

§ 108

Dnr KS 2024/00140-1.4.2

**Beslut - Uppföljning av program och handlingsplan för bostadsförsörjning 2023**

**Beslut**

Förslag till kommunfullmäktige

Rapporten läggs till handlingarna.

**Särskilt yttrande**

Elisabeth Unell (M), Eleonore Lundkvist (M), Anna Nordin (M), Johan Henriksson (M), Stefan Lindh (M) och Klara Helin (M) inkommer med särskilt yttrande enligt följande:

"Vi kan konstatera att målen för bostadsförsörjningen inte är särskilt aktuella. God framförhållning och stor planberedskap är viktigt men att säga hur många bostäder som får byggstart påverkas kraftigt av efterfrågan och vi går in i en period då det är i princip stopp på nyproduktion av hyreslägenheter. Det är då viktigt att passa på att ta fram planer och underlag för den typen av bostäder som kommer att vara efterfrågade. Exempel kan vara småhus där det under lång tid har varit stora brister på tomter i Västerås. Gällande genomförda markanvisningar till ägarlägenheter blir det missvisande siffror från tidigare år eftersom flera markanvisningar lämnats tillbaka eller gjorts om."

**Ärendebeskrivning**

Kommunfullmäktige beslutade den 3 september 2020 om reviderat program för bostadsförsörjning 2018 - 2021. En handlingsplan för 2020 - 2021 kopplad till programmet antogs av kommunstyrelsen den 10 juni 2020. Enligt programmet ska uppföljning av programmets indikatorer och handlingsplanens åtgärder göras årligen.

Uppföljningen genomförs årligen och har återrapporterats till kommunstyrelsen, som har ansvaret för mark- och bostadspolitiken vilket gett kommunstyrelsen goda förutsättningar att följa bostadsförsörjningens utveckling. Nu ges kommunfullmäktige informationen om uppföljningen då nya riktlinjer ska tas fram under denna mandatperiod.

2023 års uppföljning av programmet och handlingsplanen är färdigställd och delges kommunfullmäktige för information. Rapporten innehåller analys av styrkor, utmaningar och förbättringsområden inom respektive målområde.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Rapporten läggs till handlingarna.



Kommunstyrelsen  
Helena Felldin  
Epost: helena.felldin@vasteras.se

Kopia till  
Bostads AB Mimer, fastighetsnämnden,  
byggnadsnämnden, äldrenämnden, individ- och  
familjenämnden

Kommunstyrelsen

## Tjänsteutlåtande - Uppföljning av program och handlingsplan för bostadsförsörjning

### Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Rapporten läggs till handlingarna.

### Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade den 3 september 2020 om reviderat program för bostadsförsörjning 2018 - 2021. En handlingsplan för 2020 - 2021 kopplad till programmet antogs av kommunstyrelsen den 10 juni 2020. Enligt programmet ska uppföljning av programmets indikatorer och handlingsplanens åtgärder göras årligen.

Uppföljningen genomförs årligen och har återrapporterats till kommunstyrelsen, som har ansvaret för mark- och bostadspolitiken vilket gett kommunstyrelsen goda förutsättningar att följa bostadsförsörjningens utveckling. Nu ges kommunfullmäktige informationen om uppföljningen då nya riktlinjer ska tas fram under denna mandatperiod.

2023 års uppföljning av programmet och handlingsplanen är färdigställd och delges kommunfullmäktige för information. Rapporten innehåller analys av styrkor, utmaningar och förbättringsområden inom respektive målområde.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Rapporten läggs till handlingarna.

### Beslutsmotivering

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. I Västerås delas riktlinjerna in i ett program och en handlingsplan. Gällande program antogs av kommunfullmäktige i september 2020. En handlingsplan för 2020 - 2021 kopplad till programmet antogs av kommunstyrelsen i juni 2020.

Programmet innehåller mål och indikatorer för bostadsförsörjningen i Västerås. Målen är:

- Bostäder för alla – Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder
- Bostäder för fler – Planera för 40 000 bostäder till år 2050

- Bostäder på rätt plats – Komplettera balanserat i Västerås tätort och i serviceorterna
- Bostäder på rätt sätt –Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden.

För de fyra målen finns elva målsatta indikatorer. Indikatorerna pekar på om vi är på väg i rätt riktning för att nå våra mål för bostadsförsörjningen i Västerås.

Enligt programmet ska uppföljning av programmets indikatorer och handlingsplanens åtgärder göras årligen. I denna rapport har en uppföljning gjorts för 2023 tillsammans med en analys av programmets mål och åtgärder. Utifrån detta presenteras förslag på förbättringsområden till de nya riktlinjerna för bostadsförsörjningen, vilka måste antas under denna mandatperiod.

### **Juridisk bedömning**

Kommunstyrelsen har enligt reglementet ansvaret för mark- och bostadspolitiken och kommunstyrelsen har sedan den 1 december 2022 ansvar för upprättande och uppföljning av styrdokument för bostadsförsörjning samt genomförande av de delar som inte ankommer på annan nämnd.

### **Ekonomisk bedömning**

Ärendet rör uppföljning och genererar därmed i sig ingen ekonomisk effekt.

### **Hållbar utveckling**

Uppföljning av Västerås stads indikatorer och åtgärder i enlighet med program och handlingsplan är en grundförutsättning för att säkerställa att uppställda mål för bostadsförsörjningen uppfylls. Ett framgångsrikt arbete med bostadsförsörjningen bidrar till en hållbar utveckling i Västerås.

Helene Öhrling  
Stadsdirektör

Malin Björk  
Enhetschef  
samhällsbyggnadsenheten

# Uppföljning 2023 av program och handlingsplan för bostadsförsörjning

Inkl. fakta om bostäder och bostadsbyggande

Stadsledningskontoret  
721 87 Västerås  
021-39 00 00 • [www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)

Felldin, Helena och Forngren, Riitta  
021-392425 • [Helena.Felldin@vasteras.se](mailto:Helena.Felldin@vasteras.se)



VÄSTERÅS STAD

**Innehållsförteckning**

1.	Inledning.....	3
2.	Uppföljning och analys av mål i programmet och åtgärder i handlingsplanen .....	4
2.1.	<b>Sammanfattande uppföljning av målsatta indikatorer .....</b>	<b>4</b>
2.2.	<b>Bostadsförsörjningen 2023 i korthet .....</b>	<b>5</b>
2.3.	<b>Bostäder för alla – Alla invånare ges förutsättningar att leva i goda bostäder .....</b>	<b>6</b>
2.3.1.	SAMMANFATTANDE ANALYS AV MÅLOMRÅDET .....	6
2.4.	<b>Bostäder för fler – Planera för 40 000 bostäder till år 2050 .....</b>	<b>8</b>
2.4.1.	SAMMANFATTANDE ANALYS AV MÅLOMRÅDET .....	8
2.5.	<b>Bostäder på rätt plats – KOMPLETTERA BALANSERAT I VÄSTERÅS TÄTORT OCH I SERVICEORTERNA.....</b>	<b>9</b>
2.5.1.	SAMMANFATTANDE ANALYS AV MÅLOMRÅDET .....	9
2.6.	<b>Bostäder på rätt sätt – Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden....</b>	<b>9</b>
2.6.1.	SAMMANFATTANDE ANALYS AV MÅLOMRÅDET .....	9
2.7.	<b>Händelser under året.....</b>	<b>10</b>
	<i>Bostadsbyggande.....</i>	<i>10</i>
	<i>Markanvisningar .....</i>	<i>12</i>
	<i>Investeringsstöd och äldre nämndens bidrag till trygghetsboenden .....</i>	<i>13</i>
	<i>Riktade bostäder till målgruppen äldre.....</i>	<i>13</i>
	<i>Studentbostäder.....</i>	<i>14</i>
	<i>Boende för särskilda grupper och samverkansavtal.....</i>	<i>15</i>
	<i>Småhus.....</i>	<i>15</i>
	<i>Mimer.....</i>	<i>16</i>
	<i>Byggaktörers syn och åtgärder inom bostadsbyggnadsprocessen.....</i>	<i>16</i>
	<i>Bostadspriser.....</i>	<i>17</i>
3.	Bilagor.....	18
	BILAGA 1: UPPFÖLJNING AV INDIKATORERNA.....	18
	BILAGA 2: UPPFÖLJNING 2023 AV HANDLINGSPLANENS ÅTGÄRDER .....	25
	BILAGA 3: LOKALISERING AV BOSTADSBEBYGGELSE 2023.....	33
	BILAGA 4: FAKTA & STATISTIK.....	35
	<i>Fakta om bostadsbestånd, bostadsbyggande, befolkning m.m. ....</i>	<i>35</i>
	<i>Trångboddhet och Boverkets kriterier för bedömning av bostadsbrist .....</i>	<i>35</i>
	<i>Från bostadsmarknadsenkäten, BME .....</i>	<i>37</i>
	BILAGA 5: DEFINITIONER.....	39

## 1. Inledning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. I Västerås delas riktlinjerna in i ett program och en handlingsplan. Gällande program antogs av kommunfullmäktige i september 2020, så nya riktlinjer måste tas fram under denna mandatperiod. En handlingsplan för 2020-2021 kopplad till programmet antogs av kommunstyrelsen i juni 2020.

Programmet innehåller mål och indikatorer för bostadsförsörjningen i Västerås.

Målen är:

- Bostäder för alla – *Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder*
- Bostäder för fler – *Planera för 40 000 bostäder till år 2050*
- Bostäder på rätt plats – *Komplettera balanserat i Västerås tätort och i serviceorterna*
- Bostäder på rätt sätt – *Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden*

För de fyra målen finns 11 målsatta indikatorer. Målet bostäder på rätt plats har ingen indikator efter den senaste revideringen 2020. Indikatorerna pekar på om vi är på väg i rätt riktning för att nå våra mål för bostadsförsörjningen i Västerås. I samband med antagandet av handlingsplanen för bostadsförsörjning kompletterade fastighetsnämnden med tre indikatorer, vilka har funnits med som styrkort i fastighetsnämndens verksamhetsplan under 2020-2022. Ett nytt reglemente beslutades i kommunfullmäktige den 1 december 2022 vilket innebär att kommunstyrelsen nu har ansvaret för både program och handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Enligt programmet ska uppföljning av programmets indikatorer och handlingsplanens åtgärder göras årligen. I denna rapport har en uppföljning av detta gjorts för 2023 samt en analys av programmets mål och åtgärder med förslag på förbättringsområden till en revidering av riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

## 2. Uppföljning och analys av mål i programmet och åtgärder i handlingsplanen

### 2.1. Sammanfattande uppföljning av målsatta indikatorer

Målsatta indikatorer enligt program för bostadsförsörjning antaget av KF 2020-09-03		MÅL 2021	Måluppföljning	Trend sen föregående period
<b>BOSTÄDER FÖR ALLA – Alla invånare ges förutsättningar att leva i goda bostäder</b>				
1	Fastighetsägare som tecknat <i>samverkansavtal</i> lämnar tilldelad kvot av lägenheter	Ja	2023: - 2018-2021: - 2014-2017: Nej	⊖
2	Beslutade markanvisningar ( <i>jämförelseförfaranden och direktanvisningar</i> ) bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell <i>stadsdel</i> eller <i>serviceort</i>	80 %	2023: 100 % 2022: 100 % 2018-2021: 82 % 2014-2017: 70%	→
3	Antal byggaktörer som beviljats <i>investeringsstöd</i> för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	Öka	2023: 3 2022: 6 2018-2021: 13 2014-2017: 5	↓
4	Antal lägenheter som beviljats <i>investeringsstöd</i> för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	Öka	2023: 118 2022: 739 2018-2021: 1105 2014-2017: 452	↓
<b>BOSTÄDER FÖR FLER - Planera för 40 000 bostäder till år 2050</b>				
5	Antal färdigställda bostäder 2018–2021	5 000	2023: 1774 2022: 1 301 2018-2021: 4 111 2014-2017: 3 191	↑
6	Antal lägenheter i beslutade startbesked under 2018–2021	5 000	2023: 611 2022: 1 586 2018-2021: 4 606 2014-2017: 4 278	↓
7	Antal lägenheter i antagna detaljplaner under 2018–2021	6 000	2023: 894 2022: 1 030 2018-2021: 8 054 2014-2017: 3 500	→
8	Planreserv - antal lägenheter i lagakraftvunna detaljplaner	2 500	2023: 7 200 2022: 7 550 2018-2021: 7 600 2017: 2 950	→
9	Antal antagna detaljplaner för flerbostadshus 2018–2021 som inte är tilldelad någon byggherre	8	2023: 2 2022: 1 2018-2021: 2 2014-2017: 7	↑

<b>BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT- Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden</b>				
<b>10</b>	Verksamma byggherrar i Västerås är mycket nöjda i bostadsbyggnadsprocessen	Minst 4 på en 5-gradig skala	<b>2023: 3,7</b> 2022: 3,7 2018-2021: 3,7 2014-2017: 3,5	
<b>11</b>	Stadens markanvisningar ( <i>förfrågningsunderlaget i jämförelseförfaranden</i> ) har krav eller urvalskriterier om god arkitektur och gestaltning och tillgänglighet och/eller social hållbarhet och/eller miljö, energi och kvalitet i hela processen	100 %	<b>2023: 100 %</b> 2022: 100 % 2018-2021: 66 % 2014-2017: 80 %	
<b>Målsatta indikatorer i handlingsplanen enligt beslut i FN 2019-12-10, antagen av KS 2020-06-10.</b>		<b>MÅL 2021</b>	<b>Måluppföljning</b>	<b>Trend sen förgående period</b>
	Markanvisade hyresrätter	40 %	<b>2023: 73 %</b> 2022: 36 % 2021: 84 % 2020: 73 %	
	Genomföra markanvisningar för ägarlägenheter	Minst 2 st	<b>2023: 0</b> 2022: 2 2021: 1 2020: 1	
	Antal tillgängliga styckebyggartomter	100	<b>2023: 0</b> 2022: 0 2021: 0 2020: 0	

## 2.2. Bostadsförsörjningen 2023 i korthet

- Bostadsbyggandet har varit rekordhögt med närmare 1 800 färdigställda bostäder 2023. Påbörjade bostäder 2023 och prognoserna de närmsta åren är dock på en mycket låg nivå.
- Stor andel hyresrätter byggs, och det finns flera lediga hyresrätter med omgående inflytt att välja mellan i Västerås hos olika fastighetsägare.
- Fortsatt stor planreserv som ger goda förutsättningar för ett högt bostadsbyggande när marknaden vänder.
- Genomförda markanvisningar har bidragit till målen inom programmet för bostadsförsörjning.
- En actionplan med åtgärder för en välfungerande samhällsbyggnadsprocess har tagits fram bland annat för att öka byggaktörernas nöjdhet i processen.



