



## Handlingsplan Boende

---

### 1. Inledning

4 Mälärstäder (Västerås, Eskilstuna, Strängnäs och Enköping) har undertecknat en avsiktsförklaring som identifierar åtta gemensamma, strategiskt viktiga och långsiktiga utvecklingsområden.

- Vi tar hand om vår gemensamma resurs Mälaren
- Vi satsar på ett hållbart transportsystem och en modern infrastruktur runt Mälaren
- Vi erbjuder attraktiva och trygga boendemiljöer, variationsrik rekreation och ett rikt kulturliv
- Vi går i täten för en hållbar tillväxt med ett starkt näringsliv, underlättar för företagsetableringar och investeringar
- Vi utvecklar en gemensam arbetsmarknad med god kompetensförsörjning och mångfald
- Vi utvecklar en väl fungerande kollektivtrafik som gynnar arbetspendling
- Vi verkar aktivt för att minska och effektivisera energianvändningen.
- Vi utvecklar besöksnäringen

Dessutom slås fast i avsiktsförklaringen att samarbetet ska stärka de fyra kommunerna, skapa mervärde och vara ekonomiskt fördelaktigt.

### Workshop med fyra kommunstyrelser

Den 19 maj 2014 hölls en gemensam workshop med kommunstyrelserna kring fyra av utvecklingsområdena varav boende var ett område – ”Vi erbjuder attraktiva och trygga boendemiljöer, variationsrik rekreation och ett rikt kulturliv.” Workshopen syftade till att identifiera vilka samarbeten skulle kunna stärka kommunernas arbete inom området och gemensamt rusta oss inför befintliga och kommande utmaningar.

Resultatet av workshopen kan sammanfattas i fyra punkter:

- Utveckla ett gemensamt erbjudande
- Effektiva planeringsprocesser
- Kontakten med myndigheter
- Gemensam bostadsförmedling/tomtfördelning

Dessa områden har under våren 2015 fördjupats i en grupp bemannade av de fyra kommunernas bostadsstrateger. Områdena har därmed förädlats och fått mål och aktiviteter kopplade till sig i denna handlingsplan. Gruppen har tillsammans även beskrivit läget på bostadsmarknaden i respektive kommun och de utmaningar vi gemensamt står inför.

# 4 Mälärstäder



## 2. Bakgrund och utgångspunkter

Befolkningen i 4 Mälärstäder uppgår till 315 000 invånare vilket innebär att vi tillsammans utgör Sveriges tredje storstadsregion. Tillsammans tillhör vi en stark tillväxtregion i den pågående regionförstoringen och förbättrade pendlingsmöjligheter ger större arbetsmarknad och fler jobb inom den accepterade restiden 1 timme.

De fyra kommunerna har en stabil tillväxt och 2014 flyttade 15 740 personer till någon av de 4 Mälärstäderna. En viktig utgångspunkt för arbetet med boendefrågorna är faktumet att bostadsmarknaden i kommunerna inte har hängt med takten på den växande befolkningen. Det råder enligt Boverkets bostadsmarknadsanalys brist på bostäder i alla fyra kommuner. Det visar sig bland annat genom få lediga hyresrätter inom allmännyttan och att bostadsbehoven för olika grupper, till exempel äldre, ungdomar, studenter och nyanlända är stora.

Enligt SKL:s programberedning är en av lösningarna för ett ökat bostadsbyggande att samarbeta regionalt i större utsträckning än tidigare. Vi behöver se bostadsmarknaden i ett större sammanhang och titta utanför den egna kommunens gränser. Tillsammans behöver vi fundera på hur vi kan utveckla vårt "erbjudande"? Vi har ett bra regionalt läge med goda kommunikationsmöjligheter, stadig tillväxt när det gäller såväl företagande som befolkningsutveckling, god planberedskap, stark inflyttning, stor arbetsmarknad, goda pendlingsmöjligheter, nära till natur och kulturmiljö etc. Tillsammans kan vi även möta de stora byggaktörerna och få de intresserade för regionen. Om vi har tydliga processer och ställer liknande krav underlättar det för nya aktörer att etablera sig i regionen.

