

SFS ställningstagande: Studenters boendesituation

Antagen av fullmäktige 2020



ansvarig: Linn Svärd
diarienummer: O11-15/2021

datum: 2020-11-03

Innehållsförteckning

1. Inledning	2
2. Förutsättningar för boende	2
2.1 Rätten till bostad	2
2.2 Boende för studenter eller studentbostäder?	2
2.3 Levande bostadsområden	3
2.4 Vems ansvar?	3
3. Boende	4
3.1 Olika sätt att bo	4
3.2 Bostadsförmedling och bostadsköer	4
3.3 Rimliga hyror	4
3.4 Bostadsgaranti	5
3.5 Bostadsbidrag	5
3.6 En trygg andrahandsmarknad	5
3.7 Obligatoriska moment på annan ort	5
3.8 Internationella studenter	6
3.9 Underhåll av befintliga bostäder	6
4. Byggande	6
4.1 Tillgänglighet och standard	6
4.2 Förutsättningar för byggande	7
4.2.1 Allmännyttan	7
4.2.2 Investeringsstöd	7
4.2.3 Beskattning av bostäder	7
4.2.4 Planprocessen	7
4.2.5 Genomförandetid	8
4.2.6 Tillfälliga bygglov	8

Studenternas boendesituation

1. Inledning

Detta ställningstagande är ett åsiktsdokument underordnat Sveriges förenade studentkårers (SFS) principprogram vars syfte är att tydliggöra SFS åsikter i specifika frågor. Ställningstagandet ska vara vägledande för SFS förtroendevalda och kansli. SFS ställningstagande: Studenternas boendesituation redovisar SFS åsikter kring studenters boende. Med student avses i dokumentet studenter inom utbildning på grund- och avancerad nivå samt forskarstudier, om inget annat anges.

2. Förutsättningar för boende

Alla studenter ska under sin studietid ha tillgång till trygga boendeformer. Studentpopulationen är inte homogen och därför bör deras behov tillgodoses liksom övriga samhällsmedborgares, både till boendeformer och service i boendekområden. SFS anser att staten, regionerna och kommunerna ska ha ett gemensamt ansvar för bostadsförsörjningen i Sverige, vilket underlättas genom kommunikation med lärosätena.

2.1 Rätten till bostad

Tillgången till en bostad är en social rättighet. Brist på bostäder är ett stort samhällsproblem som drabbar ekonomiskt svaga och på andra vis utsatta grupper extra hårt. Studenter är en grupp som påverkas mycket av brist på bostäder, vilket har en negativ påverkan på både hälsa och möjlighet att klara av studierna. Brist på bostäder gör också att många tvekar inför att studera på en viss ort vilket bidrar till en ökad snedrekrytering till landets utbildningar.

SFS ser bostadsbrist för Sveriges studenter som ett problem som hänger ihop med en generell bostadsbrist för Sveriges medborgare, till följd av att byggande inte matchar befolkningstillväxt och samhällsbehov. SFS anser att staten måste ta sitt ansvar för att alla samhällsgrupper ska kunna få tillgång till en god bostad. Det är tydligt att det krävs ett gemensamt ansvarstagande mellan stat, region och kommun för att skapa en god boendesituation för landets studenter.

2.2 Boende för studenter eller studentbostäder?

Då studentpopulationen är en heterogen grupp finns det olika behov. Studenters behov ska tillgodoses på samma sätt som övriga samhällsmedborgares. Det är därför en mycket viktig utgångspunkt att det inte ställs lägre krav på studenters boende än på boende för resten av befolkningen.

Studenter är en av de grupper som drabbas mycket hårt i en situation där bostadsbrist råder eftersom studenter generellt har en ansträngd ekonomi och ofta måste flytta till

nya orter för att studera. Många studenter är unga och har därmed inte haft möjlighet att stå i bostadsköer under en lång tid. I en situation med bostadsbrist är det därför viktigt att det finns bostäder dedikerade för studenter, där studenter får bo under hela studietiden.

2.3 Levande bostadsområden

Det är mycket viktigt att studenter har samma goda tillgång till samhällsservice som övriga befolkningen, exempelvis tillgång till vård, skola och omsorg. Det innebär också att det måste finnas en god infrastruktur samt en planering för att det ska finnas den dagligvaruhandel som krävs. Även tillgång till rekreation, såsom parker och plats för fritidsaktiviteter måste tillgodoses. Studenter är en del av samhället och bostäder för studenter bör därför inte endast koncentreras till vissa områden.

