

Politisk dokument om

STUDENTBOLIG

Veien til flere studentboliger for fremtiden



Samskipnadsrådet

Innledning

En av studentsamskipnadenes fremste oppgaver er å tilby studentboliger til studenter i høyere utdanning og høyere yrkesfaglig utdanning. Studentboliger er et viktig virkemiddel for å sikre like muligheter til utdanning i hele Norge.

Studentsamskipnadene har i perioden 2015-2025 ferdigstilt i snitt 1300 hybelenheter vært år. Samfunnsdebatten preges likevel fortsatt av overskrifter om lange studentboligkøer og et stort behov for at det bygges flere studentboliger. Studentsamskipnadene har et stort ansvar for å bygge nok studentboliger, og møter samtidig en rekke utfordringer som behøver konkrete tiltak og løsninger.

Studentsamskipnadene har store ambisjoner om en god boligportefølje til studentene. Det innebærer både å bygge nye studentboliger og å prioritere å ta vare på de studentboligene som er bygget. Studentboliger er en viktig del av Samskipnadsrådets politiske prioritering. Det er videre et lokalt og nasjonalt politisk ansvar å sikre at rammevilkårene gjør det mulig å bygge flere studentboliger.



Bedre statlige rammevilkår og tilskuddsordninger

Tilskuddsordningen for studentboligbygging er et av de viktigste virkemidlene for bygging av studentboliger. Studentsamskipnadene får statlig tilskudd til bygging av boliger og kostnadsrammen bestemmer pristaket for den enkelte hybelenhet (HE). For å kunne få tilsagn må prosjektet kunne realiseres innenfor kostnadsrammen. Tilskuddet gjelder for bygging av nye studentboliger og rehabilitering av eldre studentboliger. Nivået på antall tilsagn, tilskudd og kostnadsramme bestemmes årlig gjennom statsbudsjettet.

Enhver regjering har ansvar for å sikre at kostnadsrammen er tilstrekkelig høy og samtidig begrenser kostnadene på studentboligbyggingen. Erfaringen tilsier at det ville vært mer hensiktsmessig dersom kostnadsrammen ble justert etter SSBs byggevareindeks for boliger fremfor konsumprisindeksen. Videre er det viktig å innrette ordningen slik at rammene for byggingen av studentboliger følger prisendringen i samfunnet helt frem til byggestart.

I tiden fremover ser studentsamskipnadene høye finanskostnader som en utfordring i forbindelse med å holde en fortsatt høy byggetakt. Studentboligprosjektene har behov for en stor andel mellomfinansiering fra igangsettelse til utbetaling av husbanklån. Finanskostnadene vil reduseres betraktelig dersom Husbanken endrer utbetalingsprofilen av lån til studentboliger, lånet blir utbetalt ved igangsettelse fremfor ferdigstilling. Det vil også være et positivt bidrag dersom Husbanken endrer utbetalingsprofil av tilskuddet, slik at en større del av tilskuddet blir utbetalt ved igangsettelse.

Husleieloven er en viktig ramme for utleie av studentboliger. §11-2 Elev- og studentboliger gir studentsamskipnadene særskilte unntak som brukes aktivt for å sikre at studentene gis best tilgang til studentboliger. I fremtidige endringer av husleieloven er det viktig for studentsamskipnadene at disse unntakene bevares, samt at det ikke settes inn nye reguleringer som skaper økte kostnader eller reduserer forutsigbarheten og fleksibiliteten i forvaltningen av studentboliger.

Samskipnadsrådet mener at

- Tilskudd til studentboliger skal gis til både nybygg og rehabilitering av studentboliger.
- Kostnadsrammen skal justeres årlig med SSBs byggekostnadsindeks for boliger.
- Tilskuddssatsen fastsettes til 40% av kostnadsrammen.
- Endelig kostnadsramme for prosjektet skal gjelde ved ferdigstilling.
- Husbanken skal utbetale lån til studentboliger ved igangsettelse av studentboligprosjektet
- 90 prosent av tilskuddet til studentboliger fra Husbanken skal være utbetalt ved igangsettelse av byggeprosjektet.
- Rammevilkårene må tilrettelegge for å kunne ta bærekraftige valg ved utbygging og rehabilitering.
- Husleieloven må sikre studentsamskipnadene forutsigbarhet og fleksibilitet i forvaltningen av studentboliger.



Mer areal og smidige reguleringsprosesser i samarbeid med kommunen

Ved flere studiesteder er det vanskelig å finne hensiktsmessige og aktuelle arealer som kan benyttes til studentboligbygging. Samskipnadsrådet etterlyser at kommuner og stat i større grad bidrar til å finne hensiktsmessige arealer slik at studentsamskipnadene får bygget flere studentboliger. Det krever tydelige politiske prioriteringer og at kommuner lokalt prioriterer arealer til studentboliger i sine byutviklingsplaner. Samskipnadsrådet mener også at staten må vurdere de totale kravene til utforming av studentboliger i byggteknisk forskrift.

Det vil være til stor fordel for studentvelferden og det økonomiske handlingsrommet til studentsamskipnadene dersom studentboliger blir fritatt for eiendomsskatt. Studentsamskipnadene betaler årlig flere millioner i eiendomsskatt og disse midlene forsvinner dermed fra studentvelferden i hele landet. Det samme gjelder en kraftig økning i kommunale avgifter. Studentboliger er en svært effektiv boform når det kommer til effektivisering av nødvendige kommunale tjenester (renovasjon, vann og avløp), og det er derfor viktig å vurdere selvkostprinsippet særskilt opp mot dette.





Samskipnadsrådet mener at

- Stat og kommuner må i større grad bidra til å lokalisere arealer til studentboligbygging.
- Kommunen må aktivt benytte muligheten til å regulere tomter/arealer til studentboligformål som følge av at studentbolig nå er et eget arealformål til plan- og bygningslovgivningen.
- Kommunene må ha en effektiv reguleringsprosess for å sikre rask utbygging av studentboliger.
- Kommunen må vurdere å begrense de totale rekkefølgekravene til studentboliger.
- Studentsamskipnadene må fritas for eiendomsskatt nasjonalt.
- Kommunene må vurdere det totale avgiftstrykket på studentboligene og sikre at det ikke settes avgifter utover selvkostprinsippet.
- Kommunal- og distriktsdepartementet bør benytte muligheten når de gjennomgår planverket å sikre studentsamskipnadene flere unntak fra fordyrende tiltak i byggteknisk forskrift.
- Kommunene og Husbanken skal ta utgangspunkt i den totale boligporteføljen ved studiestedet i vurderingen av krav til utforming av studentboligene.