

Studentbostadsmässan Stockholm 2017

Projektplan

Beslutad 2013-05-21

Innehåll

1	Projektets syfte och mål	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte och avgränsning	1
1.3	Projekt- och effektmål.....	2
1.3.1	Projektmål	2
1.3.2	Projektmål för respektive kommun	2
1.3.3	Effektmål	2
1.3.4	KPI:er (trendmätning för måluppfyllnad)	2
1.4	Definitioner	3
2	Organisation och arbetsform	4
2.1	Organisation	4
2.2	Styrgrupp	4
2.2.1	Ansvar styrgruppens kommunrepresentanter:	4
2.2.2	Ansvar styrgruppens studentbostadsaktörer:.....	4
2.2.3	Ansvar styrgruppens representant från Länsstyrelsen i Stockholms län	5
2.3	Projektledning	5
2.3.1	Ansvar Projektledning	5
2.3.2	Kommunikation	5
2.4	Mässans samarbetspartners	5
2.5	Arbetsgrupperna	6
2.5.1	Uppföljning och rapportering	6
2.5.2	Funktionaliteten på Studentbostadsmarknaden.....	6
2.5.3	Morgondagens studentbostadsbyggande och studentboende.....	6
2.5.4	Mässan 2017.....	6
2.6	Mötesplan	6
3	Finansiering.....	7
4	Uppföljning	8
5	Funktionaliteten på studentbostadsmarknaden	9
5.1	Situation idag	9
5.1.1	Kategori 1.....	9
5.1.2	Kategori 2.....	9
5.1.3	Förmedling på andra orter	10
5.2	Fokus	10
5.2.1	Samordnad förmedling av studentbostäder	10
5.2.2	Bostadskarriär – kedja – olika boendeformer	10

5.2.3	Samordning av bostadskarriär med byggande i olika kvaliteter	10
5.2.4	Förmedling imorgon och år 2017	11
6	Studentbostadsbyggandet.....	12
6.1	Situation idag	12
6.1.1	Regelverk och experiment.....	12
6.1.2	Markförutsättningar, läge och ekonomi.....	13
6.1.3	Produktionsekonomi.....	13
6.2	Fokus	13
6.2.1	Lagar och regler/normer	13
6.2.2	Morgondagens studentbostadsbyggande.....	14
6.2.3	Mötesplats samarbetspartners	14
7	Utställning och konferens finalen 2017	15
7.1	Upplägg.....	15
7.2	Samordning med branschorganisationen Studentbostadsföretagen.....	15

Bilaga 1: Organisation

Bilaga 2: Översikt studentbostadsaktörer i Stockholm

1 Projektets syfte och mål

1.1 Bakgrund

Stockholm är en internationellt erkänd kunskapsregion med en mycket stark konkurrenskraft. Dessvärre är bostadssituationen i regionen inte bara en flaskhals för vidare utveckling utan också ett reellt hot mot denna ställning. Många konkurrerar om vår position och en av de mer kritiska faktorerna är att våra lärosäten måste kunna attrahera de mest begåvade och motiverade studenterna och forskarna från både Sverige och världen. För att skapa dynamik och utveckling behövs också en mångfald av olika bakgrunder och studenter/forskare med olika erfarenheter.

Studenter och forskare agerar på en global arena vilket innebär att de kan välja universitet i princip var som helst i världen. Den bostadsbrist som råder i Stockholms län med en mycket låg tillgång på student- och gästforskarbostäder påverkar länets konkurrenskraft som studie- och forskningsort negativt. Kötiden för det enklaste boendet i en studentkorridor är i dag upp till två år vilket gör att Stockholm riskerar att väljas bort som studieort.

Trots en internationellt stark akademisk position; våra tre universitet kan sammantaget rankas bland de främsta i Europa och bland de 25 främsta i världen¹; har Stockholms högskolor och universitet bland landets lägsta andel sökande med hemvist utanför regionen. Det finns en uppenbar risk att Stockholms län inte i tillräcklig utsträckning drar till sig de mest begåvade och motiverade, tillika går miste om mångfald och dynamik, till fördel för de som redan har tillgång till eller som via egna lokala kontakter kan ordna med bostad.

Enligt International Student Barometer 2011 är studenternas största problem i Stockholm att hitta boende och att klara levnadskostnaderna. Därefter kommer den otydliga och i värsta fall obefintliga kopplingen till arbetslivet under och efter utbildningen. Den sociala integrationen i det svenska samhället upplevs även som ett stort problem av många.

Bostäder är inte bara en fråga om volym, dess läge är avgörande. Student- och forskarbostäderna behöver vara i nära anknytning till högskolan. Närhet till eller god förbindelse med kollektivtrafik till högskolan är av stor betydelse. En ung forskare tillbringar större delen av tiden på sin institution och studenter bygger sin identitet och sitt kontaktnät på högskolan. Förutom läget har bostaden i sin utformning potential att bidra till attraktiviteten för Stockholms län som en plats för framtidens lösningar. När vi bygger bort studentbostadsbristen bör vi bygga in framtidens student- och forskarboende.

Denna bakgrund har gett idén om en studentbostadsmässa vilket har lett till att detta projekt har initierats.

1.2 Syfte och avgränsning

Syftet med Studentbostadsmässan är att:

- öka antalet studentbostäder i Stockholms län,
- bidra till en ökad mångfald och experiment i utformning och produktion av bostäderna, samt
- förbättra funktionaliteten i förmedlingen av desamma,

för att därigenom öka attraktionen för Stockholms län som plats för högre studier och forskning.

¹ Stockholms tre universitet: Stockholms universitet, Karolinska Institutet och KTH, är komplementära i sina respektive inriktningar. För att få en mer rättvisande jämförelse med andra världsledande universitet har universiteten därför gjort värderingar av var man skulle hamna på rankinglistor som ex. Academic Ranking of World Universities (ARWU), allmänt kallad Shanghailistan Ranking om man betraktade de tre som ett universitet.

