

Arbetsmarknadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Arbetsmarknadsnämnden

Datum:
2021-03-04

Diarienummer:
AMN-2021-00010

Handläggare:
Weronica Öhrt

Uppdrag om genomsnittshyra i Uppsala

Förslag till beslut

Arbetsmarknadsnämnden beslutar

1. **att** anse uppdraget slutfört
2. **att** lägga utredningen till handlingarna

Ärendet

Förvaltningen fick den 28 januari 2021 i uppdrag av nämnden att utreda de ekonomiska konsekvenserna vid en övergång till lokalt anpassade riktlinjer om godtagbar hyresnivå vid ansökan om bistånd till boendekostnad. Förvaltningen har genomfört utredningen främst med utgångspunkt i Uppsalahems hyresnivåer.

Sammanfattning

Uppsalahems genomsnittshyror är lägre än ett framräknat genomsnitt av Försäkringskassans nivåer. De genomsnittliga biståndsutbetalningarna för boendekostnader ligger över Uppsalahems genomsnitt men under Försäkringskassans. En uträkning av vad ”en låginkomsttagare på orten har råd med” har gjorts utifrån Konsumentverkets norm om skälig levnadsstandard med utgångspunkt i grundlönen för arbetsmarknadsanställningar. Uträkningen har gjorts för fyra olika hushållskonstellationer. Bland annat framkom att för en ensamstående vuxen krävs en kötid hos Bostadsförmedlingen på minst 6 år för att kvalificera sig för en lägenhet inom den hyresnivå hen kan anses ha råd med. För en ensamstående vuxen med två barn behövs en kötid på minst 10 år för att ha möjlighet till en lägenhet med den hyresnivå det hushållet kan anses ha råd med, då med barnbidrag och bostadsbidrag inräknat.

Beredning

Utöver verksamhetsstatistik från avdelningen Socialtjänst – ekonomiskt bistånd och Uppsalahem har underlag inhämtats från Kommunerna som ingår i R9-nätverket¹, nätverkskommunerna² och Stockholm, Göteborg och Malmö (sammanlagt 13 kommuner) samt allmännyttorna i samma kommuner för jämförelse. Även statistik från SCB har använts samt statistik från Uppsala bostadsförmedling AB.

Jämställdhetskonskvansanalys

Ensamstående kvinnor med barn hyr oftare sin bostad än män.³ Av de ensamstående vuxna med barn aktuella hos ekonomiskt bistånd är en majoritet kvinnor. Män är oftare ensamstående utan barn. I uträkningen gjord med Konsumentverkets norm för skälig levnadsstandard är hushållet bestående av en vuxen med två barn, med en inkomst motsvarande den från en arbetsmarknadsanställning samt barnbidrag och bostadsbidrag, det hushåll som kan kosta på sig en bostad med lägst hyra av de jämförda hushållssammansättningar. Oavsett storlek på bostaden krävs för den hyresnivån en kötid på minst 10 år. En övergång till Uppsalahems genomsnittshyror som utgångspunkt för bedömning av skälig boendekostnad skulle därför drabba ensamstående med barn särskilt hårt då det också är i lägenhetsstorlekarna lämpliga för denna typ av hushåll som skillnaderna mellan Försäkringskassans och Uppsalahems genomsnitt skiljer sig som mest åt. Eftersom kvinnor oftare än män är ensamstående med barn skulle detta potentiellt kunna ha en negativ effekt på kvinnors boendesituation.

Barnkonskvansanalys

Liknande resonemang som under jämställdhetsanalysen gäller för konsekvenser för barn. Då barn oftare bor hos kvinnan än mannen (i ensamstående hushåll) så påverkas barnen av kvinnans möjligheter på bostadsmarknaden. Utöver det skulle också en övergång till Uppsalahems genomsnittshyror kunna innebära att trångboddheten ökar i strävan efter att sänka boendekostnader. Trångboddhet riskerar att ge barn sämre villkor under uppväxten och inför framtiden. Bland annat har barn som är trångbodda sämre skolresultat än barn som inte är trångbodda, och en lägre andel av dessa barn är behöriga till gymnasiet⁴. Fler utrikes födda än inrikes födda är trångbodda⁵ vilket ytterligare bidrar till risken att barn som antingen själva är utrikes födda eller har utrikes födda föräldrar får sämre förutsättningar och att segregation spås på och går i arv när barnen växer upp. Utöver trångboddhet bör även hänsyn tas till om det i det individuella fallet finns särskilda skäl mot byte av bostad eller bostadsområde som exempelvis att en barnfamilj genom att flytta skulle tvingas bryta upp från barnomsorg, skola och socialt nätverk.

¹ Jämförelsekommuner som används i statistiska jämförelser: Eskilstuna, Gävle, Jönköping, Linköping, Norrköping, Södertälje, Västerås, Örebro.

² Jämförelsekommuner som kan användas i handläggningsfrågor. Utöver flera av de som ingår i R9-nätverket ingår också Borås och Helsingborg här.

³ Källa: SCB

⁴ Källa: SCB

⁵ Utrikes födda: 20% trångbodda, inrikes födda 2% trångbodda, enligt norm 2. Källa: SCB

Ekonomiska konsekvenser

En exakt uträkning av hur mycket biståndet skulle minska i kronor går inte att göra då Försäkringskassans riktlinjer och statistikuppgifterna som Uppsalahem har inte är direkt jämförbara. Beräkningen som gjorts här är en bästa uppskattning utifrån förutsättningarna som finns. Det blir inte heller en helt rättvisande uträkning eftersom inte alla hushåll med ekonomiskt bistånd bor i en Uppsalahemlägenhet. Resultatet visar inte på givna sänkta faktiska kostnader för ekonomiskt bistånd för boendekostnader vid en övergång till lokala nivåer. Detta då boendekostnaden i allmännyttan inte skiljer sig markant från boendekostnaden bland de hushåll som uppbär ekonomiskt bistånd och de faktiska möjligheterna att sänka sina boendekostnader måste beaktas och därigenom också tillgången på bostäder med låg hyresnivå.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 4 mars 2021
- Bilaga 1 Uppdrag om genomsnittshyra i Uppsala
- Bilaga 2 Försäkringskassans riktlinjer om boendekostnad
- Bilaga 3 Uppsalahems statistik om kostnad per kvm och lägenheter
- Bilaga 4 Hyreskostnad antal rum äldre eller nybyggt
- Bilaga 5 Genomsnittshyra resultat uträkningen
- Bilaga 6 Statistik bostadsförmedlingen hyreskostnader och kötider
- Bilaga 7 Decode kartläggning hushållens boendesituation
- Bilaga 8 Statistik SCB medelhyra lägenhet storlek jämförda kommuner
- Bilaga 9 Andel hushåll över högsta godtagbara

Arbetsmarknadsförvaltningen

Lena Winterbom
Förvaltningsdirektör

Arbetsmarknadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Arbetsmarknadsnämnden

