

Levande Malmö

Exempel: Holmaskolan.



Malmö stad

Mars 2015

Magnus Hultgren

Rikard Jacobsson



Innehållsförteckning

	<i>Slide</i>
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Om detta handlar uppdraget</i>	5
<i>Angreppssätt</i>	6
<i>Erfarenheter</i>	7
<i>Förslag</i>	12
<i>Genomförande och nästa steg</i>	18

”Samutnyttjande är inget mål i sig, utan snarare en aktivitet och framgångsfaktor av ett långsiktigt gemensamt åtagande för att nå andra mål”

PwC

”Tanken är att Holmastan ska växa fram som ett gemensamt projekt där alla parter i Holma medverkar och ger sitt bidrag: Malmö stad med politiker, förvaltningar, och tjänstemän, Riksbyggen, Brf Malmöhus 24, MKB Fastighets AB, i området verksamma företagare och föreningar – och alla stolta holmabor...”

www.holmastan.se

Bakgrund, uppdrag och metod

1

Det berättande Malmö

Varje plats rymmer en berättelse. Berättelsen ser olika ut beroende på vem som talar och vilket syfte berättelsen har, samt om den är offentlig eller privat. Det finns många berättelser om Malmö. Mycket som har hänt och gjorts i Malmö under de senaste decennierna är bra och viktigt. Det finns en berättelse som handlar om Malmös positiva omvandling. En stad som har tagit sig från ett utsatt läge på 1990-talet, med kraftig omställning av dess industriella struktur, till ett nuläge som i allt väsentligt går åt rätt håll. Tillväxtfrågorna träder fram i denna berättelse. Det handlar om framgångsrikt och internationellt uppmärksammat hållbarhetsarbete inom miljöområde, en rekordsnabb befolkningsutveckling som har passerat 300.000 invånare,. Det handlar också om högskolan, citytunnel, Öresundsbron och Västra hamnen med Turning Torso som på kort tid har förvandlat Malmö.



Det finns också en annan berättelse som handlar om att många malmöbor inte har kunnat ta plats i stadens nya näringslivsstruktur och där alla inte upplever stadens utveckling under de senaste åren som positiv. Denna berättelse ger uttryck för en stad som inte hänger ihop och där ojämlikheten ökar. De sociala och ekonomiska skillnaderna sammanfaller med olika geografiska områden i staden. Uppdelningen är så omfattande att man ibland till och med talar om att staden glider isär och om det "tudelade Malmö".

Den övergripande målbilden

Det är tydligt att den sociala situationen i hög grad är avgörande för Malmös framtida attraktivitet. Att bli framgångsrik i det arbetet bygger på att det finns en uttalad ambition - en ambition att bli bättre och utvecklas i en önskad riktning. I Malmö stads budget 2015, med plan för 2016-2020 ger staden uttryck för en tydlig färdriktning. Starkt fokus ligger på att arbeta med sociala investeringar, men också på att bygga staden "hel och hållbar" samt skapa förutsättningar för dagens och framtidens malmöbor att skapa sig ett gott liv.

Om detta handlar uppdraget

Levande Malmö

Projektet *Levande Malmö* har initierats av Kommunstyrelsen i Malmö som ett följduppdrag till Malmös nya översiktsplan och *Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö*. Projektets syfte är att visa hur sociala, mentala och fysiska barriärer kan bryggas över genom att bygga staden tätare, grönnare och mer funktionsblandad – samtidigt som hälsa och företagsamhet främjas. Inom ramen för *Levande Malmö* har barriärer av olika karaktärer studerats. Förutom att bygga bort barriärer i den fysiska miljön kan nya mötesplatser och samutnyttjande verka för att bryta barriärer. *Levande Malmö* har konstaterat att det ofta finns organisatoriska och processmässiga hinder inom den kommunala verksamheten som försvårar för samutnyttjande. Holma har valts ut som ett exempel där kommunen vill undersöka hur process och organisation kan förbättras för att underlätta samutnyttjande och möjliggöra en barriärbrytande mötesplats.

Hur realiserar en ny mötesplats?

Behovet av en ny barriärbrytande mötesplats ska utgå ifrån Holmaskolan. Skolan kommer att behöva byggas om och utökas för att fylla ett nytt syfte och rymma fler funktioner. Ambitionen är att den nya Holmaskolan därmed ska bidra till platsens nya roll som barriäröverbryggande mötesplats: en mötesplats som kan förena människor och intressen inom och utanför stadsdelen. Detta innebär att flera olika förvaltningar och verksamheter, såväl inom kommunen som externa, måste medverka för att realisera mötesplatsen.