Studentbostadsmässan har Stockholms län som arbetsfält i rollen att vara stöd för idéer och initiativ och som påtryckare. Studentbostadsmässan ska som utställning avgränsas till de projekt och byggnader som har kvalificerats och de kommuner och byggherrar som gått in som intressenter och partners i mässan.

1.3 Projekt- och effektmål

Studentbostadsmässans projekt- och effektmål definieras nedan.

1.3.1 Projekt mål

- Inom de kommuner som deltar i studentbostadsmässan tillskapa ytterligare 6 000 inflyttningsklara eller inflyttade studentbostäder t.o.m. 2017.
- Bland färdigställda och planerade studentbostäder finns tydliga representanter för ett nytt och framtidsinriktat synsätt kring utformning, upplåtelseformer, förvaltning och socialt tänk inom en ekonomisk ram.
- Utöver målet inflyttningsklara studentlägenheter ska kommunerna ha påbörjat planprocess för ett ytterligare antal studentbostäder för att nå målet att 30 procent av länets studenter har tillgång till en studentbostad. Som underlag till detta mål hänvisas till Stockholms läns landsting handlingsprogram Kunskapsregion Stockholm, 2011. Ett kvantitativt mål för detta sätts under 2015 för respektive kommun.
- Säkra en stadsbyggnadsprocess som möjliggör ett snabbt genomförande av en stor volym studentbostäder utan avkall på stads kvaliteten.
- Funktionaliteten i studentbostadsmarknaden i Stockholms län ska utvecklas så att den ger ett effektivt nyttjande av befintliga bostäder, incitament till producerande av nya bostäder samt är överblickbar och enkel för en studentbostadsökande.
- Internationell uppmärksamhet kring vårt nytänkande runt studentboende.
- Studentbostadsmässan avslutas under 2017 med en utställning och konferens där framtidens studentboende visas upp. Stockholms län ges där möjlighet att visa hur man löst en svår studentbostadssituation och lärosätena kan där visa upp en högre attraktionskraft gentemot studenter och unga forskare.

1.3.2 Projekt mål för respektive kommun

Projekt mål för respektive kommun, avseende antal inflyttningsklara studentbostäder under perioden 1 jan 2013 till 31 dec 2017, definieras under sommaren 2013.

1.3.3 Effektmål

- Universitetshuvudstaden Stockholm får en ökad konkurrenskraft som studie- och forskningsort
- Kötid för en studentbostad i Stockholms län kortare än 1 termin kombinerat med temporära lösningar som ger en "tak över huvudgaranti" från studiestart

1.3.4 KPI:er (trendmätning för måluppfyllnad)

- Antal studentbostäder i relation till antal studenter (styrmål >30 procent)
- Andel studenter som överväger flytta under eller efter studietiden
- Andel studerande och forskare som kommer från andra orter än Stockholm

1.4 Definitioner

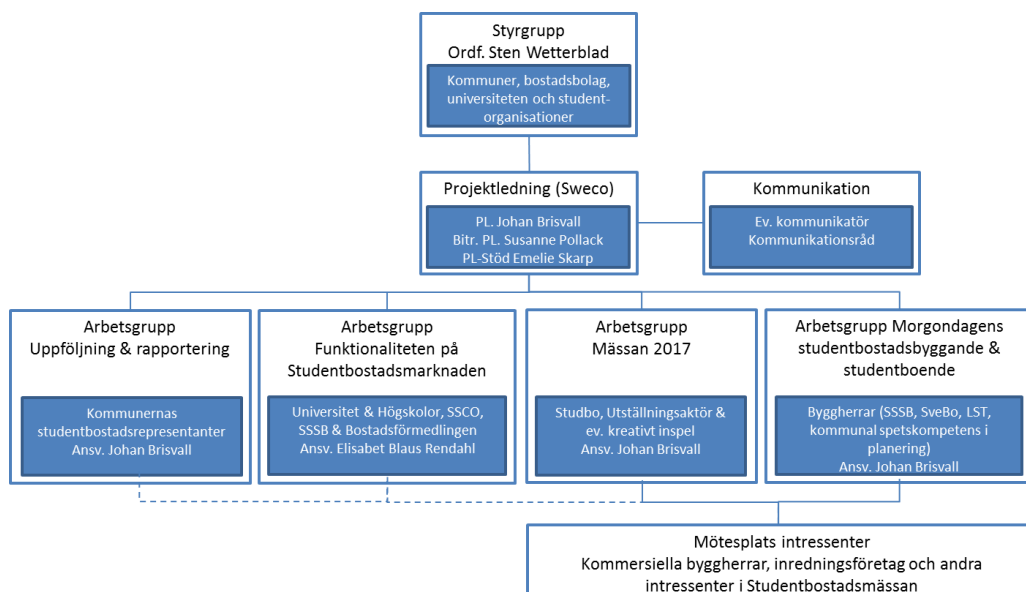
Utgångsläge för antal studentbostäder i respektive kommun: Bostadsmarknadsenkäten, Länsstyrelsen i Stockholms län, Rapport 2013:7. Projektets start: 1 jan 2013. Projektets slut: 31 dec 2017

Studentbostad: Bostad som kan disponeras av student som är berättigad till studentboende enligt SSSB:s definition (student som studerar 75 procent på högskola, universitet, yrkeshögskola eller kvalificerad yrkesutbildning på grund- eller forskarnivå i Stockholms län)

2 Organisation och arbetsform

För att genomföra Studentbostadsmässan föreslås följande organisation:

2.1 Organisation



2013-05-21

Studentbostadsmässa i Stockholm 2017

17

2.2 Styrgrupp

2.2.1 Ansvar styrgruppens kommunrepresentanter:

- Ska verka för att nå sina tilldelade mål för studentbostadsbyggandet, enligt denna projektplan.
- Ska säkerställa att studentbostadsaktörer inom 4 veckor får ett planbesked eller motsvarande med en namnsatt organisation innehållande följande nyckelroller: plan- och bygglovshandläggare samt exploateringsprojektledare
- Ska utse en studentbostadsrepresentant till arbetsgruppen "uppföljning och rapportering" med mandat att prioritera/lösa interna resursfrågor inom respektive kommun. Denna person blir även kontaktyta mot projektledningen där all statusrapportering sker samt kanalen in i respektive kommun för studentbostadsaktörer.
- Bemannar arbetsgruppen med handplockade resurser i samråd med styrgrupp och projektledningen.
- Medverkar till att attrahera fler partnerföretag till Studentbostadsmässan 2017 och på så sätt möjliggöra dess genomförande.

2.2.2 Ansvar styrgruppens studentbostadsaktörer:

- Säkerställa att utlovat antal studentbostäder färdigställs till mässan 2017.
- Bemannar arbetsgruppen med resurser från sina respektive organisationer i samråd med projektledningen och säkerställer att de har tillräckligt med avsatt tid för att delta i projektet samt intern förankring.
- Medverkar till att attrahera fler partnerföretag till Studentbostadsmässan 2017 och på så sätt möjliggöra dess genomförande.

2.2.3 Ansvar styrgruppens representant från Länsstyrelsen i Stockholms län

- Säkerställa att Länsstyrelsens remissvar till respektive kommun är i tid
- Säkerställa att eventuellt överklagade detaljplaner har högsta prioritet i hanteringen
- Säkerställa att räkningen av antal studentbostäder sker på ett effektivt sätt tillsammans med kommunerna.
- Bemanna arbetsgruppen med handplockade resurser för att säkerställa att rätt kompetens finns med i framtagandet av "spelplanen" för testprojekt med avseende på buller och andra BBR-krav.
- Medverkar i kommunikationen med berörda departement och myndigheter.
- Medverkar till att attrahera fler partnerföretag till Studentbostadsmässan 2017 och på så sätt möjliggöra dess genomförande.

2.3 Projektledning

Sweco Management är anlitade projektledare för att hålla ihop arbetet samt leda projektet framåt enligt projektplanen. Projektledare är Johan Brisvall, biträdande projektledare är Susanne Pollack och projektledarstöd är Emelie Skarp.

2.3.1 Ansvar Projektledning

- Följa upp studentbostadsbyggandet regelbundet med kommunernas studentbostadsrepresentanter.
- Medverka till att svårigheter övervinns i planeringen/genomförandet i nära samarbete med kommunernas studentbostadsrepresentanter och byggherrar.
- Rapportera projektstatus regelbundet.
- Leda arbetet i arbetsgrupperna mot uppsatta mål enligt projektplanen.
- Medverkar till att attrahera fler partnerföretag till Studentbostadsmässan 2017 och på så sätt möjliggöra dess genomförande.
- Ansvarar för den interna kunskapsspridningen om morgondagens studentboende.

2.3.2 Kommunikation

Projektledaren ansvarar för kommunikationen i samråd med ordf. för styrgruppen. Arbetet planeras och stäms regelbundet av med kommunikationsrådet, som projektledningen ansvarar för att tillskapa i dialog med styrgruppsrepresentanterna. Kommunikationsrådets uppgift är att säkerställa en enhetlig kommunikation från intressenterna och att ta tillvara samt sprida information internt inom respektive organisation. Arbetsbelastningen kommer att variera under projektets gång varför denna roll kompletteras med resurser dels från intressenterna och dels med externa resurser för att möta olika behov och möjligheter till exponering av mässan.

2.4 Mässans samarbetspartners

Inom Studentbostadsmässans ram avses tecknas avtal med kommersiella partnerföretag som har roller som utförare inom det som är mässans projektmål och som har intresse av att utveckla sin verksamhet och sina produkter i linje med mässans mål. Partnerföretagen, med tyngdpunkt i kommersiella byggföretag med studentbostadsprojekt, förväntas bidra till mässans finansiering och i utbyte få en del i mässans resurser för att driva igenom projektplanen samt delta i mässans kommunikation och i den avslutande utställningen.

2.5 Arbetsgrupperna

Arbetsgrupperna ska kännetecknas av effektivt, mål- och resultatriktat arbete med fokus på projektmålen. Arbetsgrupperna rapporterar status till styrgruppen genom projektledningen.

2.5.1 Uppföljning och rapportering

Denna uppgift ansvarar projektledningen för att regelbundet uppdatera projektstatus samt sammanställa lägesrapporter för projektet.

2.5.2 Funktionaliteten på Studentbostadsmarknaden

Denna arbetsgrupp utgörs av representanter med god insikt i dagens komplexa bostadsförmedlingssituation samt representanter med kunskap och erfarenheter från bostadsförmedling.

2.5.3 Morgondagens studentbostadsbyggande och studentboende

Denna arbetsgrupp har två fokus;

- Arbetsområdet studentbostadsbyggandet syftar till att arbeta fram en gemensam spelplan för projektets deltagare med avseende på bl.a. krav om buller, invändig utformning enl BBR. I denna arbetsgrupp behövs representanter med kunskap om gällande lagstiftning samt god insikt i socialdepartementet och Boverkets arbete i frågan.
- Arbetsområdet morgondagens studentboende syftar till att sprida kunskap till byggherrar om hur morgondagens studentbostäder kan designas och upplåtas för att skapa en ökad attraktivitet och funktionalitet till rätt hyra.

2.5.4 Mässan 2017

Hur organisationen för mässan 2017 och vilka aktörer som kommer ansvara för olika delar kommer att tydliggöras under gruppens arbete under hösten 2017. I dagsläget kommer mässan utgöras av flera inslag: en konferensdel som branschorganisationen för Studentbostadsföretagen ansvarar för (StudBo), en utställningsdel som visar studentbostäder och eventuellt en aktör som bidrar genom att skapa debatt på ett kreativt och bra sätt inom ämnet.

2.6 Mötesplan

Styrgruppen träffas en gång per halvår. Sammankallande är styrgruppens ordförande. Föredragande är projektledaren.

Respektive arbetsgrupp upprättar en egen mötesplan.

Projektledaren äger rätt att vid behov kalla till möten med representanter från styrgruppen och arbetsgrupperna.

