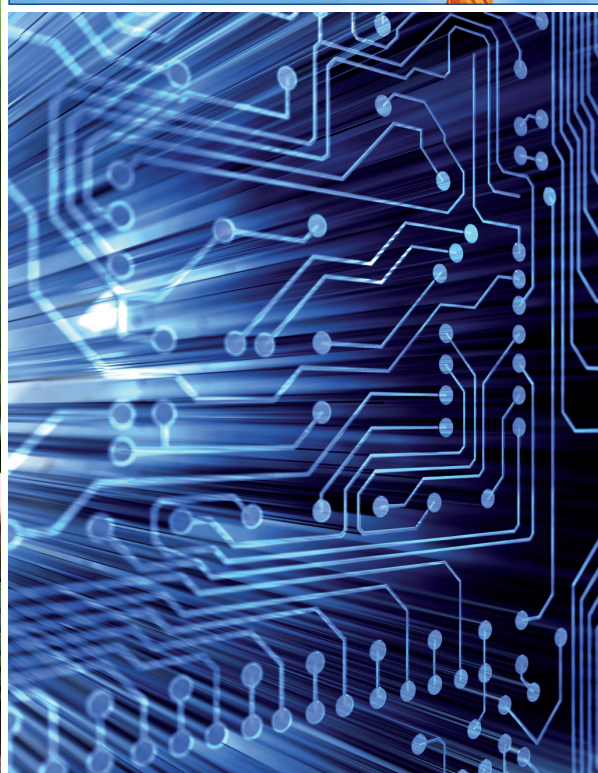
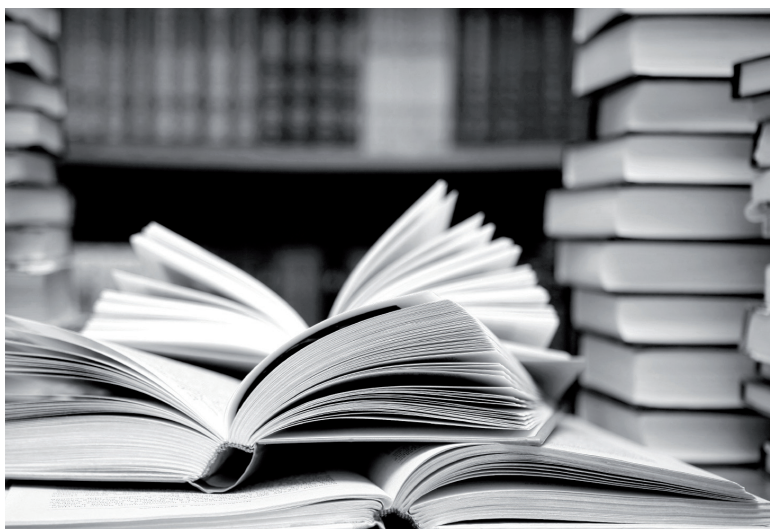


Andelsboliger i fremtiden



Indhold

Forord	3
Indledning.....	4
Megatrends – muligheder og trusler	5
Befolkningsudvikling og aldring	6
Globalisering	10
Immaterialisering	11
Miljø.....	12
Sundhed.....	13
Demokratisering.....	14
Ny teknologi og netværk.....	15
Vidensamfundet – forandring og kompleksitet.....	16
Velstandsstigning	17
Kommercialisering	18
Polarisering	19
Individualisering	21
Fire strategi-scenarier	22
Strategi-scenarie 1: »Mere mig«	23
Strategi-scenarie 2: »Mere effektivitet«.....	24
Strategi-scenarie 3: »Mere samfund«	26
Strategi-scenarie 4: »Mere nabo«	28
Afslutning.....	29

Forord

Fremtiden byder på både muligheder og udfordringer for andelsboligformen og for dens rolle i samfundet. For eksempel kan andelsboligsektoren i kraft af dens lave flytteomkostninger bidrage til at skabe højere mobilitet i samfundet, og den demokratiske opbygning kan fremme samfundets sociale sammenhængskraft. Men boligformen har også sine problemer og særlige udfordringer.

Dette notat er et uddrag af et fremtidsstudie om andelsboliger i fremtiden. Det er udarbejdet af Institut for Fremtidsforskning (IFF) til brug for Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) og dets medlemmers arbejde med at udvikle og fremtidssikre andelsboligsektoren.

Der er mange muligheder for en fortsat udvikling af andelsboligsektoren, men også en række trusler. Hvad sker der f.eks., hvis andelsboligerne fremover ikke bliver ved med at være det relativt billige alternativ til ejerboligerne, som de har været hidtil? Skal andelsboligkonceptet primært være en ejerform, eller skal det også være en livsstil eller en livsform og stå for en anden måde at bo og måske ligefrem at leve på?

Formålet med fremtidsstudiet har været at belyse muligheder og trusler i relation til andelsboligen som en boligform mellem ejer- og lejerformen. Hvilke værdier kan bære andelsboligformen ind i fremtiden, og hvordan kan andelsboligkonceptet produktudvikles og fremtidssikres.

En interviewundersøgelse udført af Epinion-Capacent for Nykredit i marts 2008 belyser de nuværende andelshaveres holdninger og ønsker til andelsboligformen. En arbejdsgruppe med deltagere fra ABF og Nykredit har bidraget med viden, men resumé og hovedrapport er alene IFF's ansvar og udtrykker således ikke nødvendigvis arbejdsgruppens holdninger eller vurderinger af fremtiden. Fremtidsstudiet kommer ikke med konkrete anbefalinger, men skal alene ses som inspiration hertil.

Arbejdsgruppen har bestået af følgende:

Hans Erik Lund, ABF – Jan Hansen, ABF – Line Kold, ABF
Bente Overgaard, Nykredit – Lene Qvist, Nykredit – Jakob Leegard, Nykredit
Niels Bøttger-Rasmussen, IFF (projektleder) – Johan Peter Paludan, IFF –
Anders Bjerre, IFF

Institut for Fremtidsforskning, september 2008

Andelsboligernes rolle på boligmarkedet

Der er i dag ca. 200.000 andelsboliger i Danmark, svarende til 7,5 pct. af det samlede antal boliger. Andelsboligsektoren har historisk set været en succes og har bidraget til et mere alsidigt boligudbud, bl.a. i form af et økonomisk attraktivt alternativ til ejerboligen. Der er tale om en ti-dobling af antallet af andelsboliger siden 1981.

Udviklingen på boligmarkedet

De sidste 10 års udvikling på boligmarkedet har budt på markante prisstigninger, særligt i de centrale bydele, hvor mange andelsboliger ligger. I første omgang er ejerlejligheder steget voldsomt. Siden hen er priserne på udlejningsejendomme og dermed også de maksimalpriser, som udgør den øvre grænse for prisen på andelsboliger, steget markant. En andelsbolig kostede i foråret 2008 60-70 pct. af prisen på en tilsvarende ejerbolig mod ca. 35 pct. for 3 år siden, og er dermed ikke i samme grad som tidligere det meget billige alternativ til ejerboligen. Renoveringer i udlejningsboligmassen har bidraget til prisstigningerne og har betydet, at prisspændet mellem udlejningsboliger i den regulerede og den uregulerede udlejningsboligmasse er indsnævet.

Også eftertragtede i fremtiden

Andelsboligerne vil sandsynligvis også være eftertragtede i fremtiden. Mange andelsboliger ligger centralt i store byer, og selvom mange er af ældre dato, er de efterspurgt som følge af den demografiske udvikling, hvor unge flytter til storbyerne for at få en uddannelse og er længere om at få børn. Det store antal singler trækker i samme retning. Andelsboliger, og især de relativt nybyggede, er attraktive for det stigende antal seniorer, som planlægger en tredje alder, hvor der er voksende behov for tryghed og service i hverdagen.

Muligheder og trusler

Fremtiden byder imidlertid på både muligheder og trusler for andelsboligformen. Boligformen kan potentielt spille en endnu vigtigere rolle i samfundet end nu. For eksempel kan andelsboligsektoren i kraft af dens lave flytteomkostninger bidrage til at skabe højere mobilitet i samfundet; de lave flytteomkostninger kan også gøre det muligt for sektoren at udvikle sig til en livsløbs-boligform; og den demokratiske opbygning kan fremme den sociale sammenhængskraft i samfundet. Men boligformen har selvsagt også sine problemer og særlige udfordringer, og der kan forestå en kulturkamp indenfor sektoren i form af for eksempel forskellige holdninger til værdiansættelser, grader af fællesskab mv.

Fremtidsstudier

I det følgende belyses fremtiden for andelsboligerne ved hjælp af megatrends og scenarier.

Megatrends er de overordnede og relativt sikre forandringskræfter, som påvirker hele samfundet, herunder boligmarkedet og fremtidens andelshavere. Det er stærke kræfter, som også skaber modtendenser. Tendensen til øget individualisering skaber f.eks. en modreaktion i form af øget fokus på værdien af fællesskaber.

