

Bedre, bæredygtige og blandede byer

Andelsboligen som vej til en fremtidssikret boligpolitik for Danmark







Indhold

5	Sammenfatning og læsevejledning		
7	Hvad er det egentlig andelsboliger er, og hvad kan de tilbyde...?	24	Forslag til politiske tiltag
8	Andelsboligens placering - et lille tandhjul med en stor betydning	27	Tema 1: Behov for flere andelsboliger
9	Andelsboligen sikrer en blandet by	28	Planloven som værktøj til at skabe blandede boligområder
12	Andelsboligernes maksimalpris sikrer adgangen til boligmarkedet	30	Kommunen som aktiv aktør ifm. omdannelse af boliger via tilbudspligt
13	Andelsboligen har plads til alle	31	Eksisterende ejendomme rummer fremtidens boliger
15	Verden ser mod Danmark, men vi glemmer at se på os selv	32	Støt opførelse af andelsboliger økonomisk
16	Andelsboligen skaber fællesskab og demokrati	35	Fokus på oplysningsindsats om bofællesskaber som andelsboliger
18	Andelsboliger er ikke kun små lejligheder i København	37	Tema 2: Grøn omstilling af andelsboliger
20	Andelshavere tager samfundsansvar	38	Indfør grønne tilskuds- og puljeordninger til energirenovering
21	Andelsboliger øger mobiliteten på boligmarkedet	39	Indfør tilskuds- og puljeordninger til rådgivning
22	Andelsboliger har været gode til at foretage energiforbedringer og klimarenovere	40	Tilpas tilskudsordninger til andelsboligforeninger
23	Andelsboligerne vil gerne gøre mere - men der bliver færre af dem	41	Energifællesskaber skal være en reel mulighed i andelsboligforeninger
		43	Tema 3: Tryghed om foreningernes værdier
		44	Der skal sikres et bedre datagrundlag for valuarvurderinger
		45	Indfør mulighed for indeksering af anskaffelsesværdi (2020-ejendomme)
		46	Indfasning af grundskyld
		47	Undersøg muligheder for at lette krav til finansiering for førstegangskøbere



Der er behov for politisk handling, hvis vi også i fremtiden skal have andelsboliger. Det skyldes at andelsboliger de seneste år er blevet en mindre og mindre del af det samlede boligmarked. Ved at fremme andelsboligformen kan man styrke fællesskabet og samfundets sammenhængskraft, hvilket vil være til gavn for alle.



Sammenfatning og læsevejledning

Dette er ABF's vision for en bæredygtig boligpolitik, hvor andelsboligen spiller en central rolle, da andelsboliger fremmer socialt fællesskab og samtidig er økonomisk tilgængelige. Som det er i dag er det svært at skabe flere andelsboliger, og ser vi på den konkrete udvikling er den næsten gået i stå. ABF's boligpolitiske vision er baseret på konkrete analyser, som findes i første del af denne rapport. Den følges op af forslag til politiske tiltag, som kan læses i anden del af rapporten.

Andelsboliger udgør en unik boligform, der historisk - og aktuelt - har skabt sammenhæng på boligmarkedet. Andelsboligerne er med til at blande beboere på tværs af økonomi og status og sikrer hermed en balanceret byudvikling. Andelsboligerne muliggør flyttekæder og sikrer hverdagsdemokratiet. Derudover er andelsboligerne økonomisk tilgængelige og hjælper med at udjævne sociale og økonomiske skel.

ABF foreslår, at:

- Der skal etableres flere andelsboliger gennem nybyggeri og omdannelse. Kommuner skal kunne planlægge boligområder med andelsboliger for at sikre blandede byer. Der bør også være støtteordninger for finansiering og omdannelse af eksisterende bygninger.
- Andelsboliger fortsat skal energirenoveres for at opnå bedre energieffektivitet. Økonomiske incitamenter og tilskudsordninger er derfor nødvendige for at fremme disse renoveringer. Rådgivning og støtte til etablering af energifællesskaber bør også prioriteres.
- Der skal fokus på at sikre stabilitet og tryghed på andelsboligmarkedet. Bedre datagrundlag for valuarvurderinger og muligheden for indeksering af anskaffelsesværdien er nødvendige tiltag. Desuden bør der indføres permanente lofter over ejendomskattestigninger og lettere finansieringskrav for førstegangskøbere.





Hvad er det egentlig andelsboliger er, og hvad kan de tilbyde...?

Den private andelsbolig er fællesskabets boligform. Det binder i det forpligtende økonomiske fællesskab, der kommer af, at andelshavere ejer ejendommen i fællesskab med andre andelshavere. Andelshavere i en andelsboligforening har interesse i at vedligeholde og forbedre bygningerne og bo til en pris, alle kan betale.

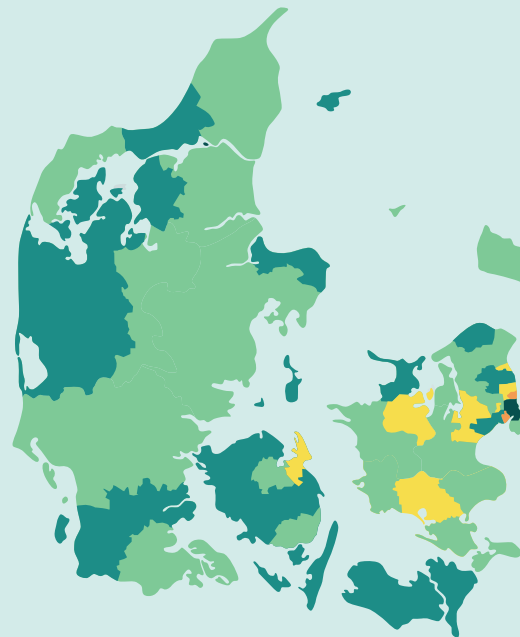
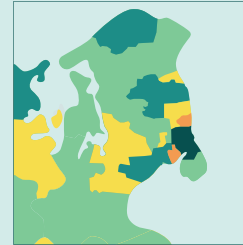
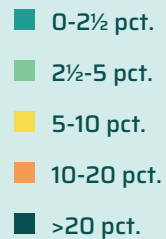
Andelsboligens placering - et lille tandhjul med en stor betydning

En vej til en bæredygtig boligpolitik er at se på de boligformer vi har og har haft i Danmark. Her overser man ofte den unikke, danske private andelsbolig, der kun udgør omtrent otte procent af landets samlede boligmasse.

Selvom andelsboliger fylder mest i boligmassen i og omkring København, så findes der andelsboliger i alle dele af landet.

Udenfor byerne er andelsboliger ofte at finde som række- eller klyngehuse og danner her gode rammer for fællesskaber, som rummer alt fra børnefamilier til seniorbofællesskaber.

Andelsboliger i pct. af boligmassen, primo 2020



Kilde: Indenrigs- og Boligministeriet:
Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper, 2021

De 10 kommuner med det største antal andelsboliger, primo 2020

	Andel i pct.	Antal andelsboliger
København	29,6	96.512
Frederiksberg	26,3	14.793
Aarhus	3,9	6.818
Aalborg	3,9	4.478
Gentofte	11,7	4.141
Odense	3,6	3.822
Roskilde	7,9	3.266
Hvidovre	10,6	2.606
Lyngby-Taarbæk	9,0	2.551
Næstved	5,1	2.113

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database.
Indenrigs- og Boligministeriet: Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper, 2021

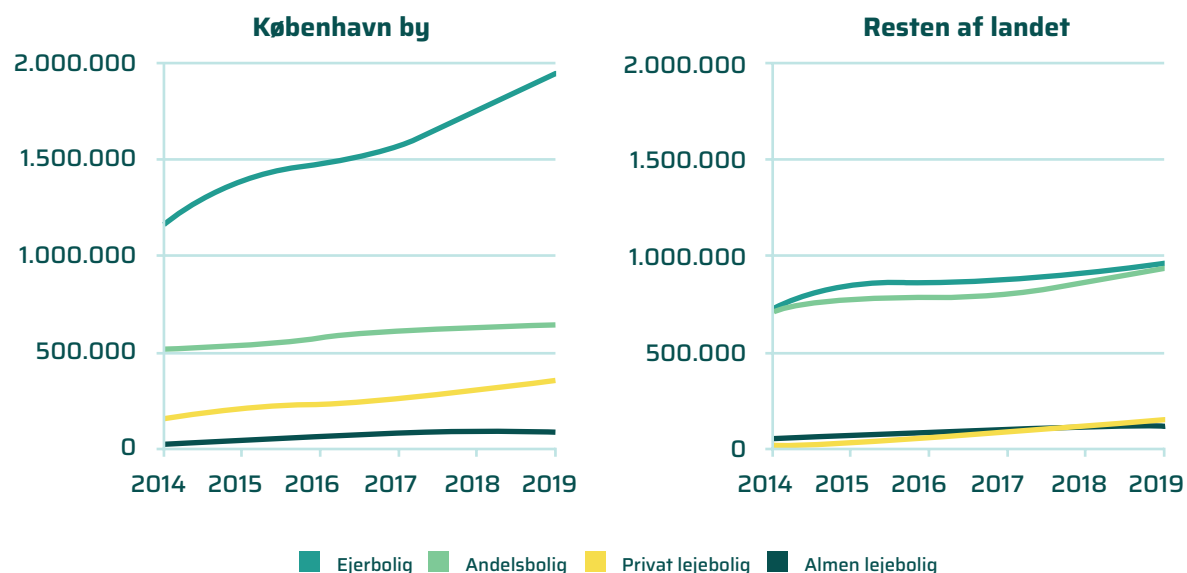


Andelsboligen sikrer en blandet by

Andelsboligen er en af de mest populære boligformer i København¹ og samtidig den lettest økonomisk tilgængelige private boligform. Det er muligheden for dem, der har en begrænset økonomi, men stadig gerne vil være "herre i eget hus" samtidig med, at de kan tage del i fællesskabet.

