

SOCIAL- ØKONOMI I LOKALERNE

Oktober 2021

--

Målgruppe: Administrationer af almene boligselskaber – f.eks. kundekonsulenter, udlejningskonsulenter, jurister

--

Projektledelse:

KAB, Center for byggeri og byomdannelse

Cecilie Ellis Weber, proceskonsulent

cere@kab-bolig.dk

Elin Sofia á T. Vestergaard, konsulent

Lars Strand, erhvervs koordinator

--

En del af AlmenNet projektet "Aktive Stueetager" støttet af Realdania



INDHOLD

INTRODUKTION	3
HVAD ER EN SOCIALØKONOMISK VIRKSOMHED?	3
Etablering af en ny socialøkonomisk virksomhed	4
UDLEJNING TIL SOCIALØKONOMISKE VIRKSOMHEDER	5
SÆRLIGT FOR FÆLLESLOKALER	5
HAV AFTALEFORHOLDENE I ORDEN!	6

INTRODUKTION

Socialøkonomiske virksomheder kan dække et behov for fællesskabende aktiviteter eller arbejdspladser i boligområdet. De kan også bruges til at opbygge et iværksættermiljø eller aktiviteter, der kan trække andre beboere til området, og hermed skabe møder mellem beboerne og borgere udefra.

I det almene landskab er der gode erfaringer med at samarbejde med social økonomiske virksomheder om eksempelvis fitness-aktiviteter, caféer, håndarbejde, planteskoler og værkstedsaktiviteter. En strategisk placering af denne type aktiviteter i synlige lokaler i stueetagen, kan være en rigtig god måde at skabe nye mødesteder og et spændende lokalmiljø med aktive stueetager.

I dette værktøj kommer vi ind på hvad en socialøkonomisk virksomhed er for noget og på de særlige muligheder, der er for at udleje lokaler til denne type virksomheder.

HVAD ER EN SOCIALØKONOMISK VIRKSOMHED?

Registrerede socialøkonomiske virksomheder er private virksomheder, som har et formål om at løfte et samfundsmæssigt socialt ansvar. Det kan eksempelvis være kulturelle, miljømæssige eller beskæftigelsesmæssige formål.

SE EFTER RSV-MÆRKET!

RSV står for Registret socialøkonomisk virksomhed. RSV er en beskyttet titel, som kun må bruges af virksomheder, der lever op til lovgivningen om registrerede socialøkonomiske virksomheder og er registrerede hos Erhvervsstyrelsen.



Der findes to typer af registrerede socialøkonomiske virksomheder.

- 1/ Virksomheder, der arbejder *for* en målgruppe. De arbejder til gavn for en målgruppe eller donerer overskuddet fra virksomheden til fordel for målgruppen. Det kan være en virksomhed, som arbejder med teknologi, der løser miljøproblemer.
- 2/ Virksomheder, der arbejder *med* målgruppen. Det vil sige, at målgruppen de arbejder for, er ansat i virksomheden.

EKSEMPEL

I Tråd med Verden er en socialøkonomisk virksomhed, der arbejder med målgruppen. De er placeret i Urbanplanen, 3B og Lundtoftegade, AKB, København. De skaber praktikpladser for beboere i boligområdet, de "aktiverer" gadebilledet med udstilling af deres produkter, og er med til at tiltrække beboere udefra til at besøge de to boligafdelinger.

Etablering af en ny socialøkonomisk virksomhed

Der findes en række socialøkonomiske virksomheder, som allerede er veletablerede og har gode erfaringer med at samarbejde med almene boligorganisationer og -afdelinger. Men nogle gange er der ikke en oplagt samarbejdspartner, og flere boligsociale indsatser er begyndt at gå aktivt ind i arbejdet med at etablere nye socialøkonomiske virksomheder med afsæt i de lokale behov.

I AKB Hedemarken i Albertslund, har den boligsociale indsats sammen med afdelingsbestyrelsen og beboerne udviklet den socialøkonomiske virksomhed VOKS – og de deler ud af deres erfaringer på deres hjemmeside, hvor man både kan læse om [hvordan de nåede frem til hvilken virksomhedstype, de ville etablere](#) og selve [etableringsfasen](#).

Der er nogle særlige regler, der gælder for etablering af socialøkonomiske virksomheder i socialt udsatte boligområder¹. Center for Boligsocial Udvikling har udarbejdet [Håndbogen: Socialøkonomiske virksomheder i udsatte boligområder](#) som giver svar på, hvordan boligsociale indsatser og boligorganisationer i praksis kan hjælpe en socialøkonomisk virksomhed med at komme i gang.