Scenarier og fremtidsbilleder er historier om fremtiden, som kan benyttes som værktøj til at skabe fremtiden. Scenarier er velegnede til at håndtere usikkerhed om fremtiden og til at se fremtiden som en bred vifte af muligheder. Det kan bidrage til bedre strategiske valg og til inspiration, f. eks. til udvikling af nye produktidéer.

Megatrends – muligheder og trusler

På 10 års sigt har andelsboligsektoren en række muligheder for fortsat udvikling, men også nogle trusler. I denne sammenhæng har vi set på 14 megatrends og deres mulige konsekvenser for boligområdet og for andelsboligområdet i særdeleshed de næste 10 år.

Megatrends, der ændrer verden:

- Befolkningsudvikling, aldring og livsfaser
- Immaterialisering
- Globalisering
- Miljø og ressourcer
- Sundhed
- Demokratisering
- Vidensvækst
- Hyperkompleksitet
- Forandringshastighed og tidsknaphed
- Velstandsstigning
- Kommercialisering
- Polarisering
- Ny teknologi og netværk
- Individualisering

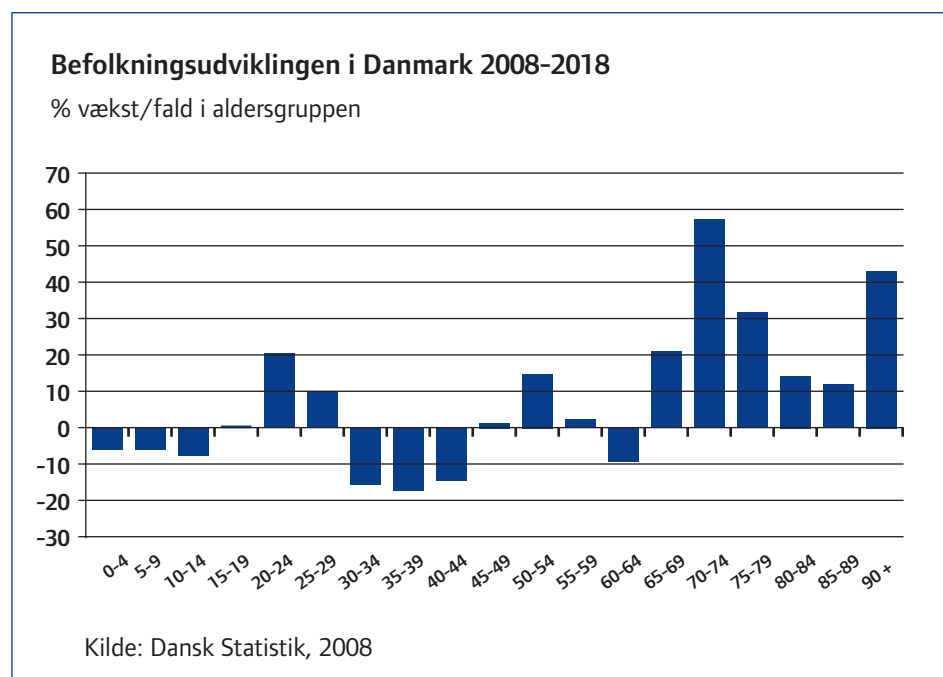
Befolkningsudvikling og aldring

Befolkningsstagnation

Befolkningstilvæksten er ved at gå i stå, og det er kun på grund af indvandring, at befolkningsantallet fortsat vokser moderat. Antallet af indbyggere forventes frem mod 2018 at vokse med 2 pct. for landet som helhed og med 4 pct. i de store byer.

Fortsat urbanisering

En fortsat urbanisering giver behov for mere nybyggeri i storbyerne, hvor mange boliger også er for små til nutidens og fremtidens krav.



Flere kunder i butikken?

De næste 10 år bliver der flere seniorer, især flere 65-80 årige og flere unge under uddannelse mellem 20-30 år. Begge grupper er oplagte andelshavere. Dog er der mange af de helt unge og helt ældre, som foretrækker en lejebolig, jf. også Epinions undersøgelse. Det skyldes flere forhold: Begge grupper har et relativt kort tidshorizont, de unge har ikke formue til udbetaling, og de ældre ønsker måske at frigøre formue til forbrug. Ligeledes er muligheden for boligsikring og boligydelse bedre i en lejebolig. På næste side ses der nærmere på boligbehovene i de forskellige livsfaser.

Livsfase	År	Behov i relation til bolig
Afhængige børn	0-12	Eget værelse, legemuligheder
Selvstændige børn	10-20	Egen teen-ageafdeling/udslusningsbolig
Frie 1	18-35	Høj mobilitet. Bolig i studieby og bykerne
Karriere, forældre	30-60	Familiebolig. Plads. Effektiv/tidsbesparende bolig
Frie 2	55-75	Øget mobilitet. Flere boliger (land, by, udland)
Ældre	70+	Serviceboliger. Tryghed. »Spise mursten«
Afhængige ældre	85+	Handicap- og plejevenlige boliger

Andelsbolig hele livet?

Boligbehovet skifter over livsfaserne. Andelsboliger kan f.eks. lanceres som et godt sted at blive gammel, som et godt sted for singler eller som et godt sted for småbørnsfamilier. Men også som en boligform, der bl.a. i kraft af lave flytteomkostninger er egnet til hele livet pga. fleksibiliteten.

Frie 1 flytter ofte

De »frie 1« (18-35 år) skifter uddannelse, job og partnere og tager måske på et eller flere længerevarende udlandsophold som led i uddannelse eller karriere. Da man flytter relativt ofte og måske også lægger hovedparten af sit engagement uden for boligområdet, er det ikke fra denne gruppe, man skal forvente det store og langvarige engagement i fællesskabet – selvom frie 1'eres entusiasme og engagement kan være meget stort i en periode. Det er primært småbørnsfamilier og yngre seniorer, som er interesseret i at engagere sig i et lokalt baseret fællesskab.

Ikke plads til børnefamilier?

Især småbørnsfamilier efterspørger netværk og fællesskab, og er derfor oplagte målgrupper for andelsboliger. Mange steder mangler der imidlertid andelsboliger til familiesegmentet. Kun 14 pct. af husstandene i andelsboligerne er børnefamilier, og en del af de børnefamilier, der faktisk findes, er formodentlig i »venteposition«: Vi kan lige bo her indtil vi får det næste barn, hvis vi ikke finder noget inden ... og det er ikke fremmede for engagementet i boligforeningen. De traditionelle andelsboliger i byerne er ofte for små til børnefamilier, og de nybyggede andelsboliger sælges primært til seniorer. Manglen på familievenlige boliger skyldes desuden, at de mange andelsboliger bygget med støtte var underlagt et krav om ikke arealmæssigt at overstige 110 m².

Mismatch på boligmarkedet

Børnefamilier må i reglen ud på ejerboligmarkedet, hvis de gerne vil bo i et hus med have. Det vil styrke opbakningen til andelsboligtanken, hvis der også er gode tilbud til børnefamiliesegmentet. Det kan tillige mindske fokus på at sikre sig en værdistigning på andelsboligen, som kan benyttes til at finansiere det dyre parcelhus i forstaden. Andelsboligsektoren kan blive mere børnefamilievenlig både ved at tage initiativ til flere byggerier af enfamilieboliger, f.eks. som klyngehuse og ved at arbejde for sammenlægning af flere af de mange små lejligheder.

Fremtidsbillede: Børnebyer 2018

Mange børnefamilier ønsker et fællesskab med naboerne omkring deres børn. Tidligere var der ikke andelsboliger til denne gruppe, men nu er der kommet børnefamilie-egnede andelslandsbyer. Der er børnepasning på stedet; lokalerne, hvor børnene passes, bruges også til »madklubber« og som fællesrum for voksne til møder, arrangementer og fester om aftenen og i week-enden og til gæsterum for overnattende gæster. De ansatte viceværter hjælper med de praktiske opgaver.

Børnebyerne er indrettet, så det bliver lettest muligt for travle børnefamilier at bo i hus med have. Alle har en lille og nem privat have, som ofte er en gårdhave med krukker og kummer etc. Desuden er der fælleshaver med legepladser, blomsterhaver, køkkenhaver, »dyrehaver« etc. Der er mulighed for at få sit eget lille kaninbur, sine egne mærkede perlehøns eller et lille privat lod i køkken- eller blomsterhaven. Det grovere havearbejde forår og efterår tager viceværten sig af, ligesom hun også holder et vågent øje med, om der er vand i hønsehuset og renses i kaninburet.

