

Fastighetsägare BID Sofielund

- *framgångsfaktorer för samverkan*

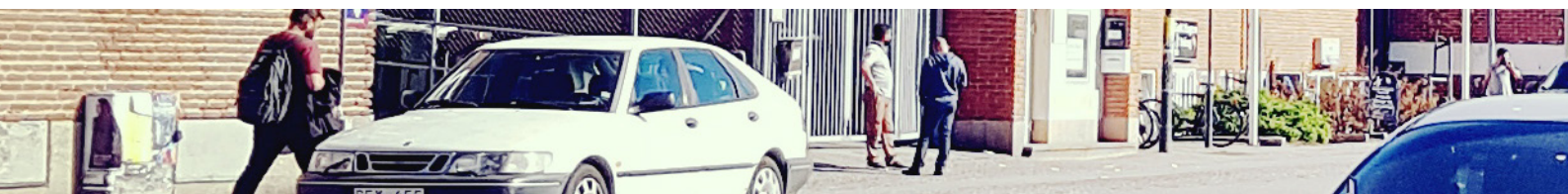
Julia Fryklund, ÅF

November 2018



Innehållsförteckning

1. Inledning och avgränsning	3
2. Bakgrund	4
3. Fastighetsägare BID Sofielund	5
Medlemmar	5
Styrelse	6
Budget	8
Utvecklingsledare	8
Fokusområden	9
Projekt och satsningar	10
4. Effekter i området	12
5. Framgångsfaktorer för BID-samverkan i Sofielund	16
Förståelsen för området	16
Gemensam problem- och målbild	17
Medlemsstruktur	17
Drivande utvecklingsledare	18
Nyckelprojekt	18
Långsiktighet	18
Tillit	19
6. Intervju- och litteraturförteckning	20



1. Inledning och avgränsning

Fastighetsägare BID Sofielund är en samverkansförening för områdesutveckling som under senare tid fått stor uppmärksamhet, såväl lokalt som nationellt, för sin positiva påverkan på området Sofielunds utveckling. Intresset för "BID:s", som står för Business Improvement District, har ökat i Sverige och en utredning om nationella lagtvingande ramverk för BID:s i Sverige, som det finns i andra länder, pågår just nu.

För Malmö stads del är det relevant att undersöka vilka framgångsfaktorerna för BID Sofielund är för att utreda ifall en BID kan vara aktuellt även i andra områden i Malmö.

Huruvida så är fallet eller ej går denna rapport inte in på – däremot analyseras och diskuteras BID Sofielunds påverkan på Sofielunds utveckling och vilka framgångsfaktorerna för BID:ens samarbete har varit och är. Analysen har skett genom intervjuer med BID-medlemmar, kommunpolis, boende och verksamma i Sofielund, samt tidigare studier och rapporter på områdets utveckling. En komplett förteckning över intervjupersoner och litteratur finns i dokumentets slut.

Viktigt att understryka är att de långsiktiga effekterna av BID-samarbetet ännu inte går att dra några definitiva slutsatser kring. Med blott fyra år som verksam är det för tidigt att säga något entydigt, särskilt med tanke på en så instabil process som stadsutveckling.



2. Bakgrund

Fastighetsägare Sofielund skapades i september år 2014, som ett nästa steg efter områdesprogrammet, där Sofielund varit ett av områdena som varit i särskilt fokus hos Malmö stad genom projektsatsningar för att lyfta området. Initiativtagare var branschorganisationen Fastighetsägarna Syd och Malmö stad. Bakgrunden var problem med en rad oseriösa fastighetsägare i området; fastigheter som tilläts förfalla, kriminalitet som i denna avsaknad av kontroll tilläts frodas och som präglade gatubilden, i kombination med en stor andel av de socioekonomiskt svagare grupperna som boende i området. Vidare försummelse av stadsdelen riskerade att ytterligare fördjupa de sociala klyftor och avstånd mellan områden i Malmö som redan påverkar stadens dynamik och funktion.

Efter att först ha tittat på att skapa en BID enbart runt kvarteret Seved i Södra Sofielund, enades man om att området behövde vara större och inkludera fler fastighetsägare för att få tillräckligt med styrka i föreningen. Efter en förstudie föreslogs ramverket och avgränsningarna för BID Sofielund i sin nuvarande form, vilken beskrivs vidare i nästa avsnitt.

Att en BID bildades i Sofielund skedde inte utan protester; ett överhängande gentrifieringshot och negativ klang förknippat med ordet "business" gjorde att kritiska röster höjdes i såväl media som utanför lokalen vid föreningens bildande. De kritiska rösterna har sedan dess blivit allt tystare, och BID:ens arbete med utveckling av Sofielund utan att tränga bort de svagare grupperna har istället fortsatt i en positiv och inkluderande anda.

Sedan sitt bildande har BID Sofielund fått till en rad satsningar i området inom olika fält: den fysiska miljön, samarbetsavtal och strukturella satsningar.

