

# BOLIGPOLITISK DOKUMENT

*Sist revidert på møte i Velferdstinget 4. februar 2023.*

## 1 INNLEDNING

2 Boligpolitisk dokument inneholder Velferdstinget i Oslo og Akershus' meninger om  
3 studenters boligpolitiske spørsmål. Boligpolitisk dokument omfatter både privat eide  
4 boliger studenter bor i og boliger som er bygget med det formål å være studentboliger.

5 For at studenter skal ha en god og forutsigbar studietid er det viktig med trygge  
6 boforhold. Høye leiepriser og lav tilgang til bolig fører til at mange må ta til takke med  
7 vanskeligstilte boforhold, eller i verste fall falle ut av studiene. Disse problematiske  
8 boligsituasjoner rammer alle, men studenter er en samfunnsgruppe som er særlig utsatt.  
9 Studenter flest har i mindre grad enn den øvrige befolkningen mulighet til å velge en bolig  
10 som passer en selv. Det er derfor viktig at alle boliger for studenter følger en god  
11 standard, og at det legges opp til at disse boligene følger de kravene studenter setter.

12 Et trygt boligmarked tilgjengeliggjør høyere utdanning, og er et effektivt grep for å heve  
13 sosioøkonomiske standarder i samfunnet. For mange er det å begynne å studere første  
14 gang man flytter hjemmefra. Mange har ikke oversikt over egne rettigheter, og de er  
15 avhengig av at situasjonen i større grad legges til rette for dem og at de informeres om  
16 sine rettigheter og muligheter. Det er derfor viktig at alle involverte parter sammen finner  
17 løsninger på dagens og fremtidens problemer.

## 18 STUDENTBOLIGER

19 Skal man prestere på studiene, trives og ha god helse er man avhengig av et godt sted å  
20 bo. Siden studentmassen er like mangfoldig som befolkningen for øvrig er det viktig med  
21 et variert boligtilbud og universell utforming. Likevel skal man legge til grunn at det skal  
22 være flest av de boligene med høyest etterspørsel.

23 Boligsituasjon bygger premisset for trygghet og forutsigbarhet ellers i livet. Studenter er  
24 under vedvarende høyt økonomisk press, og er avhengig av at deres boligsituasjon legges  
25 til rette for dem. Studenter er en gruppe med høy mobilitet i hverdagen fordi de forflytter  
26 seg mellom bolig, utdanningssted, deltidsjobb og fritidsarenaer. Derfor er det viktig med  
27 trygge steder å oppholde seg, og god mulighet for mobilitet. Samtidig må boligene selv  
28 være ettertraktede og stå i stil med de kravene studentene har.

29 Velferdstinget mener derfor at:

- 30 • Utformingen av den type boliger som har størst etterspørsel må til enhver tid være  
31 det førende prinsippet for hva slags studentboliger som bygges, samtidig som  
32 man ivaretar en variert boligmasse innenfor studentenes økonomiske rammer.
- 33 • Der det bygges nye studentboliger bør alle boliger bygges med eget bad, for å  
34 sikre større mulighet til privatliv. Der det av økonomiske hensyn ikke er  
35 hensiktsmessig må det innføres tiltak for å sikre privatliv.
- 36 • Nye studentboligprosjekter skal ha enkel og rask tilgang til  
37 utdanningsinstitusjoner og kollektivknutepunkter.
- 38 • En nødvendig andel av studentboligmassen skal være bestående av  
39 familieleiligheter.
- 40 • En nødvendig andel av studentboligmassen skal være universelt utformet.
- 41 • Det skal etterstrebis at alle nye studentboligbygg skal ha enkel tilgang til sosiale  
42 fellesarealer, både innendørs og utendørs.
- 43 • Fremkommelighet til studentboliger og et trygt og hyggelig nærmiljø skal  
44 prioriteres.
- 45 • Informasjon vedrørende utleieobjekter skal være tilgjengelig for alle, og til enhver  
46 tid gi uttrykk for objektenes standard og kvalitetsmessige forhold.
- 47 • Det skal legges til rette for at utleierye må ha tilgjengelig tilbakemeldinger fra  
48 tidligere leietakere i utleieannonser.
- 49 • Alle boliger skal ha tilgang på nødvendig lagringsplass.
- 50 • Det skal være mulig for flere personer å søke seg til samme bofellesskap.
- 51 • I felles boforhold skal alle leietakere signere kontraktsforholdet.
- 52 • Det skal eksistere gode rutiner ved inn- og utflytting for å sikre at det er rent og  
53 forsvarlig å flytte inn.

- 54 • Enhver studentbolig skal inneholde nødvendig utstyr for
- 55 kildesortering i tråd med vertskommunens krav.
- 56 • I bygg der det er studentboliger skal det være beboerutvalg.
- 57 • Det skal ikke kunne kreves mer enn tre måneders depositum eller forskuddsleie
- 58 på boliger.
- 59 • Studenter som mister mulighet til å benytte boenheten og dens fasiliteter grunnet
- 60 omstendigheter utenfor beboerens skyld skal kompenseres for den realistiske
- 61 kostnaden av den reduserte kvaliteten eller utflyttingen.
- 62 • Nye studentboliger skal bygges i henhold til Velferdstingets miljøpolitiske
- 63 dokument.

## 64 STUDENTSAMSKIPNADEN SiO

65 Studentsamskipnaden SiO har et særegent ansvar for å gi studentene de trygge og  
66 forutsigbare rammene som er nødvendige i studietiden. SiO skal derfor jobbe for å  
67 etterfølge studentenes krav om 20 prosents dekningsgrad. Disse boligene skal være  
68 utformet for studentenes formål og være tilpasset studentenes økonomiske rammer.  
69 Dersom SiO har stor nok andel av leiemarkedet har Velferdstinget tro på at de kan være  
70 en prisregulerende aktør for resten av markedet for studentene, og at dette derfor burde  
71 være en langsiktig målsetting.

72 Som ledende tilbyder av velferdstjenester til Oslo og Lillestrøms studenter har SiO et  
73 potensial for å sterkere markere sine tjenester overfor andre aktører på markedet.  
74 Gjennom SiO sine kursordninger burde utsatte studenter kunne tilegne seg kunnskap om  
75 sine rettigheter og fremgangsmåter for å bedre sin bosituasjon. Ved konstruktive  
76 samarbeid med organisasjoner som Leieboerforeningen har SiO mulighet til å utnytte sin  
77 sterke tilknytning til studentmassen for å styrke studentenes rettigheter på leiemarkedet.

78 Velferdstinget mener derfor at:

- 79 • SiO skal etterstrebe en dekningsgrad av studentboliger på minimum 20 prosent i  
80 relevante områder.
- 81 • SiO skal etterstrebe at deres boligprosjekter kommer godt innenfor  
82 kostnadsrammen og at de er så rimelige som mulig å leie for studentene som skal  
83 bo der.
- 84 • SiO skal ha et mål om å være prisregulerende for det private leiemarkedet.
- 85 • Ved fremleie av samskipnadens utleieobjekter skal fremleietaker få tilgang til  
86 samskipnadens eiendomstjenester.
- 87 • SiO skal produsere kurs om leietakeres rettigheter.
- 88 • SiO skal produsere en database som informerer om leietakers rettigheter og gir  
89 studenter mulighet til å stille spørsmål om sin egen leiesituasjon.
- 90 • SiO har et ansvar for at deres andre tjenester også er tilgjengelige i nærheten av  
91 alle SiO boliger
- 92 • SiO skal innrette et samarbeid med Leieboerforeningen for å ivareta  
93 studentenes rettigheter på leiemarkedet.
- 94 • Det skal legges ut detaljerte bilder av boligen i SiO sine oversikter, inkludert av bad  
95 og kjøkken.
- 96 • SiO bør også forsøke å kjøpe opp eksisterende boliger for å leie ut disse som  
97 studentboliger.

## 98 OSLO OG LILLESTRØM KOMMUNE

99 Oslo og Lillestrøm kommune har det overordnede ansvaret for at studentene kan leve  
100 trygt. Med svært pressede boligmarkeder er det nødvendig med tiltak som skjermer om  
101 de som er i ekstra sårbare situasjoner. Siden bolig er en nødvendig del av å verne om  
102 landets og kommunens fremtidige kompetanse, må det reguleres til at flere boliger er  
103 rettet mot studenter.

104 Studenter har en presset økonomisk situasjon. Tomtekostnader er svært høye, noe som  
105 vanskeliggjør bygging av nye boliger og presser eksisterende priser opp til en prisklasse  
106 utenfor studentenes økonomiske handlingsrom. Studentene er derfor avhengige av at  
107 flere tomter gjøres tilgjengelige. Disse tomtene må legges opp til at fremtidige  
108 studentboliger gjør det raskt og enkelt å ferdes mellom studiested, jobb og fritidsarenaer.  
109 Videre fører merkostnader, som følge av rekkefølgekrav som ikke kommer studentene til  
110 gode, til økte priser på nybygg. Urimelige og fordyrende rekkefølgekrav burde derfor falle  
111 bort ved bygging av studentboliger, for å verne om studentenes økonomiske  
112 perspektiver.

