maksimale grundskyldspromille uændret på 7,2.

De seneste foreløbige skøn for grundværdier i Sønderborg Kommune (pr. april 2024), beløber sig til i alt 21.044 mio. kr., fordelt på 2.314 mio. kr. til produktionsjord og 18.730 mio. kr. vedr. øvrige ejendomme. Det samlede provenu i 2025 fra grundskyld beløber sig dermed til 269,5 mio. kr.

Der opkræves desuden dækningsafgift af offentlige ejendomme, der er fritaget for kommunal grundskyld. Det fremgår af ejendomsskatteloven, at der for årene 2024-2028 alene kan opkræves dækningsafgift svarende til det beløb der blev opkrævet i 2023. For Sønderborg Kommune beløber det sig til i alt 3.097 t.kr. ved en promille på 13,55.

Sønderborg Kommune opkræver ikke dækningsafgift for erhvervsjendomme.

Ovenstående forudsætninger indgår i forslaget til Byrådets 2. behandling af Sønderborg Kommunes budget for 2025 og overslagsårene

### Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser, idét provenuet er indregnet i forslaget til Byrådets 2. behandling af Sønderborg Kommunes budget for 2025.

### Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024

Udvalget anbefaler indstillingen.

# Punkt 4: Godkendelse af udskrivningsgrundlag for kirkelige afgifter for budget 2025

24/10556

## Sagsresumé

I henhold til loven om folkekirkenes økonomi og loven om kommunal indkomstskat, træffer Byrådet beslutning om den kirkelige ligningsprocent. Valget mellem statsgaranteret eller selvbudgetteret udskrivningsgrundlag for den kirkelige ligning følger det valgte grundlag for den kommunale indkomstskat.

Byrådet har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at Byrådet godkender

- at kirkeskatteprocenten for 2025 fastsættes til 0,91 (uændret).

## Sagsfremstilling

Sønderborg Provstiudvalg har fastsat ligningsbeløbene for året 2025 for Provstiudvalgets kasse og de kirkelige kasser i Sønderborg Kommune til i alt 93,5 mio. kr.

Sønderborg Kommunes andel af landskirkeskatten er af Kirkeministeriet fastsat til 18,1 mio. kr. Det samlede ligningsbehov udgør dermed 111,6 mio. kr.

Det statsgaranterede udskrivningsgrundlag for medlemmerne af folkekirken udgør 12.266,9 mio. kr., hvorefter kirkeskatteprocenten kan beregnes til 0,91. Ved selvbudgettering vil udskrivningsgrundlaget fortsat være på det statsgaranterede grundlag, men indtægterne vil være en foreløbig afregning, som efterreguleres i 2028. Hertil skal det bemærkes, at udviklingen i udskrivningsgrundlaget for kirkeskatten kan afvige fra udviklingen i det øvrige udskrivningsgrundlag, hvilket vil være afspejlet i efterreguleringen.

For 2024 er kirkeskatteprocenten fastsat til 0,91.

## Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

## Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024

Udvalget anbefaler indstillingen.

# Punkt 5: Godkendelse af 2. behandling – budgetforslag og ændringsforslag til budget 2025 og overslagsårene 2026 – 2028

24/10556

## Sagsresumé

Et enigt Byråd har indgået en budgetaftale (Socialdemokratiet, Slesvigsk Parti, Venstre, Nye Borgerlige, Dansk Folkeparti og Enhedslisten) indeholdende ændringsforslag til budgetforslaget ved Byrådets 1. behandling af budgetåret 2025 og overslagsårene 2026-2028.

Det foreliggende budgetforslag er den indgåede budgetaftale for årene 2025-2028.

Fastsættelse af udskrivningsgrundlaget og kirkelige skatter samt orientering om grundskyldspromillen og dækningsafgift for budget 2025 sker i særskilte punkter på dagsordenen.