2.4 Vems ansvar?

SFS anser att staten, regionerna och kommunerna ska ha ett gemensamt ansvar för bostadsförsörjningen i Sverige. Det ska vara statens ansvar att frågor rörande bostadsförsörjning tas på allvar och att skapa förutsättningar för att undvika bostadsbrist i landet. Därför ska staten tydliggöra vilka krav som ställs på regioner och kommuner och skapa ekonomiska förutsättningar för byggande av bostäder som kommer hela samhället tillgodo. Staten bör också sätta tydliga nationella mål för byggande av bostäder och arbeta för att dessa uppnås. En annan viktig del i statens främjande av nybyggnation är en aktiv markpolitik. Det betyder att staten upplåter mark för byggande av bostäder om marken lämpar sig för bostäder.

SFS anser att kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska följas upp av staten. Det behövs också tydligare krav på kommunerna att planera användandet av mark. Genom kommunernas ensamrätt att bestämma hur marken inom kommunen ska nyttjas, det så kallade planmonopolet, blir deras agerande en nyckel för att skapa förutsättningar för bostadsförsörjningen. Kommunerna måste precis som staten ta ett stort ansvar för att bedriva en aktiv markpolitik och planera för att bostäder byggs för hela befolkningen i kommunen. Till exempel bör kommunerna öronmärka mark för hyresrätter. Kommunerna måste också ta ansvar för bostadsförsörjningen genom de allmännyttiga bostadsbolag de har inflytande över.

Även regioner måste ta sitt ansvar och SFS vill att staten ställer tydligare krav på denna nivå. Det är inte bara de kommuner som har lärosäten inom sina gränser som ska ta ansvar för att det finns bostäder för studenter. Även kringliggande kommuner måste ta ansvar för bostadsförsörjningen. Därför ska staten ställa tydliga krav även på regioner och följa upp kraven.

Lärosätena ska ha ansvar för att ha en god dialog med kommun och region om hur studentpopulation förväntas utvecklas, samt att verka för att kommunen förser studenterna med bostäder. Lärosätena har också ett ansvar att informera om

bostadssituationen på den eller de orter de befinner sig på, och att se till att informationen ger en rättvisande bild av situationen till både presumtiva och befintliga studenter.

Det är däremot inte lärosätenas ansvar att försörja sina studenter med bostäder genom att agera bostadsförmedlare eller bostadsförvaltare. Lärosätena ska dock ta sitt ansvar och försäkra sig om att bostäder tillhandahålls till de internationella studenter som enligt avtal har rätt att få en bostad i Sverige.

3. Boende

Det här avsnittet beskriver SFS syn på ett bra boende för studenter.

3.1 Olika sätt att bo

Vem som är student kan se väldigt olika ut och därför är behovet av bostäder olika beroende på vilka studenter som åsyftas. Till exempel vill en del studenter bo tillsammans med andra i ett kollektiv eller i en korridor medan andra studenter vill bo själva. En grupp med särskilda boendebehov är studerande med barn som ofta behöver större lägenheter. Det är viktigt att bostadsutbudet är anpassat efter den blandade studentgruppen med boenden i olika former. SFS uppmanar därför bostadsbolagen att tillhandahålla bostäder med olika typer av boendeform. Få studenter har råd att köpa en bostad. Därför är det viktigt att det inte sker ombildningar av kommunala hyresrätter till bostadsrätter eftersom det minskar tillgången på bostäder för studenter att hyra.

3.2 Bostadsförmedling och bostadsköer

Bostadsmarknaden kan vara rörig och det kan vara svårt att som nyinflyttad student veta vilka bostadsbolag som finns på en ort. Det måste vara tydligt för studenter som flyttar till en kommun eller geografisk region vilka bostadsalternativ som finns och hur processen för att söka bostad går till. Det är viktigt att alla studenter behandlas likvärdigt i bostadsköerna. Särskilda regler kan dock få förekomma för studerande med barn då de ofta befinner sig i en särskilt utsatt position.

3.3 Rimliga hyror

En student ska kunna studera på heltid med bara studiemedlet som inkomst. En hyra som studenter har råd med är centralt för möjligheten att kunna bedriva studier. Därför har SFS som utgångspunkt att hyran inte ska överstiga 35 procent av en students inkomst i form av studiemedel. Av de anledningarna motsätter sig SFS också ett införande av marknadshyror eftersom SFS menar att det skulle missgynna studenter. Det är också viktigt att bostadsbolagen inkomstkrav på hyresgästerna är rimliga och anpassade efter studenters situation.

