



BOLIG POLITISK DOKUMENT

Vedtatt 16.9.2014

Revidert 26.03.2015

Velferdstinget i Stavanger

Innholdsfortegnelse

Innledning	3
Boligsituasjon i Stavanger, Sandnes og Sola	4
Nasjonalt.....	4
Kommunalt.....	5
Regulering av Universitetsområdet	5
Lokale reguleringer	6
Boligpolitiske utfordringer.....	6
1. Finansiering.....	6
2. Boligpris	7
3. Beliggenhet.....	8
4. Depositum	8
5. Boligtype.....	8
6. Kvalitet/Standard	8
Konklusjon.....	9
Velferdstinget i Stavanger mener at:.....	9

Innledning

Dette boligpolitiske dokumentet skal fremme Velferdstinget i Stavangers meninger og målsetninger for boligsituasjonen i Stavanger, Sandnes og Sola. Studentboliger er en del av Velferdstinget i Stavanger sitt arbeidsprogram og prinsippprogram, og vi jobber for at det skal være et godt botilbud for studentene i regionen. Velferdstinget mener det er avgjørende med statlig finansiering av studentboligene, for å holde prisnivået nede.

Dokumentet bygges på samme prinsipper for beregning av antall HE (Hybelenheter) som Samskipnadene, Husbanken og Kunnskapsdepartementet benytter seg av.

Formålet med dokumentet er å fremme studentenes krav i et presset område.

Boligsituasjon i Stavanger, Sandnes og Sola

I gjennomsnitt var det i 2014 11.295 studenter som betalte semesteravgift til Studentsamskipnaden i Stavanger (SiS). Pr. 1.1.2015 har SiS 1538 HE. Dette utgjør en dekningsgrad på 13,61 prosent.

Målet er en dekningsgrad på 20 prosent innen 2020, og 30 prosent på sikt. Pr. august 2015 vil ytterligere 310 HE være tilgjengelig, det tilsvarer en dekningsgrad på 16,36 prosent med studenttallet fra 2014.

Flere studenter velger å studere i Stavanger, og dette må det tas hensyn til. I 2015 fikk SiS tildelt 200,33 HE, som viser en historisk satsning på studentboliger i regionen. Bygging av studentboliger må sees i sammenheng med at studenttallet øker hvert år og at regionen fortsatt har landets høyeste leiepriser.

Nasjonalt

Studentboliger er et utdanningspolitisk virkemiddel for å sikre lik rett til utdanning. Stavanger, Sandnes og Sola har landets høyeste boligpriser, sammen med Oslo og Akershus. Bygging av studentboliger virker dempende på det ordinære boligmarkedet. Det må bygges flere studentboliger for å ta unna for et økt antall nye studieplasser, økt internasjonalisering og et presset boligmarked. Staten må prioritere boligsituasjonen til studentene.

Målet er at det skal bygges 3000 nye studentboliger i året, men nye forskrifter og en generell prisvekst har gjort det dyrt og komplisert å bygge studentboliger. Dette resulterer i at det bygges for få og for dyre studentboliger. Kostnadsrammen og tilskuddsandelen står ikke i forhold til de kostnadene man faktisk har når man bygger studentboliger i Stavanger.

Siden kostnadsrammen ble økt i 2005, vil andelen statlige tilskudd med de satsene som gjelder for Stavanger komme ned mot 37,5 % (tilskudd på 300.000 pr. HE av kostnadsrammen på 800.000 pr. HE). Konsekvensene er at studentsamskipnadene stadig må ta en større del av regningen selv, noe som fører til økt husleie for studentene eller at kapasiteten for nybygging blir langt lavere enn den kunne ha vært. Velferdstinget mener derfor at det statlige tilskuddet må økes til minst 50 prosent. Slik sikrer man at studentboligene har et leienivå som studentene har råd til å betale. Kostnadsrammen må økes for å kompensere for generell prisutvikling. I tillegg må det gis statlig tilskudd til generelt vedlikehold av studentboliger.

Stavanger og Sandnes er pressområder, og det forventes at tilflyttingen vil fortsette å øke betydelig i årene fremover. Kombinasjonen av et svært presset privatmarked og en lav dekningsgrad av studentboliger, gjør at svært mange studenter står uten botilbud. Staten må utrede ulike modeller for regulering av boligmarkedet for å dempe prisveksten.

Velferdstinget mener derfor at en større andel av det statlige tilskuddet av HE bør gå til Stavanger og Sandnes.

Kommunalt

Kommunen har et operativt ansvar for boligpolitikken, og må derfor pålegges å utarbeide boligplaner for å sikre at alle samfunnsgrupper har tilstrekkelig bolig. De fleste studentboligprosjekter er avhengig av et godt samarbeid med lokale myndigheter. Å få tilgang til aktuelle tomter, hurtig saksbehandling i regulerings- og byggesaker og samarbeid om infrastruktur er avgjørende for å få realisert nye studentboligprosjekter. Velferdstinget mener det er nødvendig med et godt samarbeid mellom nabokommunene for å gjennomføre handlingsplanen med mål om 20 prosent dekningsgrad innen 2020.

