

## Beretningstale

I en verden, hvor fokus i højere og højere grad er på; ”Hvad kan jeg gøre for mig selv” - der skal vi huske, at vi er en del af noget større.

Og at vi hver især har en andel i fællesskabet.

Fællesskabet i andelsbevægelsen giver tryghed, men medfører også en forpligtelse.

Du er nødt til at gøre hvad du kan, for at hjælpe fællesskabet, for kun sådan kan vi sikre det for hinanden.

Det gælder både i dit hjem, i din andelsboligforening, i din kreds og på landsplan.

Derfor er jeg også rigtig glad for at stå her i dag.

Fordi jeg ser ud over et fællesskab af folk, der har valgt at se ud over sig selv og deres egen forening.

At I er her i dag bekræfter, at I vil være med til at gøre noget for vores store fællesskab:

*For andelsboligernes fællesskab.*

Og det har stor betydning, at I bakker op om ABF.

Det er kun fordi vi er så mange, at vi bliver lyttet til og kan være modvægt, når politikere eller lobbyister fra pengestærke organisationer får idéer, der ikke lige tager hensyn til vores boligform!

Det har vi også kunnet se siden vores seneste landsmøde. Andelsboliger har politisk set været langt mere i vælten, end de foregående år.

I flere tilfælde skyldes det, at vi selv har gjort opmærksom på, at der var noget galt, men andre gange er vi blevet trukket ind i debatter, som i udgangspunktet slet ikke har handlet om andelsboliger.

- Der er kommet nye regler.
- Der er blevet stillet større krav til bestyrelserne.
- Og tonen i debatten er blevet hårdere.

Men fordi vi har vores fællesskab i ABF, så har vi også:

- Været med til at øge tryghed, gennemsigtighed og skabe mere robuste andelsboligforeninger.
- Været med til at påvirke love og regler - helt inde i demokratiets motorrum.
- Og vist at vi også gerne vil være med til at finde løsninger der peger mod fremtiden - blandt andet omkring klima- og bæredygtighed.

Og vi har hjulpet, rådgivet og støttet hinanden undervejs.

Og vi blevet klogere på os selv undervejs.

Vi har fundet løsninger på udfordringer, der ikke engang eksisterede ved seneste landsmøde.

For tingene går nogen gange hurtigt.

Helt konkret tænker jeg blandt andet på tiden med corona - (hvis I kan huske det)

Alt lukkede ned og udfordrede vores fællesskaber.

I ABF var vi også stadig nødt til at arbejde for andelsboligerne og det var blandt andet derfor vi kastede os ud i nogle af de nye digitale løsninger, vi benytter i dag.

Vi har blandt andet lanceret en ny hjemmeside.

Og vi har fået et online dialogforum, hvor andelshavere kan udveksle viden og idéer på tværs af landet.

Vi har også afholdt onlinemøder i organisationen som sparer på rejseomkostninger og skåner miljøet, når vi skal samles fra alle hjørner af landet. Og vi laver nu online-kurser og fyraftensmøder med stor succes.

Alt sammen er eksempler på løsninger på udfordringer, som ikke fandtes før, men som vi løste sammen og som har skabt nye fællesskaber indenfor vores fællesskab.

At det er lykket så godt skyldes ikke mindst Jer medlemmer.

Så tak for Jeres deltagelse - og tiltro til - at vi i fællesskab kan søge de bedste og mest konstruktive løsninger, når vi skal tænke nyt.

Uden det, så kunne mange ting have set langt værre ud, end de gør.

**Jeg vil nu i denne beretning komme ind på mere konkrete nedslag på det politiske område som er sket indenfor de sidste fire år.** For der er flere ting, som har ændret på det, at drive en andelsboligforening og at være andelshaver - og ikke mindst bestyrelsesmedlem i en andelsboligforening.

Allerede inden landsmødet i 2018, blev vi præsenteret for rapporten om ”Ansvarlig drift af andelsboligforeninger”, der blev til, på baggrund af en arbejdsgruppe nedsat af det daværende Erhvervsministerie.

Baggrunden var længere tids debat om swap-lån, optimistiske valuarvurderinger og foreninger der var kommet i økonomiske vanskeligheder - sågar konkurssager.

Der skulle derfor gøres noget for at rette op og sikre tilliden til andelsboligerne.