Detta uppdrag handlar om att belysa vad som skapar bästa möjliga förutsättningar för att detta ska kunna ske.

”Malmö är inne i en spännande utvecklingsfas. Behov av nytänkande och breda reformer utmanar invanda ordningar och tankesätt”

Utdrag ur Malmökommissionen

Vårt angreppssätt

Värdeskapande dialogprocess

PwC har fört samtal med personer som på olika sätt kan bidra till förverkliga den gemensamma målbilden om ett samutnyttjande Levande Malmö. Med något undantag har det inte varit förutbestämt vilka personer vi har valt att träffa. Resultatet från ett samtal kan ha lett till bedömningen att ytterligare personer bör kontaktas för att testa tankar och idéer samt komplettera med nya infallsvinklar. Man skulle kunna säga att vårt förslag successivt har vuxit fram ur en värdeskapande dialogprocess. Sammanlagt har vi fört samtal med 12 personer med olika bakgrund och infallsvinklar. Personerna har gett sin syn på vad som är kritiskt i sammagnet, svarat på olika frågeställningar och haft synpunkter och tillägg till det förslag som vuxit fram. Intervjuerna har utgjorts av aktörer från Malmö stad och dess olika förvaltningar (stadsbyggnadskontoret, stadsområde Väster, stadsområde Söder, Holmaskolans rektor, stadsfastigheter), fastighetsägare (MKB, Riksbyggen och Telge Bostäder). PwC har även nyttjat sitt eget nätverk och fått värdefull input vad avser angreppssätt och processer från andra delar av Sverige tex Telge Hovsjö i Södertälje.

Samutnyttjandets möjligheter

Utgångspunkten i ovannämnda samtal har varit aktörernas rådighet och inflytande i processen kring vilket resultat som ska skapas, samt hur detta ska ske, för vem och varför. Sålunda kan man säga att vi har skiftat fokus från "samutnyttjandets problematik" till "samutnyttjandets förutsättningar och möjligheter".

Utgångspunkten är det som ska åstadkommas och vi fokuserar på vad som krävs för att detta ska ske och hur en roadmap kan se ut för att förverkliga det.

”Det är inte problemet som är problemet utan det är hur vi hanterar problemet som är det verkliga problemet”



Erfarenheter

2

Takeaways från samtal med aktörer i Malmö

1

Det ska finnas skäl att ta sig till Holma som individ, som hushåll eller som företag. Det ska finnas skäl att ta sig till Holma på sin fritid, för att gå i skolan eller i sitt arbete.

2

Alla delar idén om att tillskapa en ny barriärbrytande dynamisk mötesplats i Holma - med Holma skolbyggnad som hubb. Samtidigt är *skolan mitt i byn tanken* inte ny och målbilden ligger i linje med tidigare ansatser tex formuleringar i områdesprogramen.

3

Fastighetsägarna (MKB och Riksbyggen) kan och **vill vara med** för att skapa förutsättningar att totalen ska flyga. Däremot är deras huvudsakliga leverans fysisk miljö och bostäder.

4

En tydlig **målbild** är en förutsättning för att lyckas. En stor del av denna målbild är delad av många men en tydlig målbild räcker inte om andra strukturer inte **går i takt** eller pekar i samma riktning. Då riskerar hindren att växa och ta överhand även om målbilden är delad. Om någon delar iden men riskerar att sitta med tex budgetmässig "svartepetter" händer det inte.

5

Malmö stad är och måste vara **dirigenten** i sammanhanget, Malmö stad bör i första hand fokusera på att skapa förutsättningar för olika verksamheter - inte ägna sig åt görandet. **Innehållet** skapas huvudsakligen av andra tex föreningar, näringsliv, fastighetsägare, privatpersoner i alla åldrar.

6

Att **skapa samsyn** och enighet kring byggnadens ramar och det som ska åstadkommas blir en viktig utgångspunkt. Ungefär som ett "köpcentrum" där varje affär är en av flera. Aktörsfloran ska inte begränsas, men **någon måste hålla i helheten** och ta det strategiska helhetsansvaret. Det är kritiskt att det finns en fysisk person, en grupp personer som har ett **tydligt ansvar för det som ska åstadkommas**.

