

Private andelsboliger – en del af løsningen

Andelsboligen som løsning ift. boligformer for ældre - opfølgning på Ældre- og Boligudvalgets høring, 31. januar 2024

De private andelsboliger er en af løsningerne på de boligudfordringer, vi ser ift. den voksende ældre befolkningsgruppe. Som opfølgning på høringen om ældres boligformer vil ABF gerne spille andelsboligen ind som en allerede eksisterende og overset løsning på mange af de udfordringer, som eksperter og de to udvalg fremlagde ift. ældres boligvalg og muligheder. Dertil har vi en række konkrete bud på, hvor der bør sættes ind - se side 2.

Men først lidt fakta: Halvdelen af landets andelsboliger er boligfællesskaber beliggende i provinsen i form af mindre, selvstændige række-, klyngehuse eller lejligheder. De er indrettet mhp. let adgang og er ofte nyere (bygget i 1980'erne og frem). Den gennemsnitlige andelsbolig udenfor hovedstaden er 80 m², og der er begrænset udeareal/have. Andelsboligen findes i de fleste mindre bysamfund i hele landet.

Andelsboliger er ofte seniorbofællesskaber

Gennemsnitsalderen i andelsboliger udenfor København er 55,9 år - 49 % er pensionister (2021). Andelsboligen er altså de facto (senior-)bofællesskaber - en løsning som 36 % af de ældre efterspørger, og hvor 90 % af dem, der flytter dertil, oplever øget livskvalitet og bedre sociale relationer (VIVE). Andelsboligerne udenfor hovedstaden definerer sig dog ikke nødvendigvis selv som bofællesskaber. Derfor bliver andelsboligformen ofte overset, når der tales om, at der *kun* er ca. 400 seniorbofællesskaber i Danmark, som skal dække en stor og voksende efterspørgsel. Vores pointe her er, at de +2500 almindelige private andelsboligforeninger udenfor byerne er med til at dække efterspørgslen efter (senior-)bofællesskaber, men også, at der er en stor mangel på viden om andelsboligerne udenfor byerne.

Andelsboliger bygges netop med fokus på fællesskab - både ift. fælles huse, fælles aktiviteter, fælles lån og fælles demokratiske beslutningsprocesser, men stadig med mulighed for at bestemme i sin egen bolig. Boligformen er så efterspurgt i provinsen, at nybyggerier/projekter får folk til at stå i kø (eks. Bovieran) og selv i områder, der generelt oplever affolkning, ses det, at der er mange om budet, når i andelsboligerne udbydes til salg (eks. i Vestjylland)

Det særlige ved andelsboliger

Vedligeholdelse af andelsboligen og udearealerne hertil løses ofte i fællesskab og er ikke den enkelte beboers ansvar alene. Det er en stor lettelse for ældre, at man ikke skal løfte den byrde alene, og det er netop en motivationsfaktor ift. at ville flytte, som flere eksperter pegede på under høringen.

Skiftet/overgangen fra ejer- til andelsbolig føles mindre svær end overgangen til at blive lejer, da andelshaveren er medejer og dermed herre i eget hus. Samtidig appellerer andelsboliger til det segment, der ikke ser sig selv bo i alment byggeri.

Andelsboligen er billigere at købe og bo i end ejerboliger pga. vurderingsnorm, maksimalpriser, skat og fælleslån, men andelshaveren (medejer) har stadig ejerskab, selvstændighed og motivation for vedligehold. For ældre i ejerboliger (huse) vil friværddi og opsparede midler snildt kunne dække udgiften til at flytte til en andelsbolig, mens løbende udgifter (skat, vedligehold mv.) betales i fællesskab i foreningen mhp. laveste ydelse. Der er ingen, der skal tjene penge på andelsboliger, dermed skabes en bæredygtig økonomi for fællesskabets bedste. Der er ingen udgifter for kommune eller stat forbundet med andelsboliger.





1. Flyttekæder og incitamentter for ældres boligskitte

Udfordring: En stor gruppe ældre bor alene i (for) store boliger, som de ikke kan passe, og som ikke passer til dem ift. adgang, økonomi og fællesskab. Der er desuden brug for at frigive boligerne til familier. De ældre ønsker at bo billigt og i deres lokalområde med mulighed for selvstændighed, ejerskab og fællesskab. Der er et ekstra stort mentalt skifte fra en ejerbolig/parcelhus til en leje/almen bolig.

Mulig politisk indsats: Der er behov for at informere bredere om andelsboliger, hvilket ABF gerne bidrager til. I visse områder af Danmark - også i provinsen - er der behov for at skabe flere andelsboliger for at imødekomme efterspørgslen og den voksende gruppe af ældre. De andelsboliger, der bliver bygget, bliver hurtigt solgt.

Mulighed i planloven for, at kommuner kan stille krav om andelsboliger i nye byområder eller mulige støtteordninger til opførelse, vil kunne afhjælpe boligbehovet.

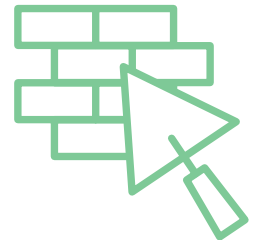


2. Finansiering og økonomi

Udfordring: Dyrt at optage lån - hvis det overhovedet er muligt. Ældre bliver straffet både ift. økonomi/indtægt og ift. alder. Billigere at blive i nuværende store (udbetalte) ejerbolig end at købe en ny mindre ejerbolig (nyt lån) eller smide penge i "et hul" i en privat lejebolig. Der bygges stort set ikke nye andelsboliger.

Mulig politisk indsats: Andelsboligen er for mange med friværdi en økonomisk tilgængelig boligtype. Men der er for høje krav fra den finansielle verden til udlån til kommende andelshavere, hvis man ikke har opsparing til den fulde udbetaling. Lånemulighed til opførelse af nye andelsboliger er stort set ikke eksisterende. Der er brug for politisk opmærksomhed på Finanstilsynets vejledninger, som reelt betyder at bankernes krav til kommende andelshavere er uproportionelt høje ift. eksempelvis ejerboliger.

Lånemuligheder for bygherrer er dårlige ift. byggeri af andelsboliger, da avancen er lille - en måde at imødekomme dette kunne være ved at give mulighed for støtte eller statsgarantier til opførelse af, eller omdannelse til, andelsboliger. Nuværende krav ift. forhåndssalg, lån og økonomisk gevinst gør det desuden uattraktivt for bygherrer at bygge andelsboliger.



3. Fællesskaber og ensomhedsbekæmpelse

Udfordring: Ifølge tal fra Sundhedsstyrelsen koster ensomhed 2,7 milliarder kroner om året i ekstra omkostninger i sygehusvæsenet. Der mangler overgangsboliger mellem parcelhuse og plejecentre, hvor der er mulighed for fællesskab, nærhed og tryghed.

Mulig politisk indsats: Der er brug for at skabe flere andelsboligfællesskaber, eks. via støtte til byggerier. Der er stor tomgang i almene ældreboliger (over 3.000 på landsplan), der med fordel ville kunne bygges om til private andelsboliger for at skabe mellemformen til de ældre i den eksisterende boligmasse og styrke flyttekæderne.