Det stod klart, at det afgørende for at skabe en sund og robust andelsboligsektor er, at andelsboligforeningerne er levedygtige på langt sigt og ikke blot ti år frem.

Det kræver sunde og stabile rammer.

De rammer var vi i ABF naturligvis med til at sætte.

Det har desværre betydet øgede - men ikke uoverkommelige - krav til bestyrelserne, men det sikrer samtidig tilliden til andelsboligerne som kommer os alle til gode og det minimerer risikoen ved at være andelshaver.

Et af de øgede krav var blandt andet det om at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan, der gælder mindst 15 år - og at den løbende skal opdateres.

Netop vedligeholdelseefterslæb var et problem hos flere nødlidende foreninger.

Et andet tiltag var at reglerne for valuarer blev skærpet - bl.a. med krav til valuarernes uddannelse.

Tidligere kunne valuarernes vurderinger og deres baggrund være lidt tilfældig, men nu fik vi

sikret en større gennemsigtighed og ensretning på området. Det er dog langt fra sikkert, at vi her er helt i mål endnu.

Det var de samme motiver om robusthed og stabile rammer, som var baggrund for en anden rapport og arbejdsgruppen om; ”Penge under bordet”, som ABF også var med i.

Fra politisk side ville man sætte en stopper for det man anså som et problem omkring betaling af ’penge under bordet’ ved overdragelser. ABF mente ikke problemet var så stort som det blev gjort til politisk, og i rapporten blev det da også klart, at der kun var ganske få tilfælde.

Men selvom problemet ikke var så stort, var det stadig vigtigt, at ABF blev hørt og kunne være med til at forme løsningen.

Og en af de afledte løsninger, som ikke direkte havde noget at gøre med problematikken omkring sorte penge i forbindelse med overdragelser, var at der skulle udarbejdes konkrete retningslinjer for vurderinger af forbedringer i andelsboliger.

Resultatet blev, at ABF’s afskrivningskurver blev ophøjet til branche-norm.

Det var også som en udløber af arbejdet her, der blev indført regler om at sælger skulle have udvidet sin oplysningspligt.

Det hele har været med til at gøre reglerne tydeligere, og mere gennemsigtige, ligesom det var med til at sætte en stopper for snakken om ”penge under bordet” som et stort problem i andelsboligsektoren.

*Det næste jeg vil fortælle om, er en af de ting som måske har haft størst betydning for andelsboligerne de senere år, og som er et tydeligt eksempel på, at det egentlig startede med noget som slet ikke havde med andelsboliger at gøre.*

*Jeg tænker her på Blackstone, spekulation og de udløbere, der kom til at have betydning for os.*

Udenlandske kapitalfonde men også pensionskasser m.m. havde op til 2019 særligt aggressivt i København opkøbt udlejningsejendomme med henblik på at renovere, få de eksisterende lejere ud og gensælge ejendommen meget dyrere eller hæve huslejen markant.

Det ville man fra politisk side gerne sætte en stopper for.

Problemet set fra ABF’s side var bl.a., at de lovændringer der blev set på og de modeller der var lagt op til, kunne betyde en risiko for fald i andelsboligforeningernes værdier.

Det skyldes blandt andet, at andelsboligforeninger der benytter en valuarvurdering, netop vurderes som de boligudlejningsejendomme, som kapitalfondene måske ikke længere ville finde så attraktive.

Det var også derfor vi gik i brechen for at finde en løsning og påvirke politikerne. Og de lyttede til os.

Så vi så *ikke* de store fald i andelsboligforeningernes værdier.

Sagen om Blackstone og 5.2 har dog haft videre konsekvenser for andelsboligerne og en række udløbere af sagen, er stadig i gang og på vej til at blive ny lovgivning.

Det gælder blandt andet lukning af huller i reglerne om tilbudspligten, altså reglen om, at en udlejningsejendom der sælges, skal tilbydes til lejerne, så de kan stifte en andelsboligforening.

Flere større investorer har forsøgt at omgå tilbudspligten - men her sker der formentlig også snart forbedringer. Og det sker netop fordi ABF har påpeget overfor politikerne, at vi har en unik boligform, der skal tages vare på.

Et andet centralt emne vi har arbejdet med i den forgange periode, er det helt centrale spørgsmål om lån og finansiering.

