



Kristiansand
kommune

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR KRISTIANSAND KOMMUNE 2024 – 2034

Vedtatt i bystyret 19. juni 2024.



Innhold

1. Innledning.....	3
1.1 Målgruppe.....	4
1.2 Boligsosialt arbeid i Kristiansand	4
1.3 Formål	5
1.4 Dialog og medvirkning i planarbeidet.....	6
2. Utfordringsbildet	7
2.1 Befolkningen i Kristiansand	7
2.2 Status for boligmassen og boligbehovet	12
3. Mål og tiltak.....	17
3.1 Mål: Flere skal kunne eie egen bolig	18
3.2 Mål: Leie skal være et trygt alternativ	20
3.3 Mål: Sosial bærekraft i boligpolitikken	23
3.4 Mål: Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse.....	25
4. Oppfølging av planen	27
Vedlegg 1 Rammebetingelser.....	28
Vedlegg 2 Vedtak av planen i bystyret 19.06.2024.	31

1. Innledning

Det er viktig for alle å ha et godt sted å bo. Dette gir nødvendige rammer for å kunne ha det bra og mestre livet. Godt boligsosialt arbeid er derfor viktig for å lykkes med kommunens målsetning om at kommunen skal være *Attraktiv og miljøvennlig, Inkluderende og mangfoldig og Skapende og kompetent*¹.

Kommuneplanens samfunnsdel med visjonen «Sterkere sammen» er førende for arbeidet med boligsosial handlingsplan. Vanskeligstilte skal i tråd med kommuneplanen være en del av det inkluderende og mangfoldige samfunnet, og det forutsetter lokalsamfunn som er i stand til og villige til å inkludere. Det forutsetter også en utvikling av den kommunale boligmassen som er bedre tilpasset målgruppens behov og et tjenestetilbud som kan bistå vanskeligstilte i å bevare boforhold.

Arbeidet med planen har blitt ledet av en arbeidsgruppe bestående av deltakere fra Helse og mestring, By- og stedsutvikling, Økonomi og Samhandling og innovasjon. Direktørene for Helse og mestring, By- og stedsutvikling og Økonomi har vært styringsgruppe for arbeidet.

For å danne et godt grunnlag for det videre boligsosiale arbeidet i kommunen er det nødvendig å ha en felles forståelse av utfordringsbildet. Det har blitt gjennomført workshops med fagpersoner i kommunen og innspillmøter med eksterne samarbeidspartnere og brukerorganisasjoner. I tillegg er revisjonsrapporter om kommunens boligsosiale arbeid og eiendomsforvaltning, aktuelle utredninger og politiske vedtak, benyttet som grunnlag i arbeidet med den boligsosiale handlingsplanen.

Fra 1. juli 2023 trådte den nye loven om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet i kraft. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. I loven er det presisert at kommunen skal samarbeide på tvers av sektorer og samordne tjenestene sine. Videre er det fastsatt i loven at kommunen skal ha oversikt over boligbehovet i kommunen.

For å følge opp lovkravene er det viktig å ha gode arenaer for samhandling på tvers av fagområder, samt med eksterne aktører, som er viktige bidragsyttere inn i det boligsosiale arbeidet. Kommunal bolig er ikke en lovpålagt oppgave, men kommunen har en plikt til å bistå personer som er vanskeligstilt på boligmarkedet og som ikke på egenhånd er i stand til å skaffe seg bolig for seg selv og sin familie.

¹ Kommuneplanens samfunnsdel – Sterke sammen – Kristiansand mot 2030.
https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/a24ef3a9861b4fdab0d2f208d3d7bceb/15.10.20_kristiansand-kommune---rev.-rapp.-samfunnsdel-komm.plan_06.10.20.pdf

1.1 Målgruppe

I tråd med definisjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet, beskrevet i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken², er målgruppen for denne planen:

Innbyggere som på grunn av helsemessige og/eller sosiale utfordringer av vanskelig karakter er vanskeligstilte på boligmarkedet, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe av innbyggere, men er et samlebegrep som brukes om personer og familier som er ute av stand til å få dekket boligbehovene sine selv. Det betyr at ingen diagnose, tilstand, alder, funksjonshemming, etnisitet, økonomisk situasjon eller andre individuelle forhold i seg selv fører til at man er i målgruppen, med mindre de samtidig er ute av stand til å selv skaffe seg en bolig.

Årsaken til behovet for bistand er variert og sammensatt. Derfor kreves det tilpassede tiltak i det boligsosiale arbeidet, både når det gjelder boliger og tjenester. Noen trenger litt hjelp i en kortere periode, mens andre kan ha behov for mer omfattende hjelp over lang tid.

1.2 Boligsosialt arbeid i Kristiansand

I utgangspunktet er det den enkelte innbygger sitt ansvar å skaffe seg et sted å bo. Dette er presisert i innledningen til nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken, hvor det står: *«Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo, og de fleste gjør det på egenhånd. Boligpolitikken handler derfor i stor grad om å stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser.»*

Det boligsosiale arbeidet er likevel omfattende og involverer mange aktører i kommunen. For å lykkes med arbeidet er det etablert flere arenaer for koordinering og samarbeid på tvers av kommunens enheter, samt med eksterne aktører innen offentlig forvaltning og frivillige organisasjoner. I tabellen under gis en oversikt over aktuelle oppgaver og ansvarlige i kommunen knyttet til kommunens boligsosiale arbeid.

² Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) – Alle trenger et trygt hjem
<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdaterert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

Direktørområde	Kommunalsjefområde /enhet	Oppgave
By- og stedsutvikling	Klima og arealutvikling	Overordnet arealplanlegging
	Plan og bygg	Område- og detaljregulering
	Eiendom / Boligenheten	Anskaffelse og forvaltning av kommunale utleieboliger (utleier)
	Eiendom / Bygg og eiendomsforvaltning	Anskaffelse og forvaltning av formålsbygg
Samhandling og innovasjon	Strategi	Analyse og modeller for framskrivning
Helse og mestring	Forvaltning og koordinering	Startlån. Oversikt over bolig- og tjenestebehov. Vedtak om kommunal bolig og oppfølgingstjenester. Bestilling av kommunale boliger. Fremskaffe boliger til 1.gangsbosetting.
	Livsmestring	Ambulerende oppfølgingstjenester. Drift av bemannede boliger, inkl. nødbolig.
	NAV	Midlertidig botilbud (nødbolig)
	Hjemmetjenester og rehabilitering	Hjemmetjenester (hjemmesykepleie og praktisk bistand)
	Helsefremming og inkludering	1.gangsbosetting – oppfølging av beboer
	HM-direktørens stab Forvaltning og koordinering	Plan og strategi Boligsosial handlingsplan
Kultur og innbyggerdialog	Kommunikasjon og innbyggerdialog	Bostøtte Gjeldsrådgivning Utsendelse av tildelingsbrev Leiekontrakt og nøkkeloverlevering
Oppvekst	Barne- og familietjenester	Overgang fra barnevernsinstitusjon til kommunal tjeneste/bolig
Økonomi	Økonomistyring	Økonomiplan og investeringsbehov
	Regnskap	Innkrevning av husleie

Tabell 1. Oppgaver og ansvarlige i kommunens boligsosiale arbeid.

1.3 Formål

Kommunens overordnede visjon er «Sterkere sammen», beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel. Denne gjelder for alt kommunen jobber med. Spesielt satsingsområdet

Inkluderende og mangfoldig i samfunnsdelen, er relevant for arbeidet med den boligsosiale handlingsplanen:

«Inkluderende og mangfoldig omhandler innsatsen for at alle innbyggerne skal oppleve økt livskvalitet, mestring, tilhørighet, trygghet og inkludering, og viser hvordan kommunen vil utvikle en mangfoldig, aldersvennlig og helsefremmende by med reduserte levekårsforskjeller, basert på tillit til hverandre. Alle skal ha mulighet til å delta likeverdig og aktivt i samfunnet og utviklingen av det. Gjennom tidlig innsats legges det til rette for gode oppvekstsvilkår og likeverdig tilgang til utdanning og arbeid. Reduserte levekårsforskjeller vil fremme tillit, demokratisk deltakelse og god folkehelse, sikre innbyggerne like muligheter og motvirke utenforskap.»

Mål for planen:

Målet med planen er å sørge for at det er egnede boliger for vanskeligstilte husstander i gode bomiljø, og at vanskeligstilte på boligmarkedet får bistand til å mestre boforholdet og beholde boligen.

1.4 Dialog og medvirkning i planarbeidet

For å få en felles forståelse av utfordringsbildet knyttet til vanskeligstilte på boligmarkedet, har det blitt gjennomført en rekke innspillmøter ved oppstarten av planarbeidet og oppfølgende møter i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget.

Ansatte i kommunen, politikere, eksterne samarbeidspartnere og brukerrepresentanter har kommet med innspill knyttet til utfordringer, muligheter og konkrete forslag til tiltak.

Innspillene som har kommet inn er oppsummert i et eget notat. Konkret er innspillene benyttet til å utfylle utfordringsbildet i kapittel 2, og til formulering av mål og tiltak i kapittel 3.