For andelsboligen kan rigtig meget - og har enorm stor betydning. Både for den enkelte, for boligmarkedet - og også for samfundet generelt. Andelsboligen er et afgørende tandhjul, der sørger for, at boligmarkedet i Danmark hænger sammen. Det skyldes blandt andet, at andelsboligen kan samle os på tværs af vores privatøkonomi, status, uddannelse og arbejde. Samtidig muliggør andelsboligerne flyttekæder, så man kan flytte fra lejebolig til andelsbolig og videre til ejerbolig - og tilbage igen. Dertil er de private andelsboliger med til at sikre hverdagsdemokratiet i Danmark, fordi de er demokratisk styrede.

Udvikling i nye beboeres gennemsnitlige nettoformue i 2014-2019 fordelt på boligformer, kr.

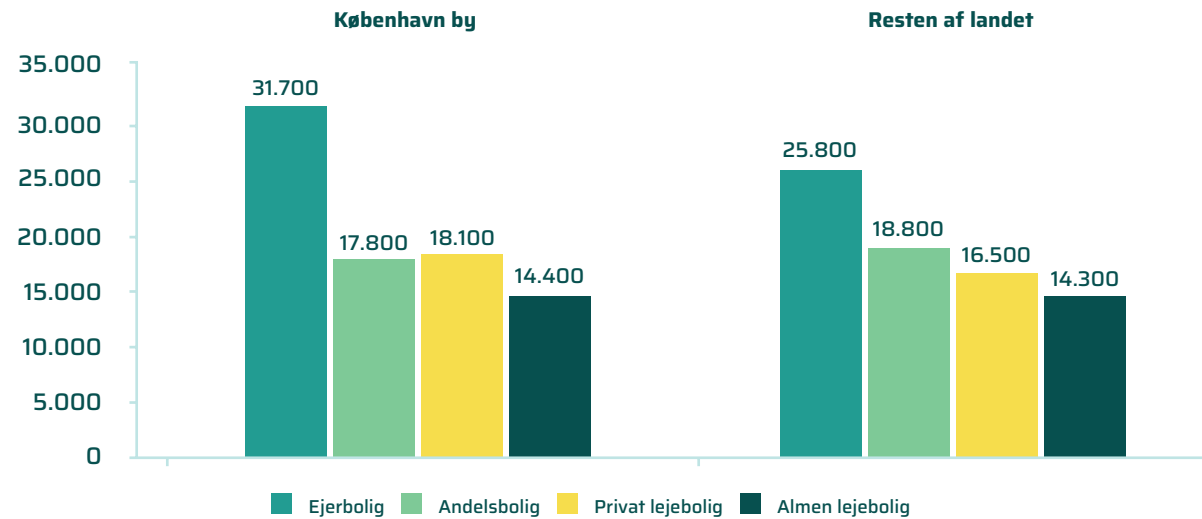


Kilde: Cevea: Andelsboliger er fortsat en mellemvej mellem ejer- og lejeboliger, 2022

¹Kilde: Hæstorp-Andersen, Sophie "Der skal bygges meget mere og klogere i København", Politiken, 30. december 2023.



Nye beboeres gennemsnitlige ækvivalerede disponible indkomst pr. måned i 2019 fordelt på boligformer (kr.)



Kilde: Cevea: Andelsboliger er fortsat en mellemvej mellem ejer- og lejeboliger, 2022.

Uanset om du er til makrelmadder eller kaviar, har der de seneste godt 50 år ikke været særligt langt mellem de sociale grupper i Danmark - ift. hvad man ser i mange af de lande, vi normalt sammenligner os med.

Men den stigende økonomiske afstand mellem befolkningsgrupper, som boligmarkedet er medvirkende til at skabe, udfordrer vores samfund på flere planer og truer sammenhængskraften.

”Vi må jo også gøre os klart, at ikke alle indkomstgrupper kan overkomme en traditionel ejerbolig. Også lavindkomstgrupperne bør have del i ejerboligens fordele, og her kan andelsboligen måske komme ind som det, vi kunne kalde den sociale ejerbolig.”

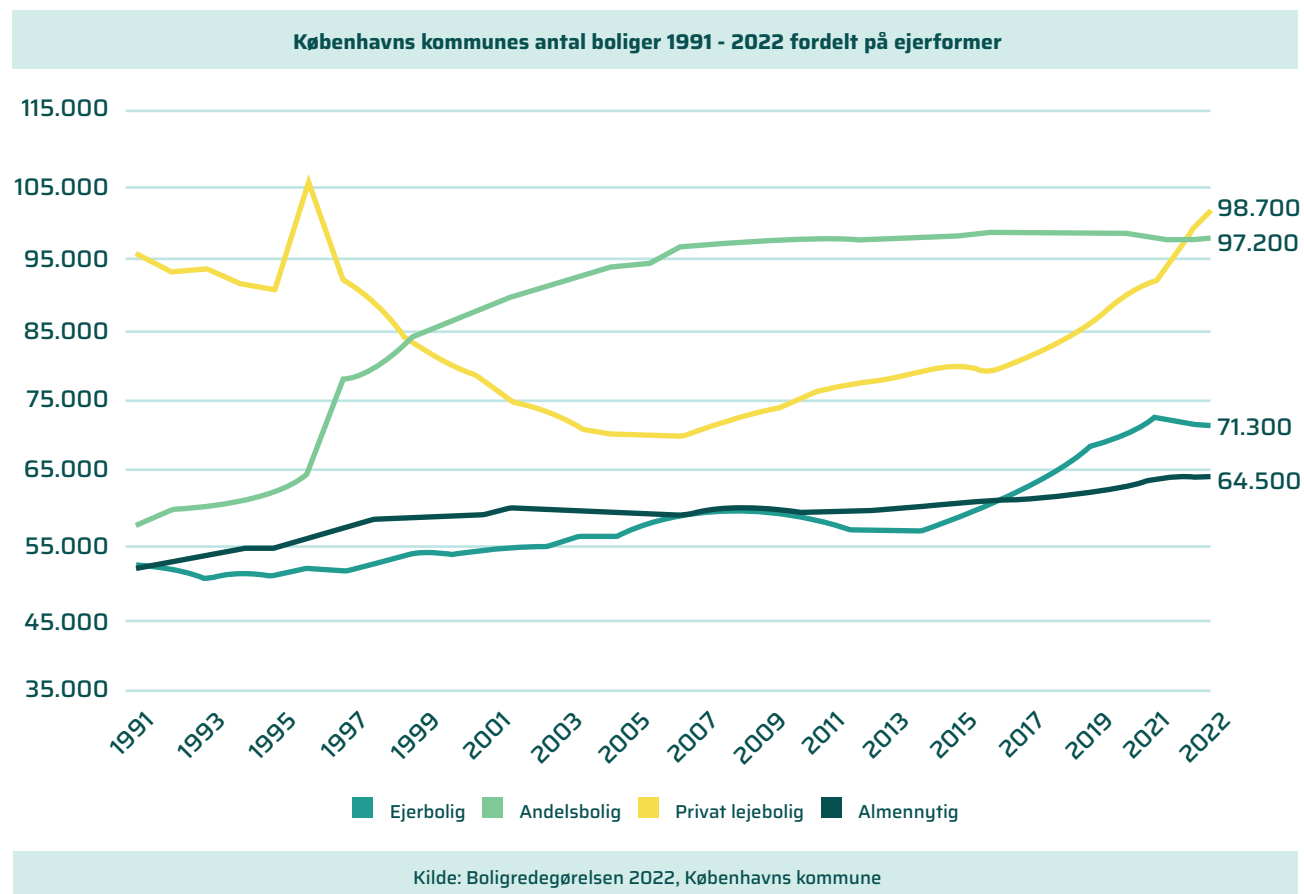
Anders Fogh Rasmussen (V)

Kilde: Kreditforening Danmarks debatserie: Andelsboligens fremtid: en regional konference omkring andelsboligens fremtid, afholdt på Hotel Hvide Hus, Aalborg den 9. december 1980



I de sidste 100 år har andelsboligen som “den samlende boligform” gjort sig gældende i hele Danmark, men det er noget helt særligt, at den har medvirket til at mindske de sociale skel i vores hovedstad. Alene af den grund er det vigtigt, at der værnes om andelsboligformen.

For sagen er, at den udvikling vi ser på boligmarkederne i de fleste af verdens storbyer - hvor kun de rigeste har råd til at købe en bolig, og hvor boligernes værdiforøgelse skaber en voksende kløft mellem rig og fattig - også er en tendens, vi begynder at se i Danmark. Det ser vi i den øgede forskel på boligpriserne mellem land og by, men også boligformerne imellem.



Dem, der ikke er kommet med på det buldrende ejerbolig-tog i eller omkring byerne, er efterhånden blevet hægtet af. At det ikke er gået lige så galt i København som i Oslo, Stockholm eller London, hvor det efterhånden kun er en lille økonomisk elite, der har råd til at bo, skyldes bl.a.,

at vi har haft andelsboligen som en mellemvej mellem ejer- og lejeboligen. Men de seneste år er dette begyndt at ændre sig, i takt med at private udlejningsboliger overtager en stadig større del af det københavnske boligudbud.