Datum:
2021-03-03

Diarienummer:
AMN-2021-00010

Handläggare:
Weronica Öhrt

Bilaga 1: Uppdrag om genomsnittshyra i Uppsala

Bakgrundsinformation

Uppsala använder Försäkringskassans riktlinjer om genomsnittlig och högsta godtagbara bostadskostnad¹ som utgångspunkt vid bedömning om skälig boendekostnad. Riktlinjerna uppdateras årligen. I riktlinjerna finns uppdelningar i grupperna "Storstockholm", "Storgöteborg", "Stormalmö", "kommuner med fler än 75 000 invånare" och "övriga kommuner". Uppsala ingår i kategorin "kommuner med fler än 75 000 invånare". Försäkringskassans nivåer utgår ifrån antal hushållsmedlemmar och tar inte hänsyn till bostadens storlek. Uppsalahem har inga uppgifter om hur många personer som bor i varje lägenhet och har bidragit med statistik om antal lägenheter (totalt i beståndet och fördelat på rum och kök) och genomsnittshyror för rum och kök och genomsnittshyra per kvadratmeter. Totalt har Uppsalahem i sin statistik 11 828 "vanliga" lägenheter (studentbostäder, servicebostäder och korttidskontrakt exkluderat). Nyproducerade lägenheter definieras som lägenheter byggda efter 2010. I genomsnitt är en nyproducerad lägenhet 36% dyrare i hyreskostnad än en äldre lägenhet. Uppsalahem har flest tvåor och treor och väldigt få lägenheter i storlekarna 5-8 rum och kök², både i nyproduktion och i det äldre beståndet.

I tabellen i bilaga 4 beskrivs förenklat genomsnittshyror uppdelat på antal rum och nyproduktion och äldre bestånd.

Uträkning av genomsnitt inför jämförelse

Försäkringskassans riktlinjer utgår endast ifrån antal hushållsmedlemmar vilket gör att en omräkning måste ske för att kunna göra en jämförelse med Uppsalahems

¹ Se bilaga 2, Försäkringskassans föreskrifter om genomsnittlig och högsta godtagbara bostadskostnad för år 2021

² Se bilaga 3

genomsnittshyror. Ett antagande om vad man kan utgå ifrån vara rimlig storlek i kvadratmeter för respektive lägenhetsstorlek (rum och kök) i kombination med trångboddhetsnorm 2³ ger en genomsnittlig hyreskostnad per kvadratmeter för olika hushållsstorlekar (antal personer i hushållet). Utifrån samma princip tas så ett genomsnitt av Försäkringskassans riktlinjer fram för olika boendestorlekar. På detta sätt kan en ungefärlig jämförelse ske mellan Uppsalahems genomsnittshyror med ett snitt av Försäkringskassans riktlinjer utifrån hur stora hushåll som kan förväntas bo på hur många kvadratmeter.

En sammanställning enligt beräkningen och indelat i kvadratmeterkategorier har gjorts och jämförts enligt följande:

- Genomsnittlig hyra för Uppsalahem
- Genomsnitt av godkänd⁴ boendekostnad för hushåll aktuella hos ekonomiskt bistånd⁵
- Genomsnitt av Försäkringskassans riktlinjer

I tabellen i bilaga 5 redovisas resultatet av uträkningen. Det som framgår tydligt är att snittkostnaderna för godkänd utgift boendekostnad för hushåll aktuella hos ekonomiskt bistånd ligger mellan genomsnittshyran hos Uppsalahem och det uträknade snittet för Försäkringskassans riktlinjer. Flera tolkningar utifrån resultatet är möjliga.

Avdelningen bedriver ständigt ett arbete med att försöka få hushåll som bor dyrt att sänka sina boendekostnader. Om Uppsalahems genomsnittshyror skulle utgöra riktlinje som utgångspunkt vid bedömning om skälig boendekostnad istället för Försäkringskassans riktlinjer skulle det innebära att rådrum⁶ skulle ställas på betydligt fler hushåll. Det är rimligt att ställa krav på att ett hushåll sänker sina boendekostnader om de bor för dyrt och har tillräckligt med kötid för att kvalificera sig för en billigare lägenhet. När den faktiska kötiden inte räcker till har dock hushåll ofta begränsade möjligheter att flytta till ett billigare boende. En kartläggning av boendesituationen för samtliga hushåll i Uppsala visar att omkring 9 000 hushåll (motsvarande cirka 9%) i Uppsala har en osäker boendesituation och kan inte heller matchas mot en lämplig bostad i utbudet på grund av för kort kötid eller otillräckliga tillgångar för att köpa.⁷

Alternativa beräkningar

³ Trångboddhetsnorm 2 innebär att det ska finnas högst två personer per rum, exklusive vardagsrum och kök. Källa: Boverket

⁴ Att en utgift är godkänd betyder inte att den är densamma som den ansökta summan. Om handläggaren bedömer att en skälig boendekostnad är lägre än den som angivits i ansökan är det handläggarens bedömning som gäller. Det behöver inte heller vara den faktiska summan som sedan betalas ut. Hushållet kan exempelvis ha tillgångar som gör att det blir avslag eller att inte hela summan betalas ut. Avslag kan även ges av andra anledningar.

⁵ Kostnader för tillfälligt boende exkluderat.

⁶ Rådrum innebär att hushållets boendekostnad bedöms vara för hög och hushållet får då fyra månader på sig att sänka boendekostnaden på något sätt. Det kan vara genom att hitta ett billigare boende eller att ta in en inneboende. Efter fyra månader görs en ny bedömning: har hushållet gjort vad det kunnat utan att lyckas sänka boendekostnaden kan ytterligare tid ges.

⁷ Se bilaga 6 och 7

Angående vad en låginkomsttagare på orten har råd med har uträkning enligt Konsumentverkets norm för skälig levnadsstandard⁸ gjorts. I den inkluderas inte resekostnader eller kostnad för bil.

Som utgångsläge har lönenivån för arbetsmarknadsanställningar i Uppsala kommun utgjort inkomsten för en förvärvsarbetande låginkomsttagare. Grundlönen är 19 000 kr. En lön på 19 000 kr per månad ger en nettoinkomst på 14 936 kr⁹.

Exempel 1: En ensamstående person¹⁰ har enligt Konsumentverket 7 020 kr i utgifter¹¹ per månad. Om personen har en arbetsmarknadsanställning skulle hen alltså ha råd med en hyra på **14 936 – 7 020 = 7 916 kr**. För att få en lägenhet med motsvarande hyreskostnad eller lägre krävs **minst 6 års kötid** i genomsnitt; se tabell i bilaga 6 från Uppsala bostadsförmedling.

Exempel 2: Ett hushåll med två vuxna har enligt Konsumentverket 12 120 kr i utgifter per månad. Om båda vuxna har en arbetsmarknadsanställning ger det $14\,936 \times 2 = 29\,872$ kr i gemensam nettoinkomst. **29 872 – 12 120 = 17 752 kr**. För att få en lägenhet med motsvarande hyreskostnad eller lägre krävs **upp till 5 års kötid** i genomsnitt; se tabell i bilaga 6 från Uppsala bostadsförmedling.

