

---

# ABF's mærkesager 2023

Oplæg ved ABF's formandskab til kredsgeneralforsamlingen 2023



# Introduktion

## ABF's formandskab:





# ABF's mærkesager 2023

1. Klima og bæredygtighed
2. Blandet by og flere andelsboliger
3. Finansiering af andelsboliger
4. Fællesskabet i andelsboligerne

# Klima og bæredygtighed



- Klimadagsordenen er alle steder
- Bæredygtighed er en del af ABF's principprogram
- Serøs medspiller - og gerne bannerfører



# Klima og bæredygtighed

- Samarbejder - blandt andet om vedvarende energi
- Konkrete tilbud til medlemmerne  
Eksempelvis ”Energispring” i København og Århus
- Mere bæredygtig retning = attraktive andelsboliger

# Blandet by og flere andelsboliger

- Blandet by = mere nærvær, fællesskab og samhørighed
- Andelsboligen er mellemformen
- Højrefløjen har fokus på markedet
  - mens venstrefløjen har fokus på lave priser  
(...Det kommer jeg tilbage til)

# Blandet by og flere andelsboliger



- Samarbejdet foregår også lokalt med kommuner (hørings svar til lokalplaner, oplysning om kommunegaranti mv.)
- Samarbejde med developere og entreprenører
- Det er svært at igangsætte nye andelsboligprojekter

# Finansiering af andelsboliger



- Finansiering er en stopklods på andelsboligmarkedet
- Inflation, renteforhøjelse mv. gør det sværere at låne og renovere
- ABF har et stigende fokus på finansiering - også politisk



# Finansiering af andelsboliger



- **To nye vejledninger om finansiering**  
Mulighed for kortfristede lån eksempelvis ved stiftelse og anden beregning af gældsfaktor
- **Kampe med finanssektoren**
- **ABF vil forbedre lånevilkårene for andelsboligsektoren**  
Både for den enkelte andelshaver og for foreninger der vil låne til at renovere og vedligeholde

# Fællesskabet i andelsboligerne



- Fællesskabet i andelsboligen er naturligt og unikt
- ABF fortæller om ”Fællesskabets boligform”
- **Stor boligændens**
  - efterspørgsel efter det som andelsboligen kan

# Fællesskabet i andelsboligerne



- Politisk fokus på bygge- og bofællesskaber  
- men andelsboligen kan det samme og mere til
- Andelsboligen er også selvbestemmelse og frihed
- Andelsboligen kan løse en række udfordringer

---

# Politisk orientering

Kredsgeneralforsamling 2023



# Ny regering og ny minister.



Hvad betyder det for andelsboligerne?

SVM - Flertalsregering

Pernille Rosenkrantz-Theil er Social- og Boligminister i Mette Frederiksens SVM-regering fra 2022. I den foregående regering bestred hun posten som Børne- og Undervisningsminister.

**”Bolig, det er nyt”**

I forbindelse med Pernille Rosenkrantz-Theils overtagelse af boligministeriet, udtalte hun, at ”bolig, det er nyt”. Rosenkrantz-Theil har førhen ikke beskæftiget sig med boligpolitik i synderligt omfang.

# Nyt folketingsår

---

Boligpolitisk udspil fra regeringen

Finanslov 2024



# Boligpolitisk udspil

- Ny andelsboligform?  
”Spekulationsfrie” andelsboliger

*ABF: andelsboliger (i nuværende form) spiller fortsat vigtig rolle.*

- Spørgsmål om værdiansættelse?





ABF:

Helt afgørende med en løsning ift. værdiansættelse -  
peger fortsat på indeksering og gyldighedsforlængelse.

## Andelsboligforeningers værdiansættelse



# Andelsboligforeningers værdiansættelse



## Anvendelsen af værdiansættelsesprincipper

### I 2014:

Anskaffelsespris: 14 pct.

Offentlig vurdering: 55 pct.

Valuarvurdering: 31 pct

### I 2020:

Anskaffelsespris: 14 pct.

Offentlig vurdering: 26 pct.

Valuarvurdering: 60 pct



# Anvendelsen af værdiansættelsesprincipper

## ØSTJYLLAND

Anskaffelsespris: 43 pct.

Offentlig vurdering: 47 pct.

Valuarvurdering: 10 pct.

## LANDSPLAN

Anskaffelsespris: 14 pct.

Offentlig vurdering: 26 pct.

Valuarvurdering: 60 pct.



