



# STUDENT BOLIGER I NORGE

**Gjennomgang av tilskuddsordningen for studentboliger**  
Utvalgsrapport desember 2018

**Hovedkonklusjoner, anbefalinger og noen  
utfordringer for samskipnadene**

Studentsamskipnadenes bolig møte 05.03.2019  
Inger Stray Lien, utvalgsleder



## Studentboliger er politikk – bakteppet for utredningen

I Solberg-regjeringens politikk for studentvelferd står studentboliger sentralt. Det er bekreftet i

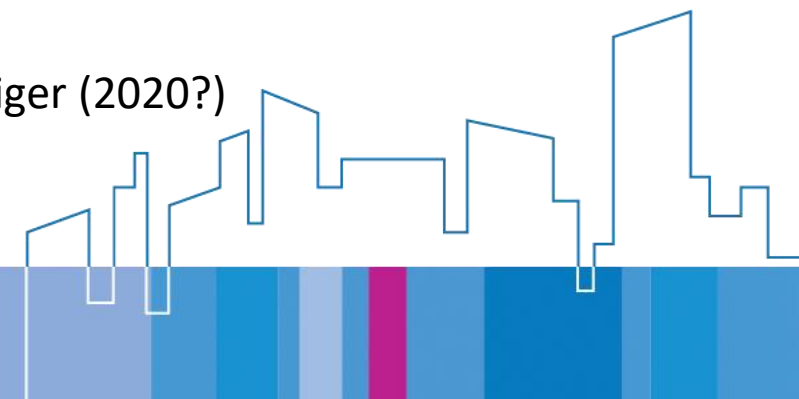
- **Jeløya-plattformen (2018)**: bygge ut flere studentboliger i Norge og gjennomgå kostnadsrammer og tilskudds-satser
- **Granavollen-plattformen (2019)**: opprettholde høyt nivå på bygging av studentboliger

KDs arbeid fikk ny og forsterket aktualitet med Jeløya-plattformen og **uvanlig rask** oppfølging:

1. Husbankens kostnadsanalyse (2017-18) → økte kostnadsrammer og tilskuddssatser i rev. budsjett (juni 2018)
2. Utvalgsarbeidet: **Studentboliger i Norge** (mai- desember 2018)

Statsbudsjettet for 2019 (okt.2018): boligmålet økes ytterligere (+ 3400) med indeksregulerte 2018- satser

3. Høring (februar-april 2019)
4. Utforming, beslutning og iverksetting av nye rammer for bygging av studentboliger (2020?)



## Utvalgets medlemmer

- Inger Stray Lien, leder
  - Knut Solberg, tidligere adm.dir. – Sit
  - Hans Petter Kvaal, adm.dir. – Norges arktiske studentsamskipnad
  - Jan Henning Egset, adm.dir. – Samskipnaden i Volda
  - André Johannessen, avdelingsdir. – Husbanken
  - Ida Austgulen, student – NSO
  - Jonas Strisland, student – NSO
  - Torstein Gaasdalen, student – ONF
  - Torild Eng, advokat – Byggenæringens landsforening
  - Lindis Burheim, eiendomssjef – NTNU
  - Jan Aasen, eiendomsdirektør – HiNN
  - Seunn Smith-Tønnessen, universitetsdirektør – UiA
- Sekretariat for gruppen, Samskipnadsrådet, v/ Naomi Ichihara Røkkum og Mats Johansen Beldo



## Mandat

Mandatet innleder med noen viktige signaler om formålet med å ha en egen studentboligordning i Norge og understreker ordningen som et utdanningspolitisk virkemiddel. Det vektlegges også at boligene skal ha ”god kvalitet som bidrar til liv og helse og gir grunnlag for en god studiehverdag”.