De nye andelsboligbebyggelser er relativt store, gerne 40-100 husstande. Det giver stor-driftsfordele, f.eks. ved etablering af fællesfaciliteter og ansættelse af personale. Men det er også vigtigt, at fællesskabet er så stort, at der er valgmuligheder, når børn og voksne skal finde nogle »at lege med«, og at man kan tillade sig at vælge hele eller dele af fællesskabet fra i perioder, uden at man dermed er en dårlig nabo, som ødelægger det for de andre.

Ældrebyrde eller ældrestyrke

De »frie 2« (55-75 år) er par eller enlige, hvor børnene er flyttet hjemmefra, og hvor man er mere frit stillet med hensyn til, om man ønsker at fortsætte med at arbejde. Frie 2 er i reglen ved godt helbred og føler sig ikke gamle. De ser ikke denne livsfase i alderdommens lys, men snarere som en mulighed for at opleve noget af det, de ikke har haft tid eller råd til tidligere. Der søges en mening med livet, som rækker ud over familie og arbejdsmarked, måske ligefrem et nyt livsindhold. Der er mange i gruppen af frie 2 både nu og de næste 10 år, og hovedparten heraf bor i dag i parcelhuse. I denne livsfase lægges der stigende vægt på netværk og nabofællesskab i boligområdet, og her er andelsboligformen en velegnet boligform. Det er nu, at de store årgange skal engageres, hvis de selv skal have størst mulig indflydelse på livet og boligformen i alderdommen. Om ti år er Danmarkshistoriens største fødselsårgange, født i slutningen af 1940'erne, 70-74 år.

Andelsboliger – et godt sted at blive gammel

Ældre – og især afhængige ældre har behov for trygge rammer og service i boligformer, som er målrettet deres særlige behov, f.eks. seniorboligfællesskaber og oldekoller, men også egentlige serviceboliger.

Fremtidsbillede: Seniorlandsbyer 2018

Seniorbofællesskaber har vundet yderligere frem, efter at der er oprettet flere seniorlandsbyer i så stor skala, at der opleves reelle fordele ved fællesskabet. Et seniorbofællesskab, hvor man selv skal klare det hele på frivillig basis, og måske oveni købet skal passe naboen, når han bliver senil, er ikke særligt attraktiv.

Der skal være så mange, at der kan ansættes servicepersonale og ikke skal arbejdes med vagtordninger etc. Der skal kunne etableres fællesfaciliteter af høj kvalitet. Der skal være et ordentligt svømmeanlæg med tilknyttet helseklub. I helseklubben er der motionsudstyr og diverse måleudstyr, og der er mulighed for at aftale og koordinere besøg af læge, sygeplejerske, massør, fodterapeut og frisør etc..

Der skal også være mulighed for indretning af en kombineret café og kiosk med bemanding. Her kan man være tilmeldt en madordning med mad lavet på stedet eller leveret fra skiftende køkkener udefra. Man kan vælge at spise i caféen eller hente maden hjem. Caféen tager mod pakker, når man ikke er hjemme, så nethandelen glider let, og man kan afhente og aflevere delebil. Ved caféen er der også gæsteværelser, fællesvaskeri og bibliotek. Fællesfaciliteterne ligger omkring et lille overdækket torv, som de fleste skal passere på vej til boligen. Derfor er der hele tiden meget socialt liv og dermed inspiration til at deltage i det fælles. Jo flere, der er med, jo mere kan der laves, jo billigere bliver det, og jo sjovere er det. Men man skal deltage af lyst, ikke af pligt. En effektiv netløsning sikrer, at det er let at tilmelde og framelde og at fakturere forskellige valgfri løsninger uden den store administration.

Mange singler i andelsboliger

60 pct. af husstandene i andelsboligerne består af enlige/enlige med børn der kan være »frie 1« eller »frie 2«. Singler har et behov for netværk og fællesskab uden for den lille husstands rammer, men spørgsmålet er, i hvilket omfang de søger det i boligkvarteret eller i andre sociale sammenhænge. Singler har ofte behov for forskellige fælles services, hvor man kan opnå samme stordriftsfordele som i familien. Eksempler herpå er fællesvaskeri, bildeleordning og koordineret udbringning af mad til boligkarréens beboere.

Andelsboliger kan tiltrække beboere til »yderdanmark«

Befolkningstallet stagnerer i dele af landet. Her er der ikke behov for flere boliger, med mindre de nye boliger også tiltrækker tilflyttere. Nye andelsboligprojekter uden for vækstcentrene kan derfor med fordel etableres i samarbejde med grupper af potentielle fremtidige beboere fra andre dele af landet. For mange er det ikke kun beliggenheden og boligens kvalitet, som er vigtig, men også, at naboerne er nogle, som de vil sætte pris på at bo sammen med. Det kan skabe mere liv i landsbyerne.

Globalisering

Globaliseringen er ensbetydende med en øget integration mellem lande, byer og virksomheder i verden, økonomisk, kulturelt og politisk. Den betyder også flere indvandrere og flere internationale pendlere. I de senere år er indvandringen af flygtninge og familiesammenførte bremsset kraftigt op, mens indvandringen af udenlandsk arbejdskraft er vokset markant.

Der er relativt få indvandrere i andelsboligerne og der skal måske gøres en særlig indsats for at forklare boligformens fordele og særegenskaber for disse grupper. Det drejer sig ikke kun om åbenheden overfor svage indvandrergrupper. Man kan også forestille sig et samarbejde med virksomheder og universiteter m.v. om andelsboliger til attraktiv udenlandsk arbejdskraft, fordi fællesskabet i en andelsbolig kan bidrage positivt til disses integration og dermed interesse for at blive i Danmark.

Billigere nybyggeri

Globaliseringen vil sandsynligvis også bidrage til et relativt højt niveau for nybyggeri fremover, blandt andet via billiggørelse og lettere adgang til arbejdskraft. I en situation uden offentlig støtte kræver det en ekstra indsats af andelsboligsektoren at fastholde en passende andel af nybyggeriet. Det kan f.eks. ske ved, at andelsboligsektoren i højere grad selv tager initiativ til nye andelsboligforeninger og til nye byggeprojekter ligesom i Norge og i Sverige frem for mere passivt at afvente, at fremtidige bygherrer vælger andelsboligformen frem for eje eller leje.



Immaterialisering

Drømmesamfund og værdigrundlag

Blandt andet som følge af velstandsstigningen (se nedenfor) kommer der i fremtiden øget vægt på de immaterielle værdier, herunder livsstilsforbrug og etiske værdier. Gennem vores boligforbrug signalerer vi status og holdninger og fortæller, hvem vi er. Vores eller familiens identitet er tæt koblet til boligen.

Stigende behov for fælles værdier

Særligt ved nye andelsboligprojekter kan andelshaverne være med til at forme foreningens værdigrundlag. Ved at være med i den tidlige fase, kan man sikre, at både den fysiske udformning af byggeriet og vedtægter og regelgrundlag m.v. så vidt muligt udmønter de værdier, som andelsboligsektoren gerne vil stå for. De immaterielle værdier, som andelsboligsektoren skal forholde sig til, er bl.a. oplevelser, identitet, samhørighed, omsorg, tryghed og holdninger, jf. IFF's beskrivelse af de emotionelle behov i bogen om »Drømmesamfundet«.

Også i de eksisterende andelsboligforeninger er der mulighed for at arbejde meget mere systematisk med værdigrundlaget. Denne proces kan hjælpes på vej af ABF gennem udarbejdelse af værktøj og redskaber til en sådan proces.

Behovet for et værdigrundlag er også et resultat af den stigende individualisering, hvor en negativ følgesvend kan være flere samspilsproblemer og øget utryghed. Det skaber behov for at styrke fællesskaberne i skoler, på arbejdspladser og i boligområder. Der er f.eks. mindre risiko for vold og hærværk i et boligområde, hvis der er et godt fællesskab og naboskab.

Bæredygtighed

Andelsboligsektoren har særligt gode forudsætninger for at udvikle en stærk social profil baseret på miljømæssig, sundhedsmæssig, social og økonomisk bæredygtighed.

Fremtidsbillede: Byen på bjerget 2018

Andelsbyen Store Mølleby ved Frederikssund kan 31. maj 2018 fejre 5 års jubilæum. Byen omfatter nu 220 bolig- og erhvervslejligheder og er en del af en større bebyggelse centreret omkring den nye station. Andelsbyen er kendetegnet ved en meget grøn og social profil. Husene bygges meget tæt, næsten som i en middelalderlig bjergby, hvor den ene bolig fletter sig ind i den næste. Inde i »bjerget« er der parkeringsanlæg, marked, sundhedscenter, opmagasinering m.m. I andelsbyen er der i det hele taget mange fællesfaciliteter og fællesrum. Udenfor er der både små intime »kroge« og større pladser, som indbyder til ophold, leg og bevægelse.

