



Bostadspolitiska programmet

Fastställt av SSCO:s Studentråd

14 november 2020

Med tillägg 19 maj 2021



Bostadspolitiska programmet

NULÄGE OCH VISION

Stockholm ska vara Sveriges mest attraktiva studentstad. Idag hindrar bostadsbristen många potentiella studenter, nationella som internationella, att välja Stockholm som studieort. De som ändå väljer Stockholm får vara beredda på en bostadsmarknad präglad av långa kötider, höga hyror och ofta osäkra boendeformer.

"Att uttryck som ekonomisk ångest och bostadspanik har etablerats speglar utvecklingen."

Dagens bostadspolitik är på många sätt illa anpassad för sin tid. Systemet innehåller flera motsättningar och det är tydligt vilka som står som förlorare: grupperna som står längst ifrån bostadsmarknaden, inte minst studenter. Att uttryck som ekonomisk ångest och bostadspanik har etablerats speglar utvecklingen.

SSCO tycker att det ska vara en självklarhet att en student ska studera, och inte lägga tid på att leta efter boende eller oroa sig för sin boendesituation. En student ska studera, inte behöva ägna energi åt att känna sig otrygg i sin ekonomiska situation. En student ska studera, inte bli sjukskriven på grund av stress. En trygg bostad under studietiden, med en rimlig kostnad, är en grundförutsättning.

SSCO vill att Stockholm ska kunna väljas till studieort av såväl dagens som morgondagens studenter. För att det ska bli verklighet behöver ett särskilt fokus riktas mot studentbostadsmarknaden och de mekanismer som styr och påverkar den.

I detta program finns SSCO:s bostadspolitiska ståndpunkter som skulle göra studentbostaden och bostadsmarknaden för studenter mer tillgänglig – för att studenter ska kunna fokusera på sina studier.



HYRESMARKNADEN

BOSTASDGARANTI

Bostadsgaranti för studenter innebär att staden kan erbjuda trygga och långsiktiga boenden inom en kort tid från att studenten inleder sina studier. Det bör vara en självklarhet att kunna studera i Stockholm och för det krävs det att det ska vara en självklarhet att kunna bo i staden. Alla studenter som börjar studera i Stockholm ska ha rätt till en studentbostad, det är därför viktigt att Stockholm har bostadsgaranti för sina studenter.

MARKNADSHYROR

SSCO ser att dagens hyressättningssystem inte är helt utan brister men vänder sig emot en övergång till friare hyressättning eller marknadshyror. Många studentbostäder byggs centralt och framförallt campusnära och marknadshyror skulle därför alltid innebära höga hyror. SSCO tror att detta skulle bli fallet även för bostäder som idag är prisvärda utifrån en studentbudget.

"Den utestängande effekten uppstår inte bara i förhållande till Stockholms innerstad, utan till hela staden."

Därutöver är hyrorna för nyproducerade studentbostäder redan alldeles för höga för den genomsnittlige studenten och snarare än att anpassas efter den enorma efterfrågan, skulle hyrorna behöva sänkas – det vill säga, behovsanpassas. Bostadsbristen är påtaglig i hela länet, vilket gör att ett förstahandskontrakt i Stockholm är

attraktivt oavsett om det är på Södermalm eller i Sigtuna.

Friare hyressättning eller marknadshyror skulle innebära högre hyror för i stort sett alla studentbostäder, inte minst de nybyggda. Dessa högre hyror utestänger studenter, och den ute-stängande effekten uppstår inte bara i förhållande till Stockholms innerstad, utan till hela staden. Därutöver finns en risk för att aktörer som förmedlar studentbostadskontrakt istället skulle lockas av en högre betalningsförmåga hos andra grupper, och därför välja att förmedla bostäder med "vanliga" hyreskontrakt. En sådan utveckling kan omöjligt gynna studenter som grupp. Friare hyressättning eller marknadshyror inom beståndet i allmänhet och studentbostadsbeståndet i synnerhet skulle slå oerhört hårt mot studenter, varför SSCO är emot en sådan utveckling.

ANDRAHANDSMARKNADEN

Unga och ensamhushåll är de största grupperna på andrahandsmarknaden. För en student som vill flytta till Stockholm för att studera är förstahandsmarknaden svåråtkomlig och inte sällan ett skäl för att potentiella studenter väljer andra studentstäder. Andrahandskontrakt är i grunden osäkra eftersom besittningsskydd i regel saknas. Sedan 2012 gäller dessutom en lag som i stort sett medger marknadshyra vid andrahandsuthyrning av egen bostad, vilket innebär att reglerna om skälig hyra och rätt till retroaktiv återbetalning av för hög erlagd hyra inte gäller vid sådan uthyrning. Andrahandshyrorna i Stockholm är påtagligt högre än rikssnittet.

