

København, den 17. juni 2025

Høringssvar – Anmodning om udtalelse til ny vejledning om sideaktiviteter

BL – Danmarks Almene Boliger har den 27. maj 2025 modtaget anmodning om udtalelse til ny vejledning om sideaktiviteter fra Social- og Boligstyrelsen.

Vejledningen er logisk opbygget og særligt den tilføjede beskrivelse af sideaktivitetsselskaber og sideaktivitetsafdelinger er hensigtsmæssige.

BL har derudover følgende bemærkninger til høringen:

Afsnit 3.1.4

I afsnittet henvises til afsnit 2.4.3., hvor det skulle være nævnt, at en afdeling for erhvervsarealer har *ikke-almene* status. Afsnit 2.4.3. vedrører servicearealer.

Afsnit 3.2 Udlejning af erhvervsarealer til markedslejen

Det kunne være hensigtsmæssigt med en kort formulering om, hvordan over- og underskud fra sideaktivitetsselskabet skal bogføres.

Afsnit 3.3.3 Socialøkonomiske virksomheder

Udlejning af erhvervsarealer kan ske til en lavere leje end balanceløjen, hvis der er tale om mindre dagligvarebutikker, opstartsvirksomheder eller socialøkonomiske virksomheder. For dagligvarebutikker er det en betingelse, at der mangler indkøbsmuligheder for beboerne i området, og for opstartsvirksomheder og socialøkonomiske virksomheder er det en betingelse, at virksomheden er beliggende i et udsat boligområde.

Der er tale om forudsætninger, som kan ændre sig efter kontraktens indgåelse. For socialøkonomiske virksomheder og dagligvarebutikker er der ikke krav om, at lejekontrakten skal være tidsbegrænset. Det vil derfor være hjælpsomt, at vejledningen beskriver, hvordan man skal håndtere allerede indgåede kontrakter, hvis boligområdet efterfølgende ikke længere er på listen over udsatte boligområder, eller hvis der fx kommer andre dagligvarebutikker i området.

Derudover er der behov for vejledning om, hvilket engagement en boligorganisation må have i socioøkonomiske virksomheder. Fx om en boligorganisation kan være drivende i etableringen af en socioøkonomisk virksomhed, og om en boligorganisation fx kan aftage produkter eller ydelser fra en sådan virksomhed.

Kan afdelingsmødet eller boligorganisationen beslutte, at de vil aftage sådanne produkter eller ydelser, fordi afdelingsmødet ser en fordel, hvis virksomheden bidrager til at højne andelen af beskæftigede i området, også når den konkrete ydelse har større omkostninger for afdelingen?

Kapitel 3 Erhvervsarealer

Det synes ikke helt klart, om bekendtgørelsens § 6, stk. 4 omhandler de situationer, hvor der ikke er et sideaktivitetsselskab, eller om en boligorganisation kan drifte arealerne for

sideaktivitetsselskabet. Det vil være hensigtsmæssigt med fortolkningsbidrag i vejledningen, som beskriver, hvordan bestemmelsen i § 6, stk. 4 spiller sammen med § 5 og § 7.

Afsnit 3.2.1 Udlejning af erhvervsarealer til markedslejen

Vejledningen kan med fordel indeholde et eksempel, der viser, hvordan man udregner værdien af grundkapital og offentlige lån. Der kan også med fordel indsættes et bilag med en skabelon til stiftelsesdokument.

Kapitel 4 Kapitel 12-institutioner

I den gældende vejledning står der, at sådanne institutioner kun kan udlejes på lejekontrakt, der er uopsigelige i lånets løbetid. Denne sætning er ikke med i udkastet til ny vejledning. BL antager, at det derfor ikke længere er et krav.

Afsnit 5.2 Udlejning af ubebyggede arealer med henblik på byggeri på lejet grund

Her nævnes det, at en boligorganisation kan indgå aftale om, at der skal ske byggeri af fx et sundhedshus.

Boligorganisationen kan også indgå samarbejde med andre aktører om etableringen af kvartershuse efter Blangstedgård-modellen'. 'Blangstedgård-modellen, som giver mulighed for at skabe et kvartershus med kommune, region eller private via en grundejerforening, bør beskrives her. Tages det med, vil der være et mere fuldstændigt billede af boligorganisationernes muligheder.

Afsnit 6.1 Udlejning af fælleshuse

Det er vigtigt at være opmærksom på driftsbekendtgørelsens § 119, stk. 4, hvorefter støtten ikke skal bortfalde. Der bør være en henvisning hertil i vejledningen.

Derudover kan fælleslokalerne lejes ud efter princippet om tabsbegrænsning, hvis lokalerne er ledige. Fx til et privat arrangement, en klub eller lignende. Denne praksis må fortsat gælde ved siden af sideaktivetsreglerne, og i øvrigt som hidtil betragtes som kerneaktivitet.

Afsnit 9.1 Etablering af almene boliger i ustøttede beboelsesejendomme

Overordnet bemærkes, at erhvervelse af en eksisterende ejendom med henblik på at etablere almene boliger er en kerneaktivitet og ikke en sideaktivitet.

Under punktet nævnes, at erhverver boligorganisationen eksisterende boliger, kan der meddeles støtte til boliger, men at det som hovedregel kræver ombygning. Dette afsnit kan med fordel præciseres, da der alene er et meget snævert område, hvor der er mulighed for støtte uden ombygning og slet ikke til almindelige familie, ungdoms- og ældreboliger.

Afsnit 10.2 Indskud i forsyningsvirksomheder

BL bemærker, at det ikke er muligt for administrationsorganisationer at deltage i ledelsen af forsyningsvirksomheder.