Der er grønne tage, og solenergi udnyttes optimalt. Privatbil er unødvendig, da stationen er ganske nær, og der desuden er gode muligheder for at bruge delebil og delecykler. Der er gangstier, smøger, broer og tunneler på kryds og tværs, så det er let at komme rundt til fods og på cykel.

Miljø

Klimaet forandrer sig som et resultat af en global opvarmning, der efter al sandsynlighed i høj grad skyldes menneskehedens udslip af drivhusgasser.

Mere miljøregulering

Nye lovkrav vil sandsynligvis medføre større interesse for at udvikle og installere mere miljøvenlige huse og bedre isoleringsmaterialer og teknikker.



Grøn profil

Det er oplagt for andelsboligerne at bekende sig til en grøn profil, hvor bæredygtighed er et nøgleord. I forbindelse med nybyggeri er det f.eks. nul-energi huse og passiv huse, som ikke kræver ekstern energiforsyning til opvarmning.

Der er mulighed for at bygge boliger og mindre bysamfund, hvor energiforbruget, og her især det fossile brændstoffsforbrug, er begrænset til det yderste ved at inddrage spørgsmålet i alle overvejelser om design, materialeforbrug og indretning.

Øget urbanisering

Ved at bygge tæt og højt kan der også spares energi til opvarmning og transport, og ved at deles om faciliteter, f.eks. delebiler og samkørsel kan der spares ressourcer. Tæt byggeri giver også kritisk masse for services og socialt liv i boligområdet. Der skal være let adgang til smart kollektiv transport og gode muligheder for at komme rundt på cykel eller til fods.

New urbanism – en anden form for by:

- | | |
|---|---|
| ▪ Fodgængervenligt | ▪ Traditionel klar bystruktur med bykerne |
| ▪ Forbindelser på kryds og tværs | ▪ Øget tæthed |
| ▪ Blandet erhverv og bolig, mere diversitet | ▪ Intelligent transport |
| ▪ Blandede boligtyper og ejerformer | ▪ Bæredygtighed |
| ▪ Kvalitet i arkitektur og by-design | ▪ Livskvalitet |

Sundhed

Positiv signalværdi

Sundhed handler ikke kun om behandling men også om at forebygge overvægt og stresssygdomme m.v. og forbedre sundheden gennem et bedre miljø og en sundere livsstil. Sundhed drejer sig ikke kun om fravær af sygdom, men er i stigende grad blevet et positivt begreb, som omfatter vitalitet, energi, udstråling, balance og magt over livet. Sundhed har en positiv »brandingværdi«, når virksomheder skal pleje deres image. Byer og boligområder satser på sundheden som et af midlerne til at tiltrække attraktive borgere.

Sund livsstil

Der lægges ikke alene vægt på, at boliger og boligområder er sunde, men også at de fremmer en sund livsstil. Der indrettes fitnessrum og udendørs legepladser for børn og voksne, som stimulerer til motion og bevægelse. Der tænkes i arkitektur og indretning, der fremmer både den fysiske og den mentale sundhed og modvirker stress og depressioner. Der skal være lys og en fornemmelse af plads og enkelhed. Det skal være indbydende og attraktivt at opholde og udfolde sig udendørs i boligområderne. Andelsboligforeninger kan tænke børn og voksnes sundhed ind i den fysiske udformning af boligejendomme og bebyggelser. Det kan være en meget fin, kollektiv investering i et bedre liv.



Demokratisering

»Scandinavian way«

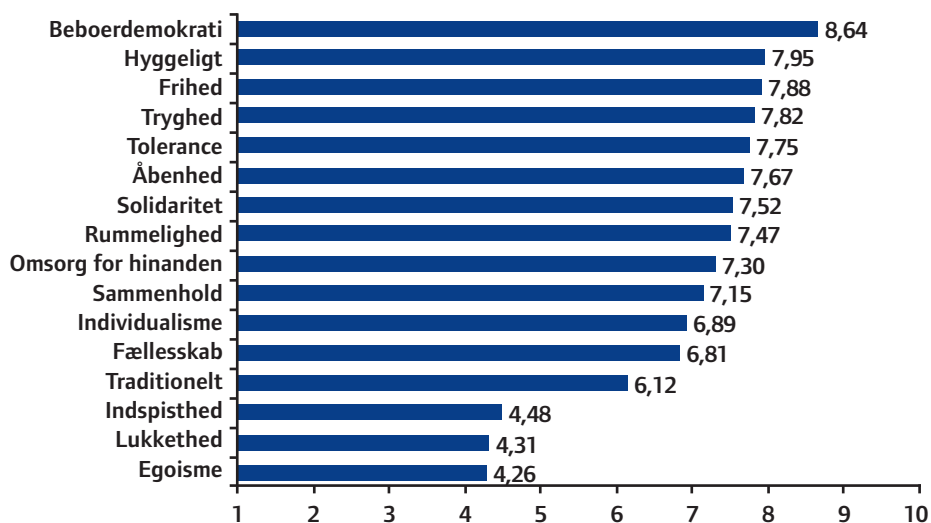
Blandingsøkonomi, andelsbevægelse, fagforeninger og højskoler samt et væld af foreninger kendetegner den demokratiske udvikling i Skandinavien. Den særlige danske/nordiske samfundsmodel bygger på en balanceret blanding af stat, marked og civilsamfund; den kendetegnes ved en høj grad af individuel frihed kombineret med social lighed og sammenhængskraft. Andelsboligformen afspejler denne samfundsmodel.

Beboerdemokratiet hitter

Beboerdemokratiet er et vigtigt led i andelsboligsektorens profil og vægtes højt blandt andelshaverne, jf. Epinion-Capacents interviewundersøgelse fra marts 2008. Der kommer dog nye udfordringer for beboerdemokratiet. Samfundets stigende kommer-cialisering betyder, at »forbrugerholdninger« breder sig. Derfor må andelsboligsektoren – eller de enkelte foreninger – også forholde sig til, i hvor høj grad man som andelshaver forudsættes at have en »borgerrolle« med et medansvar for samfund og lokalområde, udover foreningens eget område. Det kan blandt andet ske ved at andelsboligforeningerne, i tillæg til en grøn og social profil, i højere grad involverer sig i lokalsamfundet og f.eks. bidrager til »kvartersløft«.

Øget fokus på kvarteret er ikke mindst vigtigt, fordi klimatrussel, høje energipriser, polarisering i indkomst, et højt nybyggeri og indsatsen for at sprede ghettoer indebærer en øget risiko for en negativ udvikling i mindre eftertragtede boligkvarter i byer og ikke mindst i udkantområder.

I hvor høj grad forbindes nedenstående ord med at bo i andelsbolig



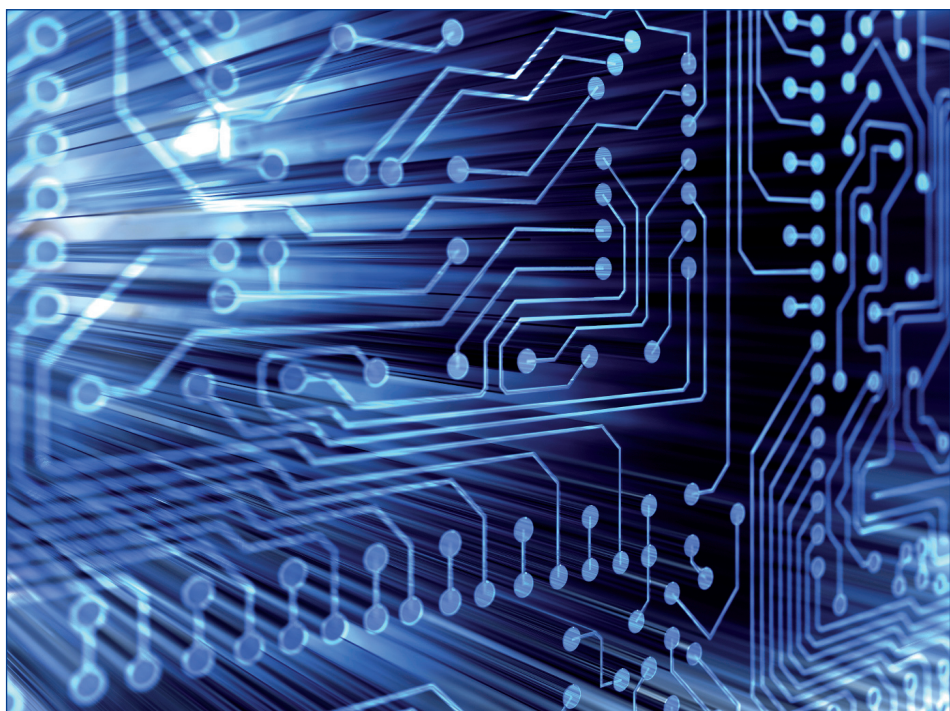
Kilde: Epinion-Capacent, marts 2008

Ny teknologi og netværk

Medieudviklingen giver også beboerdemokratiet nye muligheder, idet mere kan foregå via de såkaldte sociale medier på Internettet. Ved at kommunikere med medlemmer og øvrige interessenter via nettet er det lettere og billigere at etablere forskellige former for netværk og klubber blandt eksisterende og potentielle andelshavere. Man kan f.eks. tage nogle diskussioner og afklaringer inden generalforsamlingen.