SSCO ser att andrahandsmarknaden kan fylla en viktig funktion för såväl hyresvärdens som hyresgästens – det är bra att hela



hela bostadsbeståndet kan utnyttjas. Andrahandsmarknaden är dock varken en långsiktig eller hållbar lösning på bostadsbristen för studenter och villkoren för andrahandsuthyrning gör att det är en otrygg lösning för studenter. Andrahandsuthyrningar bör utgöra ett komplement till förstahandsmarknaden och inte en nödvändighet eller norm.

SSCO vill därför se en uppstramning av reglerna för andrahandsuthyrning av egen bostad med villkor som liknar de som gäller för hyresrätter. Andrahandsmarknaden ska inte vara en plattform för enskilda att tjäna stora pengar genom oskäligt höga hyror, utan ett sätt att alltid kunna nyttja bostadsbeståndet till fullo.

GE ALLA STUDENTBOSTADS- AKTÖRER TILLGÅNG TILL LADOK

Studentbostäder är till för studenter men det är inte ovanligt att studenter som har avslutat sina studier bor kvar i studentbostäder. Det är förstaeligt mot bakgrund av de höga trösklar som finns till marknaden utanför studentsfären men det är alltså ett problem för de studenter som är nya i Stockholm.

Ett sätt att kontrollera att hyresgästen aktivt bedriver studier är att titta i Ladok, systemet för inrapportering av studieregistrering och -resultat. Dock har bara några av landets studentbostadsaktörer tillgång till Ladok.

SSCO anser att alla studentbostadsaktörer bör ges tillgång till Ladok. Detta skulle bidra till att studentbostäder mer effektivt kunde frigöras och fördelas ut till studenter som studerar.

Tillgång till Ladok skulle därmed förkorta

kötiderna och bidra till studentbostadens ändamålsuppfyllelse, nämligen att vara en bostad för en student.

"Tillgång till Ladok skulle förkorta kötiderna och bidra till studentbostadens ändamålsuppfyllelse, nämligen att vara en bostad för studenter."

TIOMÅNADERSHYROR SKA VARA NORM FÖR KORRIDORSRUM

Korridorssrum har ofta så kallad tiomånadershyra genom att sommarperioden är hyresfri. Årshyran blir densamma, men betalningstillfällena läggs så att studenter med denna boendeform inte måste ha en inkomst från CSN (vanligen, läsa sommarkurser) eller arbete under sommaren. Tiomånadershyran fungerar också som en kompensation för de fördelar det innebär att ha ett helt, eget boende.

Tiomånadershyran är högt uppskattad bland studenter och en viktig anledning till och förutsättning för att välja korridorssrum som boendeform. SSCO anser att tiomånadershyra ska vara regel för uthyrning av korridorssrum.

KOMPISKONTRAKT

Kompiskontrakt är en möjlighet för flera att bo tillsammans på likvärdiga hyresrättsliga villkor, genom att flera avtal upprättas för en och samma lägenhet. Sådana kontrakt innebär att hyresgästerna har



samma rättigheter och skyldigheter som vid ett vanligt kontrakt. Kompiskontrakten försvåras eller hindras av bland annat byggtekniska krav, inte minst tolkningen av vad som är en lägenhet i lagens mening.

SSCO anser byggreglerna behöver anpassas så att kraven på en lägenhet kan uppfyllas gemensamt för hela kontraktsytan

och inte varje yta (rum i lägenhet) för sig. Varje kontrakt bör således inte göra att ytan det avser ses som en egen lägenhet. Kompiskontrakt skulle innebära en trygg lösning för de som vill bo flera tillsammans. Kompiskontrakt borde vara möjliga att använda oavsett vilken kategori bostaden tillhör, inte enbart för studentbostäder.