## 3. Utmaningar

Vi har många liknande utmaningar i kommunerna men även olika kompetens och bemanning.

### Stimulera ett ökat bostadsbyggande

Tillväxttakten i de fyra kommunerna har trappats upp och befolkningen ökar snabbare än tidigare. För att möta en ökad befolkning och komma till rätta med rådande bostadsbrist behöver bostadsbyggandet öka. Inom de 4 Mälärstäderna finns mål om att bygga nästan 2 000 nya bostäder årligen.

Ett ökat bostadsbyggande innebär utmaningar som att få in nya aktörer på marknaden, att stimulera de allmännyttiga bolagen att producera nytt, att det ska vara "enkelt att komma till byggstart" och att genomförandefasen av projekt underlättas.

En utmaning som kommer med ökad nyproduktion är befolkningens möjligheter att anpassa sig till nya bostadspriser, även för hyresrätter. Det finns en ovana inför höga prisnivåer och många bor billigt i småhus, vilket också är den bostadsform som dominerat bostadsbyggandet de senaste decennierna.

Ett ökat bostadsbyggande kan ställa krav på de allmännyttiga bostadsbolagen då det kan komma att krävas en högre nyproduktionstakt än tidigare.

Under hösten 2015 har kommunerna i 4 Mälärstäder fått regeringens promemoria "Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande" (Ds 2015:35) på remiss. Regeringens förslag om investeringsstöd innebär en möjlighet att öka nyproduktionen av hyresrätter. Förslaget

# 4 Mälarstäder



innebär dock även en utmaning för våra fyra kommuner att arbeta offensivt för att stimulera både allmännyttan och de privata fastighetsägarna att nyttja investeringsstödet och producera fler bostäder. Kommunerna behöver också hitta lösningar för att hantera förmedling av hyresbostäder som har fått investeringsstöd, något som bör kunna samverkas.

## Underlätta bostadssituationen för särskilda grupper

I de fyra samverkande mälarstäderna är det extra tufft för så kallade särskilda grupper att hitta rätt sorts boende. Grupper som äldre, yngre, nyanlända och socialt utsatta konkurrerar ofta om samma bostad (den lilla billiga hyresrätten). Även om det genom nyproduktion tillskapas mindre hyresrätter är prisnivåerna inte anpassade efter dessa gruppers förutsättningar. Många gånger ligger lösningen istället i att skapa flyttkedjor som ledigställer den sortens bostäder.

Möjligheten att omvandla befintliga lokaler kan hålla ner kostnaderna och därmed hyrorna vilket underlättar för särskilda grupper.

Kompletterande bostadskoncept som seniorboenden/kategoriboenden/trygghetsboenden kan erbjuda fler boendialternativ för gruppen äldre samtidigt som de avlastar den ordinarie bostadsmarknad och i ett längre perspektiv även kan minska behovet av biståndsbedömt boende. Även kompletterande bostadskoncept för studenter kan avlasta den ordinarie bostadsmarknaden.

## Effektiva kommunala processer

En gemensam fråga och utmaning för de fyra Mälarstäderna är att upprätthålla och utveckla en effektiv organisation och vältrimmade planeringsprocesser. Detta har lyfts upp i samtliga kommuner och Eskilstuna har för avsikt att genomföra en kartläggning under 2015 och Enköping och Strängnäs kommer under andra halvåret 2015 kartlägga och jämföra sina processer i ett gemensamt projekt.

Frågor som kommer belysas är till exempel: Hur kan de interna processerna bli bättre för att möjliggöra ökat bostadsbyggande? Hur ska man rusta för att klara nya mål och högre krav på bostadsbyggande? Hur organiserar vi oss effektivast samt säkerställer kompetensförsörjningen inom området?

## 4. Syfte

Syftet med denna handlingsplan är att gemensamt inom 4 Mälarstäder hitta de samverkansområden som bidrar positivt till kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor.

Syftet med att samverka inom bostadsförsörjningsfrågor, inom både avgränsade projekt och i löpande verksamhet, är att mobilisera våra krafter för en positiv utveckling av bostadsmarknaden. En viktig förutsättning för att med kraft kunna utveckla bostadsmarknaden och möta bostadsbristen är att samarbeta regionalt i större utsträckning än tidigare. Ett ökat bostadsbyggande är även viktigt för att inte hämma regionens utveckling.