Fremtidsbillede: Netløsninger 2018

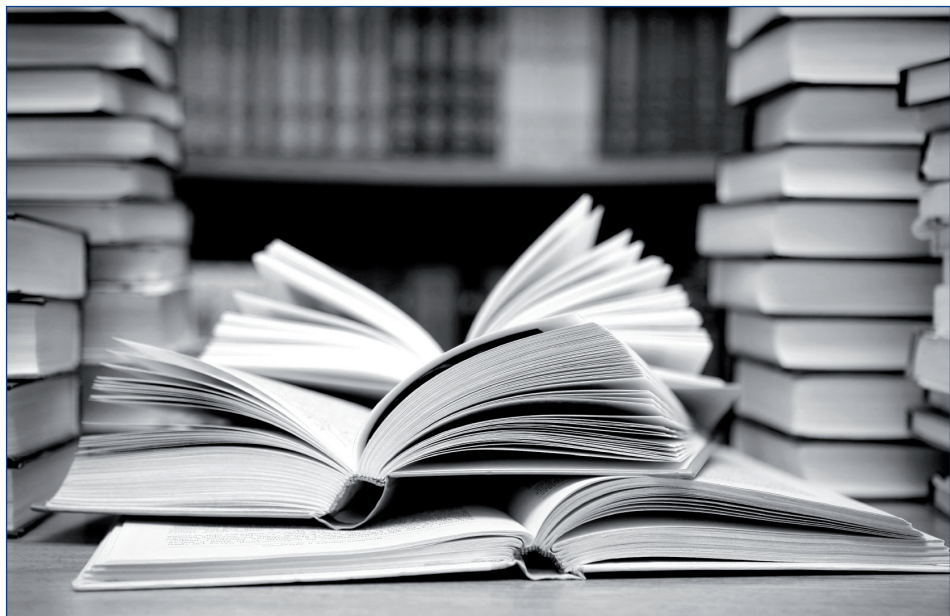
- Time-share, f.eks.
 - Delebiler
 - Ferieboliger
- Booking af foreningens faciliteter
- Koordinerede indkøb
 - Måltidsløsninger
 - Home-shopping – udbringning af varer
 - Vedligehold og rengøring
- Netværk og klubber for forskellige beboergrupper
 - Seniorer, børnefamilier, hundeejere ...
- Bytteordninger for lejligheder i foreningen og via samarbejdspartnere
- Demokrati over nettet – løbende dialog



Vidensamfundet – forandring og kompleksitet

Beboerdemokrati på professionelt grundlag

Også vidensamfundet giver nye muligheder og udfordringer for beboerdemokratiet. Andelen af beboere med videregående uddannelse er stigende; dette giver nye ressourcer i foreningens bestyrelsesarbejde og nye udviklingsmuligheder i det hele taget. Øget forandringstempo i samfundet og øget kompleksitet i forbindelse med lovgivning, regler og etiske hensyn m.v. er dog samtidig med til at skærpe kravene til håndtering af foreningens aktiviteter. Derfor er der stærkere krav om professionel indsats i ejendommens ledelse, drift og udvikling og af kommunikationen herom. Det kan bl.a. ske ved en professionalisering af bestyrelsesarbejdet, sammenlægning af mindre andelsboligforeninger, udlægning af opgaver og mere service fra ABF.



Velstandsstigning

Fokus på produktivitet

Danskerne er over de sidste 100 år i gennemsnit blevet 1,5-2 pct. rigere om året. Det svarer til ca. 20 pct. på 10 år. Vækstraterne forventes dog at blive lidt lavere fremover, bl.a. fordi hovedparten af væksten skal skabes i private og offentlige serviceerhverv, hvor produktiviteten stiger langsommere end i landbrug og industri. Samtidig kan klimahensynet give nye udfordringer. Der vil være et stærkt øget fokus på højere produktivitet i det private og det offentlige for at sikre en fortsat velstandsvækst. De kommende års udvikling vil være præget af en omstilling fra »gode tider« til mere afdæmpet vækst og større risici end i en årrække for økonomiske tilbageslag og inflation, i forlængelse af de rentestigninger og prisfald på boliger, vi har set.

Velstandsstigning giver ikke mindst en skærpet kamp om »de gode beliggenheder«, og her taler vi ikke kun om nærhed til arbejdspladser, skoler og indkøb, men også om herlighedsværdier som byliv, atmosfære, autenticitet og de »rigtige naboer«. Det høje velstandsniveau må også forventes at bidrage til et relativt højt nybyggeri fremover. Andelsboligerne vil med stigende velstand blive mere efterspurgt, bl.a. på grund af den centrale beliggenhed. Med øget velstand efterspørger vi også mere plads. Derfor er det vigtigt, at der fortsat arbejdes på at sammenlægge de mange små boliger eller at udvide dem, f.eks. ved at sætte et køkkenmodul uden på ejendommen, da de meget små lejligheder opleves som utilstrækkelige.

Ejergenet dominerer

En stor majoritet ønsker selv at eje deres bolig, og den generelle velstandsstigning betyder, at flere får mulighed for at realisere deres ønske, herunder også at hjælpe deres børn med en ejerbolig for at sikre dem en god indgangsbillet til en karriere på boligmarkedet. Andelsboligsektoren kan fremover styrke andelsboligernes profil i forhold hertil ved at fjerne det, der giver associationer til lejeboliger. Alternativt kan man vælge netop at brande sig på »fællesskabsgenet«, og blandt andet slå på det gode sociale miljø, social bæredygtighed kombineret med økonomiske fordele. At gå mod den fremherskende tendens kan være en mulighed for andelsboligerne, netop fordi de trods alt kun udgør en begrænset del af det samlede boligmarked.

Investeringsaspektet spiller en stigende rolle i forbindelse med boligvalget. Ejerlejligheder og andelslejligheder udgør et »springbræt« til at komme videre til en større familiebolig, og man risikerer at blive hægtet af prisudviklingen ved at bo til leje eller i noget, der ligner. Dette aspekt kan dog blive mindre vigtigt fremover, hvis der i stigende grad udvikles andelsboliger, der også er attraktive for børnefamilier, således at det i højere grad bliver muligt at flytte »inden for sektoren« eller »inden for foreningen«.

	Eje	Andel	Leje
Fordel	- Selvbestemmelse - Opsparing - Værdistigning - Status	- Demokratisk - Fællesskab - Opsparing - Værdistigning »Vælge naboer« - Fælles vedligeholdelse	- Udlejers ansvar - Ikke binde formue - Lave flytteomkostninger - Kort tidshorisont - Mulighed for boligsikring
Ulempe	- Ansvar for vedligehold - Risiko for tab - Handelsomkostninger - Lang tidshorisont	- Mindre gennemskueligt - Risiko for tab - Binde kapital - Høj renterisiko (Handelsomkostninger) - Færre frihedsgrader i finansieringen	- Ikke egen herre - Ikke andel i værdistigning - Ventelister - Mgl. status - Naboer med boligsikring

Kommercialisering

Markedet overtager stadigt flere af de områder, som tidligere blev varetaget i familien, civilsamfundet eller af staten. Som virksomhed, organisation eller individ er der også øget fokus på at »sælge« sig selv bedst muligt. Interesseorganisationer som f.eks. fagforeninger bliver mere kommercielle og sælger serviceydelser til deres medlemmer, f.eks. forsikringer og rabatordninger. Frivilligt arbejde erstattes nogle steder af lønnet arbejde.

Mere kan markedsføres og sælges via nettet uden de store handelsomkostninger. Det gælder ikke kun serviceydelser, som kan distribueres digitalt, men også fysiske varer, f.eks. »mormors hjemmestrikkede«. Nettet kobler imidlertid ofte mellemed og dermed forretningsdelen ud af værdikæden.

Fra leje til eje?

Andelsboliger bliver i øget grad handelsvarer kendetegnet ved en udvikling fra »mest leje« til »mest eje«. Beboerne præges af en øget forbrugermåltid og ser andelsboligforeningen som en »service-leverandør« frem for et fællesskab, hvor man ønsker at engagere sig i bestyrelsesarbejde etc. Der sker måske også en outsourcing af foreningens drift og daglige ledelse.

Mere markedsbestemt prisdannelse

Som led i kommercialiseringen sker der også en gradvis liberalisering af boligmarkedet. Velstandsstigning og en høj boligstandard muliggør en fortsat reduktion af statens støtte i form af subsidiering og huslejeregulering, og huslejereguleringen udhules via renovering og huslejestigning i udlejningsboligerne og gennem konvertering til ejer- og andelsboliger. Det betyder, at priserne på udlejningsejendomme og andelsboligejendomme gradvist nærmer sig prisstrukturen på det uregulerede boligmarked.

Potentiale for konvertering

Den store stigning i antallet af andelsboliger over de sidste 25 år skyldes primært konvertering af private udlejningsboliger til andelsboliger. Der er fortsat et betydeligt potentiale for konvertering, da antallet af private udlejningsboliger omfattet af huslejeregulering i dag udgør ca. 200.000 boliger. Andelsboligerne udgør i dag en del af det regulerede boligmarked, idet der gælder maksimalpriser ved salg. Andelsboligsektoren har mulighed for at fremme konverteringen, f.eks. ved at markedsføre andelsboligkonceptet mere aktivt overfor ejere og lejere i udlejningsboliger og herunder f.eks. tilbyde bistand til udarbejdelse af købstilbud.

Andelsboliger har stort potentiale og er mere udbredte i Norge og Sverige

Andelsboligernes potentiale er væsentligt større end de nuværende 7,5 pct. af boligmarkedet. I Sverige udgør andelsboligerne ca. 17 pct. af boligmarkedet; her har man til gengæld ikke ejerlejligheder. I Norge, hvor markedsandelen er 15 pct., har man ikke almene boliger og kun en lille privat udlejningssektor. Det boligpolitiske mål er, at nordmændene skal eje deres egen bolig, og her spiller andelsboligerne en vigtig rolle. I New York, hvor boligmarkedet er mindre offentligt reguleret end her, er der også mange private andelsboliger.

Polarisering

Ulighed i indkomst og sundhed

Samfundsudviklingen kendetegnes ved stigende indkomstforskelle og øget ulighed i sundhed. Polarisationen kommer også til udtryk ved flere discounttilbud på den ene side og flere livsstilsbutikker og ekstrem luksus på den anden side.

Geografisk opdeling

Der ses tillige en øget geografisk opdeling baseret på stigende forskelle i indkomst og formue og i etnisk sammensætning mellem forskellige kommuner og mellem boligkvarterer indenfor samme kommune. Der sker også en øget polarisering mellem boliger i storbyområder og boliger i udkantområder prismæssigt og med hensyn til beboere. Man ser flere unge i byerne og flere ældre i udkantområder.

Den danske befolkning bliver alt andet lige mere mangfoldig, bl.a. som følge af indvandring, men denne udvikling modvirkes af, at der samtidigt sker en polarisering og en segregering. Det er derfor vanskelig at vurdere, om beboersammensætningen i andelsboligsektoren og i den enkelte andelsboligforeninger bliver mere eller mindre homogen i fremtiden. Forskellige befolkningsgrupper har en tendens til at »klumpe sig sammen« i hver sine områder.

Polarisationen i andelsboligforeningerne kommer også til udtryk ved at mange – især hidtidige – ser sig som brugere af en bolig i en fællesejet boligejendom, mens en del – især nye – andelsbolighavere i stigende grad ser sig selv som boligejere. Nogle har en moderat husleje, mens andre forrenter og afdrager en stor overtagelsessum. Det kan give forskellige økonomiske muligheder for at finansiere forbedringer.

Diversitet eller specialisering

Polariseringstendenserne giver anledning til at overveje, om andelsboligsektoren fremover med fordel kan målrette de forskellige foreninger eller boliger til specifikke målgrupper, eller om man foretrækker størst vægt på diversitet og mangfoldighed, selvom det kan indebære flere konflikter, mindre fællesskabsfølelse og mindre engagement i boligkvarteret.

Svagere stilledes adgang til boligmarkedet

Såfremt priserne på andelsboliger nærmer sig priserne på ejerlejligheder, vil der ske en gradvis ændring af beboersammensætningen i retning af flere velstillede. Dermed får flere økonomisk svagtstillede sværere ved at finde en bolig, de kan betale. Sker det som led i en mere omfattende liberalisering af boligmarkedet, er det dog sandsynligt, at der vil opstå en større prisspredning mellem attraktive og mindre attraktive boliger, end vi ser i dag, således at økonomisk svagtstillede herigennem får lettere adgang til den dårligste del af ejer- og lejerboligmarkedet, som vil falde relativt i pris.

Hvor almene boliger er tænkt som den billige lejebolig, har andelsboliger hidtil været opfattet som den billige ejerbolig. Hvis det i mindre grad bliver tilfældet fremover, kan det true den politiske opbakning til andelsboligsektoren.

Hvis prisdannelse og finansiering for de forskellige ejerformer kommer til at ligne hinanden, kan der opstå et øget pres for også at ligestille beskatningsreglerne for de forskellige ejerformer. Det vil bidrage til at mindske de økonomiske fordele ved at købe en andelsbolig.

Økonomisk bæredygtige boliger

Andelsboligsektoren kan imødegå denne udvikling på flere måder, f.eks. ved selv at bygge andelsboliger til kostpriser som led i at skaffe billigere boliger. Der kan i den forbindelse måske indføres en afgift på gevinst ved salg, som kan indgå i en pulje, der i stil med Landsbyggefondens midler kan benyttes til nybyggeri og til renovering.

Den vigtigste årsag til at vælge en andelsbolig er, ifølge en undersøgelse foretaget af Epinion Capacent for Nykredit i marts 2008, økonomien. Økonomi er ligesom beliggenhed og boligstørrelse basale kriterier ved valg af bolig, uanset boligform. Det økonomiske, praktiske og sociale fællesskab betyder dog også meget for andelshaverne.

Motiver for valg af andelsbolig, fordelt på alder

	Total	18-34	35-49	50-64	65 +
Vigtigste årsager til at bo i andelsforening	n=510	n=133	n=131	n=121	n=125
Økonomisk fordelagtigt	52%	74%	64%	41%	27%
Det var det, der var, da jeg havde behov for bolig	22%	24%	22%	17%	23%
Økonomisk praktisk fællesskab	15%	8%	17%	22%	14%
Det sociale fællesskab	10%	5%	15%	11%	12%
Fleks. boligform/gode muligheder for at bytte til anden bolig	10%	7%	5%	15%	13%
Beliggenhed	4%	4%	8%	3%	3%
Uoverskueligt med hus og have	4%	0%	0%	3%	14%
Omlæggelse til andelsforening	2%	2%	2%	1%	3%
Andet	11%	5%	6%	12%	20%
Ved ikke	5%	3%	5%	6%	6%

Kilde: Epinion-Capacent, marts 2008

Individualisering

Sin egen herre

Individualiseringen kommer til udtryk ved, at flere ønsker at få deres eget frem for at dele. Flere lægger vægt på at være sin egen herre og at være uafhængige af fællesskaber. Man ønsker valgfrihed, skræddersyede løsninger og muligheder for at realisere sig selv som unikke individer, der gør en forskel, jf. IFF's bud på fremtidens menneske, Creative Man.

Fællesskaber modvirker rodløshed

Højere mobilitet og mere kommercialisering betyder alt andet lige, at det lokale fællesskab bliver mindre vigtigt for den enkelte, fordi ens netværk og interesser er mere geografisk spredt, og fordi stadigt flere behov kan dækkes via Internettet eller i detailhandlen. Individualiseringen truer på den anden side også mange af de fællesskaber, som skaber tillid, samhørighed og identitet i hverdagen. Det øger risikoen for øget utryghed, manglende ansvarsfølelse, ensomhed og rodløshed i dagliglivet. Der ses derfor et stigende behov for at styrke fællesskaberne.

Seks grunde til fællesskab i boligområder:

Undgå isolation: Ensomhed kan være et problem, oftest for ældre og for enlige forældre

Tryghed: Et sikkerhedsnet, hvis der sker noget (uheld, kriminalitet)

Respekt: Når man kender hinanden, begrænser det hærværk og vold

Hjælp i hverdagen: Især småbørnsfamilier og seniorer

Solidaritet: Fælles interessevaretagelse, når der er trusler mod boligområdet

Varedeklaration

Fællesskaber skal helst være selvvalgte. En styrkelse af de forskellige andelsboligforeningers profil med hensyn til fællesskabets karakter og omfang og en form for varedeklaration, så beboerne bliver bedre i stand til at vælge, kan bidrage til at gøre fællesskabstanken mere attraktiv.

Fællesskab er mange ting. Nedenfor listes for oversigtens skyld de forskellige ting, som normalt forbindes med fællesskab. I scenarierne i næste afsnit ses nærmere herpå.

