

Starkare tillsammans

Tryggare och attraktivare livsmiljöer genom BID-inspirerad samverkan
Stockholm april 2023



FASTIGHETSÄGARNA

Innehåll

Innehåll 2

Förord 3

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet 4

Trygghet är nyckeln till attraktiva stadsmiljöer	5
Fastighetsägare är samhällsutvecklare	5

2. Så fungerar BID-samverkan 7

Från Nordamerika till resten av världen	8
En svensk BID-modell	8
BID i praktiken	9
Stor potential för BID-samverkan på fler områden	9

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan 10

Case 1: Från skräpig yta till grön och social mötesplats i Rågsved	12
Case 2: Tryggare trapphus i Skärholmen	12
Case 3: Färre bostadsinbrott i Järva tack vare trygghetsbesiktningar	12
Case 4: Ökad kunskap om våld i nära relationer ska hjälpa fler kvinnor	13
Case 5: Minskad narkotikaförsäljning i Rinkeby	13

Case 6: Sommarjobb i Bro hjälper hemmasittare tillbaka	14
--	----

Case 7: Ökat kulturutbud stärkte folklivet i Sigma	14
--	----

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan 16

5. Rekommendationer 19

STARKARE TILLSAMMANS
TRYGGARE OCH ATTRAKTIVARE
LIVSMILJÖER GENOM
BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer

Tips! Det går att klicka på den här menyn.

Förord

ALLT FLER FASTIGHETSÄGARE väljer BID-inspirerad samverkan för att stärka tryggheten och öka attraktiviteten och livskvaliteten där människor bor, arbetar och vistas. Under de senaste tio åren har antalet fastighetsföreningar som jobbar utifrån denna modell fyrfaldigats och idag finns BID-inspirerad verksamhet från Malmö i söder till Skellefteå i norr. Det är en fantastisk tillväxt, på frivillig grund bör tilläggas, men framför allt ett uttryck för ett fortsatt behov av strukturerad samverkan mellan aktörer från olika delar av samhället. Fastighetsägare, kommun, polis, civilsamhälle, samfund och ideella verksamheter kan tillsammans åstadkomma resultat som ingen enskild aktör på egen hand hade mäktat med.

I denna rapport berättar vi vad BID-inspirerad samverkan innebär och hur den skiljer sig från andra former av platssamverkan, hur BID fungerar i praktiken och vad modellen ger för resultat. Några av de medlemsföretag som själva engagerat sig i BID-inspirerad samverkan delar också med sig av sina erfarenheter och lärdomar.

Rapporten vänder sig i första hand till fastighetsägare och beslutsfattare, men kan förhoppningsvis även läsas med behållning av andra.

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer

Tillsammans för trygghet och attraktivitet



STARKARE TILLSAMMANS
TRYGGARE OCH ATTRAKTIVARE
LIVSMILJÖER GENOM
BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer



FASTIGHETSÄGARNA

Tillsammans för trygghet och attraktivitet

Trygghet är nyckeln till attraktiva stadsmiljöer

ALLA STADSMILJÖER ÄR unika, men alla attraktiva platser har en avgörande sak gemensamt: de uppfattas som trygga. När människor upplever att byggnaderna, gatorna, stråken och ytorna mellan husen tas omhand och inte känner oro över att vistas utomhus får det positiva effekter på ett bredare plan. Fler kommer då vilja besöka platsen, välja att leva där och investera i bostäder och nya verksamheter.

I många svenska städer finns platser där avsaknaden av trygghet är ett allvarligt problem. Både den upplevda otryggheten utomhus sent på kvällen samt oron över brottsligheten i samhället har under de senaste tio åren ökat, enligt Brå:s årliga nationella trygghetsundersökning.¹ Oavsett vad den upplevda otryggheten och oron beror på får den konsekvenser för samhället. När människor undviker att lämna hemmet kvällstid minskar folklivet vilket i sin tur försämrar förutsättningarna för det lokala affärslivet.

För att komma till rätta med brottsligheten krävs en polisiär närvaro. Det är och förblir statens ansvar att upprätthålla ordning och säkerhet.

1. Brå (2022). Nationella trygghetsundersökningen 2022, <https://bra.se/statistik/statistiska-undersokningar/nationella-trygghetsundersokningen.html>

I trygga stadsmiljöer finns vanligtvis en lokalt närvarande och väl förankrad polis. Det innebär inte att fastighetsägaren saknar betydelse. Tvärtom. I samverkan med andra aktörer kan fastighetsägare skapa trygga och attraktiva miljöer där människor vill leva, bo, umgås och arbeta.

Fastighetsägare är samhällsutvecklare

FÖR DE FLESTA fastighetsägare är kontakten med kommunen och delar av lokalsamhället en självklar del av förvaltningen, bland annat gällande bygglov och i trafik- och tillgänglighetsfrågor.

Det finns även många fastighetsägare som, utöver den löpande driften, har valt att ta ett ökat bostadssocialt ansvar. Det kan till exempel handla om att i samverkan med kommunen eller organisationer i civilsamhället erbjuda människor med svag ekonomi en långsiktig och tryggare boendesituation. I rapporten *Hitta hem* berättar sex fastighetsägare i Stockholmsregionen om vad de gör för att motverka bostadslöshet.²

2. Fastighetsägarna Stockholm (2021). Hitta hem – Så kan fastighetsägare ta ökat bostadssocialt ansvar, https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/stockholms-rapporter/fastighetsagarnasthlm_hitta-hem-rapport_2021.pdf?bustCache=1625040587696

På samma sätt som fastighetsägare axlar ett ansvar genom att stödja enskilda människor med att finna stabilitet i ett eget boende arbetar allt fler också för att skapa stabilitet i sina närområden. Den som äger och förvaltar en fastighet kan genom fysiska åtgärder på platsen och genom sin förvaltning vara viktig, ibland avgörande, för att vända en negativ utveckling och stärka attraktiviteten i ett bostadsområde.