2. Utfordringsbildet

Norge og verden er inne i en urolig tid, som også kan påvirke antall vanskeligstilte på boligmarkedet. Det har over noe tid vært høy prisvekst i Norge, på for eksempel mat og strøm. Dette bidrar til at flere har utfordringer med å få pengene til å strekke til. I tillegg har rentene steget og byggekostnadene økt, noe som medfører at det har blitt dyrere å eie og kjøpe bolig. Pris- og rentevekst fører også til at det bygges færre boliger, noe som igjen kan gjøre det vanskeligere å kjøpe egen bolig. Krigen i Ukraina har ført mange flyktninger til Norge, noe som skaper større press på leiemarkedet for boliger lokalt og nasjonalt.

I vedtatt økonomiplan kommer det klart frem hva som er hovedutfordringene knyttet til boligsituasjonen for innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har en stor utfordring med å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet som har krav på kommunens bistand til å skaffe egnet bolig og individuelt tilpassede tjenester. I hovedsak skyldes dette at den kommunale boligmassen ikke er tilpasset behov i målgruppen. Dette gir blant annet utslag i kostbare en-til-en løsninger, både innenfor rus- og psykisk helsefeltet og habiliteringsfeltet.

Etterslepet på boligetableringer i forhold til behovet gir økte ventelister, press på nødboliger og utfordringer med å ta imot utskrivningsklare pasienter fra sykehuset. Det er også en vedvarende bekymring for innbyggere som periodevis utgjør en trussel mot samfunnsvernet knyttet til at kommunen ikke har tilstrekkelig differensierte og tilrettelagte boliger og tjenestetilbud. Flere som utskrives fra døgnpostene ved sykehuset har behov for et så omfattende tjenestetilbud at det er vanskelig for kommunen å ivareta dette i form av hjemmetjenester.

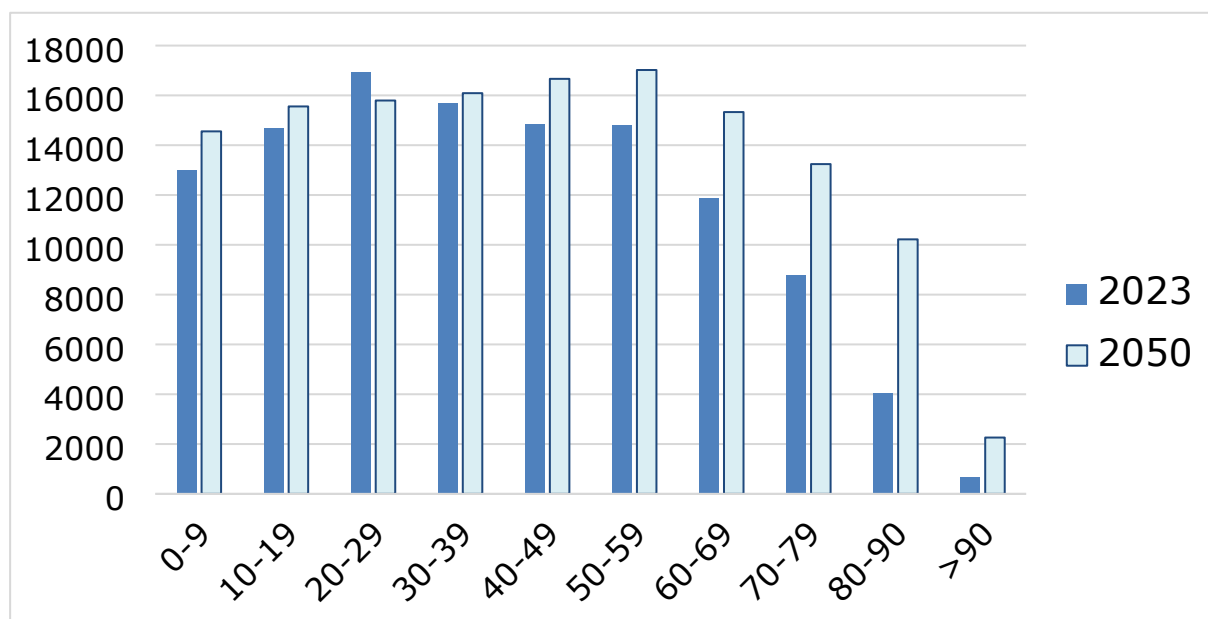
I de neste kapitlene beskrives befolkningsutviklingen i Kristiansand, og mer detaljert hvordan utfordringsbildet er i kommunens aktuelle tjenester og hvordan statusen for boligmassen og boligbehovet er.

2.1 Befolkningen i Kristiansand

I kommunens samlede utfordringsbilde³ pekes det på at det vil bli store endringer i demografi, blant annet med en økende andel eldre sammenliknet med andel yrkesaktive. Andelen personer med demens forventes å øke, og det er en tendens til økning av unge uføre. Videre er det i Kristiansand en relativt høy andel personer med levekårsutfordringer, i tillegg til at det er sosiale helseforskjeller i befolkningen, som kan ha betydning for antall vanskeligstilte på boligmarkedet.

³ Økonomiplan 2024 – 2027 [Økonomiplan 2024-2027 \(framsikt.net\)](https://framsikt.net)

Det bor ca. 117 000 innbyggere i Kristiansand pr.1.1.2024. Befolkningsveksten har over tid ligget på i overkant av 1 % årlig. Aldersfordelingen i befolkningen i 2023 og framskrevet alderssammensetning i 2050 er vist i figuren under. Vi ser at det vil være stor vekst i de eldste aldersgruppene, med størst økning i alderskategorien 80-90 år. For de yngste aldersgruppene vil befolkningsveksten være liten, for gruppen 20-29 år vil det bli en nedgang.



Figur 1. Alderssammensetning for befolkningen i Kristiansand i 2023 og i 2050.

Med økt alder følger multimorbiditet, det vil si flere kroniske sykdommer samtidig, og et større behov for tjenester og tilrettelagt bolig. Antall eldre som er vanskeligstilt på boligmarkedet kan forventes å øke i takt med andelen eldre. Boligundersøkelsen fra Kristiansand i 2018 og for Søgne og Songdalen i 2021, viser at de fleste eldre ønsker å bli boende i sine nåværende lokalområder. Dette må tas høyde for når boligsammensetningen i bydelene skal planlegges.

Nasjonal studie viser at innvandrere eller norskfødte med innvandrerbakgrunn er overrepresentert blant de som er vanskeligstilt på boligmarkedet.⁴ Denne gruppen utgjør rundt 20 % av befolkningen i Kristiansand, dette er omtrent på nivå med landet ellers.

Barnefamilier er en målgruppe som blant annet er prioritert til virkemidler som kan føre til eie av egen bolig. Det er imidlertid en del større barnefamilier som har behov for kommunal utleiebolig og som det kan være utfordrende å skaffe tilpasset bolig til. Det er også registrert økning av vanskeligstilte i yngre aldersgrupper (eldre ungdom og unge voksne), som har behov for oppfølging i tilknytning til boforhold.

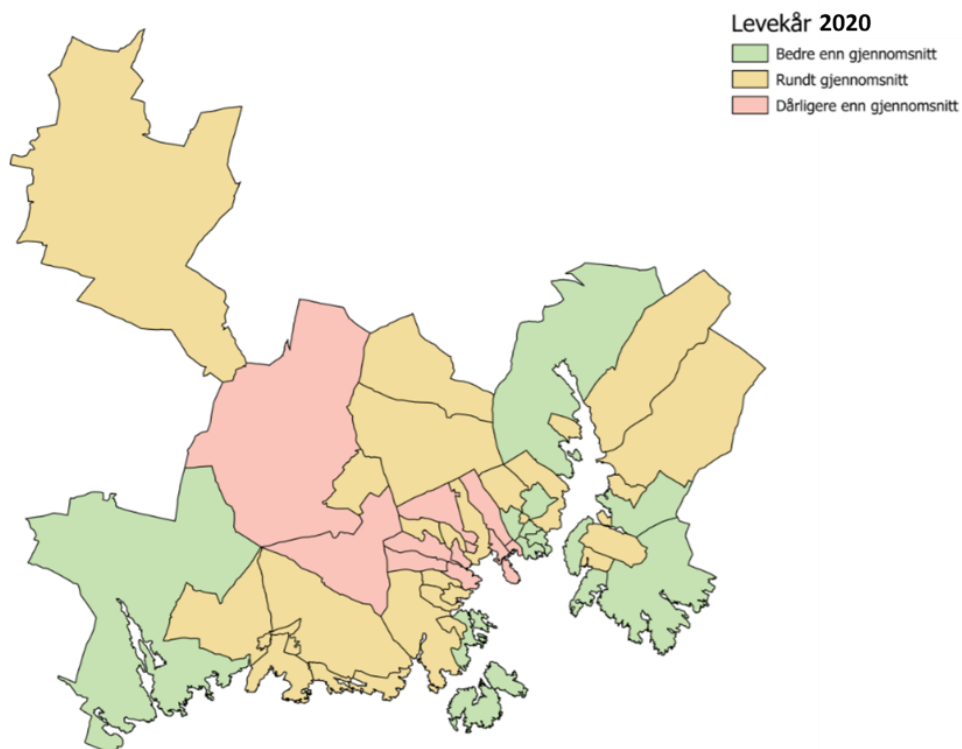
⁴ Rapport fra SSB om hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet: [Vanskeligstilte på boligmarkedet \(ssb.no\)](https://ssb.no)

Sosioøkonomisk status

Den sosioøkonomiske profilen, det vil si, utdanningslengde, yrkesstatus, og inntektsnivå, har betydning for hvordan det går i livet og hvilke levekår du lever under, for eksempel om du kan eie egen bolig, om du må leie eller trenger hjelp til boligsituasjonen.