## **2.3. Bostäder för alla – Alla invånare ges förutsättningar att leva i goda bostäder**

### 2.3.1. SAMMANFATTANDE ANALYS AV MÅLOMRÅDET

#### Styrkor

- Stor nyproduktion de senaste åren som bidrar till flyttkedjor där unga ges möjlighet att få tillgång till bostäder i det befintliga beståndet.
- Många bostäder med investeringsstöd har byggts som bidragit till lägenheter med rimlig boendekostnad.
- Statliga och kommunala stöd till byggande av bostäder till äldre kvarstår, exempelvis för trygghetsbostäder.
- Samverkansavtal med privata fastighetsägare om sociala bostäder, samt riktlinjer för markanvisningar som anger att sociala bostäder ska lämnas vid nyproduktion.
- Funktionen med seniorguider och deras aktiva dialog med äldre.
- Mimers förtur till äldre vid nyproduktion samt Mimers särskilda ungdomskö.
- Studentbostadsgarantin för studenter vid Mälardalens universitet.
- Målgruppsstudier finns framtagna som ger kunskap om olika målgruppers boendepreferenser.
- Fokuserat arbete för att leverera tomter till tomt- och småhusköen.
- Ett ökat internt samarbete kring bostäder för äldre.
- Ägardirektiv för Mimer som bidrar till målet "Bostäder för alla".
- Bostadssociala enheten på individ- och familjeförvaltningen ger stöd i att söka bostad för de personer som behöver det.

#### Utmaningar

- Upprätthålla en jämn byggtakt i det marknadsläge som nu råder med höga byggkostnader, hög inflation och låg efterfrågan.
- Nyproduktion till rimlig boendekostnad.
- Ekonomiska och finansiella hinder, exempelvis reavinstskatt, höga krav från banker med mera som ger inlåsnings effekter och minskad rörlighet.
- Behovet av bostäder för sociala ändamål och flyktmottagande varierar över tid.
- Begränsade möjligheter för staden att "ta emot" sociala bostäder från privata fastighetsägare då de ofta har för hög hyra.
- Brist på långsiktig bostadspolitik, exempelvis avvecklingen av det statliga investeringsstödet för hyresrätter.

2024-03-11

#### Förbättringsområden till revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning

De indikatorer som är kopplade till målet ger inte hela bilden av om bostäder för alla finns. Boverkets kriterier och mått på bostadsbrist kan fortsättningsvis följas tydligare. Exempelvis är trångboddhet ett mått som behöver lyftas och följas framöver. Nyckeltal som berör detta finns nu i *Bilaga 4. Fakta & statistik*. Hållbarhetsrapport för Västerås 2023 Uppföljning och analys av programmen för ekologisk och social hållbarhet följer och redovisar utvecklingen av trångboddhet.

Ytterligare åtgärder som bidrar till indikatorernas målluppfyllnad skulle kunna tillkomma till kommande riktlinjer. Exempelvis kan lösningar för att stödja fler av de svagare grupperna till eget boende ytterligare behöva utvecklas. En annan åtgärd inom målområdet skulle kunna vara att hitta en funktion som kan ge praktiskt stöd till äldre som vill flytta, exempelvis som utveckling av seniorguidernas uppdrag, eller någon annan funktion.

Evidens har på uppdrag av SKR och ett antal kommuner och bostadsföretag tagit fram en rapport som publicerades i december: *Att stärka socioekonomiskt svagare stadsdelar genom breddat bostadsutbud*. Analysen omfattar 485 socioekonomiskt svaga områden. Rapporten visar att ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svaga stadsdelar har positiv effekt på socioekonomin i ett område. Både nya mindre och större bostadsrätter liksom nya större hyresrätter har en positiv effekt på flyttnettot av förvärsarbetande. Med ett positivt flyttnetto av förvärsarbetande hushåll ökar förvärsgraden och därmed den socioekonomiska nivån i området. Rapporten är ett viktigt underlag vid framtagande av nya riktlinjer för bostadsförsörjningen.

## **2.4. Bostäder för fler – Planera för 40 000 bostäder till år 2050**

### 2.4.1. SAMMANFATTANDE ANALYS AV MÅLOMRÅDET

#### Styrkor

- Stor planreserv (7 200 bostäder) och många pågående detaljplaner (för ca 5 000 bostäder) som ger möjlighet till ett fortsatt högt bostadsbyggande. Ca en tredjedel av de pågående detaljplanerna är bostäder på kommunens mark. Av de lagakraftvunna är knappt hälften på kommunens mark.
- Det finns även fördjupade översiktsplaner och pågående planprogram som möjliggör bostäder på längre sikt.
- Högt antal färdigställda bostäder 2023 som innebär att den kvantitativa bostadsbristen inte kvarstår.
- Löpande information om kommande öppna markanvisningar och genomförande av markanvisningar enligt årsplan.

#### Utmaningar

- Gällande översiktsplan ger inte stöd för att förvärva jord- och skogbruksfastigheter vilket är en förutsättning för fortsatt utveckling, men det pågår arbete med en ny översiktsplan som tar höjd för detta.
- För att det aktiva planarbetet som bedrivits ska ge effekt för målet om bostäder för fler gäller det också att detaljplanerna genomförs, som till stor del är upp till marknaden, vilket i rådande marknadsläge är svårt.
- Höga produktionskostnader och att efterfrågan på bostäder minskar på grund av lågkonjunktur.
- Hitta mark, planlägga och bygga samhällsfastigheter och andra funktioner för ett gott fungerande liv, framförallt när vi bygger i redan befintliga stadsdelar.

#### Förbättringsområden till revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning

Indikatorn färdigställda bostäder kan vara en indikator att följa, men ger egentligen ingen indikation om vad som faktiskt genomförts ett specifikt år. Utfallet av indikatorn är en effekt av åtgärder som gjordes flera år innan utfallet.

Vid revideringen av programmet 2020 togs två indikatorer för målområdet bort varav en berörde markstrategi. Stadens rådighet över mark och god markberedskap är avgörande för att på sikt trygga bostadsförsörjningen. Det är en fråga för kommande arbete hur detta ska följas.

## **2.5. Bostäder på rätt plats – KOMPLETTERA BALANSERAT I VÄSTERÅS TÄTORT OCH I SERVICEORTERNA**

### 2.5.1. SAMMANFATTANDE ANALYS AV MÅLOMRÅDET

#### Styrkor

- Övervägande del av bostadsbyggandet har skett inom Västerås tätort eller i en serviceort, vilket ger möjlighet till god kommunal och komersiell service och underlag för ytterligare service till invånarna. På landsbygden inkl. serviceorterna med omnejd har ca 10 % av totala antalet bostäder 2023 byggts (se bilaga 3).

#### Utmaningar

- Saknas tydliga riktlinjer i gällande översiktsplan var bostäder ska byggas och konsekvenser av olika bebyggelseförslag så som kommande investeringar/ krav om samhällsfastigheter och annan service.

#### Förbättringsområden till revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning

Att det tydligt framgår att det är översiktsplanen som anger var det ska byggas bostäder och att riktlinjer för bostadsförsörjning anger behoven och vad för bostäder som ska byggas. Vid revideringen av programmet 2020 togs indikator för målområdet bort och det bör kompletteras med nya indikatorer om målområdet kvarstår.

## **2.6. Bostäder på rätt sätt – Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden**

### 2.6.1. SAMMANFATTANDE ANALYS AV MÅLOMRÅDET

#### Styrkor

- Årlig dialog och återkoppling till byggaktörer om vad de tycker om Stadens hantering och agerande i processen.
- Uppskattade bostadsseminarier, med möjlighet att nå ut till byggaktörer om Stadens inriktning och utmaningar för bostadsbyggande.
- Samordningsgruppen för samhällsbyggnadsprocessen<sup>1</sup> träffas regelbundet och arbetar med ständiga förbättringar i processen. En actionplan finns framtagen med åtgärder för en välfungerande samhällsbyggnadsprocess.

---

<sup>1</sup> Samordningsgruppen för samhällsbyggnadsprocessen består av enhetschefer och strateger från stadsledningskontoret, teknik- och fastighetsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen, Mälarenergi och leds av samhällsbyggnadsenheten på stadsledningskontoret.

2024-03-11

- Stadsdelar har byggts och planeras (så som Öster Mälarstrand, Bäckby och Sättra) med inriktning om hållbarhet som nu är möjliga att följa upp och lära av.

#### Utmaningar

- Krav i markanvisningar kan inte ställas om det anses vara tekniska egenskapskrav.
- Kunskapen om varandras processer, både internt men också Stadens kontra byggaktörens.

#### Förbättringsområden till revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning

Om *Bostäder på rätt sätt – Bygg hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden* fortsatt ska vara ett mål för bostadsförsörjningen bör indikatorer och åtgärder formuleras som är tydligare för uppfyllelse av målet.

## 2.7. Händelser under året

### *Bostadsbyggande*

Sen ökat bostadsbyggande var ett strategiskt utvecklingsområde 2015-2018 har stort fokus varit att planlägga och arbeta för ett högt bostadsbyggande, vilket har gett resultat. Bostadsbyggandet har legat på runt 1 000 bostäder per år sen 2016 och 2023 var det hela 1 774<sup>2</sup> bostäder som blev färdigställda. Vad gäller målet *Bostäder för fler – Planera för 40 000 bostäder till år 2050* har planeringen för bostadsbyggandet tagit flera steg framåt de senaste åren. Planreserven (det vill säga lagakraftvunna detaljplaner där det finns byggrätter för bostäder) är 7 200 bostäder vid årsskiftet 2023/2024, vilket kan jämföras med 3 500 vid ingången av 2018.

Förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har dock försämrats mycket snabbt sedan början av 2022. Stigande räntor och energikostnader har bidragit till fallande bostadspriser som dock under senaste året återhämtat sig något. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden har en snabb inbromsning av bostadsbyggandet skett och flera prognosmakare tror att denna inbromsning kan hålla i sig under många år framöver. Det ser man både nationellt, i Västerås och hos Mimer. Mimer bedömer att man i nuläget inte kan säga att vi har en generell bostadsbrist i Västerås. Det är däremot, utifrån marknadens efterfrågan, brist på billiga lägenheter och överskott på nyproducerade dyra lägenheter i B- och C-lägen och

---

<sup>2</sup> Siffran kan komma att justeras efter SCBs och bygglovs kontroll.

2024-03-11

studentlägenheter. Idag finns många lediga hyresrätter med omgående inflyttning att välja mellan i Västerås hos olika fastighetsägare. Konkurrensen om kunden är tuff. Många lockar med rabatterade hyror.

Tillfälligt bedöms den kvantitativa bostadsbristen vara bortbyggd i Västerås, men om krisen håller i sig finns stor risk att vi snart har en bostadsbrist igen. Planreserven är dock god så det finns förutsättningar för ett högt bostadsbyggande då marknaden vänder.

Det är en utmaning att upprätthålla en jämn byggtakt i det marknadsläge som nu råder med höga byggkostnader, hög inflation, hög ränta och låg efterfrågan. Det är dock inte helt stopp på bostadsbyggandet i Västerås. Det har påbörjats 611 bostäder 2023 varav 539 är i flerbostadshus och 72 småhus (där 6 av dessa är återuppbyggnad efter brand). 56 % av de påbörjade är bostadsrätter, 32 % hyresrätter och 12 % äganderätter av det som är påbörjat.