Ingen fastighetsägare klarar dock uppgiften på egen hand. På senare år märks också ett växande intresse för samverkan mellan olika aktörer i avgränsade geografiska områden. Ibland räcker det att fastighetsägarna, kommunen och polisen har en tät dialog för att hantera de problem som kan uppstå i en stadsmiljö, men när det rör sig om mer komplexa utmaningar krävs ofta ett bredare engagemang. Allt oftare vill även butiksägare, andra näringsidkare, ideella föreningar, samfund och bostadsrättsföreningar hjälpa till.

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer





Jorunn Rådberg, Victoriahem

”Det är lönsamt att ta ett gemensamt samhällsansvar”

Victoriahem är ett av landets största fastighetsbolag med bostäder över större delen av södra Sverige. Många av bostäderna finns i mångmiljonprogramsområden och utöver att rusta upp lägenheter med eftersatt underhåll krävs ett långsiktigt och socialt ansvarstagande. På flera av de platser där Victoriahem äger bostäder har företaget tagit initiativ till platssamverkan för att stärka tryggheten och attraktiviteten.

Sedan den första BID-föreningen bildades i Järva 2007 har företaget varit med i bildandet av ytterligare tio stycken i Stockholmstrakten, Göteborg och Malmö. För Jorunn Rådberg, som arbetar med förvaltningsfrågor på Victoriahem, är engagemanget i det kringliggande samhället en del i fastighetsförvaltningen.

– Vi ser att det är lönsamt att ta ett gemensamt samhällsansvar. Det är frågor som påverkar grunden för vår affär, till exempel fastighetsvärden och driftskostnader.

Ibland kan det upplevas lättare och kanske effektivare att göra saker på egen hand. Det gäller inte vid platssamverkan menar Jorunn Rådberg.

– Göra själv kanske känns enklare, med fler aktörer ökar behovet av struktur, tydliga mål och uppföljningar. Vi har sett att det är framgångsrikt att jobba mot gemensamma mål i ett mindre geografiskt område med dem som är

berörda. Vi är inte konkurrenter i ett bostadsområde utan är helt beroende av att alla är med för att lyckas.

När den första BID-föreningen i Stockholm bildades i Järva för 16 år sedan handlade mycket om att få till bredare och mer lönsamma upphandlingar. Sedan dess har samverkan utvecklats till att handla om att i dialog med andra aktörer skaffa sig en gemensam lägesbild av området, förstå vad som händer och framför allt vad som behöver göras. Nya aktörer har också valt att engagera sig i de BID-inspirerade föreningarna, alltifrån livsmedelshandlare till ideella föreningar.

– På senare tid har också fler möjligheter att samarbeta öppnats, mindre upplevelse av konkurrens och istället inser fler att vi behöver varandra. Genom att visa att vi tar ansvar tillsammans blir vi relevanta att prata med.

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer

Så fungerar BID-samverkan



STARKARE TILLSAMMANS
TRYGGARE OCH ATTRAKTIVARE
LIVSMILJÖER GENOM
BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet
och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på
BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad
BID-samverkan

5. Rekommendationer

Så fungerar BID-samverkan

Från Nordamerika till resten av världen

Genom ökad samverkan mellan relevanta aktörer skapas trivsammare, tryggare och därmed mer attraktiva områden. Insatser där ett antal aktörer går samman för att stärka attraktiviteten så att människor ska vilja bo, leva, umgås och arbeta där brukar kallas plats-samverkan. En specifik modell för platssamverkan som under de senaste decennierna fått stort genomslag internationellt är så kallade Business Improvement Districts, förkortat BID. Som framgår av namnet handlar det om att på olika sätt stärka attraktiviteten och öka fastighetsvärdena inom ett geografiskt avgränsat område.

Metoden har sina rötter i USA under första halvan av 1900-talet. I städer som Detroit och Chicago, som under framför allt 1930- och 40-talen upplevde ökad konkurrens från de framväxande förortscentren, valde fastighetsägare och affärsinnehavare att tillsammans göra stadskärnorna mer attraktiva. Fokus för sammanslutningarna var i regel samordnade marknadsföringsinsatser, årliga parader och guidade stadsturer för att lyfta fram områdets historia. Sammanslutningarna blev också naturliga företrädare i mötet med politiken om alltifrån bättre parkerings-

möjligheter till upprustning av nedslitna och övergivna platser i städernas centrala delar. Modellen fortsatte att utvecklas under följande decennier. Den första moderna BID-modellen, som bland annat gav fastighetsägarna beskattningsrätt, bildades i Toronto i Kanada 1969.

BID har under de senaste decennierna spridits även till andra delar av världen. Som med alla modeller har de utvecklats utifrån de förutsättningar som råder i respektive land. I vissa länder är medverkan obligatorisk och i vissa länder har sammanslutningarna, precis som i Kanada, fått en slags beskattningsrätt.

En svensk BID-modell

Även i Sverige har modellen slagit igenom och nya BID-inspirerade samverkansföreningar bildas löpande både i stadskärnor och i städernas ytterområden. För närvarande finns det uppskattningsvis ett hundratal aktiva platssamverkanspartnerskap runt om i Sverige. Av dessa bedrivs 31 utifrån den mer strukturerade BID-modellen.

Den första BID-samverkan bildades 2001 i Gamlestaden i Göteborg. Sex år senare blev Fastighets-

ägare i Järva den första BID-föreningen i Stockholm. Det är dock framför allt under det senaste decenniet som utvecklingen tagit fart på allvar. Åren 2013–2023 ökade antalet BID-inspirerade föreningar från sju till 31. Det är en fyrfaldig tillväxt som skett på frivillig basis utifrån de unika förutsättningar och behov som råder på platser, inte på grund av tvingande lagstiftning.

Gemensamt för den BID-samverkan som förekommer i Sverige är viljan att öka attraktiviteten och komma till rätta med olika problem och utmaningar i närområdet, antingen i städernas centrala delar eller i stadsdelar längre från stadens centrum. Det kan då handla om insatser av ren förvaltningskaraktär så som förbättrad renhållning, borttagande av klotter och skadedjursbekämpning. Det kan även handla om förebyggande åtgärder, till exempel informationsinsatser för att informera om och förhoppningsvis förebygga sociala problem, alltifrån våld i nära relationer till missbruk av narkotika, eller att ge ungdomarna i ett område sommarjobb.