Kristiansand kommune kommer dårligere ut enn landsgjennomsnittet når det gjelder flere grunnleggende sosioøkonomiske faktorer, som utdanning, arbeid og inntekt.

Det er systematiske forskjeller på levekårene i Kristiansand, blant annet målt ved sosioøkonomiske faktorer. Statistikk viser at det er opphopninger av levekårsutfordringer noen områder i kommunen, illustrert i figuren under. Dette betyr også at risikofaktorer for å bli vanskeligstilt på boligmarkedet ikke er jevnt fordelt på lokalområder i kommunen.



Figur. Opphopning av levekårsutfordringer. Sammenstilling av indikatorene: Barn i lavinntektshusholdninger, frafall fra videregående skole, lavt utdanningsnivå, registrerte arbeidsledige, mottakere av arbeidsavklaringspenger, sosialhjelpsmottakere, unge uførepensjonister, husholdninger som leier bolig.

Personer som kan være i risikogruppe for å bli vanskeligstilte på boligmarkedet, med tanke på lav sosioøkonomisk profil, er blant annet personer som mottar sosialhjelp, arbeidsavklaringspenger eller som har lav utdanning, det vil si grunnskole som høyeste utdanningsnivå.

Det er aktivitetsvekst i tjenestene til personer med kognitive funksjonsnedsettelse og i tjenestene til personer med psykiske lidelser og/eller rusmiddelavhengighet. Veksten er

knyttet til yngre brukere med store og sammensatte behov. Det er stadig flere krevende enkeltsaker med hensyn til kompetanse, bemanning og fysisk tilrettelegging. Helse og mestring og Oppvekst ser også en økning i antall barn og unge som får diagnoser innenfor autismespekteret. Dette er personer som er i risikozonene for å kunne bli vanskeligstilt på boligmarkedet.

Kommunen ser en utvikling i retning av flere utskrivninger fra spesialisthelsetjenesten innen rus- og psykisk helsefeltet (ROP). Det er et økende press, både på boliger med heldøgns bemanning til personer med samtidige rus- og psykiske lidelser, og på institusjonsplasser. Dette er krevende, både med hensyn til økte driftsutgifter og økt investeringskostnader.

Personer med nedsatt funksjonsevne

Utviklingshemming er en samlebetegnelse for ulike diagnoser og tilstander knyttet til kognitive, språklige og sosiale vansker. I rapporten *Utviklingshemmedes bosituasjon 2021*⁵, utarbeidet av NTNU Samfunnsforskning, fremgår det at utviklingshemmedes boligsituasjon skiller seg mye fra andres, ved at mange bor i bofellesskap, men også med at få eier egen bolig. Eierandelen er på rundt 25 prosent i motsetning til befolkningen ellers, der nær 80 prosent eier sin egen bolig. Det er et potensiale for at flere utviklingshemmede kan eie egen bolig, da mange har forutsigbar inntekt. For mange i denne gruppen er boligbehovet kjent over lengre tid for kommunen. Kommunen har ikke tall for hvor mange voksne utviklingshemmede som bor hos sine foreldre, men tall fra 2022 viser at det i Kristiansand er ca. 430 uføre som bor sammen med foreldrene⁶. Flere av disse kan potensielt eie eller leie egen bolig.

I den Nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken⁷ er det vist til fire indikatorer som kan bidra til å belyse statusen når det gjelder antall vanskeligstilte på boligmarkedet. Indikatorene og statusen for Kristiansand er beskrevet under.

1. Vanskeligstilte på boligmarkedet

Ved siste nasjonale kartlegging gjennomført av SSB i 2019, var det ca. 179 000 personer i Norge som var vanskeligstilte på boligmarkedet. Vanskeligstilte er i denne kartleggingen beregnet ut ifra lavinntekt, høy gjeldsbelastning og /eller trangboddhet. I Kristiansand var det 3758 personer som ut ifra denne definisjonen var vanskeligstilte i 2019.

2. Vedvarende vanskeligstilte på boligmarkedet

Vedvarende vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som har kommet inn under definisjonen som vanskeligstilte i tre sammenhengende år. Vi har ikke lokale tall for

⁵ [Utviklingshemmedes bosituasjon_web.pdf \(samforsk.no\)](#)

⁶ [Kristiansand - Personer med nedsatt funksjonsevne - Boligsosial monitor \(husbanken.no\)](#)

⁷ Vedlegg 1 Vanskeligstilte på boligmarkedet – Antall og utvikling
<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/vedlegg-1-vanskeligstilte-pa-boligmarkedet-antall-og-utvikling.pdf>

dette, men nasjonale tall viser at ca. en tredjedel av de som er vanskeligstilte er vedvarende vanskeligstilte på boligmarkedet.

3. Barn i husholdninger med lavinntekt, som leier og bor trangt

I henhold til SSBs definisjon av trangboddhet bor 9 % av befolkningen i Kristiansand trangt, det tilsvarer 10.300 personer⁸. Som indikator er det antall barn i familier som bor trangt som skal vektlegges. I 2022 var det 656 barn i Kristiansand som bodde i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt. Dette er en nedgang fra 958 barn i 2018⁹.

4. Antall bostedsløse

Ved siste nasjonale telling av personer uten fast bopel (bostedsløse) i 2020, ble det registrert 58 personer i Kristiansand. Dette er en nedgang fra 2016 hvor det ble registrert 93 personer uten fast bopel¹⁰. Antall husholdninger som bor i midlertidig botilbud over tid gir også et bilde av hvordan situasjonen er med tanke på bostedsløshet i kommunen. I 2023 var det i Kristiansand 37 husholdninger som bodde i midlertidig botilbud sammenhengende i mer enn 3 måneder. 11 husstander har bodd i midlertidig bolig over 3 måneder i løpet av året. Antallet har økt gradvis fra 2019, hvor det var 19 husholdninger som hadde bodd i midlertidig botilbud i mer enn tre måneder sammenhengende.

Virkemidler i boligsosialt arbeid

Kommunale boliger er et av flere virkemidler for å bidra til å skaffe bolig til vanskeligstilte. Kristiansand kommune mottar årlig ca. 1 200 søknader om kommunal bolig, hvor ca. 60 % er nye søknader.

Et annet virkemiddel kommunen har, er muligheten for å tildele startlån. Som tabellen under viser blir nær 3 av 4 utbetalte startlån gitt til husstander som leier bolig.

⁸ SSB 2015. Def på trangboddhet: 1: Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller en person bor på ett rom og 2) Antall kvadratmeter(p-areal) er under 25 kvm pr person.

⁹ Tallene er hentet fra Husbankens Boligsosial monitor: <https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/4204/Kristiansand>

¹⁰ Tallene er hentet fra Husbankens Boligsosial monitor: <https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/4204/Kristiansand>

Startlån – søknader og utbetalinger i Kristiansand				
År	2020	2021	2022	2023
Antall søknader om startlån	738	754	748	696
Antall avslag på søknader	387	361	404	450
Antall utbetalte lån	106	107	150	123
Utbetalt beløp (kr)	117 300 000	109 200 200	241 500 000	227 300 000
Andel barnefamilier	46 %	54 %	57 %	58 %
Antall fra leie til eie bolig	78	68	109	100
Herav kommunal leiebolig	17	11	11	23
Privat leiebolig	61	57	98	77
Andel utbetalte lån fra leie til eie	74 %	64 %	73 %	74 %

Tabell 2 Oversikt over søknader og utbetalinger av startlån.

Kommunen jobber systematisk for å sjekke ut eierpotensialet ved alle søknader om kommunal bolig, både for nye søkere og ved søknad om fornyelse av leieforholdet. Saksbehandlere for kommunal bolig og startlån jobber i samme enhet, noe som er en viktig forutsetning for å lykkes med å få husstander fra å leie til å eie sin egen bolig.

Det relativt høye antallet med avslag på søknader skyldes i hovedårsak at søker ikke kvalifiserer for startlån, ut ifra de vilkår som de statlige retningslinjene gir.

Husbanken gikk tom for utlånsmidler høsten 2023, kommunen fikk dermed ikke lånt inn tilstrekkelig ekstra midler. Dette førte blant annet til at nær 200 søknader måtte avslås uten realitetsbehandling. Det er grunn til å tro at dette også medførte en nedgang i antall søknader i årets siste måneder.

