



Norsk studentorganisasjon

Holbergs gate 1 / 0166

Oslo

T: 22 04 49 70

E: nso@student.no

W: www.student.no

Høringsuttalelse

Høring - Oppfølging av rapport om studentboliger 2019

Dato: 11.04.2019

Norsk studentorganisasjon (NSO) vil takke KD for muligheten til å svare på høringen om rapporten med gjennomgang av tilskuddsordningen for studentboligbygging. Vi har valgt ut, og kommentert, de anbefalingene fra arbeidsgruppen vi mener er viktigst.

Studentsamskipnadene som hovedaktører for studentboligbygging

NSO er enig i anbefalingen arbeidsgruppen har kommet med angående hovedaktører for studentboligbygging. Studentsamskipnadene er styrt av studentene i styret, og ulike studentdemokratier har både nærhet og innflytelse hos dem som aktører. Dette sikrer en unik medbestemmelsesrett for studentene som vi verken finner hos boligstiftelser eller andre private aktører som kunne tenke seg å bygge studentboliger. Boligstiftelser er likevel et godt supplement til studentsamskipnadene og kan i noen tilfeller motta tilskudd. Det er viktig at de aktuelle stiftelsene har samme mål som studentsamskipnadene og at de skal være med på å bidra til at både egen leiepris og markedet for øvrig holdes lav.

Ny finansieringsmodell for studentboliger

Både studentene og studentsamskipnadene har i lengre tid sagt at en av de største utfordringene med studentboligbygging er finansieringsmodellen. Vi er derfor veldig glad for at dette har fått så stor oppmerksomhet av arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen skisserer godt utfordringene som er i dag.

Fast kostnadsramme

For NSO er det viktig at en fast kostnadsramme bevares. Kostnadsrammen må være så høy at det er mulig for studentsamskipnadene å bygge, samtidig som den er så lav at den har en prisregulerende effekt på både entreprenører og leiemarkedet. Det viktigste med kostnadsrammen er likevel at den garanterer studentbolig til en gitt pris.

NSO stiller seg svært positive til at kostnadsrammen skal justeres etter pris- og lønnsvekst. Vi ønsker ikke å gå tilbake til en ordning der kostnadsrammen fungerer i to, tre år før det gjør det vanskeligere for samskipnadene å bygge, og man må vente på politisk vilje til å øke rammen. Studentsamskipnadene trenger mer forutsigbarhet for å kunne levere studentboligene som både politikerne og studentene ønsker.

Godkjenningsordninger for å overskride kostnadsrammen

Arbeidsgruppen foreslår at det skal være mulig å overskride kostnadsrammen for å fremme ulike hensyn, videre foreslår de at dette skal være en ordning som godkjennes med skjønn. Dette forslaget er NSO skeptiske til. Vår klare mening om en slik ordning er at kostnadsrammen skal hovedsakelig overholdes, men vi forstår studentsamskipnadenes ønske om å overskride den for de ulike hensyn som er nevnt i rapporten. Et viktig kriterium i vurderingen må være studentenes husleie. Arbeidsgruppen problematiserer i svært liten grad hvilke konsekvenser det å gå ut over kostnadsrammen vil få for studentenes husleie. Kostnaden av byggeprosjektet som ikke finansieres av staten gjennom tilskuddet, finansieres hovedsakelig av studentene gjennom husleie. Hvis kostnaden da blir større enn denne rammen, hvem er det som da skal betale regningen?

NSO mener at vi skal holde oss til en satt kostnadsramme, men hvis det skal være mulig å gå utover kostnadsrammen for å ivareta flere hensyn skal det aldri gå ut over studentenes husleie, det må derfor være et klart kriterium ved godkjenning av disse søknadene.

Tilskuddssats

Tilskuddet til studentboliger er en viktig del av prinsippet om at studentene og staten skal spleise på studentboligene. Ingen av aktørene skal sitte på regningen alene. I dag ligger fordelingen mellom studentene og staten på henholdsvis 62 prosent mot 38 prosent. NSO

mener at tilskuddssatsen må økes slik at fordelingen av kostnaden er jevnere. Vi er enig med arbeidsgruppen at det er hensiktsmessig å holde oss under 50 prosent tilskudd fra staten for å unngå merkostnader ved å utløse regler om offentlig anbud for byggeprosjekter.