Byrådet har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at Byrådet godkender

- det indkomne ændringsforslag
- at bevillingsniveauet for 2025 fastsættes som i indeværende års budget, det vil sige nettobevilling pr. politikområde pr. fagudvalg
- at eventuelle tekniske ændringer efterfølgende indarbejdes.

## Sagsfremstilling

Nedenfor fremgår hovedtallene fra budgetbalance 4.

Budgetbalance 4 er balancen som den forelå ved 1. behandlingen suppleret med det efterfølgende modtagne ekstraordinære finansieringstilskud på 39 mio. kr.

Hovedområderne:	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
NETTO I MIO. KR.				
Generelle tilskud og skatter	-6.287	-6.496	-6.720	-6.916
Driften i alt	6.025	6.015	6.072	6.064
- Serviceudgifter	4.158	4.108	4.097	4.088
- Overførselsudg. m.m.	1.867	1.906	1.975	1.976
Renter i alt	2	-3	-3	-3
Pris- og lønreg.		199	406	616

Skattefinansieret anlæg	212	156	154	155
Pris- og lønreg. – ingen på anlæg		1	2	4
Forsyningsvirksomheden i alt (drift og anlæg)	0	0	0	0
Finansforskydninger	-59	-3	-3	-3
Afdrag	117	118	126	126
Optagelse af lån	-15	-20	-20	-20
Kassen, forøgelse (+)/forbrug (-)	5	33	-14	-23

Et enigt Byråd har indgået en budgetaftale (Socialdemokratiet, Slesvigsk Parti, Venstre, Nye Borgerlige, Dansk Folkeparti og Enhedslisten) indeholdende ændringsforslag til budgetforslaget ved Byrådets 1. behandling af budgetåret 2025 og overslagsårene 2026-2028.

Det foreliggende budgetforslag er den indgåede budgetaftale for årene 2025-2028.

I forhold til ovenstående forslag ved 1. behandlingen samt balance nr. 4, foreligger der ændringsforslag på baggrund af Byrådets indgåede budgetaftale.

Ændringsforslagene giver nedenstående resultatopgørelse (Budgetbalance nr. 5):

NETTO I mio. kr.	Resultatopgørelse med baggrund i Byrådets budgetaftale – Budgetbalance nr. 5			
	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Hovedområderne:				
GENERELLE TILSKUD OG SKATTER I ALT	-6.287	-6.496	-6.720	-6.916
DRIFTEN I ALT	6.036	6.030	6.089	6.079
- Serviceudgifter	4.172	4.124	4.114	4.103
- Overførselsudgifter m.m.	1.863	1.906	1.975	1.976
RENTER I ALT	2	-3	-3	-3
PRIS OG LØNREGULERINGER		200	407	618
ORDINÆR DRIFTSRESULTAT	-249	-269	-227	-222
ANLÆG I ALT	242	171	157	156
PRIS OG LØNREGULERINGER	0	1	2	4
SKATTEFINANSIERET RESULTAT	-6	-96	-67	-63
FORSYNING (Drift og anlæg)	0	0	0	0
FINANSIERING I ALT	41	95	101	100

Ændringer i alt af kassebeholdningen, forøgelse (+)/forbrug (-)	-35	1	-34	-38
---	-----	---	-----	-----

Specifikationen til forslagene fremgår af vedlagte budgetaftale.

#### Serviceudgifter og servicevækstrammen

Den vejledende servicevækstramme er overholdt med forudsætningerne indarbejdet i Byrådets budgetaftale for årene 2025-2028.

#### Anlægsramme for 2025 (skattefinansierede bruttoanlægsudgifter)

Den vejledende anlægsramme er overskredet med forudsætningerne indarbejdet i Byrådets budgetaftale for årene 2025-2028.

De skattefinansierede brutto-anlægsudgifter udgør i Byrådets budgetaftale for årene 2025-2028, ca. 255 mio. kr. (netto ca. 242 mio. kr.)

#### Selvbudgettering

Vælger Byrådet at selvbudgettere på det statsgaranterede udskrivningsgrundlag vil ovenstående budgetbalance 5 være uændret på indtægtsiden i år 2025, men der indregnes en positiv efterregulering i 2028 på 23,6 mio. kr.

