

Boligsosial handlingsplan 2026-2029

Høringsforslag

1 Innledning

Boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og utgjør sammen med helse, utdanning og arbeid den fjerde pilaren i velferdssamfunnet. Det å bo dårlig eller være bostedsløs påvirker livskvaliteten negativt, og det blir vanskeligere å gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet, eller å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester. Det å skaffe seg et sted å bo er først og fremst et privat ansvar, og noe de fleste klarer på egenhånd. Det boligsosiale arbeidet handler om å skaffe boliger til vanskeligstilte og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Alle *må* bo, og med riktig hjelp *kan* alle bo.

1. juli 2023 trådte den nye loven om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet i kraft. Kommunal bolig er ikke en lovpålagt oppgave, men loven presiserer kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet med å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Kommunen skal også ha oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte, og sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av tjenester i det boligsosiale arbeidet. Den nasjonale målsettingen er at alle som trenger det skal få hjelp til å bo trygt og godt, og hjelp til å mestre boforholdet etter behov. Ingen skal være bostedsløse.

En grunnleggende faktor for å unngå boligsosiale problemer er å tilrettelegge for et bredt og velfungerende boligmarked gjennom en aktiv boligpolitikk, slik at terskelen for å skaffe seg en egnet bolig ikke blir for høy. Den sosiale boligpolitikken retter seg mot husholdninger som av ulike grunner ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig.

Målgruppen i denne planen er i hovedsak enkeltpersoner og familier med lave inntekter, flyktninger, personer med funksjonsnedsettelse og personer med rusavhengighet og/ eller psykiske lidelser.

1.1 Nasjonale og regionale føringer

Det boligpolitiske arbeidet i kommunen er forankret i nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken "Alle trenger et trygt hjem" (2021-2024), hvor hovedmålene er:

- flere skal kunne eie egen bolig
- leie skal være et trygt alternativ
- sosial bærekraft i boligpolitikken
- tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Kommunens samfunnsoppdrag på det boligsosiale området er gitt i følgende lover og bestemmelser:

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet som skal forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Den boligsosiale loven gir ikke rettskrav til bolig, men gir kommunen en aktivitetsplikt overfor vanskeligstilte. De viktigste boligsosiale oppgavene for kommunen er å bidra til at vanskeligstilte kan få og beholde eid eller leid bolig, bidra til å skape gode bomiljø og bistå til mestring av boforhold.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen som regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV-kontoret skal utføre. Formålsbestemmelsen uttaler blant annet at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal bistå vanskeligstilte på boligmarkedet og medvirke i kommunens boligsosiale arbeid. NAV-kontoret er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv, jf. § 27. Tjenester som retten til opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning, samt

økonomisk stønad, individuell plan og kvalifiseringsprogram er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet.

Det boligsosiale arbeidet viser også til følgende lovverk:

- Lov om folkehelsearbeid
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester
- Lov om husleieavtaler
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling

I forhold til FNs bærekraftsmål, er det boligsosiale arbeidet både et mål i seg selv og et viktig virkemiddel for å nå:

- Mål 1: Utrydde fattigdom
- Mål 3: God helse og livskvalitet
- Mål 10: Redusere ulikhet i samfunnet
- Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn.



Figur 1: FNs bærekraftsmål nr. 1, 3, 10 og 11.

1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2040, vedtatt i oktober 2022, er bygget opp rundt visjonen “Mangfold fra hav til hei” med verdiene “nær - grønn - nyskapende”. Planen har fem satsingsområder som skal bidra til at utviklingen fører oss i retning av visjonen og et bærekraftig samfunn.

Innenfor satsingsområdet “Gode liv - Like muligheter” skal det jobbes mot realisering av hovedmålet: “I Kvinesdal er alle innbyggere inkludert og opplever tilhørighet, trygghet og mestring”. Boligsosial handlingsplan søker å svare ut hvordan kommunen gjennom boligpolitikken kan utvikle et variert og rimelig botilbud i hele kommunen og slik bidra til å nå delmålet om at: “Kvinesdal har trygge og allsidige bomiljøer og botilbud”. I dette inngår arbeidet med å bistå vanskeligstilte slik at de kan eie sin egen bolig, at barn og unge har gode og stabile boforhold, og at personer med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de skal bo.