NSO støtter mindretallets dissens om en tallfesting av tilskuddsandelene, men mener at prosentandelen skal settes på 49 prosent istedenfor 45. Vi er enige i årsaken til å holde oss under 50 prosent, men ønsker en så jevn fordeling som mulig. Hvis tilskuddssatsen er satt i prosent vil det gi en større forutsigbarhet for studentsamskipnadene i planleggingen av nye studentboligprosjekter.

Hvis det ikke skulle være ønskelig å feste tilskuddssatsen til prosent, er det uansett viktig at tilskuddsandelene blir trappet opp, slik arbeidsgruppen foreslår. Økte tilskuddssatser vil garantere lavere leie, og styrke den prisdempende effekten studentboliger har, dermed vil det virke positivt også på de studentene som ikke blir tildelt en studentbolig.

Pressområder

NSO er positive til at begrepet og politikken om pressområder, slik det blir definert av dagens tildelingsordning, avvikles. Dagens bruk av pressområder tar ikke hensyn til faktorer som tilgjengelighet på det private hybelmarkedet, antallet internasjonale studenter og antallet tilflyttede studenter. Konsekvensen er at regelverket ikke er tilpasset de faktiske behovene for studentboliger.

En fjerning av pressområdet begrepet vil gi en nødvendig fleksibilitet til å bygge der behovet for nye studentboliger faktisk er størst.

Tomtekostnader

NSO har forståelse for studentsamskipnadenes utfordringer med tomtekostnadene, slik ordningen er i dag. Når forskjellene i tomtekostnader er så store hos landets samskipnader kan det tyde på at det er behov for større fleksibilitet i dette.

Ideelt sett mener NSO all alle kostnader til boligprosjektet skal være innenfor kostnadsrammen. Når tomtekostnadene viser seg å være så store at noen studentsamskipnader ikke har anledning til å bygge studentboliger på tomten, må vi finne gode løsninger som gjør at vi får studentboliger uten at den økonomiske konsekvensen går utover studentene.

Her mener NSO at det må stilles tydeligere krav til vertskommunenes ansvar for studentboliger. Vertskommunene må i større grad stille tomter til disposisjon for studentsamskipnadene, enten gratis eller til en rimelig pris.

Alternative modeller

NSO ønsker en hybrid mellom alternativ 3, modell for å ivareta fleksibilitet for tomtekostnader og prioriterte kvaliteter og funksjoner, og alternativ 5, leieprisgaranti.

En hybrid av modellene vil ivareta behovene studentsamskipnadene har for et mer fleksibelt rammeverk for å bygge studentboliger og det behovet studentene har for en lav leiepris.

Både kostnadsrammen og tilskuddet er i dag den beste prisreguleringen for studentboliger. Hvis studentsamskipnadene da ser behovet for å gå utover kostnadsrammen for å få enkelte kvaliteter og funksjoner mener NSO at leiegaranti skal være et kriterium for å få godkjent søknaden. I søknaden skal da utleieprisen vektlegges, og studentsamskipnadene må garantere maksimal leiepris og utviklingen av denne for de ulike typene boliger.

Internasjonaliseringstilskudd

NSO er helt enig med arbeidsgruppen om at studentene skal skjermes fra å bære økonomiske tap knyttet til tomgang forårsaket av innvekslingsstudenter som reiser hjem etter endt opphold.

Vi stiller oss positive til forslaget fra et flertall i arbeidsgruppen som mener at utdanningsinstitusjonene i større grad må avhjelpe studentsamskipnadenes tomgangskostnader gjennom bilaterale avtaler om kostnadsdeling inngått med den enkelte studentsamskipnad. Det er utdanningsinstitusjonen som lager en avtale med studentsamskipnadene for å sikre en boliggaranti, derfor er det også viktig at de tar det økonomiske ansvaret en boliggaranti har.

NSO mener at en finansieringsordning med internasjonaltstilskudd til studentsamskipnadene må utredes videre for å vurdere eventuelle konsekvenser av ulike modeller.

Internasjonalisering er viktig både for studentene, utdanningsinstitusjonene og for staten, men for at det ikke skal få utilsiktede konsekvenser på studentenes husleie må utdanningsinstitusjonene i større grad bære den økonomiske risikoen for boliggarantien.