Indtægter fra selvbudgettering kendes først endeligt i løbet af året 2028 og vil blive reguleret i 2028. Når der selvbudgetteres på det statsgaranterede udskrivningsgrundlag, sker alle reguleringer i 2028, mens indtægterne i 2025 ikke påvirkes.

Vælger Byrådet at selvbudgettere ud fra egne skøn på udskrivningsgrundlag, vil der have følgende ændringer ift. ovenstående budgetbalance 5:

- Mindreindtægt på 10,535 mio. kr. i år 2025
- Merindtægt på -34,117 Mio. kr. i år 2028 (efterreguleringen)

#### Høringer:

Høringsfristen i HMU, Ældre- og Handicaprådet var, jævnfør budgethandleplanen, fastsat til den 6. september 2024. Der er indkommet tre høringssvar, som forelå til Byrådets Budgetseminar i september, og som ligeledes fremgår af vedhæftede bilag.

#### Faseopdelt budgetlægning:

Af budgetaftalen fremgår, at aftaleparterne anerkender den såkaldte faseopdelte budgetlægning, således at justeringer af teknisk karakter kan gennemføres, såfremt det måtte være hensigtsmæssigt i forhold til den lokale budgetlægning eller nødvendigt af hensyn til den fælleskommunale rammeoverholdelse.

#### Tekniske ændringer:

Tekniske ændringer indarbejdes efterfølgende og omhandler jf. budgetaftalen tilpasninger og periodiseringer, primært i

henhold til tids- og betalingsplaner, dog således at den budgetterede kassebeholdning i 2028 fastholdes uændret.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Økonomi og Arbejdsmarked oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024**

Udvalget anbefaler indstillingen.

### **Bilag**

Handicaprådets høringssvar vedr. sagsbehandlingsfrister for det sociale område

Ældrerådets høringssvar vedr. budget 2025

Medarbejdersiden i HMU's høringssvar ift. budgettet 2025 og overslagsårene

Budgetaftale 2025-2028

## **Punkt 6: Orientering om scenarie for udviklingsplan for Nørager og Søstjernevej m.fl.**

21/19555

### **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.

Efter Byrådets beslutning den 13. august 2024 har forvaltningen arbejdet videre med at undersøge mulighederne for at omdanne Nørager til en samlet studieby, hvor ejendommen sælges til en privat investor. Det står nu klart, at scenariet ikke kan realiseres. Afstanden mellem den lovbestemte pris, jf. almenboligloven, og valuarvurderingen/markedsprisen er så stor, at der ikke er grundlag for en fornuftig business case. Det skyldes blandt andet, at boligforeningens hovedbestyrelse fastholder kravet om fuld økonomisk kompensation, herunder også udamortiserede ydelser på 10,9 mio. kr., og at der hersker en betydelig usikkerhed om de udamortiserede ydelser til Landsbyggefonden på 32,7 mio. kr.

Sagen forelægges til Byrådets orientering.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at Byrådet tager

- orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet besluttede den 13. august 2024 at forvaltningen skulle arbejde videre med at undersøge muligheden for at realisere scenarie 3, der indebærer frasalg af Nørager til privat investor. I scenariet gennemfører den private investor:

- 8 blokke omdannes til studieboliger/private udlejningsboliger ca. 625 studieboliger
- 2 blokke nedrives
- Etablere 30 private rækkehuse/punkthuse

Der er vedhæftet bilag, der skitserer potentiel indretning af op til 625 studieboliger i Nørager.

Ved frasalg af hele området til privat investor skal frasalg godkendes i social- og boligministeriet, Sønderborg Andelsboligforenings hovedbestyrelse og Byrådet. Det fremgår endvidere af lovgivningen, at der i forbindelse med salg af almene boliger skal udarbejdes en ekstern valuarvurdering af ejendommen. Sønderborg Andelsboligforening har i august 2024 fået udarbejdet en vurdering, der estimerer ejendommens værdi til 34,2 mio. kr., inklusive byggeretter. Valuaren anslår renoverings- og moderniseringsudgifter for blokkene til 195 mio. kr.