Exempel 3: För ett hushåll med en ensamstående vuxen med två barn (varav ett barn 2-5 år och ett barn 6-9 år), blir enligt Konsumentverket utgifterna 14 330 kr. Om den vuxne har en arbetsmarknadsanställning och nettolönen på 14 936 läggs ihop med barnbidraget (2 650 kr för två barn, inklusive flerbarnstillägg¹² om den vuxne har ensam vårdnad och därmed får hela barnbidraget) samt bostadsbidrag (2 800 kr¹³) blir inkomsten $14\,936 \text{ kr} + 2\,650 + 2\,800 = 20\,386$ kr. En ensamstående vuxen med en arbetsmarknadsanställning och två barn skulle alltså ha råd med en hyra på **20 386 – 14 330 = 6 056 kr**. För att få en lägenhet med motsvarande hyreskostnad eller lägre krävs **minst 10 års kötid** i genomsnitt men snarare närmare minst 12-14 års kötid för ökade chanser; se tidigare tabell i bilaga 6 från Uppsala bostadsförmedling.

Exempel 4: Ett hushåll med två vuxna med två barn (varav ett barn 2-5 år och ett barn 6-9 år), skulle enligt Konsumentverket ha utgifter motsvarande 18 860 kr. Om båda vuxna har en arbetsmarknadsanställning och nettolönerna på 29 872 läggs ihop med barnbidraget (2 650 kr för två barn, inklusive flerbarnstillägg) blir det 32 522 kr i disponibel inkomst. Detta hushåll skulle alltså ha råd med en hyreskostnad på $32\,522 - 18\,860 = 13\,662$ kr. För att få en lägenhet med motsvarande hyreskostnad eller lägre krävs **upp till 5 års kötid** i genomsnitt; se tabell i bilaga 6 från Uppsala bostadsförmedling.

I tre av fyra av räkneexemplen ovan ligger hyreskostnaderna över samtliga tre snitt (Uppsalahem, hushållen i ekonomiskt bistånd och Försäkringskassans). Endast i fallet med en ensamstående vuxen med två barn hemmaboendes ligger hyran under även

⁸ Källa: Konsumentverket, "Koll på pengarna".

⁹ Uträkning gjord med Konsumenternas budgetkalkyl.

¹⁰ I denna beräkning används snittet för vuxna i åldern 31-49 år; samma åldersintervall för vuxna har använts oavsett hushåll med barn eller inte. Snittkostnaden för storstad har använts (av Konsumentverket definierat som stad med en befolkning över 200 000)

¹¹ I denna beräkning har snittet för matkostnader där all lunch lagas hemma använts, förutom för barn som förväntas få lunch i skola/förskola på vardagar.

¹² Källa: Försäkringskassan

¹³ Uträkning på Försäkringskassans hemsida enligt följande: ensamstående vuxen med två barn under 18 år, både boende heltid hos den vuxne, löneinkomst 19 000 kr före skatt, boendes i en lägenhet om 55 m² (enligt rimlig snittstorlek för hushåll med 3-4 personer varav 2 barn som uträkningen för jämförelse tidigare redovisad kommit fram till) med en hyreskostnad på 6 444 kr (Uppsalahems snitthyra för en lägenhet på 50-59 m²).

Uppsalahems genomsnittshyror och då är inte exempelvis busskort inräknat i utgifterna. Att ensamstående föräldrar oftare än andra grupper upplever boendekostnaden som en ekonomisk börda framkommer i flera undersökningar¹⁴. För att den ensamstående föräldern ovan ska kvalificera sig för en lägenhet med en hyreskostnad enligt kalkylen behövs en kötid på som minst 10 år.

Andra (förenklade) sätt att räkna på skulle kunna vara:

- Att endast utgå ifrån kvadratmeter (kan göras både utifrån Uppsalahems och SCB:s statistik: SCB skulle dock sannolikt vara mer rättvisande då fler hyresrätter inkluderas i deras statistik och inte alla hushåll hos ekonomiskt bistånd bor i en Uppsalahemlägenhet.)
- Att endast utgå ifrån storlek i rum och kök (kan göras både utifrån Uppsalahems och SCB:s statistik: SCB skulle dock sannolikt vara mer rättvisande då fler hyresrätter inkluderas i deras statistik och inte alla hushåll hos ekonomiskt bistånd bor i en Uppsalahemlägenhet.)

Inget av dessa sätt tar dock hänsyn till antal medlemmar i hushållet och tar därför ej heller hänsyn till trångboddhet. Det blir även svårt att avgöra vad en högsta godtagbara hyreskostnad bör vara.

Uppsalahem jämfört med SCB:s statistik

SCB:s statistik utgår ifrån samtliga hyresbostäder i kommunen och inte bara allmännyttan. Detta kan ge en mer rättvisande bild då det finns flera hyresbolag i Uppsala. Uppsalahem äger 42% av Uppsalas hyresrätter vilket betyder att 58% ägs av andra hyresbolag.

Den genomsnittliga månadshyran per kvadratmeter enligt SCB för år 2020 var 116 kr i Uppsala (jämfört med månadsgenomsnitt för endast Uppsalahem på 112 kr) vilket är på samma nivå som Stockholm. På tredje plats kommer Malmö (111 kr), på fjärde Helsingborg (107 kr) och på femte plats Göteborg (103 kr)¹⁵.

I tabellen i bilaga 8 redovisas genomsnittshyra efter antal rum för år 2020 för samtliga i ärendet jämförda kommuner. Uppsala ligger något högre än Stockholm för 1 rum och kök och 2 rum och kök men på andra plats efter Stockholm för 3 rum och kök respektive 4 rum och kök. Detta bör också vara en del i förklaringen att ensamstående hushåll står för den största andelen av de som har en boendekostnad över högsta godtagbara¹⁶.

Hyresnivåer och kötider

Det bör nämnas att skillnaderna i hyreskostnader per kvadrater mellan äldre bestånd och nyproduktion är stor: äldre bestånd: 101,44 kr per kvadratmeter och nyproduktion 162,13 kr per kvadratmeter vilket ger ett genomsnitt för hela beståndet på 112,05 kr.

¹⁴ 19% av ensamstående med barn upplever boendekostnader som en ekonomisk börda. Källa: SCB

¹⁵ Källa: SCB

¹⁶ Se bilaga 9

Genomsnittskötiden under 2020 för en nyproducerad lägenhet var 5,3 år (första inflyttande hyresgäst) och för äldre lägenheter 10,3 år. Kötiden för äldre lägenheter, som också generellt har lägre hyra är alltså dubbelt så lång. Många hushåll aktuella hos ekonomiskt bistånd har av olika anledningar inte alltid en så lång kötid i bostadskön. Nyanlända har exempelvis ingen möjlighet att kunna ställa sig tidigare i kön än när de får uppehållstillstånd och blir mottagna i kommunen.

