Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Høring om NOU 2011:15 Rom for alle – en sosial boligpolitikk for framtiden

---

Velferdstingene (VT-ene) er interesseorganisasjoner og studentpolitiske organ for ca. 117 000 studenter tilknyttet Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO: 60 000 studenter), Studentsamskipnaden i Bergen (SiB: 27 000 studenter) og Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT: 30 000 studenter).

Vi vil gjerne benytte anledningen til å presentere høringsuttalelse til Boligutvalgets utredning NOU 2011:15, og samtidig takke Boligutvalget for et grundig utredningsarbeid.

Det er VT-enes mening at Boligutvalgets anbefaling om tilskudd til 1500 studentboliger i året er meget positivt. Men volumøkning bør ikke være det eneste verktøyet i verktøykassa. VT-ene mener at tilskuddsandel til studentboligbygging bør øke slik at leien blir lavere og utbyggingskapasiteten bedre. Videre at kostnadsrammen/-grensen for hybelenhetene må sees i sammenheng med økte byggekostnader og stadig mer omfattende tekniske krav. Og ikke minst at geografiske områder med størst tilsig av nye studenter og flest vanskeligstilte på boligmarkedet må prioriteres. En ambisiøs studentboligpolitikk som letter presset i markedet er både god studentvelferd og effektiv sosialpolitikk.

VT-ene oppfordrer til å se studenters rolle i boligpolitiske vurderinger i sammenheng med bredere samfunnsøkonomiske hensyn. God studentvelferd henger sammen med effektiv studieprogresjon og god utdanningskvalitet. Dette er viktig å ha med i vurderingen av utvalgets forslag om å sette studentboligtilskudd sammen med tilskudd til utleieboliger og omsorgsboliger, jfr. kap. 9.6.6. Alle disse boligtiltakene er god sosialpolitikk, men kun studentboliger er også god utdanningspolitikk. VT-ene mener derfor at tilskudd til studentboliger fortsatt bør behandles isolert gjennom Kunnskapsdepartementet og Husbanken.

En klar og tydelig anbefaling fra utvalget er at antallet tilskudd må økes til et nivå som tilsvarer 1500 studentboliger årlig. Dette er en god vurdering, og det pekes på at dette er i tråd med samskipnadenes egen kapasitet for boligbygging. Men et viktig tiltak for å utnytte den prisdempende effekten av studentboliger i store byer er en økning av den statlige tilskuddsandelen til hver hybelenhet. Historisk har denne andelen ligget på 60% på 90-tallet,

men har falt til et nivå som tilsvarer under 35% i løpet av 2000-tallet. Dette må forstås som et hinder for lave leiepriser og samskipnadenes utbyggingskapasitet.

Utvalget sier generelt lite om de høye kravene til byggestandard som har blitt stilt fra statlig hold de senere årene, blant annet Tek 10-kravet om universell utforming. Dette medfører merkostnader for samskipnadenes bygging, og det er viktig å påpeke at både tilskuddsandel og kostandsramme bør justeres med tanke på dette. Konsekvensen av at studentsamskipnadene tar en høyere andel av kostnadene kan bli at man er nødt til å ta høyere husleie fra studenter, eller at kapasiteten for nybygging blir langt lavere enn den kunne ha vært. VT-ene ønsker også å påpeke at man i både SiO, SiB og SiT har utfordringer knyttet til rehabilitering av gamle bygg brukt til studentboliger.