Finanstilsynet tilsagde at bankerne skulle indføre den såkaldte "5+5-regel", der betød, at for at låne penge til en andelsbolig kræver bankerne en egenfinansiering på fem procent af prisen på andelsbeviset *plus* fem procent af andelshaverens del af foreningens gæld.

Det skete samtidig med at bankerne strammede kravene til købers indkomst betydeligt.

Det betød en fordobling af hvad man selv skulle komme med af opsparing for at kunne erhverve sig en andel, og vi var derfor hurtige til at råbe vagt i gevær.

Derfor nedsatte Erhvervsministeriet og Boligministeriet i 2020 en arbejdsgruppe - med ABF - der skulle kulegrave hele finansieringsformen omkring andelsboliger i samarbejde med banker og finanssektoren.

Håbet var også, at man kunne lempe nogle af kravene og måske kigge på det problematiske i at bankerne laver deres egen vurdering af andelsboliger ud over den, der allerede findes.

Det er en lang og sej kamp som endnu ikke er slut for os. Udvalgsarbejdet endte med at ABF kom med en mindretalsudtalelse, som en appel til politikerne om, at kigge endnu mere på området, for udfordringerne omkring at kunne få lån til både at erhverve - men især også til at stifte nye andelsboliger, eksisterer stadig og er ikke løst med de anbefalinger arbejdsgruppen er kommet med.

Arbejdet i ministeriets arbejdsgruppe blev først afsluttet for nylig, men det er bestemt ikke noget vi i ABF giver slip på. For vi kan netop se, at en af de største udfordringer vi alle sammen sidder med som andelshavere, det er lån og finansiering, hvor kravene stadig er *alt* for stramme.

Det blev i øvrigt bekræftet i den artikel om "renteuro", som vi kunne læse i den seneste udgave af vores medlemsblad, ABFnyt.

Her fremgik det - på baggrund af finanssektorens egne statistikker - at os i andelsboligforeningerne netop er dem, der er mest konservative og påpasselige, når det kommer til lån.

Det er ikke os, der udgør en risiko for bankerne! Så vi skal ikke rammes hårdere end andre, som det sker nu.

Så det arbejder vi på - både med finanssektoren og politisk.

En anden ting som jeg ved også fylder en del i snakken ude hos jer og internt i ABF, er afskaffelse af den offentlige ejendomsvurdering og konsekvenserne heraf. Arbejdet med at finde nye løsninger på problematikken er noget andet - som vi heller ikke har sluppet. Vi ved, at det har været meget længe undervejs.

Langt de fleste andelsboligforeninger har tidligere brugt de offentlige vurderinger, som er en af de tre metoder som findes - anskaffelsessum, valuarvurdering og offentlig vurdering.

Som bekendt besluttede man at revurdere systemet og sætte de offentlige vurderinger på pause i 2012.

Og mange af os ventede så på det nye system, som bare blev skudt og skudt og skudt.

Lige indtil 2020, hvor man helt besluttede at andelsboligforeningernes ejendomme ikke længere skulle vurderes af det offentlige.

ABF gik straks i dialog med politikerne, der heldigvis godt kunne se, at det ikke er rimeligt, at man enten skal bruge en anskaffelsessum, der står helt stille, eller skal tvinge små foreninger, med få salg, til at betale mange penge for valuarvurderinger hvert eneste år.

Derfor var ABF også med i det udvalg ministeriet nedsatte til at se på alternative løsninger. Men der jeg må sige - det var ikke bare lige - at finde en løsning.

Der var nemlig mange forskelligrettede interesser i udvalget. Men på trods af det, nåede vi frem til en - synes vi - fornuftig løsning.

Løsningen er, at de, der bruger den offentlige vurdering, får mulighed for fortsat at bruge den seneste fra 2012, men at den kan indeksreguleres, så den følger priserne i resten af samfundet.

Samtidig blev der lagt op til at valuarvurderinger kan gælde - i ikke bare 1,5 år - men hele 3,5 år.

Det vil være en besparelse for alle, men især hjælpe foreninger, hvor man ikke har så mange salg.

Det er stadig et forslag - og det har netop været i høring - men der tegner til fuld opbakning fra hele det politiske spekter.