For 2024 har kommunen planlagt å låne inn totalt 320 millioner kroner til startlån, tilsvarende tall for 2023 var 160 millioner. Utviklingen er positiv og følger av et vedvarende og kontinuerlig arbeid med å hjelpe vanskeligstilte til å etablere seg i egen bolig. Total utlånsportefølje per 31. desember 2023 er kr 887 889 094,- fordelt på 1207 lån. Kommunens sikring mot tap er i all hovedsak knyttet til pant i den enkeltes låntakers bolig.

2.2 Status for boligmassen og boligbehovet

Gode boliger og trygge boforhold er grunnleggende for å utvikle Kristiansand kommune som en inkluderende og mangfoldig by, som er ett av satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. En av strategiene til satsingsområdet er: «*Bruk av boligpolitikken til å redusere levekårsforskjeller og utvikle et variert og rimelig boligtilbud i hele kommunen.*»

Kommunen plikter å bidra til å skaffe egnet bolig i trygge omgivelser, omgivelser som skal være trygge for hele nærmiljøet. I arbeidet med å skaffe boliger til vanskeligstilte er det mange målkonflikter. Hensynet til barn, unge, eldre og andre som kan være sårbare i et nabomiljø, veier tungt når kommunen tildeler boliger. Det vil alltid kunne oppstå utfordringer som må håndteres i samarbeid med beboere og nabolag.

Boligmarkedet – eie og leie

Det ordinære boligmarkedet i Kristiansand har skilt seg ut fra andre storbyer ved at prisveksten har vært lav og en stor andel av boligene kan kjøpes med en ordinær inntekt. Sykepleierindeksen, dvs. andel boliger en enslig sykepleier kan få finansiering til å kjøpe, har på det høyeste vært over 60 prosent. I de siste årene har boligprisveksten i Kristiansand steget noe, likevel viser sykepleierindeksen for 2023 at hele 45,7 prosent av boligene på markedet kan kjøpes av en enslig sykepleier.

For de som ikke ønsker eller kan eie egen bolig, er leie alternativet. Andelen husholdninger som leier bolig i Kristiansand er ca. 24 prosent, som er likt med nivået nasjonalt. Studentene, som ikke er vanskeligstilte på boligmarkedet, utgjør klart den største gruppen av leietakere i Kristiansand.

Leieprisene henger i hovedsak sammen med boligprisene, leieprisene er derfor generelt lavere i Kristiansand enn andre sammenlignbare byer. Leienivået har vært uendret i mange år, men predikert husleiepriser i Kristiansand fra SSB viser at det er noe økning på prisene for noen typer utleieobjekter de senere årene.

Antall bosatte flyktninger varierer veldig fra år til år, avhengig av situasjonen i verden. Etter krigen i Ukraina brøt ut i 2022 har antall bosatte flyktninger i kommunen økt kraftig, og var på 454 og 540 i henholdsvis 2022 og 2023. Kristiansand kommune er anmodet om å bosette ytterligere 595 flyktninger i 2024. Flyktninger bosettes i hovedsak i private utleieboliger. Bosetting av mange flyktninger kan derfor gi et økt press på leieboligmarkedet og kan bidra til økte leiepriser.

I Kristiansand er de fleste som leier ut privatpersoner, men det er en utvikling i retning av at flere profesjonelle aktører bygger boliger med formål om å leie ut.

Kommunens boligmasse

Kommunen er en utleieaktør kun for innbyggere som ikke selv er i stand til å dekke sitt eget boligbehov, jf. definisjonen i kap. 1.1. Den kommunale boligmassen er et sentralt virkemiddel for å dekke behovene som det ordinære leiemarkedet ikke håndterer. En stor del av boligene er ikke tilstrekkelig tilpasset til brukergruppen og har til dels et betydelig vedlikeholdsetterslep. Dette gjør at kommunen ikke får tildelt rett type boliger til alle brukere, samtidig som vedlikeholdsetterslepet kan føre til at kommunens eiendomsverdi forringes ved at boligmassen forfaller.

Det er også svært utfordrende å sikre areal og tilpasse og utvikle eksisterende boligmasse til innbyggere som trenger botilbud med hensiktsmessig beliggenhet, tilpasset deres behov. By- og stedsutvikling opplever, sammen med Helse og mestring, at dette er et krevende arbeid, også med tanke på at bo- og nærmiljø skal ivaretas på en

god måte. Det blir viktig fremover å sikre et arealstrategisk arbeid som ivaretar målgruppens behov, samtidig som man legger til rette for at kommunen sammen med innbyggerne kan jobbe bedre med å utvikle lokalsamfunn som kan inkludere dem av oss som ikke på egenhånd er i stand til å skaffe og beholde et boforhold.

Samlet disponerer kommunen totalt ca. 2 080 boliger for utleie. Boligene kan deles inn i fire hovedkategorier; boliger for habilitering, boliger for rus og psykisk helse, omsorgsboliger og ordinære boliger som ikke er forbeholdt konkrete grupper. Antall boliger i de ulike kategoriene framgår av tabellen under. I tillegg til disse boligene, har kommunen avtaler med ideelle organisasjoner om tildelingsrett til boliger. Per i dag gjelder dette avtale om kjøp av bolig- og tjenestetilbud til 21 boliger hos Blåkors for personer med rusutfordringer, og tildelingsrett til 8 boliger for ettervern hos Filadelfia.

Type bolig	Antall (ca.)	Kommentar
Habilitering (HAB) bofellesskap – samlokaliserte boliger	290	Bemannede bofellesskap
Rus og psykisk helse (ROP) bofellesskap – samlokaliserte boliger	150	Boliger som kan ha stedlig bemanning
Utleieboliger (Fysisk tilrettelagt og for vanskeligstilte)	1 400	Ca. 970 leiligheter, hovedandelen i store boligkompleks. Ca. 90 eneboliger og ca. 340 i annen småhusbebyggelse
Omsorgsboliger	240	Ikke en del av kommunens boliger for vanskeligstilte, tildeles personer som trenger pleie og omsorg.
Totalt	2 080	

Tabell 3. Oversikt over boligkategorier for vanskeligstilte.

Boligene omfatter både boliger som kommunen eier og boliger som eies av stiftelsene. Det er vedtatt at Kristiansand boligstiftelse og Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger skal oppløses, og at Kristiansand kommune da vil bli eier av disse boligene. Vedtektene til stiftelsene styrer hvem som kan tildeles disse boligene, per i dag er boligene til Kristiansand boligstiftelse forbeholdt eldre og funksjonshemmede.

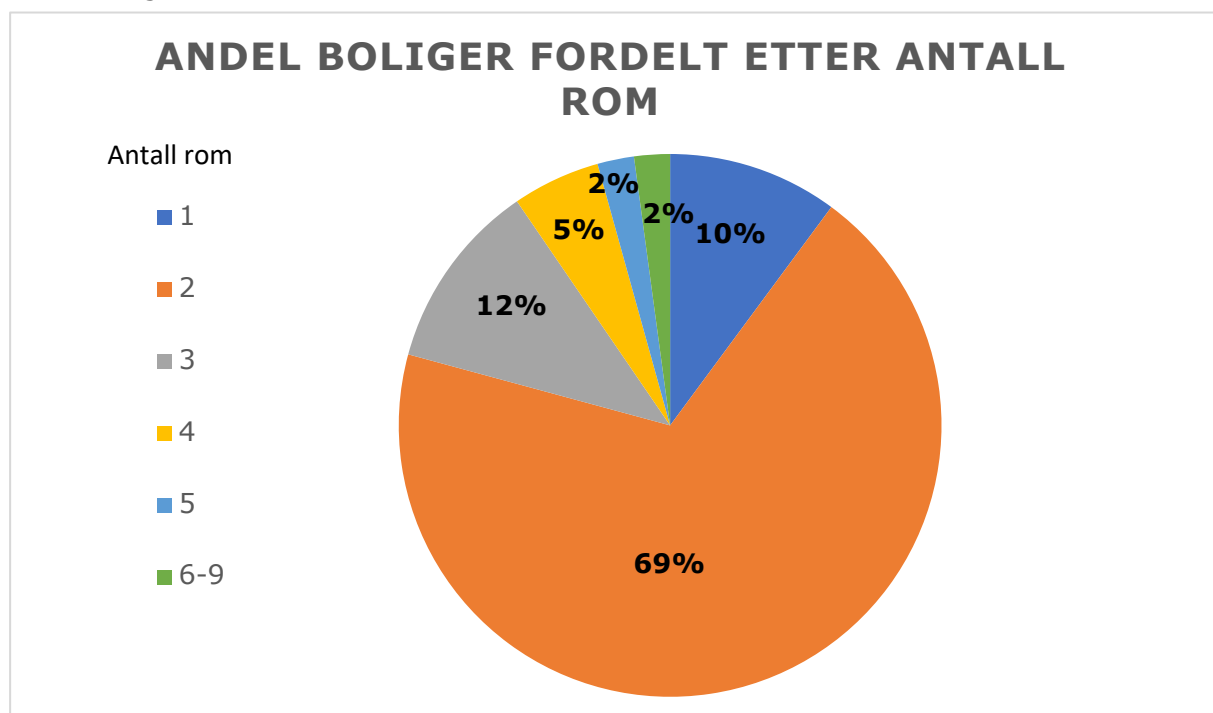
Boliger fordelt på eierskap	
Kristiansand kommune	1 230
Kristiansand boligstiftelse	550
Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger	250
Kongens senter	50
Sum	2 080

Tabell 4. Kommunalt disponerte boliger, fordelt på eierskap.