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

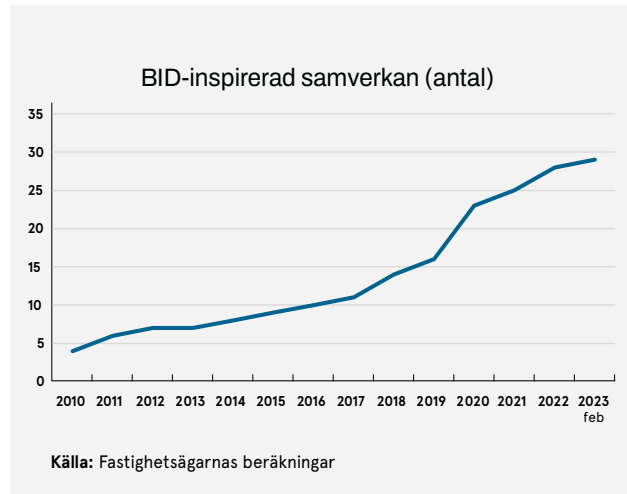
3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer



2. SÅ FUNGERAR BID-SAMVERKAN



BID-samverkan har visat sig vara en framgångsrik metod i socioekonomisk svagare områden. I Malmö bildades 2014 en BID-samverkansförening för att komma tillrätta med de problem och den otrygghet som präglades Södra Sofielund, även kallat Seved. BID Sofielund³ har genom ett starkt engagemang från staden, fastighetsägare och en rad andra lokala aktörer bidragit till att vända utvecklingen i området och mycket tyder på att Sofielund kommer att tas bort från polisens lista över utsatta områden. Ungefär en tredjedel av aktiv BID-inspirerad samverkan sker i utsatta områden. Sammanlagt finns BID i elva av de 19 områden som finns på polisens lista.

3. I detta fall står BID för Boende, Integration och Dialog.

BID i praktiken

En BID-inspirerad samverkan syftar till att komplettera och förbättra existerande samhällelig service, inte ersätta den. Det svenska planmonopolet ger i flera avseenden kommunerna en starkare roll än i andra länder och för fastighetsägarna kan BID vara ett sätt att bli en aktiv part i stadsutvecklingen.

De exakta formerna för BID varierar utifrån de lokala förutsättningarna. Ibland handlar det om att lokala fastighetsägarföreningar samverkar med kommunen. I andra fall ingår kommunen formellt i en förening och medverkar fullt ut i verksamheten. En avgörande skillnad från annan platssamverkan är att arbetet sker i föreningsform med tydliga krav på struktur, planering och uppföljning.

Förutsatt att det finns tillräckligt många aktörer som är villiga att engagera sig, satsa tid och pengar för att ta sig an en utmaning så bildas en gemensam organisation, oftast i form av en ideell förening. I samband med det utarbetas en verksamhets- och affärsplan, en organisationsplan samt en budget.

Samtliga medlemmar i föreningen bidrar till finansieringen som vanligen baseras på storlek och fastighetsinnehav i området. Det förekommer också att kommuner går in och delfinansierar olika projekt och funktioner samt att andra externa finansieringslösningar tillkommer. I de fall som intäktbringande aktiviteter utförs inom samarbetet går dessa medel tillbaka till verksamheten.

Stor potential för BID-samverkan på fler områden

Den kraftiga tillväxten av BID-inspirerad samverkan visar att det finns ett behov av ökat lokalt samarbete mellan olika aktörer. Det snabbt ökade antalet föreningar bör också tas till intäkt för att den svenska BID-modellen, baserad på frivillighet och inte tvång, fungerar bra. När människor engagerar sig av fri vilja blir inte bara resultatet bättre, engagemanget blir också mer långsiktigt. BID-samverkan bygger vidare på den långa tradition av samarbete mellan privata och offentliga aktörer som i många avseenden är unik för Sverige.

Även om BID-inspirerad samverkan i Sverige ofta används för att komma tillrätta med upplevd otrygghet används modellen även för att skapa lokalt engagemang i mer utpräglade stadsutvecklingsfrågor. Precis som i USA för snart hundra år sedan kan en BID-inspirerad samverkan även ägna sig åt aktiviteter som på olika sätt stärker områdets synlighet, så som områdesdagar och marknadsföring. Många föreningar ägnar mycket kraft åt att genom reklamkampanjer, utsmyckning och belysning stärka områdets kvällsekonomi.

Det gångna decenniets goda erfarenheter av BID bör resultera i att modellen används också på andra områden. Det skulle kunna handla om att på ett mer strukturerat sätt främja besöksnäringen i en del av staden, till exempel genom att positionera vissa platser och besöksmål, samt som ett sätt att bidra till och utveckla den kommunala planprocessen.

STARKARE TILLSAMMANS TRYGGARE OCH ATTRAKTIVARE LIVSMILJÖER GENOM BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer

Goda exempel på BID-inspirerad samverkan



STARKARE TILLSAMMANS
TRYGGARE OCH ATTRAKTIVARE
LIVSMILJÖER GENOM
BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet
och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på
BID-inspirerad samverkan

