

Til Aabenraa Kommune

Aabenraa Kollegiet har i alt 96 boliger og har igennem en længere årrække været udfordret af stigende søgning med et øget lejetab til følge. Således har lejetabet samlet set de seneste 7 regnskabsår (fra 2011/12 til 2017/18) været på omkring 8,9 millioner kroner med en stigende tendens således, at lejetabet i seneste regnskabsår (2017/18) var på 1,8 mio. kr.

Der har igennem årene været taget en lang række initiativer for at leje boligerne ud - desværre uden større succes, og det er bestyrelsens vurdering, at mulighederne for fuld udlejning er både afsøgt og afprøvet, og at det ikke vil være muligt i den nuværende konstruktion.

Det er bestyrelsens vurdering, at boligerne som sådan er fine og tidssvarende, men at den manglende søgning skyldes beliggenheden udenfor Centrum af Aabenraa by og Campusområdet, og dertil en for høj husleje (pt. 3300 kr. for en et-værelseslejlighed og 4900 kr. for en to-værelseslejlighed), som har årsag i den manglende fulde udlejning gennem årene.

Bestyrelsens vurdering er, at fortsætter kollegiet uden ændringer, vil vi allersenest om 1½ år være ude af stand til at betale vores forpligtigelser med en konkurs til følge.

Bestyrelsen har derfor tilbage i maj 2018 besluttet at undersøge mulighederne for at afhænde ejendommen ved et salg. I den forbindelse har vi henvendt os til Rita Munk i Trafik- bygge og boligministeriet, og fået svaret, at vi skulle undersøge Aabenraa Kommunens holdning.

Aabenraa Kommune meldte tilbage, at de ønskede en afdækning af flere forskellige muligheder for kollegiet end blot salg af hele bygningsmassen og efterfølgende nedlæggelse.

I det følgende skitserer vi de tre forskellige muligheder, vi kan se for kollegiet.

Muligheder som alle - mere eller mindre - vil involvere økonomisk tilskud fra Kommunen enten som garantistiller eller ved at nulstille gæld og dække lejetab.

Vi beder hermed om en tilbagemelding fra Aabenraa Kommune på jeres holdning ifht mulighederne.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Aabenraa Kollegiet
Mette Andersen (IBC), formand
Lone Mailandt-Poulsen (Aabenraa Statskole)
Jan Wilhelmsen (EUC Syd)
Egon Madsen (Aabenraa Kommune)
Alexzander Elneff (Beboerrepræsentant)
Aziz Ahmad (beboerrepræsentant)

3 muligheder for Aabenraa Kollegiet:

1. Fortsat drift af alle boliger i kollegiet

Vil kræve at det opsparede underskud på 3 mio kr. nulstilles, og at der kan stilles en garanti for eventuelt lejetab.

En nulstilling af underskuddet vil medføre, at det vil være muligt at nedsætte huslejen (til ca 2650 kr for en et-værelses). Forventeligt vil det medføre en større udlejningsfrekvens. Bestyrelsen forventer dog ikke fuld udlejning - et overslag vil være, at der stadig vil være omkring 1 mio kroner i lejetab pr år.

2. Delvist frasalg

Et forslag om frasalg og ombygning af Pilemosen 8-14 til 24 familieboliger. Således at *det ny Aabenraa Kollegiet* vil bestå af i alt 36 boliger, som er bestyrelsens vurdering er det realistiske at udleje til studerende.

Vil kræve en kommunal grundkapital (8%) til ombygningen og igen, at det opsparede underskud på 3 mio kr nulstilles.

Ombygning til 24 familie boliger (Pilemosen 8 – 14):		
Ca. 1.784 kvm. a kr. 19.010	kr.	33.913.840
Kommunal grundkapital (8%)	kr.	2.713.107
Grundsalg (som vil kunne modregnes)	kr.	3.300.000
Aabenraa Kollegiet / forudsætninger (Pilemosen 2 – 6):		
- Kommunal indfrielse af underskudssaldo	kr.	3.009.681
- Relaksation af frasalg, mod kommunalganti skøn mio. kr. 6.9		
- Nedbringelse af statslån, skøn	kr.	3.074.000
- Kollegieboliger tilbage, 36 stk. (Pilemosen 2 – 6)		
- Huslejberegning efter nedbringelse af underskudssaldo: ca. kr. 2.650 for en 27 kvm. bolig.		

Det er forudsat at kreditforeningslånet kan blive stående i den resterende del af Aabenraa Kollegiet (ikke afklaret).

Man kan overveje en §100 renovering af de tilbageværende 36 boliger, hvor blandt andet køkkenet opdateres.

3. Salg af hele kollegiet

Vil eventuelt kræve dækning af restgæld fra garantistillerne.

Kollegiets gæld er pt 12 mio. kroner, og dækker indtægten fra salget ikke den, vil det være garantistillerne som skal dække. Bestyrelsen har ikke noget bud på, hvor meget Kollegiet eventuelt vil kunne sælges til.