

1 Policydokument för boende

2 1 Inledning

3 Detta policydokument ställer upp ideella principer för bostadsverksamheten vid Aalto-
4 universitetets studentkår AUS och slår fast AUS bostadspolitiska mål. I
5 policydokumentet beskrivs en framtidsvision för studentboendet och det mål som AUS
6 vill uppnå genom att hyra ut bostäder. Policydokumentet för boende innehåller AUS
7 ståndpunkter gällande stöden för bostadsproduktion, såsom investeringsunderstödet
8 för grupper med särskilda behov. Riktlinjer om stöd för boende (till exempel det
9 allmänna bostadsbidraget) finns i policydokumentet om utkomst.

10 Förutom av policydokumentet för boende styrs AUS bostads- och
11 fastighetsverksamhet också av:

12 * Ekonomi- och egendomsförvaltningspolitiken

13 * Fastighetspolitiken

14 * Fastighetsstrategin

15 * Reglementet för boende

16 * Förvaltningsreglementet för boende

17 * Miljöriktlinjen

18 AUS fastighetspolitik beskriver de fasta principer som styr underhåll, skötsel och
19 ekonomi samt ändringar i fastighetsegendomen. Reglementet för boende styr valet av
20 hyresgäster och förvaltningsreglementet för boende styr invånarverksamheten.
21 Dessutom kan styrelsen besluta att utarbeta permanenta bestämmelser och anvisningar
22 för att underlätta tillämpningen.

23 Ändringar i policydokumentet görs av delegationen.

24 2 Principer och mål för AUS bostadsverksamhet

25 AUS bostadsverksamhet är en central del av medlems servicen. Den har som mål att
26 underlätta studerandenas utkomstmöjligheter och stödja studieförmågan genom att
27 erbjuda bostäder till ett rimligt pris och boenderelaterad service till dem som behöver
28 det. Att bo hos AUS är trivsamt, förmånligt och socialt. Så många som möjligt av AUS
29 medlemmar vill i första hand bo i en studentbostad som ägs av AUS, och AUS strävar
30 efter att hitta en bostad för så många som möjligt av dem. En AUS-bostad är
31 hyresgästens förstahandsval.

32 2.1 Principer för bostadsverksamheten

33 *Opartiskhet:* AUS behandlar alla sina medlemmar jämlikt och bedriver en transparent
34 bostadsverksamhet.

35 *Behovsorientering:* AUS bostadsverksamhet har som mål att motsvara medlemskårens
36 behov och i första hand hjälpa de studerande som har det största behovet. I sin

Godkänt på delegationens möte 12/2012
Uppdaterat på delegationens möte 11/2016

37 bostadsverksamhet prioriterar AUS de studenter som har den svåraste
38 bostadssituationen och som mest behöver en studentbostad till ett rimligt pris.

39 *Medlemsorientering och flexibilitet:* AUS bostadsverksamhet känner studenternas
40 varierande livssituationer och strävar efter att anpassa sig enligt dem.

41 *Fostringsuppgift:* För många av AUS hyresgäster innebär flytten till en AUS-bostad
42 samtidigt flytten till det första egna hemmet. Med sin bostadsverksamhet stödjer AUS
43 sina medlemmar i starten på deras självständiga liv och främjar ansvarsfulla, hållbara
44 boendevanor som tar hänsyn till grannarna och miljön.

45 2.2 Principer för valet av hyresgäster

46 I valet av hyresgäster följer AUS boenderelaterade lagar och förordningar samt
47 anvisningar från miljöministeriet och Finansierings- och utvecklingscentralen för
48 boendet (ARA).

49 AUS bostäder är avsedda för alla studentkårens medlemmar som uppfyller villkoren
50 för ARA-stödda bostäder. I relation till medlemsantalet är mängden bostäder ändå
51 begränsad. Hyresgästerna väljs ut bland de sökande enligt social ändamålsenlighet och
52 ekonomiskt behov. Dessa bedöms utgående från den sökandes bostadsbehov,
53 inkomster och förmögenhet. Sökande med brådskande bostadsbehov eller särskilt
54 behov av en bostad till rimligt pris, såsom studerande med familj och
55 förstaårsstuderande, har företräde.

56 AUS behandlar internationella och finländska examensstuderande på samma sätt i valet
57 av hyresgäster, men beaktar de internationella examensstuderandenas svåra
58 bostadssituation i sin service och strävar i mån av möjlighet efter att förbättra
59 situationen genom olika tilläggstjänster. AUS godkänner inga lösningar där
60 internationella examensstuderande behandlas olika beroende på om de betalar
61 terminsavgifter.

