

Opsamling på konferencen den 4. maj 2015
om Business Improvement Districts

FREMTIDENS OFFENTLIG-PRIVATE SAMARBEJDE I BYERNE?





Realdania satte med konferencen om Business Improvement Districts fokus på de internationale erfaringer og lagde op til debat om perspektiverne ved at indføre BIDs i Danmark.

Konferencen fandt sted i Odense, der med partnerskabet "Sammen om Centrum" har skabt et godt samarbejde mellem kommune, grundejere, handelsliv og andre aktører i bymidten.

Hvor langt kan vi komme med de eksisterende samarbejdsmodeller, og hvilke fordele vil der være ved at indføre BID Danmark? Disse spørgsmål havde konferencen til debat, og med over 100 deltagere, herunder repræsentanter fra over 35 kommuner, bekræftede konferencen, at der er en gryende interesse for nye måder at organisere de offentlig-private samarbejder (OPS) i Danmark.

Til videre inspiration, debat og besvarelse har vi derfor samlet en række af de centrale pointer, overvejelser og spørgsmål, som der formuleredes i løbet af dagen. Vi håber på denne måde, at konferencens udveksling af viden kan bruges i det videre arbejde med udviklingen af de offentlig-private samarbejder.

#1 SYNERGI OG KATALYSATOREFFEKT

"I Realdania ser vi muligheder og potentialer i BID, som danske byer helt givet med fordel kan blive meget bedre til at udnytte", sagde administrerende direktør, Jesper Nygård. Han understregede, at man jo anvender OPS i en række sammenhænge. "Vi kan allerede rigtig meget i Danmark, når det gælder gode byrum, men BID bringer samfundets aktører sammen på andre måder, der åbner for nye potentialer. Disse muligheder var højst sandsynligt ikke opstået, hvis kommunen fortsat skulle være den eneste aktør inden for drift og vedligehold af byen".

#2 FORPLIGTIGENDE SAMARBEJDE OM LOKALE MÅLSÆTNINGER

"Bycentre er i de sidste 20-30 år i stigende grad blevet præget af øget konkurrence, øget mobilitet og øgede muligheder for at handle i storcentre og via internettet", sagde Mo Aswat, britisk BID konsulent "Business Improvement Districts startede som reaktion på dette i USA og i Storbritannien, først som frivillige samarbejder. Der er dog grænser for hvor langt man kan nå med disse modeller, blev der i 1980'erne

og 1990'erne indført lovgivning, der gav mulighed for mere forpligtende samarbejde”.

Mo understregede at BIDs kan have mange formål: “I USA er der meget fokus på renhold, vedligehold og sikkerhed i byrummene, mens de britiske BIDs mere har fokus på at bringe handel og liv tilbage i byerne.” Mo forklarede, at modellen kan skræddersyes til ethvert formål. I Storbritannien er der 140 forskellige BIDs. Nogle har fokus på handel, andre på kultur og turisme, og der er eksempler på BIDs der fokuserer på jobskabelse og socioøkonomisk virksomhed. “Det er bare en model, der kan facilitere lokalt offentlige privat samarbejde om udvikling af bymidten”, afsluttede han.

3 BYERNES OMSTILLING KRÆVER SAMARBEJDE PÅ TVÆRS

“Bycentrene er under forandring. Folk er mere miljøbevidste. De ønsker at bo tættere bo arbejdspladserne og på bycentrene, og bevæger sig i højere grad til fods, cykel og med kollektiv transport. De er mere veluddannede, berejste og har store forventninger til hvad deres by skal kunne tilbyde” sagde Richard Guiney, direktør i Dublin BID. “Der er fortsat grupper,

der ønsker at handle hvor det er hurtigt, praktisk og søger til storcentrene. De folk, der søger bymidten er folk der søger oplevelser. Det kræver omstilling”.

I Dublin er det lykkedes at vende udviklingen igennem et forpligtende samarbejde imellem 2500 virksomheder, men hvordan får man så mange til at slutte op? Til det svarede Richard Guiney: “Det vigtigste er at skabe værdi for medlemmerne. De ønsker mere liv i bymidten, så det er afgørende at forstå lokalbefolkningen og deres ønsker. Det har givet fokus på markedsføring, bedre mobilitet, og strategisk udvikling af bymidten “. “Men,” fortsatte han: “Målet er ikke kun handel, men det at skabe “Better City for All”. Dublin BID er derfor også gået i samarbejde med myndighederne omkring udfordringer for hjemløse, narkomaner og socialt udsatte.”

