

BOLIGPOLITIK

1

2 Dette er DSF's politikpapir om boligpolitik, der vil opridse de problemstillinger, som studerende
3 står overfor på boligmarkedet og de overordnede perspektiver på vores løsninger. I papiret
4 adresseres i særlig grad det grundlæggende problem, at der er en mangel på betalelige steder at
5 bo for studerende. En studiebolig er en bolig, der kun udbydes til studerende, og som dækker de
6 studerendes behov. For at boligen skal kunne få betegnelsen "studiebolig" mener DSF derfor, at
7 boligen skal leve op til de krav, som herunder beskrives. DSF anerkender også at udvalget af
8 studieboliger skal være bredt nok til at sikre at studerende med særlige behov kan finde en bolig,
9 der passer dem.

10 Studieboligens udformning skal være således, at den studerende som minimum har plads til en
11 soveplads, en studieplads samt tøjopbevaring, uden at pladsen dermed helt fyldes, samtidigt skal
12 studieboligen ikke være til deling, medmindre andet ønskes fra den studerendes side. Det skal
13 altså være muligt for den studerende at benytte boligen til at arbejde på sine studier. Disse
14 standarder skal gælde under alle omstændigheder, uanset om boligen er permanent eller
15 midlertidig. Desuden skal den studerende gennem sin bolig have adgang til gode toilet-, bad- og
16 køkkenforhold. Om disse faciliteter deles eller hører til den enkelte studerendes bolig er
17 underordnet. Der forventes naturligvis at alle studieboliger lever op til sundheds- og
18 sikkerhedskrav, hvilket desværre ikke er tilfældet i flere nuværende studieboliger.

19 Placeringen af studieboligen ift. studiestedet er af afgørende betydning. DSF mener
20 grundlæggende, at det er op til os selv som studerende, at bestemme hvor vi bor, men der skal
21 være et boligmarked, der tillader at man har mulighed for at bo tæt på sit studiested. Der skal
22 således være mulighed for at få en studiebolig, hvor afstanden fra studiebolig til studiested ikke
23 begrænser en stærk tilknytning til studiemiljøet og mulighed for at være socialt engageret på
24 og uden for studiet.

25 Ud over de ovenstående krav til en studiebolig, både i udformning og placering, er det vigtigt at
26 forstå at en studiebolig også skal tilpasses studerendes særlige krav, såfremt de skulle have
27 disse. Studieboliger til eksempelvis studerende, der er forældre eller har et handicap, kan ikke
28 anses som studieboliger hvis disse ikke også imødekommer de særlige behov, der måtte
29 forekomme, for disse studerende.

30 Studieboligen skal kunne betales af studerende, som samtidig skal have råd til hverdagens
31 øvrige udgifter. Derfor må den månedlige husleje inkl. aconto for en studiebolig ikke overstige

32 50 % af SU'en¹, regnet efter SKAT. Beløbet, der er tilbage herefter, skal derved være stort nok til
33 at dække faste udgifter såsom mad, forsikringer, etc.

34 **Et større boligmarked - boliger til alle studerende**

35 DSF arbejder for, at der skal være studieboliger nok til de studerende i og omkring alle
36 studiebyerne. Det kræver politisk handlen både nationalt og lokalt.

37 Det vigtigste er, at der bliver etableret tilstrækkelige og betalelige boliger til studerende. DSF
38 skal derfor arbejde for, at der bygges flere betalelige kollegier. Disse boliger skal være søgbare
39 for alle studerende. Forsøgsordningen med at give kommuner ret til at øremærke grunde til
40 alment byggeri skal gøres permanent og udvides, så alle kommuner kan øremærke specifikke
41 grunde til alment byggeri. Kommunerne skal gøre brug af forsøgsordningen og give de
42 almennyttige boligselskaber de bedste rammer for at bygge boliger i byerne.

43 Ud over det fortsatte arbejde med planloven, er der mange andre politiske initiativer, der skal
44 gøres brug af i kommunalt regi. DSF mener, at politikerne på kommunalt og statsligt plan skal
45 ombygge tomme og velegnede kommunale bygninger til studieboliger. Der skal derfor afsættes
46 flere midler fra de kommunale budgetter til bæredygtigt nybyggeri og transformation af den
47 eksisterende bygningsmasse. Ved bæredygtighed forstås inddragelsen af økonomiske, sociale,
48 etiske og miljømæssige aspekter.

49 DSF mener, at de tiltag, der laves for at løse bolig manglen her og nu, skal sikre boliger, der er til
50 at betale, samt opretholder og fremmer den enkelte studerendes boligpolitiske rettigheder. Med
51 planlovsændringen fra 2017, der betyder en forlængelse af placeringen af midlertidige byggerier
52 i op til 10 år, er mulighederne med midlertidige byggerier vokset. Dette gør, at boligerne, når de
53 bliver placeret, kan ligge der i længere tid, og boligen vil derfor i mange tilfælde miste sin
54 midlertidige karakter over for lejer, hvilket er positivt. Et andet aspekt ved midlertidige
55 byggerier er også, at grundet den midlertidige karakter, kan det være svært at skabe et
56 velfungerende socialt miljø og beboerdemokrati. Derfor har kommunerne en forpligtelse, ved
57 midlertidige løsninger, til at danne rammerne for beboerdemokratier og miljøer, hvor beboerne
58 kan mødes socialt eller fagligt.