Afsnit 10.3. Solceller ejet af tredjepart

Det fremgår af afsnittet, at tredjeparten skal være underlagt boligorganisationens instruktionsbeføjelser. BL beder om, at det bliver præciseret, at det alene er en instruktionsbeføjelse vedrørende anlægget.

Udlejning af tagflader og facade til brug for solcelleanlæg

Udlejning skal ske til et sideaktivitetsselskab til en leje, der dækker afdelingens omkostninger forbundet med udlejning. Vejledningen bør præcisere, hvad der konkret forstås ved "dækning af afdelingens omkostninger". Omfatter begrebet omkostninger til fx drift og administration samt teknisk og juridisk rådgivning?

Afsnit 12.3. Servicearealer

BL foreslår, at sætningen: "Boligorganisationen kan ikke udføre omsorgs- og servicefunktioner. Boligorganisationen kan heller ikke administrere lønbetalinger m.v. for det plejepersonale, der udfører de omtalte funktioner" udgår, eller lempes.

Nogle steder i landet etableres en arbejdsdeling med kommunen, hvor kommunen sætter boligorganisationens ejendomsfunktionærer på kursus for at kunne varetage visse praktiske opgaver, som hjemmehjælpen hos ældre borgere i familieboliger ellers må anvende tid på. Ofte foregår det allerede uformelt, fordi de ældre har behov for den nærhed og de små praktiske opgaver, som en vicevært ud fra menneskelige hensyn udfører i et boligområde.

Grundet presset på hjemmehjælpen og flere ældre borgere sigtes mod mere formel arbejdsdeling og honorering fra kommunen til den ekstra tid. Tilsvarende har der gennem flere år også i mange boligområder (uden boligsociale helhedsplaner) været demensspottere, og snart kommer og diabetes- og KOL-opsporere til, hvor ejendomsfunktionærerne yder en indsats. Tilsvarende indgår det i dialogen med sundhedsministeriet og regioner, at ejendomsfunktionærerne fx i dedikerede lokale i fælleshuset eller i borgernes hjem skal kunne give en introduktion til telemedicin. Dette vil regionerne gerne opkvalificere dem til.

Det er således afgørende, at sideaktivitetsbekendtgørelsen og vejledningen ikke bremse nye oplagt fornuftige initiativer eller bremser virkelig vigtige initiativer, som til alle parter tilfredshed og til gavn for ældres tryghed og sundhed har kørt i årevis.

Det fremgår desuden af vejledningen, at "Servicearealer skal indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger m.v. med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger. Servicearealer kan f.eks. være kontorer, mødelokaler, omklædningsrum til personale, lokaler til genoptræning m.v."

Flere og flere ønsker at gå væk fra at bygge almene ældreboliger og omdanne ældreboliger til familieboliger – og de fleste ældre bor også i familieboliger. For at imødekomme den ønskede fleksibilitet fra boligmarkedet, vil det være nødvendigt at løsne op for kravet om, at servicearealer kun kan indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger.

Afsnit 13.1 Private ejendomme

I sidste linje er der et "i", som skal slettes.

Afsnit 13.4 Grundejerforeninger mv.

Det er muligt for en boligorganisation at administrere driften af grundejerforeninger mv., men ikke at drifte grundejerforeningerne. Sondringen mellem af administrere drift og drifte, bør derfor beskrives.

Afsnit 14.2 Anvendelsesområde

Det fremgår, at sideaktivitetsselskabet også vil kunne udføre vedligeholdelse og renholdelse mv. af boligorganisationens egne afdelinger. Dette er vel ikke en aktivitet, som skal ske via et sideaktivitetsselskab, men ligger derimod inden for kerneområdet.

Afsnit 15.1 Afholdelse af aktiviteter i boligorganisationen eller afdelingen

Det fremgår, at boligorganisationen eller afdelingen ikke må påtage sig at løse en kommunal opgave. BL forudsætter, at fx fremskudte beskæftigelsesaktiviteter, forebyggende sundhedstiltag mv. fortsat vil kunne finde sted, bl.a. som led i boligsociale helhedsplaner. Dette kunne med fordel præciseres i vejledningen. Det er således helt afgørende, at disse indsatser kan fortsætte.

Kapitel 16 Intern teknisk rådgivning og intern håndværkervirksomhed

I praksis er der stor tvivl om, hvad der kan udføres efter bestemmelsen om intern teknisk rådgivning og intern håndværkervirksomhed, herunder hvilke ydelser der kan sælges til beboerne. Det vil være hensigtsmæssigt med eksempler.

Kapitel 17 Indskud i almene administrationsorganisationer

I den reviderede bekendtgørelse, er det i § 1 blevet tilføjet, at § 26 ikke finder anvendelse for almene administrationsorganisationer. Kapitel 17 i vejledningen kunne med fordel beskrive denne ændring nærmere, herunder om en administrationsorganisation kan være medlem af en anden administrationsorganisation uden medlemsindskud.

Kapitel 19 Salg af viden om boligadministration

Det bør i vejledningen uddybes, hvordan der sondres mellem ydelser efter § 28 og § 29. Herunder hvad der ligger i service og vejledning, og om § 28 også omfatter digitale opslagsværker, vejledninger, regelguides, spørgsmål/svar og hotline-funktioner.

Kapitel 21 Idé- og arkitektkonkurrencer

Afholdelse af idé- og arkitektkonkurrencer i forbindelse med opførelse af støttet byggeri må anses som en kerneaktivitet.

BL har herudover ikke yderligere bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør