

Till kommunstyrelsen Stockholms stad

Yttrande över Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024

Studentbostadsföretagen tackar för möjligheten att yttra sig över remissen av Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024. Med hänsyn till föreningens ändamål väljer Studentbostadsföretagen att endast kommentera den analys och det förslag som rör bostäder för studenter.

Studentbostadsföretagen välkomnar att studenter pekats ut som en viktig grupp i Stockholms riktlinjer för bostadsförsörjning och delar bilden att "kompetensförsörjning och bostäder hör ihop". Stockholm lever dessvärre inte upp till sin fulla potential som studiedestination idag. Lärosätena i Stockholms län rekryterar idag anmärkningsvärt få studenter från andra regioner. Så länge bostadsbristen för målgruppen är stor, kommer Stockholms attraktivitet som studieort att påverkas negativt och möjligheterna att bredda rekryteringen vara begränsade. Det kan inte nog understrykas vilka negativa konsekvenser detta har för såväl möjligheten att attrahera internationell spetskompetens, som för näringslivets kompetensförsörjning och regionens konkurrenskraft.

Stockholms stad bör därför höja ambitionen ytterligare i sina riktlinjer för bostadsförsörjning. Stockholm behöver säkra upp att fler studenter får tillgång till ett tryggt och prisvärt boende omgående när man påbörjar sina högskolestudier. För att lyckas med detta bör Stockholms stad sätta upp tydliga målsättningar för studentbostadsmarknaden. Studentbostadsföretagen vill påtala att kommunen har flera verktyg för att uppnå målen, såsom; kontinuerliga markanvisningar för studentbostäder, att främja blandade boendeformer och innovation i utformning av studentbostäderna, att införa åtgärder för att säkerställa att studentbostäderna bebos av aktiva studenter, samarbeta med lärosäten, bostadsbolag och studentorganisationer kring studenternas boendesituation, främja lösningar som hanterar efterfrågetopparna vid terminsstarterna.

Nedan utvecklar Studentbostadsföretagen sitt ställningstagande kring ovanstående.

En unik boendeform

Studentbostadsmarknaden har funktionen som en snabbriklig del av bostadsmarknaden, som erbjuder ett tryggt och prisvärt boende kort efter att en student fått sitt antagningsbesked. Att ha en välfungerande studentbostadsmarknad handlar om att möta ett akut bostadsbehov under en begränsad tid. Likväl som det är bra att riktlinjerna lyfter fram studenter som en specifik målgrupp, sammanblandas studentbostäder alltför ofta med ungdomsbostäder när det kommer till faktiskt planering och hantering i kommunen.

Studentbostadsföretagen vill därför tydliggöra att studentbostäder skiljer sig från ungdomsbostäder. Även om hyresgästerna ofta är unga vuxna, finns studentbostäder även till för äldre studerande. Det utmärkande för studentbostaden är att den är en genomgångsbostad, vilken du enbart har rätt att hyra om du bedriver aktiva studier. Vid avslutade studier ska bostaden frigöras till en ny student.

Studentbostäder kännetecknas också av en hög omflyttning, i snitt 50 procent årligen, vilket innebär att omflyttningsfrekvensen är cirka fem gånger så hög som på den ordinarie hyresmarknaden i Stockholm. Detta ger ett större slitage och driver förvaltningskostnader.

Studentbostadsföretagen vill också poängtera att en välfungerande studentbostadsmarknad är ett viktigt verktyg för att bredda rekryteringen till högskolan och motverka segregation. Studentbostäderna har störst betydelse för att de med knappa resurser och de som saknar nätverk på orten ska kunna fullfölja en utbildning.

Långsiktigt behov

I riktlinjerna beskrivs den ambitiösa byggtakten för studentbostäder och att behovet av studentbostäder snart bör vara tillgodosett om samtliga studentbostadsprojekt genomförs som planerat. Studentbostadsföretagen ifrågasätter detta antagande och vill nyansera bilden. Det är förvisso sant att byggtakten varit hög på senare år, men för att branschen ska lyckas producera tillräckligt många studentbostäder behöver kommunen ha ett kontinuerligt fokus på studentbostadsbyggande. I takt med att staden växer och studentbostäderna blir fler kommer detta förhoppningsvis också att främja rekryteringen till länets lärosäten, vilket driver på bostadsbehovet ytterligare. När studentbostadsbehovet kommer att byggas ikapp är därför för tidigt att säga om.

I detta sammanhang är det också viktigt att befästa betydelsen av var studentbostäderna byggs. Det är i campusnära lägen som studentbostäderna är den säkraste investeringen för staden. Det är där studentbostäderna kommer att förbli studentbostäder även i ett läge där bostadsmarknaden är mer i balans. Att upplåta mark för studentbostäder i attraktiva lägen kanske inte ger de mest lönsamma kalkylerna på kort sikt, men det är lätt att se vinsterna för staden på längre sikt. I den internationella konkurrensen är campusnära boende dessutom något av en hygienfaktor för att vara en attraktiv studiedestination.

Studentbostadsföretagen vill också framhålla att en välfungerande studentbostadsmarknad avhjälpas problemen på den övriga bostadsmarknaden. Studentbostäder kan byggas yteffektivt och delvis i lägen där andra bostäder inte lämpar sig. Kravet på parkeringsytor och förskolor blir till exempel mindre. Genom att i högre utsträckning kunna erbjuda studentbostäder till stadens studenter, lättar också trycket på smålägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden.

