



Norsk studentorganisasjon

Lakkegata 3 / 0187 Oslo

T: 22 04 49 70

F: 22 04 49 89

E: nso@student.no

W: www.student.no

Høringsuttalelse

Høring – NOU 2011:15

”Studentboliger er et viktig utdanningspolitisk virkemiddel som bidrar til lik rett til utdanning, uavhengig av bosted og økonomi”

Norsk studentorganisasjons hørings svar på NOU "Rom for alle".

Innledning.

Norsk studentorganisasjon (NSO) vil takke for muligheten til å svare på høringen. Studentboliger er et viktig utdanningspolitisk virkemiddel som bidrar til lik rett til utdanning, uavhengig av bosted og økonomi. Vi er svært glad for at utvalget deler NSOs vurdering av behovet for å bygge flere studentboliger, og støtter forslaget om bygging av minst 1500 nye studentboliger i året.

Utvalget tar riktignok ikke opp spørsmålet om statstøtten, som er viktig for å holde kostnadene nede. Fram til 2005 utgjorde statstilskuddet 60 % av beløpet samskipnadene kan bygge for, men etter at kostnadsrammen ble hevet til 600.000/700.000, fulgte ikke statstilskuddet etter. I tillegg er regulering av tomter en stor utfordring og et hinder for bygging av boliger. NSO mener at statstilskuddet fra KD skal utgjøre 60 % av kostnadsrammen.

NSO har flere innspill til meldingen, som henviser til kapittel i utvalgets rapport.

Kapittel 4. Boligmarkedets rammer for en sosial boligpolitikk.

4.5 Utvalgets vurderinger.

Utvalget peker på at myndighetene må se helheten i hvordan rammebetingelsene innvirker på boligmarkedet. Dette er viktig for bygging av studentboliger. Det er ofte mangel på tomter, eller høye priser på tomter, som står i veien for at samskipnadene kan realisere prosjekter. I tillegg er omregulering av eksisterende bygg til studentboliger en så tidkrevende prosess at det kan ta opp til 6 år for ett enkelt bygg. Dette er ikke rammebetingelser som gjør det mulig å bygge nok studentboliger for å sikre en høyere dekningsgrad enn i dag.

Andre rammebetingelser som står i veien for en fornuftig utbygging er innføringen av ny teknisk byggforskrift. Krav til livsløpsstandard og universell utforming gir en ekstrakostnad på opptil 150.000 pr hybelenhet for studenthybler, viser beregninger fra Samskipnadsrådet. Dette er rammebetingelser som hindrer nybygging.

Studentboliger vil også være en måte å frigi leieboliger på det private markedet til andre og lette presset for personer som ikke kan eller vil inn på eiemarkedet. NSO mener at man må se finansiering av studentboliger i et helhetlig samfunnsmessig perspektiv. Det bygges i dag alt for få boliger i områder som opplever stor tilflytning. Dette gjør at boligprisene, inkludert leieprisene, presses høyere enn lønnsutviklingen i Norge generelt skulle tilsi. Dette skaper problemer for store grupper i befolkningen. Som blant annet nyutdannede og lavlønnede grupper. Studentboliger vil også være en måte å frigi leieboliger på det private markedet til andre, og lette presset for personer som ikke kan eller vil inn på eiemarkedet. Å bygge flere studentboliger vil lette presset i boligmarkedet. Dette vil virke utjevne for sosial ulikhet og gavne det norske samfunnet.

Kapittel 6. Vanskeligstilte på boligmarkedet.

6.3.1 Bostøtte.

NSO deler oppfatningen om at det var en styrking å utvide bostøtteordninger til studenter med barn. Vi vet at dette var et viktig tiltak for de studenter med barn, som i dag utgjør om lag 20 % av studentmassen. Vi vet videre at boligutgifter er den største utgiften for studenter, og er derfor glade for at utvalget ser på tiltak som kan bedre vilkårene for studentfamilier.