Salgsprisen for almene boliger er lovreguleret. Prisen skal fastsættes, så salget ikke medfører tab for boligforeningen eller dennes kreditorer. Det vil sige, at salgsprisen skal kunne dække Sønderborg Andelsboligforenings økonomiske opgørelse:

Indfrielse af lån	59,2 mio. kr.
Administrationsbidrag	1,1 mio. kr.
Udamortiserede ydelser LBF	32,7 mio. kr.
Udamortiserede ydelser SAB	10,9 mio. kr.
Håndværkerudgifter	1,3 mio. kr.
Rådgivning mv.	2,8 mio. kr.
Juridisk bistand	2,5 mio. kr.
Genhusning	1,4 mio. kr.
Tomgangsleje 1.10.2023-31.12.2024	16,2 mio. kr.
Byggesagshonorar	1,7 mio. kr.
Renter	0,3 mio. kr.
I alt	130,1 mio. kr.

De udamortiserede ydelser fremkommer, når gamle lån i den almene boligsektor er tilbagebetalt. Her fortsætter lejerne med at betale den samme leje som hidtil, men de beløb, der tidligere ville være medgået til renter og afdrag på lån, indbetales som udamortiserede ydelser til dispositionsfondene i henholdsvis Landsbyggefonden og boligforeningen. Pengene anvendes til renoveringsstøtte til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring, til støtte til en social og forebyggende indsats, til støtte til nedrivninger, til støtte til infrastrukturforandringer, til driftsstøtte og til bidrag til nybyggeriet i form af ydelsesstøtte.

Ved salg af en boligforenings ejendom udbetales de udamortiserede ydelser normalt, når der fremkommer et provenu. Dog kan både Landsbyggefonden og Sønderborg Andelsboligforening fastholde, at ydelserne skal komme til udbetaling for ikke at reducere de fremtidige indtægter, som boligforeningen og fonden ville have haft, hvis udviklingsplanen var blevet fastholdt uændret. Sønderborg Andelsboligforenings hovedbestyrelse har meddelt, at man fastholder de udamortiserede ydelser som en del af den fulde økonomiske kompensation.

På den baggrund er det ikke realistisk for en privat investor at få en fornuftig økonomi i projektet, da afstanden mellem den lovbestede pris og valuarvurderingen/markedsprisen bliver for stor.

Derfor arbejder forvaltningen videre med scenarie 1 for at sikre et tilstrækkeligt antal studieboliger allerede i 2025:

- To blokke omdannes til permanente studieboliger
- To blokke anvendes som midlertidige studieboliger og nedrives derefter
- Der opføres 48 almene rækkehuse på den øvrige del grunden
- Scenariet opfylder kravet om nedbringelse af andelen af almene familieboliger
- Der opføres ikke private rækkehuse i scenariet

Der henvises til særskilt punkt herom på dagsordenen.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke medfører bevillingsmæssige konsekvenser, idet der skal forelægges særskilt sag med skema A, såfremt der arbejdes videre med scenarie 1.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024**

Udvalget anbefaler indstillingen.

## **Bilag**

Præsentation 2 scenarier for at ændre udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej til Økonomiudvalget den 9. oktober 2024.pdf

Nørager - tegninger studieboliger

Valuarvurdering Nørager 1 - 10, 6400 Sønderborg

# Punkt 7: Godkendelse af scenarie 1 for ændring af udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl.

21/19555

## Sagsresumé

Forvaltningen har efter Byrådets beslutning den 13. august 2024 undersøgt muligheden for at ændre udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl., så hele Nørager sælges til privat investor med henblik på omdannelse til studieby. Det står nu klart, at scenariet ikke kan realiseres, jf. særskilt punkt på dagsordenen herom.