3 Finansiering

Projektet finansieras av medlemsavgifter från kommuner, övriga intressenter och samarbetspartners. Medlemsavgiften är 100 000 SEK/år. Avtal för samarbetspartners deltagande tas fram i början av projektet. Intäkterna från samarbetspartnerna, som redovisas nedan är en prognos. Dessa är samtidigt mycket avgörande för projektets genomförande och det är därför viktigt att hela styrgruppen är engagerade i arbetet att få in dessa.

Mässan 2017 är avgränsad från projektets budget med anledning av samordningsmöjligheter och eventuellt intresse av utställningen från andra aktörer. Finansiering för Mässan 2017 hanteras vidare i dess arbetsgrupp som kommer med ett förslag till styrgruppen under hösten 2013.

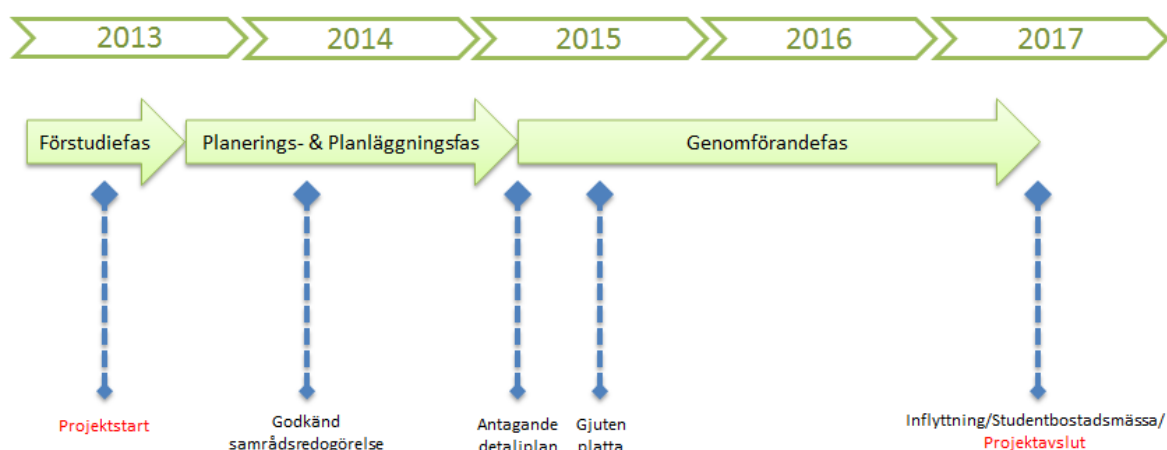
Intäkter, MSEK	2013	2014
Kommuner och övriga intressenter		
Huddinge kommun	0,1	0,1
Nacka kommun	0,1	0,1
Sollentuna kommun	0,1	0,1
Solna Stad	0,1	0,1
Stockholms Stad	0,1	0,1
Sundbybergs Stad	0,1	0,1
Täby kommun	0,1	0,1
Länsstyrelsen i Stockholms län	0,1	0,1
Stockholmshem	0,1	0,1
Familjebostäder	0,1	0,1
Svenska Bostäder	0,1	0,1
SSSB	0,1	0,1
Akademiska Hus	0,1	0,1
Summa kommuner och övriga intressenter	1,3	1,3
Prognosticerade intäkter från samarbetspartnerna	0,5	1,3
Totalt	1,8	2,6

Kostnader, MSEK	2013	2014
Projektledning	-1,5	-2,3
Kommunikationsstöd	-0,2	-0,2
Övrigt (kommunikationsmaterial, nätverksträffar, hemsida m.m.)	-0,1	-0,1
Totalt	-1,8	-2,6

4 Uppföljning

För att respektive kommun ska nå sina tilldelade mål på antal inflyttningsklara studentbostäder erfordras ett intensivt planarbete och snabb intern resurssättning. Detta illustreras av tidplanen, se bilden nedan. De projekt som redan idag planeras och byggs omfattas även av projektet.

Via respektive kommuns studentbostadsrepresentant får projektledningen inblick i studentbostadsprojektens status i plan- och exploateringsprocessen. Syftet med uppföljningen är att snabbt identifiera eventuella fördröjningar och ta fram åtgärder så att projektmålet på 6 000 inflyttningsklara studentbostäder i Stockholms län t.o.m. 2017 nås. Uppföljningen av varje studentbostadsprojekt görs regelbundet med deltagande kommuner och byggherrar.



Figur 1: Översiktlig tidplan från projektstart till projektslut för Studentbostadsmässan.

Om projektmålet på 6 000 inflyttningsklara studentbostäder t.o.m. år 2017 har uppnåtts eller ej fastställs av Länsstyrelsen i Stockholms läns kommande bostadsmarknadsenkät.

5 Funktionaliteten på studentbostadsmarknaden

5.1 Situation idag

I Stockholms län finns uppskattningsvis 12 500 studentbostäder att fördela på minst 85 000 studenter. TMR, (Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering) har i rapporten:

Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär, Arbetsmaterial 3:2011 gjort en ansats till att beskriva Stockholms studenter bor och hur boendet fördelas.

Hyreslägenhet	22 procent
Bor hemma hos mina föräldrar/släktingar	17 procent
Bostadsrätt	16 procent
Studentlägenhet	14 procent
Inneboende	9 procent
Annat	8 procent
Studentkorridor	7 procent
Studentrum med pentry	5 procent
Villa eller radhus	2 procent
Dubblett	1 procent

Fördelningen har tagits fram med hjälp av en enkät som gått ut till studenter vid de fyra största lärosätena i Stockholm. Av materialet går det att dra vissa generella slutsatser även om försiktighet bör iaktas i tolkningen av dessa siffror. En slutsats är att vi har fler studenter boende i studentbostäder än antalet hyreskontrakt p.g.a. att ett stort antal studenter är inneboende i studentbostäder.

För att beskriva funktionaliteten på studentbostadsmarknaden har vi delat in studentboendet i två kategorier.

5.1.1 Kategori 1

Kategori 1 avser boende med förstahandskontrakt i de studentbostäder som finns i Stockholms län. Länets ca 12 500 studentbostäder är idag uppdelade på sex olika förmedlingar. Dessa är: Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) cirka 8 000 bostäder, Stockholms stads bostadsförmedling cirka 2 000 bostäder, Studenthemmet Tempus cirka 800 bostäder, Huga Fastigheter AB cirka 700 bostäder, Kista studentbostäder 406 bostäder, Campus Roslagen 362 bostäder, Proventum Fastigheter cirka 300 bostäder och Einar Mattsson cirka 35 bostäder.