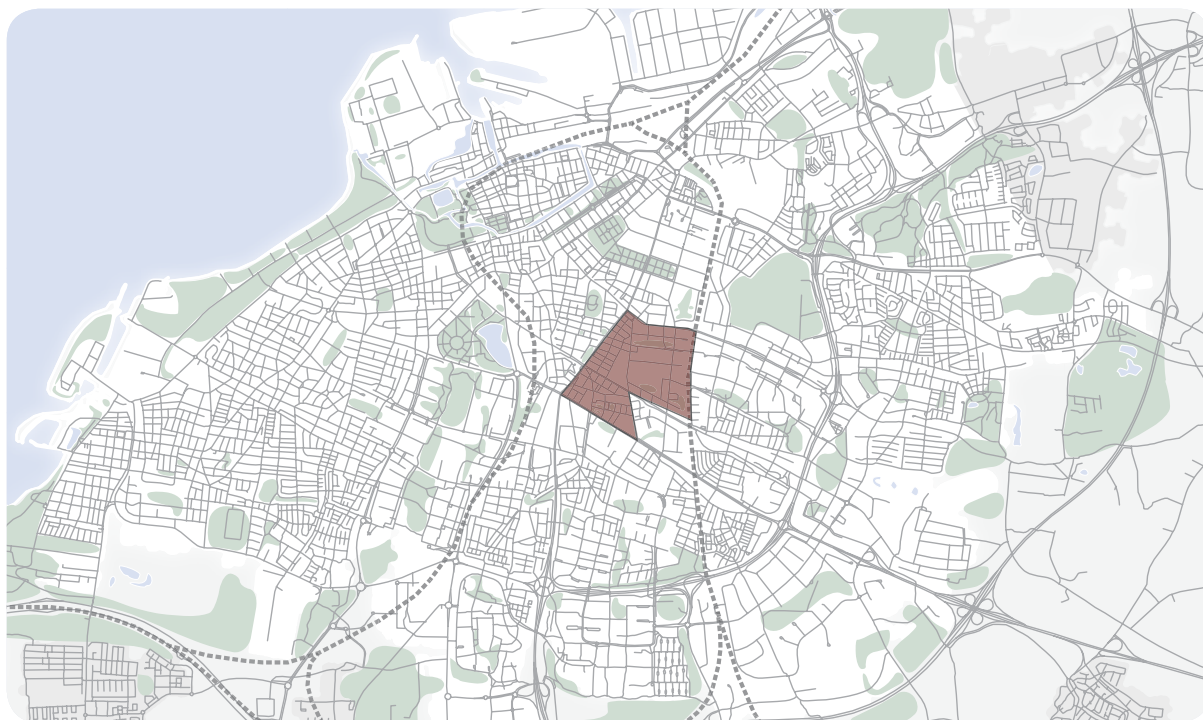
3. Fastighetsägare BID Sofielund

Fastighetsägare BID Sofielund verkar i Norra och Södra Sofielund, samt Annelund och Lönngården, se karta nedan. Namnet till trots - Fastighetsägare Sofielund välkomnar inte bara de som äger fastigheter i området, utan en bred målgrupp som på något vis är engagerade i Sofielundstrakten. Förutom den som äger hyresfastigheter och lokaler är bostadsrättsföreningar, byalag, företag och verksamheter, och föreningar i Sofielund, välkomna att delta. Dessutom är den geografiska gränsen något flytande; företag som är verksamma i områden som är angränsande är också välkomna som medlemmar.

Medlemmar

Fastighetsägare Sofielund har idag ett 40-tal medlemmar (jämfört med de 9 stycken som startade). Medlemmarna representerar såväl boende (bostadsrättsföreningar och byalag), som fastighetsägare och företag som är verksamma i området. Två föreningar är också medlemmar, en somalisk kulturförening och en fotbollsklubb. Denna variation och bredd av medlemmar

Karta över Malmö, området som Fastighetsägare BID Sofielund täcker in markerat



har varit otroligt viktig för föreningen. De strävar efter ett stort inkluderande, särskilt av de boende; så pass viktigt att man under hösten 2018 kommer erbjuda bostadsrättsföreningar att gå med gratis i föreningen under sex månader.

Från boendehåll har dock kritik framhållits mot att föreningen inte inkluderar de boende och deras perspektiv tillräckligt, och har varnat för att deras engagemang kan försvinna ifall Malmö stad och andra endast hör BID:ens frågor, inte de boendes.

Föreningen vill växa och få med så många medlemmar som möjligt – men täcker trots allt med nuvarande medlemmar 60 % av fastighetsytan i området.

Styrelse

Styrelsen består av 14 medlemmar, varav en ordförande och en vice ordförande. När föreningen bildades valdes en representant från MKB till ordförande; detta var av symboliskt viktig karaktär för att visa att det kommunala bostadsbolaget var aktivt och engagerat i föreningen och dess syften. Efter ett år på ordförandeposten valdes sedan en medlem ur Brf Cykeln (en liten bostadsrättsförening med endast tretton lägenheter) till ordförande; även det symboliskt för att visa på inkluderandet av boendeperspektivet i BID:en, även de mindre föreningarna.