HYRESMARKNADEN / SSCO ANSER ATT:

- ✓ Bostadsgaranti för studenter bör upprättas.
- ✓ Marknadshyror, eller friare hyressättning, bör inte införlivas.
- ✓ Andrahandsmarknaden bör regleras lika, oberoende av vilken den ursprungliga upplåtelseformen är. Hyror ska alltid kunna skälighetsprövas av Hyresnämnden, och en hyresgäst som erlagt en för hög hyra ska alltid kunna kräva tillbaka hyra i enlighet med hyreslagen.
- ✓ Tiomånadershyra ska vara norm för korridorboende.
- ✓ Kompiskontrakt för studenter bör möjliggöras genom flera kontrakt till samma lägenhet utan att varje delkontrakt ses som en egen lägenhet som ensam ska uppfylla alla utformningskrav.
- ✓ Studentbostadsaktörer bör få tillgång till Ladok-registret för att se till att det är just studenter som bor i studentbostäder. På så sätt kan fler studentbostäder frigöras för den grupp de är till för – studenterna.



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BYGGANDE

GE STUDENTBOSTADSBYGGANDE FÖRTUR I HANDLÄGGNINGEN

Det är inte ovanligt att det tar 10–12 år från ett byggprojekts idéstadium till dess att boende kan flytta in. Att processerna är så långa har flera orsaker: antalet involverade instanser, de långa handläggningstiderna hos respektive instans och de långtgående överklagandemöjligheterna, för att nämna några.

SSCO värdesätter den demokratiska rätten att överklaga ett myndighetsbeslut. Sakägarna är dock inte sällan närboende som i grunden oroar sig för värdet på sitt eget boende. Ställt mot de planerade bostädernas samhällsnytta – hem för de som står utanför eller långt ifrån bostadsmarknaden – blir det oproportionerliga hänsyn att ta.

SSCO menar att det finns flera lösningar för ett effektivt studentbostadsbyggande. För det första bör projekt som innehåller studentbostäder ges förtur i handläggningen. Vidare bör processen i sig effektiviseras genom färre instanser och krav på kortare handläggningstider. Slutligen bör kommunerna redan i planeringen av bostäder arbeta mer aktivt för att inkludera både närboende och framtida boende i dialog. Överklagan av studentbostadsbyggprojekt bör alltid ställas i relation till de svårigheter studenter har att få tillgång till en trygg bostad med rimliga villkor.

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER

Idag finns stora mängder byggrätter som väntar på att användas, där markägarna – kommunala och privata bygg- och bostads-

bolag – har förvärvat byggrätterna i spekulation eller av annan anledning avvaktar värdeökning. Av detta skäl görs markrätterna inte tillgängliga för nya bostäder.

SSCO anser att det är orimligt att byggrätter ska kunna ”stoppas undan” i väntan på ”bättre tider”. Mot denna bakgrund bör det fastslås en bortre gräns för hur länge en byggrätt kan vara outnyttjad.

MARKANVISNINGAR PÅ ANDRA PREMISSER ÄN HÖGSTA PRIS

Marktilldelning görs ofta på basis av pris; den aktör som betalar mest för marken, får den.

”Det är varken omöjligt eller olagligt att se till andra aspekter än pris och genomföra processen på andra premisser - det är snarare nödvändigt.”

Detta fördyrar byggprojekt och leder till att slutkonsumenten – hyresgästen – får betala mer för sitt boende. Det är varken omöjligt eller olagligt att se till andra aspekter än pris och genomföra processen på andra premisser – det är snarare nödvändigt. Några exempel på tillvägagångssätt som redan finns i vissa kommuner är att tillämpa fasta markpriser eller att marktilldela den aktör som fyller marken med det kommunen anser vara av störst behov.

SSCO tror dock att kommunerna behöver



hjälp med att ta fram sådana processer, och anser därför att staten bör utreda och förtydliga kommunernas bostadsförsörjningsansvar med sådana riktlinjer.

STUDENTBOSTADEN SKA VARA EN KATEGORIBOSTAD

Studentbostaden är per definition en genomgångsbostad, och en av många önskad sådan. Att studentbostaden är en kategoribostad innebär att särskilda regler och undantag kan tillämpas på boendeformen, men också att byggaktörer som är specialiserade på just studentbostäder kan få till stånd en effektiv resursanvändning för optimal samhällsnytta.

"Det går att bygga innovativt och varierat för fler bostadstyper utan att för den sakens skull utesluta studentbostaden som en egen kategori."

Effekten av att studentbostaden är en kategoribostad är bland annat att studenter kan efterfråga centrala lägen, lägen som de annars inte skulle kunna efterfråga.

Studentbostaden som kategoribostad handlar inte om att försämra boendekvaliteten genom att bygga billigare, utan om att bättre anpassa bostäderna till den målgrupp de är till för. SSCO är övertygade om att det går bygga innovativt och varierat för fler bostadstyper utan att för den sakens skull ute sluta studentbostaden som en egen kategori.