Fællesskabets forskellige former:

Demokrati: Beboerdemokratiet vægtes højt blandt andelshavere

Fælles interessevaretagelse: Trafikforhold, erhverv m.v. i lokalområdet

Fællesfaciliteter:

Fællesfunktioner: f.eks. vask, gæsterum, festlokaler, motion, legepladser

Fællesarealer: f.eks. gårdhaver, opgange, tagterrasser, torve ...

Fællesaktiviteter: aktiviteter som fællesspisning, fester og fælles leg og motion

Fælles indkøb/service: indkøbsaftaler og hjemmeservice med stordriftsfordele

Naboskab: Respekt, opmærksomhed, nabohjælp

Fælles identitet: Ejendommens image – »sig mig hvor du bor«

Fire strategi-scenarier

Andelsboligsektoren skal som led i strategi- og produktudvikling foretage en række valg: I hvilken udstrækning ses andelshaverne som forbrugere eller som borgere? Skal der sættes på en fortsat individualisering eller på at udbygge fællesskaber af forskellig slags? Vil de funktionelle eller de følelsesmæssige forhold omkring boligen få øget vægt? Skal andelsboligsektoren sætte på øget standardisering af hensyn til effektiviteten eller på en øget mangfoldighed?

Afhængigt af disse valg kan andelsboligsektoren overveje, i hvilken udstrækning man vil sætte på følgende fire strategier:

- Tilpasning til liberalisering og mere individuelle brugere – »mere mig«
- Professionalisering af ledelse, drift og udvikling – »mere effektivitet«
- Styrke sektorens samfundsmæssige rolle – »mere samfund«
- Differentiere andelsboligkonceptet til forskellige segmenter – »mere nabo«

Nogle elementer i de fire strategier udelukker gensidigt hinanden, mens andre godt kan kombineres eller tilpasses selektivt til forskellige segmenter indenfor sektoren. Nogle kræver sandsynligvis lovændringer.

Fire strategiscenarier for andelsboliger 2018:

1. Personlige

- Individualisering
- Forbruger
- Funktion

= Mere mig

2. Professionelle

- Funktion
- Standardisering
- Forbruger

= Mere effektivitet

3. Sociale

- Fællesskab
- Borger
- Følelse

= Mere samfund

4. Nære

- Fællesskab
- Mangfoldighed
- Følelse

= Mere nabo

Strategi-scenarie 1: »Mere mig»

Tilpasning til mere individuelle forbrugere

Udgangspunktet for dette strategi-scenarie er, at der kommer øget fokus på det globale på den ene side og det individuelle på den anden side, mens det lokale bliver mindre vigtigt. I den situation kan andelsboligsektoren vælge at tilpasse sig en fremtid præget af gradvis øget liberalisering og stadigt mere individuelle forbrugere. Det er andelshavere, som primært lægger vægt på det materielle, herunder at det skal være en god investering, og at der er service. Det er andelshavere, som ikke er interesseret i fællesskabet, i andelstanken eller i beboerdemokratiet. Man ser enten sig selv som ejer med et investeringshensyn eller som lejer med et servicebehov.

- Der sker en differentiering mellem to typer af andelshavere »semi-ejere» og »semi-lejere». Dem med »ejergenet» ser andelsboligen som et »springbræt» i boligkarrieren» og har stort fokus på, at det skal være en god investering. Dem med »frihedsgenet» er enten meget mobile og derfor ikke interesseret i at eje eller de forventer at blive boende så længe, at investeringsaspektet bliver uinteressant.
- Ved at fjerne alt det, der signalerer »lejer» og ved at foretage individuelle værdiansættelser af boligerne tilgodeser man »ejergenet».
- Ved at tilbyde lejligheder med forskellige former for service, herunder hjemmeservice, hotelservice eller seniorservice kan man tilgodese »frihedsgenet».
- Andelsboliger på time-share kan tilgodese de meget mobile, som ofte er væk fra boligen
- Mulighed for øget kollektiv belåning af ejendommen og udlodning af provenuet til ejerne eller nedsættelse af boligafgiften kan gøre andelsboligen mere attraktiv for ældre, der ønsker at nedspare.

Konsekvensen af denne udvikling er sandsynligvis en skattemæssig ligestilling med ejerboliger og formentlig også på længere sigt en ophævelse af de offentlige krav om maksimalpriser og tilbudspligt ved salg af udlejningsejendomme. Forskellen mellem ejerboliger og andelsboliger forsvinder lidt efter lidt. Beboersammensætningen ændres i retning af flere velstillede.

En sådan udvikling vil på længere sigt betyde, at der stort set ikke etableres nye andelsboligforeninger, da det vil være enklere at etablere ejerboliger eller lejeboliger. Nogle eksisterende andelsboligforeninger omdannes til ejerforeninger, mens andre andelsboligejendomme sælges som udlejningsboliger. De er dog sandsynligt, at de fleste fortsætter som andelsboligforeninger en rum tid endnu, men kun fordi det ikke kan betale sig at ændre ejerstrukturen. Der er grundlæggende tale om et afviklings-scenarie for hele eller dele af sektoren.

Strategi-scenarie 2: »Mere effektivitet«

Professionalisering af ledelse, drift og udvikling

Udgangspunktet for dette strategi-scenarie er, at den globale konkurrence og aldringen udsætter alle sektorer i samfundet for et øget effektivitetspres. I den situation satser andelsboligsektoren på at udvikle andelsboligproduktet, at gøre tingene mere effektivt og levere services til andelsboligforeninger og andelshavere, dvs. på en professionalisering af sektoren. Det er det økonomiske og praktiske fællesskab, som er i højsædet, og der benyttes de sædvanlige effektiviseringsredskaber – specialisering, centralisering og standardisering for at løfte serviceniveauet.

- Andelsboligkonceptet som blandingsprodukt udvikles ved at indarbejde det bedste fra de to universer – leje og eje
 - Mulighed for værdistigninger men med forsikring mod prisfald. Maksimalpriser baseret på et gennemsnit af priser i ejerboliger og udlejningsboliger.
 - Lettere at flytte internt. Landsdækkende forkøbsret med lave handelsomkostninger og godt overblik over ledige andele og byttemuligheder på tværs af foreninger.
- Der arbejdes på en professionalisering af bestyrelsesarbejde, drift og ledelse. Der udarbejdes regler for god bestyrelsespraksis og stilles krav om professionelle bestyrelsesmedlemmer uden for beboerkredsen. Små foreninger sammenlægges, alternativt udlægges drift og bestyrelsesarbejde til professionelle administratorer.
- ABF udvikler en række services til beboere og til andelsboligforeninger, som formidles via nettet. Der er tale om indkøbsaftaler omkring alle de boligrelaterede varer og services, som beboere og foreninger har brug for i hverdagen og ved ombygninger etc. lige fra hjemmeservice og forsikringer til nye køkkener, taglejligheder og ejendomsadministration.
- ABF formidler også delebilordninger og udlejning af medlemmernes sommerhuse.
- Der arbejdes med to former for medlemskaber: både andelsboligforeninger og individuelle nuværende og potentielle andelshavere kan blive medlemmer af ABF. Potentielle andelshavere har som medlemmer forkøbsret til eksisterende og nye andelsboliger og kan købe fordelagtige opsparingsprodukter og forsikring mod prisstigninger m.v.
- ABF tager initiativ til projektudvikling og etablering af nye andelsboligforeninger, blandt andet i dialog med sine individuelle medlemmer. Ved at matche projektdatabase og medlemsdatabase, kan der etableres nye andelsboligforeninger baseret på medlemmer med fælles interesser og holdninger
- Der satses på projekter i stor skala, ikke mindst ved etablering af nye andelsboligforeninger, da det giver mulighed for flere, bedre og billigere services og for mere socialt liv i foreningen.

Fremtidsbillede 2018: En grøn og social profil

I Store Kejsergade på Frederiksberg ligger en lille ejendom med 15 andelsboliger. Foreningen indledte allerede i 2010 et tæt samarbejde med en række andelsboligforeninger i kvarteret. I 2015 skete der en egentlig sammenlægning af foreningerne, så mere end 200 boliger nu er omfattet. Det har muliggjort et mere effektivt bestyrelsesarbejde, muligheden for ansættelse af en dygtig vicevært og mere service til beboerne. Man bruger hinandens faciliteter, bl.a. selskabslokaler, fitness-lokale og gæsterum. Der kommer f.eks. ofte delebørn på besøg, og så kan det være svært at være i lejligheden.

Foreningen har vedtaget et socialt og grønt værdigrundlag, som afspejler foreningens holdninger til ressourceforbrug og til samarbejde, fællesskab og godt naboskab i boligområderne. Der er etableret klubber for seniorer og børnefamilier, hvor man støtter hinanden i hverdagen på tværs af opgange og ejendomme i foreningen. Det er ikke mindst de enlige forældre meget glade for.