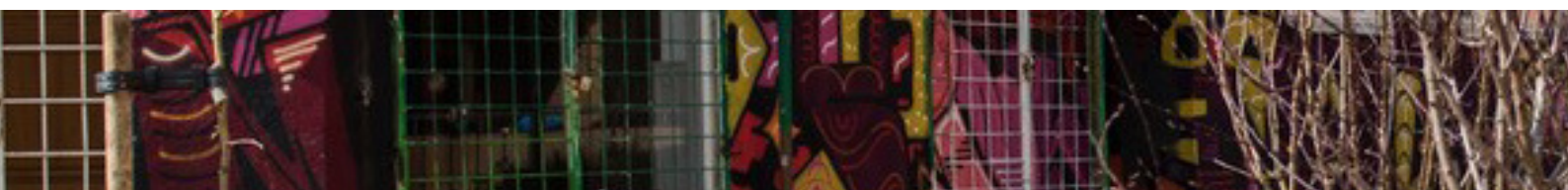
Adjungerade till styrelsen är dessutom kommunpolis, räddningstjänsten, tjänstepersoner från Malmö stads gatukontor, miljöförvaltning, stadsbyggnadskontor, samt VA-Syd. Det har varit god uppslutning på styrelsemötena (ca 5-6 möten varje år), även från de adjungerade.

Styrelsens representanter har alla positioner hos medlemmarna som också ger dem mandat att agera, vilket har varit en av framgångarna för BID:ens snabba och raka agerande i vissa fall. Många är antingen VD, eller ha mandat att fatta egna beslut vid BID:en styrelsemöten.

Många av fastighetsägarna upplever att det är positivt att ha fått egna

60 % av fastighetsytan i Sofielund täcks av Fastighetsägarföreningens dryga 40 medlemmar.

Nästan 20 % av de boende representeras genom bostadsrättsföreningar

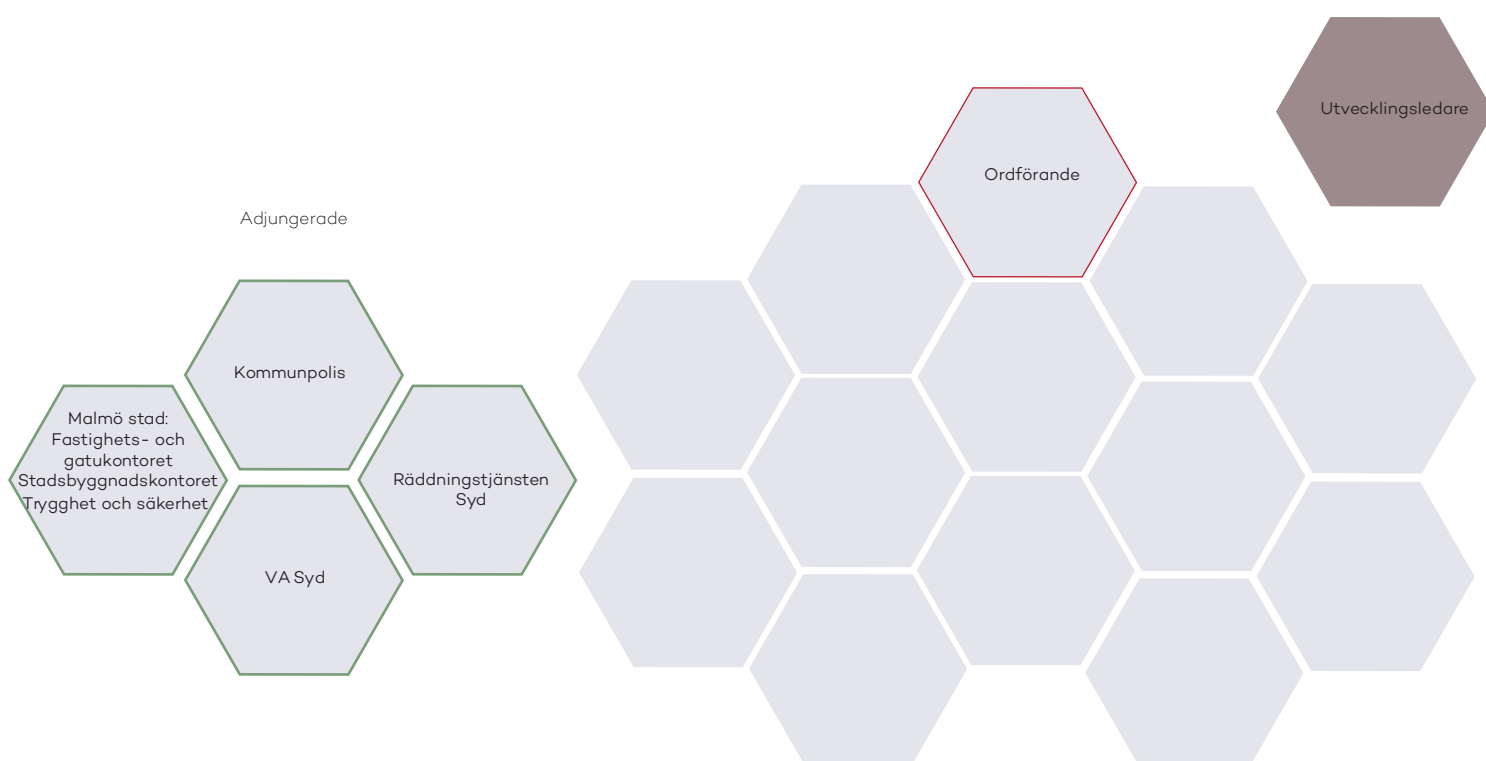


kanaler och kontakter med olika förvaltningar som man har att göra med i olika utvecklingsärenden genom de adjungerades medverkan. De får också en bättre förståelse och insyn i kommunens planer och processer i stort, vilket framhålls som mycket värdefullt.