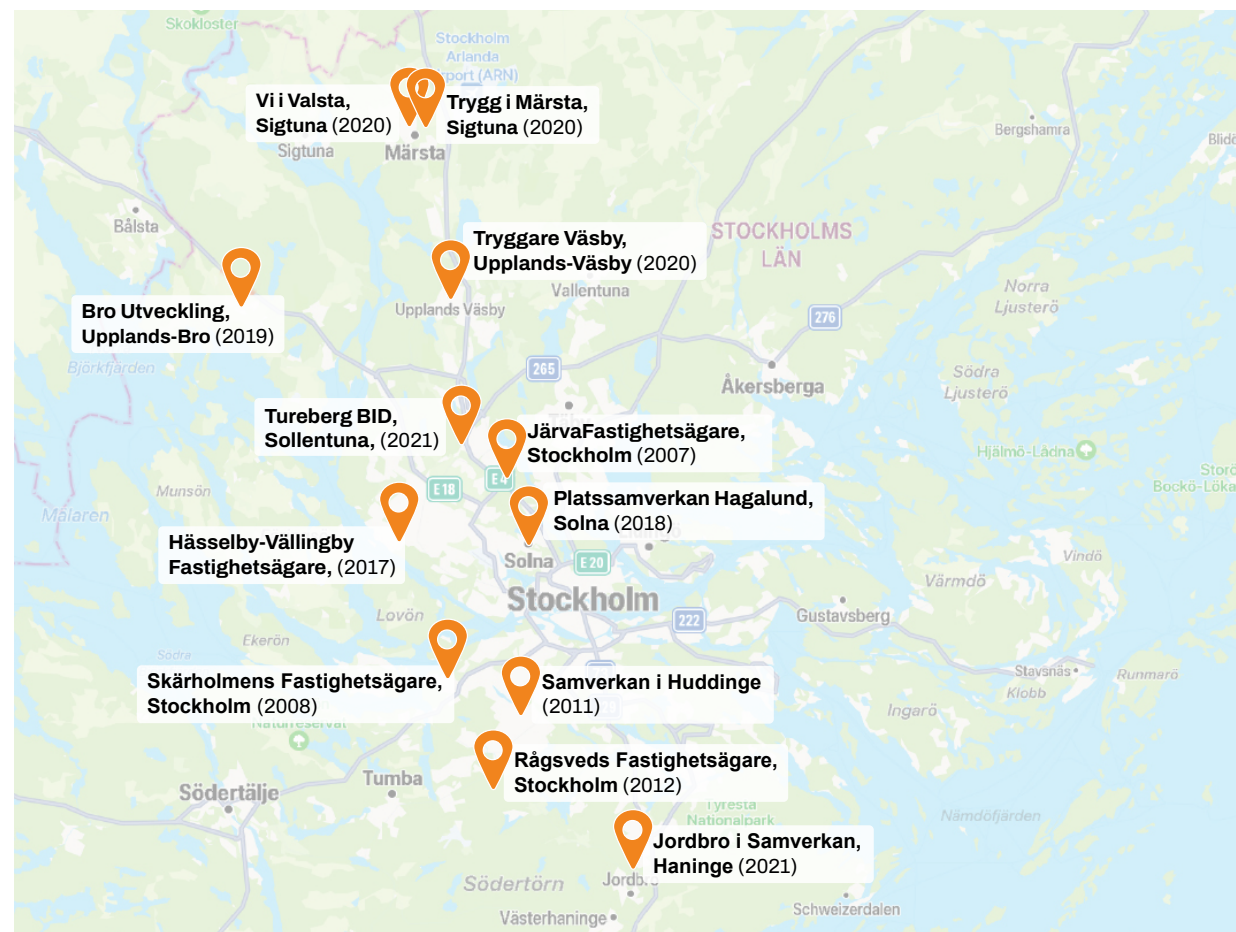
4. Fem insikter för en lyckad
BID-samverkan

5. Rekommendationer

Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

Det finns gott om inspirerande exempel på fastighetsägare i Sverige som i samverkan med andra lokala aktörer bidrar till att stärka attraktiviteten och livskvaliteten i sina områden. I Stockholm finns tolv BID-inspirerade föreningar. Fastighetsägare i Järva bildades redan 2007 och så sent som 2021 tillkom Tureberg BID i Sollentuna och Jordbro i Samverkan i Haninge.

I denna del av rapporten beskrivs några av dessa initiativ, deras fokus och vad de åstadkommit. Som framgår är varje samverkansförening unik sett till syfte, förutsättningar och prioriteringar. BID-inspirerad samverkan kan handla om alltifrån större strukturella insatser, så som i Rinkeby där det krävdes att byggnader revs och infrastruktur gjordes om för att komma tillrätta med den lokala otryggheten, till riktade informationsinsatser för att hjälpa våldsutsatta kvinnor att få hjälp.



Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer

Case 1: Från skräpig yta till grön och social mötesplats i Rågsved

Trots att det finns ett betydande intresse i Rågsved i södra Stockholm för odling saknade de boende i området länge rätt förutsättningar. Bildandet av projektet Rågsveds Gröna Gårdar blev början på en förändring. Målsättningen med projektet, som initierades av Rågsveds Fastighetsägare 2013, är att uppmana, uppmuntra och stödja hyresgäster att ta egna initiativ till att använda, utveckla och påverka sina utemiljöer.

En av de platser som varit i fokus för projektet är en liten yta som är inklämd mellan två fastigheter tillhörande ett par av medlemmarna i fastighetsägarföreningen. Ytan ägs av staden, men på grund av dess undanskymda placering hade den tillåtits växa igen av gräs och sly.

Rågsveds Gröna Gårdar tog initiativ till att transformera platsen från en plats för skräp till en odlingsplats för de boende i området. För att lyckas krävdes samverkan mellan flera aktörer. Stadsdelen röjde bort sly och skräp från platsen. Med undantag från några träd som kunde ge skugga blev ytan ren och tom. Därefter var det dags för de ideella krafterna i projektet att börja arbetet. Marken täcktes med bark och nya odlingslådor placerades ut. Fastighetsbolaget SISAB, som äger den intilliggande förskolan, tog ansvar för att hålla en vattencistern fylld för vattning.

Några år senare är resultaten av satsningen tydliga. Idag ryms hundra odlingslådor på platsen som tas om hand av ett sextiotal odlare. Utöver att ge grönsaker

och blommor har den bortglömda ytan blivit en levande mötesplats i stadsmiljön som bidrar till att sprida både glädje och optimism.

Case 2: Tryggare trapphus i Skärholmen

Trapphuset i en fastighet är en social mötesplats för de boende, men ibland händer att det blir ett tillhåll för personer som inte nödvändigtvis bor i huset. Så kallat systematiskt häng i trapphus och allmänna utrymmen skapar otrygghet och gör i värsta fall att de boende undviker att lämna sina lägenheter.

