

Til:  
Kunnskapsdepartementet

Dato:  
11.04.2019

## SAMSKIPNADSRÅDET

Samskipnadsrådet er samarbeidsorganet for landets 14 studentsamskipnader, som tilbyr et bredt omfang av velferdstjenester til om lag 273 000 studenter. Studentsamskipnadene er ideelle private aktører som sørger for at studentene får et helhetlig tjenestetilbud spesielt tilpasset studiesituasjonen.

Samskipnadsrådet takker for muligheten til å komme med innspill til Kunnskapsdepartementets arbeid med gjennomgangen av tilskuddsordningen for studentboliger.

### SAMSKIPNADENES HOVEDPRIORITERINGER I RAPPORTEN

Samskipnadsrådet vil takke departementet for å ha nedsatt arbeidsgruppen som har gjennomgått tilskuddsordningen for studentboliger. Samskipnadsrådet mener det er svært bra at utfordringene sektoren har møtt på de siste året har blitt tatt på alvor. Samskipnadsrådet tror de anbefalte tiltakene vil bidra til at det bygges flere og grønnere studentboliger i fremtiden. Samskipnadsrådet foreslår at departementet i første omgang prioriterer arbeidet med en prisjustert kostnadsramme og tilskuddsbeløp.

Ut over dette er det fire andre anbefalinger Samskipnadsrådet mener det er svært viktig at følges opp så raskt som mulig. Anbefalingene er som følger:

- Åpning for å gå ut over ordinær kostnadsramme for å ivareta kostnader tilknyttet investeringer som kan redusere drift og vedlikeholdskostnader med den hensikt å oppnå en lavest mulig livssyklus-kostnad på studentboliger.
- Fjerning av pressområder og ikke-pressområder for å legge til rette for like rammer.
- Tilrettelegge for at tomtekostnader helt eller delvis kan holdes utenfor kostnadsrammen.
- Det bør etableres en finansieringsmodell som kan gi tilskudd til rehabilitering av bygningsmasse når den har nådd endt levetid.

Arbeidsgruppens rapport inneholder i sin helhet mange tiltak som Samskipnadsrådet støtter. Dette gjelder blant annet fritak for eiendomsskatt, tilrettelegge for fremtidsrettede endringer i boligporteføljen og internasjonaliserings-tilskudd som bidrar til å finansiere utfordringene ved tomgang.

Høringssvaret vil videre ta for seg disse under tematiske overskrifter. I tillegg svarer Samskipnadsrådet på høringsbrevets konkrete ønske om innspill og eksempler til klima og miljørettede tiltak i studentboligprosjekter nå og i fremtiden.

### NY TILSKUDDSMODELL

Samskipnadsrådet støtter arbeidsgruppens forslag til ny modell for tilskudd også referert til som modell nummer tre i rapporten. Samskipnadsrådet stiller seg positiv til forslagene om prisjustert kostnadsramme, og tilskuddsbeløp, og støtter rapportens forslag om oppmykninger i forskriftene som gjør at tomtekostnader helt eller delvis kan holdes utenfor kostnadsrammen. Modellen åpner for at det kan søkes om godkjenning til å gå ut over kostnadsrammen for å ivareta livssyklus-kostnader tilknyttet studentboligene. Dette i sammenheng med miljøtiltak og gode energiløsninger kan være et viktig tiltak for å sikre lang levetid på nye studentboliger.

Rapportens forslag til modell nummer tre vil også gi fleksibilitet og dynamikk som kan gjøre det mulig å løse den typen utfordringer som tidligere har gjort enkelte gode boligprosjekter umulige å realisere.

Samskipnadsrådet støtter også opp under arbeidsgruppens anbefaling om at pressområdebegrepet fjernes slik at tilskudd og kostnadsrammene blir likt over hele landet, selv om dette kan medføre et redusert antall bevilgede hybelenheter (HE). Forskjellen i tomtekostnader utgjør det største skillet på tvers av landets samskipnader. Samskipnadsrådet ønsker derfor å understreke at det må åpnes for en fleksibilitet hvor tomtekostnadene, tilsvarende en festeavgift kan tas som driftskostnad tilknyttet prosjektet.

### SKILLET MELLOM VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

Rapporten løfter også en betydelig utfordring for samskipnadene per i dag. Kontinuerlig vedlikehold vil over tid ikke være tilstrekkelig for å ivareta bostandard og kvalitet i boligmassen.