62 Utbytesstuderande och internationella studerande som befinner sig tillfälligt i Finland
63 har det särskilt svårt på bostadsmarknaden eftersom de endast stannar en kort tid, och
64 därför är det befogat att prioritera dem i valet av hyresgäster. AUS anser att Aalto-
65 universitetet bör stödja internationaliseringen genom att komma överens om
66 bostadskvoter för utbytesstuderande och betala en ersättning för den sjunkande
67 beläggningsgrad som blir följderna när bostäder reserveras för utbytesstuderande.
68 Utbytesstuderande vid olika högskolor bör i princip behandlas jämlikt, men AUS kan
69 också ingå avtal med en enskild högskola om kvoter för utbytesstuderande om en
70 gemensam kvot för hela universitetet inte är genomförbar.

71 Genom valet av hyresgäster strävar AUS efter att främja den sociala samvaron och den
72 interkulturella kommunikationen i mån av möjlighet, så länge det inte tydligt står i strid
73 med valet av hyresgäster på sociala och ekonomiska grunder.

74 AUS kan prioritera vissa bostadstyper för vissa grupper av studerande när det är
75 motiverat med tanke på den effektiva användningen av bostadsbeståndet, trivseln och

Godkänt på delegationens möte 12/2012
Uppdaterat på delegationens möte 11/2016

76 bostädernas lämplighet. I valet av hyresgäster prioriterar AUS studerande enligt
77 bostadstyp på följande sätt:

- 78 • Studentrum: ny studerande, utbytesstuderande
- 79 • Etta, tvåa, trea, fyra: studerande med barn
- 80 • Möblerad bostad: utbytesstuderande
- 81 • Tillgänglig bostad eller bostad som med måttliga ändringar kan göras tillgänglig:
- 82 person med läkarintyg om behovet av en tillgänglig bostad

83 Närmare bestämmelser om valet av hyresgäster och villkoren för hyresförhållandet
84 finns i reglementet för boende och i poängsättningsanvisningen för bostadsansökan.
85

86 2.3 Principer och mål för fastighetsbeståndet

87 AUS fastighetsbestånd omfattar många olika bostadstyper, lägen och prisnivåer för att
88 varje potentiell hyresgäst ska kunna hitta en bostad som motsvarar de egna behoven
89 och önskemålen. Bostadsbeståndet motsvarar efterfrågan och i utbudet betonas de
90 prioriterade studentgruppernas önskemål.

91 AUS bostäder ligger i den omedelbara närheten av huvudcampuset i Otnäs eller har
92 goda trafikförbindelser till huvudcampuset och Helsingfors centrum. Fastigheterna har
93 pålitliga kollektivtrafikförbindelser till Otnäs campus och Helsingfors centrum med en
94 restid på högst 40 minuter dagtid. AUS strävar i första hand efter att äga flera
95 bostadsobjekt i samma område.

96 Fastigheternas tillstånd följs upp systematiskt på lång sikt för att garantera god
97 kondition. Ingen stor variation förekommer i bostädernas skick, med beaktande av den
98 stora ålderskillnaden mellan fastigheterna.

99 Målen för ändringar i AUS fastighetsbestånd bestäms i fastighetsstrategin.

100 2.4 Principer och mål för service med anknytning till boende

101 AUS service med anknytning till boende är högklassig, tillgänglig, öppen och flexibel.
102 Kundorientering är en viktig del av servicen, och uppnås särskilt genom elektroniska
103 tjänster.

104 AUS kundbetjäning är pålitlig och vänlig. De flesta ärenden kan skötas elektroniskt och
105 bostadskontorets öppettider beaktar säsongsbetonade variationer. AUS
106 bostadssökningssystem är enkelt att använda, transparent och opartiskt.

107 AUS bostadsverksamhet är öppen och AUS informerar både hyresgästerna och
108 medlemskåren aktivt om den. Uppgifter om fastigheterna, grunderna för hyresnivån
109 och valet av hyresgäster samt informationen om AUS bostadsverksamhet når både
110 hyresgäster och övriga medlemmar. AUS erbjuder sina hyresgäster fungerande medel
111 för att hålla kontakt med varandra så att boendedemokratin kan förverkligas och
112 invånarverksamhet ordnas.

Godkänt på delegationens möte 12/2012
Uppdaterat på delegationens möte 11/2016

113 Varje fastighet har en slottsvärd som utsetts bland hyresgästerna.

114 2.5 Boendegemenskap för Aalto

115 Gemenskap i boendet betyder byaanda, goda grannrelationer, förståelse och vardagliga
116 handlingar. AUS mål är att erbjuda sina hyresgäster en varm och trygg gemenskap där
117 grannarna inte bara är namn på dörrarna.