59 Selvom man har forlænget tiden boligerne kan være placeret et sted ad gangen, så skal der altid
60 ved kommunale initiativer af midlertidig varighed være klare planer for, hvad der skal gøres når
61 beboerne fraflytter. Midlertidige studieboliger er en løsning af en akut bolig mangel og må aldrig
62 fjerne fokus fra det egentlige problem. DSF mener derfor, at permanente bolig løsninger altid
63 skal prioriteres over midlertidige.

¹ De 50% beregnes ud fra mindstesatsen gældende for alle udeboende på en videregående uddannelse som den er beskrevet ved Styrelsen for Institutioner og Uddannelsesstøtte under Uddannelses- og Forskningsministeriet. <http://www.su.dk/su/om-su-til-videregaende-uddannelser-universitet-journalist-laerer-mv/satser-for-su-til-udeboende-paa-videregaende-uddannelser/>

64 Der er boligproblemer i studiebyerne over hele landet, dog varierer problemerne og
65 udfordringerne fra by til by og region til region. Det er derfor vigtigt, når man laver initiativer
66 på boligområdet både på lokalt, regionalt og nationalt plan også at have øje for de
67 forskelligheder, der er til stede. Eksempelvis har flere kommuner allerede en boliggaranti.
68 Desværre varierer kvaliteten af dem meget, og flere steder er der ikke tale om en velfungerende
69 garanti. Kommunerne bør stille reelle garantier, og DSF mener derfor også, at der bør indføres
70 en national boliggaranti, som ved studiestart sikrer studerende en bolig, der lever op til
71 kriterierne og præmisserne skitseret i dette papir. Denne boliggaranti bør administreres lokalt
72 og kontrolleres nationalt. Ligeledes mener DSF at campusloven og forvaltningsloven i sin
73 nuværende udformning opstiller unødvendige barrierer, for at institutionernes bygninger kan
74 benyttes som studieboliger. Derfor er det DSF's holdning at campusloven bør revideres, således
75 at universiteterne kan fremleje deres bygninger til brug som studieboliger.

76 **Værdien af at have en bolig**

77 En velfungerende boligsituation er en vigtig forudsætning for, at studerende kan leve et fysisk
78 og psykisk sundt studieliv. Ved at være sikret en bolig og føle sig tilpas i denne, kan den
79 studerende dedikere sin tid til studiet og andre vigtige aspekter af sit studieliv. Generelt danner
80 en god boligsituation grundlag for, at man som studerende kan have privatliv og opleve
81 stabilitet og ro i sin hverdag. Hvad en velfungerende boligsituation indebærer, varierer fra
82 studerende til studerende, men manglen på en sådan kan fremprovokere både utryghed og
83 stress.

84 Det er vigtigt at sikre, at ingen studerende bliver tvunget ud i en utryk boligsituation. Særligt
85 for visse grupper af studerende er problemet stort. Behovet for at finde en fast bolig er typisk
86 større for eksempelvis internationale studerende, studerende der rejser langt fra deres netværk
87 for at studere, studerende der er særligt udsatte socialt, fysisk eller psykisk, og studerende med
88 børn. Af den grund lægger DSF stor værdi i de allerede eksisterende tiltag, såvel som nye, for at
89 hjælpe disse grupper og mener stadig, at tiltagene bør udvides.

90 **Et usikkert lejemarked for studerende**

91 Faktorer såsom studerendes lave indkomst, samt manglen på betalelige boliger fører ofte til
92 usikre forhold på lejemarkedet for studerende. Det er et klart udtryk for et strukturelt problem
93 på boligmarkedet, hvor lejere presses af et lejemarked, hvor der ikke er nok boliger, og mange af
94 de boliger, der eksisterer, er alt for dyre. Et eksempel på dette er, at studerende ofte bor i
95 midlertidige fremlejemål imens, at de leder efter en fast bolig. Desværre ser man oftere og oftere,
96 at studerende kan blive fanget i at gå fra det ene midlertidige fremlejemål til det andet flere år i
97 træk. Det kan for nogle studerende ende med at blive en livsstil, fordi det faste lejemål ikke
98 nødvendigvis står og venter på den anden side. Studerende er ofte nødsaget til at tage, hvad der
99 er tilgængeligt lige nu og her på lejemarkedet, og dette fører desværre til, at det nemt kan ende
100 i en ond spiral, hvad angår de midlertidige fremlejemål.

101 Denne måde at bo på er uhensigtsmæssig på flere områder: Det kan eksempelvis være svært at
102 passe sit studie, hvis man er usikker på, hvor længe man har et sted at bo. Der kan også være
103 store økonomiske udfordringer, hvis man tvinges til at flytte ofte. Fremleje er dog ikke
104 udelukkende negativt, men kan være hensigtsmæssigt for eksempel i forbindelse med
105 udvekslingsophold.