3.4 Bostadsgaranti

På en del orter finns vad som brukar benämnas som bostadsgaranti för studenter vilket innebär att studenter är garanterade en bostad inom en viss tid, ibland i kombination med att studenten måste uppfylla vissa kriterier. SFS ser att bostadsgaranti kan fylla en funktion i situationer när bostadsbristen är hög, om de bostäder som tillhandahålls håller en god kvalitet och standard. Många lärosäten och studieorter använder löftet om en bostad vid studier som ett sätt att marknadsföra sig och det är viktigt att detta inte skickar felaktiga signaler till studenterna. För att uppfylla SFS definition av en bostadsgaranti ska bostäder finnas tillgängliga för alla lärosätets studenter inom 30 dagar från kursstart och under hela studietiden. Det ska finnas goda kommunikationer till och från lärosätet och hyran ska motsvara högst 35 procent av studiemedlet. Bostäderna ska i övrigt uppfylla kraven i lag och författning på standard och tillgänglighet.

En risk med bostadsgaranti är att kommuner istället för att ta ansvar för att lösa bostadsbristen för alla medborgare, istället försöker lösa bostadsbristen för studenter genom införande av en bostadsgaranti. SFS ser inte en bostadsgaranti för studenter som en långsiktig lösning utan anser att hela samhällets bostadsbrist måste byggas bort.

3.5 Bostadsbidrag

Eftersom boendekostnader ser olika ut för olika studenter kan bostadsbidrag behövas för att hyran för bostaden inte ska vara för stor andel av en students inkomst. SFS anser att bostadsbidraget måste vara utformat på ett sätt så att det är ett reellt alternativ för alla som behöver det. Därför är det viktigt att bostadsbidraget är anpassat efter olika boende- och livssituationer och att regelverket är tydligt.

3.6 En trygg andrahandsmarknad

Andrahandsmarknaden kan fylla en viktig roll som ett komplement till den ordinarie hyresmarknaden då en student behöver studera eller praktisera ett kortare tag på en annan ort. SFS anser att det ska finnas trygga och rättssäkra villkor för den som hyr i andra hand. Det ska inte vara möjligt att bo otryggt och tvingas betala oskäligen hyra för att få någonstans att bo. För att öka tryggheten för den boende ska det finnas krav på att kontrakt alltid ska skrivas. SFS anser att kommuner eller geografiska områden ska ansvara för att det finns andrahandsförmedlingar.

3.7 Obligatoriska moment på annan ort

Inom vissa utbildningar, till exempel lärar- och vårdutbildningar, kan det ingå obligatorisk praktik där en student blir placerad på en ort så långt från studieorten att det inte är möjligt att pendla. SFS anser att ingen ska tvingas stå med dubbla boendekostnader för att kunna tillgodogöra sig sin utbildning. Det ska vara lärosätenas

ansvar att tillhandahålla en bostad om de inte kan erbjuda en praktikplats till vilken det finns rimliga förbindelser från studieorten.

3.8 Internationella studenter

Internationella studenter är en särskilt utsatt grupp eftersom det kan vara svårt att förstå hur den svenska bostadsmarknaden fungerar. Det kan också finnas språkliga barriärer. Det är viktigt att lärosätena i sin marknadsföring informerar presumtiva studenter om läget på den lokala bostadsmarknaden. Lärosätet ska också erbjuda internationella studenter hjälp i sitt bostadssökande. Många lärosäten förbinder sig genom avtal att tillhandahålla bostäder till internationella studenter. I de fall lärosätena förbundit sig att tillhandahålla bostäder är det deras ansvar att försäkra sig om att de bostäderna finns tillgängliga. Lärosätena kan inte överlåta det ansvaret till studentkårerna eller andra studentdrivna organisationer.

3.9 Underhåll av befintliga bostäder

I tider med hög bostadsbrist riskerar underhållet av bostäder att bli eftersatt när människor blir tillfreds enbart genom att de får en bostad. En bra boendestandard är viktigt för att må bra och kunna genomföra studierna. SFS anser att samma regler och skatter ska gälla för underhåll oavsett om det är en bostadsrätt, hyresrätt eller villa.

