

1 **BOLIGPOLITISK DOKUMENT - 2021**

2 *Vedtatt 12.04.2021*

3 **STUDENTBOLIGER**

4 **SAMSKIPNADEN**

5 **Boligtyper og bostandard**

6 Det er viktig at studentene har en stemme i hvordan SiO skal bygge for framtiden for å sikre at
7 studentboliger blir markant rimeligere enn markedspris, men samtidig er attraktive for studentene som
8 skal bo i dem. Studentenes ønske om god plass, privatliv og sentral beliggenhet skal prioriteres.
9 Studentboligene skal ha et variert tilbud til studenter i ulike livssituasjoner og stadier i livet.

10
11 SiOs studentboliger skal oppleves som et trygt hjem under studietiden. Studenter er avhengige av at
12 øvrige forhold legger til rette for at de kan lykkes i studiene, og særlig bosituasjonen er viktig her. SiOs
13 studentbyer og -hus skal tilrettelegge for at studenter kan møtes og trives. I samskipnaden skal det også
14 være tilgjengelige boliger for studenter med funksjonsnedsettelse.

15 Velferdstinget mener derfor at:

- 16 · Utformingen av den type hybelenheter som har størst etterspørsel må til enhver tid være det
- 17 førende prinsippet for hva slags studentboliger SiO bygger, samtidig som man ivaretar en variert
- 18 boligmix.
- 19 · Der det bygges nye studentboliger bør alle hybelenheter bygges med eget bad, for å sikre større
- 20 mulighet til privatliv.
- 21 · SiO skal som hovedregel bygge studentboliger under kostnadsrammen for å ikke miste det
- 22 statlige tilskuddet.
- 23 · Studentboliger bør være campusnære, men kan legges lengre unna campus dersom de har et
- 24 godt kollektivtilbud.
- 25 · SiO skal fortsette å bygge familieleiligheter med trygge uteområder.
- 26 · SiO skal ha et godt boligtilbud, også for studenter med funksjonsnedsettelse. SiO bør
- 27 derfor jobbe helhetlig med universell utforming.
- 28 · Det skal etterstrebnes at alle nye studentboligbygg skal ha takterrasser tilrettelagt som
- 29 fellesareal.
- 30 · For å ivareta sikkerheten skal SiO med jevne mellomrom kontrollere og utbedre lekeplasser og
- 31 andre uteområder.
- 32 · For å øke bokvaliteten i studentbyene skal uteområder og grøntarealer vedlikeholdes og
- 33 beplantes.
- 34 · For å sikre god fremkommelighet og skape trygge utemiljøer ved studentbyene skal
- 35 snømåking, strøing og god utebelysning prioriteres.
- 36 · Alle studentboliger skal ha tilgang på bodplass.
- 37 · SiO skal forvalte boligmassen på en forsvarlig måte og sette av nødvendige midler til
- 38 vedlikehold.
- 39 · Det skal åpnes for kjæledyrhold i egne allgimerkede oppganger, innarbeidet i nåværende
- 40 boligsøksfilter på nett.
- 41 · SiO må ha gode rutiner for vedlikehold av vaskerier, slik at problemer med vaskemaskiner kan

42 fanges opp og løses før maskinene blir ødelagte, og slik at problemer med ødelagte vaskemaskiner
43 kan utbedres så raskt som mulig.

44 **Boligreisen**

45 Å flytte inn i en usett bolig kan være utfordrende for mange studenter. SiO har et ansvar for å
46 ivareta sine søkere og beboere på en best mulig måte gjennom hele boligreisen. SiO skal være en
47 forutsigbar og tydelig aktør å forholde seg til for potensielle søkere, søkere og beboere.

48 Velferdstinget mener derfor at:

- 49 · SiO skal oppdatere nettsidene med informasjon om boligene, og ta nye bilder som gir et korrekt
50 inntrykk av hvordan boligen og nærmiljøet ser ut, også på engelsk.
- 51 · Det skal være mulig å søke seg til dublett og kollektiv med venner.
- 52 · SiO skal ha gode rutiner ved ut- og innflytting for å sikre at det er rent og forsvarlig å flytte inn
- 53 · Beboere i leiligheter som må flytte grunnet sopp, vannskade og annet som ikke skyldes
54 beboeren selv skal få kompensert flytteutgifter.
- 55 · Ved fremleie skal fremleietaker få tilgang til å kontakte vaktmester og administrere
56 vaskekort.
- 57 · I par- og familieleiligheter skal det finnes gode løsninger som lar beboer som ikke er
58 kontraktinnehaver benytte vaskeri- og vaktmestertjenestene.