Att polisen är representerad i styrelsen är också det något som framhålls som särskilt positivt. Det har skapat en ny förståelse för det brottsbekämpande arbetet, där fastighetsägare kunnat få information och lära sig hur de bättre kan arbeta brottsförebyggande som vinst.

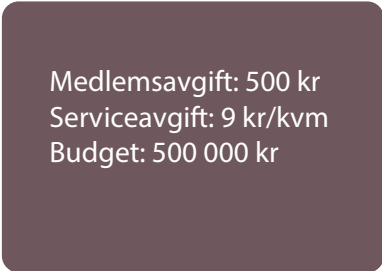
Fastighetsägarna i BID:en har alla ett långsiktigt perspektiv på utvecklingen; de verkliga effekterna i området räknar man med att kunna se om 10-15 år. Detta skapar också en viss karaktär på vad som förväntas av processerna. Denna förståelse och tålamod är signifikant för samtalet och förväntningarna på vad insatserna ska bidra till, och är en tydlig inställning från samtliga. Långsiktigheten garanterar inte att medlemmar inte väljer att lämna, eller sälja av sitt bestånd i området, men det är en tydlig prägel på samarbetet bland de som väljer att engagera sig.

Styrelsesammansättning



Budget

Verksamheten finansieras genom att en årlig service- och medlemsavgift tas ut: 500 kr i medlemsavgift och 9 kr/kvm yta man äger eller bor på (3 kr/kvm för bostadsrättsföreningarna). Avgifterna ger BID Sofielund en intäkt på ca 700 000 kronor varje år, av vilket man spenderar ungefär 400 000 kronor årligen. Föreningen har därmed en buffert på ca 400 000 SEK, ifall man skulle vilja göra någon särskild insats.



Medlemsavgift: 500 kr
Serviceavgift: 9 kr/kvm
Budget: 500 000 kr

Utvecklingsledare

Utvecklingsledaren, som är anställd av Malmö stad (Fastighets- och gatukontoret), men arbetar för BID:en, har kontor i Sofielund som föreningen bekostar.

Utvecklingsledaren har en mycket viktig roll för föreningen. Den samordnar utvecklingsprocesser i området, är en spindel i nätet mellan olika aktörer och skriver projektansökningar för att få till extra finansiering till projekt för föreningen - något man varit mycket framgångsrik med. Utvecklingsledarens betydelse för BID Sofielund har varit ett återkommande påpekande från samtliga intervjuade.

Utvecklingsledaren fungerar som en brygga in i Malmö stad för fastighetsägare, som en mellanhand mellan boende och polisen, och mellan andra aktörer som vill göra eller genomföra något i Sofielund.

Som nyckelfigur i områdets utveckling är det oerhört viktigt att ha känsla för relationer och kunna hantera olika typer av människor och konflikter som kan uppstå. Det är heller inte en enkel position att ersätta den dagen utvecklingsledaren slutar; mycket bygger på personliga relationer och tillit som byggts upp under åren.

En mycket viktig funktion för utvecklingsledaren har inte bara varit att sätta igång processer, utan också att kunna påverka initiativ och förslag från andra som vill starta ett projekt i området, i de fall förslagen kolliderar med det arbete som BID:en eller dess partners genomför. Detta exemplifierar väl betydelsen av att förstå Sofielund som område, liksom de aktörer som agerar i området.

Att funktionen är anställd av Malmö stad är ingen självklarhet, sett till hur andra BID:s är organiserade – i Järva i Stockholm har man till exempel valt att inte göra så, medan man i Göteborg och området Gamlestaden nu följt Malmö exempel och anställt en person på Göteborgs stad som arbetar för området. Många av utmaningarna med arbetet har varit just samarbetet med Malmö stad, och därför upplevs det som en fördel att utvecklingsledaren som anställd i staden har möjlighet att öppna ingångar där. Från Malmö stads sida efterfrågas dock en ännu större förankring internt av BID:ens arbete genom utvecklingsledaren, då man upplever att någon större förståelse för vad man arbetar med i Sofielund genom BID:en inte är tydligt.

Även polisen framhåller att det är centralt att BID:en leds av en person anställd av Malmö stad. För polisen innebär detta att samarbetet underlättas betydligt, då man inte behöver fundera över att hamna i en jävsituation eller liknande vi samverkan med privata företagare.

Fokusområden

Efter områdesprogrammets arbete, samt förstudier om Sofielunds problembild enades BID Sofielund om sju fokusområden som föreningen ska arbeta för:

- Tryggt och säkert
- Rent och snyggt
- Trafik och tillgänglighet
- Stadsmiljö
- Hållbar utveckling
- Medlemsnytta
- Kommunikation

Med dessa gemensamma fokusområden har handlingsplaner och budget därefter upprättats. En övergripande målbild för fastighetsägarna är också att göra Sofielund till ett mer attraktivt område som lockar till utveckling och etablering.