Samskipnadsrådet ønsker å presisere at det må etableres et tydelig skille mellom *vedlikehold* og *rehabilitering* av boligmassen. I tråd med ønsket om «grønne studentboliger» vil det også være en miljøgevinst i omfattende rehabilitering av eldre boliger framfor å rive for å bygge nytt.

Tilskuddene som gis til nye studentboligprosjekter varer ikke evig. Samskipnadsrådet støtter arbeidsgruppens konklusjon med at det vil være urimelig å legge til grunn at dagens beboere i studentboliger alene, og fullt ut, skal dekke regningen for omfattende *rehabilitering* over sin husleie. Samskipnadsrådet ønsker å rette fokus på at det er fullt nødvendig å bevilge penger til rehabilitering, mer spesifikt fornyelse og oppgradering av eksisterende boligmasse i tiden fremover. Det bør etableres en finansieringsmodell som kan gi tilskudd til rehabilitering av bygningsmasse når den har nådd endt levetid.

Samskipnadsrådet ønsker å presisere at tilskudd til å fornye levetiden til bygningsmassen (rehabilitering) ikke bør gå ut over tilskuddet til nye HE og at departementet opprettholder antall studentboligtilskuddene for å sikre en nødvendig kapasitetsøkning.

### KLIMA OG MILJØTILTAK

Departementet har i høringsbrevet bedt om en vurdering om miljøtiltak, herunder tiltak som reduserer klimautslippene i studentboliger.

I Norge har vi strenge tekniske forskrifter særlig innenfor energi, miljø og tilgjengelighetskrav. Disse bidrar til å sikre energi og miljøvennlige nybygg på tvers av sektorer. Vi har også en betydelig mengde eldre bygningsmasse som ikke tilfredsstillers dagens energi og miljøkrav<sup>1</sup>. Samskipnadsrådet har i forkant av arbeidet med høringsvaret gjennomført en kunnskapsinnhenting om ulike tiltak som kan bidra til å redusere klimautslippene fra eksisterende, og nye studentboligprosjekter. Her følger noen eksempler på klima og miljøtiltak som er gjennomført i ferdige studentboligprosjekter per 1. april 2019;

- Passivhusstandard på hele prosjektet
- Bygnings- og bærekonstruksjoner av massivtre.
- Solcellepanel i fasade og på tak.
- Fasader av tre med miljøvennlig behandling.
- Termostatstyrt fjernvarmeoppvarming
- Geovarme og energibrønner
- Gode energiløsninger som reduserer strømforbruk.
- Balansert ventilasjon
- Kildesortering avfall
- Varmegjenvinning i gråvann.

---

<sup>1</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet anslår i sin miljøhandlingsplan «Bygg for framtida» (2009-2012) at omtrent 80% av bygningene som står i dag fortsatt vil stå i 2050.

Samskipnadsrådet anbefaler at klima og miljøtiltak bør vektlegges ved tildeling av tilskudd til nye studentboliger, og ved rehabiliteringen av eksisterende studentboliger gitt at det etableres en finansieringsmodell som tar høyde for de ekstra kostnadene effekt på prosjektets kostnadsrammer. Årsaken ligger blant annet i at investeringskostnadene med miljøtiltak kan bli høyere i etableringsfasen og oppføringen av prosjektet. Dette kan på sikt medføre lavere driftskostnader og forlenge boligens levetid, og dette er noe kostnadsrammen må ta hensyn til. Dette innebærer blant annet at det bør gis tilskudd til omfattende rehabilitering av gamle studentboliger til nye, mer miljøvennlige studentboliger. Slike tiltak kan gi minst like store, eller større, miljø og energigevinster samtidig som man fortsetter satsning på nye studentboligprosjekter.

### TOMGANGSPROBLEMATIKK TILKNYTTET INTERNASJONALE STUDENTER

Samskipnadsrådet støtter forslaget om å kompensere studentsamskipnadens tap av inntekter som følge av boliggaranti til internasjonale studenter. Tomgang har en økonomisk effekt som først rammer studentsamskipnadene, men kan gå utover studentene fordi husleieøkning er en måte å dekke inn dette på, siden studentboliger i hovedsak betales via studentenes husleie. For at boliger skal kunne holdes av til utenlandske studenter dekker enkelte utdanningsinstitusjoner i dag hele eller deler av tomgangskostnadene gjennom avtalte bidrag til studentsamskipnadene

For å bidra til at studentene unngår å bære det økonomiske tapet tomgangsproblematikken medfører i form av økte husleier, støtter Samskipnadsrådet at det må tilrettelegges slik at utdanningsinstitusjonene og samskipnadene i større grad gjennom avtaler deler på kostnadene tilknyttet tomgang. Eventuelt bør det innføres et internasjonaliserings-tilskudd fra staten til studentsamskipnadene på lik linje med det utdanningsinstitusjonene har i dag.