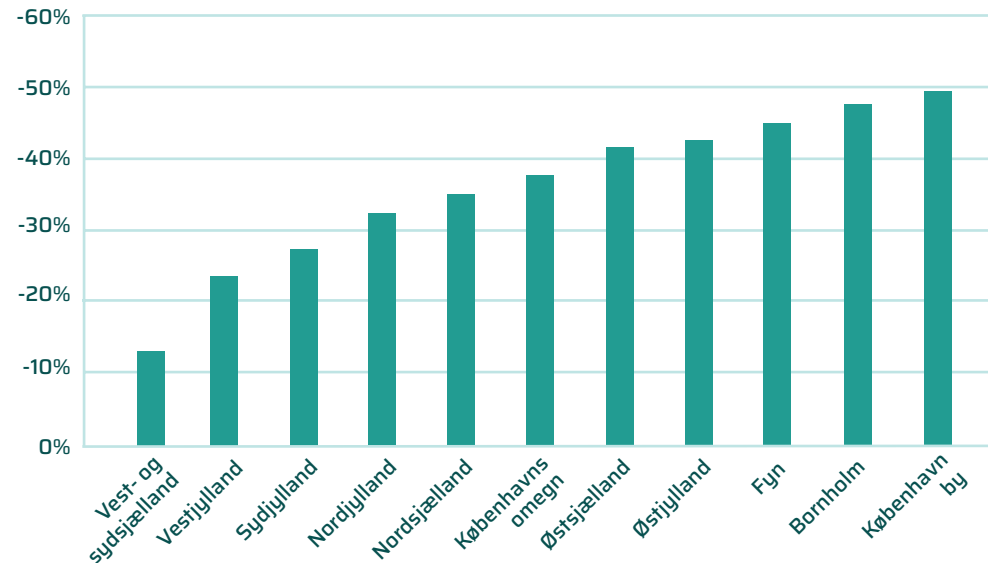


Andelsboligernes maksimalpris sikrer adgangen til boligmarkedet

På grund af maksimalprisreglerne er andelsboligen økonomisk overkommelig for mange. Derudover er der en jævn prisudvikling på andelsboliger, og andelshavere får en opsparing, når de betaler af på lån. Som andelshaver kan man altså "spare op" i sin bolig, modsat lejere. Samtidig gør de relativt lavere priser på andelsboliger end ejerboligerne, at flere kan være med.

På den måde er andelsboligerne med til at sikre, at boligmarkedet hænger sammen på midten. Andelsboligerne gør det muligt at bevæge sig imellem boligformerne og sikrer mobilitet på et boligmarked, hvor mange ellers risikerer at blive hængt af.

Så meget er den gennemsnitlige kvadratmeterpris lavere på andelsboligmarkedet sammenlignet med markedet for ejerlejligheder (i procent)



Kilde: Realkredit Danmark: Andelsboligmarkedet i fortsat fin form, 2022

Maksimalpriserne i andelsboligloven sikrer, at også personer med forholdsvis jævne indkomster har økonomisk mulighed for at skaffe sig en andelsbolig.

Økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen (K), 2007.

Kilde: DR Penge "Bendtsen: Andelsforeninger kan sætte prisen ned", DR, 30. maj 2007.



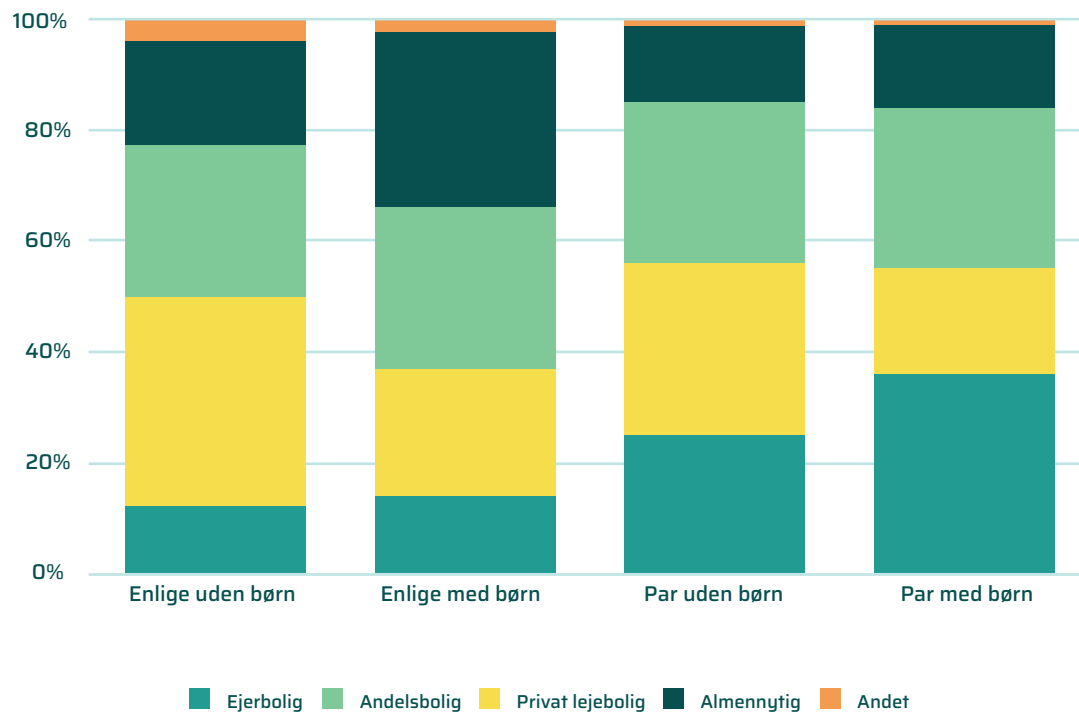
Andelsboligen har plads til alle

En af de store styrker ved andelsboligen er, at der bor mange forskellige mennesker. Det kan både være ift. alder, indkomst, arbejde, civilstatus og lignende. Andelsboligen er populært sagt: ”Der hvor direktøren på 70 år bor dør om dør med den 19-årige studerende”.

Det er så at sige et sted med plads til alle, fordi andelsboligen er økonomisk overkommelig, tilgængelig og et demokratisk fællesskab - uden at man står alene med hele ansvaret.

Den seneste boligredøgørelse fra Københavns Kommune (2023) viser, at andelsboligen er den mest ”blandede boligform”. Redøgørelsen er en undersøgelse af, hvilke familietyper der bor hvor, og den viser, at i hovedstaden er det andelsboligformen, der skaber den blandede by og mangfoldighed.

Fordeling af ejerformer blandt familietyper, 2023 Københavns Kommune



Note: Andelsboligen er den mest ”blandede boligform”. Kilde: Boligredøgørelsen 2023 Københavns kommune.

**Beboeres alder, uddannelse, beskæftigelse, indkomst og formue i 2019, fordelt på boligformer**

	København by				Resten af landet			
	Andels-bolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig	Andels-bolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig
Alder (gnst.)	37,0	38,0	35,3	40,7	55,9	43,8	37,4	45,9
Uddannelse								
År efter grundskole	5,2	5,9	5,4	3,3	3,6	4,2	3,5	2,7
Kun grundsk. (pct.)	12	7	10	35	26	18	28	42
Beskæftigelse								
Beskæftigelse (pct.)	73	75	70	48	44	66	60	42
Arbejdsløse (pct.)	4	2	4	10	2	2	6	7
Pensionerede (pct.)	12	14	8	27	49	27	19	39
Studerende (pct.)	4	2	8	6	2	1	7	6
Formue (gnst.)	1.171.900	3.311.200	392.800	140.500	1.126.600	2.030.800	145.000	120.400
Indkomst (gnst.)	20.700	36.600	20.300	16.200	18.900	28.800	17.600	16.100

Note: 'Formue' dækker over familiefordelt nettoformue, mens 'indkomst' dækker over ækvivaleret disponibel indkomst pr. måned. Alle beløb er opgjort i faste 2020-priser og afrundet til nærmeste 100 kr. Kilde: Cevea: Andelsboliger er fortsat en mellemvej mellem ejer- og lejeboliger, 2022.

Nye beboeres alder, uddannelse og beskæftigelse i 2019, fordelt på boligformer

	København by				Resten af landet			
	Andels-bolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig	Andels-bolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig
Alder (gnst.)	30,6	35,6	29,5	36,0	45,3	39,1	34,3	39,4
Uddannelse								
År efter grundskole	5,4	6,1	5,5	3,8	4,0	4,6	3,7	2,9
Kun grundsk. (pct.)	9	6	8	29	20	13	25	39
Beskæftigelse								
Beskæftigelse (pct.)	77	79	74	56	61	76	65	48
Arbejdsløse (pct.)	4	3	3	9	4	4	7	9
Pensionerede (pct.)	1	3	1	11	23	7	8	20
Studerende (pct.)	10	6	13	14	7	5	11	14

Note: *I beregningen af gennemsnitsalderen er hjemmeboende børn udeladt i modsætning til i den tidligere tabel. Gennemsnitsalderen kan derfor ikke sammenlignes direkte. Kilde: Cevea: Andelsboliger er fortsat en mellemvej mellem ejer- og lejeboliger, 2022.



Verden ser mod Danmark, men vi glemmer at se på os selv

Rigtig mange lande kigger mod Danmark og andelsboligformen som en mulighed for at skabe mere lighed og et mere sammenhængende boligmarked. ABF modtager med jævne mellemrum henvendelser fra udlandet, fra både politikere, embedsfolk og developere, der alle søger en fællesejet og økonomisk overkommelig boligform, som kan skabe den helhed og sammenhæng, der gør, at "almindelige mennesker" ikke bliver hængt af. Alene i 2023-2024 har ABF modtaget henvendelser fra bl.a. Norge, Irland, Spanien, New Zealand og Færøerne.

I Danmark virker det desværre ikke altid som om, at folk er klar over, hvad andelsboligen rent faktisk kan, og hvad den betyder for det samfund, vi har opbygget. Derfor overvejer de måske heller ikke, hvilke konsekvenser det kan få, hvis ikke man værner om boligformen.