Prognoserna som byggaktörerna i Västerås lämnade i december 2023/januari 2024 visar en fortsatt inbromsning 2024 och 2025. Byggaktörerna anger att de kommer påbörja 550 bostäder under 2024, vilket kan jämföras med förra årets prognos på 1 300 (vilken då var låg i förhållande till 2020 och 2021). Stadens prognos för bostadsbyggandet är att ca 340 påbörjas 2024 och ca 600 2025, vilka lämnades i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Färdigställda bostäder bedöms dock fortsatt vara relativt högt 2024 då det påbörjades mycket 2022.

Boverket har fått ett regeringsuppdrag att förbättra prognoser och scenarier för byggande och uppdraget ska redovisas senast den 1 mars 2024. Ett uppdrag att följa och ta del av resultatet för fortsatt arbete med Västerås stads byggprognoser och utvecklingen av dessa.

2024-03-11

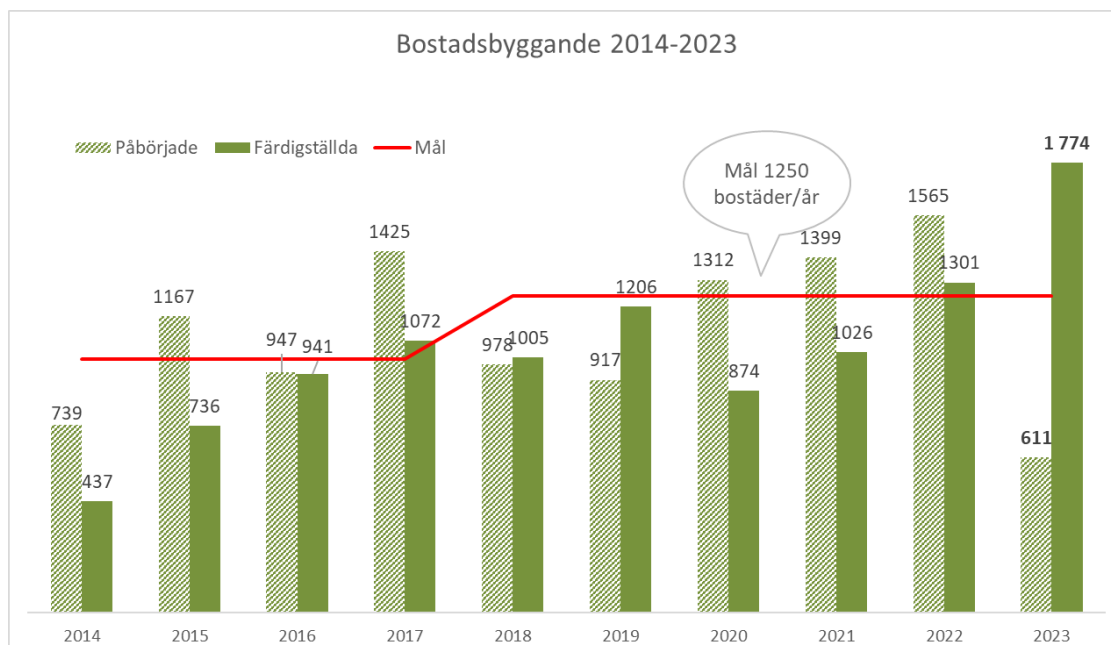


Diagram över påbörjade och färdigställda bostäder 2014-2023. Källa: Västerås stad

Färdigställandet har varit rekordhøgt 2023. Hela 1774 bostäder blev färdiga (1615 i flerbostadshus och 159 småhus). 65 % av dessa var hyresrätter, 25 % bostadsrätter och 10 % äganderätter. Hyresrättsbyggandet har varit den dominerande upplåtelseformen under 2018-2023.

Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan för Västerås. I det ingår att ta fram en ny markanvändningskarta inklusive hållbarhetsbedömning. För att uppnå en hållbar stad är en god tillgång till bostäder och var bostäderna byggs en viktig pusselbit. En utredning om framtida utbyggnadspotential har tagits fram inom ramen för översiktsplanearbetet under 2023. Utredningen visar på en potential för ytterligare ca 50 000 bostäder i Västerås kommun.

### Markanvisningar

Staden har varit mer restriktiv i att gå ut med nya markanvisningar på grund av rådande lågkonjunktur och det extraordinära omvärldsläget. Under året har beslut fattats gällande möjlighet till förlängning av markanvisningsavtal samt byggnadsskyldighet<sup>3</sup>. Möjligheten till förlängning av avtal har utnyttjats av några byggaktörer (sex<sup>4</sup> har blivit beviljade och en har nekats). Två markanvisningar är tillbakalämnade under året (Sätra etapp1, lott 1 samt Jakobsbergsplassen).

<sup>3</sup> KS-beslut om Principer för förlängning av avtal och avtalsvillkor med anledning av extraordinär omvärldspåverkan.

<sup>4</sup> Varav fem avser bostadsbyggande och en avser skolbyggnation.

2024-03-11

Beslut har även tagits av KS gällande styckebyggartomter om tillfälliga principer för återköp och förlängd byggnadsskyldighet.

De markanvisningar som genomförts 2023 (4 stycken) har alla bidragit till en jämnare fördelning i aktuell stadsdel/serviceort. Dock har Riksbyggen beslutat att deras projekt Kornknarren på Råby (som markanvisades 2016) kommer ändras från bostadsrätt till hyresrätt då de inte fått sålt lägenheterna som bostadsrätter.

Markanvisningar är ett sätt för Staden att möjliggöra att bostäder byggs hållbart. Målet är att alla markanvisningar ska ha krav eller kriterier om god arkitektur och gestaltning och tillgänglighet och/eller social hållbarhet och/eller miljö, energi och kvalitet i hela processen. Urvalskriteriet har varit pris i de flesta markanvisningarna 2018-2020, men 2021-2023 genomfördes alla markanvisningar med något av kraven enligt indikatorn. En markanvisning riktad enbart till arkitekter med god arkitektur och gestaltning som krav har genomförts under 2023. Även en markanvisning med fast pris har genomförts för att kunna lägga än större fokus på utformning och gestaltning (med krav om en modern, urban arkitektur och gestaltning av bostäderna).

#### *Investeringsstöd och äldrenämndens bidrag till trygghetsboenden*

För att öka byggandet av hyresrätter med relativt lägre hyra införde regeringen 2017 ett investeringsstöd för hyresbostäder. Stödet har nyttjats av flera byggaktörer i Västerås och bidrar med bostäder till rimligare hyror som fler kan ha ekonomisk möjlighet att efterfråga. Under perioden 2017-2023 har 2 414 lägenheter beviljats stöd. 565 av dessa var bostäder för målgruppen äldre (äldreboende, trygghetsboende eller seniorboende) och 22 stycken till studentbostäder.

Riksdagen beslutade den 1 december 2021 att avveckla investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Stödet till bostäder för målgruppen äldre finns dock kvar. Tre projekt har fått stöd i Västerås under 2023, ett äldreboende i Råby, ett trygghetsboende i Skultuna och ett seniorboende i Dingtuna. Även äldrenämnden ger bidrag till trygghetsboende, där fastighetsägaren kan få ersättning för gemensamhetsyta och bovärd. Trygghetsboendena Översten på Viksäng och Hydran på Öster Mälarstrand har fått bidrag under 2023.

#### *Riktade bostäder till målgruppen äldre*

Mimers trygghetsboende i Skultuna färdigställdes under året och det var en stor efterfrågan på dessa lägenheter. Mimer lämnade förtur till lägenheterna till



2024-03-11

boende i Skultuna med omnejd. Flera lämnade sina villor och några flyttade från Mimers övriga bestånd i Skultuna.

På Ängsgärdet och Råby pågår byggnation av två nya äldreboenden.

Äldrenämnden beslutade 2023 att upphöra med särskilt boende i form av servicehus. Beslutet innebär att inga fler kommer beviljas insatsen boende på Stadens servicehus. En rapport har tagits fram inom vård- och omsorgsförvaltningen som underlag inför beslutet, *Servicehus nu och i framtiden, En översyn av Servicehus, 2023-10-24*.

En ny boendeplan antogs av äldrenämnden 2023, som gäller för perioden 2023-2026. Den hanterar planeringen och behoven av bostäder inom äldrenämndens ansvarsområde. Enligt planen behöver ett nytt äldreboende byggas vartannat år.

Stadsledningskontoret har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att i en eller flera markanvisningar ta tillvara nya idéer till boenden särskilt anpassade för att möta seniorer och äldres behov. Mark och exploatering har arbetat med benchmarking och lokaliseringsprövning för att hitta lämpliga platser att markanvisa för boenden särskilt anpassade för äldre. Arbetet kommer fortsätta under 2024 tillsammans med den arbetsgrupp som bildats under 2023 som har fokus på bostäder för äldre. Gruppen består av representanter från lokalförsörjningsavdelningen på teknik- och fastighetsförvaltningen, boendestrateger på vård- och omsorgsförvaltningen samt projektledare och bostadsstrateger på stadsledningskontoret. Gruppen har som ambition att hitta en kommungemensam strategi för "boende för äldre". Detta i syfte att tillgodose ett utbud av bostäder anpassade till målgruppen äldre på den ordinarie bostadsmarknaden för att minska behovet av särskilda boenden.

#### *Studentbostäder*

Studentbostadsgarantin<sup>5</sup> uppfylldes både vid vårterminen och höstterminen 2023. Det fanns ett visst överskott på studentbostäder, inte bara vid vårterminen, utan även vid höstterminen 2023. Då marknaden just nu inte efterfrågar studentlägenheter i samma utsträckning som tidigare och mycket står vakant gör Mimer en översyn över möjligheten att hyra ut studentbostäder som vanliga kontrakt till ungdomar.

---

<sup>5</sup> Studentbostadsgarantin gäller för nyinflyttade studenter från annan ort än Västerås som ska börja studera heltid på Mälardalens Universitet.

2024-03-11

*Boende för särskilda grupper och samverkansavtal*

En gruppboestad färdigställdes i Dingtuna under 2023 och det pågår byggnation av en gruppboestad i Sättra och en i Kvicksund.

En ny boendeplan antogs av nämnden för personer med funktionsnedsättning 2023, som gäller för perioden 2023-2026. Den hanterar planeringen och behoven av bostäder inom nämndens ansvarsområde. Enligt planen är behovet en gruppboestad om sex lägenheter per år och en serviceboestad om cirka 12 lägenheter vart tredje år samt ett SoL-psykiatriboende om cirka tio lägenheter vart fjärde till vart femte år.

Under 2023 har 87 lägenheter lämnats enligt samverkansavtalet<sup>6</sup>. Utöver detta har några lägenheter lämnats av fastighetsägare som inte mottagits av Individ- och familjenämnden då dessa inte kunnat användas till behovet som i stort sett bara varit lägenheter som kan användas med Bostad först.

En översyn/utredning av individ- och familjenämndens boendeformer och lokaler pågår samt en översyn av det nuvarande samverkansavtalet. Översynen rör både nämndens användning av de bostadsrätter Staden äger och de särskilda boendeformer som nämnden enligt nuvarande reglemente ansvarar för.

Då Samsjuklighetsutredningen (2023) föreslår en eventuellt ny och tydligare ansvarsfördelning i Regionen och kommunens delar, behöver nämnden börja med att internt och inom Staden klargöra vad dessa förändringar skulle kunna innebära. Samsjuklighetsutredningens uppdrag har varit att föreslå hur samordnade insatser i form av vård, behandling och stöd kan ges till personer med samsjuklighet mellan psykiatrisk diagnos samt skadligt bruk och beroende. Boendedelarna är det utredningen föreslår ska fortsätta ligga på kommunerna medan behandlingsdelarna helt ska övertas av Regionens verksamhet. Eftersom beslut för målgruppen med samsjuklighet för närvarande inom Staden fattas i tre olika nämnder, har en samverkansprocess i dialogform påbörjats för att säkerställa att rätt person får rätt insats i rätt tid.

En handlingsplan med tidsbestämda aktiviteter utifrån IFF:s egen översyn ska tas fram till nämnden i mars 2024.

*Småhus*

KS har, utifrån en motion (M) om att planera för mindre småhus, beslutat att föreslå kommunfullmäktige att ge byggnadsnämnden i uppdrag att planera för ett litet antal små tomter, i minst ett för ändamålet lämpligt område.

---

<sup>6</sup> Samverkansavtalet är ett frivilligt avtal mellan fastighetsägare och individ- och familjenämnden om att lämna lägenheter till Staden för sociala ändamål och flyktingmottagande.

2024-03-11

Stadsbyggnadsförvaltningen och stadsledningskontoret genom mark- och exploateringsenheten arbetar med frågan tillsammans för att hitta lämpliga platser.

Regeringen har i december 2023 beslutat om en förordning om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandlingar från lokaler till bostäder. Åtgärderna aviserades av regeringen i budgetpropositionen för 2024 gällande planeringsstimulanserna. Alla kommuner som antar detaljplaner efter den 31 december 2023 kan ansöka om stöd, oavsett när planerna påbörjades. Ansökan om stöd görs hos Boverket efter att förordningen har trätt i kraft den 2 april 2024. För att öka förutsebarheten för kommunerna framgår i förordningen att stöd får ges med 15 000 kronor för varje nytt småhus som detaljplanen möjliggör, eller 150 kronor per kvadratmeter lokalarea som genom detaljplanen blir möjlig att omvandla till boarea.