Tabellen i bilaga 6 visar antal förmedlade lägenheter (i tabellen har statistik för 2 rum och kök valts som exempel) via Uppsala bostadsförmedling 2019-2020 och beskriver förhållandet mellan kötid och genomsnittshyra. Staplarna (och vänstra axeln) visar antal förmedlade lägenheter och linjen (högra axeln) visar genomsnittshyran. Längst ner finns kötider. Exempel: stapeln längst till vänster innebär att 19 bostäder med en genomsnittlig hyra på 9 120 kr har förmedlats där de sökande haft 2 års kötid. Stapeln längst till höger innebär att 7 bostäder med en genomsnittlig hyra på 6 425 kr har förmedlats där de sökande haft en kötid på 20 år.

Verksamhetsstatistik boendekostnader hushåll med ekonomiskt bistånd

Cirka 35% av hushållen med ekonomiskt bistånd har en boendekostnad högre än *genomsnittsnivån* enligt Försäkringskassans riktlinjer. Av dessa har cirka 10% en boendekostnad högre än *högsta* godtagbara boendekostnad enligt riktlinjerna. Alltså har cirka 65% en boendekostnad *under* genomsnittet enligt riktlinjerna. Bland hushållen med ekonomiskt bistånd finns dock bland annat inneboende som automatiskt har en lägre boendekostnad eftersom de förväntas dela hyran med de andra personerna som bor i bostaden. Statistiken baseras på kostnaderna som hushållen fått som godkänd utgift.

Det är inte de stora hushållen som bor över högsta godtagbara boendekostnad; majoriteten av de hushåll som har en godkänd utgift för boendekostnad över högsta godtagbara är små hushåll bestående av 1-2 vuxna (står för 76,26% av totalt antalet hushåll över högsta godtagbara), efterföljt av 1-2 vuxna med 1 barn (10,26%) samt 1-2 vuxna med två barn (8,65%). Dessa tre kategorier utgör tillsammans 95,17% av hushåll med boendekostnad över högsta godtagbara och de större familjerna med tre barn eller fler utgör alltså endast 4,83%. Det är också de mindre lägenheterna på 1 rum och kök och 2 rum och kök som är dyrast per kvadratmeter¹⁷ (med undantag av 6 rum och kök och 7 rum och kök men där det totalt i hela Uppsalahems bestånd handlar om 28 st lägenheter). Samtidigt som ekonomiskt bistånd har flest ensamhushåll så har Uppsalahem flest lägenheter i storlekarna 2 rum och kök och 3 rum och kök i storlekarna 55-75 kvadratmeter. Det finns alltså en differens i skillnaden mellan den dominerande hushållssammansättningen hos ekonomiskt bistånd och Uppsalahems hyresbestånd.

Något som är viktigt att ha i åtanke är också att alla hushåll med ekonomiskt bistånd inte bor i en Uppsalahemlägenhet. Rikshem och Hembla¹⁸ är två större hyresvärdar som har bestånd i områden där relativt många hushåll med ekonomiskt bistånd finns. Båda hyresvärdarna har också genomfört eller är i färd med att genomföra renoveringar i dessa områden. Enligt SCB:s statistik om genomsnittshyra per kvadratmeter i Uppsala, som inte endast tittar på allmännyttan, är genomsnittet 116 kr

¹⁷ Se bilaga 3

¹⁸ Rikshem har bestånd i Gottsunda och Gränby/Kvarngärdet och Hembla i Gottsunda/Valsätra. Källa: Rikshem och Hembla

per kvadratmeter. Alltså något högre än Uppsalahems kvadratmeterhyra. Dessutom har kostnadsutvecklingen för hyresrätter stigit dubbelt så mycket som andra priser.¹⁹

Andra kommuner

Åtta av 13 kommuner har egna riktlinjer för vägledning vid bedömning av boendekostnad och fem kommuner följer Försäkringskassans riktlinjer. Samtliga storstäder (Stockholm, Göteborg och Malmö) samt Linköping och Södertälje följer Försäkringskassans riktlinjer. Kommunerna som har egna riktlinjer har tagit fram dessa på olika sätt: vissa har endast utgått ifrån allmännyttan på ortens genomsnittshyror, vissa genomsnittshyror exklusive nyproducerade lägenheter, vissa utgår enbart ifrån hushållets storlek (antal familjemedlemmar som ingår i hushållet) och inte storleken på bostaden, vissa en kombination av allmännyttans genomsnittshyror, bostadens storlek och antalet personer i hushållet och några kommuner utgår ifrån SCB:s statistik om genomsnittshyror i kommunen. Alla kommuner med egna riktlinjer ligger under Försäkringskassans men samtidigt är hyresnivåerna i dessa kommuner lägre än i Uppsala²⁰. Samtliga kommuner påpekar dock att det finns många olika aspekter att ta hänsyn till och att det alltid är en individuell bedömning som ska göras. Den faktiska utbetalningen av bistånd till boendekostnad kan således ligga på en högre nivå än vad som anges i riktlinjerna.

Kötiderna hos allmännyttorna i jämförda kommuner varierar mellan cirka två år upp till tio år. Statistiken är dock svårbedömd eftersom några under de senaste åren har bytt kösystem, räknat om ködagarna eller exkluderat nyproducerade helt från statistiken. Av de som har separat statistik för nyproduktion och det äldre beståndet är kötiderna kortare för nyproduktion och flera av allmännyttorna svarar också att det är stor variation i kötid beroende på vilket område det handlar om. Även Uppsala följer dessa mönster.

Slutsatser

Vid ett antagande av nya riktlinjer som utgår ifrån Uppsalahems genomsnittshyror vid bedömning om skälig boendekostnad skulle den *godkända nivån* för boendekostnader sänkas inom ekonomiskt bistånd. Hur de faktiska ekonomiska konsekvenserna skulle falla ut påverkas dock av flera faktorer, bland annat förutsätter det att alla som bor ”för dyrt” enligt dessa genomsnitt kan flytta till något billigare. Det går dock inte att komma ifrån att hänsyn måste tas till aktuella kötider. För att veta vad hushåll aktuella hos ekonomiskt bistånd (med ”för dyr”) boendekostnad har för rimliga möjligheter att sänka sina boendekostnader skulle vi behöva veta vilka kötider hushållen har, för att kunna bedöma deras faktiska möjligheter till att hitta en billigare bostad. Enligt kötidernas förhållande till hyresnivåer behöver hushåll en relativt lång kötid, över 10 år, för att kunna flytta till ett billigare boende. Det finns också ett glapp i vilken hushållsstorlek som är vanligast på ekonomiskt bistånd (ensamhushåll) och vilken lägenhetsstorlek Uppsalahem har flest av i sitt bestånd (två- och treor, med dyrare genomsnittshyror än ettor).