Utvalget mener det må satses for at dekningsgraden for studentboliger ikke skal reduseres, jfr. kap. 8.8.2. Det er vår klare mening at en boligpolitisk ambisjon må være å øke dekningsgraden, heller enn bare å forhindre en nedgang. Det er dessuten helt nødvendig å minne om de store markeds- og behovsforskjellene mellom ulike samskipnader i forbindelse med dekningsgraden. I storbyene Oslo, Bergen og Trondheim er boligmarkedene svært presset, med dekningsgrader på henholdsvis 13,8%, 12,2% og 14,9%. Dekningsgraden er likevel høyere enn Sogn og Fjordanes (11,4%) og Bodøs (8,9%), på tross av at leiemarkedet er langt mer presset i Oslo enn i Førde og Bodø. VT-ene mener derfor at et ensidig fokus på dekningsgrad i seg selv kan være uheldig. Dekningsgraden bør vurderes opp mot antall studenter, boligkø og presset i det lokale leiemarkedet. Dessuten har Oslo, Bergen og Trondheim mange internasjonale studenter. VT-ene ønsker at denne sårbare gruppen skal bli prioritert, noe som gjør at behovet for flere enheter er svært høyt.

Det er viktig å understøtte utvalgets poengtering om at de største byene er i en særstilling. Om tilskuddene for 2011 til Oslo, Bergen og Trondheim hadde hatt 60% offentlig finansiering, ville dette medført en merkostnad på 67,7 millioner kroner. En slik prioritering er etter vår mening også i tråd med det utvalget sier generelt om tilskudd i kap. 8.8.2. Det bør vurderes en endring av dagens modell for tilskudd, hvor de største byene prioriteres i enda større grad, både siden det her er størst behov for å avhjelpe situasjonen for andre vanskeligstilte enn studenter, men også fordi de store samskipnadene lettere kan øke kapasitet i takt med økt tilskuddsandel og fleksibel kostnadsramme. I de store byene er boligmarkedet sterkest presset, det er flest vanskeligstilte, og størst andel av etniske minoriteter som risikerer å diskrimineres på det private leiemarkedet.

Boligutvalgets mandat gir ingen klar definisjon av hvilke grupper som skal anses som vanskeligstilte, og utvalget har valgt å ikke inkludere studenter i denne gruppen, jfr. kap. 5.2. Derfor har heller ikke utredningen omfattende drøfting av studentvelferdssituasjonen. VT- ene anerkjenner at studenter er i en forbigående boligsituasjon, men VT-ene mener likevel at det er bekymringsverdig at de unntas fra utvalgets beregninger. Utvalget tallfester antall vanskeligstilte til 150.000, mens våre beregninger basert på medianinntekt og studenttall antyder at et veldig konservativt anslag av antall studenter som ville kvalifisert til utvalgets egne kriterier (kap. 3.2., fotnote 8) vil ligge på minst 70 000 studenter nasjonalt. Således kan utvalgets tallfesting sies å gi et for optimistisk bilde av boligsituasjonen. Det er likevel en prioritert avgrensning som utvalget er tydelige på i utredningen, og VT-ene har forståelse for dette.

VT-ene mener alt i alt at Boligtuvalgets utredning er et skritt i riktig retning. Da flere studentboliger i henhold til utredningen fører til et mindre press på leiemarkedet, vil det være

til hjelp for mange vanskeligstilte, ikke bare studentene. Dette er effektiv, sosial boligpolitikk, og VT-ene mener derfor at utvalget har rett i at studentboligbygging må være en prioritet. VT-ene vil også påpeke at dagens ordning for tilskudd er problematisk med tanke på økte byggekostnader især. Det bør gjøres vurderinger om hvorvidt det kan være hensiktsmessig å innføre en prosentvis tilskuddsandel og mer fleksibel kostnadsramme.

Vi oppfordrer til å vurdere våre tilleggsmomenter for å høyne ambisjonene ytterligere. Boligsituasjonen i storbyene er alvorlig, og det må prioriteres for å avhjelpe problemene i markedet

Med vennlig hilsen

Magnus Nystrand
Leder, VT Oslo og Akershus

Erlend K. Schjelderup
Samfunnskontakt, VT Oslo og Akershus

Audun Kjørstad
Leder, VT Bergen

Ola Magnussen Rydje
Leder, VT Trondheim