Trygga trappan i Skärholmen är ett samverkansprojekt mellan Skärholmens Fastighetsägare, Svenska Bostäder, Stockholmshem och polisen. Initiativet bygger på erfarenheter från Malmö startade 2021 med målsättningen att stärka de boendes trygghet och undvika att fastigheternas gemensamma utrymmen används för alltifrån droghandel till att gömma undan droger och vapen. Genom att försvåra att trapphuset kan användas för utomstående blir det också möjligt att lagföra personer som bryter mot förbudet.

Inledningsvis gjordes en undersökning för att ta reda på i vilka fastigheter som problematiken fanns. Därefter ingick Trygga trapphus i Skärholmen ett samarbetsavtal med polisen som innebär att de får lagföra obehöriga som hänger i trapphusen. En förutsättning är att fastigheterna har ett fullgott skal skydd – det går inte att lagföra personer om dörren står olåst. När målsättningen och metoden hade förankrats med hyresgästerna sattes informations-

dekaler upp, även det en förutsättning för att polisen ska kunna lagföra obehöriga.

Ett år efter att satsningen inleddes kunde fastighetsägarna konstatera tydliga resultat. Kostnaderna för städning av de allmänna utrymmena hade minskat, antalet orosanmälningar hade blivit färre och tryggheten bland de boende hade ökat. Eftersom fastighetsägarna kontinuerligt träffas kan utvecklingen följas och insatserna ändras när det finns behov. Ett viktigt verktyg har varit de sensorer som placerats ut i trapphusen för att skapa en bättre uppfattning om när det systematiska hängandet uppstår. Eftersom sensorerna inte samlar in data som kan härledas till enskilda individer krävs inte kameratillstånd.

Case 3: Färre bostadsinbrott i Järva tack vare trygghetsbesiktningar

I början av 2000-talet var situationen i Järva besvärlig. Bilinbrott och cykelstölder förekom regelbundet, buskörning på innergårdarna var vanligt och runt återvinningsstationerna växte sig sopbergen höga. Lägg till det att underhållet av både grönytor och belysning var eftersatt och det är lätt att förstå varför den upplevda tryggheten var låg.

Trots att polisen tidigare hade genomfört riktade satsningar för att komma åt kriminaliteten hade antalet inbrott i Järva inte minskat. Uppklaringsgraden hade visserligen ökat, men från låga nivåer. Även om de boende blev bestulna på smycken och guld som de förvarade i hemmet polisanmäldes brotten sällan. De gärningsmän som lagfördes stod ofta inför rätta

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer



3. GODA EXEMPEL PÅ BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

också för grövre brott och dömdes därför sällan för inbrotten i området.

För att komma tillrätta med situationen bestämde sig ett antal fastighetsägare 2007 för att bilda fastighetsföreningen Fastighetsägare i Järva. Tidigt i föreningens liv blev trygghetsbesiktningar ett viktigt verktyg för att stärka tryggheten. En trygghetsbesiktning är en systematisk kartläggning av fastigheten, alltifrån placering av tvättstugor, hur skalskyddet fungerar samt gemensamma ytor, trapphus och utemiljö.

När Brottsförebyggande rådet drygt ett decennium senare utvärderade arbetet konstaterades ett tydligt samband mellan åtgärderna och nedgången i antal anmälda brott i området. Resultatet var tydligt. Fastigheter som hörde till fastighetsägare som var medlemmar i fastighetsägarföreningen och som hade besiktat tryggheten var mindre utsatta för inbrott år 2020 jämfört med 2007 men även jämfört med övriga fastigheter i området. 2008 genomfördes 202 inbrott i bostäder som tillhörde medlemmar i Fastighetsägare i Järva, 2018 var det nere i 45 inbrott, en minskning med 78 procent. Samma minskning syns inte i de fastigheter som tillhör fastighetsägare som står utanför Fastighetsägare i Järva.

Case 4: Ökad kunskap om våld i nära relationer ska hjälpa fler kvinnor

Ett av de vanligaste våldsbrotten i socioekonomiskt utsatta områden som polisanmäls är våld mot kvinnor och barn. Även om våld i nära relationer i första hand påverkar våldsoffren innebär företeelsen stora

kostnader för samhället i form av vård, sjukskrivningar samt insatser från socialtjänst och polis.

Trots att fastighetsägare inte har någon juridisk skyldighet att agera om en kvinna eller ett barn utsätts för våld har många valt att engagera sig. Svenska Bostäder är en av dessa aktörer och redan i början av 2000-talet inleddes ett samarbete med den Stockholmsbaserade kvinnojouren Alla Kvinnors Hus.

För några år sedan valde ett antal fastighetsägarföreningar i Stockholm att göra en samlad nysatsning. Äldre informationsmaterial som fanns i trapphus och tvättstugor sågs över och reviderades. På de nya affischerna i trapphusen står det "Du har rätt att känna dig trygg i ditt hem" samt kontaktuppgifter för den som behöver hjälp. Informationsmaterialet i tvättstugorna, som är översatt till de åtta vanligaste språken i områdena, är mer omfattande och beskriver bland annat hur en destruktiv relation kan se ut. Även i förvaltarnas personalutrymmen sattes information upp om vilka tecken som man bör vara uppmärksamma på i mötet med de boende.

Under 2021 genomförde fastighetsägarföreningarna en gemensam personalutbildning för i första hand den operativa personalen på företagen. Vid utbildningarna, som inkluderade föreläsningar av Alla Kvinnors Hus, Fastighetsägarna Stockholm, polisens grupp för brott i nära relationer och Stockholms stads våldsförebyggande team, beskrevs hur våld i nära relationer kan se ut. Vilka är varningstecken som är viktiga att vara uppmärksam på, hur görs en polis-anmälan och orosanmälan och hur hanteras dessa

anmälningar av polisen respektive socialtjänsten var några av punkterna.