I tillegg til utleieboligene disponerer kommunen 32 midlertidige boliger, fordelt på 26 kommunale og 6 private leieavtaler. Dette dekker tidvis ikke behovet for midlertidige boliger, og det benyttes derfor hotellrom og campingplasser i tillegg. Det er lang

venteliste på kommunale boliger og boligmassen er dårligst tilpasset de som i størst grad er utsatt for gjentatt bostedsløshet. Mange bor i nødbolig over lang tid, noe som bryter med både nasjonale målsettinger og kommunens egne ambisjoner på feltet.

Ca. 70 prosent av boligene kommunen disponerer for utleie er toromsleiligheter. Omtrent 75 prosent av boligene ligger i blokkbebyggelse med mer enn 5 boenheter, ca. 20 prosent ligger i småhusbebyggelse med 2 eller flere boenheter og de resterende boligene er eneboliger.



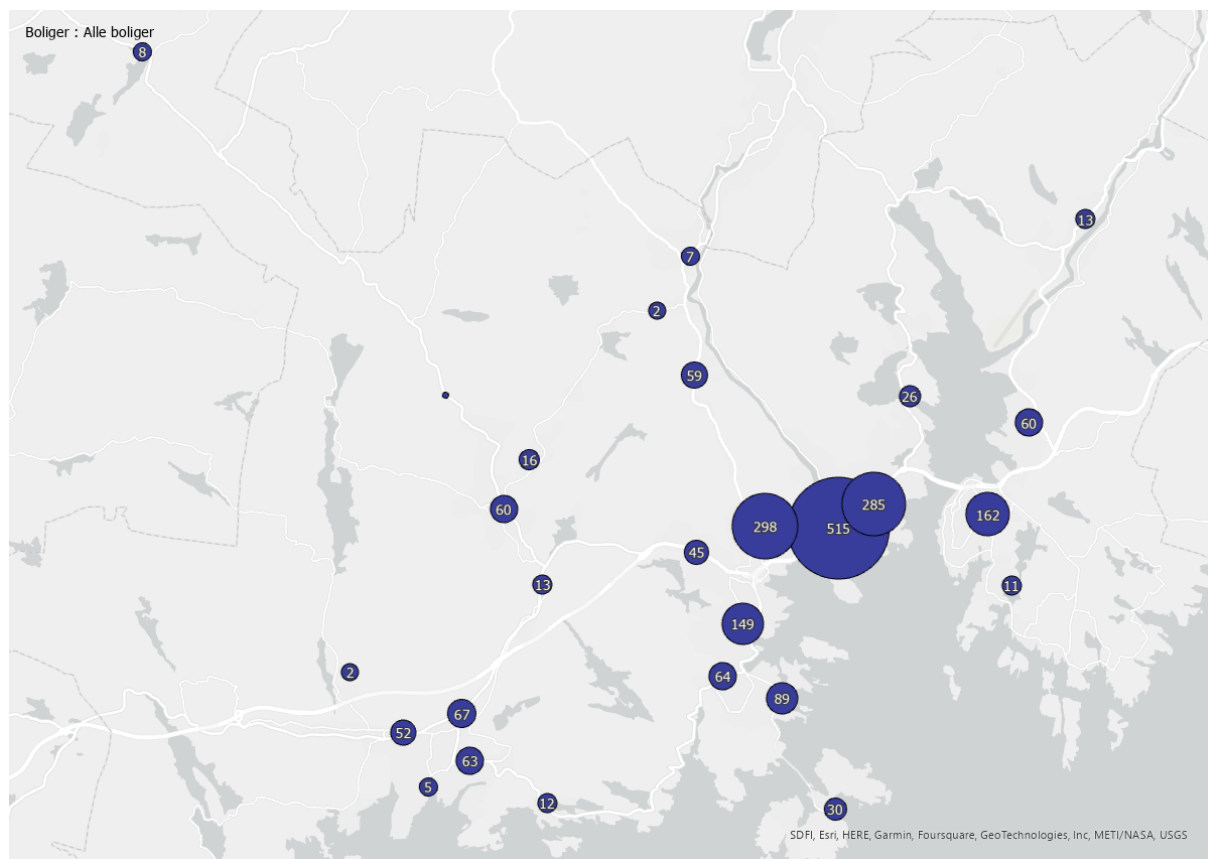
Figur 2. Fordeling av boliger, sorter etter antall rom i boligene.

Det framgår av flere innspill til planarbeidet at boligmassen ikke er tilpasset behovet. Det er per 01.12.2023 111 husholdninger på venteliste for å få kommunal bolig. Av de som er på venteliste for kommunal bolig er det 14 barnefamilier med til sammen 38 barn. 70 har utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse, hvorav 33 har et tjenestebehov som tilsier tilstedeværende personal og oppfølging hele eller deler av døgnet.

Ut ifra hvem som er på venteliste har kommunen per i dag behov for flere boliger til personer med utfordringer knyttet til rusmiddelavhengighet og psykisk helse. Det er behov for flere boliger som har en skjermet plassering, hvor det er få boliger lokalisert på samme sted, og som samtidig ligger nær kollektivtilbud.

Per november 2023 var ca. 180 av kommunens boliger ubebodde. Av disse pågår det vedlikehold av ca. 60. Resten består i stor grad av leiligheter i større boligkompleks eid av Kristiansand boligstiftelse, hvor formålsparagrafen styrer hvem som kan bosettes, noe som gjøre at hoveddelen av de som står på venteliste ikke kan tildeles disse boligene.

Kartet under viser antall boliger kommunen disponerer i de ulike delene av kommunen. Som oversikten viser, er mange av kommunens boliger lokalisert i eller i nærheten av Kvadraturen.



Figur 3. Oversikt over geografisk fordelingen av kommunale boliger i kommunen.

Over tid har budsjettene til vedlikehold vært lave, noe som har ført til at kommunen har et stort etterslep på vedlikehold av boligmassen. Beskrivelse av status for boligmassen og oppfølging av vedlikeholdsetterslepet framgår av Eiendomsstrategien, som er under utarbeidelse.

Oppsummering – hovedutfordringer knyttet til boligmassen kommunen disponerer

- En stor andel av boligmassen, som er eid av stiftelser er forbeholdt målgrupper som i liten grad samstemmer med de som står på venteliste for en kommunal bolig.
- Tre av fire boliger inngår i store boligkomplekser. Dette er krevende med tanke på beboersammensetning og utelukker ofte tildeling til de som er mest vanskeligstilt.
- I enkelte områder i kommunen er det mange samlokaliserte boenheter, uten at disse har tilknyttet stedlig bemanning.
- Det er for få enkeltstående boliger som ligger litt skjermet og er robuste, både med tanke på plassering og utforming.
- Det har vært et etterslep på etablering av boliger med stedlig bemanning, flere av de eksisterende byggene egner seg ikke godt til målgruppene som har behov for heldøgnstilbud.
- Flere bofellesskap for habilitering tilfredsstiller ikke dagens krav til blant annet HMS.

3. Mål og tiltak

Boligsosial handlingsplan er en temaplan for kommunens boligsosiale arbeid. Planen følger opp de nasjonale målene satt for den sosiale boligpolitikken i strategien *Alle trenger et trygt hjem*¹¹:

1. Flere skal kunne eie egen bolig
2. Leie skal være et trygt alternativ
3. Sosial bærekraft i boligpolitikken
4. Tydelig roller, og nødvending kunnskap og kompetanse

Det er i strategien rettet en særlig innsats mot dem som står i fare for å bli bostedsløse, barn og unge, og personer med nedsatt funksjonsevne. Dette er i tråd med kommunens prioriteringer i det boligsosiale arbeidet.

De nasjonale målene er satt som overordne mål i planen, i kapittel 3.1. til 3.4. De overordnende målene er konkretisert med delmål (slik vil vi ha det) med tilhørende tiltak. Tiltakene som er markert med blå er nye tiltak eller en styrking av etablerte tiltak, mens de som er markert med grønt er videreføring av etablert praksis.

Til hvert enkelt tiltak er det satt opp hvem som ansvarlig for oppfølging. Den enheten som er nevnt først har ansvar for å sørge for at tiltaket blir fulgt opp. I tillegg er det til tiltakene satt tidspunkt for gjennomføring og anslått økonomiske konsekvenser.