Forvaltningen indstiller derfor til Byrådet, at udviklingsplanen ændres i henhold til scenarie 1.

Byrådet har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at Byrådet godkender

- at udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl. ændres i henhold til scenarie 1, som præsenteret for Byrådet den 13. august 2024.

## Sagsfremstilling

Da det har vist sig, at scenarie 3, hvor hele Nørager omdannes til studieby af privat investor, ikke kan realiseres, anbefaler forvaltningen, at udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl. i stedet ændres i henhold til scenarie 1.

Scenarie 1 for ændring af udviklingsplanen medfører:

- To blokke omdannes til permanente studieboliger
- To blokke anvendes som midlertidige studieboliger og nedrives i 2027
- Der opføres 48 almene rækkehuse på den øvrige del af grunden
- Scenariet opfyldt kravet om nedbringelse af andelen af familieboliger i omdannelsesområdet
- Der opføres ikke private rækkehuse i scenariet

Ændringen af udviklingsplanen skal beskrives i en allonge, som skal godkendes af Sønderborg Byråd, Sønderborg Andelsboligforening og Social- og Boligministeren. Forslag til allonge forelægges til Byrådets godkendelse i særskilt punkt på dagsordenen.

Ændring af udviklingsplanen har som beskrevet i sagen til Byrådet den 13. august 2024 påført Sønderborg Andelsboligforening ekstra omkostninger til omprojektering mv. og tomgangsleje. Udgifterne til rådgiver og entreprenør var anslået til ca. 2 mio. kr. Tomgangslejen udgør ca. 1,1 mio. kr./måned.

Udgifterne til omprojektering mv. er nu opgjort til ca. 535.000 kr., hvortil kommer udgifter til ekstra tomgangsleje i Nørager i 2-3 måneder, blandt andet afhængigt af Landsbyggefondens tilbagemelding i forhold til finansieringsskitsen for omdannelsen. Merudgiften på op til 3,5 mio. kr. foreslås finansieret af afsatte driftsbudget til ghettoplan i budget 2024 og budget 2025 til midlertidige studieboliger, jf. budgetaftalen.

Der kan endvidere komme udgifter til tilskud til etablering af midlertidige studieboliger. Endelig afklaring foreligger ultimo 2024.

Etablering af permanente studieboliger i Nørager vil medføre forskellige myndighedskrav til indretning af boligerne, blandt andet i forhold til brandsikring og ventilation m.v. Endvidere kræver etableringen af permanente studieboliger ny lokalplan for området, da hele boligområdet i den gældende lokalplan er udlagt til tæt/lav bebyggelse. Derfor foreslås det, at de to blokke, der påtænkes omdannet til permanente studieboliger, ombygges i 2027, hvor en ny lokalplan kan være udarbejdet. Indtil da kan de to blokke anvendes til midlertidige studieboliger.

## Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at hvis indstillingen godkendes, medfører det, at restbudgettet i 2024 til ghettoplan flyttes fra drift til anlæg.

Bevillingspåtegning (i 1.000 kr.)

	Politik område	Budget år	Overslags år 1	Overslags år 2	Overslags år 3
Drift - ghettoplan	02	-293			
Anlæg/ Rådighedsbeløb					
Finansiering via:					
Drift andetsteds					
Afsat rådighedsbeløb	02	293			
Låneoptagelse					
Afdrag og renter af nye lån					
Kassebeholdning	01	0	0		

Der skal forelægges særskilt sag med skema A, såfremt der arbejdes videre med etablering af permanente studieboliger.

## Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024

Udvalget anbefaler indstillingen.

## **Punkt 8: Godkendelse af allonge til udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl.**

21/19555

### **Sagsresumé**

Forvaltningen indstiller, at Byrådet godkender allonge til udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl. med udgangspunkt i scenarie 1, hvor to blokke omdannes til permanente studieboliger og to blokke anvendes midlertidigt.