Faktum er, at andelsboligen risikerer at forsvinde og danne et vakuum og en utryghed på hele boligområdet, som ikke bare kan lukkes med andre boligformer. For hvis man mister selv et lille tandhjul, risikerer man, at maskinen ikke længere fungerer.





Andelsboligen skaber fællesskab og demokrati

Andelsboligen er fællesskabets boligform. Det bunder i det forpligtende økonomiske fællesskab, der kommer af, at andelshavere ejer ejendommen sammen med de andre andelshavere. Andelshavere i en andelsboligforening betaler sammen af på lån og har interesse i at vedligeholde og forbedre bygningerne og bo til en pris, alle kan betale. Men det handler også om - og måske i endnu højere grad - at man i andelsboligen har et udpræget ønske om at have et fællesskab med sine foreningsfæller. At man er sammen om en interesse for det fælles hjem og en deraf følgende positiv interesse for hinanden. Andelsboligforeningen er derfor et naturligt fundament for at mødes, for at bekæmpe ensomhed, for at få et socialt liv, for at lave noget sammen. Kort sagt: Andelsboligen giver mulighed for fællesskab.

Hvor mange ser fællesskabet med andre i deres boligform som en af de højeste prioriteter



Andelsbolig
30,4 %



Ejerbolig
13,1 %



Lejebolig
14,1 %

Note: Figuren viser, uddrag fra en spørgeskemaundersøgelse foretaget af Kantar Gallup for Videncentret Bolius og Realdania.
Hvor mange ser fællesskabet med andre i deres boligform, som en af de højeste prioriteter
Kilde: Bolius: Danskere i det byggede miljø 2024 s. 19.



Hvilket aktiviteter har du med dine naboer?

	Ejerbolig	Andelsbolig	Til leje i privat udlejning	Til leje i almen boligforening
Holder vej- eller gårdfester sammen	24,4	27,1	9,3	10,8
Hjælper hindanden med boligprojekter og/eller havearbejde	21,0	21,3	10,7	11,5

Note: Figuren viser, uddrag fra en spørgeskemaundersøgelse foretaget af Kantar Gallup for Videncentret Bolius og Realdania, aktiviteter med naboerne fordelt på ejerform. Kilde: Bolius: Danskere i det byggede miljø 2024 s. 54.

Netop fællesskab omkring ens hjem og bolig er noget, der i stigende grad efterspørges, både blandt den stadigt voksende gruppe af seniorer, men også blandt yngre familier, der prioriterer støtte, hjælp og samvær i en travl hverdag.

Derfor ses en opblomstring af bofællesskaber, hvor man har sin private bolig, men hvor fællesarealer og fælleskabstanken er i højsædet.

Mange af disse bofællesskaber er lavet eller dannes som andelsboligforeninger, fordi det ligger direkte i andelsboligformen, at man på rigtig mange områder har et fællesskab. Det bæres også videre i det demokratiske fundament, som foreningen og fællesskabet bygger på – at man træffer alle fælles beslutninger på lige fod i et demokratisk forum af andelshavere.

Foreningerne og andelshaverne griber naturligvis fælleskabstanken an på mange forskellige måder, men det er noget særligt for andelsboligen, at man i så høj grad mødes på tværs af boligerne.

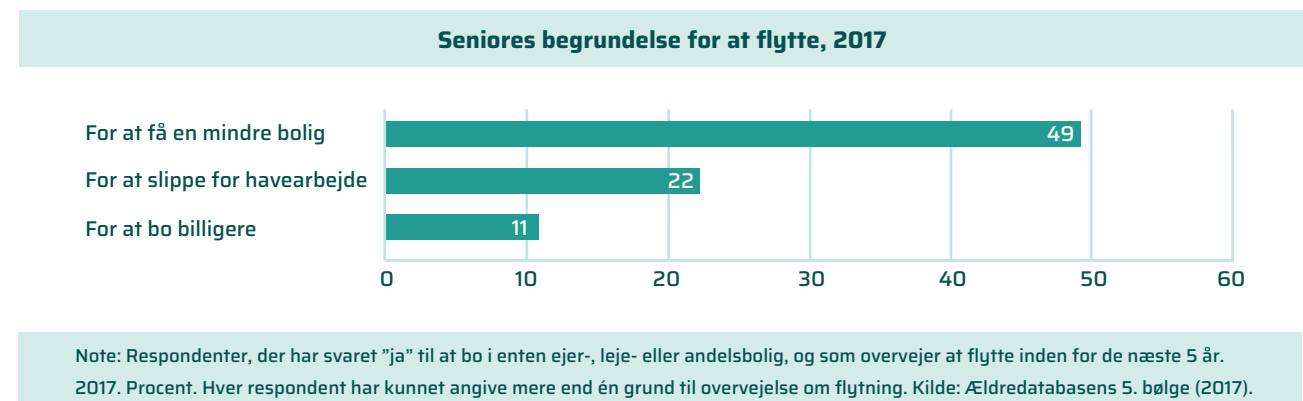
Ikke kun for at deltage i demokratiet og aftale lån, værdier og vedligeholdelse, men også som en hjælp i hverdagen og til fest.



Andelsboliger er ikke kun små lejligheder i København

En ting er de etageboliger i de store byer, som ofte er det, man forbinder med andelsboligerne, men i resten af Danmark har andelsboligformen også andre funktioner. Udenfor de store byer er andelsboliger med til at drive udviklingen af vores landdistrikter som motor for samling af landsbyklynger og som fællesskabsfacilitator.

Udenfor storbyerne består andelsboligforeningerne ofte af mindre rækkehuse, klynge- eller kædehuse, der særligt udmærker sig ved at være både indgangen og udgangen på boligmarkedet. Dels er de mindre boliger til overkommelige



priser vejen ind for spirende familier til at eje en bolig for første gang. Dels er de "nedtrapning" for rigtig mange ældre, som gerne vil flytte fra parcelhuset til færre kvadratmeter og fysiske forpligtelser, men stadig vil blive i deres lokalområde.

De vil dog ikke "bo deres penge op" i en lejebolig, hvor de ikke har indflydelse på, hvad der sker, men vil hellere være en del af en andelsboligforening, hvor man er med til at bestemme og samtidig har et tættere bånd og mere fællesskab.



For de yngre ses det ofte, at de flytter til de boliger i landdistrikterne, som frigøres af de ældre, der rykker til en andelsbolig. Men i disse år ser vi også en bølge af unge, der har et ønske om bæredygtighed, fællesskab og nærhed, hvor det ikke nødvendigvis er kvadratmeterne, der tæller. Her passer andelsboligformen perfekt sammen med den ønskede livsstil.

Vi har set en række mindre byer, hvor unge familier har slået sig ned i andelsboligforeninger eller bofællesskaber og har drevet udviklingen med aktiviteter, der har samlet hele lokalområdet.

Et eksempel er Andelsboligforeningen Himmeriggården ved Skødstrup udenfor Aarhus, der hvert år samler hele byen til en kultur- og musikfestival, og på Sjælland er Vig i Odsherred hjem for en række foreninger og en stor festival, men også med en stor koncentration af andelsboligforeninger.

Det var også andelshavere, der gik forrest i redningen og udviklingen af den samlende nærbutik i den lille by Venslev ved Hornsherred.



Kilde: A/B Himmeriggården

Andelshavere tager samfundsansvar

Der er generelt en stor ansvarsfølelse blandt andelshavere ift. at deltage i og hjælpe det omgivende samfund.

Der er således en høj grad af social ansvarlighed, der både gælder det helt nære lokalområde, men også bredere.

Det er lige fra andelsboligforeninger, der prioriterer lejligheder til særlige grupper til foreninger, som er rygraden i lokale fritidstilbud eller som står for at samle lokalområdet til sociale arrangementer og i nye fællesskaber.



Tre andelsboligforeninger på Nørrebro inviterede ukrainske flygtninge til fest, hvor andelsboligbørnene donerede legetøj til deres nye ukrainske venner. 📷 Kilde: privatfoto

Andre andelsboligforeninger fremmer den lokale sammenhængskraft ved at tage aktivt stilling til kun at bruge lokale butikker og håndværkere, eller at stille sociale og klimamæssige krav til deres leverandører.

Det ses også på sundhedsområdet, hvor rigtig mange ældre kan blive meget længe i deres

andelsbolig, fordi de har støtte fra resten af foreningen.

Andelshaverne holder øje med hinanden og giver helt naturligt den hjælpende hånd, der er brug for, når nogen er udfordrede - hvad enten det skyldes dagligdags eller aldersbetingede udfordringer.



Andelsboliger øger mobiliteten på boligmarkedet

Andelsboliger, der er billige, men stadig følger markedet (altså med en værdistigning) er afgørende for boligmobiliteten i hele landet. At der netop er en vis prisudvikling med følgende mulighed for en mindre opsparing, er fordrende for den helt nødvendige mobilitet på boligmarkedet, så det godt vil kunne "betale sig" at flytte. I modsat fald - ved fastholdte priser på andelsboligerne - vil folk blive i en bolig, der ikke nødvendigvis passer til deres aktuelle behov.