Föreningen har under de senaste fyra åren lyckats genomföra en rad större och mindre insatser för områdets bättre. Ibland genom att direktfinansiera en insats, ibland som gemensam röst för att lyfta en fråga till exempel till Malmö stad eller Länsstyrelsen.

Föreningen har en hemsida där man kontinuerligt uppdaterar med nyheter, händelser och medlemsporträtt. Detta skapar också en transparens och förståelse för vad Fastighetsägarna Sofielund gör i området.

BID Sofielunds sju fokusområden



Projekt och satsningar

BID Sofielund har genomfört en rad olika insatser i Sofielund av varierande karaktär; nattvandring, övergångsställen, boendeparkering, få bort målvaktsbilar, klottersanering med mera. Insatserna har ibland handlat om att vara en enad röst i en viss fråga, och ibland om att finansiera ett konkret projekt, som renovering av Nobeltunneln. Detta har inneburit att föreningen både verkat synligt och i det tysta som både drivande och stöttande kraft.

Baserat på ett av fokusområdena för BID:en "Rent och snyggt" har en viktig satsning varit att få till en egen lokal städpatrull som håller ordning och reda i området: *Sofielundspatrullen*. Tolv till femton personer utgör patrullen; de är anställda av Malmö stad, men utrustningen har BID:en har bidragit till. Sofielundspatrullens arbete, i kombination med att många fastighetsägare började ta ansvar för renhållning i och i anslutning till sina fastigheter, har gjort att området snyggats till ordentligt, vilket samtliga vittnar om. Även punktinsatser mot felparkerade bilar och parkeringsavgifter har medfört att intrycket av området blivit mer positivt och ordnat. Boende tillsammans med kulturföreningar har också smyckat elskåp i området för att förbättra de estetiska kvaliteterna.

Just Sofielundspatrullen anses vara ett nyckelprojekt för utvecklingen, där patrullens synlighet i området i kombination med det goda resultatet av städningen verkligen visat för boende i Sofielund att fastighetsägarna gör en långsiktig insats för trivseln där just området är i fokus.

För att ge polisen en chans att bättre lyckas stävja kriminaliteten i området har BID Sofielund drivit frågan om, och fått igenom, tillstånd till kameraövervakning på vissa platser. Detta har också bidragit till ökad upplevd trygghet för boende och besökare, med minskad drogförsäljning i området som resultat.

Föreningens hållbarhetsfokus behöver också omnämnas särskilt, det präglar nämligen allt arbete som görs. I början av 2018 undertecknade BID Sofielund, tillsammans med Malmö stad, VA Syd och E.ON, en avsiktsförklaring om att alla insatser som genomförs i Sofielund ska ha bäring på de 17 globala hållbarhetsmålen. Denna tydliga signal om att värna hållbarheten på lokal nivå anses också otroligt viktig för BID:ens arbete, och är hittills unikt på stadsdelsnivå i Sverige och Europa. Medlemmarna har också sporrat och utmanat varandra till att göra ett större hållbarhetsarbete, till exempel vad gäller installation av solceller.

4. Effekter i området

För att bryta en trend och se positiv utveckling krävs tålamod och att man ser till de långsiktiga effekterna. Därför är det, med BID Sofielunds blott fyra år som verksamhet, med försiktighet som några slutsatser kan dras. Det finns dock redan nu uppenbart positiva tendenser vad gäller områdets utveckling, som tyder på att BID Sofielunds arbete gör, och kommer att göra, stor skillnad för området. Många av de aktiva i föreningen talar redan nu om en förändrad attityd hos de boende och verksamma.

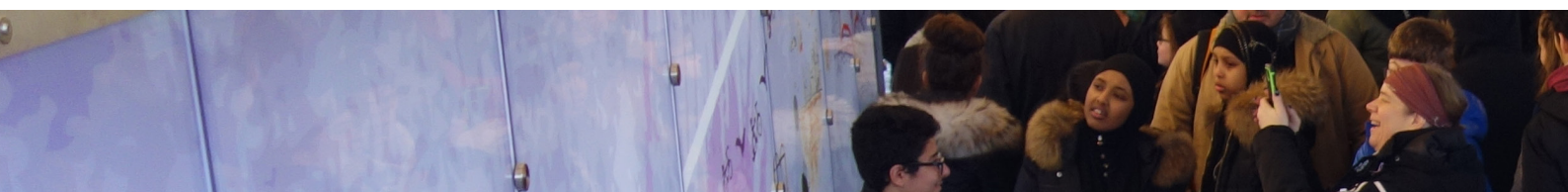
I detta sammanhang bör det också pekas ut att det inte går att isolerat peka ut BID:ens arbete som den enskilda faktorn till de positiva tendenserna – andra insatsområden har under perioden samtidigt förstärkts, till exempel polisens, men man kan se på BID:en som en accelerator och möjliggörare för många positiva utvecklingsprocesser i området.