59

60 **Miljø**

61 Som en av landets største boligutleiere er det viktig at SiO er bevisst på å tilrettelegge for
62 miljøvennlige løsninger.

63 Velferdstinget mener derfor at:

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

76

77

78 *Velferdstingets politikk vedrørende miljø i boligsektoren er ytterligere spesifisert i [miljøpolitisk dokument](#).*

79

80

81 OFFENTLIG ANSVAR

82

83 Studentboliger er et konkret og målrettet virkemiddel for å sikre lik rett til utdanning. Oslo og Akershus
84 har landets høyeste leiepriser på bolig, og tilgang til studentboliger kan derfor være en forutsetning for
85 om man har råd til å studere eller ikke.

86

87 NASJONALT

88 Økningen i antall studieplasser, samt økt internasjonalisering av norske studiesteder, må følges av en
89 tilsvarende satsing på studentboliger. Velferdstinget i Oslo og Akershus har et mål om at det skal være
90 20 % dekningsgrad nasjonalt.

91 Velferdstinget mener derfor at:

- 92 · Det skal bygges 3000 nye studentboliger i året.
- 93 · Stat og kommune skal ta ansvar for at det bygges et stort antall rimelige boliger beregnet for
94 studenter.
- 95 · Studentboliger skal defineres som et eget arealformål i Plan- og bygningsloven.

96

97 Boligbygging og tilskudd

98 En kombinasjon av nye byggeforskrifter og en generell prisvekst i samfunnet har gjort det dyrt og
99 komplisert for samskipnaden å bygge nye studentboliger. Dette resulterer i at det bygges for få og for
100 dyre boliger. Kostnadsrammen og tilskuddsrammen er ikke sammenlignbar med de faktiske kostnadene
101 man har ved bygging av studentboliger i Oslo og Akershus. Kostnadsrammen og statstilskuddet til
102 studentboligbygging skal være tilstrekkelig til å sikre studentboliger av god kvalitet, samtidig som den
103 endelige leieprisen for studentene holdes nede.

104 Det er viktig at studentene har innflytelse over sitt eget velferdstilbud. Velferdstinget mener derfor at det
105 er studentsamskipnaden som skal være hovedtilbyder av studentboliger. Velferdstinget stiller seg
106 derimot ikke kritisk til at andre aktører også bygger boliger for studenter. Imidlertid skal et statlig tilskudd
107 til studentboliger være forbeholdt studentsamskipnadene, og i særlige tilfeller studentboligstiftelser.
108 Ingen som får offentlig tilskudd skal ta ut utbytte.

109 Velferdstinget mener derfor at:

- 110 · Kostnadsrammen må minimum økes for å holde takt med generell prisvekst.
- 111 · Tilskuddsrammen må være høy nok til at leieprisene holdes på et studentvennlig nivå.
- 112 · Tilskuddsandelen skal økes til 49%, slik at staten tar størst mulig del av kostnadene, men
113 samskipnadene fortsatt eier boligene
- 114 · Studentboliger som bygges etter krav om tilgjengelighet i TEK 17 må få ytterligere økt
115 kostnadsramme og tilskudd for å kompensere for økte kostnader.
- 116 · Statlige tilskudd til studentboliger må være forbeholdt studentsamskipnadene, og i særlige
117 tilfeller studentboligstiftelser.
- 118 · Det skal gis årlige tilskudd til rehabilitering av studentboliger.
- 119 · Hvordan studentboligtildelingen fordeles, må sees i sammenheng med dekningsgrad og behov
120 på de enkelte studiestedene.