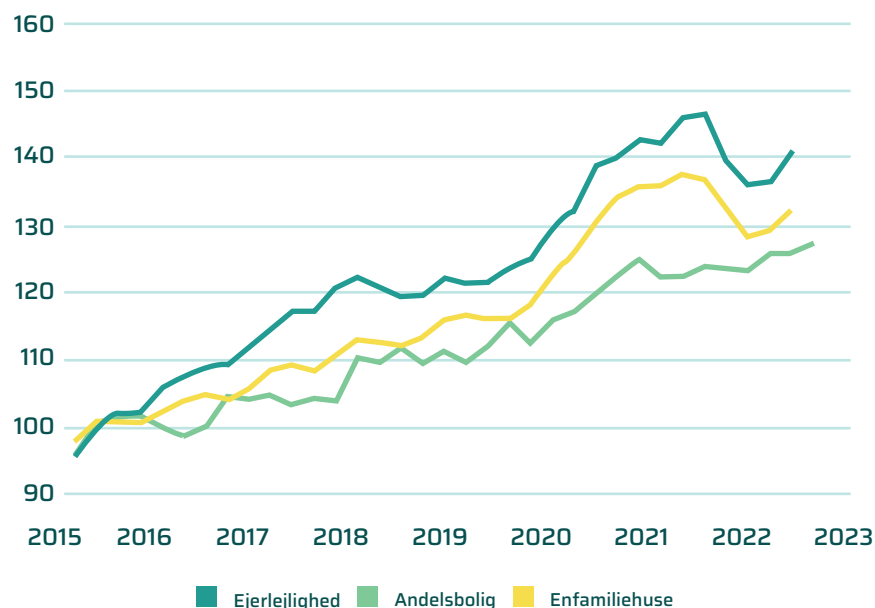
Som det er nu, skaber andelsboligerne naturlige flyttekæder, fordi andelsboligerne muliggør en opsparing, der kan bidrage til, at man kan låne til noget større - evt. en ejerbolig - når man f.eks. stifter familie.

Den typisk mindre andelsbolig frigives derefter til førstegangskøbere, som dermed også får adgang til boligmarkedet - eller til ældre, der netop har solgt deres store hus og tilpasser sig en fremtid med en lavere indkomst/pension og mindre brug for plads.

Også internt i den enkelte andelsboligforening er der stor mobilitet.

²Kilde: Høring om boligformer for ældre, Ældreudvalget og Boligudvalget, januar 2024

Udvikling i prisen på andelsboliger sammenlignet med ejerboliger, kvartaler 2015-2023



Note: Figuren viser, hvordan andelsboliger er steget ca. 26 % fra 2015 til andet kvartal 2023, er enfamiliehuse og ejerlejligheder steget henholdsvis 32 % og 41 %. Kilde: Markant flere andelsboligforeninger benytter valuarvurdering (Danmarks Statistik, 2023).

Når man bliver ældre eller alene, kan man få en mindre bolig i stueplan, mens man kan opgradere til noget større internt i foreningen, hvis behovet opstår.

Netop boligmobilitet - især blandt den voksende ældre befolkningsgruppe - er et vigtigt parameter ift. den fremtidige boligsammensætning.

Meget forskning viser, at hvis man tids nok vil flytte seniorerne fra deres villaer og parcelhuse

(som så kan frigøres til familier), så kræver det blandt andet en vis boligstandard, en stor grad af indflydelse og færre personlige fysiske krav ift. vedligeholdelse af hus og have².

Derudover er det afgørende, at der er mulighed for fællesskab og tryghed, at man kan blive i sit lokalområde - og i en bolig, der er så billig, at man ikke skal tage nye lån, men heller ikke "bor det hele op" i en lejebolig.

Alt det finder man *kun* i andelsboligen.



Andelsboliger har været gode til at foretage energiforbedringer og klimarenovere

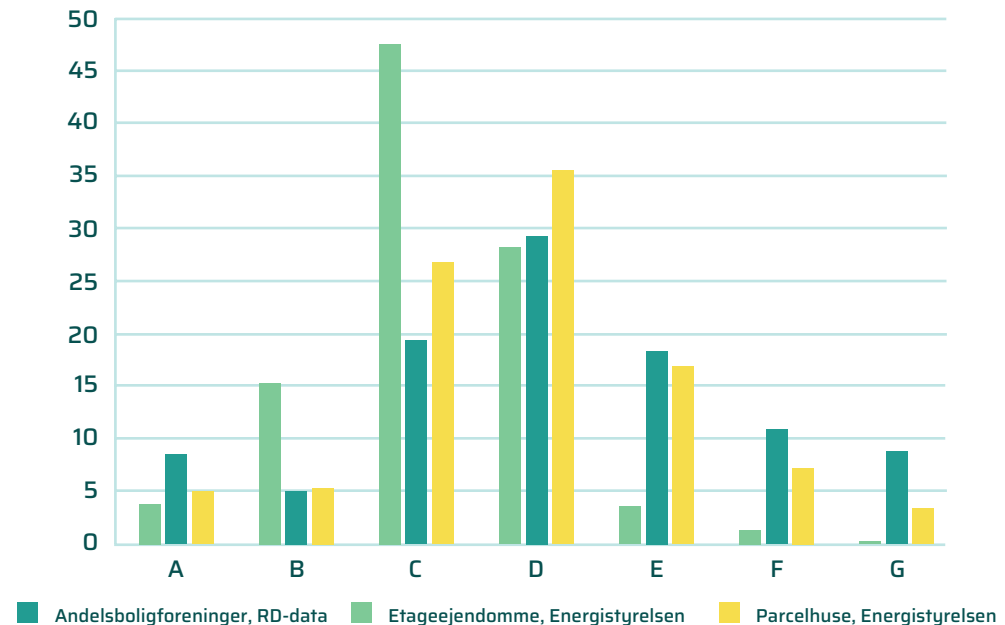
Bæredygtighed og den grønne omstilling spiller en helt afgørende rolle nu og i fremtiden – det gælder også for andelsboligerne.

Andelsboligforeninger har historisk været med til at skabe gode og ordentlige boligforhold. Andelshavernes fælles ejerskab til bygningerne gør at mange foreninger gennem årene har haft et særligt fokus på at vedligeholde, passe og forbedre deres bygninger.

Eventuelle værdistigninger i ejendommen bliver ofte brugt til at komme penge ”tilbage i ejendommen”.

Når det kommer til energirenovering, så er det tidligere slået fast, at andelsboligforeninger har en relativ god energieffektivitet sammenlignet med etageboliger og parcelhuse³.

Fordeling af energimærker i procent, 2021



Kilde: Realkredit Danmark: Andelsboligforeningerne har en relativ god energieffektivitet – men stadig potentiale for energiforbedringer, 2021

Andelsboligerne har i gennemsnit et energimærke, der er tæt på energimærke C. Til sammenligning har etageejendomme og parcelhuse i gennemsnit energimærke i den tunge ende af energimærke D. Andelsboligforeningerne har altså været gode til at foretage energiforbedringer som en del af deres renovering og vedligeholdelse.

I øjeblikket har andelsboligforeningerne særligt fokus på klimarenoveringer og bevaring af særlige bygningsværdier.

Det betyder, at en række foreninger har sat gang i projekter, som de ikke nødvendigvis selv kan mærke på pengepungen her og nu, men hvor fokus er, at man skaber bedre boliger til gavn for fremtidige beboere og samfundet som helhed.

Således ser vi også i øjeblikket en bølge af andelsboligforeninger, der fremtidssikrer sig med f.eks. grønne ladeløsninger, energiforbedringer og solcelleplaner.



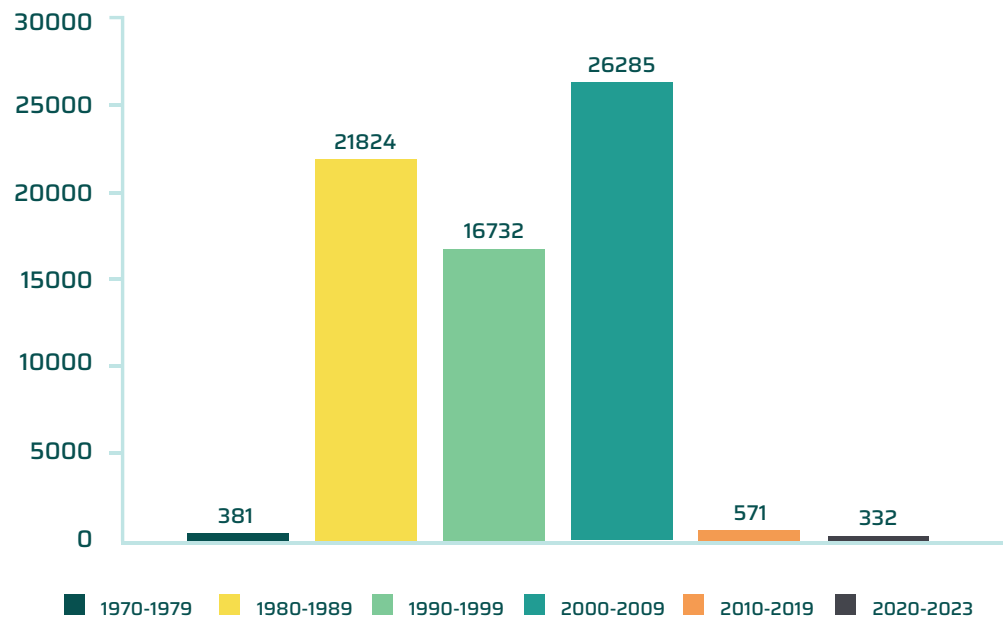
Andelsboligerne vil gerne gøre mere - men der bliver færre af dem

Andelsboligerne kan rigtig mange ting, der kan være med til at opbygge fællesskabet og styrke samfundet, og der er ingen tvivl om, at andelsfolket gerne vil bidrage med mere. Man vil gerne dele og udbrede boligformen - og få flere til at være en del af fællesskabets boligform.

En større udbredelse og flere initiativer kræver dog, at man hjælper boligformen lidt på vej. Der er mange regler og udfordringer, der gør det svært at skabe flere andelsboliger, og ser vi på den konkrete udvikling, er den næsten gået i stå med stiftelse af nye andelsboligforeninger.