#### *Mimer*

Kommunfullmäktige beslutade 2023 att justera Mimers ägardirektiv så att de inte längre har krav om att bygga 200 bostäder per år. Det kvarstår att Mimer ska bedriva sin verksamhet med utgångspunkt från ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, bidra till ett varierat utbud av bostäder i hela kommunen och tillföra kostnadseffektiva lägenheter som kan efterfrågas av mindre hushåll samt medverka till att fler med en svagare ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga bostad. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala förvaltningar.

Mimer har från den 22 januari 2024 anställt en konceptkoordinator som har i uppdrag att kvalitetssäkra och utveckla befintliga och nya boendekoncept. Allt för att erbjuda olika målgrupper ett attraktivt boende. Mimer bygger just nu Coliving som riktar sig till alla åldersgrupper. I januari 2024 införs ett nytt boendekoncept som kallas poängfritt vilket innebär att lägenheterna förmedlas utan hänsyn till köpoäng. Dessa lägenheter har redan gått ett varv genom Mimers kö utan att någon tackat ja till att teckna kontrakt. Här kan Mimer hjälpa sökande som inte samlat på sig kötid men har behov av bostad.

#### *Byggaktörers syn och åtgärder inom bostadsbyggnadsprocessen*

Byggherrar verksamma i Västerås är inte helt nöjda med Stadens agerande i bostadsbyggnadsprocessen. 2023 hamnade betyget på 3,7 vilket är i nivå med perioden 2018-2022. Det som sticker ut är planskedet som sjönk från 3,7 till 2,8. Fastighetsbildningsskedet och genomförandeskedet når målet om minst 4 i betyg.

2024-03-11

Under året har en actionplan med åtgärder för en välfungerande samhällsbyggnadsprocess arbetats fram av samordningsgruppen för samhällsbyggnadsprocessen.

Den 1 februari 2023 genomfördes ett bostadsseminarium med tema nya boendeformer. Intresset var stort och ca 150 byggaktörer, politiker och tjänstepersoner deltog.

I maj genomfördes en träff med verksamma byggaktörer i Västerås. De fick då återkoppling på bostadsenkäten de besvarat samt läget om bostadsbyggandet och bostadsmarknaden i Västerås.

Inför delårsrapporten i september genomfördes avstämningar med de byggaktörer som i januari angett att de skulle påbörja byggnation under året, men som vid den tidpunkten ännu inte gjort det. Det rådandet läget på bostadsmarknaden diskuterades. Flera uttryckte ambitionen att få igång de projekt man tror på för att hålla flöden, behålla arbetskraft och kompetens, men avgörande är bland annat stabilisering av räntan, inflationen och byggpriserna.

#### *Bostadspriser*

I Västerås har både villapriserna och bostadsrättspriserna ökat något under 2023. Bostadsrättspriserna har ökat med ca 2 % och villapriserna med 0,4 % enligt Mäklarstatistik.se. Prisutvecklingen på årsbasis i riket är +1,4% för bostadsrätter och -1,5 % för villor.

### 3. Bilagor

#### BILAGA 1: UPPFÖLJNING AV INDIKATORERNA

I följande tabell redovisas hur resultatet sett ut för 2018-2023, samt kommentar om resultatet för 2023. I tabellen finns även resultatet för 2014–2017 som jämförelseår samt kommentar om målnöjdhetsgrad för perioden 2018-2021.

Mål	Målsatta indikatorer	Mål 2021	Uppföljning
BOSTÄDER FÖR ALLA	1	Fastighetsägare som tecknat <i>samverkansavtal</i> lämnar tilldelad kvot av lägenheter	Ja
	<p><b>Kommentar 2023:</b> Då individ- och familjenämnden tog en ny riktlinje för sociala bostäder i november 2019 och lägenheter tas emot utifrån nämndens behov och inte utifrån en förutbestämd kvot är indikatorn inte möjlig att följa upp längre. Arbete pågår dock med att se över samverkansavtalet igen.</p> <p><b>Målnöjdhetsgrad för 2018-2021:</b> <i>Indikatorn är inte möjlig att följa upp då inte fastighetsägare längre tilldelas en kvot. Dock kan nämnas att 386 lägenheter har lämnats för sociala ändamål enligt avtalet.</i></p>		
BOSTÄDER FÖR ALLA	2	Beslutade markanvisningar ( <i>jämförelseförfaranden och direktanvisningar</i> ) bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell stadsdel eller serviceort	80 %
	<p><b>Kommentar 2023:</b> Under 2023 har fyra markanvisningar för bostäder tilldelats. Samtliga markanvisningar bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell stadsdel/serviceort.</p> <p>Markanvisning har skett genom jämförelseförfarande på Sätra (lott 3) och på Råby, samt via direktanvisning på Sätra (lott 2B) och på Malmen, Gäddeholm. Markanvisningen på Sätra, lott 2B, har under 2021 anvisats till Byggtitanerna men återlämnats under senhösten 2022 på grund av extraordinär omvärldspåverkan. Lott 2B har därefter omanvisats till Gideonsberg Projekt 1 AB.</p> <p><b>Målnöjdhetsgrad för 2018-2021:</b> <i>Målet uppfylls totalt sett under perioden genom att 82% av de beslutade markanvisningarna bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell stadsdel eller serviceort. Vid markanvisningar i nya stadsdelar som Södra Källtorp och Sätra har en jämförelse också skett mot intilliggande stadsdelarnas fördelning av upplåtelseformer.</i></p>		

2024-03-11

Mål	Målsatta indikatorer	Mål 2021	Uppföljning
BOSTÄDER FÖR ALLA	3	Antal byggaktörer som beviljats <i>investeringsstöd</i> för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	Öka
			<b>2023: 3</b> 2022: 6 2021: 5 2020: 2 2019: 1 2018: 5 2014–2017: 5
<p><b>Kommentar 2023:</b>            Investeringsstödet för hyresrätter och studentbostäder har avvecklats och inga nya stöd för dessa beviljas efter 2022. Investeringsstöd till seniorboende, trygghetsboende eller andra hyresbostäder vikta för personer som fyllt 65 finns kvar.</p> <p>Under året har följande byggaktörer beviljats investeringsstöd för byggande:            Bostads AB Mimer för trygghetsboendet Mässingen i Skultuna.            Hemsö Klockarkärleken för äldreboende, Kornknarren 3 på Råby.            RE Equity Management AB gällande seniorbostäder, Östjädra 1:196 i Dingtuna (aktören har inte tidigare beviljats stöd).</p> <p><b>Måloppfyllelse 2018-2021:</b>            Totalt har 13 byggaktörer beviljats investeringsstöd under 2018-2021, varav Mimer och Hemsö har haft flera projekt men räknas bara som en aktör i statistiken. Målet uppfylldes.</p>			
	4	Antal lägenheter som beviljats <i>investeringsstöd</i> för hyresrätter, äldreboenden eller studentbostäder	Öka
			<b>2023: 118</b> 2022: 739 2021: 559 2020: 194 2019: 129 2018: 223 2014–2017: 452
<p><b>Kommentar 2023:</b>            Stöd har beviljats för byggande av 26 lägenheter i ett trygghetsboende i Skultuna, 60 lägenheter i äldreboende på Råby samt 32 seniorbostäder i Dingtuna. Totalt har 118 bostäder beviljats stöd till målgruppen äldre.</p> <p><b>Måloppfyllelse 2018-2021:</b>            Totalt har 1 105 bostäder beviljats investeringsstöd och målet, om att öka från perioden 2014–2017 då 452 bostäder beviljades stöd, har uppnåtts.</p>			

Mål	Målsatta indikatorer	Mål 2021	Uppföljning																																												
<b>BOSTÄDER FÖR FLER</b>	5 <b>Antal färdigställda bostäder 2018–2021</b>	5 000	<b>2023: 1 774</b>																																												
			2022: 1 301 2021: 1 026 2020: 874 2019: 1 206 2018: 1 005 2014–2017: 3 186																																												
<p><b>Kommentar 2023:</b> 2023 färdigställdes 1 744 lägenheter i Västerås, varav 159 i småhus och 1615 i flerbostadshus.</p> <p><b>Måluppfyllelse 2018-2021:</b> För perioden 2018-2021 har det färdigställts ca 4 100 bostäder vilket inte når upp till målet om 5 000 färdigställda bostäder. Resultatet är nästan 1 000 bostäder fler än förra fyraårsperioden. Det var ett förhållandevis lågt antal påbörjade bostäder 2018 och 2019, vilket resulterade i ett lågt antal färdigställda bostäder 2020. 2020 och 2021 påbörjades många lägenheter och byggaktörernas prognoser för kommande år är höga vilket indikerar att det kommer vara ett högt bostadsbyggande 2022 och framåt.</p>																																															
<p style="text-align: center;"><b>Färdigställda bostäder 2014-2023</b></p> <table border="1"> <caption>Färdigställda bostäder 2014-2023</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Flerbostadshuslgh</th> <th>Småhus</th> <th>Totalt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>350</td> <td>87</td> <td>437</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>600</td> <td>136</td> <td>736</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>750</td> <td>191</td> <td>941</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>850</td> <td>222</td> <td>1072</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>750</td> <td>255</td> <td>1005</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>1050</td> <td>156</td> <td>1206</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>650</td> <td>224</td> <td>874</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>850</td> <td>176</td> <td>1026</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>1050</td> <td>251</td> <td>1301</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>1615</td> <td>159</td> <td>1774</td> </tr> </tbody> </table>				År	Flerbostadshuslgh	Småhus	Totalt	2014	350	87	437	2015	600	136	736	2016	750	191	941	2017	850	222	1072	2018	750	255	1005	2019	1050	156	1206	2020	650	224	874	2021	850	176	1026	2022	1050	251	1301	2023	1615	159	1774
År	Flerbostadshuslgh	Småhus	Totalt																																												
2014	350	87	437																																												
2015	600	136	736																																												
2016	750	191	941																																												
2017	850	222	1072																																												
2018	750	255	1005																																												
2019	1050	156	1206																																												
2020	650	224	874																																												
2021	850	176	1026																																												
2022	1050	251	1301																																												
2023	1615	159	1774																																												

Mål	Målsatta indikatorer	Mål 2021	Uppföljning																																												
BOSTÄDER FÖR FLER	6	Antal lägenheter i beslutade startbesked under 2018–2021	5 000	2023: 611																																											
				2022: 1 556																																											
				2021: 1 399																																											
				2020: 1 312																																											
				2019: 917																																											
				2018: 978																																											
				2014–2017: 4 278																																											
<p><b>Kommentar 2023:</b> 611 bostäder fick startbesked 2023, varav 72 i småhus och 539 i flerbostadshus.</p> <p><b>Måluppfyllelse 2018-2021:</b> För perioden 2018-2021 har ca 4 600 bostäder fått startbesked och målet om 5 000 lägenheter i beslutade startbesked uppfylldes nästan. Byggaktörernas prognoser för kommande år är höga. Många av de prognostiserade bostäderna finns inom redan lagakraftvunna detaljplaner vilket gör att de är möjliga att genomföra, så länge efterfrågan på bostäder fortsatt är hög.</p>																																															
<p style="text-align: center;"><b>Påbörjade bostäder 2014-2023</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Flerbostadshuslgh</th> <th>Småhus</th> <th>Totalt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>667</td> <td>72</td> <td>739</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>1017</td> <td>150</td> <td>1167</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>717</td> <td>230</td> <td>947</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>1205</td> <td>220</td> <td>1425</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>758</td> <td>220</td> <td>978</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>707</td> <td>210</td> <td>917</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>1122</td> <td>190</td> <td>1312</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>1189</td> <td>210</td> <td>1399</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>1376</td> <td>189</td> <td>1565</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>539</td> <td>72</td> <td>611</td> </tr> </tbody> </table>				År	Flerbostadshuslgh	Småhus	Totalt	2014	667	72	739	2015	1017	150	1167	2016	717	230	947	2017	1205	220	1425	2018	758	220	978	2019	707	210	917	2020	1122	190	1312	2021	1189	210	1399	2022	1376	189	1565	2023	539	72	611
År	Flerbostadshuslgh	Småhus	Totalt																																												
2014	667	72	739																																												
2015	1017	150	1167																																												
2016	717	230	947																																												
2017	1205	220	1425																																												
2018	758	220	978																																												
2019	707	210	917																																												
2020	1122	190	1312																																												
2021	1189	210	1399																																												
2022	1376	189	1565																																												
2023	539	72	611																																												