## 5. Mål, strategier och aktiviteter

Utifrån gemensamma utgångspunkter och utmaningar samt syftet med 4 Mälarstäder-samarbetet har tre mål formulerats för boendeområdet. Kopplat till varje mål finns övergripande strategier för arbetet och ett antal aktiviteter som ska bidra till att nå målen.



VÄSTERÅS STAD



ENKÖPINGS KOMMUN



STRÄNGNÄS  
KOMMUN



Eskilstuna  
kommun

# 4 Mälarstäder



## *Mål 1: Fyra Mälarstäder ska ha en samverkan kring frågor om bostadsförsörjning i den gemensamma regionen.*

### Strategi

Kommunerna ska genom en organiserad samverkan kring övergripande regionala bostadsmarknadsfrågor stärka varandra i kunskaps- och erfarenhetsutbyten. Kommunerna kan till exempel genomföra kunskapshöjande aktiviteter tillsammans och gemensamt möta aktörer och myndigheter.

Genom samverkan kan en bild av läget på den regionala bostadsmarknaden skapas och framtida behov identifieras. Utifrån dessa finns även förutsättningar för fortsatt arbete med gemensamma lösningar. Tillskapande och friställande av små lägenheter är nödvändigt för att underlätta bostadssituationen för regionens särskilda grupper som till exempel ungdomar, studenter, äldre och nyanlända. Kommunerna ska därför utreda vilka möjligheter och alternativ som kan stimulera nyproduktionen av små lägenheter, bostadsrätter och hyresrätter, samt vilka faktorer som ökar rotationen på bostadsmarknaden så att fler små lägenheter ledigställs.

### Aktiviteter

- Starta upp ett nätverk för bostadsstrategier för kunskaps- och erfarenhetsutbyte.
- Nätverket för bostadsstrategier utreder behovet av samverkan även mellan de kommunala bostadsbolagen.
- Öka tillgängligheten till hyresrättsmarknaden för våra invånare.
- Inom nätverket utreda förutsättningar för att arbeta med gemensamma indikatorer för bostadsbyggande.
- Genomföra gemensamma kunskapsuppbyggande aktiviteter om hur särskilda gruppers bostadssituation kan underlättas.
- Ta fram goda exempel från andra kommuner och regioner samt samla egna erfarenheter och goda exempel i en kunskapsbank.
- Utvärdera kartläggningarna av de fyra kommunernas planprocesser. Vilka lärdomar har vi gjort av dessa kartläggningar? Vilka likheter ser vi? Kan vi effektivisera tillsammans?
- Inom nätverket ta stöd i våra kontakter med länsstyrelserna och andra myndigheter.
- Anordna studiebesök/kunskapsseminarier.

## *Mål 2: Fyra Mälarstäder ska arbeta med gemensam marknadsföring för att stärka bostadsbyggandet i regionen.*

### Strategi

Kommunerna ska arbeta tillsammans för att ta fram en marknadsföring av regionen, dess styrkor och "erbjudande". Tillsammans blir vi än mer intressanta. Inom samarbetet kan till exempel dialoger och aktiviteter genomföras med syfte att locka både nya aktörer och invånare till de 4 Mälarstäderna.



VÄSTERÅS STAD



ENKÖPINGS KOMMUN



STRÄNGNÄS  
KOMMUN



Eskilstuna  
kommun

# 4 Mälarstäder



## Aktivitet

- Genomföra gemensamma träffar med bostadsaktörer för att stimulera till ökat byggande. "Bo och bygg i vår region".
- Gemensam marknadsföring av de 4 Mälarstäderna som boendeorter: "Bo och bygg i vår region", förslagsvis genom gemensam webbplats.
- Utveckla Mälardalskartan som verktyg för att till exempel visa upp kommande markanvisningar.
- Se över kommunernas markanvisningspolicys för att kartlägga om vi ställer liknande krav på bostadsaktörer.
- Ta fram en strategi för gemensam marknadsföring/kommunikation.
- Utredda möjligheten att utveckla gemensamma sök/kösystem för hyresrätter.