Kriminologer vid Malmö universitet har tidigt efter BID:ens bildande undersökt utvecklingen av nivåer av brott och trygghet i Sofielund, kopplat till Fastighetsägare Sofielunds arbete. De har tittat på anmälda brott hos polisen, boende- och fastighetsägarenkäter och genomfört intervjuer med ordinarie och adjungerade styrelsemedlemmar i BID:en.

Med tanke på det relativt korta tidsintervall som studerats är det för tidigt att säga något säkert om utvecklingen, men vissa tendenser tycks vara åt det positiva hållet – andra något negativa. Forskarna understryker att fler och mer långsiktiga uppföljningar av arbetet i Sofielund behöver göras framöver.

Internationell forskning visar på positiva effekter på brottslighet genom BID-samarbeten, framför allt i ett nordamerikanskt kontext. Indikationer på positiva tendenser, utan fastlagda slutsatser, har också studerats i Göteborg och stadsdelen Gamlestaden. Det finns ett stort underskott av studier på BID-samverkans påverkan på brottslighet och trygghet i ett europeiskt och svenskt kontext, vilket efterfrågas av forskarna.

Sammantaget pekar rapporten på att den rapporterade brottsligheten legat stabil samtidigt som den upplevda tryggheten förbättrats. Detta



uppges också medlemmar i BID:en och utvecklingsledaren i intervjuer med kriminologerna att de boende indikerat, vilket också bekräftas i samtal med boende och verksamma.

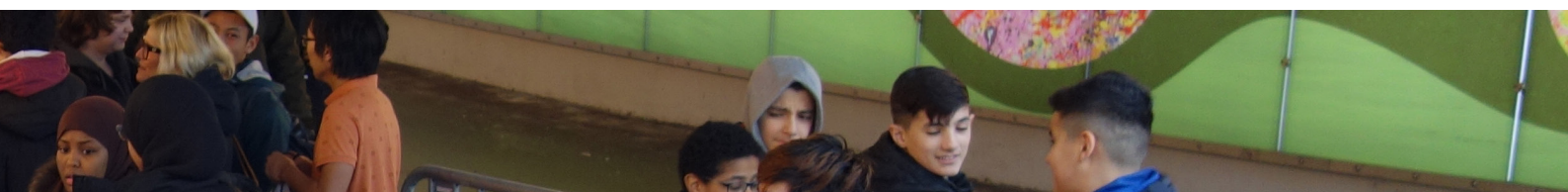
Värt att notera är att i kriminologernas undersökning framkom också att förtroendet för Malmö stad och polisen under perioden 2012-2015 minskat – motsatt uppfattning till hur utvecklingsledaren och fastighetsägare upplever det vid intervjuer 2018. Samtidigt skiljer sig också år 2015 från 2018 mycket från varandra, och mycket har hänt sedan 2015.

Den samlade upplevelsen från aktiva i fastighetsägarföreningen är att trivsel, trygghet och engagemang i området har ökat. Det finns en tro på området som inte funnits tidigare, som delvis har katalyserats genom de nyckelprojekt och insatser som BID Sofielund drivit igång. Samtliga nämner att området ser trevligare ut, genom den stora satsning på renhållning i området – både genom Sofielundspatrullen, och att fler tar ansvar för sina fastigheter.

Dessutom finns det från fastighetsägarhåll ett stort engagemang och momentum just nu vad gäller utvecklingen av Sofielund, som kommer av de positiva upplevelsorna av samverkansarbetet med såväl Malmö stad, myndigheter som med andra fastighetsägare. Dessa positiva upplevelser av samarbetet framhålls i kriminologernas rapport från 2017, och även vid intervjuer 2018. Samarbetet och de förbättrade relationerna upplevs vara en framgång i sig. Fastighetsägare brukar av tradition inte samarbeta med andra fastighetsägare, så detta är nya erfarenheter som många av de medverkande upplever som positivt.

Fastighetsägarna framhåller vid intervjuer särskilt att samverka med polisen varit väldigt positiv, och att förståelsen för varandras arbete mellan polis och fastighetsägare ökat i och med BID:en. Genom direkt information från polisen har det förståelsen för polisens brottsförebyggande arbete ökat, och fastighetsägare har kunnat agera gemensamt beroende på insatser som polisen genomfört. Denna relation och engagemang utgör en mycket viktig grund för den framtida utvecklingen av området, kopplat till det fortsatta behovet att stävja kriminalitet.

Denna positiva upplevelse av samverka tycks ömsesidig: polisen framhåller också att deras arbete med insatser i Sofielund har underlättats avsevärt på grund av de nya kontaktvägar och samarbeten med fastighetsägare och andra verksamma i området som BID:en inneburit. Det kan handla om rent praktiska frågor som tillgång till fastigheter eller nycklar, eller



informationsutbyte av annat slag.

Även om man inte kan isolera någon av aktörerna som särskilt viktig kan samarbetet och kontakterna konstateras ha en mycket positiv effekt för polisens arbete.

Polisen upplever också i sitt arbete, i mötet med boende i Sofielund, att de boende pratar om sitt område i ett nu och då, vilket kan tolkas som att det från boendeperspektiv märkts en tydlig förändring. Som exempel kan en person i ett samtal beskriva upplevelsen av en plats som drogförsäljare tidigare brukade sitta och vistas på, men på grund av BID:ens insatser i den fysiska miljön inte längre gör det. Trots att de boende kanske inte känner till att det är till stor del på grund av BID:samarbetet som förändringen skett så har man märkt av en förändring, att något görs.