SSCO anser därför att det är av stor vikt att studentbostaden fortsatt är en kategoribostad och att det även fortsättningsvis kan tas fram specifika pragmatiska regler för kategorin.

PARKERINGSNORMEN

Parkeringsnormen, p-normen, är det antal parkeringsplatser som behöver anläggas vid byggande av bostäder. Det är upp till kommunerna att besluta om p-normen för byggprojekt. Ofta är normen flexibel, vilket innebär att den varierar från projekt till projekt.

SSCO anser att p-normen för studentbostäder bör sättas till, eller nära, noll. Dels är det en fråga om miljö- och hållbarhets-hänsyn där fokus snarare borde ligga på att utveckla och förbättra förutsättningar för cykeltrafik; dels handlar det om att anamma ett verklighetsperspektiv. De flesta studenter i Stockholm äger och använder inte bil på ett sådant sätt att parkeringsplatsbyggande som en del i studentbostadsbyggandet är försvarbart. Därutöver påverkar det kostnaderna för byggprojekten och därmed hyran.

STATLIGT STÖD FÖR BYGGANDE AV STUDENTBOSTÄDER

SSCO ser positivt på det statliga investeringsstödet avseende studentbostäder. Stödet bör vara permanent då tidigare avvecklingar har haft negativa effekter på studentbostadsbyggandet. Utformningen av stödet behöver dock ses över och stärkas ytterligare för att bli det pragmatiska, stimulerande verktyg det är tänkt att vara. Bland annat behöver förutsägbarheten stärkas och användarvänligheten öka, till exempel avseende påbyggnadsbonusen. Vi



dare behöver det anpassas mer efter lokala förutsättningar, till exempel avseende hyrestaken. Studentbostadsaktörer ska inte ska gå med förlust för att de väljer att nyttja stödet – sådana kalkyler gör att stödet inte används.

TILLGÄNGLIGHETSDEFINITIONEN BEHÖVER BREDDAS

Tillgänglighetsreglerna är de byggtekniska krav som gäller vid utformning av bostäder. Dessa finns för att säkra att bostäder kan bebos av människor med olika behov.

Tillgänglighetsreglerna är en nödvändig och human del av bostadspolitiken, och det måste alltid säkerställas att det finns en andel fullt tillgänglighetsanpassade bostäder. SSCO anser även att diskussionen kring tillgänglighet behöver breddas och omfatta även andra sorters tillgänglighet. Såväl ekonomisk tillgänglighet som psykosocial tillgänglighet, vilka båda brister idag, är viktiga att se över.

"I förlängningen handlar den ekonomiska otillgängligheten om vilka som kan välja att studera i Stockholm."

Den ekonomiska otillgängligheten består främst i att det som byggs idag får alldeles för höga hyror. Just boendekostnaden spelar stor roll för upplevelsen av studiemedlets tillräcklighet, och därmed för den ekonomiska stressen. I förlängningen handlar den ekonomiska otillgängligheten om vilka som kan välja att studera i Stockholm. Kraven på bostadens utformning, som de

ser ut idag, innebär att det är svårt att bygga små lägenheter vilka per automatik hade fått lägre hyror.

Den psykosociala tillgängligheten handlar om att bygga på ett sätt som ger förutsättningar för studenter att må bra i sina hem och möjliggöra en god studiemiljö i hemmet. För att få in så många bostäder som möjligt i ett projekt tvingas byggaktörer ofta att välja bort till exempel sociala ytor. Om delar av ett bestånd istället skulle utgöras av mindre bostäder skulle andelen sociala ytor kunna öka.

Dagens byggregler innebär att byggaktörerna hindras att bygga det som efterfrågas och be-hövs. SSCO anser därför att tillgänglighetsdefinitionen behöver breddas och bli ett mer holistiskt begrepp för att beskriva studenters boendemiljö.

RIKSINTRESSEN

Bostadsbristen i Stockholmsregionen är omfattande, och lösningen är att bygga mer och att bygga efter behov. Riksintressen, som innebär att viss mark inte får exploateras för byggända-mål, omnämns ofta som ett hinder för ett ökat byggande.

SSCO menar att det är viktigt att samhällsplanering görs långsiktigt hållbart, vilket bland annat innebär att ta hänsyn till och bevara områden av nationellt intresse. Lagstiftningen om riksintressen är dock otydlig och skapar svårigheter för tillämparen – kommunerna – vilket leder till att byggnation hindras, fördröjs och fördröjas. Dessa svårigheter är inte försvarbara i ett läge med stor bostadsbrist och måste därför undanröjas.