113 Det skal alltid være gunstig å leie ut til studenter. En særordning med reduserte skatter  
114 og avgifter for boliger rettet mot studenter vil incentivere til økt bygging av sårt trengte  
115 boliger som vil komme hele samfunnet til gode. Det vil gi fremtidens studenter trygge og  
116 forutsigbare rammer for å prestere godt, og ha god livskvalitet, under sin studietid.

117 Velferdstinget mener derfor at:

- 118 • Oslo og Lillestrøm kommune skal samarbeide med relevante aktører for å tilby en  
119 «tak-over-hodet» garanti for alle studenter i semesterstart.
- 120 • Det skal opprettes en særordning for utleie til studenter. Ordningen skal innebære  
121 at utleiepris fastsettes etter SiO sine standarder, og ta utgangspunkt i  
122 Velferdstingets standarder for boliger.
- 123 • Det skal opprettes en tilsynsinstans innen Plan- og bygningsetaten som sikrer  
124 kvaliteten på leieobjekter rettet mot studenter.
- 125 • Det skal opprettes en opplysningsplikt om tilstanden av boligen for kommersielle  
126 utleiende av boliger rettet mot studenter.
- 127 • Det skal innføres insentiver, i form av lavere skatter og avgifter, for utleieobjekter  
128 reservert for studenter.
- 129 • En andel av offentlige boligprosjekter skal reserveres til studenter.
- 130 • Oslo kommune skal åpne for at boligene som bygges i sentrumsbydelene kan  
131 være mindre enn 35 kvm dersom det skal bygges studentboliger.
- 132 • Oslo og Lillestrøm kommune skal tilrettelegge for nærhet mellom studentbyer og  
133 andre sosiale arenaer som oppfordrer til et mangfold av folkegrupper.

- 134 • Det skal tilrettelegges for bedre arealbruk av Oslo med flere
- 135 nybygg i høyden.
- 136 • Det skal bli raskere å regulere til studentboliger.
- 137 • Oslo og Lillestrøm kommune skal ikke pålegge urimelige rekkefølgekrav i
- 138 reguleringsplanen av nye studentboliger.
- 139 • Relevante kommunalt eide bygninger og tomter som står ubrukt skal brukes til
- 140 utbygging av nye studentboliger.
- 141 • Oslo og Lillestrøm kommune skal inngå relevante avtaler for å sikre studentenes
- 142 rettsikkerhet i deres leieboerforhold.

## 143 NASJONALT

144 Nasjonale myndigheter har et ansvar for å verne om landets fremtid og kompetanse. Det  
145 innebærer å sikre studentenes trygghet gjennom studietiden, og skape forutsigbare  
146 boligsituasjoner. Det må bygges nye boliger, og vi må ta vare på de eksisterende boligene  
147 som allerede er en del av boligmassen. Samtidig må det sikres at studentboliger passer  
148 inn i studentenes økonomiske handlingsrom. Dette innebærer tilskudd som muliggjør  
149 studentboliger med studentrettede priser. Tilskuddene må derfor justeres i henhold til  
150 de faktiske kostnadene utbyggere har.

151 Velferdstinget mener derfor at:

- 152 • Studentboliger skal defineres som et eget arealformål i plan- og bygningsloven.
- 153 • Kostnadsrammen for studentboliger skal periodevis reguleres i henhold til  
154 byggeprisjusteringer.
- 155 • Tilskuddsrammen skal kunne anvendes til oppgradering av studentboliger.
- 156 • Tilskuddssatsen for studentboligbygging skal festes til 49 % av kostnadsrammen  
157 og det skal gis tilsagn til bygging og oppgradering av 3 000 hybelenheter årlig.
- 158 • Dekningsgrad og antall studenter tilknyttet den enkelte samskipnaden skal tungt  
159 vektlegges ved fordeling av tilskudd til studentboliger.
- 160 • Oslo og nærliggende kommuner skal regnes som pressområde for  
161 studentboligbygging.
- 162 • Det skal kunne gjøres enkeltvis unntak fra byggeteknisk forskrift ved bygging av  
163 nye studentboliger for å bedre tilegne boarealene.
- 164 • Studentsamskipnader skal ha rett til gunstige lån gjennom Husbanken.