2024-03-11

Mål	Målsatta indikatorer	Mål 2021	Uppföljning																				
BOSTÄDER FÖR FLER	7	Antal lägenheter i antagna detaljplaner under 2018–2021	6 000																				
			<b>2023: 894</b> 2022: 1 030 2021: 3 417 2020: 775 2019: 392 2018: 3 470 2014–2017: 3 500																				
<b>Kommentar 2023:</b> Under 2023 har 4 detaljplaner antagits som möjliggör 894 lägenheter. Irsta-Olsta 2:13 har dock blivit överklagad och Njord 8 och Resecentrum överprövade av länsstyrelsen. Del av detaljplanen för Resecentrum (Vasakvarteret) kommer dock att hanteras i en ny detaljplan.																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Detaljplan</th> <th>Antal bostäder</th> <th>Läge</th> <th>Kommunal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DP 1933 Del av Gäddeholm 2:1 och del av Täby 5:1, (Malmbacken), Gäddeholm</td> <td>350</td> <td>Antagen</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>DP 1943 Irsta-Olsta 2:13, Irsta</td> <td>30</td> <td>Antagen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DP 1941 Njord 8, Centrum</td> <td>14</td> <td>Antagen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DP 1811 Resecentrum</td> <td>500</td> <td>Antagen</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Detaljplan	Antal bostäder	Läge	Kommunal	DP 1933 Del av Gäddeholm 2:1 och del av Täby 5:1, (Malmbacken), Gäddeholm	350	Antagen	x	DP 1943 Irsta-Olsta 2:13, Irsta	30	Antagen		DP 1941 Njord 8, Centrum	14	Antagen		DP 1811 Resecentrum	500	Antagen	
Detaljplan	Antal bostäder	Läge	Kommunal																				
DP 1933 Del av Gäddeholm 2:1 och del av Täby 5:1, (Malmbacken), Gäddeholm	350	Antagen	x																				
DP 1943 Irsta-Olsta 2:13, Irsta	30	Antagen																					
DP 1941 Njord 8, Centrum	14	Antagen																					
DP 1811 Resecentrum	500	Antagen																					
<b>Måluppfyllelse 2018-2021:</b> Under perioden har 30 detaljplaner antagits som ger möjlighet till över 8 000 bostäder och målet är uppfyllt. Det pågår detaljplaner för närmare 5 000 bostäder, vilket gör att det finns bra möjligheter till fortsatt god planberedskap för bostadsbyggande.																							
BOSTÄDER FÖR FLER	8	Planreserv - antal lägenheter i lagakraftvunna detaljplaner	2 500																				
			<b>2023: 7 200</b> 2022: 7 550 2021: 7 600 2020: 5 600 2019: 5 460 2018: 5 000 2017: 2 950																				
<b>Kommentar 2023:</b> Under 2023 har en detaljplan vunnit lagakraft, DP 1964 Östjädra 1:196, Dingtuna torg, som möjliggör ca 30 bostäder.  Planreserven har minskat något men planreserven är fortfarande väldigt hög.																							
<b>Måluppfyllelse 2018-2021:</b> Totalt finns vid utgången av 2021 hela 7 600 bostäder i planreserven och målet är uppfyllt. För att indikatorn ska ge effekt för målet om bostäder för fler gäller det också att detaljplanerna genomförs.																							

2024-03-11

Mål	Målsatta indikatorer	Mål 2021	Uppföljning																																																																																																														
BOSTÄDER FÖR FLER	9 Antal antagna detaljplaner för flerbostadshus 2018–2021 som inte är tilldelad någon byggherre	8	2023: 2																																																																																																														
			2022: 1																																																																																																														
			2021: 1																																																																																																														
			2020: 0																																																																																																														
			2019: 0																																																																																																														
			2018: 1																																																																																																														
			2014–2017: 7																																																																																																														
<p><b>Kommentar 2023:</b> Under 2023 har två detaljplaner antagits på stadens mark, Resecentrum och Malmbacken i Gäddeholm, där ingen markanvisning ännu skett. För en del av detaljplan för resecentrum (Vasakvarteret) kommer dock en ny detaljplan tas fram.</p> <p><b>Måluppfyllelse 2018-2021:</b> Då efterfrågan på planlagd mark är hög är målet att se till att den mark som blir planlagd bebyggs, vilket oftast går snabbare om det finns en byggherre med i slutet av processen. Målet om 8 antagna detaljplaner som inte är tilldelade någon byggherre har inte uppnåtts under perioden.</p>																																																																																																																	
BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT	10 Verksamma byggherrar i Västerås är mycket nöjda i bostadsbyggnadsprocessen	Minst 4 på en 5-gradig skala	2023: 3,7																																																																																																														
			2022: 3,7																																																																																																														
			2021: 3,7																																																																																																														
			2020: 4																																																																																																														
			2019: 3,5																																																																																																														
			2018: 3,5																																																																																																														
			2014–2017: 3,5																																																																																																														
<p><b>Kommentar 2023:</b> Nöjdheten hos byggaktörer verksamma i Västerås landade på 3,7 i snitt även 2023. Svarsfrekvensen var låg, bara 31 % svarande. Genomförandeskedet och fastighetsbildningsskedet nådde målet om 4, men betyget för planskedet sjönk rejält i år och landade på 2,8.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023</th> <th>2022</th> <th>2021</th> <th>2020</th> <th>2019</th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Idéskedet</td> <td>3,7</td> <td>3,6</td> <td>3,5</td> <td>3,8</td> <td>3,2</td> <td>3,7</td> <td>3,9</td> <td>3,8</td> <td>3,4</td> <td>3,6</td> </tr> <tr> <td>Planskedet</td> <td>2,8</td> <td>3,7</td> <td>3,5</td> <td>3,5</td> <td>3,1</td> <td>3,2</td> <td>3,6</td> <td>3,6</td> <td>3</td> <td>3,7</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsbildningsskedet</td> <td>4,5</td> <td>4,4</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Bygglovsskedet</td> <td>3,1</td> <td>2,7</td> <td>3,6</td> <td>4,1</td> <td>3,7</td> <td>3,3</td> <td>3,5</td> <td>3,2</td> <td>3,1</td> <td>3,7</td> </tr> <tr> <td>Genomförandeskedet</td> <td>4,3</td> <td>4</td> <td>3,9</td> <td>4,4</td> <td>4</td> <td>3,6</td> <td>3,5</td> <td>4</td> <td>3,4</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALT</b></td> <td><b>3,7</b></td> <td><b>3,7</b></td> <td><b>3,7</b></td> <td><b>4</b></td> <td><b>3,5</b></td> <td><b>3,5</b></td> <td><b>3,6</b></td> <td><b>3,7</b></td> <td><b>3,2</b></td> <td><b>3,6</b></td> </tr> <tr> <td>Utskickat till</td> <td>42</td> <td>38</td> <td>46</td> <td>45</td> <td>47</td> <td>52</td> <td>57</td> <td>46</td> <td>27</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Antal svarande</td> <td>13</td> <td>15</td> <td>26</td> <td>17</td> <td>29</td> <td>27</td> <td>26</td> <td>16</td> <td>19</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td></td> <td>31 %</td> <td>39%</td> <td>57%</td> <td>38%</td> <td>62%</td> <td>52%</td> <td>46%</td> <td>35%</td> <td>70%</td> <td>58%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Måluppfyllelse 2018-2021:</b> Målet om ett snittbetyg på 4 uppnåddes endast 2020. Snittet för perioden hamnade på 3,7 och målet nåddes inte.</p>					2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	Idéskedet	3,7	3,6	3,5	3,8	3,2	3,7	3,9	3,8	3,4	3,6	Planskedet	2,8	3,7	3,5	3,5	3,1	3,2	3,6	3,6	3	3,7	Fastighetsbildningsskedet	4,5	4,4	4	-	-	-	-	-	-	-	Bygglovsskedet	3,1	2,7	3,6	4,1	3,7	3,3	3,5	3,2	3,1	3,7	Genomförandeskedet	4,3	4	3,9	4,4	4	3,6	3,5	4	3,4	3,4	<b>TOTALT</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,6</b>	Utskickat till	42	38	46	45	47	52	57	46	27	24	Antal svarande	13	15	26	17	29	27	26	16	19	14		31 %	39%	57%	38%	62%	52%	46%	35%	70%	58%
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014																																																																																																							
Idéskedet	3,7	3,6	3,5	3,8	3,2	3,7	3,9	3,8	3,4	3,6																																																																																																							
Planskedet	2,8	3,7	3,5	3,5	3,1	3,2	3,6	3,6	3	3,7																																																																																																							
Fastighetsbildningsskedet	4,5	4,4	4	-	-	-	-	-	-	-																																																																																																							
Bygglovsskedet	3,1	2,7	3,6	4,1	3,7	3,3	3,5	3,2	3,1	3,7																																																																																																							
Genomförandeskedet	4,3	4	3,9	4,4	4	3,6	3,5	4	3,4	3,4																																																																																																							
<b>TOTALT</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,6</b>																																																																																																							
Utskickat till	42	38	46	45	47	52	57	46	27	24																																																																																																							
Antal svarande	13	15	26	17	29	27	26	16	19	14																																																																																																							
	31 %	39%	57%	38%	62%	52%	46%	35%	70%	58%																																																																																																							

2024-03-11

Mål	Målsatta indikatorer	Mål 2021	Uppföljning
11	<p><b>Stadens markanvisningar (förfrågningsunderlaget i jämförelseförfaranden) har krav eller urvalskriterier om god arkitektur och gestaltning och tillgänglighet och/eller social hållbarhet och/eller miljö, energi och kvalitet i hela processen</b></p>	100 %	<p><b>2023: 100 %</b> 2022: 100 % 2021: 100 % 2020: 33 % 2019: 66 % 2018: - 2014–2017: 80%</p>
<p><b>Kommentar 2023:</b> Under året har två markanvisningar genomförts genom jämförelseförfarande. På Sätra lott 3 var markanvisningen riktad enbart till arkitekter med god arkitektur och gestaltning som krav. Markanvisningen på Råby har anvisats med bestämt pris för att kunna lägga än större fokus på utformning och gestaltning, med krav om en modern, urban arkitektur och gestaltning av bostäderna. Krav har även ställts på hållbart byggande.</p> <p><b>Måluppfyllelse 2018-2021:</b> Stadens markanvisningar har inte uppfyllt målet totalt sett, att alla markanvisningar ska ha något av de krav eller kriterier enligt indikatorn. Under perioden har FN haft som fokus att genomföra markanvisningar med urvalskriterium på pris. 2018 genomfördes inga markanvisningar.</p>			

Målsatta indikatorer i handlingsplanen enligt beslut i FN 2019-12-10, antagen av KS 2020-06-10.	Mål 2021	Uppföljning
<p>Markanvisade hyresrätter</p> <p><b>Kommentar 2023:</b> Under 2023 har totalt 135 bostäder markanvisats. Av dessa är 99 st hyresrätter, ca 73 %. 5 st är äganderätter och 31 bostadsrätter.</p>	40 %	<p><b>2023: 73 %</b> 2022: 36 % 2021: 84 % 2020: 73 %</p>
<p>Genomföra markanvisningar för ägarlägenheter</p> <p><b>Kommentar 2023:</b> Inga markanvisningar för ägarlägenheter har tilldelats under året.</p>	Minst 2 st.	<p><b>2023: 0</b> 2022: 2 2021: 1 2020: 1</p>
<p>Antal tillgängliga styckebyggartomter</p> <p><b>Kommentar 2023:</b> Det fanns inga tillgängliga styckebyggartomter i stadens tomt- och småhuskö vid årsskiftet. Under 2023 släpptes 2 tomter via kön, 1 i Barkarö och 1 i Tillberga. Tomten i Barkarö var vid årsskiftet såld och tomten i Tillberga var bokad men ännu inte såld.</p>	100	<p><b>2023: 0</b> 2022: 0 2021: 0 2020: 0</p>

## BILAGA 2: UPPFÖLJNING 2023 AV HANDLINGSPLANENS ÅTGÄRDER

Åtgärderna i handlingsplanen ska bidra till att nå målen i programmet för bostadsförsörjning 2018–2021. I tabellen redovisas vad som är genomfört under 2023. Ett nytt reglemente beslutades i KF 2022-12-01 vilket innebär att kommunstyrelsen har ansvaret för både program och handlingsplan för bostadsförsörjningen. Därför noteras KS som ansvarig där FN tidigare hade ansvaret för vissa åtgärder. En omorganisation genomfördes där MEX flyttades från TFF till SK och därmed noteras också utföraren som SK för vissa åtgärder.