118 Med hjälp av invånarverksamhet, invånardemokrati och gemenskap försöker vi
119 förbättra invånarnöjdheten och känslan av ägarskap, och på det sättet garantera en
120 längre livslängd och bättre kvalitet på fastigheterna. AUS tror att gemenskapskänslan
121 främjar Aalto-andan och den interkulturella kommunikationen och stödjer
122 studieförmågan genom att ensamheten minskar. AUS främjar ansvarsfulla boendevanor
123 som beaktar en hållbar utveckling och tar hänsyn till grannarna. AUS
124 bostadsverksamhet stödjer gemenskapen mellan alla som använder huvudcampuset.

125 AUS främjar och möjliggör invånarverksamhet och gemenskapskänsla i sina fastigheter.
126 AUS stödjer invånarverksamheten ekonomiskt och hjälper invånarna genomföra
127 projekt. Gemenskapskänslan främjas bland annat genom valet av hyresgäster,
128 gemensamma utrymmen och medel för hyresgästernas inbördes kommunikation

129 Alla AUS bostadsobjekt har en fungerande invånardemokrati där hyresgästerna deltar
130 aktivt. Hyresgästerna upplever invånardemokratin som en genuin möjlighet att påverka
131 beslutsfattandet om sitt eget boende.

132 3 Studentboende i huvudstadsregionen

133 3.1 Samarbete för bättre studentboende

134 AUS och Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse (Hoas) är nära
135 samarbetspartner. AUS samarbetar tätt med Hoas för att förbättra bostadssituationen
136 i huvudstadsregionen bland annat genom det gemensamma påverkansarbetet i städerna
137 och genom att öppet informera om sina utvecklingsprojekt. AUS och Hoas försöker
138 främja varandras möjligheter att bygga nya studentbostäder.

139 AUS förhåller sig positivt till andra byggherrar för studentbostäder, såvida de inte
140 försämrar AUS-medlemmarnas möjligheter att hitta studentbostäder till ett rimligt pris.

141 3.2 Tillräckligt tomtutbud för subventionerat hyresboende

142 Kommunerna i huvudstadsregionen ska med hjälp av tomtpolitik och planläggning
143 trygga ett tillräckligt tomtutbud för studentbostäder i närheten av campusen och med
144 goda trafikförbindelser. Kommunerna ska överlåta sina tomter för studentbostäder
145 genom att sälja eller arrendera ut dem till ett pris som ARA godkänt eller planlägga
146 tillräckligt med tomter för studentbostäder på mark som ägs av andra.

147 Kommunerna i huvudstadsregionen ska komma överens om kommunvisa
148 produktionsmål för studentbostäder i avtalen rörande markanvändning, boende och
149 trafik (MBT-avtalen). Målen ska utarbetas i samarbete med områdets allmännyttiga

Godkänt på delegationens möte 12/2012
Uppdaterat på delegationens möte 11/2016

150 byggherrar som bygger subventionerade studentbostäder och de ska grunda sig på
151 forskning om behovet av studentbostäder.

152 Tomter märkta för studentbostäder ska i första hand anvisas till allmännyttiga aktörer
153 som bygger subventionerade, långsiktigt hyresreglerade studentbostäder. De
154 allmännyttiga studentbostadsaktörernas möjligheter att hitta tillräckligt många tomter
155 får inte försämrats genom att tomter överläts för studentboende som är
156 marknadsbaserat eller lyder under olika kortfristiga stödformer och kortvarig
157 hyresreglering.

158 3.3 Rimliga priser genom planläggning

159 Kommunerna i huvudstadsregionen ska ta hänsyn till den sociala bostadsproduktionen
160 redan i planläggningsskedet och undvika lösningar som gör det dyrare eller svårare att
161 bygga studentbostäder, till exempel krav som gäller fasadmateriell, detaljerad
162 disponering av byggnaderna eller vissa gemensamma utrymmen. Planläggningen ska ge
163 byggherrarna en omfattande frihet att bygga studentbostäder på det sätt som bäst
164 motsvarar invånarnas behov.

165 Planerna ska inte förplikta till att bygga sådana utrymmen i anslutning till
166 studentbostäderna som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) inte
167 godkänner som utrymmen som ansluter sig till boende. Sådana utrymmen är bland
168 annat affärslokaler i studentbostadsfastigheternas bottenvåningar, som på grund av
169 ARA:s reglering måste finansieras genom ett separat marknadsbaserat lån, vilket höjer
170 risken för studentkåren.

171 För studentbostäder ska planerna maximalt föreskriva den mängd parkeringsplatser
172 som utredningar visar att studenterna i området behöver.