Personalutbildningen välkomnades av de medverkande. Särskilt uppskattat var de handfasta tipsen på vilka signaler som det finns skäl att vara uppmärksam på. Målsättningen är att kunna anordna fler riktade utbildningstillfällen riktade mot de yrkeskategorier som i första hand träffar och interagerar med de boende.

Case 5: Minskad narkotikaförsäljning i Rinkeby

Skårbygränd i Rinkeby centrum var länge en källa till många av de problem som plågade området. Orsakerna var flera, däribland narkotikaförsäljningen. Den bristande belysningen gjorde inte saken bättre. En gångbro som ofta användes för stenkastning samt det faktum att det fanns många olika flyktvägar för den som snabbt ville lämna platsen bidrog till att polisen hade svårt att få kontroll på platsen.

Den negativa utvecklingen krävde nya lösningar. Närpolisen tog därför kontakt med fastighetsföreningen i Järva och tillsammans kom de och företrädare för kommunen överens om att tillsammans inleda en platssamverkan i området kring Skårbygränd.

I den första fasen gjordes en översyn av området för att identifiera vilka gator och gångstråk som kunde spärras av. Genom att placera ut betonglejon på ett antal strategiska platser var målsättningen att stärka säkerheten för gångtrafikanterna. Ny, enhetlig belysning installerades också i hela området, både på kommunens mark och de privata fastighetsägarnas.

STARKARE TILLSAMMANS TRYGGARE OCH ATTRAKTIVARE LIVSMILJÖER GENOM BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer

3. GODA EXEMPEL PÅ BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

I den efterföljande fasen var två större åtgärder i fokus. Inledningsvis revs en grillkiosk som länge varit centrum för mycket av brottsligheten. Gångbron, som återkommande använts för stenkastning, ersattes i sin tur med en annan lösning.

Efter insatserna har de problem som tidigare orsakade stor frustration och skapade otrygghet i stort upphört. Platssamverkan bidrog till att de boende i stadsdelen åter vågade vistas i stadsmiljön och enligt fastighetsägarföreningen har den öppna narkotikahandeln försvunnit från platsen. Det har bidragit till att narkotikahandeln generellt minskat.

Case 6: Sommarjobb i Bro hjälper hemmasittare tillbaka

Många kommuner erbjuder sommarpraktik och sommarjobb till ungdomar. Det ger ungdomarna viktig arbetslivserfarenhet, men kan också vara en väg tillbaka för unga personer som haft svårt att finna sig tillrätta i skolan.

Upplands-Bro är en av de kommuner som valt att erbjuda sommarjobb i samverkan med aktörer från civilsamhället, i detta fall den ideella föreningen Bro Utveckling. Inom ramen för projektet "Ung Kraft Bro", som riktar sig till alla unga i Bro som bryr sig om sitt område och vill vara med och bidra till att göra det bättre, erbjöds 2022 sammanlagt 70 sommarjobb.

Ung Kraft består av en projektledare och feriehandledare. Medan Bro Utveckling står för samlingslokal, arbetskläder och arbetsredskap ansvarar kommunen för anställning, rekrytering samt löner

till feriehandledare och feriearbetare. Det är också formellt kommunen som är arbetsgivare och därmed bär arbetsmiljöansvaret. Fastighetsägarna som medverkar ansvarar för att komma med förslag på givande arbetsuppgifter och står för kostnaderna för eventuellt material.

Arbetsuppgifterna kan handla om att bygga, skruva och måla, men även vara med och genomföra olika typer av evenemang. Under de år som projektet pågått har ungdomarna målat och utsmyckat sex tunnlar i området, vid flera tillfällen handledda av professionella konstnärer.

Ung Kraft har också fått resurser för att arrangera aktiviteter. Sommaren 2021 genomfördes sju aktiviteter inom loppet av nio veckor, däribland en områdesdag.

Sommarjobbssatsningen inom ramen för Ung Kraft har vuxit för varje år sedan starten 2020. Flera ungdomar som tidigare varit hemmasittare har efter sommarjobbet valt att återvända till skolan. Inför sommaren 2022 startades Ung Kraft även i närliggande Kungsängen.

Case 7: Ökat kulturutbud stärkte folklivet i Sigma

Sigma i Upplands-Väsby upplevdes länge som en något öde plats med få människor i rörelse och därmed få verksamheter. För att vända utvecklingen tog Tryggare Väsby initiativ till en satsning för att öka kulturutbudet. Tryggare Väsby och kommunens gemensamma mål är att göra området till ett kulturellt centrum.

Tidigt beslutades att Väsby konsthall, som rönt internationell uppmärksamhet under årens lopp, tillfälligt skulle flytta in i en av de största lokalerna i Sigma. Kommunens kultur- och fritidsförvaltning har också ökat sin närvaro och arrangerar numera en rad aktiviteter i området, till exempel bokcirklar, kvinnocafé, språkcafé, stöd i jobbsökande, barnteater, föreställningar, konserter och annan verksamhet. Initiativen har fått fler att söka sig till stadsdelen och området upplevs numera som mycket mer levande än tidigare.

Tryggare Väsby ville även få in mer grönska i Sigma. Det var upprinnelsen till projektet Sigma trädgårdspark. Tillsammans med det kommunala bostadsbolaget Väsbyhem valdes en plats på baksidan av Sigma centrum ut. Med finansiering från Boverkets initiativ "Gröna och trygga samhällen" ska en trädgårdspark som passar de boende i området, både barn och äldre, anläggas. Parken ska stödja biologisk mångfald och bland annat bestå av en grön vägg, foderväxter, fjärilsrestauranger och holkar. Målsättningen är att parken ska vara så underhållsfri som möjligt, men även att den samtidigt ska bidra till att främja ett lokalt engagemang bland de boende, till exempel genom biodlarföreningar och trädgårdsföreningar.

STARKARE TILLSAMMANS TRYGGARE OCH ATTRAKTIVARE LIVSMILJÖER GENOM BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer



Gunilla Ridström, Tryggare Väsby

“Det blir en vinst för oss alla”

Tryggheten i Upplands Väsby hade länge varit ett bekymmer, men det var först efter ett uppmärksammat inbrott som fastighetsägarna i området började samverka. Idag är fastighetsägarföreningen Tryggare Väsby en viktig aktör i arbetet för att göra stadens centrala delar mer attraktiva.

