



BID – nyckeln till framgång är samverkan

Braskande rubriker om skjutningar, öppen droghandel och våld möter oss dagligen. Mycket utspelar sig i det som polisen kallar särskilt utsatta områden. Områden som står och förfaller och ofta kontrolleras av kriminella individer med stort våldskapital. Många ropar på hårdare tag, visitationszoner och fler poliser. Men är det vägen framåt? BID i Malmö valde en annan strategi. Något som gett ett resultat som BID:s verksamhetschef Milan Obradovic knappt vågade drömma om för tio år sedan.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Jag träffar honom och hans kollega Jeanette Berga, verksamhetsutvecklare hos BID Malmö, på deras kontor på Nobelvägen i Malmö. 2010 insåg Malmö kommun att man tappat greppet över ett antal områden i staden, bland annat Seved en del av stadsdelen Sofielund. Ett av de stora problemen var de många oseriösa hyresvärdarna. Av 59 var 20 oseriösa. Det var hyresvärdar som köpt och sedan flyttat till soliga breddgrader och håvat in hyror utan en tanke på underhåll, renoveringar eller service.

– De seriösa undrade ju vad som hände, en grannfastighet som bara förfaller. Så fokus var ju på tvångsförvaltning eller att seriösa köpte ut, berättar Jeanette Berga.

Vad som spädde på problemen var att de sociala myndigheterna försökte hitta boende till utsatta individer. De seriösa hyresvärdarna tog emot en viss procent i sina hus medan de oseriösa fyllde sina fastigheter utan att fundera över konsekvenserna.

– Under 2013 eskalerade problemen, berättar Milan Obradovic, det var som en krigszon. Öppen narkotikaförsäljning, prostitution, möjliga och nedgångna lägenheter, hus satta i förfall – ren misär. Hela området kontrollerades av 40 – 50 kriminella individer. Varken de sociala myndigheterna eller hantverkare vågade åka in i området. Janne Josefsson och dåvarande kommunalordförande Ilmar Reepalu var där med Sveriges television men blev utkörda. Något var tvunget att göras. Det första initiativet kom från de seriösa fastighetsägarna i området. De bildade föreningen Fastighetsägare BID Sofielund. Fokus låg på att försöka tvinga de oseriösa fastighetsägarna att sälja eller komma under tvångsförvaltning. Kommunen fick vara med men man var noga med att det var bolagen som skulle driva arbetet.

Samtidigt började man titta på processen som ursprungligen kommer från Kanada och står för Business Improvement District.

– Den ursprungliga tanken med BID var att optimera området med fokus på business. En följd av detta blev att man tömde fastigheter och topprenoverade vilket i sin tur medförde det blev svårt för de som tidigare bott där att bo kvar vilket ledde till gentrifiering, berättar han. Vårt BID står för att vi tillsammans med våra medlemmar sätter de boende och deras synpunkter högst upp på dagordningen för att skapa en positiv förändring. För oss står BID för Boende, Integration och Dialog. Först gällde kampen att få bort de oseriösa fastighetsägarna och skapa vettiga förutsättningar för ett bättre boende.

Den dåvarande verksamhetschefen

Hjalmar Falck var gammal nyhetschef och hade goda kontakter inom media. Plötsligt kom det stort uppslagna reportage i Sydsvenska Dagbladet där de oseriösa var på bild. Inte särskilt populärt och flera sålde till den seriösa gruppen fastighetsägare. Sedan gick man samman med bland annat miljöförvaltningen och hyresgästföreningen. Kontroller i fastigheterna resulterade i kostsamma viten och allt fler sålde. I takt med att de oseriösa försvann fick allt fler av de boende hopp om en något ljusare framtid.

– Ungdomarna fick lite hopp, staden gick in med program som ”Sluta skjut” och vi jobbade med idrottsföreningar och civilsamhället. Vi började samverka tätt med Malmö stad, fixa belysning och klippa buskar. Vi tog också en dialog med polisen och de frågade vad vi ville göra. Vi bad dem stänga av gator så att det blev svårare att köra snabbt in och ut med narkotikan. Allt tillsammans gjorde att det blev bättre och bättre. Jakten på de oseriösa pågår fortfarande men nu återstår egentligen bara ett mindre företag med några få lägenheter.

Under de tio år som gått har det startats en förening till i området som ligger precis intill, Fastighetsägare BID Möllevången, för att där skapa positiva förändringar i ett område som verkligen har allt. De två föreningarna samverkar under samlingsnamnet BID Malmö med

Milan och Jeanette som spindlar i nätet. De skapar möjligheter till samverkan mellan medlemmarna och egentligen inom hela civilsamhället. De tar initiativ, tar fram idéer men det är fastighetsägarna, hyresgästerna, brf:erna, företagen, polisen, myndigheter, ja, i stort sett alla, som tillsammans genomför och driver utvecklingen mot det bättre.

Verksamheten finansierats genom medlemsavgifter. De stora fastighetsägarna betalar 9 kronor per uthyrd kvadratmeter, upp till 375 000 kronor per BID-område medan brf:er har en låg kostnad på några tusenlappar per år beroende på storlek och i vilket område de ligger i.

Ett extra plus är också att varje brf får en kostnadsfri trygghetscertifiering framtagen av Länsförsäkringar och Polisen, där man går igenom 70 olika punkter. Något man normalt får betala 15 – 20 000 kronor för. Han berättar att alla brf:er de kontaktat blivit medlemmar men att en hel del återstår ännu.

– De stora hyresvärdarna såg vikten av att ha med brf:erna. Det handlar om att få till dialogen och samsynen om området, få med alla på tåget så att om det händer något får man reda på det med detsamma, säger Milan.

