

Bilag 2 TM089 Ydelsesstøtte til renovering af kollegiet Sofiegården



Kategorisering	
Need to	
Fastholdelse/rekruttering	
Rettidig omhu	
Specifik udfordring	
Bevillingsudløb	
Henvist sag	
Bestilt af politisk parti	X
Bestilt af fagudvalg	
Bestilt administrativt	

Resumé

Budgetnotatet indeholder en årlig ydelsesstøtte og et tilsagn om 100 % kommunal garanti, der muliggør, at kollegiet Sofiegården optager et 30-årigt realkreditlån til en omfattende og påkrævet renovering. Omkostningerne dækkes langt overvejende af staten, mens kommunen vil afholde 20 % og kollegiets beboere finansierer 2,42 % af byggeudgifterne. Renoveringen er afgørende for boligkvaliteten på kollegiet, og ydes der ikke ydelsesstøtte til lånet, vil huslejen stige markant for kollegiets beboere svarende til, at en 1-værelses bolig på 25 m² stiger fra 2.119 kr./måned til 4.010 kr./måned.

Baggrund

Der er til forhandlingerne om Budget 2025 bestilt et budgetnotat om ydelsesstøtte til lån vedr. renovering af kollegiet Sofiegården.

Indhold

Budgetnotatet afsætter 0,7 mio. kr. årligt fra 2028-2057 i ydelsesstøtte og indeholder et tilsagn om 100 % kommunal garanti, der muliggør, at kollegiet Sofiegården optager et 30-årigt realkreditlån på i alt 110 mio. kr. til at håndtere en omfattende renovering. Med budgetnotatet igangsættes en § 100-renoveringssag, hvilket betyder, at størstedelen af udgifterne til renoveringen afholdes af staten. Den kommunale ydelsesstøtte dækker 20 % af låneudgifterne svarende til ca. 21,3 mio. kr., mens kollegiets beboere finansierer 2,42 % via huslejestigninger. Den resterende udgift afholdes af staten i form af tilskud til betaling af ydelser på lånet.

Kollegiet Sofiegården har behov for en omfattende renovering. En tilstandsvurdering fra 2023 konkluderer, at et omfattende renoverings- og optimeringsarbejde er påkrævet, for at kollegiet bringes til en tilfredsstillende boligstandard. Der er tale om udfordringer med bygningsinstallationer og klimaskærme, der skal håndteres for at afhjælpe byggeskader, risiko for store følgeskader og stort energiforbrug. Samtidig er der behov for at forebygge sikkerheds- og sundhedsmæssige problemer i bygningen. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at kollegiets bygningsstand er af en så ringe grad, at en renovering skal igangsættes hurtigst muligt, hvis kollegiet fortsat skal kunne anvendes til beboelse.

Den almene boligorganisation FA09, som administrerer kollegiet, vurderer, at omkostninger til renoveringen af Sofiegården beløber sig til i alt 110 mio. kr. Der er en hjemfaldspligt, der træder i kraft i 2040, hvor kommunen kan købe grunden tilbage for 1.663.076 kr. Ejendommen er i dag vurderet til at have en værdi på 154 mio. kr., og hvis ejendommen vedligeholdes, er det vurderingen, at den vil have en højere værdi i 2040. På grund af hjemfaldspligten er det ikke muligt for kollegiet at optage realkreditlån, medmindre der ydes kommunal garanti for belåningen, hvilket forudsætter



gennemførsel af en sag efter almenboliglovens § 100. Almenboligloven hindrer ikke, at ejendomme med tilbagekøbsklausuler vedligeholdes eller moderniseres.

I henhold til lov om almene boliger § 100 kan kommunen på vegne af staten give tilsagn om garanti og ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader, større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering, samt energibesparende foranstaltninger. Ydelsesstøtte gennem § 100 samt 100 % kommunal garanti muliggør optagelse af et lån, som er afgørende for den videre drift af kollegiet. Almenboliglovens § 100 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at yde garanti for lån til udbedring af større ekstraordinære renoveringsarbejder i almene boliger. Kommunens garanti betyder, at kollegiet kan optage et realkreditlån og dermed reducere udgifterne til husleje. Staten og kommunens bidrag giver mulighed for, at den nødvendige renovering kan tilvejebringes desuagtet kollegiets hjemfaldspligt i 2040, hvor kommunen må forventes at overtage ejendommen.