Att snittkostnaden för boende i hushåll med ekonomiskt bistånd ligger under snittet för Försäkringskassans riktlinjer tyder på att avdelningen hanterar bedömningen av

¹⁹ Källa: Hyresgästföreningen, statistik från SCB

²⁰ Se bilaga 8

boendekostnader bra. Visserligen ligger de över Uppsalahems genomsnittshyror men samtidigt under snittet för nybyggda lägenheter. Både boendekostnaderna i kronor och andelen hushåll med boendekostnad över Försäkringskassans högsta godtagbara har sjunkit under 2020²¹. Detta kan bero på en ökning av antal stora hushåll, som då också ökar gränsen för högsta godtagbara kostnad. Dock framgår det i denna utredning att den största andelen av hushållen som har en boendekostnad över högsta godtagbara utgörs av mindre hushåll och inte av de stora. Avdelningens aktiva arbete med att sänka boendekostnader kan också vara en förklaring till trenden. Om genomsnittet för boendekostnader i hushåll med ekonomiskt bistånd hade legat över Försäkringskassans snitt hade det varit större skäl till oro. Resultaten i utredningen tyder på att avdelningen hanterar bedömningen av skäliga boendekostnader i förhållande till hushållens situation på bostadsmarknaden samt individuell bedömning väl.

²¹ Uppföljning av ekonomiskt bistånd per oktober 2020, presenterad i nämnd den 23 november 2020.

Försäkringskassans författningssamling

ISSN 1652-8735

FKFS 2020:7

Försäkringskassans föreskrifter om genomsnittlig och högsta godtagbara bostads- kostnad för år 2021¹;

Utkom från trycket
den 13 nov 2020

beslutade den 9 november 2020.

Försäkringskassan föreskriver följande med stöd av 13 kap. 1 § 1 förordningen (1995:239) om förmåner till totalförsvarspliktiga och 4 § 4 bostadsbidragsförordningen (1993:739).

1 § Denna författning tillämpas vid beräkning av bostadskostnad i samband med bestämmande av

1. familjebidrag i form av bostadsbidrag enligt förordningen (1995:239) om förmåner till totalförsvarspliktiga,
2. bostadsbidrag enligt 93-98 kap. socialförsäkringsbalken.

2 § Bostadskostnaden enligt 3 och 4 §§ Riksförsäkringsverkets föreskrifter (RFFS 1995:10) om familjebidrag anses som skäligen om den inte överstiger följande belopp.

Högsta godtagbara kostnad
kronor per månad

Storstockholm

1–2 vuxna	9 525
1–2 vuxna och 1 barn	11 775
1–2 vuxna och 2 barn	14 650
1–2 vuxna och 3 barn	17 875
1–2 vuxna och fler än 3 barn	17 875 + 2 875 per barn utöver 3

Storgöteborg

1–2 vuxna	9 300
1–2 vuxna och 1 barn	11 100
1–2 vuxna och 2 barn	13 850
1–2 vuxna och 3 barn	16 525
1–2 vuxna och fler än 3 barn	16 525 + 2 750 per barn utöver 3

Stormalmö

1–2 vuxna	8 600
1–2 vuxna och 1 barn	10 525
1–2 vuxna och 2 barn	13 300
1–2 vuxna och 3 barn	16 100
1–2 vuxna och fler än 3 barn	16 100 + 2 775 per barn utöver 3

¹ Senaste författning i ämnet FKFS 2019:3.

Kommuner med fler än 75 000 invånare

1–2 vuxna	8 450
1–2 vuxna och 1 barn	10 500
1–2 vuxna och 2 barn	13 175
1–2 vuxna och 3 barn	15 925
1–2 vuxna och fler än 3 barn	15925 + 2675 per barn utöver 3

Övriga kommuner

1–2 vuxna	7 775
1–2 vuxna och 1 barn	9 375
1–2 vuxna och 2 barn	11 775
1–2 vuxna och 3 barn	14 100
1–2 vuxna och fler än 3 barn	14100 + 2400 per barn utöver 3

3 § Bostadskostnaden bestäms

1. som den totalförsvarspliktiges andel i föräldrarnas bostadskostnad enligt 7 § Riksförsäkringsverkets föreskrifter (RFFS 1995:10) om familjebidrag och
2. enligt 19 § Riksförsäkringsverkets föreskrifter (RFFS 1998:9) om beräkning av bostadskostnad i ärenden om bostadsbidrag och familjebidrag i form av bostadsbidrag med stöd av följande be-
lopp.

Genomsnittlig kostnad
kronor per månad

Storstockholm

1–2 vuxna	6 900
1–2 vuxna och 1 barn	8 350
1–2 vuxna och 2 barn	10 825
1–2 vuxna och fler än 2 barn	10825 + 2475 per barn utöver 2

Storgöteborg

1–2 vuxna	6 325
1–2 vuxna och 1 barn	7 500
1–2 vuxna och 2 barn	9 525
1–2 vuxna och fler än 2 barn	9525 + 2025 per barn utöver 2

Stormalmö

1–2 vuxna	6 525
1–2 vuxna och 1 barn	8 100
1–2 vuxna och 2 barn	10 200
1–2 vuxna och fler än 2 barn	10200 + 2100 per barn utöver 2

Kommuner med fler än 75 000 invånare

1–2 vuxna	6 075
1–2 vuxna och 1 barn	7 425
1–2 vuxna och 2 barn	9 300
1–2 vuxna och fler än 2 barn	9300 + 1875 per barn utöver 2

Övriga kommuner

1–2 vuxna	5 275
1–2 vuxna och 1 barn	6 600
1–2 vuxna och 2 barn	8 225
1–2 vuxna och fler än 2 barn	8225 + 1625 per barn utöver 2

Storstockholm omfattar följande kommuner: Stockholm, Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö och Österåker.

Storgöteborg omfattar följande kommuner: Göteborg, Ale, Alingsås, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

Stormalmö omfattar följande kommuner: Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

Denna författning träder i kraft den 1 december 2020 och tillämpas på bostadskostnad som avser tid från och med 1 januari 2021.