Byrådet har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at Byrådet godkender

- allonge til udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl. med udgangspunkt i scenarie 1.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet besluttede den 13. august 2024 at forvaltningen skulle arbejde videre med at undersøge muligheden for at realisere scenarie 3, der indebærer omdannelse af 8 blokke i Nørager til studieboliger samt nedrivning af de resterende 2 blokke. Det videre arbejde med at afdække muligheden for at realisere scenarie 3 har vist, at det er ikke realistisk for en privat investor at få en fornuftig økonomi i projektet, jf. særskilt punkt herom.

Derfor anbefaler forvaltningen, at der i stedet godkendes allonge til udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl. med udgangspunkt i scenarie 1.

Forslaget til allonge, der er udarbejdet i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening, indebærer:

- To blokke omdannes til permanente studieboliger
- To blokke anvendes som midlertidige studieboliger og nedrives derefter
- Der opføres 48 almene rækkehuse på den øvrige del grunden
- Scenariet opfylder kravet om nedbringelse af andelen af almene familieboliger
- Der opføres ikke private rækkehuse i scenariet

De øvrige dele af udviklingsplanen fastholdes dermed:

- Der nedrives seks blokke nu og to senere i 2027 med i alt 188 familieboliger
- Der opføres 48 almene rækkehuse på soklerne fra de nedrevne blokke
- Infrastrukturprojektet med etablering af nye stiforbindelser og attraktivt grønt område fastholdes

Udviklingsplanens overordnede principper for omdannelse af boligområdet forbliver dermed uændrede:

- Der skabes forandring ved etablering af et attraktivt boligtilbud med rækkehuse og studieboliger, der bidrager til at understøtte udviklingen af et blandet bymiljø
- Området åbnes og integreres som sammenhængende del af det omgivende byområde, de nye studieboliger kommer til at ligge direkte op til to eksisterende kollegier på Damgade, og der skabes naturlige forbindelser gennem boligområdet.
- Sammenhængen til resten af byen styrkes, ligesom boligområdets grønne arealer udvikles og aktiveres.

Landsbyggefonden har støttet infrastrukturprojektet med 15,8 mio. kr. Den foreslåede justering af udviklingsplanen gør, at infrastrukturprojektet kan gennemføres med tilpasning af enkelte stiforløb mv., mens de overordnede visioner for fornyet infrastruktur og langt størstedelen af projektets konkrete indhold forsat rummes inden for udviklingsplanens rammer.

### **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke medfører bevillingsmæssige konsekvenser, idet der skal forelægges særskilt sag med skema A, såfremt der arbejdes videre med scenarie 1.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024**

Udvalget anbefaler indstillingen.

### **Bilag**

Allonge til udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl.

# Punkt 9: Studieboligsituationen i Sønderborg 2024 og godkendelse af ændret omregningsfaktor

23/73692

## 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 Bitten & Mads Clausen 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 særdeles u hensigtsmæssigt for Sønderborgs udvikling som studieby, hvis universitetets og virksomhedernes muligheder ikke kan udfoldes grundet mangel på studieboliger. Kommunen har derfor i samarbejde med flere forskellige aktører arbejdet på at finde løsninger, der imødekommer behovet for nye studieboliger, både på kort og langt sigt.

Samtidig anbefaler forvaltningen på baggrund af ny tilbagemelding fra StudieBolig Syd om de studerendes boligønsker, at omregningsfaktoren i forbindelse med dimensionering af studieboliger opjusteres fra 75% til 80%.

Sagen forelægges til Økonomiudvalgets godkendelse.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at godkende

- at omregningsfaktoren i forbindelse med dimensionering af studieboliger opjusteres fra 75% til 80%.

## Sagsfremstilling

I forbindelse med den betydelige tilgang af studerende til Sønderborg fra 2023 og frem, primært til nye uddannelser på Syddansk Universitet, har Sønderborg Kommune i samarbejde med partnerskabskredsen (BMC-Fonden, SDU, Linak og StudieBolig Syd) løst den mangel på studieboliger, som det øgede optag af studerende har medført, ved etablering af midlertidige studieboliger. Dette er blandt andet sket ved pavillonbyggeri ved Sønderkov-Kollegiet og ved midlertidigt at bruge tomme lejligheder i Nørager.