Velferdstinget har gitt Studentsamskipnaden i Stavanger tydelige signaler om at vi er kritiske til at andre aktører enn dem får bygge og drifte studentboliger. Vi mener at et statlig tilskudd skal være forbeholdt studentsamskipnadene. Ved at Studentsamskipnaden i Stavanger bygger og drifter studentboliger, sikrer vi at pengene går tilbake til studentene

Konkret oppfølging av Universitetsbymeldingen:

- a) Det skal være en dekningsgrad på studentboliger i Stavanger og Sandnes på minimum 20 prosent innen 2020.
- b) Det må avsettes tilstrekkelig tomteareal for utvikling av gode boligmiljøer for studenter, der det er hensiktsmessig. Dette innebærer i nærheten av tilslutningsskolene.
- c) Øke kommunenes og næringslivets satsning på prosjektet «Rom for studenten».

Velferdstinget i Stavanger mener derfor at statlig tilskudd til studentboliger må være forbeholdt Studentsamskipnaden i Stavanger.

Regulering av Universitetsområdet

Om lag en tredjedel av universitetsområdet i Stavanger er pr. i dag bygget ut. Studentsamskipnaden har inngått et samarbeid med Stavanger kommune og Rogaland fylkeskommune, med formål om å bygge flere studentboliger innenfor området. I meldingen om universitetsbyen Stavanger kommer det frem ambisjoner om bygging av 3000 - 4000 nye studentboliger med tilhørende servicefunksjoner på Ullandhaug.

I prinsippprogrammet til Velferdstinget i Stavanger § 4c står det: «Velferdstinget i Stavanger skal jobbe for nye studentboligprosjekter i hele regionen. Studentboliger må prioriteres de steder der det er størst behov». Velferdstinget i Stavanger stiller seg derfor positive til bygging av flere studentboliger på Campus Ullandhaug.

Lokale reguleringer

I Stavanger er det strenge krav for å få godkjent utleieleiligheter. I tillegg til krav om lys og luft, er det også brann- og sikkerhetskrav, krav til takhøyde, lydisolering, bod og parkering. Dette fører til at mange huseiere frykter den kommunale saksbehandlingen, og unngår å leie ut hybler. Dette fører til færre boliger på markedet, og studentene sliter med å få tak i bolig.

Velferdstinget i Stavanger krever at utleiekravene senkes. Takhøyde og parkering er langt utenfor de fleste studenters krav, og ved studiestart tar mange studenter til takke med en seng i sovesal. Dette viser at så lenge nødvendig brann- og sikkerhetskrav er ivaretatt, kan mange studenter være fornøyd med leiligheter som ikke oppfyller kommunens utleiekrav.

Boligpolitiske utfordringer

Det er en utfordring å planlegge for en variert og mangfoldig by der det legges til rette for gode bomiljø. Studenter er en verdifull ressurs for byen, og tidligere undersøkelser utført av Statistisk sentralbyrå (SSB) viser at 6 av 10 studenter bosetter seg i fylket eller regionen hvor de studerte. Det er i både kommunens og universitetets interesse at det legges til rette for gode og rimelige boliger for denne gruppen.

Flesteparten av studentene finner bosted på egenhånd, men det er begrenset med utleieleiligheter eller hus i Stavanger.

Campus eller sentrumsnære studentboliger med god teknisk standard kan indirekte bidra til å tvinge frem en oppgradering av eksisterende utleiebebyggelse av dårlig kvalitet, og samtidig frigjøre boliger for andre grupper.

Vurdering

1. Finansiering

Kostnadsrammen per hybelenhet er kr. 800.000 kroner fra 2014. Studentsamskipnaden i Stavanger søkte om tilskudd til 586 studentboliger i 2014, men fikk kun tilskudd til 93 HE.

Velferdstinget stiller seg positive til prosjektet «Rom for studenten». Prosjektet baserer seg på giverglede.

Ved at studentboligene driftes av SiS, vil pengene med sikkerhet gå tilbake til studentene. Dette vil også bidra til å holde prisnivået så lavt som mulig.

2. Boligpris

SSB gjennomfører årlig en nasjonal leiemarkedsundersøkelse. I følge leiemarkedsundersøkelsen 2014 er Stavanger Kommune den nest dyreste kommunen i landet. I Sandnes og Sola er også prisnivået høyt. Prisenivået på det private markedet er i stor grad påvirket av mangel på studentboliger, og er i stor grad et pressområde. Velferdstinget i Stavanger ønsker at studentboligene skal følge SiS sin normale prisvekst, og at prisnivået skal holdes så lavt som mulig. Leieprisene til SiS ligger pr. 1.1.2015 mellom kr. 2.850 og kr. 8.900. Leieprisene til SiS er lavere enn på det private markedet. Dette fører til at SiS har en prisdempende funksjon på det private leiemarkedet.

