

REFERAT 2022-25: Byrådet d. 07-04-2025

Mødedato Mandag d. 07. april 2025 kl. 14:30

Mødested Borgmesterbeslutning

Mødedeltagere Erik Lauritzen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af renovering for Sønderborg Andelsboligforenings afdeling 35, Nørager - Skema B...	3
---	---

Punkt 1: Godkendelse af renovering for Sønderborg Andelsboligforenings afdeling 35, Nørager - Skema B

23/67929

Sagsresumé

Sønderborg Andelsboligforening har fremsendt skema B ansøgning med henblik på godkendelse af anskaffelsessum samt tilhørende økonomi for renovering af afdeling 35, Nørager.

Nørager og Søstjernevej m.fl. blev den 1. december 2020 udpeget til et hårdt ghettoområde på regeringens officielle ghettoliste, fordi boligområdet har været på ghettolisten i en sammenhængende periode på fem år. Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har på den baggrund sammen udarbejdet en udviklingsplan for området, der har som mål at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet.

Den lovpligtige udviklingsplan medfører, at alle blokkene i Nørager skal nedrives og omdannes til et nyt boligområde. Området reduceres med 188 almene boliger, 48 nye rækkehuse videreføres som almene boliger, og 30 private rækkehuse opføres.

Byrådet godkendte den 25. oktober 2023 skema A med en samlet anskaffelsessum på 185.591.000 kr., med optagelse af støttet realkreditlån på i alt 128.687.000 kr., samt ustøttet realkreditlån på i alt 48.904.000 kr. Byrådet godkendte samtidig, at forvaltningen godkender skema B og C, hvis dette ikke afviger med mere end 2 pct.

Sagen forelægges til Byrådets godkendelse, da anskaffelsessummen er overskredet med 8 pct. Det fremsendte skema B viser en anskaffelsessum på 200.504.212 kr., eller 14.913.212 kr. mere end ved skema A. Med optagelse af støttet realkreditlån på i alt 140.475.810 kr., samt ustøttet realkreditlån på i alt 52.028.190 kr.

Merudgift fra skema A til skema B, skyldes et højere licitationsresultat end forventet samt ekstra omkostninger i forbindelse med, at projektet er blevet opdelt i to etaper.

Sagen understøtter Byrådets vision om levende byer, lokalsamfund og fællesskaber ved at sikre, at der tilvejebringes forskellige attraktive boligtyper i Sønderborg Kommune.

Når anskaffelsessummen er overskredet i forhold til tilsagn, har Byrådet beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at Byrådet godkender

- Skema B med følgende konsekvenser:
 - optagelse af støttet og ustøttet lån med 100 pct. kommunalgaranti
 - den beskrevne husleje:
 - forventet huslejestigning for gruppe 1 og 2 arbejder 131 kr. pr. kvadratmeter årligt
 - forventet huslejestigning for gruppe 3 arbejder 90 kr. pr. kvadratmeter årligt
 - at forvaltningen godkender skema C, hvis dette ikke afviger med mere end 2 pct.

Sagsfremstilling

Salus Boligadministration har på vegne af Sønderborg Andelsboligforening fremsendt skema B ansøgning for renovering af afdeling 35, Nørager.

Udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl. blev godkendt i Byrådet den 26. maj 2021. Som en del af udviklingsplanen nedrives alle blokke i Nørager. Der etableres 48 nye almene rækkehuse, som relaterer sig til de eksisterende byggefeltet. På grundens sydlige del bliver der udmatrikuleret 2 grunde til private rækkehuse. Der afsættes plads til et nyt centralt grønt område.

Til afdelingens nye rækkehuse anvendes nuværende indkørsler. Til de private rækkehuse vil indkørslerne ske via Morsøvej og Vendsysselvej. Der etableres stisystem igennem det nye område. Den nye bebyggelse skal sikre at stærkt samspil med de nye byrum. Landskaber skal være inviterende i sit udtryk og skal sikre trygge rammer for området beboer.

I henhold til almenboliglovens bestemmelser om omdannelsesområder skal udviklingsplanen være realiseret senest den 1. januar 2030.