Polisen upplever också att det finns en generellt sett stor medvetenhet om många aktörers stora engagemang för förändring i området. Polisen menar att BID:ens arbete och samarbete möjliggör och skapar förutsättningar för en social kontroll i området; att tryggheten ökat märks genom ett ökat engagemang och fler personer som rör sig utomhus, något de noterat. Polisen menar också att de uppfattat att boende har fått fler kontaktvägar till kommunen och fastighetsägare genom BID:en, vilket har gjort det enklare att engagera sig i sitt område - till exempel fotbollsföreningen.

Vid samtal med tidigare boende i Sofielund upplevs också området som mindre problematiskt idag jämfört med tidigare, "mycket lugnare", säger man. Man framhåller samtidigt en kritik mot att det är BID:en som drivit processerna utan, uppfattar man, de boendes inkludering. De menar att de boende drivit samma frågor utan framgång under lång tid, och att BID:en nu lyckas är positivt, men kan få konsekvensen att de boende inte fortsätter att engagera sig, ifall det endast är BID:ens röst som räknas.

5. Framgångsfaktorer för BID-samverkan i Sofielund

I en så bred samverkansprocess som i Sofielund är det svårt att peka ut enskilda faktorer som gjort processen särskilt framgångsrik. Däremot finns det tydliga element och förutsättningar som samarbetet har vilat på, vilket tydligt har framkommit i intervjuer och samtal med inblandade. Nedan listas de sju tydliga faktorer som har haft en påverkan på BID Sofielunds framgångar.

1. Förståelsen för området

Att förstå området är det mest grundläggande för ett lyckosamt områdesarbete. Samtliga intervjuade framhåller att det inte bara går att kopiera BID Sofielund och flytta till ett annat område i Malmö utan att anpassa det BID-samarbetet till just det specifika området. Att förstå de särskilda utmaningarna, geografin, de sociala koderna och relationerna i ett område är avgörande för att lyckas. I Sofielund fanns denna förståelse delvis genom de studier och tidigare projekt som genomförts, men också genom att de fastighetsägare som engagerat sig känner sitt område och sina kunder mycket väl. Alla är enade om att Sofielund är ett unikt område i Malmö.

Sofielund har haft stora problem med kriminalitet både i form av öppen drogförsäljning och våld i gatumiljön, liksom svart, illegal verksamhet av varierande karaktär bakom ett stort antal av fasaderna. I området finns en stor bredd av olika företag och verksamheter, med allt ifrån tillverkningsindustri till revisorer och kulturarbetare. Även sammansättningen bland de boende är blandad: bostads- och hyresrätter i flerfamiljshus, liksom småhusområden från egnahemstiden. Antalet fastighetsägare och aktörer är många, och karaktären på området skiljer sig åt beroende på om du är i industriområdet, Seved eller egnahemsområdet.

Att Sofielund ligger där det ligger - mitt i Malmö - påverkar förstås den utveckling som sker, och kommer att ske, i stor grad. Även den nya tågstationen (Rosengård station) i norra delen av området, som är en del av Malmöpendeln och längre fram även Öresundstågen, kommer att få stora konsekvenser för utvecklingen.



I den hittills gångna BID-processen har man lyckats vara oerhört lyhörd för att förstå vad det är området behövt, snarare än vad man tror att det kan behöva; i det här fallet och under den här perioden har det handlat om trygghet och trivsel. Att förstå sin kontext, området vilken en BID ska verka i, är fundamentalt för att lyckas genomföra några satsningar.

2. Gemensam problem- och målbild

Denna punkt hänger ihop med föregående; genom att förstå området ordentligt kan en gemensam problembild skapas bland de medlemmar som behöver engageras. Fastighetsägare Sofielund har inga indikatorer och nyckeltal man följer upp sitt arbete med, ändå man har en gemensam syn på vad man vill uppnå, hur man ska ta sig dit och vad som krävs. Denna samsyn kring problem- och målbild har skapat en grund för att kunna enas om föreningens fokusområden och handlingsplan, och man strävar gemensamt mot områdets bästa. Att det är områdets bästa som är i fokus, snarare än enskilda fastighetsägares framgångar, har varit tydligt hela tiden.

3. Medlemsstruktur

Ett av värdena som framhålls som det unika i BID Sofielunds samverkan är att man lyckats samla nyckelaktörer för att arbeta tillsammans: fastighetsägare, staden, polis och andra myndigheter, tillsammans med näringsliv och boende. Med trygghet och trivsel som fokusområden är just denna sammansättning enormt värdefull – skulle en annan BID ha ett annat fokusområde är det inte nödvändigtvis samma sammansättning som är viktigast där. Att identifiera nyckelaktörer och få dem att samlas i en BID är därför viktigt för att få rätt medlemmar, som kan uppnå rätt resultat, engagerade.

Bland en del boende har kritik riktats mot att BID:en inte tillräckligt engagerar de boende och deras perspektiv, utan utgår från fastighetsägarna.

