



SFS bostadspolitiska ställningstaganden

Antaget på SFS fullmäktige 2015





Sveriges förenade studentkårer

SFS bostadspolitiska ställningstaganden

Antaget på SFS fullmäktige 2015

Innehåll

1. Inledning	2
2. Utgångspunkter	3
2.1 Boende för studenter eller studentbostäder?	3
2.2 Levande bostadsområden	4
2.3 Vems ansvar?	4
3. Boende	5
3.1 Olika sätt att bo	5
3.2 Bostadsförmedling och bostadsköer	6
3.3 Rimliga hyror	6
3.4 Bostadsgaranti	7
3.5 Bostadsbidrag	7
3.6 En trygg andrahandsmarknad	7
3.7 Obligatoriska moment på annan ort	8
3.8 Internationella studenter	8
3.9 Underhåll av befintliga bostäder	8
4. Byggnad	9
4.1 Tillgänglighet och standard	9
4.2 Förutsättningar för byggnad	10
Allmännyttan	10
Investeringsstöd	10
Beskattning av bostäder	10
Planprocessen	10
Genomförandetid	10
Tillfälliga bygglov	11

1. Inledning

Det här dokumentet är antaget av SFS Fullmäktige 2015 och har till avsikt att vara vägledande för SFS styrelse, presidium och kansli.

Dokumentet utgår ifrån de ställningstaganden som görs i SFS Principprogram (antaget av fullmäktige 2014). SFS Bostadspolitiska ställningstaganden ska tydliggöra och utveckla organisationens åsikter kring studenters boende. Dokumentet är underställt principprogrammet. Med student avses i dokumentet både studenter inom grundutbildningen och forskarstuderande om inget annat anges.

Dokumentet är indelat i tre övergripande områden; generella utgångspunkter, åsikter kring boende och åsikter kring byggande.

I SFS Principprogram (SFSFUM 2014) står följande som rör studenters boende:

”En socialt och ekonomiskt trygg tillvaro under studietiden är avgörande för studenters möjligheter att ta sig an, genomgå och slutföra sina studier. Möjligheten att studera måste vara likvärdig för alla människor. Därför måste ekonomiska hinder för studier minimeras och studenter måste omfattas av heltäckande trygghetssystem”. (sida 7)

”Studenter ska inte förväntas utstå en mindre dräglig tillvaro med sämre livsvillkor än vad som anses vara rimligt för andra samhällsmedborgare”. (sida 7)

”En förutsättning för att studenter ska kunna leva ett anständigt liv är tillgången till en rimlig boendestandard. För att högre utbildning ska vara en reell möjlighet för alla krävs att det finns ett varierat utbud av bostäder anpassat efter en studentgrupp med olika behov. Politiker på alla nivåer måste ta ett samlat ansvar för att åtgärda bostadsbristen och vid behov skapa lösningar särskilt anpassade för studenter. Någon form av statlig ekonomisk stimulans är nödvändig för att möta det stora behovet av bostäder för studenter. Bostadssituationen på en studieort ska inte vara en utslagsgivande faktor vid studenters utbildningsval. Boendekostnaderna måste också vara anpassade efter studenters ekonomiska förutsättningar”. (sida 7)

2. Utgångspunkter

Tillgången till en bostad är en social rättighet. Idag är bostadsbristen mycket omfattande. Bristen på bostäder är utbredd över hela landet och ett stort samhällsproblem som drabbar ekonomiskt svaga och på andra vis utsatta grupper extra hårt. Studenter och forskarstuderande är en grupp som påverkas mycket av bristen på bostäder, vilket har en negativ påverkan på både hälsa och möjlighet att klara av studierna. Bristen på bostäder gör också att många tvekar inför att studera på en viss ort. Det bidrar till en ökad snedrekrytering till landets utbildningar. Situationen är ohållbar och det finns få tecken på att situationen kommer att förbättras om inte stora initiativ tas och förändringar genomförs på flera områden, till exempel de ekonomiska förutsättningarna för byggande.

SFS ser bostadsbristen för Sveriges studenter som ett problem kopplat till den generella bostadsbristen som råder i landet. Denna brist är till följd av att byggandet inte matchat befolkningstillväxten och samhällsbehoven. Det byggs för få bostäder i Sverige idag och har så gjorts under lång tid. Bostadspolitiken är en av de mest centrala politiska frågorna och politiken måste ta sitt ansvar för att alla samhällsgrupper ska kunna få tillgång till en god bostad. I praktiken betyder detta att reformer behövs för ett ökat byggande av bostäder.