Beboersammensætningen i foreningens ejendomme er meget blandet. Ved sammenlægninger i nogle af boligerne er der etableret større familieboliger, så andelen af børnefamilier er steget. Det er et mål, at når små lejligheder bliver ledige, skal foreningen arbejde aktivt for en sammenlægning, evt. ved at overtage en bolig midlertidigt.

Ved ændringer i familiesituationen er der gode muligheder for at flytte rundt internt i foreningen. Man har lavet udslningslejligheder i en af ejendommene for store børn. Er der et par med børn, som bliver skilt, gøres der meget for at finde en lejlighed i en af foreningens ejendomme, så man fortsat kan passe sit forældreskab.

Foreningen har vedtaget, at medlemmer i foreningen har forkøbsret til lejlighederne til vurderingsprisen minus 10 pct. Sælges der omvendt til eksterne, skal der betales en afgift på 10 pct. til foreningen, dog maksimalt et beløb svarende til den reelle værdistigning.

Strategi-scenarie 3: »Mere samfund«

Styrke sektorens samfundsmæssige rolle

Udgangspunktet for dette strategi-scenarie er, at de store globale og nationale udfordringer kræver politiske løsninger på samfundsplan i et tæt partnerskab mellem det offentlige, erhvervslivet og civilsamfundet. I den situation er andelsboligsektoren bevidst om sin samfundsmæssige rolle og ansvar. Hvor kan andelsboligsektoren bidrage til løsningerne?

Bæredygtighed; miljømæssig, social, sundhedsmæssig og økonomisk

Andelsboligsektoren har udarbejdet et klart værdigrundlag, som omfatter mission, vision og etiske værdier m.v. og stiller på den baggrund nogle krav til sine medlemmer. Det er nødvendigt af hensyn andelsboligsektorens brand. Andelsboligerne skal kendes for bæredygtighed: miljømæssigt, socialt, sundhedsmæssigt og økonomisk. Andelshaverne skal bekende sig til en grøn og social livsform – ellers kan de lige så godt vælge en af de andre boligformer.

- Andelsboligsektoren ligger i front med krav til energibesparelse – både i gamle og nye ejendomme. Der satses på alternative energiformer, på passivhuse og nulenergi-huse. Nye andelsboligprojekter og renoverede andelsboligejendomme fremstår som modelprojekter herfor.
- Der etableres nye andelsprojekter baseret på miljøteknologiske og økologiske principper. Også i form af små andelsbyer eller bydele baseret på tæt og nogle gange også højt byggeri. Andelsboligsektoren bekender sig til principperne bag »new urbanism«, hvor behovet for energi til opvarmning og transport begrænses, og hvor der er kritisk masse for lokale services og meget socialt liv mellem husene.
- Miljøvenlige debiler og delecyster m.v. er en del af andelsboligkonceptet, som udstrækkes til andre områder af livet end boligen i snæver forstand.
- Andelsboligforeningerne tager et medansvar for byudviklingen lokalt, herunder for »kvartersløft« og integration af indvandrere. Der er ansat sociale viceværter og er politikker for at gøre boligområdet attraktivt for handicappede og ældre medborgere.
- Der er fri prisdannelse på andelsboliger, men ved salg betales en værdistignings-afgift til foreningen, som benyttes til miljømæssige eller sociale indsatser.
- En af ABF vigtigste opgaver er at pleje sektorens image i samfundet og indgå partnerskaber med offentlige, private og frivillige organisationer samt at initiere modelprojekter og sociale innovationer i byggeriet.

Fremtidsbillede: Landsbyløft 2018

Poul og Hanne er først i 50'erne og har været personlige medlemmer af ABF i flere år. Det er de, fordi de er interesseret i ABF's boligløsninger, herunder deres medlems- og projekt-databaser. Her kan man matche sine boliginteresser med andre, som også er interesseret i et boligfællesskab.

Nu er der et spændende projekt undervejs i landsbyen Tybjergmagle på Sydsjælland. Projektet drejer sig om at »overtage» en hel landsby. Mange i landsbyen ønsker at sælge på grund af alder, og der kan samtidigt bygges nyt både ved gadekæret og med udsigt over mark og mose. Andelsboligforeningen får »hovedsæde» i et nedlagt landbrug midt i byen med et præsantabelt stuehus og store avlsbygninger, som gradvist kan omdannes til en fælles base med alle de faciliteter, som man måtte ønske. Andelsboligforeningen køber billigt op, restaurerer og sælger andele. Det offentlige yder støtte efter bysaneringsloven. I takt med, at der sker en byudvikling, bliver landsbyen stadig mere attraktiv, og alles boliger bliver samtidigt mere værd.

Uden en organiseret foreningsindsats kunne et sådant projekt ikke gennemføres. Selvgroede projekter går sjældent; succes kræver 2/3 dele professionalisme og 1/3 dele entusiasme.

Strategi-scenarie 4: »Mere nabo«

Differentiering – forskellige livsfaser og livsstilssegmenter

Udgangspunktet for dette strategi-scenarie er et mere konfliktfyldt samfund, hvor bl.a. de globale problemer er kommet tættere på, og sammen med »værdikampe« i højere grad påvirker den enkelte i hverdagen. Der sker en polarisering, økonomisk og værdimæssigt, og der er flere konflikter både på globalt og lokalt niveau. I konsekvens heraf rykker man sammen med ligesindede i nære fællesskaber. Andelsboliger er ikke blot en ejerform men også en livsform. Et godt fællesskab, hvor man også selv er med til at vælge sine naboer, og som skaber tryghed i hverdagen, udgør det bedste værn mod en negativ udvikling i boligkvarteret.

- Der sker en øget differentiering og specialisering indenfor andelsboligsektoren baseret på indkomst, livsfase, livsstil og værdier m.v.
- ABF tilpasser sig denne tendens ved at gøre det lettere at flytte rundt internt og ved at fremme andelsboligforeningernes muligheder for at brande sig selv på deres forskellige værdier, som udover fokus på livsfase og livsstil også kan være miljømæssige, religiøse eller sundhedsmæssige.
- Der er ungdomshuse, seniorbyer og børnelandsbyer, hvor services og tilbud er tilpasset behovene i de respektive livsfaser. Der er viceværter, servicepersonale, café og kiosk, sport, helseklub, børnepasning etc. afhængigt af målgruppen. Nye andelsprojekter etableres i stor skala for at opnå kritisk masse og stordriftsfordele.
- Der etableres nye andelsbyer i fjerntliggende landsbyer og i nedlagte herregårde samt industriejendomme. En mere smidig regulering for at sikre livet på landet og genanvendelsen af gamle landbrugs- og industribygninger har hjulpet denne udvikling på vej.
- Der bygges utraditionelle byggerier, der signalerer fællesskab – ofte inspireret af middelalderbyer, borge, klostre og badhoteller eller andet.

ABF skal primært støtte denne udvikling gennem viden, inspiration, innovation og netværk.

Afslutning

I det foregående er opregnet en række trusler og muligheder for andelsboligsektoren på 10 års sigt og skitseret forskellige mulige strategier til at styrke sektoren og andelsboligkonceptet.

Strategierne er konkretiseret med idéer på »brainstorm» niveau, som kræver nærmere praktiske analyser og politiske overvejelser, for at vurdere, om de er hensigtsmæssige og gennemførlige. Der er således ikke tale om egentlige anbefalinger.

Fremtidsstudiet peger især på følgende udfordringer og muligheder:

- Andelsboligerne vil også være eftertragtede i fremtiden, da de både henvender sig til det stigende antal seniorer samt til unge, der søger mod bycentre, hvor mange af andelsboligerne ligger.
- Der mangler egnede andelsboliger til børnefamilierne. Særligt småbørns-familier har behov for praktisk fællesskab i hverdagen. Mange yngre andelshavere i er imidlertid »tvunget» til at forlade andelsboligsektoren for at købe en ejerbolig, hvis de vil have mere plads og have. I den forbindelse har de ofte behov for den højest mulig pris på andelsboligen for at kunne finansiere en dyr ejerbolig.
- Andelsboligformen er en velegnet boligform for det stigende antal ældre, da der er bedre muligheder for fælles services og tryghedsskabende fællesskab end i andre boligformer. Det er nu, at de store årgange født i 1940'erne skal engageres, hvis de skal have størst mulig indflydelse på deres boligliv i alderdommen.
- Andelsboligerne har gode muligheder for at bidrage til et bæredygtig samfund gennem en grøn og social profil med fokus på miljø og ressourcebevidsthed.
- Andelsboligsektoren har også mulighed for at bidrage til et økonomisk bæredygtigt boligmarked ved at tilbyde økonomisk overkommelige boliger.
- Andelsboligsektoren har som blandingsform mulighed for at satse på »det bedste fra de to verdener» – eje og leje og derigennem tilbyde et attraktivt alternativ med fælles services og gode muligheder for indflydelse.