



VELFERDSTINGET I
OSLO OG AKERSHUS

BOLIGPOLITISK DOKUMENT

Vedtatt 7. september 2015

NASJONALT

Offentlig ansvar

Studentboliger er et konkret og målrettet virkemiddel for å sikre lik rett til utdanning. Oslo og Akershus har landets høyeste leiepriser på bolig, tilgang på studentboliger kan derfor være en forutsetning for om man har råd til å studere eller ikke. De siste 10 årenes enorme vekst i studieplasser og internasjonalisering av norske universiteter har ikke blitt fulgt av en tilsvarende satsning på studentboliger. Vi er nå derfor ca. 14.000 boliger (hybelenheter) unna målet om 20% dekningsgrad nasjonalt. Samtidig vil det stå omtrent like mange i studentboligkø, drøyt 4500 av dem i Oslo og Akershus. Velferdstinget mener derfor at:

- Det skal bygges 4000 nye studentboliger i året
- Stat og kommune skal ta ansvar for at det bygges et stort antall rimelige boliger beregnet til studenter
- Studentboliger skal defineres som et eget arealformål i Plan- og bygningsloven

Pressområde

Oslo og Akershus er pressområder hva gjelder tilflytting, det forventes at denne tendensen vil fortsette å øke betydelig i årene fremover. Tomte- og boligprisene i områdene er allerede blant Europas høyeste. Dette sett i sammenheng med et svært presset privatmarked, et mangelfullt kommunalt botilbud og en dårlig dekningsgrad av studentboliger, gjør at svært mange studenter står uten et botilbud. Velferdstinget mener derfor at:

- En større andel av studentboligtildelingen må gå til Oslo og Akershus

Bygging

En kombinasjon av nye byggeforskrifter og en generell prisvekst i samfunnet har gjort det dyrt og komplisert for samskipnaden å bygge nye studentboliger. Dette resulterer i at det bygges for få og for dyre boliger. Kostnadsrammen og tilskuddsandelen er ikke sammenlignbar med de faktiske kostnadene man har ved bygging av studentboliger i Oslo og Akershus. Velferdstinget mener derfor at:

- Kostnadsrammen må økes for å kompensere for generell prisutvikling
- Tilskuddsandelen må økes til 50% av kostnadsrammen for å gjøre studentboligene til et rimeligere alternativ enn det private markedet
- Studentboliger som bygges etter krav om tilgjengelighet i Tek 10 må få ytterligere økt kostnadsramme og tilskudd for å kompensere for økte kostnader

Tilskudd

Det er viktig at studentene har innflytelse over sitt eget velferdstilbud. Velferdstinget stiller seg ikke kritisk til at andre aktører enn samskipnadene bygger boliger for studenter. Imidlertid skal et statlig tilskudd til studentboliger være forbeholdt studentsamskipnadene. Ingen som får statlig tilskudd skal tjene penger på å bygge studentboliger. Velferdstinget mener derfor at:

- Statlige tilskudd til studentboliger må være forbeholdt studentsamskipnadene.



VELFERDSTINGET I
OSLO OG AKERSHUS

KOMMUNALT

Oslo er Norges studenthovedstad. For å møte den store etterspørselen av billige utleieboliger dette medfører, er kommunen avhengig av en høy dekningsgrad av studentboliger. Ingen studenter skal stå uten bolig ved semesterstart. Boligprosjekter for studenter er avhengige av et godt samarbeid med lokale myndigheter. Å få tilgang til tomter av relevans, hurtig saksbehandling i regulerings- og byggesaker og samarbeid om infrastruktur er avgjørende for å få realisert nye studentboliger. Velferdstinget mener det er viktig at Oslo kommune og Akershus fylkeskommune bedrer sitt samarbeid med samskipnaden for å oppnå høyere dekningsgrad i områdene. Velferdstinget mener derfor at:

- SiO og Oslo kommune må samarbeide for å kunne tilby en "tak-over-hodet-garanti" for alle nye studenter ved semesterstart
- Planlegging av infrastruktur må ta hensyn til utbygging av studentboliger slik at man tilrettelegger for god kollektivdekning, også på steder et stykke unna campusområder
- Det skal være godt anlagte sykkelveier fra alle større studentbyer til studiestedene
- Oslo kommune og Akershus fylkeskommune må gi unntak i Plan- og bygningsloven i forhold til krav om barnehager, parkeringsplasser og næringsvirksomhet.
- Oslo kommune bør samarbeide med SiO og utdanningsinstitusjonene om å tilby nyinnflyttede studenter hjelp til å finne bolig, for eksempel visningshjelp
- Alle studentboliger eid av samskipnaden må sikres fritak fra eiendomsskatt hvis dette innføres i Oslo og/eller Akershus