Utvalget definerte fire krav som den fremtidige ordningen må ivareta:

- sikre et **tilstrekkelig antall** tjenelige boliger **nær** aktuelle studiesteder og en **husleie** som studentene kan møte
- sikre at **studentboligmassen som helhet** videreutvikles og utnyttes effektivt
- sikre at det er et tilrettelagt boligtilbud både **for norske studenter og internasjonale utvekslingsstudenter**
- sikre **samskipnadenes økonomi**, men samtidig understreke deres **forvaltningsansvar**



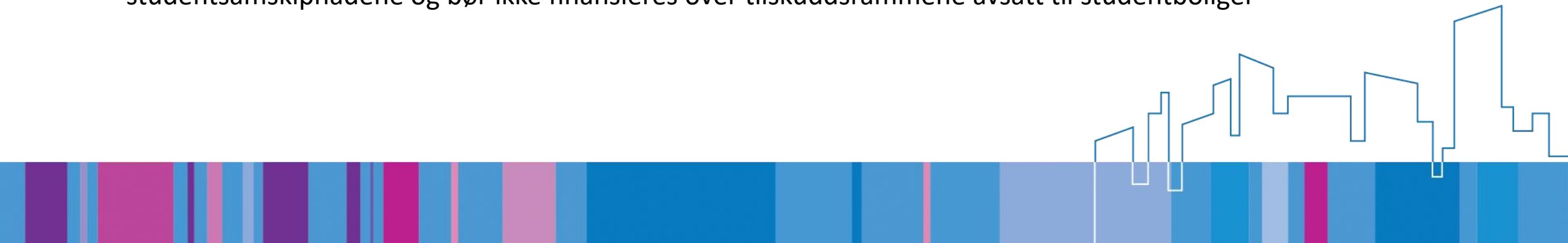
## Fem sentrale spørsmål i utvalgets diskusjoner:

- *Hvem skal bygge studentboliger*
- *Kostnadsrammer og tilskudd*
- *Pressområder og ikke-pressområder*
- *Mer effektiv prosjektering av studentboliger*
- *Tilskudd, og måten tilskuddet bevilges på*



## Hvem skal bygge studentboliger? Med og uten tilskudd og dispensasjoner

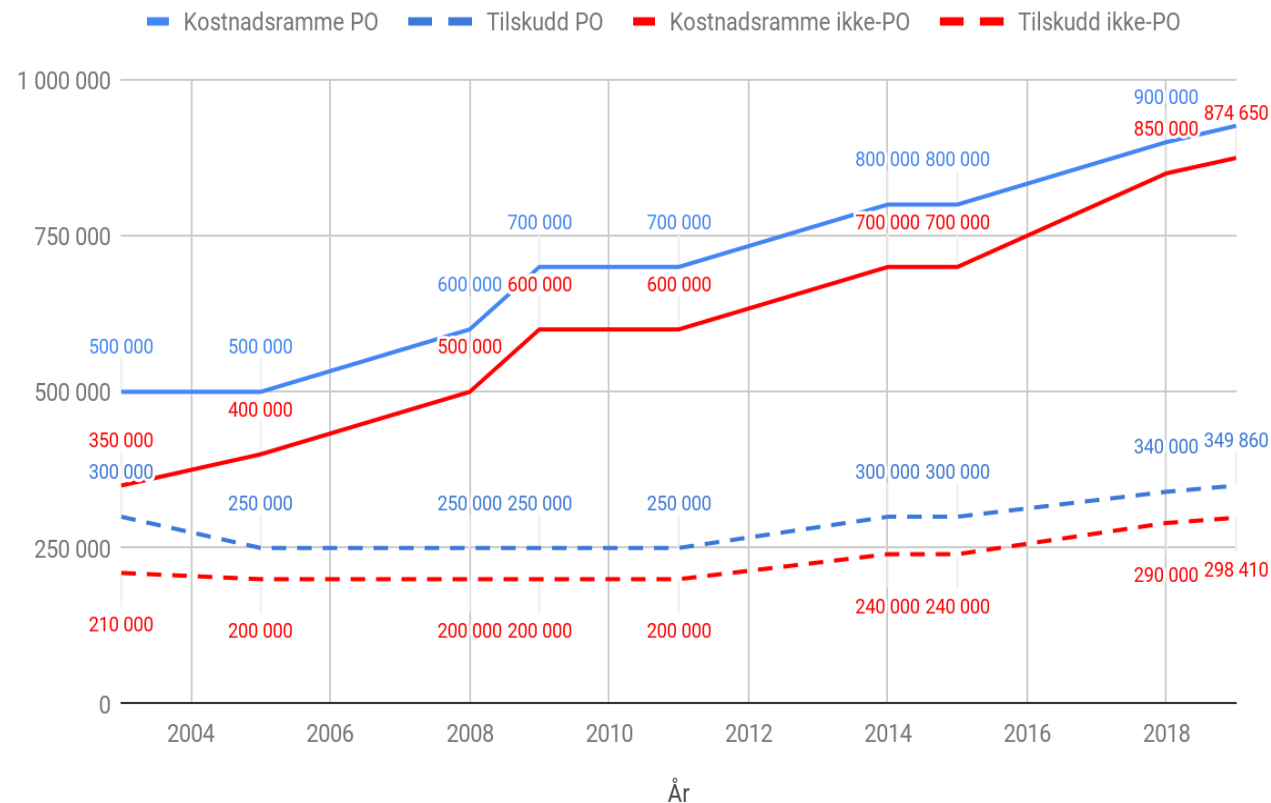
- Studentsamskipnadene. Med kostnadsrammer og med tilskudd for å få husleien ned og med dispensasjoner tilpasset beboergruppens behov
- Studentboligstiftelser med bygging og drift av studentboliger som formål kan bygge på samme vilkår
- Private utbyggere kan søke lån på ordinær måte, tilby boliger til den prisen de vil til studenter (og andre) og eventuelt selge boligene fritt når de måtte ønske, men må klausulere boligene for studenter for å nyte godt av de dispensasjonene som gjelder for studentsamskipnadene og de kan ikke motta tilskudd
- Boliger tilknyttet omsorgsboliger, sykehjem el.l.: må bygges og driftes av andre enn studentsamskipnadene og bør ikke finansieres over tilskuddsrammene avsatt til studentboliger