	2023	2024
Midlertidige studieboliger		
Skovvej pavilloner	50	100
Nørager – midlertidige	50	50

Prins Henriks Avenue		46
I alt midlertidige	100	196
Permanente studieboliger		
Aftaler Danfoss og LINAK		20
StudieBolig Syd, gæsteboliger		10
EUC Syd Skolehjem		10
Løbende studiekontrol		20
I alt permanente		60
Samlet antal nye studieboliger	100	256
Manko		
Stigning antal studerende		306
Behov for nye studieboliger (75 %)		230
Difference		26
Behov for nye studieboliger (80 %)		245
Difference		11

Behovet for studieboliger i 2024 er således dækket, fortrinsvis ved etablering af midlertidige boliger, men som det blandt andet har fremgået af omtale i dagspressen, har der været et væsentligt større pres på studieboligerne i Sønderborg end tidligere. Det er ikke alle, der har fået opfyldt deres ønske om en bolig med eget køkken og bad.

I opgørelsen over behovet for nye boliger har det hidtil været forudsat, at en tilgang på 100 nye studerende kræver 75 nye boliger. Det har imidlertid vist sig, at der er en større søgning end forventet, og at de studerende i høj grad ønsker selvstændige boliger med eget køkken og bad. Derfor foreslår forvaltningen på baggrund af ny tilbagemelding fra StudieBolig Syd om de studerendes boligønsker at justere omregningsfaktoren til 80 i forhold til dimensionering af studieboliger.

### **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024**

Godkendt.

# Punkt 10: Drøftelse af studieboligsituationen i Sønderborg 2025-2028

23/73692

## Sagsresumé

På baggrund af væksten i antallet af uddannelser og dermed nye studerende til Sønderborg vil der i perioden frem mod 2028 fortsat være behov for udbygning med nye studieboliger. Der forventes således et behov på yderligere 648 studieboliger i 2028. Forvaltningen peger på forskellige modeller til at imødekomme behovet.

Sagen forelægges til Økonomiudvalgets drøftelse.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at drøfte

- sagen.

## Sagsfremstilling

Behovet for nye studieboliger forventes fortsat at vokse frem mod 2028. Behovet vil delvis blive imødekommet gennem dels midlertidige løsninger, dels gennem opførelse af nye kollegier blandt andet på DSB-grunden og Skovvej. De permanente løsninger forventes først at få væsentlig virkning fra 2027.

Endvidere er væksten i antallet af nye studerende fortsat så højt frem mod 2028, at der vil være behov for flere løsninger.

Nedenstående tabel viser udviklingen i behovet for nye studieboliger 2025-2028 på baggrund af Syddansk Universitets prognoser.

	2025	2026	2027	2028
Midlertidige studieboliger				
Skovvej pavilloner	100			
Nørager – midlertidige				
Prins Henriks Avenue	46	46		
I alt midlertidige	146	46		
Permanente studieboliger				
DSB-grunden			175	175
Aftaler Danfoss og LINAK	20	20	20	20
Skovvej			200	200
B42 Sydvang		61	61	61
Søbo Bülowvej			25	25
StudieBolig Syd, gæsteboliger	10	10	10	10

EUC Syd Skolehjem	10	10	10	10
Løbende studiekontrol	20	20	20	20
I alt permanente	60	121	521	521
Samlet antal nye studieboliger	206	167	521	521
Manko frem mod 2028				
Stigning antal studerende	739	1121	1356	1461
Behov for nye studieboliger (80%)	591	897	1085	1169
Difference	-385	-730	-564	-648

#### Skovvej

Der er indarbejdet 200 nye private studieboliger på den tidligere materielgrund på Skovvej fra 2027. Grunden er pt. i offentligt udbud med frist for afgivelse af bud 2. december 2024.