Mål	Åtgärd	Ansvarig	Utförare
BOSTÄDER FÖR ALLA	1. Nyttja befintliga bostadsbeståndet. Skapa flyttkedjor genom att: - analysera hur förtur kan gå till vid lägenhetsförmedling	Mimer	Mimer, SK
	<p><b>Uppföljning 2023</b> Mimer erbjuder förtur till 65+ i vissa nyproduktionsprojekt. Möjlighet till förtur ses över i varje enskilt projekt. Det har varit uppskattat från dom äldre att kunna bo kvar på området i en mer tillgänglig lägenhet.</p>		
BOSTÄDER FÖR ALLA	2. Nyttja befintliga bostadsbeståndet. Skapa flyttkedjor genom att: - informera och inspirera äldre i flyttankar om de möjligheter som finns genom seniorguidernas uppdrag i bostadsfrågor	ÄN	VOF, SK, SKF, TFF (FN)
	<p><b>Uppföljning 2023</b> Seniorguiderna inom vård- och omsorgsförvaltningen har arbetat med flera insatser. Studiecirkel har genomförts på Vallby, trygghetsboendet Mässingen i Skultuna samt i Växhuset där ett tema handlar om boendefrågor. Seniorguiderna har även deltagit på PRO Rönnebys studiecirkel på mötesplats Rönnbys gällande möjligheter för seniorer att fortsätta leva ett självständigt liv där boendefrågan är central.</p> <p>Deltagande har också skett på medborgarkontor Bäckby, ett projekt på Bäckby bibliotek. Medborgarkontoret har under hösten 2023 haft öppet en dag/vecka för att möta medborgare och svara på frågor som rör samhällets service. Ett av tillfällena har haft tema bostäder. Verksamheten på medborgarkontoret kommer att fortsätta under våren 2024.</p> <p>Under hösten har seniorguiderna kommunicerat med seniorer kring avveckling av servicehusen.</p> <p>Seniorguiderna har haft möten med byggaktörer angående seniorers boendepreferenser.</p> <p>Västerås 75-åringar får erbjudande om hembesök av seniorguiderna. De får även broschyren <i>Hjälp och stöd till äldre</i> innehållande information om bland annat bostäder riktade till seniorer. Den skickas ut till alla som under året fyller 75 år och till dem som själva kontaktar seniorguiderna. Den finns även tillgänglig på mötesplatser, hos biståndshandläggare, anhörigstöd samt delas ut i föreningar.</p> <p>Ett digitalt nyhetsbrev skickas ut av Västerås stads seniorguider till prenumeranter samt publiceras på Västerås stads hemsida en gång i månaden. Nyhetsbrevet i december 2023 hade tema brandskydd i bostad.</p>		

2024-03-11

Mål	Åtgärd	Ansvarig	Utförare
BOSTÄDER FÖR ALLA	<p>3. Möjliggöra byggande av bostäder till rimliga kostnader genom att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nyttja andras erfarenheter - följ upp genomförda markanvisningar med krav på hyresnivå / boendekostnad</li> <li>- Genomföra en markanvisning med låg hyresnivå / boendekostnad som krav</li> </ul>	KS	SK, SBF
	<p><b>Uppföljning 2023</b></p> <p>Det är komplicerat att åstadkomma en markanvisning som med säkerhet åstadkommer låg boendekostnad för slutkund. Flera försök har gjorts runt om i Sverige i bland annat Västerås, Örebro, Göteborg, Malmö och Gävle. Stora svårigheter finns med att säkerställa att bostäderna med låg boendekostnad dels kommer rätt målgrupper tillhanda, dels att den låga boendekostnaden består i flera led. Flertalet kommuner i Sverige, till exempel Helsingborgs kommun, har slutat fokusera på att försöka få till billiga nyproduktioner då man har insett att detta inte är förenligt med krav på bland annat kvalitet och utformning. Istället satsar man på ett generellt bostadsbyggande för att få igång flyttkedjor, då det enbart är i det befintliga bostadsbeståndet som en lägre hyra i realiteten går att erbjuda.</p> <p>Stadsledningskontoret bedömer att tidpunkten att pröva marknaden för att få till billiga nyproduktioner är utmanande på grund av rådande världsläge med fördyring av byggmaterial, brist på varor och höjda räntor etc. Förvaltningen har även i augusti 2022 fått i uppdrag att genomföra uppdraget från kommunfullmäktige angående markanvisning för ändamålet Första bostaden omgående. Kommunfullmäktige har dock beslutat att avsluta uppdraget om att finna lämplig tomt/tomter och planer för mindre lägenheter enligt konceptet första bostaden 2023-03-09. Delaktiviteten anses i och med det som avslutad.</p>		
BOSTÄDER FÖR ALLA	<p>4. Skapa fler styckebyggartomter genom att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Färdigställa tomter till tomt- och småhuskön i Gotö (Barkarö), Geodeten (Västra Skälby) och Malmen (Gäddeholm).</li> <li>- Aktivt arbeta med planläggning för att möjliggöra ytterligare tomter på Västra Skälby/Långängarna, Sätra och i Gäddeholm.</li> <li>- Ge uppdrag till Bostad Västerås att erbjuda privata fastighetsägare att de lämnar sina småhustomter till tomt- och småhuskön och marknadsföra via karttjänst.</li> </ul>	KS	TFF, SK, SBF
	<p><b>Uppföljning 2023</b></p> <p><b>Färdigställa tomter till tomt- och småhuskön</b></p> <p><i>Utfall styckebyggartomter i skede tillgängliga eller släppta i tomt- och småhuskön</i></p> <p>Under 2023 har 2 tomter funnits tillgängliga via tomt- och småhuskön, 1 i Barkarö och 1 i Tillberga. Tomten i Barkarö var vid årsskiftet såld och tomten i Tillberga var bokad men ännu inte såld.</p> <p><i>Prognos styckebyggartomter i skede idé, plan, genomförande eller försäljning</i></p> <p>Projekten Hubbo-Kvistberga 2:1 i Tillberga och Östjädra 1:186 och 1:246 i Dingtuna som</p>		

2024-03-11

<p>innehåller styckebyggartomter inväntar planuppdrag. Projekt del av Tidö 1:347, Tidö är pausat i avvaktan på ny ÖP.</p> <p>Detaljplaner som innehåller styckebyggartomter pågår för bland annat Barkarö, Hökåsen, Västra Skälby och Prästgården i Skultuna. I projekt Eriksbo trädgårdsstad Barkarö planeras 44 tomter släppas 2025/2026. I projektet del av Alvesta 3:270, Alvesta S:1 och Hubbo 1:3 i Hökåsen kan 10 tomter släppas först 2027-2028 på grund av utmaningar med detaljplanen. I projekt Västra Skälby planeras för totalt cirka 90 tomter som eventuellt kan släppas etappvis 2026/2027. I projekt Prästgården/Skädduga i Skultuna pågår planarbete som kan leda till ca 30 tomter år 2026.</p> <p>Projekt Fredriksdal Gäddeholm, Malmbacken Gäddeholm, och Sätra är i genomförandefas. I projekt Sätra planeras 28 styckebyggartomter släppas 2024. I projekt Fredriksdal Gäddeholm planeras 23 styckebyggartomter släppas 2025 och resterande 33 släppas några i taget under efterföljande år. I projekt Malmbacken Gäddeholm är det totala antalet styckebyggartomter ännu osäkert men de första cirka 58 tomterna planeras släppas 2026. Projekt Gotö utökning på Barkarö inväntar dom i lantmäteriförrättning för att kunna släppa 4 tomter 2024. Arbete med att färdigställa styckebyggartomter i del av den planreserv med lagakraftvunna detaljplaner på stadens mark fortsatte under 2023 men fördröjs på grund av infrastruktur och avvaktan på dom. Styckebyggartomter inom projekt del av Hubbo-Mälby 1:27 i Tillberga, inom del av Orresta 1:19 och Orresta 1:46 i Orresta som ger totalt 6 styckebyggartomter som planeras släppas 2024.</p> <p>Genomförandebeslutet för Hubbo-Mälby 1:62, 1:66 och 1:68 - 1:73 i Tillberga blev överklagat av medborgare vilket resulterat i att de 5 styckebyggartomterna och samhällsfastigheterna blev fördröjda i avvaktan på dom i förvaltningsrätten samt kammarrätten. Kammarrätten nekade under året prövningstillstånd och genomförandebeslutet har nu vunnit laga kraft och tomterna kan färdigställas.</p> <p>Tomter i tidigare projekt i Barkarö och Tillberga kan vara aktuella att åter släppas 2024 på grund av återköp och hävning.</p> <p>Under 2023 har 5 tomter som tidigare sålts och tillträtts i tidigare projekt i Barkarö fått förlängd byggnadsskyldighet med anledning av försenad tidsplan till följd av förändrad konjunktur.</p> <p><b>Aktivt arbeta med planläggning</b></p> <p>Under året har Malmbackens detaljplan i Gäddeholm antagits av Byggnadsnämnden. Långängarna i Västra Skälby var på samråd under våren 2023 och arbetet mot granskning pågår. Tidplanen har skjutits flertalet gånger på grund av en stor komplexitet i området. Skyddade arter, skyddszoner och infrastruktur är frågor som har varit svårlösta. Eriksbo trädgårdsstad, Barkaröskogen är pausad pga elbrist och infrastruktur som behöver lösas i planprogrammet för Barkarö med omnejd.</p> <p><b>Ge uppdrag till Bostad Västerås</b></p> <p>Återstår ett gemensamt arbete tillsammans med Bostad Västerås som ska genomföras med att utveckla karttjänsterna för att marknadsföra småhustomter.</p>
--

2024-03-11

Mål	Åtgärd	Ansvarig	Utförare
<b>BOSTÄDER FÖR ALLA</b>	5. Fortsätta dialoger med äldre och unga om deras efterfrågan på bostäder.	KS	SK, TFF, VOF, SKF
	<b>Uppföljning 2023</b> Under året har en intern arbetsgrupp bildats med fokus på bostäder för äldre. Gruppen består av representanter från lokalförsörjningsavdelningen på teknik- och fastighetsförvaltningen, boendestrateger på vård- och omsorgsförvaltningen samt projektledare och bostadsstrateger på stadsledningskontoret. Gruppen har som ambition att hitta en kommungemensam strategi för "boende för äldre". Detta i syfte att tillgodose ett utbud av bostäder anpassade till målgruppen äldre på den ordinarie bostadsmarknaden för att minska behovet av särskilda boenden. Se även text under åtgärd 2 om seniorgudernas genomförda aktiviteter.		
	6. Genomföra flyttkedjestudier.	KS	SK
	<b>Uppföljning 2023</b> Flyttkedjestudien genomfördes 2022.		
	7. Informera byggaktörer löpande om statliga och kommunala stöd som finns inom bostadsbyggandet.	KS	SK
<b>Uppföljning 2023</b> Åtgärden är numera en återkommande aktivitet som genomförs vid kontakter med byggaktörer, exempelvis i samband med bostadsseminarier.			
<b>BOSTÄDER FÖR FLER</b>	8. Fortsätta ställa krav i markanvisningar om att nyproduktionen ska bidra till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i aktuell stadsdel eller serviceort	KS	SK
	<b>Uppföljning 2023</b> Inför kommande bostadsexploateringar görs en analys av den aktuella stadsdelen eller serviceorten. Analysen ger underlag för bedömning av behovet och vilket krav som ska ställas i markanvisningar om olika upplåtelseformer.  Se även indikator 2 gällande aktuella markanvisningar under året.		
	9. Nyttja planberedskapen – följ upp och genomför lagakraftvunna detaljplaner.	KS	SK
<b>Uppföljning 2023</b> Då konjunkturen och marknadsläget är osäkert innebär det att fler byggaktörer kan få svårt att genomföra sina projekt i närtid. Genomförandet av lagakraftvunna detaljplaner kommer fortsatt följas, i första hand där kommunen markanvisat eller sålt byggrätter. Under året har beslut fattats gällande möjlighet till förlängning av markanvisningsavtal samt byggnadsskyldighet (KS-beslut om Principer för förlängning av avtal och avtalsvillkor med anledning av extraordinär omvärldspåverkan). Möjligheten till förlängning av avtal har utnyttjats av några byggaktörer (fem har blivit beviljade och en har nekats). Två markanvisningar är tillbakalämnade under året (Sätra etapp1, lott 1 samt Jakobsbergsplatsen).			

2024-03-11

Mål	Åtgärd	Ansvarig	Utförare
<b>BOSTÄDER FÖR FLER</b>	10. Utveckla arbetet med Stadens erbjudande med kommande markanvisningar. Ta fram en årsplan för vilka områden som ska vara med i erbjudandet samt tidplaner för dessa. Uppdrag att hantera i årsplan för markanvisningar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% markanvisade hyresrätter</li> <li>• Minst två markanvisningar för ägarlägenheter</li> <li>• Låg boendekostnad</li> <li>• Koncept första bostaden</li> <li>• Konceptboende för äldre</li> <li>• Markanvisning till arkitekter</li> </ul>	KS	SK, SBF
	<p><b>Uppföljning 2023</b> Uppdragen enligt åtgärden lämnades till fastighetsnämnden och flertalet har genomförts. Uppdraget om ägarlägenheter är uppfyllt och inte längre aktuellt, Första bostaden är avslutad utan åtgärd. Markanvisning till arkitekter har genomförts under 2023.</p> <p>Västerås stad har sedan 2015 tagit fram ett erbjudande om kommande markanvisningar, ett proaktivt arbete som gett byggaktörer en framförhållning i vilka markanvisningar som kommer erbjudas från Västerås stad. En presentation över kommande markanvisningar ligger upplagd på Västerås stads hemsida och presenteras även under de bostadsseminarium som Staden anordnar flera gånger per år. Under det gångna året har Staden varit mer restriktiv i att gå ut med nya markanvisningar på grund av rådande lågkonjunktur och det extraordinära omvärldsläge vi för stunden befinner oss i.</p> <p>Kommunstyrelsen har 2023 gett Stadsledningskontoret i uppdrag att genomföra markanvisning som tar tillvara nya idéer till boenden särskilt anpassade seniorer och äldres behov.</p> <p>Arbetet med Stadens erbjudande och årsplan kommer att fortsatt hanteras i den löpande verksamheten inom Mark och exploatering där nya uppdrag hanteras.</p>		
<b>BOSTÄDER FÖR FLER</b>	12. Beredningsgruppen föreslår prioritering av detaljplaner enligt kapitel Prioritering av detaljplaner. Informera berörda förvaltningar och marknaden om prioriteringen.	BN	Beredningsgruppen, SBF
	<p><b>Uppföljning 2023</b> Beredningsgruppens arbete fortlöper och varje projekt som bedöms möjligt att pröva i detaljplan får en prioritering utifrån byggnadsnämnden prioriteringsordning. I projektverktyget (PC) kan alla se vilken prioritering de aktiva projekten har. Arbetet med en ny prioriteringsmodell pågår.</p>		
<b>BOSTÄDER FÖR FLER</b>	13. Fortsätta ta fram detaljplaner utan byggherre för att kunna erbjuda marknaden färdiga detaljplaner.	KS	SK, SBF
	<p><b>Uppföljning 2023</b> Flertalet detaljplaner är på väg fram eller har nyligen antagits där kommunstyrelsen är beställaren och där markanvisningar inte har genomförts före antagande av detaljplanen. Exempel är Fredriksdal och Malmbacken i Gäddeholm, Västra Skälby och Sätra.</p> <p>Inom Sätra, Gäddeholm, Barkaröskogen och Östra Västerås finns möjlighet till fler detaljplaner på stadens mark.</p>		