6.4.2. De statlige virkemidlene.

NSO støtter opp om mange av de virkemidlene utvalget skisserer i dette kapittelet, men vil likevel kommentere avsnittet om bedre tilrettelegging for mennesker med nedsatt funksjonsevne. NSO har sendt innspill til Kommunal- og regionaldepartementet om de nye forskriftene til plan- og bygningsloven (TEK10). NSO ønsker at studentboliger skal unndras fra de nye forskriftene, og at man skal opprette en egen definisjon om studentboliger. Vi begrunner dette med at studentboliger ikke er livsløpsboliger, og at dersom alle studentboligheter skal være universelt utformet, vil dette medføre en stor merkostnad for studentsamskipnadene.

6.5 Utvalgets tiltak.

NSO støtter alle utvalgets tiltak, og da særlig at bostøtten skal bedres for barnefamilier.

Kapittel 7. Eierlinja.

7.4 Mulige strategier for å bosette flere i eid bolig.

NSO er enig i at det er en god strategi å legge til rette for at flere får muligheten til å kjøpe egen bolig. Det er viktig å legge til rette for at flere får mulighet i et stadig vanskeligere boligmarked. Det må være gode ordninger som gjør inngangen til boligmarkedet enklere. NSO mener det bør være mulig å utrede modeller for regulering av boligmarkedet for å dempe prisveksten. Særlig gjelder det tilrettelegging for bygging av billige boliger for førstegangskjøpere.

Med studentenes økonomi er det viktig å minske risikoen ved kjøp av bolig, samt risikoen for store uforutsette utgifter som boligeier. Det er viktig at studenter sikres god og tilgjengelig informasjon om risiko ved boligkjøp.

For at studenter skal ha mulighet til å få lån i banker, må studiestøtten ses på som en del av studentens betalingsevne ved beregning av lånesum. Det er ikke praksis i dag.

7.4.3 Startlån.

Ordringen med startlån gjennom Husbanken og kommunene må videreutvikles, slik at flere kan motta denne støtten. Et ledd er å forlenge nedbetalingstiden til 30 år, og at alle kommuner har tilbud om startlån.

Det er viktig å tette tomrommet som kan oppstå mellom dem som får startlån og dem som får bostøtte. For å gjøre det må det innføres en nasjonal standard som sier at minstekravet for å få startlån ikke kan være høyere enn maksimalinntekten for å få bostøtte. I

retningslinjene for startlån må det presiseres at søkere over 18 år som er ferdige på videregående skole ikke kan få avslag på bakgrunn av at de har "akseptabelt botilbud" i foreldrenes/ foresattes hjem.

7.4.4 Bostøtte.

Ordningen med bostøtte må forbedres slik at personer som er ektefelle/samboer med en student som mottar studiestøtte fra Lånekassen blir berettiget bostøtte. Disse personene må få en individuell behandling av sin søknad på bostøtte, uavhengig av om en partner mottar studiestøtte.

7.7 Utvalgets vurderinger.

NSO synes det er beklagelig at utvalget ikke har tatt opp Boligsparing for ungdom (BSU) i vurderingene rundt eierlinja. BSU er et svært viktig tiltak for å motivere unge for sparing til egen bolig. Bankene "belønner" lånesøkere med BSU-konto ved vurdering av lån, så for å gjøre inngangen på boligmarkedet lettere, er det å spare opp egenkapital gjennom denne ordningen et godt tiltak. Det bør stimuleres mer til dette ved å øke det årlige sparebeløpet for å oppnå skattefradrag, samt at totalbeløpet må økes til kroner 300.000. NSO ønsker at grensen for BSU-sparing økes til 35 år. Studenter vil ha vanskeligheter med å sette av penger til sparing underveis i studieløpet, og å øke grensen til 35 år sikrer at studenter har mulighet til å nå totalbeløpet for BSU.

Kapittel 8. Det private leiemarkedet.