4. Drivande utvecklingsledare

BID Sofielunds utvecklingsledares roll har varit avgörande för framgången. Hans engagemang och driv omnämns som av betydande karaktär för BID Sofielund. Även om det innebär en stor risk att bygga strukturer kring personer, är det också en naturlig del i en tillitsbaserad process som denna. Det kräver en viss typ av person som kan samla människor, lösa konflikter, dra ihop trådar och skapa en rörelse i processer. Inte minst har utvecklingsledaren också sökt ytterligare medel som föreningen haft förmånen att kunna röra sig med och göra ytterligare insatser.

I en uppbyggnadsfas, som BID Sofielund varit inne i, har utvecklingsledaren definitivt haft en avgörande roll. Ifall så nödvändigtvis måste vara fallet i processen framöver är därmed inte sagt; det är troligt att det finns såväl för- som nackdelar med personberoendet, men att någon behöver ha rollen som pådrivare är klart. I det här fallet har utvecklingsledaren finansierats av staden och genom sin anställning där också haft många ingångar in i staden. Detta ses av fastighetsägarna som en stor fördel, även om ett behov av att förankra arbetet i Sofielund också efterfrågas inom Malmö stad. Detta skulle kunna innebära att man kan dra ännu större nytta av de direkta kopplingarna mellan BID Sofielund och Malmö stad.

5. Nyckelprojekt

Ofta återkommande vid intervjuer är vikten av Sofielundspatrullen. Den har inneburit att Fastighetsägarnas engagemang direkt syns i området – inte bara genom resultatet att det är en ren och ordnad stadsdel, utan också att tolv till femton personer återkommande vistas i området med området som sitt fokus. Att dessa personer arbetar under lång tid tolkas som ett tecken på ett långsiktigt engagemang i området, och detta skapar tillit mellan fastighetsägare och boende, menar man. Nyckelprojektet behöver signalera och bygga just detta: engagemang och tillit. I Sofielund har Sofielundspatrullen inneburit det. Även om mycket annat görs av BID Sofielund är det viktigt med en sådan här satsning och vad det kan signalera.

6. Långsiktighet

För verklig områdesutveckling finns inga quick-fixes – snabba lösningar. Den vetskapen och insikten behöver alla inblandade vara överens om. För

att bygga tillit till området och till varandra krävs att man låter utvecklingen ta tid, också för att boende ska kunna växa med sitt område i dess utveckling. Ett gentrifieringsshot är ständigt överhängande i en sådan här områdesutveckling, och det långsiktiga engagemanget innebär en typ av garanti mot fastighetsägare som endast är ute efter att tjäna snabba pengar. Det långsiktiga perspektivet är en förutsättning för positiv områdesutveckling. Såväl fastighetsägare som övriga aktörer i Sofielund är väl medvetna om detta och det har varit en förutsättning under hela processen.

7. Tillit

Tillit är såväl ett mål som ett medel i processen, men också en återkommande fråga vid samtal med inblandade. Tillit och förtroende spelar en oerhört central roll för kvaliteten på samarbetet, och präglar den samverkanskultur som råder i BID Sofielund där samtliga släpper garden och sina tidigare roller när man går in i Sofielunds-samarbetet. Tilliten har möjliggjort satsningarna i området, att man litar på att andra uppfyller sina löften, att fastighetsägare samarbetar i andra frågor som man tidigare inte gjort. Vad som möjliggjort denna öppna kultur är svårt att definiera, men det har varit ett tydligt karaktärsdrag vars betydelse bör understrykas.

Tillit, eller förtroende, gentemot de boende nämns också som det viktiga för att lyckas med framgången i området. Att arbeta utifrån och för tillit präglar BID Sofielund starkt, och kan sägas vara en mycket viktig framgångsfaktor.

Framgångsfaktorer BID Sofielund:

1. Förståelsen för området
2. Gemensam problem- och målbild
3. Medlemsstruktur
4. Drivande utvecklingsledare
5. Nyckelprojekt
6. Långsiktighet
7. Tillit

6. Intervju- och litteraturförteckning

Intervjupersoner:

Anders Fransson, VD Lifra

Tobias Nilsson, Fastighets- och gatukontoret Malmö stad

Andreas Schönström, kommunalråd

Hjalmar Falck, utvecklingsledare BID Sofielund

Kwame Moore, VD Eroom

Jan Svärd, brf Cykeln

Jonatan Örstrand, fd kommunpolis

Eva Ek Törnberg, fd medlem i BID Sofielund genom brf Intagan

Litteratur och rapporter:

Bohman, H. och Jingryd, O. (2015) *Fastighetsägare och områdesutveckling: Utgångspunkter för BID Sofielund*. Malmö högskola.

Ivert, A-K och Kronkvist, K. (2017) *Utvecklingen av brott och otrygghet i norra och södra Sofielund En effektutvärdering av Fastighetsägare Sofielunds arbete*. Institutionen för kriminologi, Fakulteten för hälsa och samhälle, Malmö högskola.

Port, M. (2018) *BIDDing on cities - Applying the Business Improvement District model for urban sustainability*. Thesis for the fulfilment of the Master of Science in Environmental Management and Policy. Lund universitet.