## Kostnadsrammer

Utviklingen av kostnadsrammer og tilskudd fra 2003:

- *Prosjekter som har fått tilskudd, kan fullfinansieres med grunnlån i Husbanken*
- *Bygging skal være igangsatt innen 4 år fra tilskuddene er gitt*
- *Utbetaling av tilskudd skjer normalt over en treårsperiode*
- *Departementet kan kreve tilskuddet tilbakebetalt dersom forutsetningene for tilskuddet ikke overholdes*



## Trenger vi kostnadsrammer?

- De som **ønsker** kostnadsrammer, mener dette har en prisregulerende effekt for entreprenørenes anbud
- De som **ikke ønsker** kostnadsrammer, mener at slike rammer kan ødelegge for gode løsninger som kan redusere kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) for et boligprosjekt

Arbeidsutvalget vil opprettholde kostnadsrammene, men gjøre dem mer fleksible på noen områder: tomtekostnader og investeringer som for eksempel gir lavere FDV-kostnader eller mer miljøvennlige boliger





## Kostnadsrammer. Alternative modeller

Arbeidsgruppen anbefaler innføring av modell 3.

- *Prisjustert økning av både kostnadsramme og tilskuddsbeløp.*
- *Tomtekostnadene kan holdes helt eller delvis utenfor kostnadsrammen.*
- *Det kan også søkes om godkjenning til å gå ut over kostnadsrammen for å ivareta (LCC), miljøtiltak, gode energiløsninger eller andre ønskede kvaliteter.*
- *Et alternativ innenfor denne modellen er å fastsette en kostnadsramme og en tilskuddsandel uten at tomtekostnadene er inkludert.*

Alternative modeller	<u>Kostnadsramme</u>	Tilskudd	<u>Prisjustering</u>	Tomt	LCC
0. Dagens modell	Ja	Ja	Nei*	Ikke fleksibelt	Nei
1. Dagens modell med løpende prisjustering	Ja	Ja	Ja	Ikke fleksibelt	Nei
2. Modell med fleksibilitet for tomtekostnader	Ja	Ja	Ja	Fleksibelt	Nei
3. Modell for å ivareta ønskede kvaliteter eller funksjoner	Ja	Ja	Ja	Fleksibelt	Ja
4. Ingen kostnadsramme	Nei	Ja	Ja	Fleksibelt	Ja
5. <u>Leieprisgaranti</u>	Nei, men prisgaranti	Ja	Ja	Fleksibelt	Ja

## Pressområder – et hensiktsmessig skille?

I 2015 kartla Samskipnadsrådet variasjonen i kostnader for byggeprosjekter med ulik geografisk beliggenhet. Undersøkelsen viste at byggekostnadene var ganske like på tvers av landet, mens forskjellene i **tomtekostnader** var betydelig.