8.2. Leiemarkedets virkemåte.

NSO har også fått tilbakemeldinger om at det forekommer diskriminering på bakgrunn av opphav. Flere studenter får forespørsel om fremleggelse av CV og personlig økonomisk historie, som kredittsjekk på visninger for bolig. NSO frykter også at det kan forekomme diskriminering på bakgrunn av personalia, som etnisitet eller nasjonalitet.

NSO ser videre problematikken om at de faktorene som er nevnt ovenfor kan føre til at utleier ønsker kortere kontrakter og dyrere husleie. NSO mener alle leiekontrakter skal være tidsbestemte, og med gjensidig oppsigelsestid på 1-3 måneder. Ved kontrakter som er tidsbegrenset, mener NSO at leietagere skal ha rett til å forlenge kontrakten til samme månedlig leiepris dersom utleier skal fortsette å leie ut og det ikke er andre saklige grunner til å nekte forlengelse. Ved slike leiekontrakter skal leietaker ha rett til å avslutte leiekontrakten. Dette vil styrke rettighetene til leietakeren, som i dag har få rettigheter ovenfor utleiere som vil ha korte kontrakter.

8.7.3 Leiefastsettelse og leieprisstatistikk.

NSO deler utvalgets vurderinger, men ønsker enda strengere tiltak i de områder der leiepris er meget høy. NSO har vedtatt at man ønsker at det opprettes en leieprisindeks som gjør det lettere for leietaker og utleier å finne "gjengs leie", og at det må innføres midlertidige ordninger med prisvernkontroll der hvor markedsleiene er urimelige høyer. Vi mener videre at det også må innføres en maksimalgrense for mye leien kan økes ved tegning av ny kontrakt etter at en tidsbegrenset kontrakt har gått ut..

8.7.4.2 Fremme gode utleieforhold.

NSO vil berømme utvalget for å fremme forslag om å vise til de gode og profesjonelle utleiende, og deler utvalgets ønske om en lettere reguleringsprosess. Dette bør også gjelde for studentboliger, da vi av erfaring vet at byggeprosesser, og da særlig omregulering av allerede eksisterende boligmasse til studentboliger tar urimelig lang tid. Dette er krevende for studentsamskipnadene, da det hemmer både planlegging og utbyggingen av flere studentboliger.

8.8 Utvalgets tiltak.

NSO støtter tiltakene utvalget har foreslått, og er spesielt fornøyd med tiltakene om frivillig sertifisering og økt kunnskap om useriøse utleiende og mulige sanksjoner ovenfor disse. Vi tror dette kan være gode tiltak for å arbeide mot en problematikken vi vet at stadige flere studenter opplever.

8.8.2 Flere studentboliger.

NSO vil først og fremst takke utvalget for å ta med en av våre kjernesaker, men også berømme utvalget for en større satsing enn dagens regjering. Vi mener bygging av flere studentboliger vil være løsningen til mange av utfordringene vi ser i den sosiale boligpolitikken. Studentboliger er et viktig og effektivt tiltak for å dempe prisvekst i det nærliggende områder. Dette nevner utvalget i sin argumentasjon for tiltaket om å tildele 1500 boliger.

Utvalget ønsker at tilskudd til studentboliger skal prioriteres i pressområder og i de store byene. Selv om NSO følger denne argumentasjonen, er vi noe uenig, ettersom vi har mottatt tilbakemeldinger fra Samskipnadsrådet om at alle områder utgjør pressområder. Grunnen til dette er at tomter er kostbare over hele landet, transportkostnader samt at prisen på arbeidskraft ikke varierer så stort - tvert imot konkurrerer man om samme arbeidskraft. Samskipnadsrådet har laget en rapport som viser at byggekostnader er nokså tilsvarende lik over hele landet.

Vi vil også trekke fram at utvalget ønsker flere familietilpassede studentboliger. Dette er også NSO for, fordi studenter med barn er den gruppen av studenter som sliter mest på boligmarkedet. Men vi ønsker i hovedsak at det satses på flest mulige små og rimelige hybler.