SFS har en viktig roll i att belysa problemen med studenters och forskarstuderandes boende ur ett nationellt perspektiv. Det är tydligt att det krävs ett gemensamt ansvarstagande mellan stat, regioner¹ och kommuner för att skapa en god boendesituation för landets studenter. SFS arbetar för att påverka beslutsfattarna på nationell nivå att ta ett större ansvar för landets bostadsförsörjning. SFS arbetar även för att staten ska skärpa kraven på regional och kommunal nivå.

2.1 Boende för studenter eller studentbostäder?

Studentgruppen är en mycket blandad grupp med 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. Bostäder för studenter ska inte vara en egen form av fysiska bostäder utan ska omfattas av samma regleringar som övriga bostäder vad gäller standard och kvalitet.

På lång sikt ska det finnas nog med bostäder som studenter kan efterfråga för att kategoribostaden² ”studentbostad” inte ska behöva finnas. Alla människor ska ha rätt till en permanent bostad med

¹ Med region avses här de regioner som är juridiska personer, till exempel Västra Götalandsregionen. För geografisk regioner, till exempel Stockholmsregionen, används begreppet geografisk region.

² Kategoribostad: Bostäder som öronmärkts åt en speciell målgrupp och ofta innebär att det ställs speciella krav på hyresgästerna.

besittningsrätt³. Ingen mår bra av att det ställs ytterligare krav för att få kunna bo än att klara av att betala hyran.

Den juridiska formen studentbostad fyller däremot en mycket viktig funktion så länge det råder bostadsbrist. 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 som öronmärks för studenter, där studenter får bo under hela studietiden.

Det är också viktigt att de bostäder som byggs nu i ett längre perspektiv ska kunna användas av andra än studenter. Detta bidrar till en långsiktig samhällsplanering och skapar incitament för nybyggande, till skillnad från kategoribostäder som utformats på ett speciellt sätt. Byggande av bostäder som speciellt utformats för en målgrupp medför en osäkerhet om vad som händer med dem när en kategori inte längre är i behov av dem. En bostads målgrupp ska kunna förändras över tid.

2.2 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, så som 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.

2.3 Vems ansvar?

SFS anser att staten, landstingen, regionerna och kommunerna ska ha ett gemensamt ansvar för bostadsförsörjningen i Sverige.

Det ska vara statens ansvar att se till att bostadsbristen tas på allvar. Det är också statens ansvar att skapa förutsättningar för att bostadsbristen i landet upphävs. Därför ska staten tydliggöra vilka krav som ställs på landsting, regioner och kommuner och skapa ekonomiska förutsättningar för byggande av bostäder som kommer hela samhället tillgodo. Regeringen bör också sätta ett tydligt nationellt mål för byggande av bostäder och arbeta för att det 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 och inte behövs till annat.

³ Besittningsrätt: Skyddar den som har förstahandskontrakt från att bli uppsagd utan särskilda skäl.

Kommunerna är enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) skyldiga att planera för att samtliga kommunens invånare ska ha tillgång till goda bostäder. Kommunfullmäktige ska varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Det är en mycket viktig uppgift och SFS anser att kommunernas och dess motsvarigheters bostadsförsörjningsansvar borde följas upp av regeringen. Det behövs också tydligare krav på kommunerna att planera användandet av mark. Genom kommunernas planmonopol⁴ blir deras agerande en nyckel för att skapa förutsättningar för bostadsförsörjningen. Kommunerna måste också ta ansvar genom de allmännyttiga bostadsbolag de bestämmer över. 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.

Även regioner och landsting måste ta sitt ansvar. 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 geografiska regioner och/eller landsting och följa upp kraven.

Lärosätena ska ha ansvar för att ha en god dialog med kommuner, landsting och regioner om hur studentgruppens storlek förväntas utvecklas, och att verka för att kommunen förser studenterna med bostäder. Lärosätena har också ett ansvar i att informera om bostadssituationen på den ort de befinner sig på, och att se till att informationen ger en rättvisande bild av situationen till studenterna.

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 det handlar om. 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

⁴ Planmonopol: Innebär att det är kommunen som har rätt att bestämma hur mark ska användas och bebyggas inom kommunen.

