

Politikpapir om studerendes boligforhold anno 2009

I dette politikpapir beskrives de studerendes boligsituation anno 2009 og hvordan situationen forventes forværret hvis der ikke bygges flere boliger til unge i løbet af de næste år. Der sættes specielt fokus på situationen på kollegieområdet, privat udlejede boliger og forholdene for internationale studerende. Politikpapiret afsluttes med en række konkrete forslag til hvordan stat og kommune i samarbejde med universiteterne kan forbedre de studerendes boligforhold.

For Danske Studerendes Fællesråd er den lige adgang til billige studieboliger et centralt element i at sikre alle grupper af studerende ordentlige rammer i studietiden. Gennem de sidste mange år har vi i studenterbevægelsen set, at studerendes boligforhold år for år er blevet forværret. Det er efterhånden normen, at op mod 1000 studerende på landsplan står uden tag over hovedet ved studiestart. Samtidig ser vi, at mange eksisterende studieboliger bliver så dyre, at det er økonomisk umuligt for almindelige studerende at bo i dem, ligesom nybyggeri ofte er umuligt at betale sig fra, for en studerende på SU.

Befolkningsfremskrivninger fra Danmarks Statistik viser, at der bliver 100.000 flere unge i alderen 18-29 år i løbet af de næste 10 årⁱ, og koncentrationen af disse vil primært ligge i de store universitetsbyerⁱⁱ. Oveni dette er det også en officiel ambition fra politisk side, at mindst 50 % af en årgang, skal have en videregående uddannelse, dermed må presset på billige boliger til studerende forventes at stige markant i de kommende år. Desuden ses en vækst i antallet af internationale studerende på de danske universiteter. Da de internationale studerende i højere grad end danske studerende bor på kollegier, vil denne vækst endvidere bidrage til et øget pres på kollegierne.

Kombineret resulterer de ovennævnte faktorer i, at det er nødvendigt at fokusere yderligere på studerendes boligforhold de kommende år. Løsningen er ikke alene at bygge flere boliger, men også at nytænke i forhold til f.eks. finansiering og opførelse af boligerne.

Kollegiesituationen

Ifølge tal fra Velfærdsministeriet bor ca. 25 % af de studerende i universitetsbyerne på kollegier og i almene ungdomsboligerⁱⁱⁱ. Lige nu er situationen den, at der i det meste af landet er kollegier nok til at give tag over hovedet til de lokale studerende. Undtagelserne er landets to største universitetsbyer, København og Århus. De har bolig- og grundpriser der er langt over landsgennemsnittet, og har langt fra bygget nok nye studieboliger til at huse den stigende gruppe af studerende. Både Københavns og Århus kommune har gennem de seneste år valgt at negligere behovet for at bygge nye kollegier og ungdomsboliger. I Århus har man over de sidste 5 år skåret over 30 % i antallet af kommunalt støttede nye boliger til unge, således at der nu kun bliver bygget 240 nye værelser til de mere end 1.500 nye unge man forventer i byen hvert år.^{iv} I København har kommunen pt. ingen politik for bygning af nye støttede studieboliger.

ⁱ Danmarks Statistik, <http://www.dst.dk/>

ⁱⁱ Hjelmar, Ulf: Unge på boligmarkedet. En sammenfatningsrapport. AKF 2009.

ⁱⁱⁱ <http://www.ism.dk/Temaer/By-bolig/Studie-og-ungdomsboliger/Ungdomsboliger/Sider/Start.aspx>

^{iv} "Notat om ungdomsboligsituationen i Århus 2008" af Århus Kommune, Teknik og Miljø, Planlægning og Byggeri.

Der har gennem de sidste år eksisteret en forsøgsordning fra statslig side, hvor byggeri af private kollegier er blevet økonomisk støttet, ligesom almene kollegier i forvejen bliver det. Resultatet af ordningen har været, at nogle af de nye kollegieboliger er blevet bygget efter de private bygherres ønsker i højere grad end efter det reelle behov for boliger til studerende. For at sikre at fremtidige boliger der opføres med offentlige støtte dækker et reelt behov, bør støtten være forbundet med krav, om inddragelse af uddannelsesinstitutioner og aftagere i form af studerende.

Grundet de høje priser indenfor byggesektoren og ligeledes høje grundpriser i landets største byer, er flertallet af de nyeste kollegier, både private og almene, op imod dobbelt så dyre at bo i som eksisterende ældre kollegier. De nuværende støtteordninger til opførelse af ungdomsboliger viser sig derfor ikke tilstrækkelige til at modvirke denne udvikling.

Kommunerne har social anvisningsret til hvert fjerde ledige værelse på almene kollegier og almene ungdomsboliger. Som oftest bor de socialt anviste, der nødvendigvis ikke er studerende, længere tid på kollegierne end ikke socialt anviste. Dette kan skabe en uligevægt i forholdet mellem antallet af socialt anviste og antallet af studerende på kollegierne, hvilket på sigt kan skade det sociale miljø. Derfor bør den sociale anvisningsret gælde hvert fjerde værelse i stedet for hvert 4. ledige værelse, som det er nu. Der ønskes desuden som minimum, at de private kollegier, der får eller har fået offentlig støtte, indgår i denne anvisningsordning og derved påtager sig en del af det sociale ansvar. Således opnås der en mere social jævn fordeling på alle kollegier.

Den private del af studieboligerne

Størstedelen af de danske studerende bor i boliger på det private marked. Ca. 30 % af alle udeboende unge bor i en ejerbolig, og ca. en tredjedel bor i privat udlejede boliger^v. Af de private lejede boliger, bor studerende primært i de ældste og mest slidte boliger. Nye og nyrenoverede private udlejningsboliger udlejes til den generelle markedspris, som ofte er op i mod det dobbelte af, hvad ældre boliger udlejes til. Da det er et fåtal af studerende, der har råd til at betale samme husleje som den øvrige befolkning, må studerende hvert år se på imens tusindvis af boliger bliver renoveret med huslejestigninger til følge. Herved reduceres antallet af private udlejningsboliger, som studerende har råd til at leje, løbende.

I privat udlejede boliger skal lejere inkl. studerende oftest betale lovgivningens maksimale krav om forudbetalt leje samt depositum. Dette er ligeledes en økonomisk byrde for studerende der generelt ikke har mange penge til rådighed.

Ovennævnte udvikling er de sidste 5-10 år blevet opvejet af en voldsom opblomstring i antallet af forældre køb af "studieboliger". Denne "boligfinansiering", hvor forældre køber en lejlighed for efterfølgende at leje den ud under den generelle markedspris til deres barn/børn, har taget "den værste luft af ballonen" i perioden. De fleste af forældrekøbene er finansieret gennem lån i forældrenes friværdi i egen bolig, men da boligpriserne generelt er faldet de sidste år, vil en forventelig udvikling være et fald i forældrekøb, hvilket yderligere vil øge efterspørgslen på almindelige lejeboliger til studerende.

^v Hjelmar, Ulf: Unge på boligmarkedet. En sammenfatningsrapport. AKF 2009

Byggeriet på det private boligmarked er bremset op som følge af finanskrisen/faldende boligpriser, og i øjeblikket ser det ikke ud til denne tendens ændrer sig i den nærmere fremtid. Samtidig stiger byggepriserne, hvorfor det bestemt ikke er profitabelt at bygge billige boliger til studerende, og derved findes løsningen på de studerendes boligproblemer næppe i den private del af boligsektoren, medmindre der laves nye tilskudsordninger.

Internationale studerende

Den øgede vækst i internationale studerende som kommer til Danmark for at studere både i et enkelt semester og op til hele uddannelsers længder giver mange positive afkast til både danske studerende og universiteter. Det giver dog også en del udfordringer på boligområdet, da internationale studerende ofte mangler kendskab til danske boligforhold, og har meget svært ved at søge bolig før de kommer til landet. Dette betyder, at universiteterne ofte gennem aftaler med udlejere, kommune eller indstillingsmyndighed sørger for at de internationale studerende får førsteret til en andel af studieboligerne.^{vi} Størstedelen af de internationale studerende bor på kollegier. Da de internationale studerende oftest ankommer til landet og starter studie om efteråret samtidig med de danske studerende vil presset på kollegierne ved studiestart, som minimum også stige i takt med væksten i antallet af internationale studerende.

Ved udvælgelse eller opførelse af boliger til internationale studerende er det også vigtigt at tænke på, at denne beboergruppe kan have andre ønsker og behov til en studiebolig end danske studerende. Internationale studerende vil for eksempel typisk have behov for et møbleret værelse. Parametre som transport muligheder mv. kan også have større betydning for internationale studerende, da de ikke kan få SU-rabat på transport og måske ikke er lige så vant til cyklister som de danske studerende.

^{vi} "Notat om ungdomsboligsituationen i Århus 2008" af Århus Kommune, Teknik og Miljø, Planlægning og Byggeri.

Danske Studerendes Fællesråd har følgende forslag til at forbedre studerendes boligforhold:

- Den offentlige støtte til bygning af nye kollegier bør hæves, så nye studieboliger bliver lettere at betale for studerende.
- Staten skal betale en større andel af de offentlige omkostninger ved bygning af nye offentligt støttede ungdomsboliger og kollegier, så presset ikke bliver for stort på enkelte kommuner.
- Kommunerne i de største universitetsbyer skal tage ansvar for at bygge flere almene ungdomsboliger og kollegier og alle kommunerne skal forpligtes til at lave helhedsplaner for "udsatte" og slidte kollegier, med henblik på at renovere disse og gøre dem attraktive at bo i.
- Det skal igen være muligt for kommuner at sælge grunde under markedspris, når disse skal bebygges med billige studieboliger.
- Universiteterne skal igen have lov til at bygge bygninger til andre formål end undervisning og forskning, herunder kollegier og ungdomsboliger.
- Den sociale anvisningsret skal ændres til at gælde hvert fjerde værelse i stedet for hvert fjerde ledige værelse.
- Der skal være mulighed for at optage et statsgaranteret lån på maksimalt 30.000 kr., så alle studerende har mulighed for at indbetale indskud for og møblere en lejlighed.
- Alle offentligt støttede kollegier og ungdomsboliger skal indstilles gennem koordinerede indstillinger, så det sociale ansvar i indstillingen til boliger fordeles jævnt, og det er mere gennemskueligt at finde bolig. For private kollegier og ungdomsboliger henstiller vi til, at disse frivilligt følger ordningen af hensyn til gennemskueligheden for de studerende. En komplet oversigt over kollegier samt angivelse af ansøgningsvejen skal oprettes for at øge gennemskueligheden for de studerende.
- Hvis der oprettes støtteordninger til privat byggeri indenfor området, skal der stilles krav til at relevante aftagere i form af uddannelsesinstitutioner og studerende høres før der bevilges støtte. Herved sikres at støtten kun gives til byggerier der er egnet til studerende, og som der er aftagere til.
- Det skal være lovpligtigt, at ungdomsboligplanlægning bliver en integreret del af byplanlægningen, således at boligerne bliver relevant placeret og varieres i form af forskellige boligformer.
- Uddannelsesinstitutionerne skal forpligte sig til at lave boligmateriale på relevante fremmedsprog, således at de internationale studerende nemmere kan søge boliger tidligere i deres forløb.