Av detta skäl anser SSCO att riksintresseförteckningen måste ses över och komm-



unerna behöver ges tydligare riktlinjer för tillämpning.

BULLERREGLER

För att få till stånd ett kraftfullt och effektivt byggande av prisvärda bostäder för studenter måste byggreglerna anpassas så att byggaktörer kan kombinera funktionella behov med sina ekonomiska förutsättningar. En sådan justering avser reglerna om buller, samt tillvägagångssättet för mätandet därav, i nybyggnation.

Enligt dagens regler ska bullernivåer för nyproduktion mätas med öppna fönster, vilket gör det svårt att uppnå godkänd nivå på de centrala lägen som många studentbostadsaktörer vill och behöver bygga på. Samtidigt uppfylls kraven med råge om mätning görs med stängda fönster. Skälet till regeln om mätning med öppna fönster synes vara att vädring ska vara möjlig utan att gränsen överträds. Faktum är dock att dagens ventilationsteknik oftast är mer effektiv än fönstervädring, och den är inte sällan beroende av att fönster hålls stängda för full effekt.

Vidare är studentlägenheter ofta små och byggs med enkelsidig planlösning vilket ibland omöjliggör att mark utnyttjas till fullo. Större lägenheter har ofta fönster åt två håll med en lugnare sida, vilket gör det enklare att klara av bullergränsen. Det ska också tilläggas att äldre lägenheter i mycket attraktiva områden utsätts för bullervärden över gränsen och trots det finns stor efterfrågan och hög betalningsvilja för dessa bostäder.

Studentbostaden är en genomgångsbostad med i snitt cirka två år boendetid. Att justera buller-nivågränsen är inte detsamma som att göra av-kall på standard. Goda bo-

endemiljöer ska alltid säkras och studenter ska inte behöva tåla en lägre boendekvalitet än andra. SSCO anser att dagens bullerregler innebär en godtycklighet som påverkar nybyggnation negativt. Därför måste reglerna i högre grad anpassas efter de förutsättningar som gäller för nybyggnation, och inte minst byggande av studentlägenheter.

KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT

Den kommunala fastighetsavgiften, så som den är utformad idag, slår oproportionerligt hårt mot små lägenheter och studentbostäder, fram-förallt korridorsrum. Ut-hyrning av ett rum i korridor beskattas på samma nivå som en hyreslägenhet, vilket ger fastighetsägaren klara nackdelar ur ett ekonomiskt perspektiv. Samtidigt finns ett stort behov av korridorsrum, som är en billigare och mer social boendeform och som efterfrågas av många studenter.

SSCO anser att studentbostäder i undantags från reglerna om kommunal fastighetsavgift genom sin ställning som specialbostad. Om inte detta görs måste regleringen omformuleras och ta utgångspunkt i lägenhetens storlek och standard.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BYGGANDE / SSCO ANSER ATT:

- ✓ Byggprocessen bör förenklas med färre instanser och krav på kortare handläggningstider. Projekt som innehåller studentbostäder bör ges förtur i handläggningen.
- ✓ Markanvisningar bör göras på andra premisser än pris, och staten bör förtydliga detta som en del i kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- ✓ En bortre gräns för hur länge en byggrätt får förbli outnyttjad bör införas, åtminstone för byggrätter i områden med hög bostadsbrist.
- ✓ Studentbostaden ska fortsatt vara en kategoribostad. Det handlar inte om att tillåta eller skapa utrymme för försämringar av boendekvaliteten, utan om att möjliggöra anpassningar utifrån målgruppens behov.
- ✓ Parkeringsnormen för studentbostäder bör vara noll eller nära noll.
- ✓ Investeringsstödet för studentbostäder måste anpassas bättre till lokala förutsättningar och göras mer praktiskt användbart.
- ✓ Tillgänglighetsdefinitionen behöver breddas och inkludera aspekter som ekonomisk och psykosocial tillgänglighet.
- ✓ Riksintresseförteckningen måste ses över, och systemet måste förtydligas för att undvika komplicerade, fördröjda och dyra processer.
- ✓ Reglerna om mätning av buller behöver ses över. Avsteg som tar hänsyn till studentbostadens särskilda förutsättningar bör möjliggöras. Detta är möjligt utan att boendemiljön för studenter försämras.
- ✓ Studentbostäder bör undantas från den kommunala fastighetsavgiften.