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 bostadsbolagen att tillhandahålla bostäder med olika typer av kontrakt, till exempel kompisbo⁵, dubbletter⁶ och kollektiv. Få studenter har råd att köpa en bostad. Därför är det viktigt att alla ombildningar av kommunala hyresrätter till bostadsrätter stoppas eftersom det minskar tillgången på hyresrätter för studenter att hyra.

3.2 Bostadsförmedling och bostadsköer

Bostadsmarknaden är ofta rörig och det kan vara svårt att som nyinflyttad student veta vilka bostadsbolag som finns på en ort. Det har runt om i Sverige flera gånger avslöjats att bostadsbolag aktivt valt bort att hyra ut bostäder till människor bland annat på grund av deras etniska bakgrund eller tro. Bristen på öppenhet och insyn vid förmedlingen av bostäder bidrar till risken för diskriminering. Genom en gemensam kö med tydliga regler går det att se vad som krävs för att få en bostad. Därför förespråkar SFS att det ska finnas en gemensam bostadskö i varje kommun eller geografisk region men som fortfarande tillåter förekomsten av olika typer av kontraktsformer med särskilda regler. En gemensam kö har också till fördel att kommunerna kan få en överblick över efterfrågan på bostäder. Den blandade studentgruppen består av studenter från olika studieformer som högskola, yrkeshögskola, folkhögskola och Komvux. Därför är det viktigt att alla studenter behandlas likvärdigt i bostadsköerna. Särskilda regler kan 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. I SFS studentbudget beräknar SFS varje år hyrans andel av studiemedlet. En hyra som studenter har råd med är centralt för möjligheten att kunna bedriva studier. Därför har SFS som utgångspunkt att hyran inte bör överstiga 35% av en students inkomst i form av studiemedel och eventuellt bostadsbidrag. Av de anledningarna motsätter sig SFS också ett införande av marknadshyror⁷ eftersom SFS menar att det skulle missgynna studenter. Det är också viktigt att

⁵ Kompisbo: Förekommande benämning på möjligheten för vänner att bo i samma lägenhet men med separata kontrakt.

⁶ Dubblett: Oftast en lägenhet med två låsbara rum och delat kök, badrum och gemensamt utrymme.

⁷ Marknadshyra: Ett system som bygger på fri hyressättning där det enda som reglerar hyran är tillgång och efterfrågan.

hyresbolagens inkomstkrav⁸ är rimliga och anpassade efter studenters situation.

3.4 Bostadsgaranti

På en del orter finns vad som brukar benämnas som bostadsgarantier⁹ för studenter. SFS ser att bostadsgarantier i dagens situation, med stor bostadsbrist, kan fylla en funktion om de håller en rimlig 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% av studiemedlet. Bostäderna ska i övrigt uppfylla kraven i lag och författning på standard och tillgänglighet. Studenter ska inte bo sämre än andra grupper i samhället.

En risk med bostadsgarantier är att kommuner istället för att ta ansvar för att bygga bort bostadsbristen för alla, istället på pappret löser bostadsbristen för studenter genom införande av en bostadsgaranti. SFS ser inte en bostadsgaranti för studenter som en långsiktig lösning. SFS anser att hela samhällets bostadsbrist måste byggas bort.

3.5 Bostadsbidrag

Få studenter söker idag bostadsbidrag, på grund av dess utformning. SFS är i grunden positiva till bostadsbidraget men anser att det ska utformas så att studenters ålder inte spelar någon roll och att bidraget beräknas utifrån inkomsten under varje termin istället för år. I dag är det också mycket svårt eller ibland omöjligt att få bostadsbidrag som inneboende eller boende i ett kollektiv. Regelverket borde anpassas för att klara av även dessa boendeformer. En del studenter får heller inte bostadsbidrag för att de anses bo för dyrt. Med tanke på den rådande bostadssituationen bör även den regeln avskaffas eftersom det är svårt att kunna byta till en billigare bostad.

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. Tyvärr är ett andrahandskontrakt idag det enda boendet många studenter kan få.

⁸ Hyresbolagens inkomstkrav: Hyresvärdar kan ställa krav på att hyresgästen, till exempel att hyresgästen ska ha en viss inkomst.

⁹ Bostadsgaranti: Bostadsgarantier ges av vissa lärosäten och kommuner och ska i varierande former uppfylla att en student har någonstans att bo vid terminsstart om studenten uppfyller speciella villkor.

