



Studenterrådets boligpolitikpapir

Når unge starter på et studie, er det oftest ikke blot et trin videre i uddannelsessystemet, men også en anledning til at tage skridtet ud på boligmarkedet. Det er en begivenhed i den enkeltes personlige udvikling og selvstændiggørelse fra sine forældre. En bolig er ikke bare et nødvendigt opbevaringslokale for en selv, der gør, at man kan have sin daglige gang på et universitet. Det er altafgørende for den studerendes selvforståelse og evne til at præstere på sit studie, at der er styr på boligforholdene. Positiv boligmobilitet er afgørende for den studerende. Når man er ung, tænker man progression i sit boligvalg og sjældent på at slå sig ned. Studier på et moderne universitet forudsætter desuden at man kan flytte rundt, eksempelvis i forbindelse med praktik eller udvekslingsophold. Derfor er en studerende til stadighed boligsøgende og stiller løbende større og større krav til boligen. Det er vigtigt for den studerendes selvstændighed og selvværd at have boligforhold, man kan invitere folk hjem til.

**Studenterrådet
ved Aarhus Universitet**

Fredrik Nielsens Vej 2-4
8000 Aarhus C

Tlf.: 87 15 38 64
kontor@sr.au.dk
sr.au.dk

Disse forhold kombineret med et ekstremt presset boligmarked i Aarhus er med til at skabe en desperation hos de studerende, der gør, at de stiller sig tilfredse med de vilkår, de tilbydes. Boligmarkedet er så komplekst indrettet, at de færreste reelt har nogen at søge hjælp hos, der er i stand til at gennemskue forholdene. Det er også umuligt for den nye studerende at sammenligne med venner og medstuderende, da de også ligger under for urimelige forhold. Mange er så desperate, at de ikke stiller de nødvendige kritiske spørgsmål, endsige opsøger information om sine rettigheder, så man undgår at blive taget ved næsen.

Aarhus har ligesom resten af landet en for svag lejerbevægelse, som ikke har tilstrækkelig styrke til at sætte en politisk dagsorden. Typiske problemer er: For høj husleje, for lange ventelister, penge under bordet, manglende bevidsthed om lejernes rettigheder, moralsk kriminalisering af kritiske lejere, ulovlige eller ingen lejekontrakter, og lejekontrakter med falske oplysninger om boligens tilstand.

Studerende på det almene boligmarked

Nybyggeri af boliger

Aarhus vokser og der kommer år for år flere indbyggere til. Også antallet af studerende vokser. Frem mod 2028 forventes det, at der i alt vil være over 7.000 nye studerende på de videregående uddannelser. Aarhus Kommune har efter mange år med en fodslæbende holdning til den nødvendige udbygning af ungdomsboligmassen endelig tilkendegivet, at der skal bygges flere boliger. Således har man hævet kvoten for nybyggeri fremadrettet og fremrykket planlagte byggerier for at dæmme op for noget af den boligmangel vi ser allerede i dag.

Studenterrådet har igennem mange år peget på udbygningsbehovet og er derfor tilfredse, når det lader til, at byrådet endelig har fået øjnene op for problemet. Vi vil følge tæt, om løfterne holdes.

Samtidig mener vi, at byrådet bør hæve kvoten, så andelen af ungdomsboliger i byen generelt bliver større. Det er vores holdning, at det er for uambitiøst blot at bevare status quo.

Denne boligtype er så værdifuld og giver så meget for både de studerende og for byen, at andelen bør hæves.

Boliggarantien

I Aarhus bryster kommunen sig af at have en boliggaranti. Studenterrådet ser ikke den nuværende boliggaranti som en reel garanti. Boliggarantien virker på den måde, at man kan få anvist sin første bolig i Aarhus, hvis man søger om det. Studenterrådet ser to problemer med den ellers fine ordning:

For det første at boliggarantien i dag reelt set ikke løser flaskehalsproblemerne og at kommunen derfor er nødt til at gøre brug af midlertidige foranstaltninger, der for så vidt ikke løser de studerendes boligbehov i studiestarten. Det er reelt blot en venteliste ovenpå en anden venteliste. En midlertidig forbedring kunne være, at man udvider mængden af boliger, der er omfattet af garantien. I dag er det sådan, at kun boliger med seks måneders ventetid eller derunder ved studiestart er omfattet af garantien.

Det andet problem er den manglende fleksibilitet i ordningen. Afviser man den anviste bolig, man får via boliggarantien, så mister man retten til at få en bolig igennem ordningen. Studerendes boligbehov er vidt forskellige, det samme er boligerne omfattet af boliggarantien, hvilket der ikke tages højde for. På den måde er boliggarantien for mange ikke en reel mulighed, men blot en formel ordning, der ikke er til meget gavn ude i den virkelige verden.

Internationale studerende oplever i forbindelse med deres start på Aarhus Universitet ofte problemer med at finde en bolig. Derfor mener studenterrådet også at boliggarantien bør omfatte dem.

Hvad er en rimelig husleje?

Socialministeriet har fastsat et loft på kvadratmeterprisen i nybyggede almene ungdomsboliger, der skal sikre rimelige huslejer. Herudover kan kommunen yde ungdomsboligbidrag til nedbringelse af huslejen i ungdomsboligerne.

Danske elever og Studerendes Kollegieråd's boligundersøgelse¹ konkluderer, at en rimelig pris er omkring 3.000 kr. i månedlige boligudgifter (dette inkluderer udgifter til vand, varme, el samt eventuel boligsikring). Det er, hvad man har råd til, hvis man ikke skal arbejde mere end de 10 timer i ugen, som videnskabsministeriet anbefalede for at undgå studietidsforlængelse og forringet studiepræstation.