¹¹ Alle trenger et trygt hjem – Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024).
<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf>

3.1 Mål: Flere skal kunne eie egen bolig

1. Flere skal kunne eie egen bolig				
Slik vil vi ha det (delmål)	Tiltak	Ansvar	Tidspunkt	Økonomiske konsekvenser
1.1 Det er et variert tilbud av boliger i det ordinære boligmarkedet. Kommunen har en god boligforsyning som bidrar til et prisnivå som gjør at flest mulig kan dekke sitt boligbehov i det ordinære boligmarkedet, inkludert husstander med relativt lav inntekt.	1.1.1 Ved utarbeidelse av nye arealplaner skal det lages en helhetlig analyse av boligtilbudet i området, for å sikre en variert boligbebyggelse. Dette følges videre opp i utbyggingsavtaler og utbyggingsprogram.	Plan og bygg og utbyggingsstaben	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.
1.2 Flere kan kjøpe egen bolig.	1.2.1 Gjøre informasjon om mulighet for boligkjøp ved hjelp av startlån og tilskudd lettere tilgjengelig for publikum og godt kjent for aktuelle aktører i kommunen.	Forvaltning og koordinering i samarbeid med Innbyggerdialog	Løpende	Innenfor gjeldende rammer Be om økt ramme til startlån.
	1.2.2 Styrket økonomisk og sosialfaglig rådgivning til de som antas å kunne komme i posisjon til å kjøpe egen bolig med veiledning over tid.	Forvaltning og koordinering og NAV.	2025 - 2028	Vurderes i forbindelse med rullering av økonomiplanen.
	1.2.3 Utarbeide lokale retningslinjer for tildeling av startlån og tilskudd som stadfester utlånspraksis kommunen ønsker å ha innen dette området (i samsvar med nåværende overordnede retningslinjer fra Husbanken).	Forvaltning og koordinering	Sak til politisk behandling høsten 2024.	Innenfor gjeldende rammer.
1.3 Barnefamilier har stabile og gode boforhold.	1.3.1 Utarbeide en praksis for å tilby barnefamilier som leier kommunal bolig, som kan håndtere et lån, å kjøpe boligen de bor i.	Forvaltning og koordinering i samarbeid med Bolig.	Løpende	Ja

	1.3.2 Barnefamilier videreføres som prioritert målgruppe for startlån og tilskudd.	Forvaltning og koordinering	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.
1.4 Flere utviklingshemmede skal få mulighet til å eie egen bolig.	1.4.1 Utviklingshemmede videreføres som prioritert målgruppe for startlån og tilskudd.	Forvaltning og koordinering	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.
	1.4.2 Sikre god informasjon og dialog om mulighet til å eie egen bolig.	Forvaltning og koordinering i samarbeid med Innbyggerdialog og livsmestring.	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.

3.2 Mål: Leie skal være et trygt alternativ

2. Leie skal være et trygt alternativ				
Slik vil vi ha det (delmål)	Tiltak	Ansvar	Tidspunkt	Økonomiske konsekvenser
2.1 De som har mulighet, leier privat bolig framfor kommunal bolig.	2.1.1 Dagens praksis for kommunal garanti for betaling av husleie utvides med en depositumsordning som også vil gjelde for skade på boligen.	NAV	Første halvdel av 2024	Innenfor gjeldende rammer.
	2.1.2 Kommunen viderefører praksisen med å benytte det private leiemarkedet til førstegangsbosetting av flyktninger.	Helsefremming og inkludering og Forvaltning og koordinering	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.
2.2 Kommunens utleieboliger er tilpasset og egnet for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.	2.2.1 Sikre systematisk og planmessig utvikling av boligmassen i tråd med kommunens nåværende og framtidige behov. Dette innebærer avklaring og oversikt over hva som skal anskaffes, avskaffes, oppgraderes, omdisponeres etc., på kort og lang sikt.	Bolig, Analyse og eiendomsutvikling, Forvaltning og koordinering, Helse og mestrings dir. – stab. Strategi og plan.	Sjekk opp mot eiendomsstrategien. Oppstart høsten 2024.	Utredning kan gjøres innenfor gjeldende rammer. Tiltak må innarbeides i økonomiplanen.
	2.2.2 Det avsettes en ramme i økonomiplanen for kjøp og salg av boliger. Økt tomgangsleie på grunn av tilpasning av boligmassen tas høyde for. Midler fra salg av kommunale boliger øremerkes til utvikling av boligmassen.	Eiendom	Ved rullering av økonomiplanen 2025 – 2028 Årlig oppfølging	Det må settes av en investeringsramme i økonomiplanen.
	2.2.4 Vurdere nåværende og fremtidige behov for samlokaliserte og bemannede boliger, samt fastsette beskrivelser av hva som tilbys i boliger med heldøgns bemanning (tjenestenivå). Formål og lengde på boforhold er en del av vurderingen.	Forvaltning og koordinering og Livsmestring	Ved rullering av økonomiplanen 2025 – 2028 Årlig oppfølging	Utredning kan gjøres innenfor gjeldende rammer. Eventuelle anskaffelser må innarbeides i økonomiplanen.

	2.2.5 Ved utvikling og anskaffelse av nye boliger skal følgende vektlegges særskilt: - Lokalisering nært kollektivtilbud - Boligsammensetningen i området - Boligen har livsløpsstandard - Tilfredsstillende brannvern - Tilrettelagt for varslings- og trygghetsteknologi. - Sikkerhetshensyn til beboere og ansatte	Bolig og Analyse og eiendomsutvikling.	Løpende	Det må avsettes midler til oppgradering av boligmassen.
	2.2.6 Ved leietakerskifte skal boligen klargjøres og settes i stand i henhold til Bolig sin standard.	Bolig	Løpende	Det må avsettes midler til vedlikehold.
	2.2.7 Utføre periodisk verdibevarende vedlikehold av boligene i henhold til plan for vedlikehold, jf. beskrivelse i Eiendomsstrategien.	Bolig	Løpende	Det må avsettes midler til vedlikehold. Boliger for rehabilitering er prioritert i økonomiplanen.
2.3 Det er trygt å bo i kommunale boliger	2.3.1 Boligmassen tilses systematisk blant annet med tanke på brannsikkerhet.	Bolig	Løpende	Tilsyn innenfor gjeldende ramme. Det må avsettes midler til vedlikehold.
	2.3.2 Oppfølgingstiltak skal tilbys leietakere som trenger det for å mestre bosituasjonen.	Forvaltning og koordinering	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.
	2.3.3 Tilby bruk av trygghets- og varslingssteknologi der det er hensiktsmessig.	Forvaltning og koordinering	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.
	2.3.4 Tydeliggjøre og forsterke samarbeidet mellom Forvaltning og Livsmestring som skjer i forbindelse med tildeling av bolig.	Forvaltning og koordinering og Livsmestring	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.

	2.3.5 Rask behandling av naboklager og bekymringsmeldinger. Videreutvikle tiltak som kan forebygge nabokonflikter og håndtere problemer som oppstår i nærmiljøet til kommunale boliger.	Forvaltning og koordinering, Livsmestring og Bolig	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.
2.4 Leie av kommunal bolig er et tilbud som er forbeholdt de vanskeligstilte på boligmarkedet.	2.4.1 Eksisterende retningslinjer for tildeling av kommunale boliger videreføres.	Forvaltning og koordinering	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.
	2.4.2. Det utarbeides en egen prosedyre for trygg og rask saksbehandling av saker som gjelder innbyggere med beskyttelsestiltak.	Forvaltning og koordinering	Høsten 2024	Innenfor gjeldende rammer.
2.5 Barnefamilier som er vanskeligstilt på boligmarkedet har stabile boforhold.	2.5.1 Barnefamilier prioriteres ved tildeling av bolig.	Forvaltning og koordinering	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.
	2.5.2 Utvidet varighet på standard leiekontrakt (3 år) vurderes hvis det kan bidra til økt forutsigbarhet for familiens bosituasjon.	Forvaltning og koordinering i samarbeid med Bolig.	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.

