BOLIGPOLITISK DOKUMENT

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, og tilgang til studentboliger kan derfor være en forutsetning for om man har råd til å studere eller ikke. Økningen i antall studieplasser, samt økt internasjonalisering av norske studiesteder, må følges av en tilsvarende satsning på studentboliger. Velferdstinget i Oslo og Akershus har et mål om at det skal være 20 % dekningsgrad nasjonalt.

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 for studenter.
- Studentboliger skal defineres som et eget arealformål i Plan- og bygningsloven.

Pressområde

Oslo og Akershus er pressområder hva gjelder tilflytting, og det forventes at denne tendensen vil fortsette i årene fremover. Tomte- og boligprisene i områdene er blant Europas høyeste. Med et svært presset privatmarked, et mangelfullt kommunalt botilbud og en lav dekningsgrad av studentboliger, står svært mange studenter uten et botilbud ved semesterstart.

Velferdstinget mener derfor at:

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

Boligbygging og tilskudd

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 tilskuddsrammen er ikke sammenlignbar med de faktiske kostnadene man har ved bygging av studentboliger i Oslo og Akershus.

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, og i særlige tilfeller studentboligstiftelser. Ingen som får statlig tilskudd skal ta ut profitt.

Velferdstinget mener derfor at:

- Kostnadsrammen må økes for å kompensere for generell prisutvikling.
- Tilskuddsrammen må være høy nok til at leieprisene holdes på et studentvennlig nivå.
- Tilskuddsstørrelsen skal økes, men tilskuddsandelen må ikke overskride 49 %
- Studentboliger som bygges etter krav om tilgjengelighet i TEK 17 må få ytterligere økt kostnadsramme og tilskudd for å kompensere for økte kostnader.
- Statlige tilskudd til studentboliger må være forbeholdt studentsamskipnadene, og i særlige tilfeller studentboligstiftelser.

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, gang- og sykkelveier, også på steder et stykke unna campusområder.
- Det skal være godt anlagte gang- og sykkelveier fra alle større studentbyer til studiestedene.
- Vertskommunen må gi unntak i Plan- og bygningsloven med tanke på urimelige rekkefølgekrav i arealplanen.
- 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 SiO må sikres fritak fra eiendomsskatt dersom dette innføres.
- Det skal bygges flere bysykkel-stativer i studentbyer og på studiesteder, for at studenter lettere kan benytte seg av tilbudet.

SAMSKIPNADEN

Boligtyper

Velferdstinget mener det er nødvendig å ta stilling til hva slags boliger SiO skal bygge for framtiden for å sikre at studentboliger blir markant rimeligere enn markedspris, men samtidig er attraktive for studentene som skal bo i dem. Studentenes ønske om god plass, privatliv og sentral beliggenhet skal prioriteres, men 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:

- Utformingen av den type hybelenheter som har størst etterspørsel må til enhver tid være det førende prinsippet for hva slags studentboliger SiO bygger, samtidig som man ivaretar en variert boligmiks.
- Der det bygges nye studentboliger bør alle hybelenheter bygges med eget bad, for å sikre større mulighet til privatliv.
- SiO skal som hovedregel bygge studentboliger under kostnadsrammen for å ikke miste det statlige tilskuddet.
- Studentboliger bør være campusnære, men kan legges lengre unna campus dersom de har et godt kollektivtilbud.
- SiO skal fortsette å bygge familieleiligheter med trygge uteområder.

Bostandard

SiOs studentboliger skal oppleves som et fullverdig hjem under studietiden. Studenter er avhengige av at øvrige forhold legger til rette for at de kan lykkes i studiene, og særlig bosituasjonen er viktig her. SiOs studentbyer og -hus skal tilrettelegge for at studenter kan møtes og trives. I samskipnaden skal det også være tilgjengelige boliger for studenter med funksjonsnedsettelser. Velferdstinget ser her på boligporteføljen totalt sett, og ikke hvert enkelt boligprosjekt. Fremdeles skal studenter med funksjonsnedsettelse også ha valgfrihet når det kommer til plassering, størrelse og pris.

Velferdstinget mener derfor at:

- SiO skal ha et godt boligtilbud, også for studenter med funksjonsnedsettelser.
- 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 og andre uteområder.
- 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.
- Det skal åpnes for kjæledyrhold i egne allergimerkede oppganger, innarbeidet i nåværende boligsøksfilter på nett.
- SiO må ha gode rutinene for vedlikehold av vaskerier, slik at problemer med vaskemaskiner kan fanges opp og løses før maskinene blir ødelagte, og slik at problemer med ødelagte vaskemaskiner kan utbedres så raskt som mulig.

Boligreisen

Å flytte inn i en usett bolig kan være utfordrende for mange studenter. SiO har et ansvar for å ivareta sine søkere og beboere på en best mulig måte gjennom hele boligreisen.

Velferdstinget mener derfor at:

- SiO skal være en forutsigbar og tydelig aktør å forholde seg til for potensielle søkere, søkere og beboere.
- 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
- Det skal være mulig å søke seg til dublett og kollektiv med venner
- SiO skal ha gode rutiner ved ut- og innflytting for å sikre at det er rent og forsvarlig å flytte inn
- Beboere i leiligheter som må flytte grunnet sopp, vannskade og annet som ikke skyldes beboeren selv skal få kompensert flytteutgifter
- Den som ikke har leiekontrakten i par- og familiebolig må ha tilgang til å kontakte vaktmester og administrere vaskekort.

- Ved fremleie skal fremleietaker få tilgang til å kontakte vaktmester og administrere vaskekort.
- I par- og familieleiligheter skal det finnes gode løsninger som lar beboer som ikke er kontraktinnehaver benytte vaskeri- og vaktmestertjenestene.

Miljø

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

Velferdstinget mener derfor at:

- Alle Studentboliger skal satse på bærekraftig arkitektur og energieffektive løsninger der dette er mulig innenfor kostnadsrammen.
- SiO skal sikre at beboere får informasjon om kildesortering og energiøkonomisering 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 fremmet i Velferdstingets miljøpolitiske dokument.

DET PRIVATE LEIEMARKED

Mangelen på studentboliger fører til stort etterspørselspress i privatmarkedet og mange steder er leienivået blitt urimelig høyt. Manglende kunnskap om rettigheter og plikter i leieforhold fører til mange unødvendige konflikter, ofte med krav om økonomisk erstatning.

Velferdstinget mener derfor at:

- Kunnskapsnivået om egne rettigheter og plikter som leieboer blant studenter må heves.
- Private utleiere skal ikke kunne utnytte studenter som er i en sårbar boligsituasjon.
- Stat og kommune må legge til rette for en mer forutsigbar, pris- og standardregulert privat leiesektor gjennom en aktiv leieboligpolitikk.