NSO ønsker å trekke fram rammevilkårene for bygging av studentboliger. Innføringen av ny teknisk byggforskrift (TEK10) krever at alle nye bygg må være universelt utformet og ha livsløpsstandard. Dette vil i følge en rapport fra Samskipnadsrådet påføre en ekstrakostnad på opptil 150.000 kr pr hybelenhet for studentboliger. NSO deler målsettingen med kravene – nemlig at alle skal tilgang til å kjøpe/leie boliger selv om man har behov for rullestol eller andre tilpasninger. Men studentboliger er en midlertidig bolig for en avgrenset periode, og har derfor ikke behov for livsløpsstandard. I tillegg er det slik at studentsamskipnadene i dag sørger for å ha universelt utformede boliger tilgjengelig og forbeholdt personer som har behov for tilpasninger. Det gir en mulighet for større fleksibilitet for individuelle behov i stedet for én generell tilpassing til alle. Den nye forskriften vil være et stort hinder og en rammebetingelse som kan føre til stopp i nybyggingen, og at boligene blir så dyre at

funksjonen som billig bolig for studenter forsvinner, fordi den økte kostnaden må tas av studentene.

For å få til et slikt unntak fra regelverket for studentboliger for å oppfylle hensikten med boligene og ikke skape smutthull for å komme seg unna kravene ved å bygge boliger og kalle det for studentboliger, foreslår vi at studentboliger får en egen definisjon i byggforskriftene:

”Med studentboliger menes boliger for studenter, utført (eid/ bygget) av organisasjon berettiget for tilskudd til dette formålet fra departementet, studentsamskipnader og studentboligstiftelser som er godkjent at departementet”.

Tomter er også en viktig rammebetingelse. Mangelen på tomter hindrer i dag utbygging. NSO mener at kommunene må stille til rådighet gratis eller svært billige tomter til studentsamskipnadens boliger. Når kostnadsrammen er så stram og byggekostnadene høye, er det viktig at tomtene er gratis eller billig. Det vil bidra til bygging av flere boliger. Kommunenes regulering av tomter og særlig av allerede eksisterende bygg er svært tidkrevende. NSO mener det må være mulig å regulere direkte til studentboliger.

NSO mener det må være en nasjonal dekningsgrad på studentboliger. Det må være studentboliger til 20 % studentene. Vi mener utvalget også burde slått fast en målsetting om dekningsgrad i tillegg til antallet nye boliger hvert år.

Kapittel 9. Kommunal utleie.

NSO mener at kommunene må ta et større ansvar for å øke antall utleieenheter. Alle kommuner må ha et tilstrekkelig antall utleieboliger til sosiale formål, blant annet til studenter. Boligene skal ha en lavere pris enn tilsvarende boliger på det private leiemarkedet, og det er derfor viktig å stanse innføringen av ”gjengs leie” på kommunale boliger. NSO mener også at det bør innføres en norsk modell for hjemkjøp, hvor leid bolig kan nedbetales gjennom husleie og på sikt bli en eid bolig.

9.6.4 Forvaltningsskole og veileder.

NSO er usikker på hva som menes med opprettelse av studium i dette underkapitlet, men dersom det er tenkt nye studietilbud ved høyere utdanningsinstitusjoner i Norge, vil NSO stille seg negativ til dette. Vi mener det er mer hensiktsmessig at det kan være et etterutdanningstilbud til ansatte som jobber med byggesaker fra før, og at det er departementet eller andre relevante instanser som står for kursingen.

9.6.6 økt fleksibilitet i bruken av tilskuddene.

NSO vil på det sterkeste understreke at vi ikke ønsker en modell hvor boligtilskudd til ulike typer sosiale formål sammenslås. Utvalget ønsker en utredning om å slå sammen tilskuddene til utleieboliger og omsorgsboliger med tilskudd til studentboliger. NSO mener det er av stor viktighet at studentboligene forblir i Kunnskapsdepartementets budsjett der det er i dag, fordi studentboliger først og fremst er et utdanningspolitisk virkemiddel.