4. Byggnade

I detta avsnitt beskrivs SFS syn på bostadsbyggandet. Behovet av nya bostäder är ständigt aktuellt för att bekämpa och förhindra bostadsbrist. Förutom byggandet av nya byggnader avsedda för bostäder är det också önskvärt att se över möjligheter att konvertera befintliga byggnader, från början avsedda för annat ändamål, till bostäder. I all omvandling och nybyggnation är det viktigt att verksamheten sker med ett starkt hållbarhetsperspektiv. Hållbarheten måste avse både sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter.

4.1 Tillgänglighet och standard

Studenter är inte en homogen grupp, utan är olika människor med olika förutsättningar och livssituationer. Det innebär att de bostäder som byggs måste hålla en standard och nå upp till tillgänglighetskrav som gör att alla kan bo och vistas i dem.

Bostäder för studenter ska vara tillgänglighetsanpassade så att alla studenter, oavsett funktionsförmåga ska kunna bo. Även den som inte själv behöver en tillgänglighetsanpassad bostad kan vilja ta emot besök av personer som är i behov av det. Studenter har samma behov och förutsättningar som alla andra människor och kan inte

förväntas bo sämre än andra, bara för att de är just studenter. Bostäder för studenter måste därför uppfylla samma krav på standard som andra bostäder.

I vissa fall kan regelverket och kraven på bostäder utgöra ett hinder för bostadsbyggande. SFS menar att det kan vara av värde att kontinuerligt se över om det finns regler som kan lättas upp eller formuleras om utan att levnadskvaliteten i bostaden försämras. Detta gäller dock inte krav på att lägenheter ska vara tillgängliga för alla. Grundläggande vid en sådan översyn är att den ska gälla för alla bostäder, studenter ska inte särbehandlas i de ändringar som föreslås.

4.2 Förutsättningar för byggande

4.2.1 Allmännyttan

De kommunalt ägda bostadsbolagen brukar benämnas som allmännyttan. De fyller en särskild roll i att tillhandahålla bostäder till kommunens invånare, inräknat studenter, och har därmed även ett socialt ansvar. SFS anser att det är mycket viktigt att de kommunala bostadsbolagen tar ett särskilt ansvar för byggande av bostäder och att inte utförsäljning av allmännyttans bostäder sker. För att detta ska vara möjligt krävs tydliga ägardirektiv från kommunen.

4.2.2 Investeringsstöd

SFS ställer sig positiva till investeringsstöd för byggande av mindre hyresrätter. De mindre hyresrätterna fyller en viktig funktion i samhället och bör därför prioriteras. Investeringsstödet måste vara utformat så att det är långsiktigt, förutsägbart och skapar incitament för att bygga fler billiga hyresrätter och bostäder för studenter. Det ska även kopplas till krav på lägre hyror.

4.2.3 Beskattning av bostäder

SFS anser att den samlade beskattningen av bostäder ska vara neutral inför upplåtelseformen. Hyresrätter ska inte beskattas hårdare än andra upplåtelseformer då det resulterar i att hyresrätternas värde blir lägre och att möjligheten att bygga hyresrätter försämras.

4.2.4 Planprocessen

Processen för att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt kallas för planprocess. Det är viktigt att eftersträva en god balans mellan medborgarnas möjlighet till inflytande i planprocessen och samhällets behov av en effektiv process. SFS anser att planprocessen bör ses över för att undersöka om det går att förkorta tiden mellan beslut och att byggnation påbörjas. Detta måste dock göras med hänsyn till att det demokratiska inflytandet inte får äventyras.

4.2.5 Genomförandetid

När detaljplanen antas och byggrätter ges ska kommuner sätta upp tidsgränser för genomförandet av planen. Att inte ge onödigt lång genomförandetid är ett viktigt verktyg för att sätta press på byggbolagen att verkligen bygga på anvisad mark och ett sätt att ta ansvar för att långa ledtider undviks.

4.2.6 Tillfälliga bygglov

För att möta akuta behov av bostäder ställer sig SFS försiktigt positiva till bostadsbyggande på tillfälliga bygglov. Användande av tillfälliga bygglov får inte ses som en permanent lösning på bostadsbrist utan som ett nödvändigt alternativ tills tillräckligt många permanenta bostäder har byggts. Det är också mycket viktigt att bostäder på tillfälliga bygglov håller samma standard som en permanent bostad. Tillfälliga bygglov ska bara ges på redan detaljplanelagd mark. Hyresvillkor för bostäder under tillfälliga bygglov ska vara tydliga och skapa trygghet för hyrestagare.