

1 **BOLIGPOLITISK DOKUMENT**

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
7 at studentboliger blir markant rimeligere enn markedspris, men samtidig er attraktive for
8 studentene som skal bo i dem. Studentenes ønske om god plass, privatliv og sentral
9 beliggenhet skal prioriteres. Studentboligene skal ha et variert tilbud til studenter i ulike
10 livssituasjoner og stadier i livet.

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

16 Velferdstinget mener derfor at:

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

- 38 • SiO skal forvalte boligmassen på en forsvarlig måte og sette av
39 nødvendige midler til vedlikehold.
40 • Det skal åpnes for kjæledyrhold i egne allergimerkede oppganger, innarbeidet i
41 nåværende boligsøksfilter på nett.
42 • SiO må ha gode rutiner for vedlikehold av vaskerier, slik at problemer med
43 vaskemaskiner kan fanges opp og løses før maskinene blir ødelagte, og slik at
44 problemer med ødelagte vaskemaskiner kan utbedres så raskt som mulig.

45 *Boligreisen*

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

50 Velferdstinget mener derfor at:

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

62 *Miljø*

63 Som en av landets største boligutleiery er det viktig at SiO er bevisst på å tilrettelegge for
64 miljøvennlige løsninger.

65 Velferdstinget mener derfor at:

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

79 Velferdstingets politikk vedrørende miljø i boligsektoren er ytterligere
80 spesifisert i miljøpolitisk dokument.

81 **OFFENTLIG ANSVAR**

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

85 **NASJONALT**

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

89 Velferdstinget mener derfor at:

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

94 *Boligbygging og tilskudd*

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

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

108 Velferdstinget mener derfor at:

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

- 119 • Hvordan studentboligtildelingen fordeles, må sees i sammenheng
120 med dekningsgrad og behov på de enkelte studiestedene.
121 • Studentsamskipnader skal ha rett til gunstige lån gjennom Husbanken.

122 **KOMMUNALT**

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

131 Velferdstinget mener derfor at:

- 132 • SiO og Oslo kommune må samarbeide for å kunne tilby en «tak-over-hodet-garanti»
133 for alle nye studenter ved semesterstart.
134 • Planlegging av infrastruktur må ta hensyn til utbygging av studentboliger slik at man
135 tilrettelegger for god kollektivdekning, gang- og sykkelveier, også på steder et stykke
136 unna campusområder.
137 • Vertskommunen må gi unntak i plan- og bygningsloven med tanke på urimelige
138 rekkefølgekrav i 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
142 innføres.
143 • Oslo kommune må senke tiden på regulering av nye studentboliger slik at
144 prosessene kortes ned.

145 **DET PRIVATE LEIE- OG EIEMARKEDET**

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

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

151 **DET PRIVATE LEIEMARKEDET**

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

158 Velferdstinget mener derfor at:

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

170 **DET PRIVATE EIEMARKEDET**

171 Mange studenter og unge står utenfor et boligmarked som blir vanskeligere å komme inn på
172 år etter år. En av de største utfordringene med å komme inn på boligmarkedet i dag, er
173 kravet om egenkapital. Studenter har begrensede muligheter til å spare mens de studerer, i
174 tillegg til at de bygger opp gjeld. Mange studenter må derfor bruke flere år på å spare opp
175 penger etter de er ferdige å studere, for å komme inn på boligmarkedet.

176 Det er i dag mange fordeler ved å kjøpe sekundærboliger. Ordninger som er ment for å sikre
177 investeringer i boligmarkedet gjør det i tillegg ekstra gunstig å drive med boligspekulasjon.
178 Dette gjør det vanskeligere for unge å komme seg inn på boligmarkedet.

179 Det er svært uheldig dersom vi ender opp i en situasjon der færre velger å ta høyere
180 utdanning fordi den personlige kostnaden blir for stor, som følge av at det blir vanskeligere å
181 komme inn på boligmarkedet.

182 I tillegg til å endre løsninger som alt eksisterer, er det et behov for nye løsninger. Ordninger
183 med "leie til eie" og en tredje boligsektor, hvor en viss andel av nye boliger er forbeholdt
184 førstegangskjøpere, kan bidra til å sikre unge førsterett på boliger. Slike ordninger bør derfor
185 utredes og vurderes som et tiltak for å få flere unge inn på boligmarkedet.

186 Velferdstinget mener derfor at:

- 187 • Egenkapitalkravet for boliglån bør senkes.
- 188 • Det må sees på bedre ordninger som skal gi unge insentiver til å spare.
- 189 • Ordninger som «leie til eie» og «tredje boligsektor» må vurderes som et tiltak for å få
190 flere unge inn på boligmarkedet.
- 191 • Kommunen skal tilrettelegge for bygging av «leie- til eieboliger».