1.3 Forholdet til andre lokale og regionale planer

I tråd med “Regionplan Agder 2030” vil Kvinesdal kommune jobbe aktivt for at flere har tilgang på bolig og bomiljø tilpasset sin livssituasjon. Kommunen må utvikle inkluderende og trygge boliger og bomiljøer som ivaretar varierte behov knyttet til husholdningsstørrelse, alder, funksjonsevne, kjøpekraft og livssituasjon.

Kvinesdal kommune vil styrke bygdesentra og grender som er ett av "Regionplan Lister 2030" mål for å bidra til å redusere levekårsforskjeller. Lokalisering og utforming av bolig- og næringsområder skal skje gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

I gjeldende reguleringsplaner ligger det et stort potensiale for nye boliger. I tillegg kommer potensiale som ligger i områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og i kommunedelplaner. Utfordringene er at kommunens boligpotensiale først og fremst er rettet mot familieboliger (eneboliger, tomannsboliger og rekkehus). Kvinesdal kommune har en ubalanse mellom boligsammensetningen og sammensetningen av husholdninger. I 2024 var 80 % av alle boligene i kommunen eneboliger, mens 40 % av kommunens innbyggere var aleneboende (kilde SSB). Denne problemstillingen har bidratt til at det i arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel er inntatt arealprinsipp om at det ved utvikling av nye boligområder skal det stilles krav til varierte boligtyper- og størrelse for å sikre en differensiert boligstruktur.

2 Formål og planprosess

2.1 Formål med planen

Boligsosial handlingsplan for perioden 2026 – 2030 gir føringer for kommunens forvaltning, utvikling og investeringer innenfor det boligsosiale feltet, og følges opp gjennom prioriteringer i daglig drift, utviklingsprosjekter og prioriteringer i handlings- og økonomiplanen.

Gjennom planarbeidet er det kartlagt ulike behov for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, og handlingsprogrammet beskriver konkrete tiltak for hvordan Kvinesdal kommune kan møte nåværende og fremtidige utfordringer i det boligsosiale arbeidet. Med en god boligpolitikk kan vi oppnå gode resultater for både samfunnet, enkeltpersoner og økonomien.

2.2 Prosess og medvirkning

Boligsosial handlingsplan er utarbeidet av en tverrfaglig sammensatt arbeidsgruppe i kommunen hvor medvirkning utenfor arbeidsgruppen er søkt ivaretatt gjennom samarbeidsmøter, innspill og tilbakemeldinger fra ulike råd og representanter for brukere. Planen ble på et tidlig tidspunkt orientert om i rådet for personer med nedsatt funksjonsevne for å sikre at deres innspill ble hensyntatt i planarbeidet. Det har vært arrangert samarbeidsmøter med foreldre til barn og unge med nedsatt funksjonsevne/ psykisk utviklingshemming for å kartlegge fremtidige behov og se på ulike alternativ innenfor bolig og boformer. Innspill fra elderrådet og rådet for personer med nedsatt funksjonsevne i forbindelse med ulike scenarier for tilrettelagte boliger har også vært nyttig i planarbeidet.

2.3 Begrepsavklaringer

Vanskeligstilte på boligmarkedet er enkeltpersoner eller familier som av ulike årsaker ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet, og trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig. Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode eller trenger kun veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin. Andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre et boforhold. Representanter for disse kan være:

- **Enkeltpersoner og familier med lave inntekter** omfatter personer som har for lave inntekter til selv å kunne skaffe seg bolig i det ordinære boligmarkedet. Behov for bistand til denne gruppen vil variere i takt med endringer i arbeidsmarked og prisnivå på bolig- og utleiemarkedet.

- **Flyktninger** har ofte begrensede språkkunnskaper og kjennskap til å bo i norske boliger. Det er kommunen som er ansvarlig for framskaffelse av bolig ved førstegangsbosetting av flyktninger.
- **Personer med funksjonsnedsettelse** omfatter både personer med en psykisk utviklingshemming og lignende tilstander, samt personer som har omfattende skader og hjelpebehov grunnet fysiske funksjonsnedsettelse, sykdom eller skader. Dette gjelder blant annet unge voksne som skal flytte ut av foreldrehjemmet og personer som har behov for et høyere omsorgsnivå. For mange er boligbehovet godt kjent over lang tid, mens for noen oppstår boligbehovet akutt for eksempel etter sykdom eller ulykke.
- **Personer med rusavhengighet og/ eller psykiske lidelser** kan i hovedsak deles inn i tre hovedkategorier; personer med rusavhengighet, personer med psykisk lidelse og personer med ROP-lidelser (samtidig utfordringer med rus og psykisk helse). Personer med rus- eller psykiske helseutfordringer har et variert behov for typer boliger og for helse- og omsorgshjelp. Noen har kun behov for bolig, mens andre i tillegg har behov for helse- og omsorgstjenester.
- **Bostedsløse** er personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente, personer som nærmer seg løslatelse fra kriminalomsorgen eller utskrivning fra institusjon. Med akutt bostedsløshet menes personer som ikke har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet, f.eks. ved utkastelse, brann eller samlivsbrudd.
- **Eldre** med behov for tilrettelagte boliger. I takt med veksten i antall eldre, vil det også være et økende antall som bor i dårlig tilrettelagte boliger eller vurderes å ha særlig nytte av et tilrettelagt botilbud basert på kriterier som redusert fysisk førlighet, ensomhet og utrygghet. Mange i denne gruppen vil også være økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet, i den forstand at deres nåværende boligformue er for lav til å finansiere flytting til en enklere og mer lettstelt bolig.