Faktisk bliver der, som det ser ud nu, helt konkret færre andelsboliger i Danmark. Det er en ærgerlig tendens, som også forhindrer, at boligformen kan hjælpe og udvikle det samfund og de bæredygtige, blandede byer, der er brug for.

Udvikling af nye andelsboliger



Note: Udviklingen i antal nye andelsboliger fordelt på 10-år. Kilde: Danmarks Statistik.



Forslag til politiske tiltag

ABF har i det følgende fokus på tre temaer, hvor vi ser konkrete muligheder for, at andelsboligen kan styrkes og udvikles og dermed være med til at danne de fælleskabsorienterede, bæredygtige og blandede boligområder, der kan styrke vores samfund.

Tema 1:

Behov for flere andelsboliger

Planloven som værktøj til at skabe blandede boligområder

Kommunen som aktiv aktør ifm. omdannelse af boliger via tilbudspligt

Eksisterende ejendomme rummer fremtidens boliger

Støt opførelse af andelsboliger økonomisk

Fokus på oplysningsindsats om bofællesskaber som andelsboliger



Tema 2:

Grøn omstilling af andelsboliger

Indfør grønne tilskuds- og puljeordninger til energirenovering

Indfør tilskuds- og puljeordninger til rådgivning

Tilpas tilskudsordninger til andelsboligforeninger

Energifællesskaber skal være en reel mulighed i andelsboligforeninger

Tema 3:

Tryghed om foreningernes værdier

Der skal sikres et bedre datagrundlag for valuarvurderinger

Indfør mulighed for indeksering af anskaffelsesværdi (2020-ejendomme)

Indfasning af grundskyld

Undersøg muligheder for at lette krav til finansiering for førstegangskøbere





Tema 1: Behov for flere andelsboliger

Hvis andelsboligen skal fungere som en måde til at skabe et bedre sammenhængende og mindre ulighedsskabende boligmarked, er der behov for at få etableret flere andelsboligforeninger. Det kan ske ved både omdannelse eller nybyggeri. Der er en række greb, man politisk kan tage fat i, som har potentiale til at skubbe på udviklingen. Der er også nogle, som vi ved har virket, og som derfor kunne være fordelagtige at (gen)indføre.



Planloven som værktøj til at skabe blandede boligområder

Planloven skal give kommunerne bedre mulighed for at skabe en blandet by. På samme måde som der i dag kan stilles krav om almene boliger, skal kommunerne også kunne stille krav om nye andelsboliger. Dette giver mulighed for at bruge andelsboliger til at skabe en forskelligartet boligmasse, der appellerer til og tiltrækker en blandet befolkningsgruppe.

Når der skal bygges nyt, kan kommunerne styre udseende, boligtyper og bygningsstørrelser via lokalplaner, men der er ingen reelle muligheder for at styre, hvilke ejerformer man gerne vil have. Ejerformen har ellers stor betydning for, hvilke beboere man kan tiltrække, og det har stor betydning for blandingen og balancen i et givent område, så man får by- og landområder, der supplerer hinanden, passer godt sammen og skaber gode, harmoniske fællesskaber i kommunerne.

Som det er nu, styres boligformerne i ny-udbyggede områder primært af, hvad der er økonomisk mest rentabelt for de professionelle udviklere. Det har i vid udstrækning betydet, at der for størstedelen er blevet bygget boliger til privat udlejning.

Det har flere steder eksempelvis betydet, at dyre udlejningsboliger på attraktive grunde nu står tomme, eller at der er skabt områder med en beboersammensætning uden den store tilknytning og engagement i lokalområdet, ligesom omsætteligheden blandt beboerne kan være stor.

Kommunernes lovgivningsmæssige mulighed er - via planloven - at planlægge med op til 25 pct. almene boliger i nye byudviklingsområder. Det kan skabe afveksling i beboersammensætningen, men det er langt fra nok til at skabe egentligt blandede boligområder.

Når man sammenholder ovenstående med, at engagement og fællesskabet (samt de positive effekter dette har for både by, klima og individet), er højere i de private ejerboligformer, herunder andelsboliger, så taler det for, at kommunerne også skal kunne stille krav om andre ejerformer.

Det bør derfor være op til den enkelte kommune selv at planlægge, hvordan boligudbuddet skal sammensættes, og derfor bør planloven ændres, så kommunerne har mulighed for dette.



I København er der de seneste år primært bygget private lejeboliger. Dertil er der kommuner - f.eks. omkring Storkøbenhavn - hvor andelen af almene boliger i de enkelte kommuner er over 50 pct. af den samlede boligmasse.

Derfor er der også et ønske fra en lang række kommuner om at få mulighed for at planlægge med netop andelsboliger, så de kan skabe en bedre balance. Helt konkret sendte 15 borgmestre - på tværs af partiskel - et brev til ministeriet med netop dette ønske i slutningen af 2023⁴.

⁴Kilde: Max Læbo Wulf (2023) "15 borgmestre i brev til minister: Det er for svært at sikre blandede boligområder", Byrummonitor, 13. december



Kommunen som aktiv aktør ifm. omdannelse af boliger via tilbudspligt

Kommunerne skal i højere grad kunne finansiere/garantere for individuelle lån eller købe andele i forbindelse med tilbudspligtstiftelser. I samme ombæring bør loven ændres, så kommunalt ejede andelsboliger tælles med blandt andelshavere i forbindelse med at leve op til lovkravet om 60 pct. tilslutning ved tilbudspligtstiftelser.

For at skabe flere af de andelsboliger, der er brug for, bør der - udover nybyggeri - også ses på mulighederne for omdannelser. Det gælder blandt andet omdannelser fra lejeboliger til andelsboliger via reglerne om tilbudspligt.

Tilbudspligten udløses normalt, hvis en udlejningsejendom forsøges solgt, hvormed lejerne har forkøbsret med henblik på at stifte en andelsboligforening.

Her rummer loven en række muligheder, der kan hjælpe overgangen på vej, da det ofte er svært at rejse penge nok på kort tid, hvis lejerne vil købe ejendommen.

En mulighed er, at kommunen, hvor ejendommene ligger, går ind og køber andele på vegne af lejere, der ikke selv har økonomien til at betale deres del med det samme. Disse lejere vil kunne fortsætte som lejere, men nu hos kommunen, der indtræder som andelshaver. Det vil lette finansieringen for de resterende beboere.

Ulempen ved denne ordning er, at som lovgivningen er nu, tæller kommunalt ejede andelsboliger ikke med ift., at 60 pct. af beboerne skal sige "ja" til køb og omdannelse til andelsbolig. Derfor bør loven ændres, så kommunale andele tælles med i forbindelse med tilbudspligtstiftelser.



Eksisterende ejendomme rummer fremtidens boliger

Det bør være lettere at kunne tilbyde offentlige bygninger til borgere, bygherrer eller entreprenører, der ønsker at omdanne de eksisterende ejendomme til andelsboliger - fremfor altid at sælge ejendommene til dem, der vil give mest. Eksisterende praksis har for ofte resulteret i nedrivninger til fordel for nybyggeri af privat udlejning med både bygningsarv, klimaet og byen som tabere.

Desuden bør man fra statens side give mulighed for positivt at påvirke dem, der har længerevarende tomgangslejemål - f.eks. ældreboliger - til at omdanne til andelsboliger.



For bedre at udnytte den eksisterende bygningsmasse - bl.a. af klimahensyn - er det væsentligt at se på mulighederne for omdannelse i en række af de større bygningskomplekser, der er utidssvarende. Det gælder f.eks. plejehjem, hospitaler, skoler, kontorejendomme mv., der kan renoveres og omdannes til andelsboliger. Dette kan eksempelvis være hensigtsmæssigt ift. de mere end 3.000 utidssvarende

ældreboliger, der findes rundt om i landet, hvor det bør gøres muligt at omdanne dem til andelsboliger. På den måde genbruges bygningerne, men i et perspektiv, hvor de bliver både attraktive og tidssvarende.

Det gælder også bygninger, der er i dårlig stand, hvor man ved omdannelse til andelsboliger skaber incitament til vedligehold, for dem der bor - eller kommer til at bo - i ejendommene.



Støt opførelse af andelsboliger økonomisk

Der skal (gen)etableres og fremmes støtteordninger, der kan bidrage til at få skabt flere andelsboliger.

Det omfatter også, at kendskabet til muligheden for kommunegaranti, grundsalgsrabat - evt. med klausulmuligheder - skal udbredes og mulighederne skal styrkes.

En eller flere af de direkte statslige støtteordninger til andelsboliger, der tidligere har været, f.eks. rentesikring, rentebidrag eller ydelsesstøtte til andelsboliger, skal genindføres.

Kommunegaranti

Kommunegarantier bliver allerede brugt flere steder i landet. F.eks. har Odsherred Kommune sikret etableringen af flere andelsboligforeninger, uden at det har haft omkostninger for kommunekassen.

Kommunegarantien kan hjælpe til at opnå lån til opførelsen af nye andelsboliger, ved at kommunen garanterer for den yderste del af realkreditlånet - den, der ligger udover 60 pct. Garantien har ikke betydning for de øvrige kommunale lånerammer, ligesom vi ikke har kunnet finde tilfælde, hvor den er blevet udløst, fordi foreningen er gået konkurs.

En kommunegaranti giver samtidig mulighed for at kunne stille modkrav. Frederiksberg Kommune har i 2024 ifm. en kommunegaranti f.eks. stillet krav til arkitektonisk kvalitet, bæredygtige materialer og fællesarealer til det andelsboligprojekt, som har fået tilsagn om garanti. Kendskabet til kommunegaranti skal udbredes blandt lokalpolitikere og udviklere.



Grundsalgsrabat

Hvis kommunen ønsker at fremme andelsboliger, kan dette ske via krav ifm. grundsalg. Det kan være krav om bæredygtige materialer, krav til fællesarealer, arkitektonisk kvalitet og andre strukturelle ting, som man som bygherre skal leve op til.