#4 DEN LOKALE FORANKRING ER AFGØRENDE

I Tyskland fokuserer BID primært på fysisk forskønnelse af bymidten i handelskvartererne, f.eks. bredere fortove, ny belægning, byrumsudstyr og ekstra renhold. Initiativet kommer fra grundejere eller butikker, der sammen udarbejder en vision og et arbejdsprogram, som herefter præsenteres for kommunen. “Det





er kommunens ansvar at informere alle de påvirkede ejendomsejere om ansøgningen. Hvis der er flertal for ordningen er det kommunens opgave at opkræve kontingentet og videregive det til BID organisationen” forklarede Heiner Schote fra Hamburg Handelskammer.

Mens de angelsaksiske BID modeller kræver aktivt flertal for BID, kræver det tyske system blot at mindre end 1/3 stemmer imod. “ Det kan være vanskeligt at få forretningsdrivende i tale, og derfor er det vigtigt at have et system hvor deltagerne aktivt skal sige nej” sagde Heiner Schote. Men det må ikke have karakter af tvang. “Den demokratiske proces er helt afgørende for succes og processen tager tid”, fortsatte Heiner Schote, “BID virker fordi det er ejendomsjerne selv der tager initiativet og fordi det er en demokratisk beslutning. Medlemmerne har mulighed for at realisere deres egne visioner for lokalområdet”. Han understregede, at lokal forankring er vigtig: “ Find de mennesker i jeres by, der kan være drivere for en BID-proces og prøv at understøtte dem. Og start med små overkommelige projekter”.

#5 INVESTERING I LOKALMILJØ GIVER BEDRE BUNDLINJE

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms og servicevirksomhed. Fokus for virksomheden er klassiske ejendomme i København. “Vi værner om vores ejendomme og den by vi er i, fordi attraktive områder tiltrækker flere kunder” siger Direktør for Jeudan, Peter Spøer.

Jeudan har engageret sig i en række projekter i København, bl.a. Torvehallerne på Israels Plads, og i renovering af Sankt Annæ Plads. Her arbejder Jeudan også på en idé om at etablere et initiativ der sikrer ekstra god drift og vedligehold af området. Ambitionen er at Sankt Annæ Plads og Kvæsthustmolen skal blive et af de mest attraktive byrum i København. “Vi har haft et rigtig godt samarbejde med Københavns Kommune om projektet. Jeudan har kortlagt alle ejendomme i området og vil forsøge at markedsføre ideen til øvrige private i området og til kommunen”, sagde Peter Spøer “ Forhåbentlig ender det med et privat initiativ eller et offentlige-privat samarbejde”.



#6 VELFÆRDSSAMFUNDET BEHØVER ENGAGEMENT FRA CIVILSAMFUNDET

“Jeg mener, at Odense vil kunne få værdi af at etablere egentlige BIDs” indledte direktør i Odense Kommune, Anne Velling. “Odense har haft en brændende platform med tomme butikslokaler og fald i antal besøgende i bymidten. Kommunens indsats med byudvikling, kultur og events er et modsvar til dette”.

Odense Kommune har også samarbejder med private parter i “Sammen om Centrum”, hvor der er deltagere fra detailhandel, restaurationer, kulturliv og kommunen. Sammen om centrum har bl.a. arbejdet med initiativer til børnefamilier i bymidten, såsom ammerum og legeplads, og initiativer for at få liv i tomme butikslokaler. Anne Velling sagde: “Men vi kunne få endnu mere ud af det med en BIDmodel. Både flere penge at gøre med, en fastere struktur og mere effektive beslutningsmodeller” og fortsætter “Der vil sikkert være sten på vejen mod en BID model. Dels er vi i Danmark så vant til at tænke, at det er det offentlige der står for velfærden, og dels fordi kommunen i en BIDmodel skal afgive selvbestemmelse og indflydelse. Politikerne er meget optaget af civilsamfundstankegangen, men når det indebærer afgivelse af indflydelse, så er det vigtigt at få drøftet forudsætningerne grundigt undervejs. Vi må få skabt en model, der er tilpasset danske forhold”.

#7 DE JURIDISKE MULIGHEDER

“Det kan undre, at vi er så hånsky i Danmark over for at bede private betale en del af den værditilvækst

som den offentlige byudvikling skaber”, sagde Kurt Bardeleben, partner i LETT Advokater. “Der er ikke i dag lovgrundlag for at tvinge private til at deltage i BIDsamarbejder, men man kan gennemføre nogle BIDlignende samarbejder på frivillig basis, bl.a. via forsøgsordningen i Planlovsregi §4”.

Kurt Bardeleben forklarede herefter, hvilke muligheder der er for at etablere lovhjemmel, herunder gentleman agreement, foreninger, strategiske partnerskaber, selskab med kommunal deltagelse, fonde og kommanditselskaber.