Takeaways från Allaktivitetshuset Lindängen

1

Ett **tydligt politiskt uppdrag ger legitimitet** och skapar mandat för verksamheten. Utveckling sker i högre grad när verksamheten möts av en generös ledar- och resursattityd på alla nivåer. För mycket detalj- och regelstyrning tenderar att begränsa utveckling.

2

Mycket handlar om **personliga relationer**. Att skapa tillit i verksamheten och **tro på människors förmågor** såväl barn som vuxna. Genom tillit får de boende möjlighet att själva starta och driva aktiviteter i lokalen. Skapar också bättre klimat i samverkan mellan staden och föreningarna.

3

Allt är möjligt-inställning. En viktig utgångspunkt är att se möjligheter – inte problemen. Vägen från idé till förverkligande ska vara kort. Samverkar sker med bla de boende i området, skolan, Röda Korset, Individuell Människohjälp, Rädda Barnen och HK Malmö.

4

Starta bara det som **efterfrågas**. Djup förankring i området och stor **delaktighet i hela processen** - från idé till genomförande och utvärdering.

5

Det finns alltid **utrymme för förbättringar** och ambitionshöjande insatser. ”Vi har gått från ”jag känner ingen” till ”jag känner alla på Lindängen”. Kan ambitionsnivån höjas till ”jag känner många i Malmö”?

6

Öppna skolan för **fler aktörer dygnet runt**. Skolverksamheten ger byggnaden legitimitet, men det ska vara malmöbornas lokaler – inte skolförvaltningens lokaler. Skolan är accepterad och känns trygg av alla. Att finnas på skolan underlättar för att nå barn och unga. Många olika åldrar i samma verksamhet överbryggar generationsklyftor och skapar ett lugn i området.

7

Viktigt med individer i form av **intresserade och kreativa eldsjälar** som har idéer och vill bidra.

Erfarenheter från Telge Hovsjö

Key points

Processen drivs av ett fastighetsbolag – Telge Hovsjö.

Bolaget går **utanför den traditionella rollen** som ägare av ett allmännyttigt bostadsbolag.

Affärsmodellen är enkel och visionen är utstakad – Hovsjö ska bli modellen för Europa när det gäller samhällsbyggnad.

Bolaget ska, i nära samarbete med boende, skola och andra intressenter, inte enbart förvalta bostadsbeståndet utan också att bidra till områdets sociala utveckling och de boendes integration med samhället i stort.

De boende är i majoritet i bolagets styrelse. Telge Hovsjö har också i uppdrag att reducera arbetslösheten och medverka till att förbättra studieresultaten. Detta finns också med i bolagets affärsplan.

PwC

Key points

En av framgångsfaktorerna är att huvudaktören (bolaget) är **territoriellt bunden till området**. Man är inte en aktör som lämnar området då man är klar och har genomfört ett utvecklingsprojekt. Detta skapar **långsiktigt ansvarstagande** vilket i sin tur stärker tilliten och trovärdigheten och uppbyggnaden av det sociala kapitalet.

Det territoriella perspektivet leder med viss automatik till ett hängrännetänkande. Man har inte det automatiska stuprörsperspektiv som uppstår i en funktionellt hierarkisk organisation. Därmed skapas också en god grund för **gränsöverskridande lösningar, samutnyttjande och helhetstänkande**.

Key points

Goda synergier har uppstått mellan **hårda och mjuka frågor**. Man har länkat samman typiskt hårda frågor såsom fastighetsrening, fastighetsunderhåll och yttre skötsel av ett område med mjuka frågor såsom sociala relationer och sociala mobiliseringsprocesser.

Konsekvensen har blivit att resurser som ursprungligen avsett investeringar i hårda frågor som fastigheter samtidigt har kunnat användas för att **bygga upp det sociala kapitalet**.

Källa: Samtal med Patrik Derk, Vd Telge Hovsjö samt genomförd utvärdering av Hovsjösatsningen. "Det omöjliga tar bara något längre tid, Hovsjösatsningen ur ett socioekonomiskt perspektiv," av Ingvar Nilsson och Eva Lundmark, december 2012

Erfrønheter frå Telge Hovsjø (forts)

Key points

Ledarskapet har stor betydelse og satter prægel på processen form av troværdighet og fòrtroende hos de boende. Det handlar om på vilket sàtt man opprætter relationer med de boende, sàttet på hvilket man knyter samman nàtverk og bygger det sociala kapitalet.