StudieBolig Syds bestyrelse har den 22. september 2024 tilkendegivet, at man er villig til at påtage sig nybyggeri af 300-400 nye studieboliger, forudsat at:

- projektet er økonomisk bæredygtigt,
- der kan opnås den nødvendige finansiering,
- byggeriet er visionært og energieffektivt,
- enhederne opføres i minimum 150 boliger pr. byggeri,
- prisen for en standard studiebolig ikke overstiger 4.000 kr. pr. måned eksklusive forbrug.

StudieBolig Syd anfører, at flere grunde i Sønderborg kan være egnede til formålet. Det forudsættes, at grunden, hvor der skal bygges, er ryddet og forureningsfri.

StudieBolig Syd har den 26. september 2024 oplyst, at man ved nybyggeri eller ombygning alene vil opføre boliger med eget køkken og bad.

Med udgangspunkt i StudieBolig Syds tilkendegivelse vil der fortsat være et udækket behov for boliger fra 2025 og frem.

På kort sigt, for delvis at imødegå behovet i 2025, hvor der forventes at mangle ca. 350-385 boliger, kan der peges på følgende muligheder:

#### Nørager

På kort sigt kan en væsentlig del af behovet i 2025 dækkes ved midlertidige boliger i fire blokke i Nørager, hvoraf to senere omdannes til permanente boliger. Her vil kunne tilvejebringes ca. 200 midlertidige studieboliger. 100 af disse boliger ombygges senere til permanente studieboliger, hvis udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl. ændres, som beskrevet i særskilt på dagsordenen.

## Kærvej

Endvidere vil der kunne etableres ca. 60 lejemål på lokalitet på Kærvej.

Hvis de to modeller i Nørager og på Kærvej realiseres, vil der mangle ca. 125 boliger i 2025. Forvaltningen arbejder fortsat på at finde løsninger på den sidste del af udfordringen med manglende studieboliger i 2025.

## Længere sigt

Der vil fortsat være en betydelig mangel på boliger frem mod 2028. Forvaltningen har derfor løbende været i dialog med partnerskabskredsen og Sønderborg Andelsboligforening. Der kan på den baggrund peges på følgende mulighed:

## Grundtvigs Allé

Sønderborg Andelsboligforening ejer en grund ved Grundtvigs Allé/Rojumvej. Her vil der kunne opføres ca. 60 ungdomsboliger. Sønderborg Kommune vil skulle indskyde grundkapital på ca. 6 mio. kr. hertil. Boligerne forventes at kunne være opført i 2026 ved samtidig behandling af byggesagen og udarbejdelse af lokalplan.

## Pavillonerne ved Sønderskov-Kollegiet

Hvis man forlænger brugen af pavillonerne ved Sønderskov-Kollegiet på Skovvej yderligere et år ind i 2026, vil der mangle ca. 250-310 boliger i 2026. Det lægger et betydeligt tidspres i forhold til at realisere StudieBolig Syds forslag.

## Samlet oversigt over mulige løsninger 2025-2028:

	2025	2026	2027	2028
Manko frem mod 2028				
Difference (v. 80%)	-385	-730	-564	-648
Midlertidige studieboliger				
Skovvej pavilloner (forlængelse)		100		
Nørager – midlertidige	200	200		
Kærvej	60	60	60	60
I alt midlertidige	260	260	106	106
Permanente studieboliger				
Nørager			100	100
Grundtvigs Allé		60	60	60
StudieBolig Syds tilkendegivelse			200	400
I alt permanente		60	560	560
Samlet antal nye studieboliger	260	320	466	666
Fortsat manko frem mod 2028				
Difference (v. 80%)	-125	-410	-98	18

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 09-10-2024**

Drøftet.

## **Punkt 11: Lukket: Generel orientering**

22/436

## **Punkt 12: Lukket: Underskiftsside 09-10-2024**

22/445