### EIENDOMSSKATT

Samskipnadsrådet støtter anbefalingen om at det etableres et nasjonalt fritak fra eiendomsskatten for studentboliger, på linje med det utdanningsinstitusjonene har. Eiendomsskatt for studentboliger utgjør ikke mye i et kommunebudsjett, men kan være en betydelig utgift for en samskipnad, som igjen fører til dyrere husleie for studentene. Det er tverrpolitisk enighet om at rimelige studentboliger er et godt utdanningspolitisk virkemiddel for å sikre lik rett til utdanning. Derfor bør det også være et nasjonalt fritak fra eiendomsskatt for studentboliger.

### REGLER FOR TILBAKEBETALING AV TILSKUDD

I tillegg til de nevnte punktene fra rapportens anbefalinger ønsker Samskipnadsrådet å rette departementets oppmerksomheten mot regler for tilbakebetaling av tilskudd i forskrift om tilskudd til studentboliger. Etablert regnskapspraksis for samskipnadene er at statstilskudd mottatt til bygging av

studentboliger regnskapsføres som en utsatt inntekt, herunder gjeldssiden i balansen, og inntektsføres deretter løpende i takt med avskrivning på eiendelen tilskuddet relaterer seg til.

I forskrift om tilskudd til studentboliger §9 andre avsnitt, siste setning, ligger det en forutsetning dersom studentboligen avhendes «(...) eller på annen måte overføres til tredjepart, kan tilskuddet kreves tilbakebetalt.». Denne forpliktelsen om tilbakebetaling av brutto tilskudd står til evig tid og er således motstridende til gjeldende praksis om inntektsføring av tilskudd over byggets levetid. Dette indikerer i stedet at tilskuddet skal håndteres som et rentefritt lån.

Håndtering som et rentefritt lån, i stedet for at tilskuddet inntektsføres i takt med byggets avskrivninger, vil imidlertid svekke resultatet til studentsamskipnaden, og ikke gi ønsket effekt i form av redusert husleie til studentene. Formålet med tilskuddet må kunne anses ivarettatt dersom bygningen har vært benyttet til tiltenkt formål over en lang nok tidsperiode tilsvarende byggets levetid.

Krav om eventuell tilbakebetaling bør på dette tidspunktet bortfalle. Vi anbefaler departementet å tydeliggjøre retningslinjer for når det foreligger en tilbakebetalingsplikt for tilskudd til studentboliger.

## OPPSUMMERING OG AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Samskipnadsrådet støtter arbeidsgruppens konklusjon om at studentsamskipnader og studentboligstiftelser fortsatt skal være hovedaktører for studentboligbygging.

For å få fortlgang i realiseringen av studentboligprosjekter er det viktig med en finansieringsmodell med tilhørende forvaltningsrammeverk som legger til rette for dette. Derfor anbefaler Samskipnadsrådet at det innføres en ny tilskuddsmodell som gir fleksibilitet for variasjoner i tomtekostnader, markedsmessige-, miljømessige- og prosjektrelaterte forhold knyttet til studentboligbygging.

Samskipnadsrådet anbefaler følgende tiltak:

- Åpning for å gå ut over ordinær kostnadsramme for å ivareta kostnader tilknyttet investeringer som kan redusere drifts- og vedlikeholdskostnader med den hensikt å oppnå en lavest mulig livssyklus-kostnad på studentboliger.
- Fjerning av pressområder og ikke-pressområder for å legge til rette for like rammer.
- Tilrettelegge for at tomtekostnader helt eller delvis kan holdes utenfor kostnadsrammen.
- Det bør etableres en finansieringsmodell som kan gi tilskudd til rehabilitering av bygningsmasse når den har nådd endt levetid.
- Tydeliggjøre retningslinjer for når det foreligger en tilbakebetalingsplikt for tilskudd til studentboliger.

*På vegne av Samskipnadsrådet,*  
Lisbeth Dyrberg  
Styreleder