Kravene betyder, at færre vil være interesserede i at købe grunden, hvormed værdien – og dermed prisen – falder. Hvis der samtidig gives kommunegaranti til et andelsboligprojekt, og man sætter krav, der passer til andelsboligers fælleskabsorienterede og bæredygtige profil, vil man som kommune i højere grad kunne styre hvilken boligform – og dermed hvilken udvikling – man får i et givent område.

Grunden skal dog stadig vurderes og sælges til en markedspris, men hvor der i prisen altså er taget højde for de krav, kommunen stiller.

Hvis grundene udbydes uden krav, vil prisen – især i de store byer – være drevet af de store afkast, man kan få ved at bygge private udlejningsejendomme. Denne viden bør også udbredes i kommunerne blandt politikere og embedsfolk.





Støtteordninger

Det ville være til stor gavn for boligmarkedet – og især den voksende gruppe af seniorer, der i høj grad efterspørger seniorbofællesskaber – hvis en form for støtte genindføres, så der igen kommer en tilvækst af andelsboliger.

En støtte til opførelse af flere af disse andelsboliger, vil også kunne give en positiv samfundsøkonomisk effekt på andre områder. Det kan derfor meget vel tænkes, at udgifterne til at støtte andelsboliger, vil være mindre end den besparelse man opnår på andre områder.

Fra 1989-2004

Den store opblomstring af andelsboliger er især sket i to perioder:

Den første var da Københavns kommune pga. dårlig økonomi, i 1980'erne og 90'erne solgte ud af en stor kommunal ejendomsportefølje. Det skyldtes at bygningerne havde et enormt vedligeholdelsesefterslæb, som kommunen ikke kunne finansiere og at der generelt manglende penge i kommunekassen. Flere af disse ejendomme blev overtaget af lejerne, via tilbudspligten. Resultatet ses i dag, hvor disse tidligere kommunale udlejningsejendomme bliver smukt og klimamæssigt godt vedligeholdt, og skaber gode hjem for omkring 30 pct. af Københavns befolkning.

Den anden bølge sås fra slutningen af 1980'erne og helt frem til begyndelsen af 2000'erne, hvor der var flere forskellige statslige støtteordninger.

Ordningerne ændrede sig over tid men havde undervejs form af rentesikring, rentebidrag eller ydelsesstøtte til andelsboliger. Især i provinsen førte det til, at der blev etableret rigtig mange andelsboligforeninger.

Netop disse andelsboliger opført fra 1980'erne og frem, er særligt populære i dag, blandt seniorer, der finder et trygt fællesskab i en god bolig, der er råd til at betale.



Fokus på oplysningsindsats om bofællesskaber som andelsboliger

Arbejdet for at fremme bygge- og bofællesskaber bør intensiveres, så det bliver nemmere at etablere nye bofællesskaber. Da andelsboligformen egner sig godt til bofællesskaber, så bør indsatsen koncentreres og suppleres med oplysning og hjælp til at stifte andelsboligforening. Meget af dette arbejde kan med fordel foregå i kommunerne, hvor der bør være fokus på netværk og støtte til borgergrupper i processen frem mod et bofællesskab.

På baggrund af anbefalingerne i rapport om fremme af bygge- og bofællesskaber⁵ er der etableret en central en statslig vejledningsenhed for bygge- og bofællesskaber.

På trods af stor efterspørgsel på bofællesskaber, er der flere barrierer for at opføre disse – bl.a. manglende viden. Den centrale vejledningsindsats giver løbende vejledning, tilbyder netværk samt udgiver vejledninger og analyser/data. Der er behov for at tilføre flere kræfter og mere viden til enheden på især andelsboligområdet, men i særdeleshed også at udbrede kendskabet til enhedens arbejde, så det i højere grad resulterer i nye projekter.



Oplysningsindsatsen skal i højere grad også omfatte at udbrede viden om etablering af andelsboliger til kommunerne. Der er en åbenlys manglende viden om denne boligform hos både embedsværket og fra politisk side, hvorfor der - også på landsplan - er behov for at udbrede viden om kommunernes muligheder for at fremme nye andelsboligforeninger, som de facto ofte vil have mange af de samme kvaliteter som bofællesskaber.

⁵ Kilde: Indenrigs og boligministeriet: Fremme af bygge- og bofællesskaber, 2021





Tema 2: Grøn omstilling af andelsboliger

EU's nye bygningsdirektiv betyder, at energiforbruget i beboelsesbygninger skal reduceres med 16 pct. inden 2030. Det har for alvor sat fokus på energiforbruget i den eksisterende bygningsmasse.

Direktivet skal konkretiseres i Danmark, og andelsboligerne er klar til at bidrage til den store opgave.

Der er generelt en relativ god energieffektivitet blandt andelsboligforeningerne, som i gennemsnit har et energimærke, der er tæt på energimærke C. Der er dog fortsat et stort potentiale, da omtrent en tredjedel af foreningerne har et energimærke D eller dårligere (heraf har hovedparten energimærke D).

Derfor er det vigtigt, at den danske implementering af direktivet sker på en måde, så det både er attraktivt og ligetil for andelsboligforeningerne at renovere deres bygninger.



Indfør grønne tilskuds- og puljeordninger til energirenovering

Det er helt afgørende, at der skabes økonomisk incitament til at energirenovere i form af bl.a. tilskuds- og puljeordninger, som kan forkorte tilbagebetalingstiden og hermed gøre det mere attraktivt at udføre energirenoveringer i andelsboligforeninger.

ABF har tidligere foretaget en undersøgelse, der viser, at andelsboligforeninger er meget villige til at igangsætte grønne tiltag og energirenoveringer. Komplexitet, usikkerhed og en stor her-og-nu-udgift kan dog betyde, at renoveringer udskydes eller bliver for overfladiske.

Selvom potentialet er stort, og mange foreninger allerede investerer i energiforbedringer, er økonomien dog en barriere for mange. Lange tilbagebetalingstider for energirenovering er især en udfordring for andelsboligforeninger, der er underlagt prisregler, der betyder, at energirenovering ikke nødvendigvis direkte kan tilskrives værdien på boligen, hvorfor tilskudsmuligheder især er vigtigt for andelsboliger.



Kilde: Jacob Nielsen / ABF - A/B Vanløsegaard



Indfør tilskuds- og puljeordninger til rådgivning

Tilskudsordninger bør også omfatte støtte til rådgivningsydelse, der sammen med økonomiske incitamenter effektivt kan sætte gang i bedre, dybere og mere hensigtsmæssige energireoveringer.

Flere og flere andelsboligforeninger får professionel hjælp til at få lavet nye drifts- og vedligeholdelsesplaner, som i højere grad end tidligere ikke kun ser på det mest nødvendige vedligehold, men også ser på mulige klimainvesteringer.

Andelsboligforeninger ledes som regel af en frivillig bestyrelse, der ikke nødvendigvis har indsigt i den mere tekniske del af bygningsdrift, vedligehold og renovering.

Derfor er det vigtigt med den rette rådgivning fra start, da der ellers er risiko for, at projekter bliver for overfladiske og kun høster lavthængende frugter.

Støtte til enkelte rådgivningsydelse eller en indsats for at samtænke rådgivningsforløb, hvor de forskellige input koordineres ift. beslutningsprocessen i en andelsboligforening, vil sætte skub i den positive udvikling mod flere energioptimerede beboelsesejendomme.



Tilpas tilskudsordninger til andelsboligforeninger

Støttemuligheder bør i højere grad end tidligere tilpasses til andelsboligforeninger ift. andelsboligforeningers organisering og beslutningsproces.

Tidligere økonomiske støtteordninger har ofte overset andelsboligforeninger eller været udformet uhensigtsmæssigt, så det i praksis har været umuligt for andelsboligforeninger at søge.

Det var f.eks. ikke muligt for andelsboligforeninger at få gavn af 'Boligjobordningen'. Derfor bør der tages højde for og hensyn til andelsboligformen, når der laves nye ordninger. Hvis man i højere grad indtænker andelsboligformen, vil man kunne udnytte, at andelsboligformen er parat til at foretage klimainvesteringer.





Energifællesskaber skal være en reel mulighed i andelsboligforeninger

Det skal gøres muligt - og ubureaukratisk, billigere og lettere for andelsboligforeninger - at oprette, drive og deltage i energifællesskaber.

Udbygning af vedvarende energi (VE) og muligheden for at etablere energifællesskaber er en vigtig sag - både for samfundet som et hele, men også specifikt i de enkelte andelsboligforeninger. De seneste ændringer af elmarkedsdirektivet og elforsyningsloven har dog strammet op på definitionerne for, hvem der kan udgøre et energifællesskab og dele energi uden at blive ramt økonomisk og bureaukratisk.

Konkret bør der ændres på begrænsningerne, der siger, at tilslutningen til VE-anlæg og etablering af energifællesskaber skal være indenfor en "bygning". Andelsboligforeninger kan således godt udgøres af flere bygninger i et fælles ejerskab, hvilket gør sig gældende for omkring halvdelen af landets andelsboligforeninger.

Særligt udenfor byerne hvor andelsboligforeninger ofte udgøres af flere selvstændige række- eller kædehuse, kan energifællesskaber, der bidrager til klimavenlig opvarmning og energiforbrug, være særligt relevante.

Den indførte restriktive afgrænsning af, at et energifællesskab skal være indenfor en "bygning", modvirker, at andelsboligforeninger vælger at opsætte solceller på en eller flere bygninger til dækning af forbrug, da det ikke kan komme alle til gode.