Studentbostäderna fördelar sig mellan kommunerna enligt följande: Stockholms stad 62 procent, Solna stad 17 procent, Huddinge kommun 8 procent och resterande kommuner i länet där det finns studentbostäder enligt följande i fallande ordning: Nacka, Norrtälje, Haninge, Botkyrka, Södertälje, Sundbyberg, Täby och Tyresö.²

5.1.2 Kategori 2

Kategori 2 avser allt boende som inte utgörs av förstahandskontrakt i studentlägenhet. Under kategori 2 ingår även andrahandsboende som förmedlas av Akademisk kvart, en förmedling tillkommen på initiativ av SSCO finansierad av Stockholms stads bostadsförmedling och de fem största lärosätena.

² Källa: *Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär*, Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering, Arbetsmaterial 3:2011.

5.1.3 Förmedling på andra orter

På andra orter i Sverige finns liknande förmedlingar som i Stockholms län med vissa modifikationer i reglerverk och samordning. Även liknande studentdrivna andrahandsförmedlingar som Akademisk kvart finns på de större universitets- och högskolorerna i Sverige.

5.2 Fokus

Projektets fokusområden avseende funktionalitet på studentbostadsmarknaden beskrivs nedan.

5.2.1 Samordnad förmedling av studentbostäder

Ett viktigt fokus är att verka för och undanröja eventuella hinder för en samordnad förmedling för samtliga bostäder i studentbostadsbeståndet, samt möjligheterna till en samordnad andrahandsförmedling av bostäder. Till detta hör fokus på regelverk hos de olika förmedlingarna samt fokus på informationsspridning av dessa förmedlingar.

5.2.2 Bostadskarriär – kedja – olika boendeformer

Förväntningarna på studentbostadsstandarden har ökat väsentligt de senaste 20 åren. I jämförelse med många andra länder har Sverige en hög standard på studentboendet. Idag är ett studentboende mer att likna vid en riktig lägenhet som man skaffar sig när man flyttar hemifrån. Paradoxalt nog har förväntningarna ökat samtidigt som antalet studenter har ökat utan att antalet studentbostäder har blivit större. Förväntningarna på studentboendet har gått från möblerade korridorsrum till omöblerade små lägenheter i centrala lägen.

Om förmedlingen av studentbostäder till skillnad mot idag inriktades mot en kedja av olika boendeformer där den sista boendeformen är den kompletta lilla lägenheten skulle flexibiliteten i marknaden öka och fler få tillgång till bostad.

Ett exempel på en sådan bostadskarriär skulle kunna se ut som följer: När en student börjar sin första termin på minst 75 procent studiefart så erbjuds studenten ett tillfälligt boende som ska vara max ett halvår, detta boende har vandrarhemstandard och ligger med bra kollektivtrafikförbindelse men kanske i ett bullrigt utsatt område. Samtidigt som studenten börjar sin termin så ställer sig han/hon i Stockholms gemensamma studentbostadskö. Innan terminen är slut erbjuds studenten ett rum i en modern fyrklöver med delat kök och gemensamhetsutrymmen. Inom minst två år får studenten erbjudande om en egen studentlägenhet där han/hon kan bo under resten av sin studietid förutsatt att minst 75 procent studier bedrivs. Redan under den första terminen får studenten information om hur bostadsmarknaden ser ut efter studietiden. För att fånga upp och behålla studenterna även efter deras studier skulle kommunerna i Stockholms län kunna arrangera särskilda bostadsmässor med information om möjligheter. Meningen är att studenterna erbjuds ett helhetstänkt kring bostäder från första termin till och med första boendet efter avslutade studier.

Det behövs även finnas alternativa lösningar för studenter med barn eller med andra särskilda behov.

Studenter med stockholmsanknytning kommer troligtvis till stor del fortsätta att välja andra lösningar de två första åren men detta ökar möjligheten för studenter utanför Stockholms län att studera i Stockholm och etablera sig på bostadsmarknaden.

5.2.3 Samordning av bostadskarriär med byggande i olika kvaliteter

Med en studentbostadsmarknad som har tillfälligt boende i en bostadskarriär som utgångspunkt och förutsättning öppnas andra möjligheter i bostadsbyggandet. Tekniska krav och regelverk ska ta utgångspunkt i tillfälligt boende. Det bör innebära att krav på standard ska kunna ifrågasättas. Detta innebär inte per automatik att kravet på tillgänglighet och värdigheten i lösning av den minskar men borde innebära att tillgängligheten kan lösas med större flexibilitet i och med att hela bostadsmarknaden blir mer rörlig och flexibel.

5.2.4 Förmedling imorgon och år 2017

En plan upprättas för hur studentbostadsmarknad och förmedling kan förändras i olika steg, med början 2013 och med målar 2017.

6 Studentbostadsbyggandet

6.1 Situation idag

När Stockholms kommuner i länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät svarar på frågan om vad som hindrar bostadsbyggandet lyfts följande argument:

1. Höga produktionskostnader
2. Överklagan av detaljplaner
3. Bullerproblem
4. Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar
5. Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL

Frågan gäller allt bostadsbyggande men svaret är lika giltigt för studentbostadsbyggandet. Särskilt tungt väger då produktionskostnaderna. Dels har studenter en mycket begränsad ekonomi och dels får de små lägenheter som det oftast blir fråga om en extra hög kostnadsbelastning i form av hög andel installationer, wc och kök samt ytor för gemensam kommunikation etc. Bullerproblem är ett stort hinder där kravet på max 55 dBA vid fasad blir särskilt svårt att uppfylla i täta miljöer med enkelsidiga lägenheter där det inte går att skapa en tyst sida. I detaljplanering brottas studentbostadsbyggande med samma problem som övrigt byggande vilket kan sammanfattas i en krånglig process med många aktörer som bevakar olika intressen och med långa ledtider fram till en slutprodukt som ofta inte är produktionsanpassad och därmed mycket dyr i genomförande. Därtill kommer att många detaljplaner överklagas till sista instans.

Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar gällande bl.a. kommunikationslösningar minskar investeringsviljan framförallt i kranskommuner. Regelverken kring byggande av studentbostäder är en annan faktor som fördyrar projekten.

6.1.1 Regelverk och experiment

6.1.1.1 *BBR-krav och krav i tillfälligt boende*

Boverkets byggregler, BBR, preciserar krav som finns i plan- och bygglagen. Dessa krav och kraven på tillgänglighet enligt BBR är det som i stor utsträckning styr vilken som blir den minsta möjliga arean i bostäder. Studentbostäder kan enligt BBR göras mindre än vanliga bostäder. Funktionerna matlagning, samvaro och måltider, eller delar av dessa kan flyttas ut till gemensamma utrymmen. Om köket med dess funktioner flyttas ut till ett gemensamt utrymme får dock inte fler än tolv lägenheter dela på det.

En lägenhet på 18 m² ska i gemensamma delar finnas: samvaro helt, måltider helt, matlagning helt.

En lägenhet på 20 m² ska i gemensamma delar finnas: samvaro helt, måltider helt.

En lägenhet på 25 m² ska i gemensamma delar finnas: måltider helt.

Regelverket anger även att alla lägenheter ska vara tillgängliga och minsta mått på ett wc är 1,7m*1,9m.

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomslägenheter. I utredningsdirektiven anges framförallt två områden som föremål för utredning och förslag till förändring. Det gäller dels utformningskrav och tekniska egenskapskrav och dels regelverk kring tillfälliga bygglov. Uppdraget ska redovisas senast 1 juli 2013.

6.1.1.2 *Krav från kommuner*

Det pågår en debatt med utgångspunkt i det s.k. särkravsbetänkandet i byggkravsutredningen som lämnades i december 2012. De problem som uppmärksammats där och som handlar om att kommunernas olika krav på miljöprestation i byggandet gäller i hög grad även

studentbostadsbyggande. Olika regelverk mellan kommunerna hindrar uppbyggnad av plattformar och ett rationellt byggande. Även vad gäller andra tekniska egenskapskrav är studentbostadsbyggandet i starkt beroende av att kommunerna har en enhetlig syn på och tolkning av regelverken.

6.1.2 Markförutsättningar, läge och ekonomi

Priset på mark är högt i en storstadsregion som Stockholm och studentbostäder konkurrerar om samma mark som övrigt bostadsbyggande med inriktning mot hyresgäster med betydligt bättre betalningsförmåga. Studenters krav på läge skiljer sig inte mot andra boende med höga krav på framförallt närhet till goda kommunikationer. Studenter har oftast inte tillgång till egen bil vilket gör att p-talet normalt är lågt, men istället är cykeltalet (c-talet) högt. Kommunernas tolkning av vilken rätt de har att anpassa prissättning av sin mark är avgörande för möjligheten att få till stånd ett byggande i lägen som är tillräckligt attraktiva för studenter.

6.1.3 Produktionsekonomi

6.1.3.1 *Plattformstänkande*

Det finns stor skepsis i byggbranschen kring möjligheten att påtagligt sänka produktionskostnaderna. Samtidigt finns grund att ifrågasätta hur seriöst branschen tagit sig an frågan om att producera små lägenheter till en kostnad avsevärt lägre än dagens. De stora bostadsbyggarna har haft en produktivitet utveckling med ökad industrialisering och standardisering som bygger på plattformar för olika bostadstyper. Ett motsvarande plattformstänkande kring billiga smålägenheter har inte skett i någon omfattning. Den finns en potential i att få marknadens stora aktörer att se denna marknad och utveckla sina produkter mot den.

6.1.3.2 *Prefabricering*

Det har på marknaden kommit in ett relativt stort antal nya aktörer med idéer och lösningar på studentboende som bygger på prefabricerade bostadsmoduler som tillverkas på fabrik i Sverige eller utomlands. Det finns en osäkerhet kring hur man ska se på dessa lösningar. De är inte tillräckligt billiga för att fungera i dagens regelverk kring tillfälliga bygglov. Samtidigt är en del av konkurrensmedlet att de ska kunna flyttas med visst bibehållet restvärde. Med dagens regelverk krävs detaljplan och motsvarande krav ställs som för ett permanent byggande.

6.1.3.3 *Ombyggnader*

När det gäller ombyggnader finns en särskild utmaning kring hur olika regelverk kommer i tillämpning beroende på omfattning av ombyggnad i relation till kraven då byggnaden uppfördes.

6.1.3.4 *Detaljplanprocessen*

Idag efterfrågar kommunerna ofta detaljerade illustrationer från byggherrarna både innan en planprocess kan komma igång och framförallt i själva processen. Kravet på detaljering innebär fördyring, ett ökat risktagande för byggherren gällande ev. förgäveskostnader samt att produktionen inte kan bedrivas optimalt p.g.a. designmässiga lösningar i tidigt skede.

6.2 Fokus

6.2.1 Lagar och regler/normer

Fokus i arbetet kommer vara att följa den debatt och de förslag som finns i pågående utredningar. Ändamålet ska vara att i planering av nya byggnader och nyttjande av befintliga byggnader, i nära samråd med deltagande kommuner och länsstyrelsen, dels nyttja befintligt regelverk maximalt, dels driva experiment med tillämpning av förslag som finns i debatten men som inte vunnit laga kraft. En strategi i det arbetet ska vara att hänvisa till bomässornas historia som scen för experiment.

6.2.2 Morgondagens studentbostadsbyggande

Ett viktigt fokus genom hela mässan är att ta in idéer kring och genomföra en utveckling av studentboendet som koncept. Styrande i det arbetet ska vara att prioritera förslag som både ger bättre genomförande och förvaltningsekonomi och som innebär en ökad attraktivitet för Stockholm som studieort. I tillämpning av attraktivitetskriteriet är det viktigt att se till bostadsmarknaden som helhet och inte varje enskild bostad för sig.

6.2.3 Mötesplats samarbetspartners

Viktiga verktyg för genomförande av projektplanen blir de samarbetspartners i form av byggherrar och andra partners som på olika sätt bidrar till genomförandet. Ett fokus i arbetet är att engagera in dessa aktörer i mässans arbete, skriva avtal som ger grund för en medfinansiering i mässan och säkerställa att mässan i gengäld utgör ett stöd för deras förverkligande av utbyggnad och utveckling av studentboendet inom länet. Den aktivitet som särskilt kommer aktivera samarbetspartners är den avslutande utställningen där dessa ges möjlighet att visa upp sina produkter. Ett verktyg i arbetet med samarbetspartners är att erbjuda en mötesplats kring utveckling av studentboende. Vidare ska mässan tillse att samarbetspartners har tillgång till kontaktvägar in i kommuner och länsstyrelse för att lösa problem som kan uppstå i planering och byggande.

7 Utställning och konferens finalen 2017

7.1 Upplägg

Resultatet av projektet presenteras under våren 2017 genom:

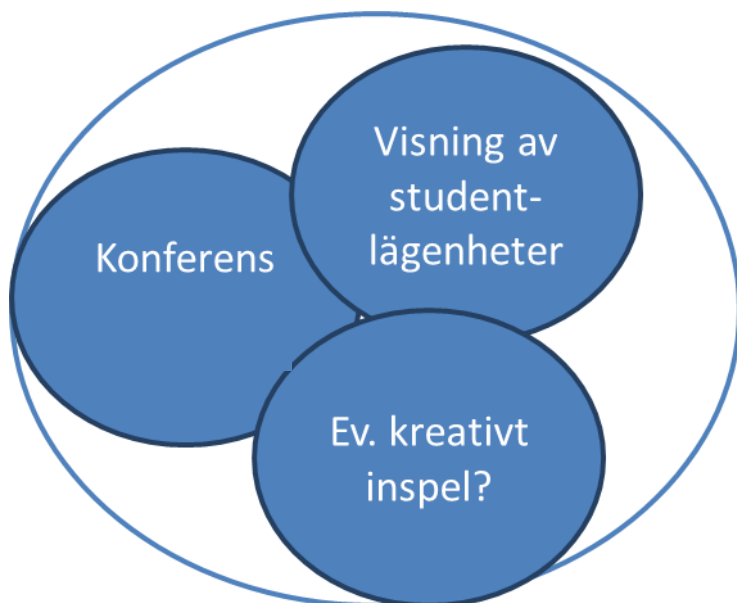
- En utställning som visar inflyttningsklara eller inflyttade studentbostäder
- En konferens samordnad med branschorganisationen för Studentbostadsföretag
- Ett eventuellt kreativt inspel från en aktör/organisation

Till utställningen ska det finnas inflyttningsfärdiga eller redan inflyttade studentbostäder för visning. Bland de färdigställda studentbostäderna finns tydliga representanter för ett nytt och framtidsinriktat synsätt kring utformning, upplåtelseformer, förvaltning och socialt tänk inom en ekonomisk ram.

Utställningen avgränsas till de projekt och byggnader som har kvalificerats och de byggherrar som gått in som samarbetspartners i mässan. En utställningsaktör kommer att identifieras vars syfte är att ta ett samlat grepp om utställningsdelen. Resultatet av detta arbete återkommer arbetsgruppen med under hösten 2013.

7.2 Samordning med branschorganisationen Studentbostadsföretagen

Branschorganisationen Studentbostadsföretagen arrangerar, i samarbete med något av dess medlemsföretag, en återkommande studentbostadskonferens - StudBo. StudBo's program innehåller föreläsningar och studiebesök till studentbostäder. Projektets konferensdel ska samordnas med branschorganisationen Studentbostadsföretagens konferens StudBo.



Figur 2: Upplägg mässan 2017

Bilaga 1: Organisation

Styrgruppen

Styrgruppen utgörs av följande medlemmar:

Namn	Företag/Kommun/Organisation
Sten Wetterblad, ordf.i styrgruppen	Akademiska Hus
Vesna Jovic	Huddinge kommun
Lena Dahlstedt	Nacka kommun
Katarina Kämpe	Sollentuna kommun
Kristina Tidestav	Solna Stad
Staffan Ingvarsson	Stockholms Stad
Helen Eriksson Elf	Sundbybergs stad
Lisbeth Sämå	Täby kommun
Anette Scheibe Lorentzi	Länsstyrelsen i Stockholms län
Jan Lindquist	Stockholms läns landsting
Ingela Lindh	Stockholmshem
Magdalena Bosson	Familjebostäder
Pelle Björklund	Svenska Bostäder
Chris Österlund	SSSB
Anders Lundgren	Kungliga Tekniska högskolan
Ann-Caroline Nordström	Stockholms Universitet
Rune Fransson	Karolinska Institutet
Björn Sandahl	Södertörns högskola
Teo Strömdahl Östberg	SSCO
Erik Westin, adj	Akademiska Hus

Arbetsgrupper

Uppföljning och rapportering

Följande medlemmar ingår i denna arbetsgrupp:

Namn	Företag/Organisation
Johan Brisvall	Sweco (Ansv.)
Gunilla Wastesson	Huddinge kommun
Andreas Totschnig	Nacka kommun
Anders Hallmén	Sollentuna kommun

Ej tillsatt	Solna Stad
Thord Swedenhammar	Stockholms Stad
Ej tillsatt	Sundbybergs Stad
Ej tillsatt	Täby kommun

Funktionaliteten på Studentbostadsmarknaden

Följande medlemmar ingår i denna arbetsgrupp:

Namn	Företag/Organisation
Elisabeth Blaus-Rendahl	Stockholms Universitet (Ansv.)
Johan Brisvall	Sweco
Marika Nordström	Stockholm Stads Bostadsförmedling
Teo Strömdahl Östberg	SSCO
Karin Strömberg Ekström	SSSB
Ylva Dysheden	TMR

Morgondagens studentbostadsbyggande och studentboende

Följande medlemmar ingår i denna arbetsgrupp:

Namn	Företag/Organisation
Erik Westin	Akademiska Hus (Ansv.)
Johan Brisvall	Sweco
Allan Leveau	Svenska Bostäder
Michael Ingre	SSSB
Anette Jansson	Stockholms Stad
Elin Roll	Stockholms Stad
Elin Blume	Buller/BBR-expert från LST

Mässan 2017

Följande medlemmar ingår i denna arbetsgrupp:

Namn	Företag/Organisation
Johan Brisvall	Sweco (Ansv.)
Erik Westin	Akademiska Hus
Ej tillsatt	Branschorganisationen Studentbostadsföretagen
Ej tillsatt	Utställningspartner

Bilaga 2: Översikt studentbostadsaktörer i Stockholm

SSSB

Bestånd: cirka 8000 studentbostäder, omsättning 40 procent.

Regler:

- Egen kö.
- 90 köddagar innan du måste blir kårmedlem i en kår ansluten till SSCO .
- 16 - 54 år för att få stå i kön.
- Max tre intresseanmälningar åt gången.
- Max boendetid är 6 år.
- Måste studera på halvtid.
- Ej möjlighet att byta lägenhet/rum.

Övrigt: Kötid - 22 månader för korridorrum, 40 månader för etta med pentry, 47 månader för lägenhet 1- 4 rum (siffror från september 2012).

Stockholms stads bostadsförmedling

Bestånd: cirka 2000 studentbostäder fördelade på framför allt Svenska Bostäder, Vasakronan, Micasa och Riksten Friluftstad.

Regler:

- Egen kö.
- 225 kronor/år.
- 18 år och uppåt, undantag för barn/graviditet.
- Max tre intresseanmälningar åt gången.
- Måste studera på heltid.

Övrigt: Uppskattningsvis förmedlar de drygt 800 studentlägenheter per år. Den insamlade kötiden försvinner inte vid tecknande av kontrakt för studentbostad, utan studenten försätter att samla köddagar i kön.

Av kunderna i bostadskön är ca en femtedel yngre än 25 år, 30 procent är i åldern 25 till 34 år och 15 procent är äldre än 55 år.

Under 2010 fick bostadsförmedlingen ett nytt uppdrag att börja förmedla studentlägenheter. I samband med detta tog bostadsförmedlingen över två externköer, Vasakronan och Svenska Bostäder. Dessa köer har successivt avvecklats och lägenheterna har införlivats i den vanliga bostadskön. År 2010 mångdubblades antalet förmedlade studentlägenheter till 620 och under 2011 fortsatte antalet förmedlade studentlägenheter att öka kraftigt; 814 lägenheter, eller 31 procent fler studentlägenheter, förmedlades 2011.

Under 2011 förmedlades 556 ungdomslägenheter, vilket är ungefär lika många som 2010.

Svenska bostäder (under bostadsförmedlingen)

Bestånd: cirka 825 studentbostäder

Regler:

- Kö när studenten fått antagningsbeskedet.
- 18 år.
- Studera på halvtid.
- Max tre intresseanmälningar åt gången.
- Max boendetid är 6 år.
- Möjlighet att byta lägenhet/rum.

Övrigt: De studenter som har ett kontrakt på studentlägenhet med Svenska bostäder får tillgång till deras interna kö.

Vasakronan (under bostadsförmedlingen)

Bestånd: 476 bostäder i Skrapan (Savills Förvaltning AB), Telefonplan ?

Regler:

- Samma som bostadsförmedlingen

Övrigt:

Micasa Fastigheter (under bostadsförmedlingen)

Bestånd: cirka 300 studentlägenheter i sex hus i Kista, Rinkeby, Bromsten, Midsommarkransen och Hässelby.

Regler:

- 18 år för att stå i kön.
- Minst halvtid.

Övrigt:

Riksten Friluftstad (under bostadsförmedlingen)

Bestånd: 176 studentbostäder, ägs av Willhem AB

Regler:

- Samma som bostadsförmedlingen

Övrigt:

Campus Roslagen

Bestånd: 362 studentbostäder

Regler:

- Studerar minst halvtid.
- Ingen kö, intresseanmälan görs direkt till dem.
- Bostadsgaranti för ”egna” studenter.

Övrigt: 10-månadershyra för alla bostäder.

Huge Fastigheter AB

Bestånd: cirka 700 studentbostäder

Regler:

- Egen kö.
- Måste aktivera köplats var 6:e månad.
- Minst studier på halvtid.
- Maxtid för boende är 6 år.
- Ok att byta inom beståndet.

Övrigt:

Kista studentbostäder

Bestånd: 406 studentbostäder i Kista Galleria.

Regler:

- Kö.
- 18 – 45 år.
- Måste studera på halvtid.
- Maxtid för boende är 6 år.

Övrigt:

Proventum Fastigheter

Bestånd: 300 studentbostäder i Haninge,

Regler:

- Kö, dock utan att kötiden går att se för studenten.
- Uppdatera sin köplats var 3:e månad.

Studenthemmet Tempus

Bestånd: cirka 800 studentbostäder

Regler:

- Egen kö.
- Logga in var 6:e månad.
- Medlem i nykterhetsrörelsen får förtur.
- Nykter medlem i kyrkan får förtur.
- Minst halvtidsstudier.
- Ej alkoholförtäring på området.

Övrigt: Som nykter medlem får du en extra dag/dag i kö.

Einar Mattsson

Bestånd: cirka 35 studentbostäder

Regler:

- 18 år.
- Bedriver aktiva universitets- eller högskolestudier.
- Ingen kö, först till kvarn.

Övrigt: Har även en gratis kö och en internkö.

Andra förmedlingar

Akademisk kvart

Bestånd: andrahandsförmedling som får in i snitt 150 nya annonser/månad.

Regler:

- Ingen kö.
- Intresse anmäls direkt på annonsen.

Övrigt: Gratis.

Lärosätenas egna förmedling

Utöver de förmedlingar som redovisas här har lärosäten egna förmedlingar baserade på blockförhyrningar som sedan hyrs ut i andrahand, framförallt till internationella forskare och studenter.