	2017		2018		2019	
	Ramme	Tilskudd	Ramme	Tilskudd	Ramme	Tilskudd
Pressområde	800 000	300 000	900 000	340 000	928 100	349 880
Ikke-pressområde	700 000	240 000	850 000	290 000	874 650	298 410

*Tomtekostnadene øker jo nærmere bysentra man kommer – det gjelder også utenfor pressområdene.*

*Det tillates høyere utnyttelse av tomtene i pressområder – det bidrar til å redusere kostnadene per hybelenhet (HE)*



## Økonomisk konsekvens av å fjerne pressområdeskillet

Utgangspunkt:

- fordelingen mellom pressområde/ikke-pressområde i 2018
- totalsummen for tilskudd i 2018
- samme %-vise tilskuddsnivå for alle boliger
  - = kr 321 300 i tilskudd per HE i ikke-pressområder
  - = - 128 studentboliger

Arbeidsgruppen anbefaler:

- lik kostnadsramme og tilskuddssats
- fullstendig fjerning av pressområdebegrepet

	2018-fordeling	Lik prosentandel
Tilskudd PO	340 000	340 000
HE i PO	827	751
Tilskudd ikke-PO	290 000	321 300
HE i ikke-PO	1 361	1 308
HE totalt	<b>2 188</b>	<b>2 060</b>
Differanse		<b>-128</b>

*Prislapp: ca. 70 mill. om antall HE opprettholdes (fordelt på tilskuddsperioden)*



## Effektiv planlegging og realisering av boligprosjekter

Mandatet etterspør hva som skal til for å sikre en mer effektiv og mindre byråkratisk prosjektering av studentboliger. Arbeidsgruppen har tolket det til å omfatte hele planleggings- og gjennomføringsprosessen for et byggeprosjekt.

Gruppen har lagt særlig vekt på å drøfte

- *Byggherreansvaret og valg av entrepriseform*
- *Tidlig involvering av rådgivere og entreprenør*
- *Studentboliger som eget formål i plan- og bygningsloven*
- *Unntak fra forskrifter og reguleringsveiledere*



## Tilskudd og måten tilskuddene bevilges på

Om fullfinansiering står følgende i mandatet:

- “Det ser ut til å være vanlig at større byggeprosjekter ikke settes i gang før det er gitt tilsagn om tilskudd til hele eller en viss andel av boligene i prosjektet.

*Bør prosjekter fullfinansieres for at arbeidet kan settes i gang raskere?”*

Arbeidsgruppen anbefaler

- *At boligprosjektene er langt utviklet før det søkes om Husbanklån og boligtilskudd. Regulering bør normalt være godkjent, og de økonomiske rammene for prosjektet godt klarlagt.*
- *Prosjektsøknader behandles fortløpende, og det tilstrebes avklaring innenfor en tidsramme tilpasset vedståelsesfrist for pristilbud med sikte på rask igangsetting.*



## Sammendrag og konklusjoner – tildeling og fordeling av tilskudd

Følgende premisser legges til grunn:

- *Behovsvurdering ut fra **søkertall** til studentboliger over tid – ny praksis må etableres og praktiseres likt av alle.*
- *Utarbeidelse av en samlet **nasjonal langtidsplan** for studentboligbygging, som bygger på samskipnadenes planlagte boligprosjekter (nybygg og oppgradering), prognoser for utvikling av studenttall, endringer i boligmarkedet/-tilbudet lokalt mv.*
- *Like rammebetingelser for hele landet – **fjerne pressområdebegrepet**.*
- *Byggeprosjektene må være langt utviklet før det søkes om tilskudd slik at de kan startes opp raskt.*