3.3 Mål: Sosial bærekraft i boligpolitikken

3. Sosial bærekraft i boligpolitikken				
Slik vil vi ha det (delmål)	Tiltak	Ansvar	Tidspunkt	Økonomiske konsekvenser
3.1 Det er en bærekraftig andel kommunale boliger i alle bydelene.	3.1.1 Gjennom områdesatsingen for Kvadraturen nordøst – Eg, vurdere hvordan en bærekraftig sammensetning av boliger og offentlige tjenester bør være i bydelen. Overføringsverdi til andre bydeler skal identifiseres.	Programmet for områdesatsingen.	Som en del av den femårige områdesatsingen.	Benytte tildelte midler.
	3.1.2 Plasseringen av nød- og rusboliger skal spres jevnt rundt i hele kommunen. Det skal vises varsomhet med å plassere nød- og rusboliger i nærheten av barnehager, barneskoler og mye brukte skoleveier. Slike boliger skal ikke lokaliseres i nærheten av hverandre. ¹²	Bolig, Analyse og eiendomsutvikling, Helse og mestrings dir. – stab. Strategi og plan.	Løpende	Innenfor gjeldende ramme.
3.2 Midlertidig botilbud (nødbolig) benyttes etter intensjonen som et kortvarig tilbud ved akutte situasjoner. Opphold skal som hovedregel ikke overstige 3 måneder.	3.2.1 Styrkingen av miljøvaktmesterfunksjon prøves ut med tanke på å øke kapasiteten i nødboligmassen.	Livsmestring i samarbeid med Eiendom	2024 – evalueres etter to år	Innarbeides i budsjettet om ordningen skal videreføres.
	3.2.2 Måltrettet og individuell oppfølging med utgangspunkt i den enkeltes ressurser og ønsker for fremtidig bolig. Metodikken som inngår i Housing first er eksempel på en slik tilnærming.	Livsmestring	Løpende	Innenfor gjeldende ramme.
3.3 Ingen er bostedsløse	3.3.1 Forebygge uønskede utkastelser fra kommunale boliger gjennom et styrket forpliktende samarbeid og samhandling mellom Livsmestring, Eiendom, Forvaltning og NAV.	Forvaltning og koordinering, Livsmestring, Bolig og NAV.	Løpende	Innenfor gjeldende rammer.

¹² Tiltaket kom inn ved den politiske sluttbehandlingen av planen i bystyret 19.06.2024. Punktet er lagt inn ordrett som vedtatt. Det må avklares hva tiltaket innebærer og avklares av hva slags type boliger punktet omfatter, jf. kategoriseringen av kommunale boliger i kap. 2.2. i planen.

	3.3.2 Videreutvikle kommunens rutiner og samarbeid med kriminalomsorgen og behandlingsinstitusjoner, for å sikre en god overgang til å bo i egen bolig.	Forvaltning og koordinering, Livsmestring og NAV	2024	Innenfor gjeldende rammer.
	3.3.3 Utvikle bolig- og tjenestetilbudet til innbyggere som har vært i rusbehandling som en del av ettervernet.	Forvaltning og koordinering, Livsmestring, Bolig og NAV.	2024 - 2028	Eventuelle tiltak innarbeides i økonomiplan.
	3.3.4 Vurdere hvilke bolig og tjenestetilbud kommunen må utvikle for ungdom som er vanskeligstilt.	Forvaltning og koordinering, Livsmestring og Barneverntjenesten.	2024 - 2028	Eventuelle tiltak innarbeides i økonomiplan.
3.4 Kommunen samarbeider godt med ideelle organisasjoner om det boligsosiale arbeidet.	3.4.1 Avklare hva ideelle organisasjoner kan bidra med og hvordan kommunen og organisasjonene skal samarbeide.	Direktør for Helse og mestring, Forvaltning og koordinering og Livsmestring og Kultur og innbyggerdialog.	2024 - 2025	Innenfor gjeldende rammer.

3.4 Mål: Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse

4. Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse				
Slik vil vi ha det (delmål)	Tiltak	Ansvar	Tidspunkt	Økonomiske konsekvenser
4.1 Kommunen har oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte på boligmarkedet.	4.1.1 Ha løpende oversikt over boligmassen gjennom fortløpende oppdatering av Plania.	Eiendom	Løpende	Innenfor gjeldende rammer
	4.1.2 Ha løpende oversikt over boligbehov (antall og type bolig). Videreutvikle modeller og verktøy for framskrivning av boligbehov.	Forvaltning og koordinering i samarbeid med Strategi	Løpende	Innenfor gjeldende rammer
	4.1.4 Avklare om hele eller deler av den nasjonale digitale løsningen for søknader, tildeling og forvaltning av kommunale boliger (KOBO) kan være et nyttig verktøy for Kristiansand kommune.	Forvaltning og koordinering og Eiendom.	Må vurderes i sammenheng med at Kristiansand i 2020 startet arbeidet med å implementere et nytt FDV-fagsystem for kommunale boliger (forvaltning, drift og vedlikehold).	Det koster ingenting å koble seg på KOBO, men det må tas høyde for kostnader og tidsbruk til lokale tilpasninger av eksisterende fagsystemer i en oppstartsfase.
4.2 Bolig og tjenestene som tilbys er tilpasset den enkelte bruker	4.2.1 Videreføre systematisk samarbeid mellom Livsmestring, Forvaltning og NAV i forbindelse med kartlegging og vurderinger av hvem som vil profitere på hvilke botilbud.	Forvaltning og koordinering	Løpende	Innenfor gjeldende rammer

	4.2.2 Vurdere organiseringen og innretningen av dagens ambulante team med tanke på god boligsosial oppfølging.	Livsmestring og Forvaltning og koordinering	2024 - 2025	Vurderingen kan gjøres innenfor gjeldende rammer. Konsekvenser av en eventuell endret organisering må innarbeides i økonomiplanen.
	4.2.3 Gjennomføre brukerundersøkelse i bofellesskap og samlokaliserte boliger på rus og psykisk helsefeltet.	Livsmestring i samarbeid med Helse og mestring stab	2025	Innenfor gjeldende rammer
4.3 Kommunens boligsosiale arbeid er godt koordinert	4.3.1 Vurdere eksisterende samarbeidsarenaer og etablere et kommunalt boligsosialt nettverk for å styrke kompetanse, samhandling og sikre oppfølging av boligsosial handlingsplan.	Helse og mestring i samarbeid med By- og stedsutvikling.	2024	Innenfor gjeldende rammer
	4.3.2 Vurdere organiseringen av kommunens boligsosiale arbeid, jf. vedtakene knyttet til opphevelse av boligstiftelsene.	Økonomi, Helse og mestring og By- og stedsutvikling	Sak framlegges 2024	Innenfor gjeldende rammer
4.4 Brukermedvirkning styrker det boligsosiale arbeidet.	4.4.1 Boligsosiale problemstillinger løftes opp i halvårlege møter i fag- og brukerrådet.	Helse og mestring og By- og stedsutvikling.	Årlig	Innenfor gjeldende rammer
	4.4.2 Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne orienteres om det boligsosiale arbeidet i forbindelse med rullering av økonomiplanen.	Helse og mestring og By- og stedsutvikling.	Årlig	Innenfor gjeldende rammer
	4.4.3 Prosjekt SAMSTED: Gjennom innbyggerdialog styrke holdninger til inkludering i lokalsamfunnet.	Områdesatsingen	2024 - 2027	Det er søkt om midler.
	4.4.4 Opprette et brukerråd for habilitering	Helse og mestring stab strategi og plan	Høsten 2024	Innenfor gjeldende rammer
	4.4.5 Housing first videreføres som prosjekt i 2024.	Livsmestring	2024	Det er søk om midler.

4. Oppfølging av planen

Det framgår av oversikten over mål og tiltak i kapittel 3 hvem som har hovedansvaret for oppfølging av de ulike tiltakene. De som er satt opp som ansvarlige skal ta initiativ til at tiltakene gjennomføres, men er ikke alene om å skulle gjennomføre de. Boligsosialt arbeid er et samarbeidsprosjekt, hvor vi er avhengige av at kommunen samarbeider på tvers, både internt og eksternt, for å lykkes. En nøkkel til godt samarbeid er dialog og en kultur hvor vi hjelper hverandre til å finne gode løsninger.

Ressurssituasjonen er trukket fram som en begrensning for å nå målsetningene knyttet til det boligsosiale arbeidet. Dersom gjennomføring av tiltakene beskrevet i kapittel 3 krever økte ressurser eller omdisponering av midler, må dette spilles inn til revidering av budsjett og økonomiplan.

Til hvert mål i handlingsplanen skal det settes indikatorer for å kunne følge med på utviklingen i statusen. Indikatorene skal utarbeides av de som har ansvar for oppfølging av tiltakene. Ut ifra tilgjengelig data og statistikk som er benyttet i utarbeidelsen av planen, er blant annet følgende indikatorer aktuelle å følge med på:

- Antall kommunale boliger fordelt på type boliger og fordelingen av kommunale boliger i ulike områder.
- Utvikling i Sykepleierindeksen og andre indekser for husholdningers kjøpekraft i boligmarkedet
- Utvikling i venteliste for kommunale boliger
- Antall ledige kommunale boliger
- Antall liggedøgn i midlertidige boliger (nødbolig)
- Utvikling i antall bostedsløse
- Utvikling i antall søknader om startlån, antall innvilgede startlån og andel av startlånene som går til barnefamilier og til personer med nedsatt funksjonsevne.
- Antall barnefamilier som har kjøpt sin kommunale bolig.
- Utvikling i andel utviklingshemmede som eier egen bolig.

Arbeidsgruppen som er etablert i forbindelse med utarbeidelsen av den boligsosiale handlingsplanen videreføres for å følge opp planen. Ved årsslutt skal det rapporteres på status for de ulike tiltakene i planen.

Planen har et tiårsperspektiv for å legge til rette for et kontinuerlig arbeid over tid, men skal revideres minimum hvert fjerde år.