SiO

Boligtyper

Velferdstinget mener at det er nødvendig å ta stilling til hva slags boliger SiO skal bygge for fremtiden for å sikre at studentboliger blir markant rimeligere en markedspris, men samtidig er attraktive for studentene som skal bo i dem. På den ene siden skal man ta hensyn til studentenes ønske om god plass, privatliv og sentral beliggenhet. Det må samtidig tas hensyn til at svært mange studenter aldri får bo i studentboliger fordi køene er så lange. Studentboligene skal ha et variert tilbud til studenter i ulike livssituasjoner og stadier i livet. Velferdstinget mener derfor at:

- Hva slags utforming av hybelenheter som er i størst etterspørsel må til enhver tid være det førende prinsippet for hva slags studentboliger SiO bygger
- Der det bygges nye studentboliger bør alle hybelenheter bygges med eget bad, for å sikre større mulighet til privatliv
- Studentboliger skal bygges under kostnadsrammen for å ikke miste det statlige tilskuddet
- Studentboliger bør være campusnære, men kan legges lengre unna campus dersom de har god tilgang på kollektivtransport
- Ved totalreovering av eldre bygningsmasse skal dette dokumentet være førende for de boligtypene som bygges
- SiO skal fortsatt bygge familieleiligheter med trygge uteområder



VELFERDSTINGET I
OSLO OG AKERSHUS

Bostandard

Mangelen på nok boliger gjør at det stadig fortettes, og fellesarealer forsvinner til fordel for nye hybler. Velferdstinget mener derfor at:

- Det skal etterstrebes at alle nye studentboligbygg skal ha takterrasser tilrettelagt som fellesareal
- For å ivareta sikkerheten skal SiO med jevne mellomrom kontrollere og utbedre lekeplasser
- For å øke bokvaliteten i studentbyene skal uteområder og grøntarealer vedlikeholdes og beplantes
- For å sikre god fremkommelighet og skape trygge utemiljøer ved studentbyene skal snømåking, strøing og god utebelysning prioriteres
- Alle studentboliger skal ha tilgang på bodplass
- Felles for alle boligtyper skal være at man har en enkel standard, samtidig som man bygger boliger av god kvalitet, og i størst mulig grad hindrer slitasje
- SiO skal forvalte boligmassen på en forsvarlig måte og sette av nødvendige midler til vedlikehold
- Beboere i leiligheter som må flytte grunnet sopp, vannskade og annet som ikke skyldes beboeren selv skal få kompensert flytteutgifter
- SiO skal ha gode rutiner ved ut- og innflytting for å sikre at det er rent og forsvarlig å flytte inn

Kommunikasjon

Det å komme langveisfra for å flytte inn i en usett bolig sammen med mange og nye mennesker kan være utfordrende for mange studenter. SiO har derfor et ansvar for å ivareta sine søkere og beboere på en best mulig måte. Velferdstinget mener derfor at:

- SiO skal oppdatere nettsidene med informasjon om boligene, og ta nye bilder som gir et korrekt inntrykk av hvordan boligen og nærmiljøet ser ut, også på engelsk
- SiO skal se på løsninger som kan synliggjøre køen og ventetiden til de enkelte boligene slik at søker selv kan vurdere hvor det er mest hensiktsmessig å søke om studentbolig
- Den som ikke har leiekontrakten i par- og familiebolig må ha tilgang til å kontakte vaktmester og administrere vaskekort.

Miljø

Som en av landets største boligutleiere er det viktig at SiO er bevisst på å tilrettelegge for miljøvennlige løsninger. Velferdstinget mener derfor at:

- Studentboligene skal satse på bærekraftig arkitektur og energieffektive løsninger der dette er mulig innenfor kostnadsrammen
- SiO skal sikre at beboere får informasjon om kildesortering og energioptimalisering ved innflytting
- Studentboligene skal være innredet med utstyr nødvendig for å kunne kildesortere etter kravene fra Oslo kommune og Akershus fylkeskommune
- Studentboligene skal tilby velholdte, møblerte hybler for studenter som er her for kortere perioder, til en rimelig penge, for å hindre bruk og kast
- Studentboligene skal sette av penger til å utføre miljøtiltak som kan redusere energibruken i boligene, for eksempel led-lys, tidsbrytere og bevegelsessensorer på fellesarealer
- Studentboliger som renoveres/bygges skal bygges i henhold til kravene i miljøpolitisk dokument.