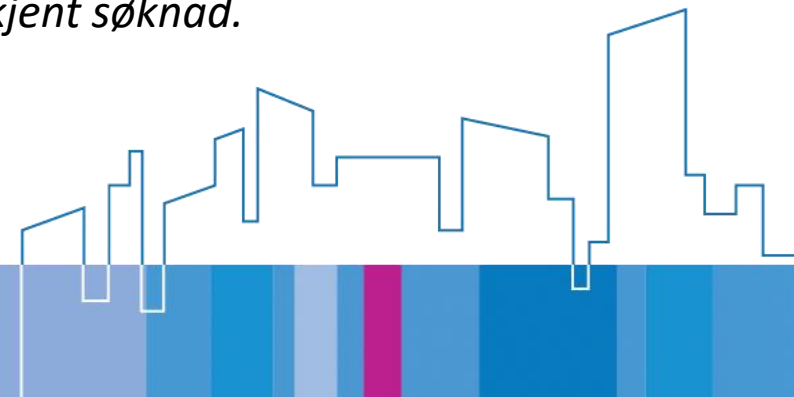


## Sammendrag og konklusjoner – ny tilskuddsmodell

Arbeidsgruppen anbefaler en ny modell for tilskudd til studentboligbygging. Ny modell ivaretar mange av fordelene ved en fast kostnadsramme, men har fleksibilitet for variasjoner i tomtekostnader og for investeringer som f.eks. reduserer vedlikehold eller gir bedre miljøprofil

Modellen beskrives ved

- *Årlig indeksjustert økning av både kostnadsramme og tilskuddsbeløp.*
- *Åpning for at tomtekostnad kan holdes helt eller delvis utenfor kostnadsrammen for det aktuelle prosjektet og finansieres separat. Etter godkjent finansieringsopplegg.*
- *Åpning for å gå utover kostnadsrammen også for å ivareta livssyklus kostnader (LCC), miljøtiltak, gode energiløsninger eller andre ønskede kvaliteter. Etter godkjent søknad.*



## Høringen: hva er studentsamskipnadene aller mest opptatt av?

### Prioriteringer knyttet til de økonomiske rammene for selve tilskuddsordningen:

- Prisjustering av kostnadsramme og tilskuddsbeløp
- Tomtekostnader (helt eller delvis) utenfor kostnadsrammen
- Åpning for å gå ut over ordinær kostnadsramme for ivareta livssyklus kostnader (LCC), miljøtiltak, gode energiløsninger eller andre særlig kvaliteter
- Tilrettelegging for fremtidsrettende endringer i boligporteføljen, inkludert avhending og bruk av egenkapital som finansieringstilskudd ved boligbygging

### Andre viktige endringer som berører samskipnadenes rammeverk og samarbeidsrelasjoner:

- Internasjonaliseringstilskudd (+ institusjonsavtaler) som bidrar til å finansiere (redusere) tomgang forårsaket av innvekslingsstudenter på avtale
- Vertskommunener (og U&H-institusjoner) som utvikler campusstrategier, må inkludere areal for studentboliger i sine strategiske planer, gi studentboliger relevante dispensasjoner og lokalt fritak på eiendomsskatt (inntil nasjonalt fritak er innført) \_





## Noen utfordringer til diskusjon:

- Hva er de viktigste endringene dere må gjøre?
- Mer kollektivt ansvar for erfaringsutveksling og egen kompetanseutvikling?
- Boligmøtets fremtidige rolle?
- Aksept for at store lokale forskjeller og utfordringer tilsier ulike løsninger?
- Lokale måltall for hvor mange boliger som trengs for å dekke **reell** etterspørsel fra norske og for internasjonale studenter? Tidshorisont?
- Tilstrekkelig tomtetilgang eller byggemuligheter på egen grunn?
- Muligheter gjennom rehabilitering og oppgradering?
- Strategisk partnerskap med institusjonene?





# STUDENT BOLIGER I NORGE