Vedlegg 1 Rammebetingelser

Juridiske rammer

Føringer for kommunens arbeid knyttet til vanskeligstilte på boligmarkedet er forankret i flere lover, under nevnes de mest sentrale lovene:

Fra 1. juli 2023 trådte den nye **loven om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet** i kraft. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer, og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. I loven er det presisert at kommunen skal samarbeide på tvers av sektorer og samordne tjenestene sine. Videre er det fastsatt i loven at kommunen skal ha oversikt over boligbehovet i kommunen.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) har som formål å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Tilrettelegging for gode bomiljø og trygge oppvekst- og levekår er en viktig premiss for kommunal planlegging.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) har som formål å bidra til en samfunnsutvikling som fremme folkehelse, herunder utjevne sosiale forskjeller. Det følger av loven at kommunen skal ha oversikt over helsetilstanden i befolkningen og faktorene som påvirker helsen. Bolig er nevnt i loven som et av flere folkehelseiltak.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) har som formål å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte har mulighet til å leve og bo selvstendig. Det er i loven fastsatt at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for de som ikke klarer det selv.

Formålene med **lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (helse- og omsorgstjenesteloven)** er blant annet å bedre levekårene for vanskeligstilte, sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og å sikre samhandling. Kommunens ansvar for å tilby helse- og omsorgstjenester er forankret i denne loven.

Lov om husleieavtaler (husleieloven) gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag, og er styrende for leieavtalene kommunen inngår. I § 11-1 er det gitt særregler for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, hvor det er gitt hjemmel til å sette begrensninger for opptak av husstandsmedlemmer, fremleie og leietid.

Statlig boligpolitikk

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024) - Alle trenger et trygt hjem følger opp Regjeringens målsetning om at alle skal bo trygt og godt, og ingen skal være bostedsløse. I tillegg til nullvisjonen for bostedsløshet prioriteres to innsatsområder: Barn og unge skal ha gode boforhold, og funksjonshemmede, skal på lik linje med andre, kunne velge hvordan de skal bo.

Sentrale kommunale planer og vedtak

Kommuneplanens samfunnsdel med visjonen «Sterkere sammen» er førende for arbeidet med boligsosial handlingsplan. I planen er det fastsatt tre satsingsområder; attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig og skapende og kompetent.

Spesielt satsingsområdet *Inkluderende og mangfoldig* i samfunnsdelen, er relevant for arbeidet med den boligsosiale handlingsplanen:

«Inkluderende og mangfoldig omhandler innsatsen for at alle innbyggerne skal oppleve økt livskvalitet, mestring, tilhørighet, trygghet og inkludering, og viser hvordan kommunen vil utvikle en mangfoldig, aldersvennlig og helsefremmende by med reduserte levekårsforskjeller, basert på tillit til hverandre. Alle skal ha mulighet til å delta likeverdig og aktivt i samfunnet og utviklingen av det. Gjennom tidlig innsats legges det til rette for gode oppvekstvilkår og likeverdig tilgang til utdanning og arbeid. Reduserte levekårsforskjeller vil fremme tillit, demokratisk deltakelse og god folkehelse, sikre innbyggerne like muligheter og motvirke utenforskap.»

Utbyggingsprogrammet gir en oversikt over arealreserven kommunen har for boliger og næringsarealer. I programmet gis det blant annet en oversikt over befolkningsutvikling, boligsammensetning og forventet boligbygging. Programmet rulleres årlig.

I **økonomiplanen** vedtas kommunens prioriteringer for en fireårsperiode, denne rulleres årlig. Behovet for midler til drift og investeringer til kommunens arbeid knyttet til boliger og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet må innlemmes i økonomiplanen.

Kristiansands folkehelsestrategi 2022 – 2030 har som hovedmål at alle innbyggere opplever god helse og livskvalitet, uavhengig av hvem de er og hvor de bor i Kristiansand. Det er i folkehelsestrategien at det overordnede arbeidet med å sikre en utvikling til det beste for befolkningens helse er beskrevet. Strategien har tre innsatsområder: 1. Reduksjon av sosiale helseforskjeller i befolkningen, 2. Styrke oppvekst- og levekårsforhold, 3. Lokalsamfunn for god helse og livskvalitet.

Avgrensning mot arbeid med andre planer og strategier

Eiendomsstrategien for Kristiansand kommune er planlagt ferdigstilt i løpet av 2024. Strategien skal angi retning og rammer for en helhetlig og framtidsrettet prioritering, utvikling og styring av kommunens eiendomsvirksomhet. Det er i eiendomsstrategien at behovene knyttet til vedlikehold av den kommunale boligmassen konkretiseres, samt at det forankres at det skal lages en langsiktig behovsanalyse for tjenestebehovene og boligbehov for vanskeligstilte.

Arbeid med **temaplan for psykisk helse** pågår og er planlagt lagt fram til politisk behandling i løpet av våren 2024. Planen skal omfatte kommunens helhetlige og samordnede psykiske helsearbeid.

Rusmiddelpolitisk temaplan skal opp til politisk behandling i løpet av våren 2024. I arbeidet med planen har rusituasjonen blant innbyggerne i kommunen blitt kartlagt og beskrevet i notatet *Samlet russtatestikk 2022*. Planen skal handle om kommunens rusforebyggende arbeid for å redusere bruken av rusmidler og motvirke de negative konsekvensene av rusmiddelbruk.

Vedlegg 2 Vedtak av planen i bystyret 19.06.2024.

ORGANISASJON
Politisk sekretariat



Kristiansand
kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023023121
Saksbehandler Vibeke Wold Sunde

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	06.05.2024	37/24
2 Eldrerådet	08.05.2024	27/24
3 Helseutvalget	04.06.2024	35/24
4 Formannskapet	12.06.2024	61/24
5 Bystyret	19.06.2024	88/24

SLUTTBEHANDLING - BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR KRISTIANSAND KOMMUNE 2024 - 2034

BYSTYRET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.06.2024 SAK 88/24

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret vedtar Boligsosial handlingsplan for Kristiansand kommune 2024 – 2034, datert 23.04.2024.
(Enst.)
2. Tillegg til pkt. 3.3
Plasseringen av nød- og rusboliger skal spres jevnt rundt i hele kommunen. Det skal vises varsomhet med å plassere nød- og rusboliger i nærheten av barnehager, barneskoler og mye brukte skoleveier. Slike boliger skal ikke lokaliseres i nærheten av hverandre.
(40/17)

Forslag:

AP fremmet følgende forslag:

- «1. 3.5 Eldre skal kunne leve med verdighet og redusert ensomhet.
Tiltak:
 - Inkludere møteplasser og fasiliteter i nye boligområder som fremmer sosialt samvær og integrering av eldre i lokalsamfunnet.
 - Bidra til innovasjon og utvikling av boformer hvor ulike befolkningsgrupper kan bo sammen, dele ressurser og være til gjensidig støtte for hverandre i dagliglivet.
 - Opprette og støtte aktiviteter og fritidstilbud som er spesielt rettet mot eldre, for å fremme sosial deltakelse og redusere ensomhet
 - Stimulere til økt samarbeid med frivillige organisasjoner som kan bidra med besøkstjenester, aktivitetsgrupper og andre sosiale tilbud for eldre.
2. Oversendelsesforslag
Administrasjonen bes vurdere å komme tilbake til bystyret med en plan for

lokasjon og spredning av nødboliger, og rapportere kvartalsvis på status for nødboliger, herunder:

- Antall nødboliger og beliggenhet
- Status for nye eller planlagte nødboliger
- Oppfølging av vedtak om spredning av nødboliger
- utfordringer eller avvik, samt tiltak for å rette opp disse.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Bystyret ber om en sak som konkretiserer hvordan man innenfor kommunens basisorganisasjon kan styrke det helhetlige boligsosiale arbeidet på tvers av områdene, jf. planens punkt 4.3.1.»

SV/MDG fremmet følgende forslag:

«Nytt tiltak 3.1.2 i planen:

Ta i bruk verktøy som kommunal utpekingsrett, å sikre seg kommunale tomter og sette av arealer på kommunale tomter til bygging av kommunale boliger og leie-til eie-prosjekter i bydeler der det i dag er en underrepresentasjon av kommunale boliger. Tiltakene inkluderes i neste rullering av utbyggingsprogrammet.»

Voteringer:

SV/MDG sitt forslag falt med 39 mot 18 stemmer (AP/SV/MDG/Rødt/INP/KL).

AP sitt forslag nr. 1 falt med 35 mot 22 stemmer (AP/SV/MDG/Rødt/INP/KL/KONS/PS/Roy Fardal (PP), Svein-Harald Mosvold Knutsen (PP))

AP sitt forslag nr. 2, oversendelsesforslag, falt med 38 mot 19 stemmer (AP/SV/MDG/Rødt/INP/KL).

MDG sitt forslag falt med 38 mot 19 stemmer (AP/SV/MDG/Rødt/INP/KL/PS).

Formannskapetets innst. pkt. 2 ble vedtatt med 40 mot 17 stemmer (AP/SV/MDG/Rødt/PS).

Formannskapetets innst. pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.