

Børne-, Ældre- og Boligministeriet samt By-, Land- og Transportministeriet

chni@baebm.dk og dlbe@trm.dk

Kopi til jedg@baebm.dk, ach@baebm.dk, petwil@plst.dk og trm@trm.dk

København, den 05. oktober 2026

Høringssvar til Kommissionshenstilling om housing affordability and supply in areas under housing stress

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for muligheden for at afgive høringssvar til Kommissionshenstilling om *housing affordability and supply in areas under housing stress*.

ABF skal indledningsvis henvise til vores tidligere høringssvar af 30. september 2026 vedrørende første del af høringen, som omhandler forordningsforslaget til en *Affordable Housing Act*. Bemærkningerne og synspunkterne i dette høringssvar er fortsat gældende og bør læses i sammenhæng med nærværende høringssvar.

ABF vil i forhold til kommissionshenstillingen særligt fremhæve behovet for, at ambitionen om at øge udbuddet af betalbare boliger følges op af konkrete muligheder for at håndtere de finansielle barrierer, der i praksis kan forhindre, at nye boligprojekter bliver realiseret. For ABF er det afgørende, at indsatsen ikke alene fokuserer på planlægning, frigørelse af jord og hurtigere byggesagsprocesser, men også på finansieringsadgangen. ABF opfordrer til, at EU's finansieringsinstrumenter og nationale støtteordninger udformes, så de også kan understøtte kooperative boligformer og konkrete projekter med betalbare boliger. ABF peger særligt på følgende garanti- og finansieringsmuligheder:

1. Støtte til nybyggeri af betalbare andelsboliger

EU- og nationale støtteordninger bør kunne medfinansiere etableringen af nye private andelsboliger, særligt i områder med dokumenteret boligpres. Støtten bør kunne gives på en måde, der reducerer den samlede anskaffelses- og boligudgift for de kommende beboere og dermed sikre økonomisk tilgængelighed.

2. Medfinansiering af kommuneandele

Københavns Kommune er gået forrest med at sikre stiftelse af traditionelle andelsboliger via tilbudspligten. Men de kommunale midler rækker ikke langt og andre kommuner som ellers gerne ville indgå lignende aftaler om kommunale andele, holder sig tilbage, når midlerne skal prioriteres eller tages fra den basale velfærd. Via EU-lån eller støtte til kommuneandele, ville et øget antal boliger kunne sikres at forblive tilgængelige for de nuværende beboere.

3. Garantier eller lån til dækning af finansieringsgab, der kan opstå mellem egenfinansiering og som ikke dækkes af kommunegaranti eller realkredit

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.300 medlemsforeninger og repræsenterer over 180.000 mennesker.

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Oftest bliver andelsboligprojekter ikke gennemført, selv om kommunerne ved nybyggeri af andelsboliger har mulighed for at garantere for de sidste 20% af realkreditlånet, således at finansieringen kan øges fra 60% til 80%. Denne garanti kan gøre bankerne mere villige til at yde den nødvendige finansiering til projekterne. I praksis opleves det dog ofte, at der ved nybyggeri af andelsboliger ikke kan opnås mere end 50-60% realkreditfinansiering, hvilket medfører at projekterne ikke gennemføres, da de kommende andelshavere ikke selv har mulighed for at låne eller anskaffe op til 40% af byggeriets pris, medmindre lånene gennemføres som dyre bank- eller forbrugslån. Dette udgør en væsentlig barriere for realiseringen af nye andelsboligprojekter. Der er derfor behov for at undersøge mulighederne for yderligere garantier eller alternative finansieringskilder, som kan dække den resterende finansiering mellem realkreditlånet og de 20% selvfinansiering, der forventes af de kommende andelshavere.

ABF står naturligvis til rådighed for yderligere dialog om, hvordan kooperative boligformer kan øge boligmassen og sikre flere betalbare boliger på tværs af Europa.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk