

HB 8.B.15 – gjeldende for 2020

08.11.2019

RETNINGSLINJER FOR TILSKUDD TIL STUDENTBOLIGER FRA HUSBANKEN

Innhold

1. Formål
2. Hvem kan få tilskudd
3. Hva det kan gis tilskudd til
4. Søknad og fordeling av tilsagn
5. Boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne
6. Beregning av tilskudd
 - 6.1 Definisjon av hybelenheter
 - 6.2 Tilskudds - og kostnadsrammer ved oppføring av studentboliger
 - 6.3 Fullfinansiering med lån
7. Søknad om godkjenning og utbetaling
 - 7.1 Trinn 1
 - 7.2 Trinn 2
 - 7.3 Trinn 3
8. Veiledning og oppfølging
9. Klageadgang
10. Krav om tilbakebetaling

RETNINGSLINJER FOR TILSKUDD TIL STUDENTBOLIGER FRA HUSBANKEN

Forskrift om tilskudd til studentboliger er fastsatt av Utdannings- og forskningsdepartementet (nå Kunnskapsdepartementet) 28. januar 2004 med hjemmel i Stortingets årlige budsjettvedtak, jf. lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 1. Husbanken kan gi nærmere retningslinjer. Retningslinjene skal forelegges Kunnskapsdepartementet før de vedtas, jf. forskriften § 10.

1. FORMÅL

Ordningen skal sikre etablering av boliger for studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner i Norge. Dette skal bidra til et mer forutsigbart og rimelig boligtilbud for studenter, og være et supplement til det private boligmarkedet.

2. HVEM KAN FÅ TILSKUDD

Tilskuddet kan gis til studentsamskipnader og i særlige tilfeller studentboligstiftelser.

3. HVA DET KAN GIS TILSKUDD TIL

Det kan gis tilskudd til:

- oppføring av studentboliger
- kjøp og ombygging av eksisterende bygningsmasse til studentboliger *
- oppgradering av eksisterende studentboliger i særlige tilfeller **

* Ferdigstilte prosjekter som er tatt i bruk, som tilfredsstillende kriteriene i retningslinjene for tilskudd, kan også søke tilskudd i ettertid.

**Normalt gis det ikke tilskudd til oppgradering av eksisterende studentboliger. Det kan være særlige grunner som tilsier at nye tilsagn kan vurderes brukt til oppgradering. Det gis ikke tilskudd til prosjekter hvor studentsamskipnader og -stiftelser har forsømt vedlikeholdet.

4. SØKNAD OG FORDELING AV TILSAGN

Kunnskapsdepartementet kunngjør tilskuddsordningen til studentsamskipnader og studentboligstiftelser.

Kunnskapsdepartementet behandler søknadene og beslutter hvem som får tilskudd.

Departementet legger til grunn at studentsamskipnadene innen fire år fra tilskuddene er gitt skal ha satt i gang bygging av studentboligene, jf. omtale i St. prp. nr. 1 (2006-2007) og (2007 -2008). Med bygging menes her minst godkjenning av trinn 1. Studentsamskipnadene vil bli bedt om å tilbakelevere tilskuddene hvis de ikke er benyttet innen fire år. Tilskudd som ikke er benyttet kan bli omfordelt til andre boligprosjekter.

Søknaden sendes Kunnskapsdepartementet med kopi til Husbanken. Søknadsfristen blir satt fra departementet gjennom søknadsinvitasjonen.

Antallet tilsagn som kan gis avhenger av størrelsen på tilsagnsrammen i det enkelte budsjettår. Kriterier for fordeling av tilsagn er blant annet dekningsgraden for studentboliger på studiestedet, situasjonen på det private hybelmarkedet, antallet utenlandsstudenter og andre forhold som hvor langt prosjektene har kommet. Husbanken står for videre saksbehandling av søknadene, jf. punkt 7.

5. BOLIGER TILRETTELagt FOR STUDENTER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Studiestedet skal ha et tilfredsstillende tilbud av boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne. Hver enkelt studentsamskipnad må vurdere behovet for slike boliger. I forbindelse med godkjenning av søknad på trinn 1 skal studentsamskipnadene godtgjøre at de har et tilfredsstillende tilbud.

Dersom det eksisterer et udekket behov for boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne, og prosjektet ikke bidrar til å øke antallet, kan Husbanken avslå søknaden. Husleien for studenthybler som er tilpasset studenter med nedsatt funksjonsevne skal ikke settes høyere enn husleien for ordinære hybelenheter.

6. BEREGNING AV TILSKUDD

Kunnskapsdepartementet fastsetter hvert år størrelsen på tilskuddet som gis og den øvre kostnadsrammen som godtas.

6.1 Definisjon av hybelenheter

En hybelenhet er beregnet på grunnlag av antall personer som boenheten er beregnet for.

En boenhet beregnet på en person = 1 hybelenhet.

En boenhet beregnet på to personer = 2 hybelenheter.

En boenhet beregnet på to voksne og ett barn = 2,5 hybelenheter.

En boenhet beregnet for to voksne og mer enn ett barn = 3 hybelenheter.

6.2 Tilskudd- og kostnadsrammer ved oppføring av studentboliger

Kunnskapsdepartementet fastsetter de øvre kostnadsrammene.

Det gis et fast tilskudd pr. hybelenhet og en opererer med øvre kostnadsrammer pr. hybelenhet.

For 2020 er den øvre kostnadsgrensen 955 700 kroner i pressområdene og 902 600 kroner utenfor pressområdene.

Tilskuddssatsene pr. hybelenhet er i 2020 foreslått å være på 361 000 kroner i pressområdene og 308 000 kroner utenfor pressområdene.

Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Tromsø, Drammen, Kristiansand og Bodø, er definert som pressområder.

Svalbard opererer med dobbel kostnadsramme og har også doble tilskuddssatser i forhold til pressområdene, jf tabell 1.

Tabell 1. Øvre kostnadsrammer og tilskuddssatser pr. hybelenhet etter område.

Område			
	Svalbard	Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Tromsø, Drammen, Kristiansand og Bodø	Landet for øvrig
Øvre, totale prosjekt-kostnader	1 911 400	955 700	902 600
Tilskudd	722 000	361 000	308 000

Det er en forutsetning for utbetaling at Husbanken godkjenner kostnadene.

Utbetaling av tilskudd som er gitt fra Kunnskapsdepartementet behandles etter de retningslinjer og satser som gjelder i tildelingsåret.

6.3 Fullfinansiering med lån

Prosjekter som har fått tilskudd kan fullfinansieres med lån i Husbanken. Det forutsettes at prosjektene oppfyller miljøkravene som settes for lånet og at de generelle bankfaglige kravene som Husbanken har blir oppfylt.

7. SØKNAD OM GODKJENNING OG UTBETALING

Husbanken behandler søknader om godkjenning av prosjekter og utbetaling av tilskudd.

Husbankens søknadsbehandling skjer normalt i tre steg:

- Trinn 1: godkjenning av forprosjekt
- Trinn 2: godkjenning ved oppstart
- Trinn 3: godkjenning ved ferdigstillelse

Normalt vil utbetaling av tilskudd skje i tre trinn og over 3 år med en utbetaling på henholdsvis 20, 60, og 20 prosent.

Husbanken har anledning til å avvike fra denne utbetalingsprofilen.

7.1 Trinn 1

I forbindelse med godkjenning av forprosjekt er det viktig at det tas kontakt med Husbanken tidlig i prosessen. For å få godkjent og utbetalt første del av tilskuddet må forutsetningene i tilsagnet og kravene til dokumentasjon være oppfylt. Vi forutsetter at det gjennomføres et møte med Husbanken.

Søknad til trinn 1 skal ha vedlagt eller omtale av

- status for avtale eller godkjenning fra kommune
- fasade- og plantegninger
- situasjonsplan
- antall hybelenheter som planlegges
- kostnadsoverslag med beregninger for FDV-kostnader og husleie
- informasjon om hvordan leiepriser beregnes
- oversikt over eksisterende antall hybelenheter på studiestedet som er tilrettelagt studenter med redusert funksjonsevne
- omtale av de valg som er gjort
- firmaattest (ikke eldre enn 3 mnd.)

Når Husbanken godkjenner trinn 1, skal det samtidig fattes vedtak om at boligen skal brukes av personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter, jf. husleielovens § 11 – 2.

Opplysninger om byggestart skal sendes Husbanken så snart byggingen faktisk har startet.

7.2 Trinn 2

Søknad trinn 2 skal være vedlagt:

- opplysninger om bekreftet byggestart (dato)
- gjeldende og bindende kontrakt med entreprenør, herunder opplysninger om entreprisform
- omtale av kostnadene pr hybelenhet og leiepriser pr. hybelenhet
- fasade- og plantegninger og situasjonsplan hvis det er foretatt korrigeringer etter opprinnelig godkjenning
- eventuelle andre krav som fremkommer i godkjenningen av trinn 1
- firmaattest (ikke eldre enn 3 mnd.)

7.3 Trinn 3

Til søknad trinn 3 skal det være vedlagt:

- prosjektreknskap revidert av studentsamskipnadens revisor
- ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- oversikt over faktiske leiepriser på de ulike studentboligene
- FDV plan for de første 10 årene
- kopi av tinglyst urådighetserklæring
- firmaattest (ikke eldre enn 3 mnd.)

8. VEILEDNING OG OPPFØLGING

Husbanken har ansvaret for å følge opp prosjektene for å sikre at fastsatte vilkår for tilskuddet etterleves. Husbanken stiller seg til rådighet for å hjelpe studentsamskipnadene i søknadsprosessen.

9. KLAGEADGANG

Klage på Husbankens vedtak behandles etter reglene i Forskrift for klagenemnda for Husbanken av 14. september 1992 nr. 692. Husbankens vedtak kan påklages innen 3 uker. Klagen skal være skriftlig.

10. KRAV OM TILBAKEBETALING

Departementet kan kreve tilskuddet tilbakebetalt dersom forutsetningene for tilskuddet ikke overholdes. Studentboliger som helt eller delvis er finansiert med tilskudd kan ikke avhendes eller pantsettes uten departementets samtykke. Studentsamskipnader og studentboligstiftelser skal tinglyse en urådighetserklæring i forbindelse med tilsagn om tilskudd. Hvis studentboligene avhendes eller på annen måte overføres til tredjepart, kan tilskuddet kreves tilbakebetalt.

Pant av studentboliger i forbindelse med byggelån ved oppføring av bygg kan benyttes forutsatt konvertering til Husbanklån og at pantet slettes hos studentsamskipnadens bankforbindelse ved konverteringen.