121 · Studentsamskipnader skal ha rett til gunstige lån gjennom Husbanken.
122

123

124 KOMMUNALT

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

132 Velferdstinget mener derfor at:

- 133 · SiO og Oslo kommune må samarbeide for å kunne tilby en "tak-over-hodet-garanti" for alle nye
134 studenter ved semesterstart.
- 135 · Planlegging av infrastruktur må ta hensyn til utbygging av studentboliger slik at man tilrettelegger
136 for god kollektivdekning, gang- og sykkelveier, også på steder et stykke unna campusområder.
- 137 · Vertskommunen må gi unntak i plan- og bygningsloven med tanke på urimelige rekkefølgekrav i
138 arealplanen.
- 139 · Oslo kommune bør samarbeide med SiO og utdanningsinstitusjonene om å tilby
140 nyinnflyttede studenter hjelp til å finne bolig, for eksempel visningshjelp.
- 141 · Alle studentboliger eid av SiO må sikres fritak fra eiendomsskatt dersom dette innføres. ·
- 142 · Oslo kommune må senke tiden på regulering av nye studentboliger slik at prosessene kortes
143 ned.
- 144

145 DET PRIVATE LEIE- OG EIEMARKEDET

146 Selv om målet om en nasjonal dekningsgrad på 20% nås, vil mange studenter bo på det private markedet.
147 De aller fleste studenter leier bolig og med et stort press på markedet kan studenter bli en svak gruppe
148 som utleieryttere lett kan utnytte.

149 I tillegg er det viktig å sikre at studenter ikke har dårligere utsikter enn andre unge, til å eie egen bolig i
150 fremtiden.

151 DET PRIVATE LEIEMARKEDET

152 Mangelen på studentboliger fører til stor etterspørselspress i privatmarkedet og mange steder er
153 leienivået blitt urimelig høyt. Manglende kunnskap om rettigheter og plikter i leieforhold fører til mange
154 unødvendige konflikter, ofte med krav om økonomisk erstatning. Det er også slik i dag, at leietakere
155 som melder ifra om utrygge boliger, står i fare for å få kontrakten terminert. For at studenter skal ha en
156 god og forutsigbar studietid er det viktig med trygge leieforhold.

157 Velferdstinget mener derfor at:

- 158 · Kunnskapsnivået om egne rettigheter og plikter som leieboer blant studenter må heves.

- 159 · Private utleiery skal ikke kunne utnytte studenter som er i en sårbar boligsituasjon.
160 · Studenter bør ha tilgang til rådgivning og juridisk støtte i saker knyttet til boforholdet deres.
161 · Stat og kommune må legge til rette for en mer forutsigbar, pris- og standardregulert privat
162 leiesektor gjennom en aktiv leieboligpolitikk.
163 · Det bør utredes for en offentlig sertifiseringsordning for utleie av boliger, slik at potensielle
164 leietakere vet at en bolig er god nok for å bli leid ut. Boliger som leies ut skal oppfylle enkle krav
165 som sikrer leietakers trygghet.
166 · Utleiere skal ikke kunne kreve mer enn 3 måneders depositum.
167

168 DET PRIVATE EIEMARKEDET

- 169
170 Mange studenter og unge står utenfor et boligmarked som blir vanskeligere å komme inn på år etter år.
171 En av de største utfordringene med å komme inn på boligmarkedet i dag, er kravet om egenkapital.
172 Studenter har begrensede muligheter til å spare mens de studerer, i tillegg til at de bygger opp gjeld.
173 Mange studenter må derfor bruke flere år på å spare opp penger etter de er ferdige å studere, for å
174 komme inn på boligmarkedet.
175
176 Det er i dag mange fordeler ved å kjøpe sekundærboliger. Ordninger som er ment for å sikre investeringer
177 i boligmarkedet gjør det i tillegg ekstra gunstig å drive med boligspekulasjon. Dette gjør det vanskeligere
178 for unge å komme seg inn på boligmarkedet.
179
180 Det er svært uheldig dersom vi ender opp i en situasjon der færre velger å ta høyere utdanning fordi den
181 personlige kostnaden blir for stor, som følge av at det blir vanskeligere å komme inn på boligmarkedet.
182
183
184 I tillegg til å endre løsninger som alt eksisterer, er det et behov for nye løsninger. Ordninger med "leie til
185 eie" og en tredje boligsektor, hvor en viss andel av nye boliger er forbeholdt førstegangskjøpere, kan bidra
186 til å sikre unge førsterett på boliger. Slike ordninger bør derfor utredes og vurderes som et tiltak for å få
187 flere unge inn på boligmarkedet.
188
189 Velferdstinget mener derfor at:
190
191 · Egenkapitalkravet for boliglån bør senkes.
192 · Det må sees på bedre ordninger som skal gi unge insentiver til å spare.
193 · Ordninger som "leie til eie" og "tredje boligsektor" må vurderes som et tiltak for å få flere unge inn på
194 boligmarkedet.
195 · Kommunen skal tilrettelegge for bygging av "leie- til eieboliger".
196