Att sàtta in satsningen i ett stòrre sammanhang har ogskà visat sig framgàngsrikt. Att inte se satsningen som ett projekt, utan som en del i ett betydligt stòrre og mera långvarigt stòrre sammanhang. Man har fokusert mer på den framåtgående rørelsen àn konkreta punktframgàngar og dermed satt uthålligheten, långsiktigheten og som en fòljd av detta troværdigheten i fokus.

Key points

Hovsjøsatsningen har skapat framgàngsrika nyttoeffekter fòr samhället. Stoltheten i området har fòrèndrats og det sociala kapitalet har fòrstærkt avsevært. 2008 var det mindre àn hælften av hyresgæsterna som svarade ja på fràgan om de kànnar sig trygga i området på kvællar og nàtter. 2013 àr det 74 prosent som svarar ja. Telge Hovsjø samarbeftar med skolan og det går nu att se en fòrbættring av elevennas betyg. Og àven betygen går det att sàtta en samhøllsekonomisk prislapp på. Utværderingar visar att en elev som misslyckas i skolan kan kosta samhället mellan 10 og 15 miljoner kronor.



Källa: Samtal med Patrik Derk, Vd Tælge Hovsjø samt genomfòrd utværdering av Hovsjøsatsningen. "Det omøjlige tar bara något lèngre tid, Hovsjøsatsningen ur ett socioekonomiskt perspektiv," av Ingvar Nilsson og Eva Lundmark, december 2012

Förslag

3

Utgångspunkten måste vara de nyttor som ska åstadkommas

Syftet med *Levande Malmö*

- ”Projektet *Levande Malmö* är ett följduppdrag till Malmös nya översiktsplan och *Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö*.
- Projektet syftar till att visa hur sociala, mentala och fysiska barriärer kan bryggas över genom att bygga staden tätare, grönare och mer funktionsblandad – samtidigt som hälsa och företagsamhet främjas.”

Ett sätt att åstadkomma dessa nyttor är att skapa en dynamisk barriärbrytande mötesplats. Detta kräver samutnyttjande.

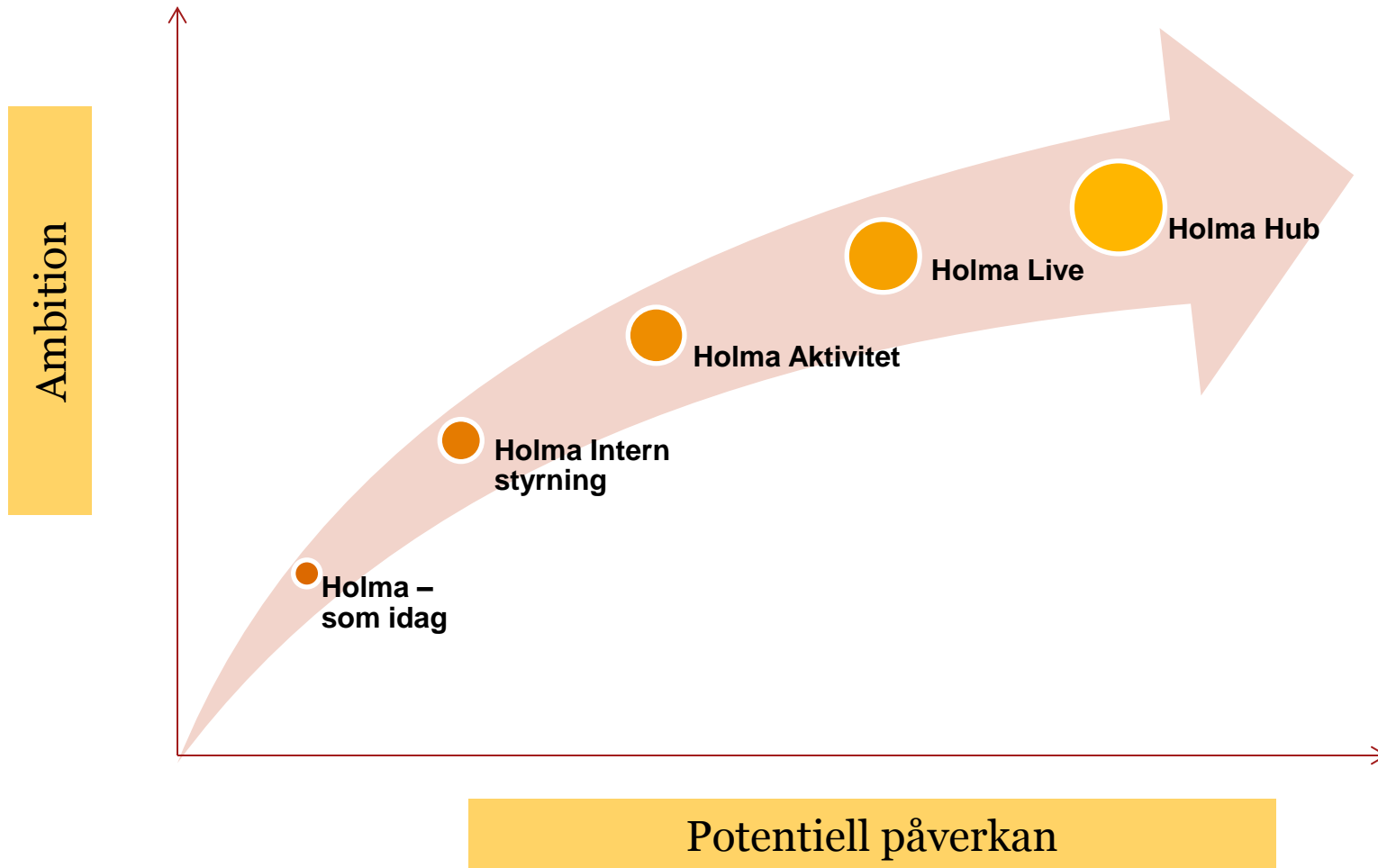
Mål för *Holma* (enligt områdesprogrammet för *Holma* och *kroksbäck*)