8 HAR VI BRUG FOR BID I DANMARK? PANELDEBAT

Deltagerne i paneldebatten var:

- Anne Velling, direktør i Odense Kommune
- Jon Pape, chef for Byens Drift, TMF, Københavns Kommune
- Peter Spøer, direktør for Jeudan
- Holger Bisgaard, kontorchef, Naturstyrelsen
- Birgitte Lundblad, kontorchef, Ministeriet for By og Boliger
- Kurt Bardeleben, partner, LETT Advokater

“Odense vil kunne få værdi af at etablere egentlige BIDs, men der skal være en efterspørgsel fra den private sektor,” sagde Anne Velling. “Det er også vigtigt at få drøftet politikernes indflydelse, og de skal forstå hvilken værdi BID kan skabe”.

Holger Bisgaard, kontorchef i Naturstyrelsen, sagde:



“Hele vores planlov udspringer af tanker fra Storbritannien. Et af Planlovens mål er at skabe levende byer og det bidrager BID til. Jeg er foretaler for den slags arbejder, men tvang over for den enkelte ejendomssejer bruger vi ikke meget i Danmark.”, og fortsatte “ Det er noget vi kan overveje, hvis der kommer et pres fra kommunerne eller de privat, men man skal grundigt overveje demokrati dvs. dem der ikke ejer ejendom i området, men anvender det, privatisering af arealer som er i offentlig eje og tvangselementet.”

“Man kan godt indføre BIDlovgivning i Danmark. Det er ikke på kant med grundloven,” sagde Kurt Bardeleben. “Men der er også en række frivillige muligheder. Kommunerne kan vælge at bruge dækningsafgiften til at finansiere byudvikling i et område. Og man kan lave en fond, hvor kommunen tilbyder at betale 50% af udgifterne til byudvikling i et område, hvis de private ejere giver 50% også”.

Vi har ikke udtømt mulighederne for frivillige samarbejder i Københavns Kommune,” sagde Jon Pape. “Det lyder som om Storbritannien og Tyskland har brugt BID, fordi der er store problemer med freeriders. Det oplever vi ikke som et væsentligt problem p.t., men når vi når grænsen for den private sektors frivillighed, kunne BID være relevant”.

“Der er stort potentiale i BID modellen. Man kan lave BIDs i alle typer områder, ikke kun i ressource stærke områder”, sagde Peter Spøer, “ I nedslidte områder som Bryant Park i New York har man løftet området med en BID model”.

“Byfornyelsen rummer allerede et element af samarbejde imellem det offentlige og det private”, sagde Birgitte Lundblad. “OPS fremmer gode byer, men det er et politisk spørgsmål, om man vil BID”.

“Udnyt de muligheder til frivillige samarbejder som loven allerede giver. Vi vil gerne være med til at se på de steder hvor lovgivninger støder imod muren, men det er vigtigt at få talt om hvad en dansk BID-model skal indeholde,” sagde Holger Bisgaard, “Skal det være handelsstandsforeninger eller grundejerforening, der er udgangspunktet? Man skal også have borgerne med. Hvad er civilsamfundets rolle?”

“Start med frivillige aftaler og lav klare præmisser for samarbejdet,” sagde Kurt Bardeleben, og fortsatte: “Der er mange muligheder for samarbejde også inden for eksisterende lovgivning. Udbygningsaftalerne er reelt et miniBID, hvor man forlanger, at f.eks. et butikcenter etablerer infrastruktur. Det redskab er alt for lidt anvendt. Grænserne for det offentlige og private samarbejde rykker sig i disse år”.

“Afsæt tid og ressourcer, fordi det tager tid”, sagde Peter Spøer, “men det er en spændende og givtig proces”.

9 DEN VIDERE PROCES

“Realdania By samarbejder med Jeudan omkring Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Plads”, sagde Ole Bach, direktør for Kvæsthusselskabet, og fortsatte: “Grunden til, at vi gik ind i det, var også et ønske om at sikre, at driften bliver varetaget på tilfredsstillende vis, når vi nu laver den anlægsinvestering.” Realdania og Jeudan rejste til New York og besøgte eksempler.

“Konstruktionen fungerer ganske glimrende ude i verden,” vurderer Ole Bach.” Vi har fået meget mere viden i dag og også fået synspunkter fra myndighederne. Nu er der brug for at tænke sig om: Hvad skal vi gøre fremadrettet?

VI SKAL HUSKE PÅ TO TING:

- 1 Alle erfaringer viser, at BID i udlandet er til glæde både for de private parter og for byens borgere
- 2 Vi har set mange eksempler i dag, der er meget ambitiøse, men mange projekter kan starte i en lille skala og udvikle sig fysisk, økonomisk og socialt.

Vi vil i Realdania tænke videre over BIDmodellens muligheder i Danmark, men det er selvfølgelig vigtigt, at der er interesse for det. Det er vigtigt at give sig tid til at tænke over mulighederne ved konceptet. Tak til alle bidragydere og Odense Kommune samt alle andre.”