– Händer det något kan vi genom vår samverkan se till att polis och andra myndighetsrepresentanter snabbt är på plats. Det gäller att släcka saker och ting som ligger och pyr innan det eskalerar till något värre.

En central samarbetspartner är föreningen Flamman - socialt förebyggande centrum. De är väl etablerade sedan decennier och har en hög trovärdighet bland ungdomar i hela stan. Flamman samverkar med BID Malmö, de fungerar som fältarbetare.

– Exempelvis kan de uppmärksamma en brf om att det kan finnas problem, ett ”häng” med ungdomar i närheten, berättar Milan. Flammans medarbetare söker då upp ungdomarna, pratar med dem och hjälper dem. De kan få komma till deras lokaler, få hjälp med skola, CV eller praktikplatser.

I december 2023 klassades Seved ner från Särskilt utsatt område till Riskområde. En milstolpe i områdets utveckling mot det bättre. Och de återkommer till det som de ser som sitt centrala ledord – samverkan.



Urszula Striner är ordförande i brf Gillet som ligger strax intill Möllevångstorget, hon berättar att det var en lång kamp men att bli av med den oseriösa lokalhyresgästen, men att hon kände tryggheten i nätverket inom BID Malmö. De hade personer de kunde prata och diskutera med och få stöd. – Det extra roliga med det är att vår gata nu blivit en sommargata där det öppnats flera seriösa restauranger, säger hon.

– Vi är spindlar i nätet som får andra att samverka, säger Jeanette. Själva nyckeln till framgång är alla går in tillsammans, sätter sig och berättar vad de kan bidra med. Alla kommer överens om att vi alla har olika makt och inflytande i problemen vi vill lösa. Alla kan bidra med olika saker, men vi ska inte konkurrera eller bygga hierarkier, alla är på samma nivå.

De arbetar hårt med att hålla organisationen platt. Alla röster är lika viktiga.

Under åren har mycket fokus legat på ungdomar. Området har gått från att vara en krigszon, till brandsläckning och nu till ett allt lugnare område.

– När polisen kom förr kastade man sten, och satte fyr på polisbilar. Nu när polisen och brandkåren kom och hälsade på vårt gemensamma sommartorg sprang barnen fram och kramade poliserna. Han säger att han får gånghud när han tänker på det. Nu kommer polisen förbi och har en dialog med ungdomarna. Kanske med en och annan vänlig

tillsägelse om nedskräpning eller annat. Tilltron ökar.

Milans och Jeanettes energi, engagemang och framtidstro smittar verkligen av sig. Milan säger att det tar 10 kanske 15 år att vända utvecklingen i ett område som var så illa ute som Seved. Och det är en ständigt pågående process. Allt från att man arbetar för att få bort oseriösa fastighetsägare till aktiviteter som gör att grannar lär känna och börjar prata med varandra; Boende – integration – dialog. Och att ungdomarna är nyckeln.

De berättar att de ofta har besök, särskilt från Danmark. De är imponerade av deras resultat och vill ta efter. Men den svenska regeringen tittar på Danmark och satsar på visitationszoner, trots att ingen forskning säger att de gör nytta. Förutom alla de dokumenterade framgångar BID har haft under de 10 gångna åren är de också vinnare av European Crime Prevention Award år 2019 för ett framgångsrikt förebyggande arbete mot narkotikaorienterad ungdomsbrottslighet.



– Vilka problem det än finns i ett område så är det en fastighetsägare inblandad, säger Milan. Är det hängnet på pizzerian så är det fastighetsägaren som är inblandad. En brf tar in ett växlingskontor eller restaurang som hyresgäst, sedan tar andra vid och då kan det uppstå utmaningar, säger Milan.

Urszula Striner är ordförande i brf Gillet som ligger strax intill Möllevångstorget några minuters promenad från BID:s kontor. Hon har suttit med en stund under intervjun och hon har erfarenhet från just detta.

– Jag fick kontakt med BID via mitt jobb och förstod att detta var perfekt för oss. Just då hade vi problem med en restaurang som vi kände var väldigt oseriös. Vi gick med för att vi behövde stöttning med att försöka bli av med den oseriösa lokalhyresgästen. Det hade urartat till både knivslagsmål och knarkförsäljning. Samtidigt var hyresintäkten från restaurangen väldigt viktig för oss.

Hon berättar att det var en lång kamp men att hon kände tryggheten i nätverket inom BID Malmö. De hade

personer de kunde prata och diskutera med och få stöd.

– Sedan hade vi lite tur i och med att vi hade en serös aktör som var intresserad att ta över. Efter hård kamp tog Sandwich över. Det extra roliga med det är att vår gata nu blivit en sommargata där det öppnat fler restauranger fyra seriösa restauranger – jättefin restauranggata. Vilket gör att det kommer andra människor dit från andra delar av stan för maten.

Milan inflikar att det är just det som riktig integration handlar om, att människor rör sig mellan olika områden och möts. Han formulerar det fint när han säger att till en början så såg de flesta bara till sin fastighet, sedan blev det vår gata, vårt kvarter och till slut vårt Malmö. Det handlar om att återupprätta ett fungerande civilsamhälle.

Jag tar några foton och lämnar Milan och Jeanette. Jag, precis som många andra tänker nog oftast att det är någon annan som ska lösa våra problem, men i själva verket handlar om att vi alla samverkar och arbetar tillsammans. Alla är lika viktiga. Du också. ■

”

Det är just det som riktig integration handlar om, att människor rör sig mellan olika områden och möts”



Jeanette Berga, verksamhetsutvecklare och verksamhetschef Milan Obradovic hos BID Malmö är stolta över att ha fått priset European Crime Prevention Award år 2019 för ett framgångsrikt förebyggande arbete mot narkotikaorienterad ungdomsbrottslighet.