106 Vi skal det usikre lejemarked til livs, og derfor er det vigtigt, at man kommunalt og nationalt
107 arbejder for initiativer, der gør lejemarkedet mindre presset, således at ingen er nødsaget til at
108 bo midlertidigt i længere perioder af sin studietid.

109 **Rettigheder og studenterindflydelse på boligmarkedet**

110 Studerendes lave indkomst og behov for at finde bolig med kort varsel, kombineret med de
111 usikre forhold på boligmarkedet, fører til, at studerende ofte presses til at acceptere vilkår, som
112 andre på boligmarkedet ikke ville. Dette betyder, at mange studerende udsættes for snyd og
113 svindel fra udlejere, som udnytter studerendes usikre boligsituation. Det er derfor vigtigt, at
114 studerende let kan finde information om deres rettigheder og muligheder på boligmarkedet.
115 Særligt op til studiestart er dette vigtigt, på grund af det øgede pres på boligmarkedet, der kan
116 være med til at skabe flaskehalsproblemer. Både kommuner og uddannelsesinstitutioner har i
117 den forbindelse et ansvar for at sikre let tilgængelig information og vejledning, så studerende
118 trygt kan navigere på boligmarkedet. Det er ligeledes vigtigt med mulighed for hjælp gennem
119 f.eks. husleje- eller beboerklagenævn.

120 I forbindelse med boligsøgning er der nogle studerende med mere specifikke behov, såsom
121 studerende med funktionsnedsættelser og studerende med børn, der bør have fortrinsret på
122 boliger, der imødekommer deres behov. Yderligere mener vi i DSF at studerende der geografisk
123 kommer langt væk fra deres uddannelsesinstitution, ligeledes skal have fortrinsret til boliger i
124 deres uddannelsesinstitutionens nærområde.

125 Nogle grupper af studerende oplever, udover at være udsatte i kraft af deres lave indkomst og
126 akutte behov for bolig, at blive diskrimineret på baggrund af eksempelvis etnicitet, køn,
127 nationalitet eller uddannelsesvalg, og derfor have uforholdsmæssigt svært ved at finde en bolig.
128 I DSF mener vi, at alle studerende har ret til en bolig, og tolererer derfor ikke diskrimination.

129 Ligeledes er det vigtigt, at indstillinger til kollegie- og ungdomsboliger foregår gennemsigtigt,
130 efter behovskriterier, og at der sidder et flertal af studerende med i indstillingsudvalgene.
131 Derudover er det vigtigt at studieboliger fordeles på baggrund af gennemsigtige og klare
132 kriterier og processer. Det skal være så overskueligt som muligt at søge studiebolig. Derfor bør
133 strukturen af indstillingsudvalgene være så gennemskelig som muligt for studerende, som
134 gerne vil søge bolig i nærheden af deres respektive uddannelsessteder. I de fleste kommuner er
135 ét centralt indstillingsudvalg for studieboliger ofte den bedste løsning. Det er dog vigtigt, at
136 denne overvejelse sker i samarbejde med uddannelsesinstitutioner og studenterorganisationer
137 i området, da den samme løsning ikke nødvendigvis fungerer lige godt alle steder.

138 **Afslutning**

139 DSF arbejder for, at alle studerende har mulighed for et sted at bo, at boligerne er af
140 tilfredsstillende kvalitet, og at der er ordentlige vilkår på boligmarkedet.

141 Derfor mener DSF, at:

- 142 • En studiebolig skal være placeret således at afstanden ikke begrænser tilknytningen til
143 studiemiljøet
- 144 • Huslejen for en studiebolig må ikke overstige 50 % af SU'en
- 145 • Der skal være studieboliger nok til de studerende i og omkring alle studiebyerne
- 146 • Forsøgsordningen med øremærkning af grunde til alment byggeri skal gøres
147 permanent og udvides
- 148 • Der skal afsættes flere kommunale midler til nybyggeri af studieboliger
- 149 • DSF skal arbejde for, at der bygges flere betalelige og bæredygtige studieboliger,
150 herunder kollegier
- 151 • Midlertidige boliger må ikke prioriteres over langtidsholdbare boligløsninger
- 152 • Der bør indføres en national boliggaranti ved studiestart
- 153 • Indsatsen for at hjælpe særligt udsatte grupper med boligmangel er vigtig og skal
154 bibeholdes
- 155 • Information om rettigheder på boligmarkedet skal være let tilgængelige for studerende
- 156 • Der må ikke diskrimineres på boligmarkedet på baggrund af eksempelvis etnicitet, køn,
157 nationalitet eller uddannelsesvalg
- 158 • Der skal altid sidde et flertal af studerende med i indstillingsudvalgene til kollegie- og
159 ungdomsboliger
- 160 • Det bør tilstræbes at der højst er ét indstillingsudvalg i hver kommune