Dagens andrahandsmarknaden är uppbyggd så att den gynnar den som hyr ut med för dem förmånliga lagar och regler och med möjlighet att ta ut oskäligen hyror. SFS anser att det måste införas bättre och rättssäkra villkor för den som hyr. Det ska inte vara möjligt att bo otryggt och tvingas betala ockerhyra för att få någonstans att bo. För att öka tryggheten för den boende bör det finnas krav på att kontrakt alltid ska skrivas. SFS anser att kommuner eller geografiska regioner ska ansvara för att det finns andrahandsförmedlingar.

3.7 Obligatoriska moment på annan ort

Inom vissa utbildningar t.ex. 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 lärosätens 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 extra utsatt grupp på dagens bostadsmarknad eftersom det kan vara svårt att förstå hur den svenska bostadsmarknaden fungerar. Det kan också finnas språkliga barriärer. Det är viktigt att lärosätena redan när studentens ansökan kommer in informerar studenten om läget på den lokala bostadsmarknaden. Lärosätet ska också erbjuda internationella studenter hjälp i sitt bostadssökande. Många lärosäten förbinder sig genom utbytesavtal 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.

3.9 Underhåll av befintliga bostäder

I tider med hög bostadsbrist riskerar underhållet av bostäder att bli eftersatt när människor blir tillfreds bara för att de får en bostad. En bra boendestandard är viktigt för att må bra och kunna klara av studierna. Idag beskattas renoverings- och underhållsåtgärder olika beroende på om det är en hyresrätt eller bostadsrätt vilket betyder att det i många fall är betydligt dyrare att utföra underhåll på hyresrätter. 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.

Eftersom bostadsbristen är stor och generell är tillkomsten av nya bostäder mycket prioriterad. 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 enhetlig 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. Det innebär också att det måste finnas ett stort utbud av boenden i olika upplåtelseformer, storlekar och utformningar för att möta olika behov, till exempel studenter med partner eller studenter med barn.

Bostäder för studenter ska vara tillgänglighetsanpassade så att alla studenter, oavsett funktionsförmåga ska kunna bo i dem. 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.

Många aktörer i byggbranschen framhäver regelverket och kraven på bostäder som ett hinder för bostadsbyggande. SFS menar att det kan vara av värde att 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 också att den ska gälla för alla bostäder, oavsett om de är ämnade för studenter eller ej, och studenter ska inte särbehandlas i de ändringar som föreslås.

4.2 Förutsättningar för byggande

Allmännyttan

De kommunalt ägda bostadsbolagen brukar benämnas som allmännyttan. De fyller en särskild roll i att tillhandahålla bostäder till kommunernas invånare 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 fortgår. För att detta ska vara möjligt krävs tydliga ägardirektiv från kommunen.

Investeringsstöd

SFS ställer sig positiva till införandet av investeringsstöd för byggande av mindre hyresrätter. De små hyresrätterna fyller en viktig funktion i samhället och bör därför prioriteras. Investeringsstödet måste dock utformas så att det är långsiktigt och förutsägbart. Det bör även kopplas till krav på lägre hyror.

Beskattning av bostäder

Idag är beskattningen av bostäder mycket ojämn mellan olika upplåtelseformer. Till exempel beskattas hyresrätter hårdare än bostadsrätter. Det gör att hyresrätternas värde blir lägre, vilket påverkar möjligheten att bygga hyresrätter. Därför vill SFS se att den samlade beskattningen av bostäder är neutral inför upplåtelseformen.

Planprocessen

Det är viktigt att eftersträva en god balans mellan medborgarnas möjlighet till inflytande i planprocessen¹⁰ 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 spaden sätts i jorden. Detta måste dock göras med hänsyn till att det demokratiska inflytandet inte får äventyras.

Genomförandetid

När detaljplaner antas och byggrätter ges ska kommuner sätta upp tidsgränser för genomförandet av planen. Att inte ge onödigt långa genomförandetider 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.

¹⁰ Planprocessen: Planprocessen finns för att det allmännas intresse ska vägas mot individens vid markanvändning och regleras i Plan- och bygglagen (PBL).

Tillfälliga bygglov

För att möta det akuta behovet av bostäder ställer sig SFS försiktigt positiva till bostadsbyggande på tillfälliga bygglov. Användande av tillfälliga bygglov får inte ses som en permanent lösning på bostadsbristen utan 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 skall vara tydliga och skapa trygghet för hyrestagare.