Studenthybler knyttet til omsorgsboliger og sykehjem

NSO støtter forslaget om å sette i gang flere prøveprosjekter der studentene bor på hybler tilknyttet sykehjem, så lenge dette etableres og driftes av kommunene, samt at eventuelle tilskudd ikke går på bekostning av ordinære studentboligtilskudd. Vi er enig med arbeidsgruppen og mener det er viktig å presisere at forsøkene kun bør være aktuelle dersom hensynene til studentenes boligbehov ligger til grunn. Hvilket innebærer at det er god tilgang til campus og andre arenaer det er naturlig at studenter benytter seg av.

Eiendomsskatt

NSO mener at studentboliger skal unndras eiendomsskatt og støtter forslaget fra arbeidsgruppen. Å sikre så billige boforhold som mulig er et viktig bidrag til at studentene får mest mulig kjøpekraft ut av studiestøtten. Det er også en av de mereffektene vi ønsker at studentboliger skal ha. Da blir det bakvendt at studentene betaler eiendomsskatt gjennom husleien. Spesielt med tanke på at studentene selv ikke eier boligen.

Langtidsplan for studentboligbygging

For å sikre det nasjonale målet om 20% dekningsgrad av studentboliger er det viktig å ha en plan og struktur bak byggingen av studentboliger. NSO støtter derfor arbeidsgruppens forslag om en nasjonal langtidsplan for studentboliger. En slik plan vil gjøre det mulig å planlegge boligutbyggingen ut i fra de reelle behovene som beskrives i punktet om pressområder. En slik plan vil også gjøre det mulig å planlegge utbyggingen etter studentprognoser, noe som gjør at man i større grad kan være proaktiv, og ikke reaktiv i studentboligbyggingen.

Ventelistesystem for godkjente prosjekter

Arbeidsgruppen foreslår også å endre måten det blir gitt tilskudd på, formålet slik vi har tolket det er mer forutsigbarhet i tilskuddene. Samtidig som muligheten til å realisere hele utbyggingsprosjekt øker, istedenfor å måtte gjøre slik det har vært når tilskuddene var så lave at studentsamskipnadene måtte "samle opp" tilskudd før byggestart av planlagte prosjekter. Som arbeidsgruppen skriver: "målet med å endre praksis og etablere et nytt

regelverk må være å oppnå ønsket landsdekning i løpet av 10-12 år, slik at 20 prosent av studentene i Norge kan bo i en studentbolig bygget med tilskudd som sikrer rimelig husleie.

NSO stiller seg derfor bak de tre anbefalingene i kapittel 5.3, på denne måten mener vi at studentboliger kan bli bygget mer forutsigbart, og både kommunene og studentsamskipnadene kan i større grad planlegge for fulle utbyggingsprosjekter som vil sikre flere studentboliger.

Rehabilitering av studentboliger

Det vil ikke ha noen reell effekt for bosituasjonen til studentene om studentsamskipnadene ikke kan tilby studentboliger som tilfredsstillende gjeldende boligkrav og forventninger. Det holder ikke at det er en studentbolig, hvis studentene ikke kan eller ønsker å bo i den. Da blir de bare en økonomisk byrde for samskipnadene. NSO støtter derfor arbeidsgruppen intensjon i forslag om at tilskuddsordningen utvikles til å inkludere søknader knyttet til totalreovering av eksisterende studentboliger, gitt at studentsamskipnadene kan dokumentere at bygningsmassen har oversteget normal levetid.

Campusutviklingsprosjekter

NSO er positive til intensjonen i anbefalingen om at campusutvikling får en annen og større oppmerksomhet. For å sikre en godt fundamentert strategi for campusutvikling er det viktig at de sentrale aktørene og brukerne av campus får en sentral plass i campusutvikling. NSO er av den oppfatning at den mest omfattende brukeren av campus er studentene. En betingelse for at NSO skal kunne stille seg bak forslaget er derfor at studentene får en strategisk og sentral rolle i arbeidet om campusutvikling.

Klimavennlige studentboliger

Departementet har i høringsbrevet bedt om en vurdering om miljøtiltak. NSO mener at de beste til å kunne gi eksempler på tiltak ved studentboligbygging som reduserer klimautslippene er studentsamskipnadene og henviser til de utvalgte eksemplene i deres høringsvar.

NSO har konkludert med at vi ønsker at klima- og miljøtiltak bør vektlegges ved tildeling av tilskudd til studentboliger, dette gjelder både nye og eventuelle tilskudd til rehabilitering.