Främja studentbostadsbyggande

Halverad tomträttsavgäld ett mycket effektivt verktyg för att främja studentbostadsbyggandet. För att kunna göra sunda investeringar och tillskapa prisvärda studentbostäder som är hållbara över tid, behöver staden visa förståelse för de höga förvaltningskostnaderna som förknippas med många små enheter, en hög omflyttningsfrekvens och faktum att det är första bostaden för många. Dessa omständigheter bör också ses i relation till målgruppens begränsade ekonomi, där studiemedlet utgör måttstock. Studentbostadsföretagen vill därför understryka vikten av att Stockholms stad behåller systemet med halv tomträttsavgäld för studentbostäder. Det är också bra att Stockholms stad slår fast att de allmännyttiga bostadsbolagen ska verka för fler studentbostäder.

Mot bakgrund av studentbostädernas specifika förutsättningar, vill Studentbostadsföretagen också framhålla vikten av att möjliggöra mer yteffektiva och välanpassade bostäder för studenter. I förslaget till riktlinjer lyfts behovet av att främja innovation och effektivitet i nyproduktionen. Man nämner också den översyn som regeringen låter göra av byggreglerna. Studentbostadsföretagen vill dock poängtera att Stockholms stad själva har stora möjligheter att påverka i tillämpningen av byggreglerna och borde tydliggöra detta i sina riktlinjer för bostadsförsörjning. Staden har möjlighet att vara med och utveckla än bättre anpassade bostäder för studenter, genom till exempel mer flexibelt förhållningssätt till bland annat tillgänglighet och förvaringsutrymme.

I strategin nämns också studenters boendepreferenser kort. I de rapporter som hänvisas till finns belägg för att det behövs en variation av bostadstyper. Inte bara små enskilda bostäder för en eller två personer, utan också kollektiva bostäder och större lägenheter för familjer. Studentbostadsföretagen är positiva till att Stockholms stad främjar blandade boendeformer även för studentbostäder och att man vill utveckla så kallade kompiskontrakt. Målsättningar och metoder för detta borde dock tydliggöras.

Fler redskap i stadens verktygslåda

Trycket på studentbostäderna varierar över året. I nuläget finns ett stort underskott på studentbostäder i Stockholm, vilket ger en brist över hela året. I en framtid där bostadsbristen delvis byggts ikapp, kommer trycket vid höstterminsstarten dock att vara fortsatt stort. Studentbostadsföretagen vill därför framhålla att nyproduktion inte räcker, utan att det också behövs åtgärder för ett bättre utnyttjande av det befintliga beståndet. Staden bör därför föra dialog med lärosätena för att styra mot ett jämnare flöde av studenter över året. Staden bör också främja andra boendelösningar, för att hantera de tillfälliga toppar som uppstår vid terminsstarterna. Exempel på detta kan vara säkra andrahandsuthyrningar, inneboendelösningar och hotellsamarbeten. En otrygg boendesituation som sträcker sig in över terminerna påverkar studenternas hälsa, studieresultat och ökar antalet avhopp från utbildningarna, vilket har negativa effekter för såväl individer som samhälle.

Förtydligande angående åtgärdsförslag

Studentbostadsföretagen tillstyrker förslaget att ställa krav på boprövning i exploateringsavtalet, men vill samtidigt peka på svårigheterna att på ett effektivt sätt säkerställa att det är studenter som bor i bostäderna. Boprövningar/studiekontroller är idag huvudsakligen manuella, vilket innebär att hyresvärderna omber hyresgästen att lämna studieintyg. Hanteringen är mycket tidskrävande, det är svårt att upptäcka förfalskade intyg och hyresgäster kan medvetet dra ut på processerna. För att kunna frigöra bostäder i rätt tid till nya studenter är det av största vikt att boprövningar kan genomföras digitalt och kvalitetssäkrat via Ladok, vilket dock hindras idag. Studentbostadsföretagen verkar gärna tillsammans med Stockholms stad för att driva igenom den förordningsändring som skulle göra detta möjligt. För att visa på potentialen i en effektiv boprövning kan nämnas att Stockholms studentbostäder enskilt frigör cirka 1 500 studentbostäder årligen i sina boprövningar, bostäder som annars inte skulle tillfallit nya studenter. Detta ska sättas i relation till att det färdigställs ca 3 000 nya studentbostäder i landet årligen.

Studentbostadsföretagen vill slutligen också bemöta meningen om rimliga krav i boprövningen och påtala att det redan idag finns branschrekommendationer för detta ändamål. Vanligen finns krav på minst halvtidsstudier i studentbostadskontrakt. Branschrekommendationerna ger dock vägledning kring undantag när studenthyresgäster inte kan uppfylla studiekravet på grund av skäl såsom sjukdom, föräldraledighet, utbytestermin med mera.

Göteborg 29 september 2020

STUDENTBOSTADSFÖRETAGEN

Stina Olén

VD

Om Studentbostadsföretagen

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige. Tillsammans med våra medlemmar representerar vi 73 000, motsvarande 80 procent, av landets studentbostäder. Vi är politiskt oberoende och företräder enbart våra medlemmars intressen – skapa förutsättningar för att bedriva bästa möjliga studentbostadsverksamhet.