Københavns Kommune vil ved tilbagekøbet i 2040 hæfte for restgælden af det optagne lån på 110 mio. kr. Ejendommen er i dag vurderet til at have en ejendomsværdi på 154 mio. kr. Afdrag på restgælden vil kontinuerligt blive finansieret af den indkomne husleje på ejendommen, hvilket også vil være tilfældet efter kommunen overtager ejendommen i 2040.

Hvis ikke budgetnotatet opnår finansiering, og der ikke gives ydelsesstøtte og kommunal garanti til Sofiegården, vil kollegiet være nødsaget til at optage lån til renovering på anden vis. Sofiegården vil i så fald skulle ansøge om henstand for hjemfaldspligten. Et sådant scenarie vil bl.a. betyde, at huslejen for kollegiets beboere vil stige med ca. 89 % i forhold til huslejen i dag. Det vil svare til, at en 1-værelses bolig på kollegiet stiger fra 2.119 kr./måned til 4.010 kr./måned.

Med en ydelsesstøtte i budgetnotatet vil huslejen på Sofiegården stige med ca. 47 % til 1.496 kr./m² årligt svarende til, at en 1-værelses bolig stiger fra 2.119 kr./måned til 3.117 kr./måned. Det sikrer, at kollegiets 156 boliger fortsat kan være et attraktivt botilbud for unge og studerende i København.

Tidshorisont for bevilling og udbetaling

For at den almene boligorganisation FA09 kan igangsætte en § 100-renoveringssag, er der behov for, at der afsættes midler med Budget 2025. Med kommunens tilkendegivelse om bevilling forventer FA09 at kunne påbegynde initiativet med planlægning og projektering ultimo 2024. Renoveringsarbejdet forventes udbudt ultimo 2025 med byggeopstart i 2026 og aflevering i 2028. De estimerede serviceudgifter på ydelsesstøtten udbetales fra 2028 og frem til og med 2057. Initiativet forventes således fuld indfaset i 2058.

Beboerne finansierer 2,42 % af de samlede byggeudgifter gennem huslejestigninger. Den resterende del af udgiften dækkes af staten. Staten giver således tilskud til betaling af ydelser på realkreditlånet, hvor kommunen alene godtgør staten 20 % heraf. Staten og kommunens bidrag giver mulighed for, at den nødvendige renovering kan tilvejebringes desuagtet kollegiets hjemfaldspligt i 2040, hvor kommunen må forventes at overtage ejendommen.

Dette budgetnotat omfatter alene den kommunale del af tilskuddet. Låneperioden for renoveringen er 30 år svarende til 21,3 mio. kr. Når kommunen yder et ydelsesstøtte, er kommunen også forpligtet til fremover at indestå for et eventuelt underskud på kollegiet.

Ydelsesstøtten aftrappes løbende med nettoprisindekset, indtil beboerbetalingen svarer til ydelsen på lånet, hvorfor udgiftsprofilen forventes at være faldende over årene. Da



nettoprisindeksets udvikling ikke kan forudsiges, modsvarer midlerne i dette budgetnotat en flad udvikling i nettoprisindekset.

Økonomi

Tabel 1. Oversigt over aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget (1.000 kr. - 2025 p/l)	Styrings- område	2025	2026	2027	2028	2029-2057	I alt
- Ydelsesstøtte	Service				710	20.590	21.300
Udgifter i alt		0	0	0	710	20.590	21.300

Risikovurdering og proces

Den overordnede risikovurdering er, at initiativet vurderes at være ukompliceret, og der er ingen risici forbundet hermed.

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 2. Udgifter på alle styringsområder

1.000 kr. - 2025 p/l	Ud- valg	Bevilling	2025	2026	2027	2028	2029- 2057	I alt
Serviceudgifter								
- Ydelsesstøtte	TMU	1020 - Ydelsesstøtte				710	20.590	21.300
Serviceudgifter i alt			0	0	0	710	20.590	21.300

Øvrige tekniske oplysninger

Bydel

Bydækkende: ☐											
Bispebjerg	☐	Indre by	☒	Vesterbro/Kgs. Enghave	☐	Valby	☐	Amager Øst	☐	Udenbys	☐
Nørrebro	☐	Østerbro	☐	Brønshøj/Husum	☐	Vanløse	☐	Amager Vest	☐		
Adresse		Sofiegade 1, 1418 København K									

Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i TEo/ByK/KEID	X	

Tidligere afsatte midler

Der er ikke tidligere givet midler til formålet.

Bilag

Bilag 1. Ansøgning fra FA09