- Attraktivt och tryggt område där människor med olika bakgrund och förutsättningar väljer att bosätta sig och vistas och där olika typer av fastighetsägare väljer att investera.
- Den fysiska utvecklingen ska vara en bärande kraft som leder den sociala utvecklingen framåt i den grad att det blir en förebild för arbetet med sociala förändringar.
- Skolverksamheten ska utvecklas som gör att elever från hela Malmö och Skåne söker sig till dessa skolor.
- Näringslivs- och innovationsklimatet ska vara så stimulerande att många företag och entreprenörer väljer att etablera sig där.
- Innehållet i kultur- och fritidsaktiviteter ska hålla en sådan nivå att människor från hela Malmö och Skåne väljer att ta del av dem.

Kritiska framgångsfaktorer för att lyckas med samutnyttjande

- Det finns en huvudsaklig samsyn kring nyttan med samutnyttjande, men oro för att detta leder till ökade kostnader för en enskild förvaltning. Därför är en viktig utgångspunkt att föra ***nyttorna närmare kostnaderna.***
- Det finns en huvudsaklig samsyn kring nyttan med samutnyttjande, men var och en har fokus på sin verksamhet. Därför är en viktig utgångspunkt ***att ansvaret för att nyttorna uppstår har ett tydligt ägarskap hos någon.***
- Behov av samordning är finns i fler sammanhang och är ofta kritisk för att önskade nyttor ska uppstå. Därför finns det skäl att hitta en ***lösning som har en robust struktur som dessutom kan vara applicerbar i andra sammanhang.***

Ambition och möjligheter för Holma



Fyra vägar att bygga en barriäröverbryggande mötesplats

Förslag	Beskrivning
Holma – Intern styrning	I detta alternativ, som utgår från dagens organisation, beskrivs tydligare i styrande dokument hur samnyttjande skall ske, vem som är ansvarig och vem som skall bära kostnaderna.
Holma Aktivitet	I detta alternativ ges ett tydligt mandat (om än informellt) för samnyttjande till den som skall vara ansvarig för att skapa aktiviteter. Detta i likhet med så som vi har uppfattat att Allaktivitetshuset i Linängen vuxit fram. Mandatet ges av stadsdels/kommunledning och skapar förutsättningar för genomförande.
Holma Live	I detta alternativ ges en dedikerad grupp inom Stadsfastigheter ett tydligt ansvar för verksamhetsfastigheten, konceptet och de mål som samnyttjandet skall leda till. Stadsfastigheter bedriver ingen "egen produktion" men ansvarar för att huset fylls av aktiviteter som leder till en barriäröverbryggande mötesplats.
Holma Hub	I detta alternativ ges en dedikerad grupp anställda på Holma Hub AB ett tydligt ansvar för verksamhetsfastigheten, konceptet och de mål som samnyttjandet skall leda till. Holma Hub AB är ett dotterbolag till MKB och i Holma Hub AB ligger också MKBs fastighetsbestånd i Holma.

