

SAMSKIPNADSRÅDET

Samarbeidsorganet for studentsamskipnadene i Norge

Til:
Kunnskapsdepartementet

11.12.2020

SAMSKIPNADSRÅDETS INNSPILL TIL FORESLÅTTE ENDRINGER I FORSKRIFT OM TILSKUDD TIL STUDENTBOLIGER

Det vises til brev fra Kunnskapsdepartementet av 1. desember 2020 vedrørende «Høring om forslag til endring i forskrift om tilskudd til studentboliger».

Høringsnotatet foreslår en endring i forskriftenes regler om tilbakebetaling av mottatt tilskudd. Dette er et tema og en utfordring som har opptatt samskipnadene i lang tid. Samskipnadene var godt representert i arbeidsgruppen som ble nedsatt av departementet i 2018. Denne arbeidsgruppen hadde stort fokus på å finne gode finansieringsmodeller for studentboliger. Ett viktig forslag fra denne arbeidsgruppen var at tilskuddene kunne avskrives slik at beløpet som skulle tilbakebetales, ved en eventuell avhending, ble redusert med byggets levetid. Samskipnadsrådet synes det er veldig positivt at departementet nå foreslår en forskriftsendring som i stor grad er sammenfallende med arbeidsgruppens anbefaling.

NATURLIG AT TILSKUDD AVSKRIVES

Vi følger departementets betraktninger om at tilskudd kun skal gis til studentboligbygging i regi av studentsamskipnader og studentboligstiftelser og at denne forutsetningen blir brutt dersom bygningsmassen selges til andre/brukes til andre formål. Samskipnadene er sitt samfunnsansvar bevisst og ivaretar de verdier som skapes som følge av statstilskudd til studentboligbygging. Men selv om man har et godt løpende vedlikehold av bygningsmassen så kommer det et tidspunkt hvor bygget ikke lengre dekker studentenes behov (eks. funksjonalitet eller beliggenhet). Bygningene avskrives over tid og det er derfor naturlig at også tilskuddet avskrives.

TIDSPUNKT FOR ETTERGIVELSE AV TILSKUDD

Forskjellen mellom arbeidsgruppen og departementets forslag er hvor langt ut i byggets levetid en avhending medfører full tilbakebetaling av tilskudd. Arbeidsgruppen foreslår 10 år mens departementet foreslår 15 år. Begge forslagene anbefaler at hele tilskuddet skal være ettergitt etter 30 år. Dersom studentboliger avhendes etter 10 år men før det er gått 15 vil arbeidsgruppens forslag ha gitt ett lavere tilbakebetalingsbeløp enn departementets forslag. Men for ett bygg som avhendes etter 15 år eller mer så vil departementets forslag gi det laveste tilbakebetalingsbeløpet. Det er naturlig å anta at det er samskipnadenes eldste bygningsmasse som er mest aktuell for avhending. Vi vurderer derfor at departementets forslag er vel så bra som arbeidsgruppens forslag.

VIKTIG TILTAK FOR SAMSKIPNADENE

Samskipnadsrådet støtter departementets forslag til forskriftsendring når det gjelder inntektsføring og tilbakebetaling av tilskudd. Vi vil rose departementet for å ha tatt disse utfordringene på alvor og forsøkt å finne en god løsning som er fremtidsrettet og som ivaretar intensjonene med tilskuddsordningen. Dette vil gi økt forutsigbarhet for samskipnadene, noe som også vil komme studentene til gode. I tillegg vil det gjøre det enklere for samskipnadene å forvalte sin studentboligportefølje på en slik måte at den kan tilpasses etter studentenes ønsker og behov.

VIDERE ARBEID MED TILSKUDDSORDNINGEN

I det videre arbeidet med tilskuddsordningen for studentboligbygging ønsker Samskipnadsrådet at departementet vurderer følgende:

- Muligheten for unntak for tilbakebetaling av tilskudd, selv om tilskuddet ikke er fullt avskrevet, i særskilte tilfeller. F.eks. der årsaken til avhending er strukturendringer i sektoren som har resultert i nedleggelse av studiested.
- Varigheten på urådighetserklæring som følge av avskrivingsordning. Vi anser det som naturlig at dette sees i sammenheng og at urådighetserklæring ikke lenger er gjeldene etter 30 år. Vi registrerer at det ikke foreslås endringer vedrørende departementets godkjenning av avhending. Det er mulig det bør sees nærmere på, spesielt dersom det gjøres endring i virkeperioden for urådighetserklæringer.

MULIGHET TIL Å SØKE OM NYE TILSKUDD ETTER 30 ÅR

Som en forlengelse vil vi løfte muligheten for å for å søke helt eller delvis nye tilskudd etter 30 år der det gjøres en oppgradering/hovedombygging av eksisterende bygningsmasse. Dette for å unngå at det blir vesentlig mer økonomisk lønnsomt å rive for å bygge nytt (som vil utløse muligheten for nye tilskudd) enn å gjenbruke gammel bygningsmasse. Vi ønsker at departementet vurderer dette i lys av miljø- og bærekraftensyn.