En enskild bostadsrättsförening med knappt 57 lägenheter kan ha svårt att få gehör hos en kommun. Det fick Gunilla Ridström, som är ordförande i bostadsrättsföreningen Suseboparken i Upplands Väsby, erfara när hon försökte få till en dialog med kommunen efter att en av föreningens lokalhyresgäster efter ett inbrott valde att säga upp sitt hyresavtal. Lösningen blev en fastighetsägarförening.

I år fyller Tryggare Väsby tre år. Sedan starten har föreningens engagemang kontinuerligt vuxit. Tidigt lyckades föreningen i nära samverkan med polisen få bort droghandel från en närliggande parkeringsplats. Sommaren 2022 valde flera av bostadsrättsföreningarna i Tryggare Väsby att ge ungdomar från kommunen sommarjobb. Gunilla Ridström är positiv.

– Vi får hjälp med att ta hand om våra fastigheter och ungdomarna får jobb. Och vi lär känna varandra, får namn och ansikte på varandra. Det blir en vinst för oss alla.

Situationen i centrala Upplands Väsby har förbättrats sedan Tryggare Väsby startade. Trots att områdesutveckling är ett ständigt pågående arbete upplever många att arbetet nu i någon mån är klart. Gunilla Ridström håller inte med om att föreningen uppnått sitt mål och därför planeras nu för nästa steg. En möjlighet som diskuteras är att på ett mer strukturerat sätt se över vilka näringsidkare som hyr in sig i bostadsrättsföreningarnas lokaler med målet att få till en intressant blandning av verksamheter.

För Gunilla Ridström har fastighetsägarföreningen gjort tydlig nytta. Inte minst samarbetet mellan bostadsrättsföreningarna har blivit bättre vilket visat sig värdefullt när komplicerade situationer uppstår.

– Det mest värdefulla i min roll som ordförande i bostadsrättsföreningen är det kontaktnät jag har fått genom fastighetsägarföreningen. Jag har tillgång till kompetens och kunskap från bostadsbolagen och kommunen, vilket har underlättat många frågor.

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer

Fem insikter för en lyckad BID-samverkan



STARKARE TILLSAMMANS
TRYGGARE OCH ATTRAKTIVARE
LIVSMILJÖER GENOM
BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer



FASTIGHETSÄGARNA

Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

1. Identifiera och definiera de grundläggande utmaningarna

Gemensamt för all framgångsrik samverkan är att det finns en samsyn om vad som är de grundläggande problem och utmaningar som ska hanteras gemensamt. Det är viktigt att se verkligheten för vad den är. Om problemet i området är att det pågår öppen narkotikaförsäljning dagtid är en påkostad äventyrslekplats inte svaret. Det går inte att hoppa över trygghetsfrågorna i strävan att skapa ett attraktivare område. Ett effektivt trygghetsarbete går inte att bedriva utan polisen och kommunen.

2. Samlas kring en gemensam målbild

Lika avgörande som att enas kring en problem-bild är att finna samsyn om hur utmaningarna ska mötas. Realistiska målsättningar behöver utgå ifrån platsens geografiska avgränsning, de medverkande aktörernas resurser i form av tid, personal och ekonomi samt platsens förutsättningar i övrigt. En god idé är att tidigt

genomföra en nollmätning som ger en aktuell bild av läget i området, till exempel avseende vakanser, fastighetsvärden, antalet besökare, brottsutveckling och de boendes uppfattning om området. Nollmätningen kommer underlätta uppföljning och utvärdering.

3. Begär ett tydligt mandat

För att säkerställa att samverkan får kraft och kan upprätthålla tempot i verksamheten är det avgörande att den styrelse som väljs får ett tydligt och väldefinierat mandat gentemot medlemmarna själva, kommunen och området. Framtagandet av en tydlig verksamhetsplan gör det lättare för föreningens medlemmar att ge ett sådant mandat.

4. Involvera kommunen

Svenska kommuner har stort inflytande i förhållande till motsvarande beslutandenivåer i många andra länder. Framgångsrik samverkan förutsätter därför att det finns en tät och god dialog med berörda förvaltningar, men allra

helst att kommunen också formellt ingår i den BID-inspirerade samverkan. Ju bättre fastighetsägare och andra engagerade aktörer förstår kommunens planer, desto enklare blir det att se på vilket sätt samverkan kan komplettera pågående verksamheter.

5. Utvärdera löpande

Det är enbart genom att följa upp och utvärdera genomförda aktiviteter som en verksamhet utvecklas och kan nå långsiktig framgång. Därför är det avgörande att alla initiativ löpande utvärderas och stäms av mot resultatet av den initiala nollmätningen.

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer





Fredrik Håkansson, Malmegårds Fastigheter

”Samverkan behövs för att komma till rätta med utanförskapet”

Små aktörer kan göra stora insatser. Det visar Malmegårds Fastigheter som under lång tid kombinerat förvaltningen av företagets hyresfastigheter med en stark bostadssocial samverkan. Ökad samverkan är också nyckeln för att möta flera av de utmaningar som samhället står inför, menar företagets vd Fredrik Håkansson.

Malmegårds Fastigheter är inte en av Stockholms största fastighetsägare, men däremot en av de mer namnkunniga aktörerna. Det är delvis ett resultat av företagets bostadssociala engagemang. För Fredrik Håkansson, vd på Malmegårds Fastigheter, är det en naturlig del i förvaltningen.

– Vi ser oss som en samhällsbyggare och värnar om att våra hyresgäster ska känna sig trygga när de vistas i, eller transporterar sig till, sin bostad eller lokal.

Ända sedan den första hyresfastigheten förvärvades i Bromma 1973 har företaget på olika sätt engagerat sig i samhället. Sedan drygt ett decennium tillbaka har Malmegårds Fastigheter ett nära samarbete med Stockholms Stadsmission och hjälper bland annat människor med psykosocial problematik att få och lyckas behålla en egen bostad inom ramen för Bostad först.