Matris utifrån framgångsfaktorer och förslag på hur vi kan organisera oss

Vad vill vi uppnå / framgångsfaktorer?

Hur organiserar vi oss?

	Vem äger frågan? (om Holmaskolan som barriär-överbyggande mötesplats)	Förutsättningar för samsyn och genomförande	Finansiering, inläsningseffekter koppling mellan nyttor och kostnader	Incitament	Robust struktur och möjlig applicering på fler platser	Förutsättningar att skapa nyttor
Holma – Intern styrning (som idag med starkare styrning.)	många	Samsyn finns kring behov, men svårigheter att genomföra.	Var och en är finansierad utifrån sin verksamhet. Detta försvårar när olika verksamheter ska utgöra en helhet och skapa gemensamma nyttor. Kostnader och nyttor hamnar olika.	Att lösa sin fråga	Flera aktörer som ska samverka mot ett övergripande mål med incitament att styra mot egna mål. Struktur finns i arbetssätt och styrdokument.	Mindre goda förutsättningar eftersom <ul style="list-style-type: none"> • det alltid finns alltid risk att det som ligger närmast prioriteras. • förutsätter inte bara samsyn utan också mycket tydlig styrning och ledning.
Holma Aktivitet (tydligt mandat för samnyttjande)	flera	Samsyn finns kring behov, ett tydligt mandat är en förutsättning för genomförande.	Var och en är finansierad utifrån sin verksamhet och kostnader och nyttor fördelas olika, men detta fungerar så länge det finns ett tydligt mandat från stadsdels/kommunledning.	Att lösa fler frågor	Förutsätter starkt mandat och är starkt kopplat till enskilda individer. Kan appliceras på fler platser men är kopplat till individ.	Goda förutsättningar att <ul style="list-style-type: none"> • skapa de nyttor som åstadkommit i Lindängen • förutsätter samsyn, mandat och bärare av Allaktivitetshuset.
Holma Live (dedikerad grupp inom Stadsfastigheter ges ett tydligt ansvar för verksamhetsfastigheten, koncept och de mål som samutnyttjandet skall leda till)	En – som samverkar	Samsyn kring behov finns och genomförandet underlättas av förtydligt konceptansvar.	Var och en är finansierad utifrån sin verksamhet, men med en aktör som har övergripande ansvar för koncept och att önskade nyttor uppstår. Denna aktör har också budget för att ta detta ansvar och nytta av att effekterna uppstår.	Att skapa ett nav som barriär-överbyggande mötesplats	Struktur som sammanför nyttor och kostnad samt ansvar för genomförande. Applicerbart givet kompetens förstärkning.	Goda förutsättningar eftersom <ul style="list-style-type: none"> • ansvaret är tydligt • kopplingen mellan nyttor och kostnader starkt
Holma Hub (dedikerad grupp anställda på Holma Hub AB ges ett tydligt ansvar för verksamhetsfastigheten, konceptet och de mål som samutnyttjandet skall leda till. Holma Hub AB är ett dotterbolag till MKB och i Holma Hub AB ligger också MKBs fastighetsbestånd i Holma.)	En – som samverkar	Samsyn finns kring behov och genomförandet underlättas av förtydligt och breddat konceptansvar	Var och en är finansierad utifrån sin verksamhet, men med en aktör som har övergripande ansvar för koncept och att önskade nyttor uppstår. Denna aktör har också budget för att ta detta ansvar och nytta av att effekterna uppstår. I detta fall är ansatsen dessutom bredare och omfattar även bostadsbeståndet.	Att skapa ett nav som barriär-överbyggande mötesplats och ett attraktivt bostadsområde	Struktur som sammanför nyttor och kostnad och ansvar för genomförande. Kan appliceras på fler platser, givet att MKB äger fastigheter i området.	Goda förutsättningar eftersom <ul style="list-style-type: none"> • ansvaret är tydligt • kopplingen mellan nyttor, kostnader starkt och en del av nyttorna påverkar den egna verksamheten, • rådigheten utökad till att omfatta även bostadsområdet