FÖRSÄKRINGSKASSAN

NILS ÖBERG

Michael Erliksson

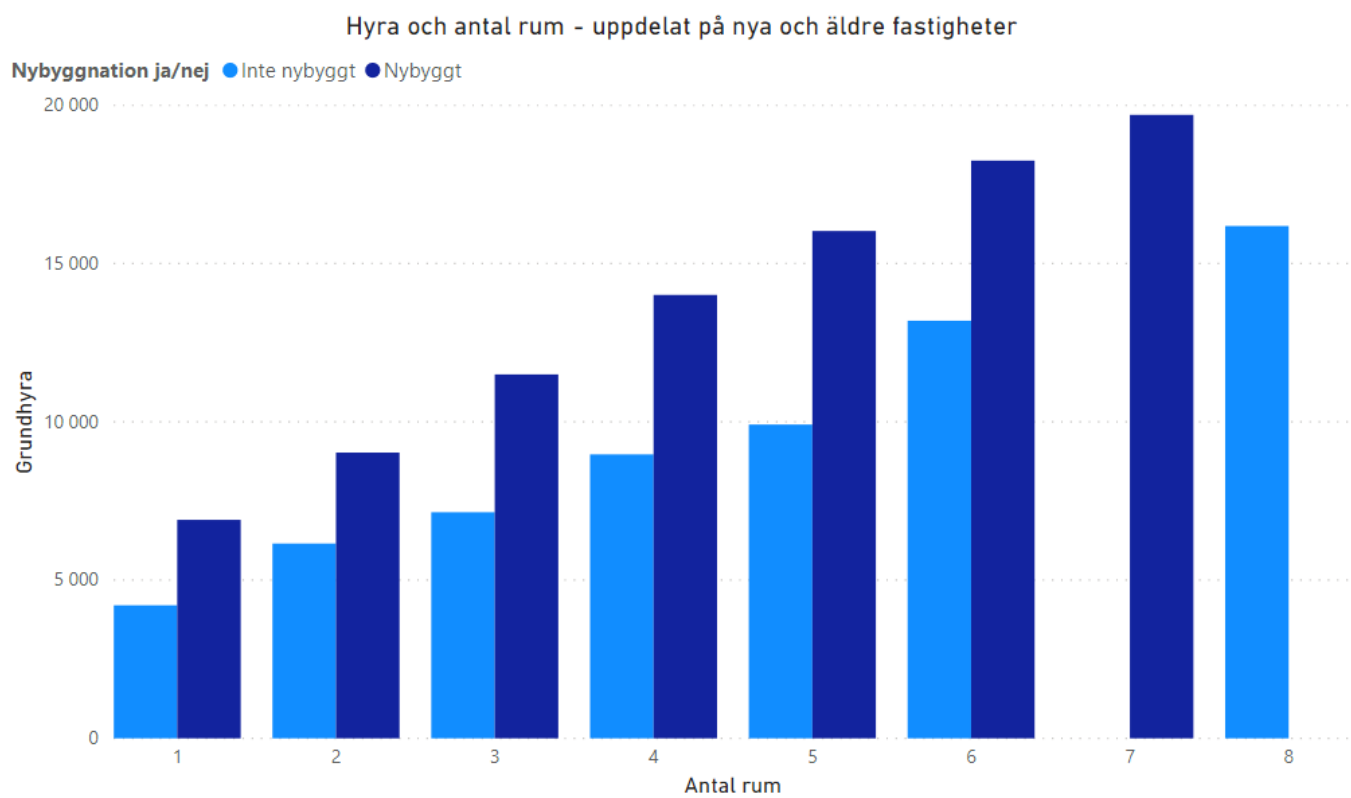
Bilaga 3

Nybyggnation ja/nej Antal rum	Inte nybyggt			Nybyggt			Totalt		
	Kr/m ²	Grundhyra	Antal bostäder	Kr/m ²	Grundhyra	Antal bostäder	Kr/m ²	Grundhyra	Antal bostäder
1	122,94	4 204	1142	187,63	6 904	351	139,02	4 838	1493
2	105,72	6 155	3896	174,30	9 029	828	116,63	6 659	4724
3	97,51	7 144	3099	155,29	11 499	425	104,54	7 669	3524
4	96,48	8 972	1284	150,95	14 010	369	108,62	10 097	1653
5	91,21	9 915	284	145,74	16 029	121	107,64	11 742	405
6	96,91	13 195	13	144,87	18 253	13	119,96	15 724	26
7				139,22	19 700	2	139,22	19 700	2
8	79,35	16 187	1				79,35	16 187	1
Totalt	101,44	6 734	9719	162,13	10 513	2109	112,05	7 408	11828

Sammanställningen visar hyreskostnad per kvadratmeter (per månad), genomsnittlig hyra (exklusive eventuella vattenkostnader) samt antal bostäder för respektive lägenhetsstorlek i Uppsalahems bestånd, uppdelat på ej nybyggda och nybyggda lägenheter.

Källa: Uppsalahem, sammanställt av avdelningen Socialtjänst – ekonomiskt bistånd.

Bilaga 4

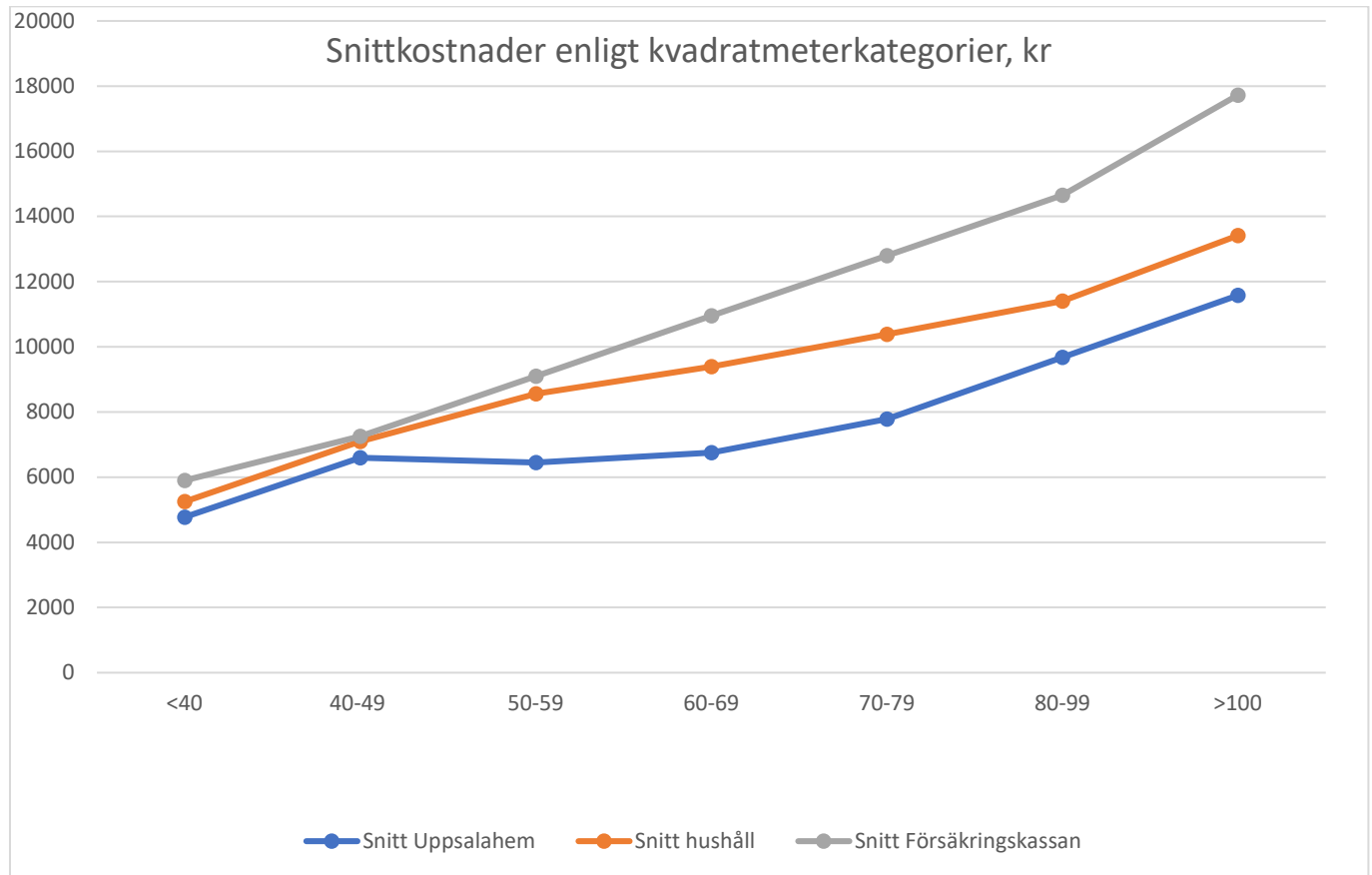


Källa: Uppsalahem

Bilaga 5

Exklusive eventuella vattenkostnader som ofta tillkommer i nyproducerade lägenheter. Enligt Uppsalahem är ett ungefärligt riktmärke för vattenkostnader 150-200 kr per person och månad.