# Finanslov 2024

- Reserve til grønne prioriteter:  
100 mio. kr. årligt fra 2024-27
- Reserve til landdistrikter:  
250 mio. kr./år frem mod 2027
- Videreførelse af pulje til  
landsbyfornyelse:  
80 mio. kr. årligt fra 2024-2027
- Videreførelse af pulje til lokale  
initiativer:  
75 mio. kr. i 2024



# Tilskudsordninger ved skift af energikilde

- Statsgaranti til udskiftning af gasfyr
- Bygningspuljen er splittet i to:
  - 1) Ny varmepumpepulje: 12. september  
kan andelsboligforeninger ansøge Energistyrelsen om tilskud til konvertering til varmepumpe.
  - 2) Pulje til energiforbedringer





# Energirenoveringspuljen

Boligens klimaskærm omfatter:

- Udskiftning af facadevinduer og ovenlysvinduer
- Montering af forsatsvinduer eller udskiftning til vindue med koblet ramme
- Udvendig efterisolering af massiv og let ydervæg – gælder ikke hulmur og kælderydervæg

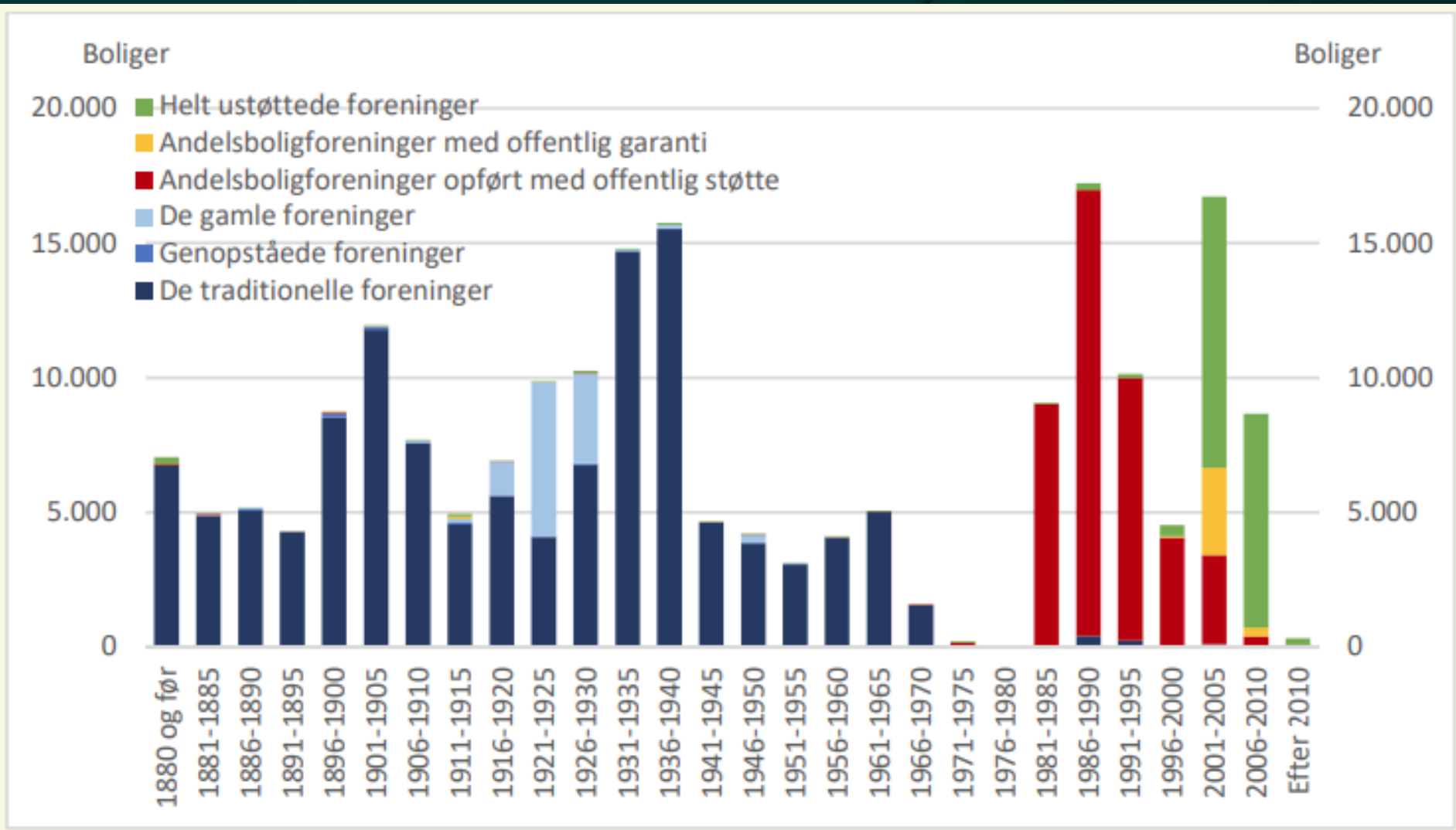


# Andelsboliger - en del af løsningen

# Flere andelsboliger



1. Ændr Planloven, så der kan stilles krav om, hvor mange procent af boligmassen i nye byudviklingsområder, der skal udgøres af andelsboliger.
2. Gør tilbudspligten til en reel mulighed og få flere andelsboliger
3. Etabler offentlig støtte til nye andelsbyggerier
4. Let på kravene til finansiering af andelsboliger



Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database





# SPØRGSMÅL ?