Skema A er tidligere godkendt med en anskaffelsessum på 185.591.000 kr. Ved godkendelse af skema A blev det godkendt at bidrage med kapitaltilførsel på 200.000 kr. (kommunal andel), anskaffelsessum og husleje samt fritagelse for indbetaling til dispositionsfond.

Det fremsendte skema B viser en anskaffelsessum på 200.504.212 kr. eller 14.913.212 kr. mere end ved skema A.

Merudgift fra skema A til skema B skyldes et højere licitationsresultat end forventet samt ekstra omkostninger i forbindelse med, at projektet er blevet opdelt i to etaper. Landsbyggefonden har godkendt denne merudgift den 29. april 2024. Landsbyggefonden har ligeledes godkendt merudgiften, der er forbundet med projektændringen.

Anskaffelsessummen for den samlede renovering er 200.504.212 kr. Heraf udgør opretnings-, miljø-, ombygnings- og tilgængelighedsarbejder (støttet) 140.472.698 kr.
Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder (ustøttet) udgør 60.031.515 kr.

Den samlede anskaffelsessum finansieres således:

Finansiering	Støttet	Ustøttet	I alt
Realkreditlån	140.475.810	52.028.190	192.504.000
Trækningsret Landsbyggefonden gruppe 2 arbejder		4.000.000	4.000.000
Trækningsret Landsbyggefonden gruppe 3 arbejder		4.000.000	4.000.000
I alt	140.475.810	60.028.190	200.504.000

Det støttede lån gives i henhold til Almenboliglovens §91. I stk. 13-14 fremgår det, at beliggenhedskommunen skal garantere for de optagne lån, samt at Landsbyggefonden påtager sig en regaranti på 50 pct. af lånene.

Huslejestigning

For gruppe 1 arbejder (støttede arbejder) optages et støttet lån på i alt 140.475.810 kr. med en forventet 1. fulde årsydelse 4.775.824 kr. svarende til 1.194 kr. pr. kvadratmeter årligt.

Gruppe 2 arbejder (ustøttede arbejder), finansieres ved optagelse af ustøttet lån 46.000.000 kr. samt brug af egen trækingsret 4.000.000 kr. Forventet 1. årsydelse 2.760.000 kr., svarende til 690 kr. pr. kvadratmeter årligt.

Besparelse ved fritagelse for indbetalinger til dispositionsfond 20.000 kr. årligt, svarende til 5 kr. pr. kvadratmeter årligt.

Det fremgår af finansieringen, at afdelingen modtager huslejestøtte svarende til 1.748 kr. pr. kvadratmeter årligt. Huslejestøtten indbetales fra Landsbyggefonden og Sønderborg Andelsboligforening med 6.540.000 kr. i 4 år for herefter at blive aftrappet med 12 kr. pr. kvadratmeter fra det 5.år til det 14.år. I det 15. år vil huslejestøtten bortfalde. Hermed forventes huslejestigningen for gruppe 1 og 2 arbejder at blive 131 kr. pr. kvadratmeter årligt.

Herudover vil der være gruppe 3 arbejder på 10.028.190 kr., som finansieres ved optagelse af ustøttet lån 6.028.190 kr. samt brug af egen trækingsret 4.000.000 kr. Forventet 1. årsydelse 361.691 kr., svarende til 90 kr. pr. kvadratmeter årligt.

Overstående reguleres ved endelige beregninger og endelig gennemgang ved støttefastsættelse.

Bevillingsmæssige konsekvenser

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

Beslutning Byrådet den 07-04-2025

Godkendt.

Forvaltningen har vurderet, at Borgmesteren kan træffe beslutning om godkendelse af Skema B i henhold til Styrelsesloven § 31, stk. 1, da sagen er utvivlsom og da Forvaltningen samtidig vurderer, at sagen er af hastende karakter af hensyn til muligheden for nedrivning af de første fem blokke og de økonomiske forhold for såvel Sønderborg Andelsforening som Sønderborg Kommune

Bilag

Ansøgning

Notat vedrørende ændring i projekt