2024-03-11

Mål	Åtgärd	Ansvarig	Utförare
	14. Säkerställ att utredning om framtida bebyggelsestrukturer innefattar mark för bostadsbyggelse i tillräcklig omfattning för att klara framtida bostadsbehov.	KS	SK, SBF, SK
	<p><b>Uppföljning 2023</b> Utredningen färdigställdes 2022 och utbyggnadsscenarierna innehåller mark för bostadsbyggande i tillräcklig omfattning. Resultatet är ett underlag i arbetet med ny kommuntäckande översiktsplan.</p>		
<b>BOSTÄDER FÖR FLER</b>	15. Proaktivt arbete för att förvärva mark för att säkerställa framtida bostadsförsörjning.	KS	SK
	<p><b>Uppföljning 2023</b> Egendomar finns att förvärva, medel finns avsatta - men Staden får inte förvärvstillstånd utan planstöd. Enstaka förvärv kan vara möjliga att genomföra på särskilda villkor eller med stöd av stadens markbalans.</p> <p>Det står nu helt klart att lagstiftaren succesivt skärper kraven för kommunernas möjligheter att förvärva mark för städernas tillväxt, man ställer allt större krav för att medge förvärvstillstånd avseende jord och skog.</p> <p>Utan en god markreserv mister kommunen förmågan att dirigera stadens utveckling. Det finns en stor risk för att staden blir oförmögen att rationellt och proaktivt planera infrastruktur, kommunikation, verksamhetsutveckling, skolor, vård, publik service och bostäder. Istället blir staden beroende av privata och andra institutionella fastighetsägare för utveckling.</p> <p>För att kunna genomföra strategiska markförvärv måste den nya översiktsplanen peka ut de områden/riktningar där och åt det håll staden ska växa. I dag står vi oförmögna, trots att det för staden förekommer intressanta förvärvsobjekt på den öppna marknaden, då förvärvstillstånd mycket sällan medges utan stöd i fastställd översiktsplan. Det är därför oerhört viktigt att planeringshorisonten i kommande ÖP är långsiktigt och tydlig för att säkerställa möjligheten att komplettera stadens markreserv.</p> <p>Under året har det initierats ett arbete med att ta en bredare och mer aktiv roll i arbetet med framtagande av en ny ÖP där affärsutvecklaren aktivt deltar och driver på detta arbete tillsammans med flera medarbetare inom Mark och Exploatering.</p> <p>Under det gångna året har ca 8 ha förvärvats av Staden, detta fördelat på ett större antal mindre fastigheter. Det har företrädesvis handlat om områden som varit utpekade i planprogram, översiktsplan men även "inlösenärende" samt områden som erhållit förvärvstillstånd på särskilda villkor. Men ännu alltför lite för att skapa en tillfredställande markreserv för att staden skall säkerställa framtida markbehov och proaktiv styrning av stadens utveckling.</p>		

2024-03-11

Mål	Åtgärd	Ansvarig	Utförare
<b>BOSTÄDER PÅ RÄTT PLATS</b>	16. Analysera byggbar mark i serviceorterna.	KS	SK, SBF
	<b>Uppföljning 2023</b> Byggbar mark i serviceorterna har analyserats inom arbetet med en ny översiktsplan. Till stöd för detta har det under året levererats en rapport från Spacescape med text och kartor som beskriver serviceorternas potential för att växa med fokus på nya bostäder.		
	17. Utveckla karttjänsten för bostadsbyggande för att tydliggöra (tillgängliggöra / kommunicera) och marknadsföra planer, småhustomter och stadens erbjudande.	KS	SK, SBF
	<b>Uppföljning 2023</b> Under 2023 har ingen ny utveckling genomförts av karttjänsten, mer än att det uppdaterats med aktuell information kring planreserv, prognoser och bostadbyggnadsstatistik m.m.		
	18. Hållbart byggande genom att: -Ta fram och besluta om definition av hållbara byggvaror och byggmaterial över hela livscykeln och verka för att öka användningen enligt detta. -Nyttja andras erfarenheter om trähusbyggnation och klimatneutralt byggande.	FN/KS	TFF (FN), SK, SBF, MHF, Mälarenergi, Mimer
<b>Uppföljning 2023</b> Har inte varit en prioriterad åtgärd under året.			
<b>BOSTÄDER PÅ RÄTT SÄTT</b>	19. Bilda en tvärssektoriell arbetsgrupp som tillsammans med marknaden stimulerar och uppmuntrar ekologisk hållbarhet, nytänkande och mod i bostadsproduktionen.	KS	SKF, IFF Mälarenergi VafabMiljö, Mimer, samt andra byggaktörer
	<b>Uppföljning 2023</b> Vid uppföljningen 2022 noterades att projekt Mälarporten hanterar åtgärden där ekologisk hållbarhet, nytänkande och mod i bostadsproduktionen är viktiga delar.		
	20. Samordningsgruppen för samhällsbyggnadsprocessen fortsätter arbetet med förbättringsåtgärder.	KS	Alla berörda förvaltningar
	<b>Uppföljning 2023</b> Samordningsgruppen för samhällsbyggnadsprocessen har fokuserat på att analysera och identifiera brister och föreslå förbättringsåtgärder för en välfungerande samhällsbyggnadsprocessen i enlighet med KS, BN och FNs verksamhetsplaner. Gruppen har tagit fram en actionplan med åtgärder för en välfungerande process som kommer genomföras och testas löpande under 2024.  En digital träff genomfördes den 7 september med medarbetare på berörda förvaltningar inom samhällsbyggnadsprocessen om åtgärder för en välfungerande samhällsbyggnadsprocess.		

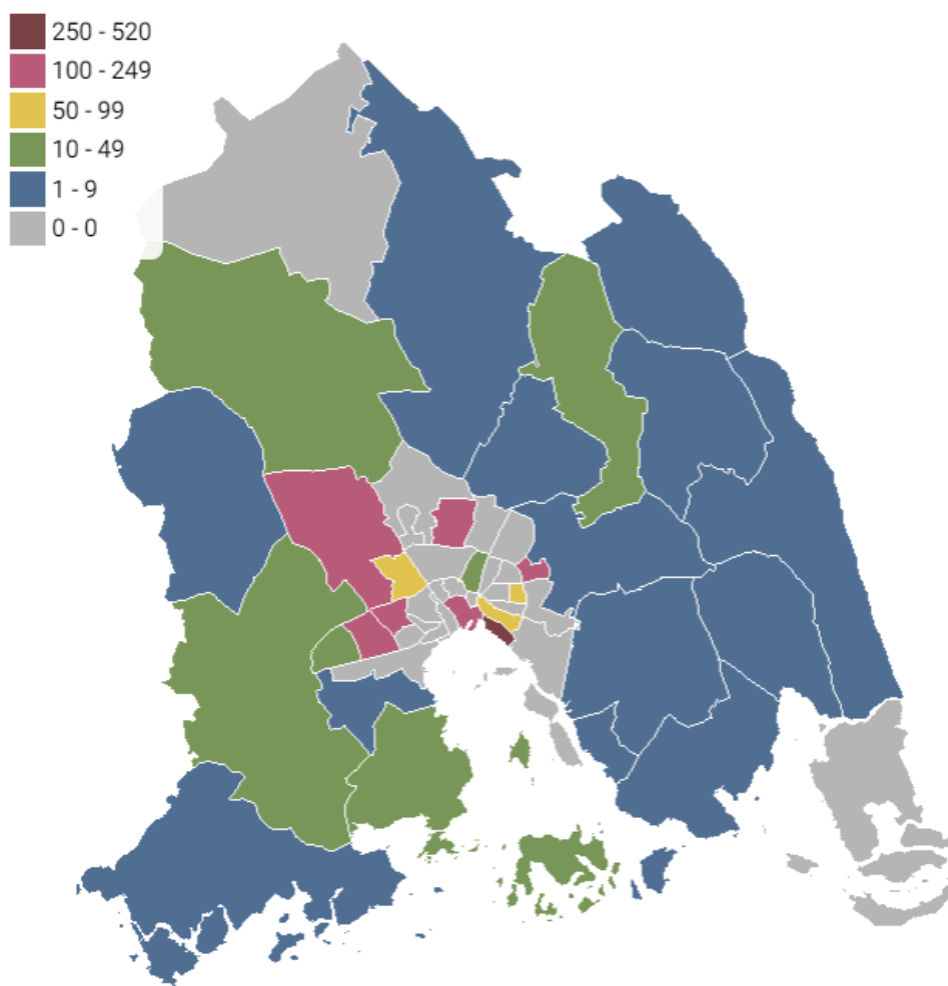
2024-03-11

	21. Fortsätta bjuda in till bostadsseminarier och utveckla samarbetsformer med byggaktörer.	KS	SK
	<p><b>Uppföljning 2023</b> Den 1 februari genomfördes ett bostadsseminarium med tema nya boendeformer, där bland annat Aroseken och Mimer presenterade aktuella projekt på temat. Intresset var stort och ca 150 byggaktörer, politiker och tjänstepersoner deltog.</p> <p>I maj genomfördes en träff med verksamma byggaktörer i Västerås. De fick då återkoppling på bostadsenkät de besvarat samt läget om bostadbyggandet och bostadsmarknaden i Västerås. På träffen berättade kommunstyrelsens ordförande om majoritetens viljeinriktning under mandatperioden och information lämnades om kommande markanvisningar m.m.</p> <p>PLG Samhällsbyggnad beslutade i september 2023 att nästa seminarium ska genomföras i samband med att förslag till ny översiktsplan är ute på samråd.</p> <p>Inför delårsrapporten i september genomfördes avstämningar med de byggaktörer som i januari angett att de skulle påbörja byggnation under året, men som vid den tidpunkten ännu inte gjort det. Det rådandet läget på bostadsmarknaden diskuterades. Flera uttryckte ambitionen att få igång de projekt man tror på för att hålla flöden, behålla arbetskraft och kompetens, men avgörande är bland annat stabilisering av räntan, inflationen och byggpriserna.</p>		
	22. Berörda förvaltningar och bolag har god kännedom om planerad bostadsbyggnation (bostadsbyggnadsprognoser) genom karttjänster, informationsträffar och liknande.	KS	SK, SBF
	<p><b>Uppföljning 2023</b> En grupp på Insidan skapades under våren 2023 för information om bostadsförsörjningsarbetet inom Staden som uppdateras med nyheter inom området.</p> <p>Karttjänsten för bostadsbyggande där bygglovsstatistiken uppdateras månadsvis, byggprognoser en gång per år, planreserven tre gånger per år och pågående planer kontinuerligt.</p>		

## BILAGA 3: LOKALISERING AV BOSTADSBEBYGGELSE 2023

**Färdigställda bostäder**

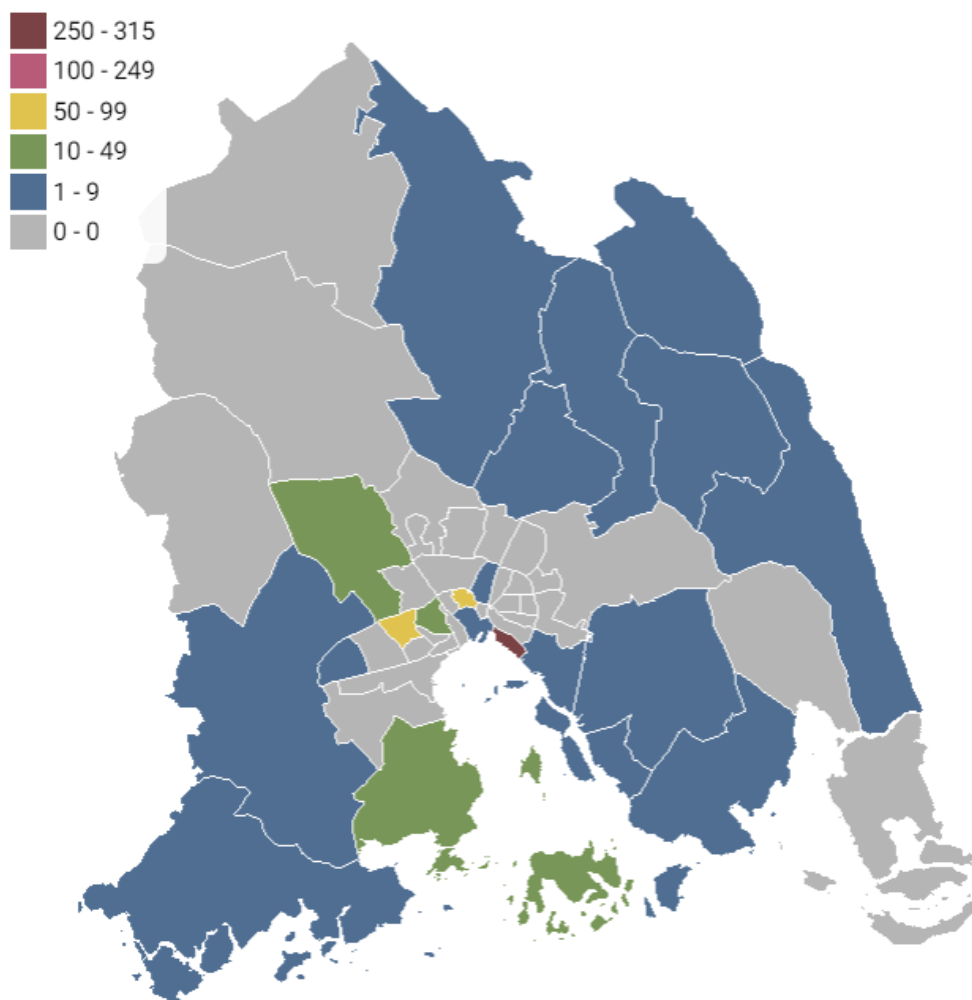
Totalt har 1774 bostäder färdigställts 2023. 1 607 bostäder har byggts inom Västerås tätort. 167 bostäder har byggts på landsbygden, varav 137 inom en serviceort med omnejd.