<https://www.uppsalahem.se/kundtjanst/vanliga-fragor/individuell-vattenmatning-imd/>

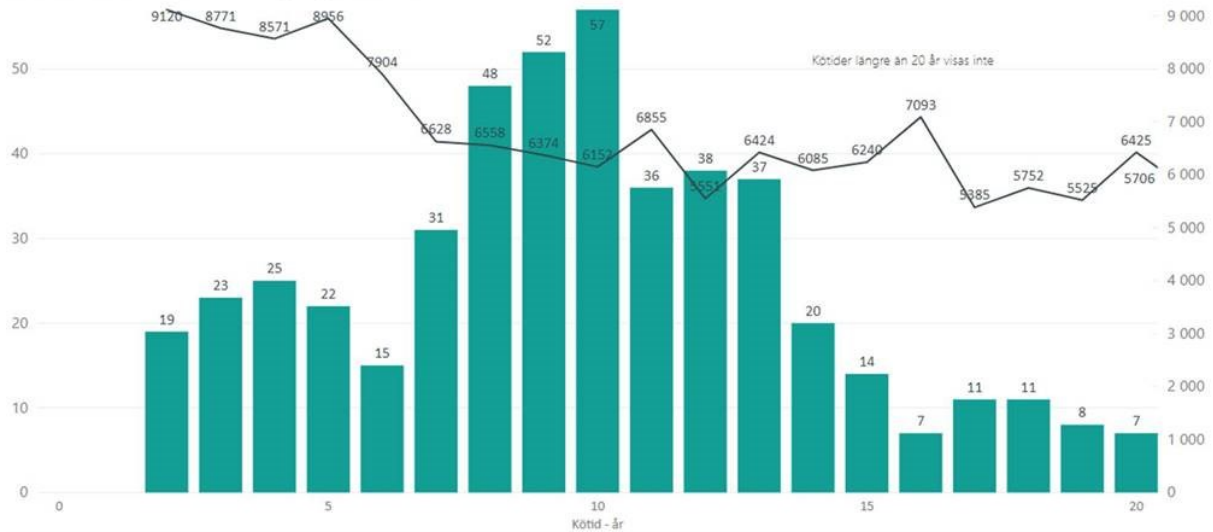


Bilaga 6

Kötider senaste 12 månaderna - vanliga bostäder

Hur många koår behövs för att få en bostad, samt hur dyr kommer månadshyra bli?

Antal rum ● 2 – Månadshyra genomsnitt

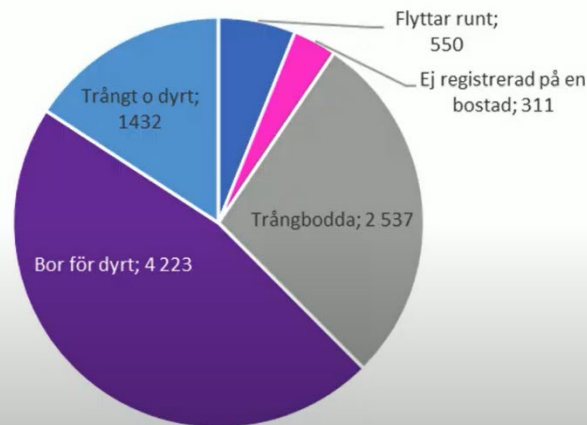


Källa: Uppsala bostadsförmedling AB, år 2019-2020

Bilaga

Statistik från forskningsprojektet Decode som är ett samarbete mellan Uppsala kommun och Uppsala universitet kring hushållens boendesituation i Uppsala. Redovisad under digitala Almedalsveckan 2020.

Hushåll med en osäker boendesituation



Drygt 9 000 hushåll i Uppsala har en osäker boendesituation och kan inte matchas mot en lämplig bostad i utbudet. Boende i specialbostad är ej medräknade.

Källa: Decode forskningsrapport 2019, data från 2017

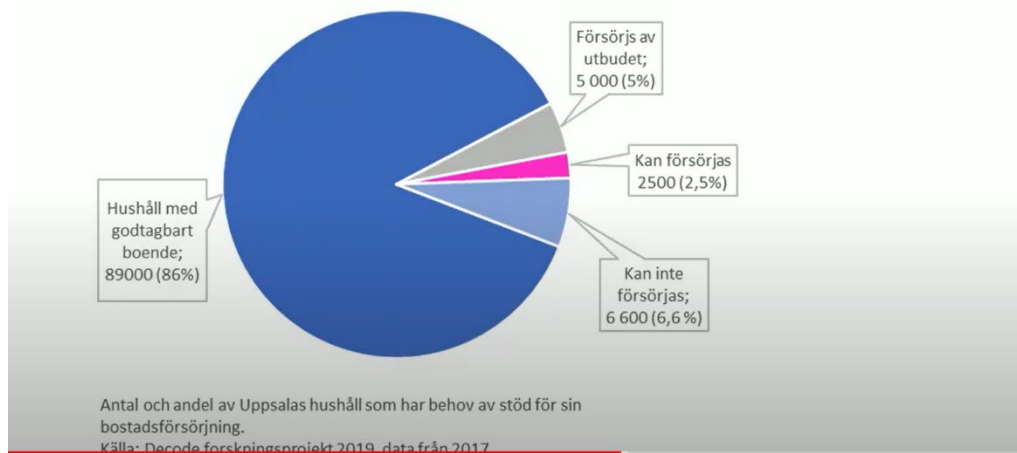
Definitioner:

Trångboddhet: "trångboddhetsnorm 2": fler än två personer per rum.