Genomförande och nästa steg

4

Genomförande och nästa steg

Förslag	Uppbyggnad/struktur	Drift/organisation
Holma – Intern styrning <small>(som idag med starkare styrning.)</small>	Det handlar i detta fall om att i styrande dokument tydligt beskriva hur samnyttjande skall ske dvs vilka som ska samverka, vem som är ansvarig och vem som skall bära kostnaderna.	En person eller grupp personer i kommunen ansvarar för och driver utvecklingen av verksamhetsinnehåll i samverkan och med styrande dokument som stöd för genomförande.
Holma Aktivitet <small>(tydligt mandat för samnyttjande)</small>	Rekrytera personer som i likhet med Allaktivitetshuset i Lindängen kan och vill bära Allaktivitetshuset i området Holma. Ge Allaktivitetshuset i Holma motsvarande mandat och stöd som Allaktivitetshuset i Lindängen. Involvera skola och rektor för gemensam syn på genomförande.	I likhet med Allaktivitetshuset i Linängen finns några kritiska bärare av konceptet med stark förankring i området, Holma. Dessa personer bär konceptet men initiativ till aktiviteter kommer från enskilda individer från området eller utanför och drivs av intresse, behov mm.
Holma Live <small>(dedikerad grupp inom Stadsfastigheter ges ett tydligt ansvar för verksamhetsfastigheten, koncept och de mål som samnyttjandet skall leda till)</small>	Även här handlar det om att rekrytera utifrån eller utse någon inom den befintliga organisationen som ansvarig för verksamhetsfastigheten och med ansvar för att den fylls med ett innehåll som gör platsen till en barriäröverbyggande mötesplats och leder till de effekter som eftersträvas. Den eller de personer som får detta ansvar mäts på de effekter som uppnås. Detta kräver en tydlighet kring uppdrag, fokus på just denna uppgift, kompetensförstärkning, budget och förankring.	En dedikerad grupp inom Stadsfastigheter driver utvecklingen av verksamhetsinnehåll och fastighetsutveckling. Fastighetsutvecklingen omfattar både byggnad och mark. Gruppen står inte för "egen produktion" av aktiviteter men ansvarar för att huset fylls av aktiviteter som leder till en barriäröverbyggande mötesplats. Ansvaret kan på ett sätt liknas vid en centrumledning i ett köpcentrum även om det rör sig om helt andra saker i detta fall så är logiken att skapa flöden, attraktivitet genom ett starkt koncept med olika utförare. Aktiviteter som finns inom Allaktivitetshuskonceptet kan även vara en del i Holma Live.
Holma Hub <small>(dedikerad grupp anställda på Holma Hub AB ges ett tydligt ansvar för verksamhetsfastigheten, konceptet och de mål som samnyttjandet skall leda till. Holma Hub AB är ett dotterbolag till MKB och i Holma Hub AB ligger också MKBs fastighetsbestånd i Holma.)</small>	Det renodlade upplägget här innebär att MKB förvärvar Holmaskolan och att Holmaskolan och MKBs fastigheter i Holma läggs i ett bolag Holma Hub AB. Detta bolag är ett dotterbolag till MKB. Dotterbolaget kan nyttja all den kompetens och systemstöd som finns inom MKB. MKB utser/rekryterar personer till Holma Hub med kompetens och ansvar att skolan fylls med ett innehåll som gör platsen till en barriäröverbyggande mötesplats och leder till de effekter som eftersträvas. En positiv utveckling i verksamhetsfastigheten ger positiva effekter i bostadsbeståndet. I Holma Hub kan dessa effekter förstärkas ytterligare av åtgärder i bostadsbeståndet. Holma Hub AB får tydliga mål för sin verksamhet.	En grupp anställda i Holma Hub AB driver utvecklingen av innehåll i verksamhetslokalen och fastighetutveckling av densamma samt utveckling av hela bostadsområdet Holma. Holma Hub står inte för "egen produktion" av aktiviteter men ansvarar för att verksamhetsfastigheten fylls av aktiviteter som leder till en barriäröverbyggande mötesplats på liknande sätt som ovan för Holma Live. Holma Hub kan genom rådgivningen över en stor del av fastigheterna i Holma också vidta åtgärder som ytterligare förstärker effekterna men också få del av ekonomiska nyttor (tex ökade fastighetsvärden) i takt med att området blir mer attraktivt.