En av de platser där Malmegårds Fastigheter har hyreslägenheter är Märsta norr om Stockholm. Här har företaget valt att engagera sig i den BID-inspirerade fastighetsföreningen Trygg i Märsta. Föreningen, som grundades 2020, ska

genom olika initiativ bidra till ett tryggt, trivsamt och attraktivt område.

Det handlar både om att stärka enskilda individers förmågor, till exempel att erbjuda barn och ungdomar sommarjobb och sommarlovsaktiviteter, och om att bidra till den kollektiva förmågan genom att främja grannskapsrelationer i nära samverkan med det lokala föreningslivet och civilsamhället. Förutom Malmegårds Fastigheter består föreningen av Wåhlin Fastigheter, Victoriahem, HSB, Fastpartner och kommunala Sigtunahem.

För Fredrik Håkansson är samverkan mellan fastighetsbolag, myndigheter och aktörer i civilsamhället också nyckeln för att få till ett fungerande lokalsamhälle och komma tillrätta med flera av de utmaningar som hela samhället har att hantera.

– Ska vi komma till rätta med utanförskapet, öka integrationen och minska de kriminella gängens påverkan måste samhällets alla aktörer samverka. Det är ett arbete som tar tid, men det är lärorikt och är något som utvecklar den löpande förvaltningen.

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer

Rekommendationer



STARKARE TILLSAMMANS
TRYGGARE OCH ATTRAKTIVARE
LIVSMILJÖER GENOM
BID-INSPIRERAD SAMVERKAN

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet
och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på
BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad
BID-samverkan

5. Rekommendationer

Rekommendationer

Näringslivet

- **Utveckla BID-inspirerad samverkan:** Platsamverkan kan utvecklas och bli mer effektiv i Sverige. Roller, mandat, ansvar, finansiering och avgränsningar behöver tydliggöras. Det skapar förutsättningar för att sätta långsiktiga mål för samverkan och gemensam uppföljning. Det är viktigt att genom dialog förstå och dra nytta av varandras kompetenser, tydliggöra de olika aktörernas roller, kompetenser, resurser och ansvarsområden och våga ställa krav på varandra i ett ansvarsutkrävande. Ökad tydlighet sänker trösklarna för att starta och utveckla samarbetsformen.
- **Lokal anpassning för innovation och utveckling av platser:** Genom långsiktighet och lokal platsnärvaro har fastighetsägare en naturlig kännedom om förutsättningar och möjligheter för den aktuella platsen eller området. Lokala anpassningar skapar flexibilitet utifrån platsens behov. Det bidrar till innovation och utveckling där fastighetsägaren är en naturlig motor för platsutveckling.

Kommunerna

- **Nyttja befintliga verktyg bättre:** Nedgångna och missköta fastigheter skapar otrygghet och riskerar att leda till brottslighet. Sedan 2022 ger bostadsförvaltningslagen kommuner större möjlighet att vidta åtgärder vid allvarligt misskött fastighetsförvaltning, till exempel kan en kommun ansöka hos hyresnämnden om att ett så kallat förvaltningsföreläggande ska meddelas fastighetsägaren.⁴ Föreläggandet kan förenas med vite. Fler kommuner behöver använda sig av denna möjlighet.
- **Använd BID för fler ändamål:** Kommuner bör använda BID som modell för att öka engagemanget i fler stadsutvecklingsfrågor, till exempel för att främja den lokala besöksnäringen samt som ett sätt att bidra till och utveckla den kommunala planprocessen.
- **Bidra till kunskapsdelning:** Fler kommuner bör aktivt bidra till att öka kunskapen om platsamverkan, platsutveckling och brottsförebyggande arbete. Det görs antingen genom att särskilt bjuda in fastighetsägare som får berätta om sina erfarenheter av BID eller genom att inkludera perspektivet i kommunernas befintliga sammanhang.

4. Riksdagen (2022), Bostadsförvaltningslag (1977:792), https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsforvaltningslag-1977792_sfs-1977-792

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer



Staten

- **Värna frivilligheten som drivkraft:** Trots att Sverige till skillnad från många andra länder saknar specifik BID-lagstiftning växer antalet initiativ runt om i landet. Frivilligheten är en nyckel både till engagemang och långsiktigt framgångsrik samverkan. Regeringen bör värna den fungerande frivilliga modellen.
- **Tydliggör kommunernas brottsförebyggande roll:** Den nya lagen om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete från 2023 innebär bland annat att landets kommuner får en samordningsfunktion och ansvar för att ta fram lägesbilder över brottslighet samt besluta om åtgärdsplaner.⁵ Lagen behöver kompletteras med krav på uppföljning. Det måste också bli tydligare vad de skriftliga överenskommelser om samverkan som ska ingås med relevanta aktörer har för innebörd.
- **Klargör utrymmet för platssamverkan:** Osäkerheten om vad kommunallagen och EU:s statsstödsregler medger gör att viktiga BID-initiativ riskerar att utebli. Regeringen bör se över, identifiera och undanröja hinder i befintlig lagstiftning som skapar osäkerheter för kommuner som vill engagera sig i olika former av platssamverkan.
- **Inrätta ett nationellt kunskapscentrum:** Genom att dela kunskap stärks upplevelsen av delaktighet och engagemang. Regeringen bör ge lämplig statlig myndighet, till exempel Boverket, i uppdrag att samlar, tillhandahålla och aktivt sprida ny kunskap om potentialen med BID-inspirerad samverkan.

5. Regeringskansliet (2021), Kommuner mot brott (2021:29), <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/sta-tens-offentliga-utredningar/2021/06/sou-202149/>

Innehåll

Förord

1. Tillsammans för trygghet och attraktivitet

2. Så fungerar BID-samverkan

3. Goda exempel på BID-inspirerad samverkan

4. Fem insikter för en lyckad BID-samverkan

5. Rekommendationer





FASTIGHETSÄGARNA