Bor för dyrt: tillämpat bankers "kvar-att-leva-på-kalkyl". (hade de tillämpat KF:s kalkyl hade det varit något färre)

Flyttar runt: svåra att nå i registerdata; hushåll som flyttat mer än en gång per år de senaste fem åren. (många unga 25-29 år)

Hushåll som kan matchas med en bostad i Uppsalas utbud



Den ljusgrå tårbiten: hushåll som idag har en ohållbar boendesituation men som på egen hand skulle kunna hitta en lämplig bostad; dvs har tillräckligt med ködagar eller tillräckligt kapital. Anledningen till att hushållen bor "ohållbart" kan t.ex. vara att man väljer att bo trångt för att man vill bo i just det området och samma sak gäller för kostnaden; att man vill lägga mer av sin inkomst på hyran för att bo i just det området och därmed prioritera ned andra kostnader. (Vid beräkning av huruvida ett hushåll har tillräckligt med ködagar eller inte har det gjorts ett antagande att en person som fyllt 16 år ställt sig i bostadskön i samband med 16-årsdagen eller att man ställde sig i bostadskön samtidigt som man flyttade till Uppsala. Detta behöver dock inte alltid vara fallet)

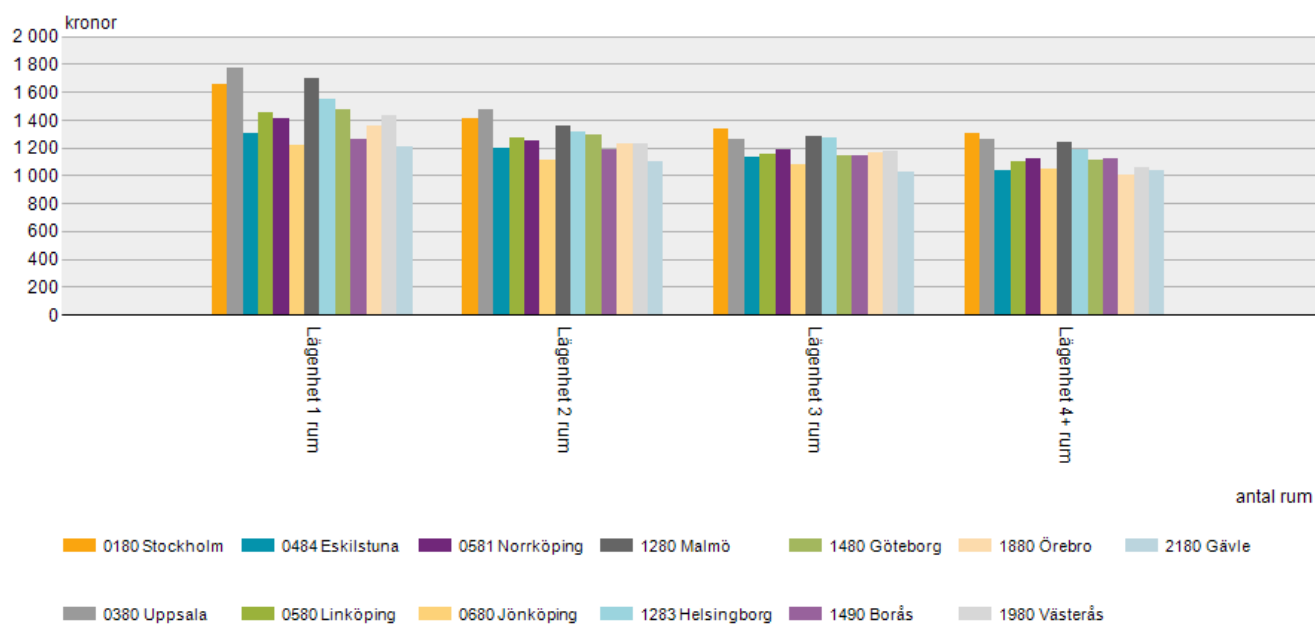
Den rosa tårbiten: för denna grupp skulle kommunen kunna arbeta med riktad nyproduktion med lägre hyra (hyresrätter som berättigar till statligt investeringsstöd, om hyresrätten fördelas direkt till hushållet som är i behov. Dock skulle inte ensamhushåll som skulle behöva en etta inte få ta del av detta eftersom det krävs två inkomster för att bygga och få investeringsstöd.)

Den ljusblå tårbiten: hushåll som behöver matchas mot en billig hyresrätt i beståndet (eventuellt kombinerat med bostadssocialt kontrakt, andra åtgärder från socialtjänsten och arbetsmarknadsåtgärder för att få en inkomst och på så sätt öka chanserna till att hitta ett godtagbart boende).

Dessa två (rosa och ljusblå) utgör tillsammans de cirka 9000 hushållen från första bilden och står för cirka 9% av Uppsalas hushåll. Endast fem hushåll av dessa kan matchas mot en bostadsrätt eller en äganderätt; övriga har inte medel (15% av köpekostnaden insats) för att kunna köpa.

Bilaga 8

Medelhyra i hyreslägenhet efter region och antal rum. Årshyra per kvm, 2020.

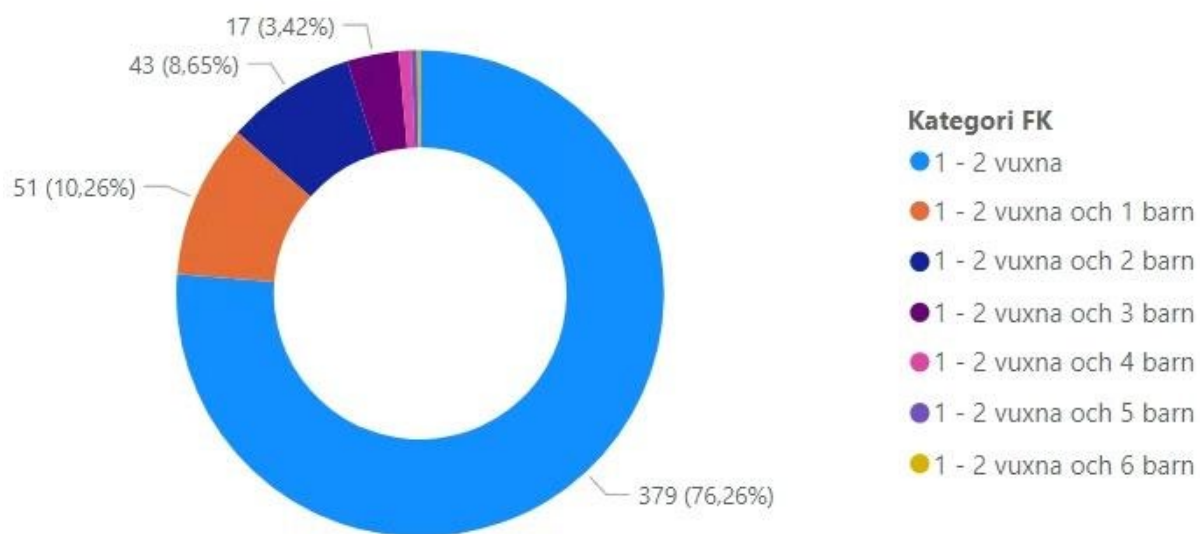


Källa: SCB

Källa: SCB

Bilaga 9

Andel hushåll över FK:s nivåer om högsta godtagbara



Källa: verksamhetsstatistik från avdelningen Socialtjänst – ekonomiskt bistånd.