Eksempelvis vil en andelsboligforening ikke kunne opsætte solceller på deres fælleshuse og bruge strømmen herfra i de rækkehuse, der er tilknyttet foreningen - også selvom de både deler CVR-nummer, matrikel, bestyrelse, forening og ejerskab.

At en andelsboligforening ikke kan dele strøm i et energifællesskab på tværs af foreningens bygninger begrundes med, at de skal være med til at betale for at sikre det kollektive elnet ved at give eneret/monopol til "distribution" af strøm til de enkelte forsyningselskaber i et givent område. Det argument kan være fint, hvis det drejer sig om hele landsbyer, der deler en vindmølle eller større energianlæg. Når der lægges hindringer for, at enkelte foreninger med fælles ejerskab - på samme matrikel - deler strøm fra et fælles solcelleanlæg, på deres fælles bygning(er), er det unødigt bureaukratisk og ødelæggende for den grønne omstilling.





Tema 3: Tryghed om foreningernes værdier

Stabilitet og tryghed er et pejlemærke for et andelsboligmarked uden vindere og tabere. Andelsboligmarkedet er i god form takket være bl.a. den politiske aftale om ”robuste foreninger” fra 2018 og senest den nye lovgivning om værdiansættelse. Det er vigtigt, at et boligpolitisk udspil og politiske initiativer for andelsboliger fastholder og skaber langsigtet stabilitet. Derfor bør der laves tiltag, der bygger ovenpå de eksisterende initiativer og sikrer, at der ikke opstår utilsigtede forskydninger.



Der skal sikres et bedre datagrundlag for valuarvurderinger

Der bør gennemføres endnu en evaluering af valuarvurderingerne, som følger op på spørgsmålet om retvisende vurderinger. Valuarer er stadig overladt til et skøn på væsentlige parametre, og derfor bør der sikres et mere solidt datagrundlag for valuarvurderinger bl.a. ift. referenceejendomme.

Det er vigtigt, at udfaldet af vurderinger er omtrent de samme, hvad enten en andelsboligforening benytter 'valuar A' eller 'valuar B'. Udsving i valuarvurderinger kan nemlig skabe udsving i andelsboligpriserne, hvilket kan betyde tab for både sælger og køber.

Med aftalen om mere robuste andelsboligforeninger blev krav til de valuarvurderinger, som udarbejdes til værdiansættelse af andelsboligforeningers ejendomme, gjort til lov, der gælder alle valuarer.

Det var et skridt i den rigtige retning ift. til at sikre mere ensartede vurderinger. En evaluering fra 2021⁶ viste, at vurderingsrapporterne er blevet mere omfattende, udførlige og gennemskuelige, og at de generelt lever op til kravene.

Kravene ses dog ikke at have haft nogen bemærkelsesværdig betydning for vurderingernes udsving. Derfor bør der foretages en ny evaluering for evt. at justere på kravene til valuarerne.



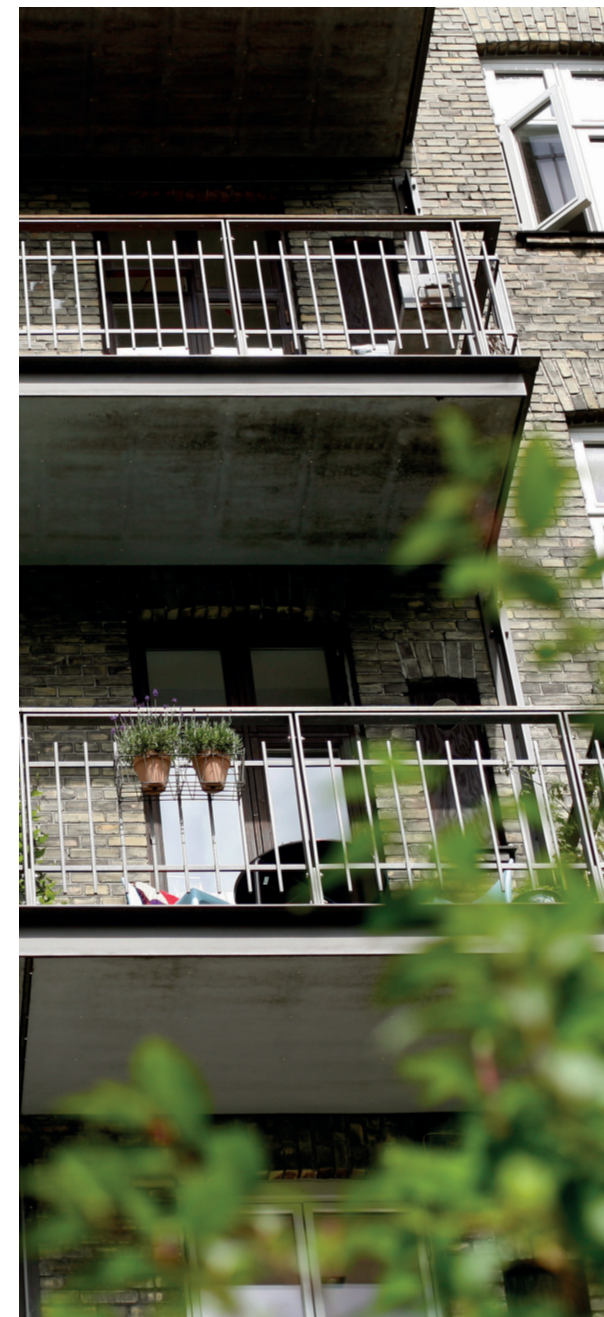
Indfør mulighed for indeks- ering af anskaffelsesværdi (2020-ejendomme)

Det skal være muligt at indeksregulere anskaffessummen som værdiansættelsesmetode for de andelsboligforeninger, der ikke har en offentlig vurdering (dem, der er opført efter 2020). Det vil spare udgifter til valuarer, og det vil sikre, at priserne vil blive holdt på et niveau med en afdæmpet prisudvikling.

Reglerne om maksimalpriser sikrer, at andelsboligerne holder et nogenlunde fast prisniveau, men med rum for udvikling ift. inflation og prisstigninger i samfundet.

Lovændringen fra 2024, om værdiansættelse af andelsboliger, har med sin mulighed for indeksregulering af den seneste offentlige vurdering givet mange foreninger grundlag for en mere sikker værdiansættelse af deres ejendom.

De foreninger, der bruger anskaffessum til værdiansættelse af ejendommen, har dog ikke mulighed for at indeksere værdien, og hvis de er bygget efter 2020, har de kun mulighed for at bruge en valuarvurdering, hvis ikke prisen skal fastholdes.





Indfasning af grundskyld

Der bør sikres blødere - og mere langsigtede og gennemsigtige - ejendomskattebetalinger for andelsboligforeningerne. Eksempelvis kan der skeles til de almene boliger, hvor stigningsbegrænsningen er 3,5 pct. i stedet for 4,75 pct., ligesom den almene sektor har et skatteloft på 600 mio. kr. mht. stigninger frem mod 2040.

De nye offentlige grundvurderinger, der bruges som grundlag for foreningernes ejendomsskat, er steget. Især etageboliger er blevet "ramt". Politisk har man ønsket at lave stigningsbegrænsninger, så stigningerne ikke rammer for hårdt, men alligevel tegner der sig et billede af stigninger for almindelige andelshavere på mellem 15-50 pct. i skattebetalingen hvert år fra 2025.

For nogle andelshavere vil skatten indenfor få år udgøre op imod halvdelen af deres samlede boligafgifter, og det såfremt skatten holdes på det niveau, der er i dag.

Hvis vurderingerne stiger, eller kommunerne hæver grundskyldspromillerne (muligt fra 2028), kan en lang række andelshavere se ind i skattestigninger, som i sidste ende kan betyde, at de ikke længere har råd til at blive boende. Foreningerne kan - for at forhindre denne

udvikling - være nødsaget til at udsætte eller droppe klimatilpasninger og renoveringer for at holde fællesudgifterne i ro.

Hvis man ser på stigningsbegrænsningerne og stigningsloftet for de almene boliger, så vil disse konkret svare til, at en almen lejers husleje max. kan stige med gennemsnitligt ca. 6 kr. om måneden mellem 2024 og 2040. For en andelshaver vil den gennemsnitlige stigning være ca. 13 kr. om måneden med de nuværende regler.

En ensretning af reglerne kan give en blødere indfasning og en større gennemsigtighed og tryghed for andelshaverne.



📷 Kilde: Jacob Nielsen / ABF - A/B Vanløsegaard

Undersøg muligheder for at lette krav til finansiering for førstegangskøbere

Der bør nedsættes et udvalg eller en taskforce, der kan komme med anbefalinger til modeller, der kan gøre det nemmere for unge og førstegangskøbere at købe en andelsbolig.

Andelsboligen er et prisvenligt alternativ til ejerboligen, og andelsboliger er med til at skabe mobilitet og flyttekæder bl.a. fordi, mindre andelsboliger egner sig godt til et førstegangskøb og for mange er vejen ind på ejerboligmarkedet.

Af den grund er det helt afgørende, at unge førstegangskøbere får en hjælpende hånd til at blive andelshavere. I dag er denne gruppe stort set blevet afskåret fra at komme ind på boligmarkedet bl.a. pga. de stramme låneregler.

Da andelsboligmarkedet er reguleret, med en bestemmelse om maksimalpris, så er det ikke uvæsentligt f.eks. at undersøge muligheden for at hæve grænsen for rentefradraget for førstegangskøbere, fradragsmulighed ved boligopsparing, lån via pensionsopsparing eller lignende tiltag, der kan styrke købeevnen hos unge. Det kan dog ikke stå alene. Det er også nødvendigt at udvide udbuddet af betalbare andelsboliger til unge. Dette kunne gøres ved f.eks. statslån til nye foreninger og andelskollegier.



**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V