¹ Definitionen på "udsatte boligområder" afgøres af Folketinget, som løbende justerer kriterierne. Tjek altid op på den nyeste lovgivning.

UDLEJNING TIL SOCIALØKONOMISKE VIRKSOMHEDER

En socialøkonomisk virksomhed har lov at leje sig ind i erhvervslokaler på samme vilkår som andre virksomheder. Derudover er der under særlige forhold mulighed for at udlåne eller udleje fælleslokaler – eller dele af fælleslokaler. Det har vi også været inde på i værktøjet ”Styr på aftalen”, som vi anbefaler at læse. Her uddyber vi, de særlige forhold, der gør sig gældende for socialøkonomiske virksomheder.

SÆRLIGT FOR FÆLLESLOKALER²

Sideaktivitetsbekendtgørelsen beskriver, hvilke aktiviteter almene boligorganisationer må udøve udover den almindelige daglige kernerdrift. Hvis afdelingen ligger i et socialt udsat boligområde, er det muligt at udlåne eller udleje fælleslokalerne til en registreret socialøkonomisk virksomhed.

MØDELOKALER

Det er også muligt at udlåne eller fremleje mødelokaler, på de tidspunkter de ikke bruges, f.eks. til undervisning i løbet af dagen.

Hvis der ønskes indgået aftale om at fremleje eller delfremleje et fælleslokale, skal det godkendes af afdelingsmødet. Efter 4 år er der mulighed for at forlænge lejekontrakten. Kontrakten kan fornyes så mange gange det ønskes.

Der skal udarbejdes et forslag, som skal fremlægges til afdelingsmødet. Der er krav om, at forudsætningerne i følgende tjekliste, skal være opfyldt:

- ✓ Forslaget om deludlejning og evt. senere fornyelse skal godkendes på et afdelingsmøde.
- ✓ Fælleslokalerne skal udlejes til et anpartsselskab (Aps) eller et aktieselskab (A/S) etableret af boligorganisationen efter reglerne i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 4 og 24, der så udlejer fælleslokalerne til den socialøkonomiske virksomhed. Kommunen kan ansøges om dispensation, så der udlejes direkte til lejer, og ikke gennem et selskab.

² <https://bl.dk/bl-informerer/2015/4/2115-%C3%A6ndringer-af-sideaktivitetsbekendtgørelsen-og-driftsbekendtgørelsen-vedroerende-erhvervsarealer-faelleslokaler-socialoekonomiske-virksomheder-og-oprettelse-af-nye-boligorganisationer-og-institutioner/>

- ✓ Markedslejen i området skal ligge lavere end balancelejen.
- ✓ Lejen kan være lavere end balancelejen efter reglerne i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3. I så fald skal boligorganisationens bestyrelse træffe beslutning om at dække det tab, som afdelingen har ved at udleje fælleslokalerne til en leje, som er lavere end balancelejen.
- ✓ Udlejningen skal være *forenelig* med fælleslokalernes formål, så beboerne fortsat kan bruge lokalerne til social- og fritidsaktiviteter. Ellers kan der være tale om en væsentlig forandring af ejendommen, og I skal have en godkendelse af kommunen jf. driftsbekendtgørelsen § 119, stk. 1, nr. 3 til at give dispensation til setuppet.
- ✓ Kommunen skal godkende dispositionen.

HAV AFTALEFORHOLDENE I ORDEN!

I værktøjet "Styr på aftalen" introducerer vi til de forhold man skal være opmærksom på ift. at skabe de bedste forudsætninger for en aktiv stueetage, når der indgås aftale om brug af lokalerne i stueetagen.

Det er de samme forhold der gælder for socialøkonomiske virksomheder. Selvom virksomheden ikke nødvendigvis har et produkt at sælge, er det vigtigt at I stiller krav til både udseende og brug. Snak herunder om hvordan de aktiviteter, der kan være spændende at se på, bedst placeres, så der kommer øje på gaden og forbipasserende kan smugkigge.

Vær derudover opmærksom på, at socialøkonomiske virksomheder ofte har en forretningsmodel, der fodrer en lavere husleje end private forretningsdrivende – til gengæld indeholder de et stort potentiale for at give igen til boligområdet på flere parametre udover byliv – herunder beskæftigelse og fællesskab.