173 4 Bostadspolitiska mål

174 4.1 Förutsägbarhet i studentbostadspolitiken

175 Studenternas svåra bostadssituation förutsätter en långsiktig och förutsägbar
176 bostadspolitik, ett tillräckligt stöd för byggandet och underhållet av studentbostäder
177 samt en tomtpolitik och avveckling av byggnormer som möjliggör produktionen av
178 studentbostäder till rimligt pris.

179 Utgående från en bedömning av produktionsbehovet ska statsrådet göra upp ett
180 program för utvecklingen av studentboendet där beloppet av produktionsstöden för
181 studentboende samt en regional allokering av stöden till de största tillväxtcentrumen
182 på basis av produktionsbehovet fastställs. Staten ska förutsätta att MBT-avtalet för
183 huvudstadsregionen innehåller en separat kvot för varje kommun som motsvarar
184 behovet av att producera studentbostäder i området.

185 4.2 Tillräckligt stöd för studentboende

186 Produktionsstöden för bostäder ska garantera att hyresnivån för subventionerat
187 boende alltid är förmånligare än den marknadsbaserade. Självriskräntan på långfristiga

Godkänt på delegationens möte 12/2012
Uppdaterat på delegationens möte 11/2016

188 räntestödslån ska vara lägre än den gällande marknadsräntan och bör permanent sänkas
189 till en procent. Självrisräntan på räntestödslån för studentbostäder och andra
190 specialgrupper ska aldrig vara högre än för den subventionerade normala
191 hyresbostadsproduktionen.

192 På grund av sina låga inkomster och sin svåra bostadssituation utgör studenterna en
193 grupp med särskilda behov, och studentboendet behöver därför utöver
194 räntestödslångivningen även direkt stöd. Allmännyttiga studentbostadssamfund är icke
195 vinstbringande och har i regel inget betydande fritt kapital. Brist på eget kapital får inte
196 förhindra nya studentbostadsprojekt och därför ska studentbostäder även i
197 fortsättningen subventioneras genom investeringsbidraget för grupper med särskilda
198 behov eller något annat motsvarande direkt stöd. Den maximala stödandelen i den
199 lägsta stödklassen för investeringsbidraget för specialgrupper ska höjas till 20 %.

200 Beloppet på den årliga bevilningsfullmakten för investeringsbidrag ska basera sig på en
201 bedömning av de olika specialgruppernas behov av bostäder och vara tillräckligt högt.
202 Statens bostadsfond ska bevaras som en fond utanför statsbudgeten och inga medel
203 ska överföras från den till statsbudgeten såvida det inte gäller projekt som stödjer
204 boende eller stadsutveckling.

205 Alla tidsbestämda, konjunkturbetingade eller regionala stöd som är avsedda för
206 byggande eller ombyggnad av subventionerade bostäder ska gälla även bostäder för
207 specialgrupper.

208 **4.3 Tomter och avveckling av normer**

209 Staten ska främja byggandet av studentbostäder till rimligt pris genom sin egen
210 tomtpolitik och genom att avveckla reglering för att sänka byggkostnaderna.

211 Staten ska genom sin ägarstyrning säkerställa att Senatfastigheter överlåter tomter med
212 bra läge för byggandet av studentbostäder till ett pris som ARA godkänner och att
213 Senatfastigheter ställer sig positivt till planläggning av studentbostäder på sin mark.

214 Staten ska främja lägre byggkostnader genom att lätta på regleringen av byggande till
215 exempel genom att lindra kraven på skyddsrum. I subventionerad
216 studentbostadsproduktion genomförd av allmännyttiga byggherrar för en avgränsad
217 befolkningsgrupp kan tillgängligheten säkerställas på ett annat sätt än i det normala
218 bostadsbeståndet, förutsatt att alla har möjlighet att få en studentbostad som
219 motsvarar de egna behoven och att alla studentbostäder är tillgängliga också för
220 besökare.

221 **4.4 Mer byggande i huvudstadsregionen**

222 Utöver subventionerade studentbostäder påverkar även de fritt finansierade
223 bostädernas prisnivå studenternas bostadssituation. Uppgången i boendekostnaderna
224 ska tyglas genom att möjliggöra tillräckligt mycket bostadsbyggande för att motsvara
225 efterfrågan. Staten och kommunerna i huvudstadsregionen ska tillsammans möjliggöra
226 en tillräcklig bostadsproduktion med goda kollektivtrafikförbindelser. Staten ska främja



Godkänt på delegationens möte 12/2012
Uppdaterat på delegationens möte 11/2016

227 urbaniseringen genom att delta i kostnaderna för stora trafikprojekt och
228 kommunalteknik och förutsätta att kommunerna i Helsingforsregionen förbinder sig till
229 att öka bostadsbyggandet.