Vi havde gerne set at man havde fået nye offentlige vurderinger, men nu er der kommet et løsningsforslag som forhåbentligt bliver vedtaget i Folketinget - og vi arbejder også videre på at udbygge mulighederne, ikke mindst for de nye andelsboligforeninger, som ikke kan bruge en tidligere offentlig vurdering. Vi kæmper for, at de skal have de samme muligheder som os andre. Som en del af vores fællesskab.

For det er dejligt med nye folk i fællesskabet og dem tænker vi også på.

ABF er både for jer der allerede bor i en andelsbolig, men vi arbejder også for at udbygge andelsboligsektoren og dermed gøre os alle sammen endnu stærkere.

Det bringer mig ind på, at jeg, selvom det er en beretning over, hvad der er sket de sidste fire år, alligevel kommer til at berøre, at vi jo også har arbejdet med, hvem er vi, men også, hvad vi

skal arbejde med fremover.

Blandt andet ser vi hvordan (især nogle af os i) den ældre generation, flokkes til de seniorbofællesskaber, der opføres som andelsboliger rundt om i landet. Mange har igen fået øjnene op for, at andelsboligen er en god og tryk boligform, hvor man netop hjælper og støtter hinanden. De har fundet ud af, at vi har et fællesskab hvor vi kan løfte opgaver sammen, frem for at vi hver især skal bøvle med de samme ting.

Det er en enorm styrke at se, at andelsboligen er den foretrukne boligform for os, der måske er blevet lidt mere tynd- eller lyshårede på toppen. Dette er blevet bekræftet i en stor undersøgelse af andelsboliger, som tænketanken Cevea lavede her i forsommeren.

Her undersøgte forskerne netop *hvem* der bor i andelsbolig og sammenlignede med dem der bor i ejer- eller lejebolig.

Den viste, at os der bor i andelsbolig udenfor København, ofte er pensionister og vi ligger aldersmæssigt i den højere ende, set i forhold til dem der bor i ejer- eller lejebolig i området. Det kom jo ikke bag på os, som hver dag ser på vores naboer, men det kan være en øjenåbner for dem som ikke kender til andelsboliger. Andelsboliger udenfor København er i høj grad er de seniorbofællesskaber, som så mange efterlyser! Måske skal vi bare selv blive bedre til at sælge os og se os som en del af løsningen på en større samfundstrend.

Samme Cevea-rapport viste også noget andet, som vi godt viste i forvejen, nemlig at andelsboligerne - og andelshaverne - i København er lidt en anden og mere blandet gruppe. Til gengæld viste undersøgelsen at andelshaverne her - både de nye beboere og dem der har boet der længe - på alle parametre placerer sig midt mellem ejere- og lejere. Som kakao-cremen i chokoladekiksen.

Her slår Cevea samtidig fast, at andelsboligen *netop* er den boligform, der binder byen sammen og udligner de forskelle der er. Andelsboligerne er med til at skabe sammenhængskraften i hovedstaden og er stadig en billigere bolig i det Københavnske boligmarked, som ellers er stukket helt af. Andelsboligerne i København afspejler alle slags mennesker fra alle samfundslag!

Så vi skal ikke lade os tryne af at nogen prøver at tale vores boform ned, og for eksempel kalde den for spekulation.

Det er andelsboligerne, der skaber sammenhængskraften i byen og hvis det ikke var for os, ville det være meget vanskeligt for den store gruppe af danskere med almindeligt lønarbejde at få et sted at bo i de større byer, hvor priserne på ejerboliger er eksploderet.

**Så lad mig også her på Landsmødet slå fast. Andelsboliger i hele landet er, og skal fortsat være, for helt almindelige mennesker!**

Der er faktisk brug for mange *flere* andelsboliger, og det glæder mig, at det også er den konklusion Cevea er nået frem til.

Det kræver dog noget arbejde - også fra vores side - så der er nok andelsboliger til dem, der vil være med i vores fællesskab.

Derfor har vi de seneste fire år også øget vores fokus på *Samarbejde med kommuner*. Vi har heldigvis set, at mange kommuner også er begyndt at få øjnene op for at opføre nye andelsboliger.

Vi har set gode projekter i blandt andet Odsherred og tiltag i Halsnæs, Aarhus og Silkeborg, ligesom Bornholmske politikere netop har lovet at se positivt på at stille kommunegaranti for nyt andelsboligbyggeri.