¹ <http://www.kollegieraad.dk/sites/default/files/2009-Boligunders%C3%B8gelsen%20Slutrapport%20juni2010.pdf>

Alligevel er lejen for mange af de almene ungdomsboliger og offentligt støttede kollegieværelser i Aarhus højere end 3.000 kr. pr. måned. Kommunen bør stræbe efter, at lejen på almene ungdomsboliger og offentligt støttede kollegier via støtteordningerne nedbringes til det anbefalede niveau.

Kommunens anvisningsret

Kommunerne har en social anvisningsret til hvert fjerde ledige værelse på almene kollegier og almene ungdomsboliger. I nogle tilfælde bor de socialt anviste, der ikke nødvendigvis studerer, længe 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 fjerde 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.

Vi har naturligvis forståelse for, at kommunen også har en social boligudfordring at løse, men der er forhold nok i forvejen som presser studerende ud på det mere risikable private boligmarked. Principielt er vi imod at mennesker anses til kollegier, hvis ikke de også samtidig studerer, så længe der ikke er tilstrækkeligt med boliger til de studerende. Generelt skal der bygges flere boliger for at komme problemet til livs. Indtil da foretrækker Studenterrådet, at den kommunale anvisningsret bruges til boliger i den almindelige almene sektor snarere end på kollegier med høj udflytningsrate.

Studerende på det private boligmarked

Vilkårene på det private boligmarked i Aarhus er stærkt kritisable. 27,1% af de studerende bor privat. Det er et udlejers marked, hvor mange studerende er lette ofre for bolighajer. Lejernes Landsorganisation (LLO) har sågar eksempler på, at kriminaliteten er så organiseret, at man i andre byer inviterer grundejerforeningen i Aarhus ud for at oplære andre afdelinger i, hvilke beskidte tricks man kan bruge overfor lejere. Otte ud af ti privatudlejede boliger i Aarhus har en for høj husleje i forhold til, hvad der er lovligt. Dette er udtryk for, at huslejenævnet i Aarhus ikke er i stand til at løfte sin opgave.

Huslejenævnet i Aarhus Kommune

Strukturen i huslejenævnet er, at der sidder tre mand og afgør sagen. Der er en, som taler lejerens sag, og en, som taler udlejerens sag, og en formand, som har den afgørende stemme. LLO har i deres praksis klart erfaret, at huslejenævnet giver lempelige arbejdsvilkår for udlejere ved f.eks. ikke at kræve dokumentation for renovering af lejligheder med argumentet, at det ville være for stor en byrde for udlejer at skulle dokumentere sit virke. Dette har blandt andet ført til misbrug af § 5 stk. 2 i Boligreguleringsloven, der tillader udlejer selv at fastsætte huslejen, hvis han laver forbedringer på lejemålet for 208.000 kr. Dette har også betydet, at et stort antal studievenlige boliger er forvundet fra markedet, fordi huslejen er steget så meget, at den ikke længere er til at betale

med en SU som primære indtægt. Studenterrådet ønsker boligreguleringslovens § 5, stk. 2. afskaffet.

Et andet problem med huslejenævnet er behandlingstiden. Der findes eksempler på en behandlingstid på op til et år. Det betyder, at en lejer må finde sig i lange perioder med en husleje, der potentielt er for høj. Samtidig må man leve i konflikt med sin udlejer, hvilket tit involverer forskellige former for chikane. På grund af den lange behandlingstid opgiver lejere, hvoraf en stor del er studerende, ofte at forfølge sager i huslejenævnet.

Lejerbevægelsen

I den bedste af alle verdner, havde vi en stærk lejerbevægelse, der kunne sikre, at lovgivning som § 5 stk. 2 i Boligreguleringsloven aldrig så dagens lys, og som kunne begrænse, hvad udlejere turde lave af fusk. De studerende udgør en meget stor og særligt udsat del af lejerne i Aarhus, og Studenterrådet bærer derfor et ansvar for, at lejerbevægelsen styrkes, med de studerende som fokus.

Et andet væsentligt skridt for at forbedre de studerendes boligforhold er at informere de unge om deres rettigheder som lejere. Den moralske kriminalisering af lejere giver sig udtryk i, at hvis folk møder op med sine forældre eller stiller kritiske spørgsmål til kontraktforhold, daler deres chancer for at få lov at leje boligen. Det er de færreste, som stiller krav til deres udlejere, og det gør, at de kan udvælge de mest ukritiske lejere. Studenterrådet vil derfor arbejde for at ændre fokus fra moralsk kriminalisering af lejerne til en kriminalisering af boligjerne. LLO spiller en central rolle i genskabelsen af en kultur med respekt for lejerrettigheder.

Afslutning

Skal Aarhus være Danmarks bedste studieby kræver det, at vi får et andet og et bedre boligmarked end det vi har i dag. Der skal bygges flere studieboliger, priserne skal ned og der er brug for bedre forhold på det private boligmarked.

Studenterrådet arbejder for:

- At Byrådet hæver kvoten for almene studieboliger.
- At boliggarantien ændres, så den omfatter samtlige kollegier i Aarhus
- At boliggarantien gøres mere fleksibel så imødekommer, at studerende har forskellige boligbehov.
- At internationale studerende bliver sidestillet med danske studerende i forhold til boliggarantien.
- At lejen for almene studieboliger i Aarhus ikke må overstige 3.000 kr.
- At den kommunale anvisningsret ikke må gælde mere end en fjerdedel af værelserne på et enkelt kollegium.
- At boligreguleringslovens § 5 stk. 2 bliver afskaffet.
- At huslejenævnenes praksis ændres, så behandlingstiden nedsættes og der kræves større dokumentation fra udlejere.
- At lejerbevægelsens indflydelse styrkes.