Dersom leieprisen på studentboliger er for høy, er mange studenter nødt til å jobbe ved siden av studiene. Dette går utover utdanningskvaliteten, da det blir mindre tid til å studere. Dette står i strid med sittende og foregående regjeringers målsetning om at studenter skal studere på heltid. Frykten for stor gjeld etter endte studier øker faren for at studenter avbryter studiet, eller velger å ikke studere i det hele tatt.

Leiemarkedsundersøkelsen fra SSB i 2014 viser at Stavanger ligger høyere i leiepris enn mange andre kommuner:

Gjennomsnittlig månedsløye og årlig leie per kvm, etter prissone.	2014	
	Gjennomsnittlig månedlig leie (kroner)	Gjennomsnittlig årlig leie per kvm (kroner)
Oslo og Bærum kommune	11 750	2 120
Akershus fylke utenom Bærum kommune	8 520	1 520
Bergen kommune	9 300	1 730
Trondheim kommune	9 600	1 730
Stavanger kommune	11 280	2 040
Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere ¹	7 600	1 340
Tettsteder med 2 000-19 999 innbyggere ²	6 780	1 170
Tettsteder med 200-1 999 innbyggere og bosatte i spredtbygde strøk ²	5 600	950

For to- og treroms utleieboliger i Oslo og Bærum er gjennomsnittlige månedlig leiepriser henholdsvis 9 320 og 11 750 kroner per 3. kvartal 2014. Stavanger har det nest høyeste leienivået der tilsvarende gjennomsnittsløyer ligger på 9 130 og 11 280 kroner. I Trondheim ligger gjennomsnittsløyerne på om lag 7 980 og 9600 kroner, mens i Bergen er gjennomsnittsløyerne 7 620 og 9 300 kroner. I tettsteder med 2 000-19 999 innbyggere ligger leiene per måned lavere på 5 650 og 6 780 kroner i gjennomsnitt for de samme boligstørrelsene.

3. Beliggenhet

Når SiS bygger studentboliger, er beliggenhet en viktig faktor som kan ha betydning for pris og bekvemmelighet. Det er klart at studenter er forskjellige og har forskjellige ønsker med en studentbolig, men man må uansett tenke på pris, nærhet til studiested, nærhet til kollektivtransport, nærhet til sentrum og nærmiljø. Utleiepris vil alltid være et sentralt kriterium ved prosjektering av nye studentboliger. Velferdstinget i Stavanger er opptatt av at alle studenter får en trygg og rimelig bolig, med en forsvarlig standard.

Nærhet til tilslutningsskolene: De fleste studenter ønsker å bo i nærheten av studiestedet. Studenter disponerer sjelden bil, og lange reiser tar tid og koster penger med kollektivtransport. Av samme grunn er det ønskelig å bo i nærheten av dagligvarebutikker og busstopp.

4. Depositum

Depositum er et pengebeløp som leietaker setter inn på en bankkonto som er adskilt fra leiers og utleiers midler, for å sikre utleier mot økonomisk tap i leieforholdet. Dersom leier ikke betaler husleien eller skader boligen, kan utleier kreve sitt økonomiske tap dekket av depositumet.

5. Boligtype

Velferdstinget i Stavanger mener det må tas hensyn til studentenes ønsker når det gjelder bygging av studentboliger. Hvilken boligtype som bygges, skal tilpasses etter hvilken boligtype som har flest søkere, og flest på venteliste. Per dags dato er dette studioleiligheter med eget bad og hybelkjøkken.

Velferdstinget anbefaler at studentenes etterspørsel etter studioleiligheter prioriteres, og at det bygges godt tilrettelagte fellesarealer i studentboligene. Dette vil bidra til et godt sosialt miljø og øke trivselen til studentene.

6. Kvalitet/Standard

Bokvalitet handler først og fremst om å sikre boliger med gode romlige kvaliteter, gode uterom og et bevisst forhold til omgivelsene. Samtlige utleieboliger skal holde god standard samt følges av husleieloven. Det er også viktig at leieforholdene er ordnede. Velferdstinget ønsker å fremheve brannsikkerhet som et moment som skal vektlegges ved bygging av studentboliger.

Konklusjon

Det er svært viktig at det utarbeides helhetlige og konkrete mål relatert til boligsituasjonen i Stavanger og Sandnes. Økt satsing på studentboliger vil stabilisere og minske trykket på det private markedet, som igjen vil dempe prisøkningen.

Det er kommunens ansvar å identifisere de mest egnede tomtene, og klargjør disse for utbygging. Det boligpolitiske dokumentet til Velferdstinget i Stavanger vil danne grunnlaget for et forpliktende dokument som kan kommuniseres til både politikere og innbyggere.

Velferdstinget i Stavanger mener at:

1. Det statlige tilskuddet økes til minst 50 prosent.
2. En større andel av det statlige tilskuddet av HE skal gå til Stavanger, Sandnes og Sola.
3. Statlig tilskudd til studentboliger i må være forbeholdt Studentsamskipnadene.
4. Studentboliger må prioriteres de steder der det er størst behov.
5. Utleiekravene i Stavanger, Sandnes og Sola senkes.
6. Norske og internasjonale studenter blandes i studentboligene.
7. Studentenes etterspørsel etter studioleiligheter prioriteres.