På Frederiksberg har man dertil sat gang i et pilotprojekt, hvor et byggefællesskab, med støtte fra Fonden for Billige Boliger, skal lave et seniorbofællesskab, som netop andelsboliger.

Det er naturligvis alt sammen en udvikling, hvor vi har været med til at skubbe på og som vi prøver at fremme i hele landet.

Det leder mig hen til vores nye principprogram, som skal vedtages senere i dag og som vores Landsnæstformand, Brian, vil fortælle om lige om lidt. Her står der nemlig også noget om at fremme nye andelsboliger.

Principprogrammet er kort sagt vores politiske kompas. Det er nemlig det, der sætter retningen for hvor vi skal skubbe på og hvad vi skal fremme: Hvad det er vi gerne vil.

Derfor har vi i den forgange periode arbejdet med at få et opdateret principprogram, så vi dels arbejder for emner der er aktuelle, og for det, som I medlemmer også synes er det vigtigste.

Revisionen af principprogrammet er sket i en proces, hvor vi dels har involveret alle valgte i ABF, sekretariatet og gode eksterne sparringspartnere - men vigtigst er det, at vi også har givet alle jer medlemmer mulighed for at melde ind og komme med forslag til de emner programmet skal behandle. Det er både sket på kredsgeneralforsamlingerne, via vores online dialogforum, i kredsene og når vi har mødt jer ude i foreningerne.

Og alle forslag og kommentarer er stort set kommet med i det udkast til principprogram som er udsendt og som vi i dag skal beslutte.

I principprogrammet berør vi også klima og bæredygtighed

Det er højaktuelt lige nu hvor energipriserne stikker af og hvor vi alle må gøre en indsats for at få enderne til at hænge sammen. Jeg ved, at det bekymrer mange andelshavere, og vi kan også se, at der er stor interesse for vores mange arrangementer og eksterne samarbejder om blandt andet energibesparelser, ligesom mange andelsboligforeninger rundt om i landet, er gode til at finde bæredygtige løsninger i dagligdagen.

Det kan jeg også se af de forslag, der er kommet til vores årlige kåring af "Årets Andelsboligforening", hvor temaet netop er bæredygtighed.

Og jeg forventer, at vi kommer til at se meget mere.

For bæredygtighed og klima er vigtige ting - for hele verden. Det helt store fællesskab, som vi jo også er en del af!

Det er afslutningsvis vigtigt for mig at sige, at noget af det, som også har fyldt meget den forgange periode er, at vi som organisation fortsat og i endnu højere grad, kommer tæt på jer medlemmer.

Det har været en lang proces og mange af jer har nok hørt om det af flere omgange ude på kredsgeneralforsamlingerne.

Når det har taget sin tid, skyldes det, at vi ville være helt sikre på, at vi gør det rigtige.

Og ligesom med principprogrammet skal vi som organisation også tilpasse os, så vi passer med tiden og hvad der optager *JER* ude i foreningerne.

Vores landsnæstformand Kirsten Holm vil senere med sit oplæg fortælle endnu mere, men jeg kan kort sige, at når vi senere skal stemme om en række justeringer af ABF's vedtægter, så er det for at muliggøre, at vi kan bringe organisationen "up to date".

Det er både i forhold til at kunne handle hurtigt og smidigt, men også for bedre at kunne benytte den digitale udvikling.

Men vigtigst af alt: Det bringer ABF som organisation og de enkelte medlemsforeninger tættere sammen!

Dette håber jeg på og regner med, at have alles opbakning til.

For hvis vi ikke har opbakningen fra Jer, og vi står sammen, så vil tingene have sværere ved at blive til noget, og vi vil stå svagere i den politiske hverdag.

Hvis vi bare hver især siger; "Hvad kan jeg gøre for mig selv", så bliver der ikke lyttet til os politisk.

Så bliver vi ikke inviteret med til at finde løsninger på både de kendte - og de ukendte - udfordringer.

Og hvis vi ikke er sammen om at udbrede og dele de gode løsninger, så kommer vi ikke i mål. Derfor er det vigtigt, at vi står sammen i fællesskab.

Og der skal I huske:

***Vi har alle en andel i fællesskabet!***

**TAK!**