*Det är en statistikteknisk funktion som gör att det ser ut som bebyggelse skett på öarna. Det är bara Tidö-Lindö som har bebyggt med bostäder.*

**Påbörjade bostäder**

Totalt har 611 bostäder påbörjats 2023. 548 bostäder har byggts inom Västerås tätort. 63 bostäder har byggts på landsbygden, varav 51 inom en serviceort med omnejd.



*Det är en statistikteknisk funktion som gör att det ser ut som bebyggelse skett på öarna. Det är bara Tidö-Lindö som har byggts med bostäder.*

## BILAGA 4: FAKTA &amp; STATISTIK

**Snabbfakta Västerås**

159 662 invånare (2023)



I genomsnitt bor 2 personer per bostad (2022)



15,5 % är trångbodda i flerbostadshus, enligt norm 2. (2022)



Det finns 79 355 bostäder, varav 25 687 är småhus. (2022)



Mimer äger och förvaltar 11 812 lägenheter och står för ca 40 % av hyresrättsbeståndet i Västerås. (2023)



Det färdigställdes nästan 1 800 bostäder 2023.  
Under de senast 6 åren har det byggts ca 7 150 bostäder.

***Fakta om bostadsbestånd, bostadsbyggande, befolkning m.m.***

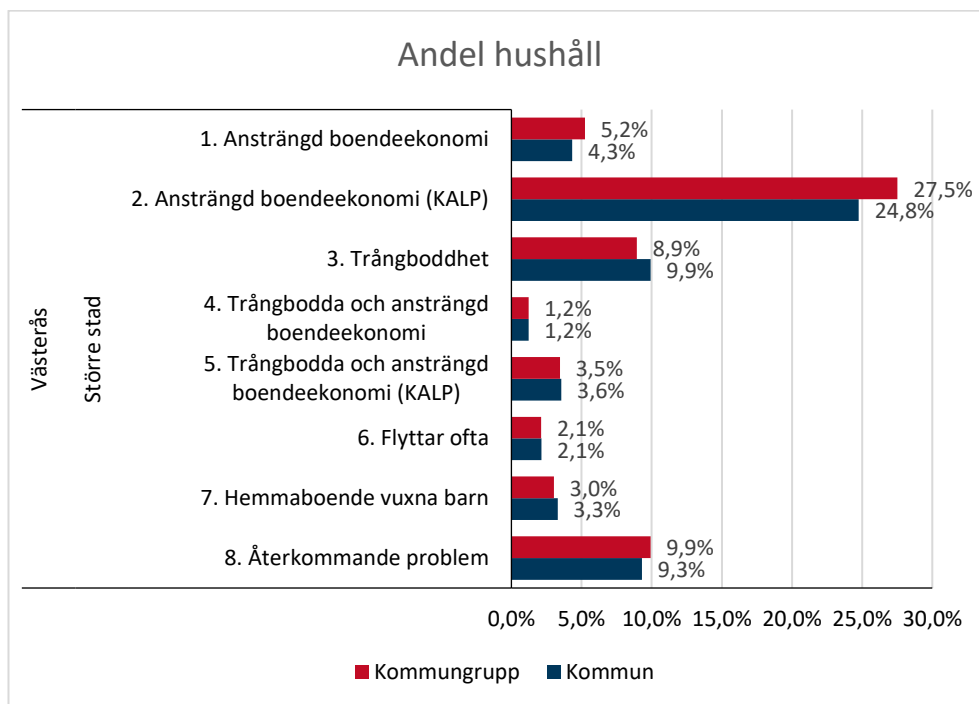
På Västerås stads hemsida finns fakta som ska ge en samlad bild över Västerås och dess bostadsområden utifrån flera olika ämnesområden så som befolkning, bostadsbyggande, ekonomiska förutsättningar, se [Statistikblad - Västerås \(vasteras.se\)](https://www.vasteras.se/statistik) Dessa blad uppdateras i april varje år, så notera att datat är till och med 2022.

***Trångboddhet och Boverkets kriterier för bedömning av bostadsbrist***

Boverket har tagit fram en uppsättning kriterier och normer för bedömning av vilka som saknar en rimlig bostad – en bedömning av bostadsbristen. Måtten visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. Siffrorna som redovisas är från 2021. Enligt beräkningsmodellen är 462 000 hushåll i Sverige trångbodda och drygt 52 000 hushåll av dem har också en ansträngd boendeekonomi.

2024-03-11

I Västerås beräknas 7 161 personer vara trångbodda och 893 av dessa hade också en ansträngd ekonomi. Nedan redovisas Västerås (kommun i diagrammet) i jämförelse med jämförbara kommuner (kommungrupp<sup>7</sup>).



Andel hushåll som uppfyller Boverkets kriterier som ett mått på bedömning av bostadsbrist. Källa: Boverket

Om man ser till trångboddhet för alla bostadstyper är det runt 10 % som är trångbodda enligt Boverkets statistik. De flesta som är trångbodda bor i hyresrätter i flerbostadshus.

Trångboddhet i flerbostadshus har minskat både i Västerås och i riket sedan 2019. Nu är det lite mindre än 16 % som bor trångt. Trångboddhet definieras som att det bor två personer eller mer per rum i en lägenhet. Det skiljer mycket mellan olika områden, på Vallby är det hela 33 % som är trångbodda. Se mer om trångboddhet i flerbostadshus på hemsidan [Statistikblad - Västerås \(vasteras.se\)](https://www.vasteras.se/statistikblad)

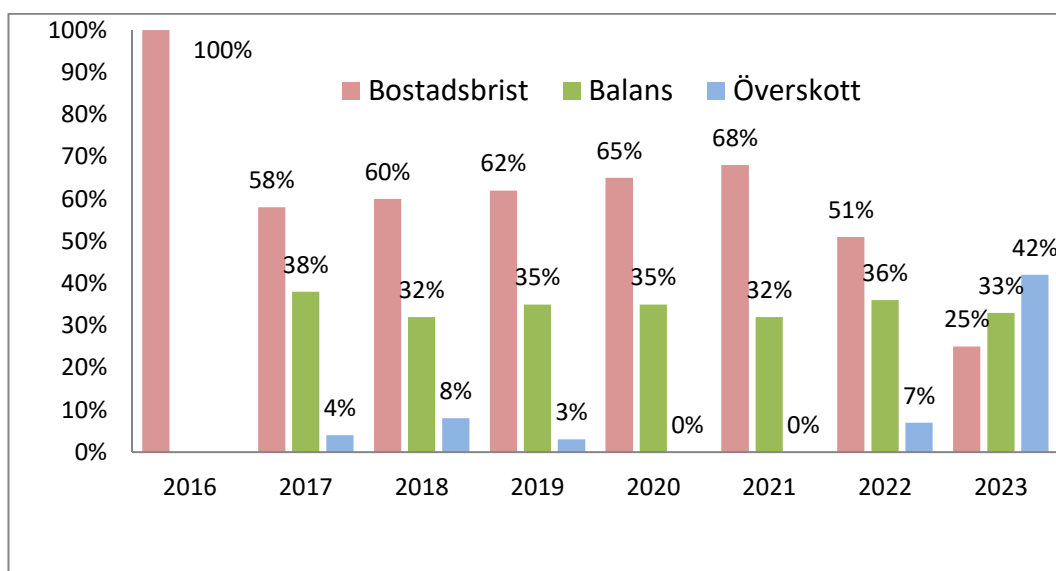
<sup>7</sup>Sveriges kommuner och Regioners regionala indelning i nio kommungrupper

**Från bostadsmarknadsenkäten, BME**

Uppgifterna kommer från Stadens svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät.

**Läget på bostadsmarknaden och bostadsbyggandet****Bostadsbrist**

2023 anser hela 42 % av de verksamma byggaktörerna<sup>8</sup> i Västerås att det är överskott på bostäder i Västerås, vilket är ett trendbrott mot tidigare år. 25 % tycker fortfarande det är bostadsbrist, medan 33 % anser att det är balans.

**Prognos bostadsbyggande (påbörjade)**

2024: 340 bostäder

2025: 580 bostäder

**Begränsande faktorer:**

- Höga produktionskostnader
- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor
- Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor

**Bostadsmarknaden för olika grupper****Studenter**

2023: 1597 studentbostäder

Mimer står för ca 850 av studentlägenheterna.

<sup>8</sup> 31 % svarade på enkäten 2023



Överskott. Det brukar finnas tomma studentlägenheter under delar av året, men under 2023 har det funnits lediga lägenheter både vid vår- och höstterminsstart.

### Ungdomar

Balans

Mimer har särskilda ungdomslägenheter för personer mellan 18-27 år, ca 50 st lägenheter, 1or och 2or.

### Nyanlända

Goda möjligheter att tillgodose behovet av bostäder.

### Äldre

Balans på äldreboenden

2023: 1738 platser på äldreboende och 102 korttidsplatser.

Det är för få planerade projekt för att möta behovet längre fram. Det är även för lite avsatta ekonomiska medel för att tillgodose behovet.

Underskott på seniorbostäder

2023: Okänt hur många seniorbostäder som finns

Underskott på trygghetsbostäder

2023: 236 trygghetsbostäder

I Mimers bestånd finns möjlighet att bo i en Lätt att leva-lägenhet om du är 55 år eller över och inte har barn som bor hemma. Mimer har 156 Lätt att leva-lägenheter, både i särskilda hus och i hus med andra lägenheter.

### Personer med funktionsnedsättning

Balans av bostäder för personer funktionsnedsättning

2023: 488 (291 gruppboende +197 servicebostäder)

## Kommunernas verktyg

### Allmännyttan

Ägardirektiv finns.

Mimers bestånd:	2021	2022	2023
Antal lägenheter	11 680	11 864	11 812
Nybyggda lägenheter	168	168	26

## BILAGA 5: DEFINITIONER

Direktanvisning	Det betyder att en byggaktör själv kan ge förslag på vad de skulle vilja bygga på en specifik mark. Västerås stad gör då en bedömning och om förslaget är bra kan kommunen låta byggaktören genomföra sitt förslag. Direktanvisningar sker när det inte finns något behov av jämförelseförfarande.
Jämförelseförfarande	Det innebär att en byggaktör väljs ut genom en urvalsprocess utifrån i förväg bestämda urvalskriterier som är anpassade utifrån varje projekt.
Planreserv	Det är bostäder som finns i gällande detaljplaner men som ännu inte har byggts. När startbesked om att byggandet av bostäder i planreserven kommer, räknas det antal bostäder av från planreserven.
Samverkansavtal	Det är ett frivilligt avtal mellan fastighetsägare och individ- och familjenämnden om att lämna lägenheter till staden för sociala ändamål.
Serviceort	Tätorterna Skultuna, Dingtuna, Barkarö, Tillberga, Irsta, Gäddeholm, Tortuna, Orresta och Kvicksund är serviceorter i Västerås stad enligt Översiktsplan 2026.
Stadsdel	Geografiskt definierat statistikområde enligt nyckelkod (NYKO) 3-siffernivå.
Översiktsplan 2026	I detta dokument är det den senaste versionen av Översiktsplanen för Västerås som menas.

## Boverkets definition av måtten på bostadsbrist.

Mått	Kriterier
1. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen
2. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.
3. Trångboddhet	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbotta. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
4. Trångbotta och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
5. Trångbotta och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
6. Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem	Hushållet uppfyller något av ovanstående mått två år i rad.