Midlertidig botilbud (nødssituasjon) skal avhjelpe akutt bostedsløshet og er ikke ment å vare over tid. Et slikt tilbud skal være kvalitetsmessig forsvarlig ut fra den enkeltes behov, og skal sikre en selvstendig tilværelse med mulighet til å opprettholde relasjoner og sosialt nettverk, delta i alminnelige daglige aktiviteter, og kunne være i eller forsøke å finne seg arbeid. Hva som tilbys som midlertidig botilbud varierer fra kommune til kommune. Noen kommuner disponerer egne «nødboliger» til formålet, mens andre kommuner besørger hotell, hytter eller camping. Det er Nav kontoret i kommunen som er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Universell utformet bolig er boliger tilrettelagt alle typer funksjonsnedsettelse; bevegelse, syn, hørsel eller nedsatt kognitiv evne. Det er ikke krav om universell utforming i vanlige boliger, men boenheter på institusjon vil ha dette.

Tilgjengelig bolig er boliger tilrettelagt personer med nedsatt bevegelsesevne.

Livsløpsbolig er en bolig som er tilrettelagt for at man skal kunne bo der hele livet – uansett alder eller funksjonsevne.

Mikrohus er en frittstående boligbygning på inntil 30 m² BRA, med én boenhet. Bygningen har én etasje uten kjeller, og kan ikke overstige en høyde på 4,5 meter over bakken. Mikrohus har forenklete tekniske krav sammenlignet med ordinære boliger, og er unntatt fra flere bestemmelser i byggt teknisk forskrift (TEK17), blant annet krav til tilgjengelighet, trinnfrihet og snusirkel.

Housing First er en metode for varig bosetting av personer med rusavhengighet og/eller psykiske helseutfordringer. Modellen bygger på prinsippet om at bolig er en grunnleggende menneskerett, og at et trygt hjem er en forutsetning for å kunne gjøre positive endringer i livet. I stedet for å stille krav om rusfrihet eller behandling i forkant, tilbys deltakerne en ordinær bolig med tett oppfølging fra

tverrfaglige tjenester. Målet er å sikre stabile boforhold og styrke den enkeltes mestring og livskvalitet. Kvinesdal kommune har benyttet Housing First siden 2022, men mangler per i dag tilstrekkelige ressurser og egnede boliger for å implementere modellen fullt ut.

3 Utfordringsbilde

For å dekke dagens behov og imøtekomme endringer i befolkningen må kommunen tenke nytt i forhold til boligtilbud, både med tanke på utforming, lokalisering og boformer. Boligbygging i og nært sentrum bidrar positivt til sentrumsutvikling, gir innbyggere kortere avstand til nødvendige tjenester og motvirker ensomhet. Ved å samle flere funksjoner i samme bygg kan man skape trygge og gode møteplasser på tvers av alder og funksjonsnivå, og bidra til økt aktivitet og større mangfold. Boligmassen bør bestå av både selveier- og utleieboliger til en overkommelig pris. Videre bør man også jobbe for at de som kan bo i ordinære boliger får den hjelpen de trenger for å bo der. Pågående planarbeid med arealutvikling må legge til rette for bygging av sentrumsnære, mindre boenheter. For å styrke den sosiale bærekraften er det viktig at boligene som bygges er av god kvalitet og varierte nok til å dekke ulike behov i befolkningssammensetningen. Det er også viktig å være oppmerksom på innbyggernes skiftende behov gjennom ulike livsfaser, og det bør stilles krav om at nyoppførte boliger bygges som livsløpsboliger.

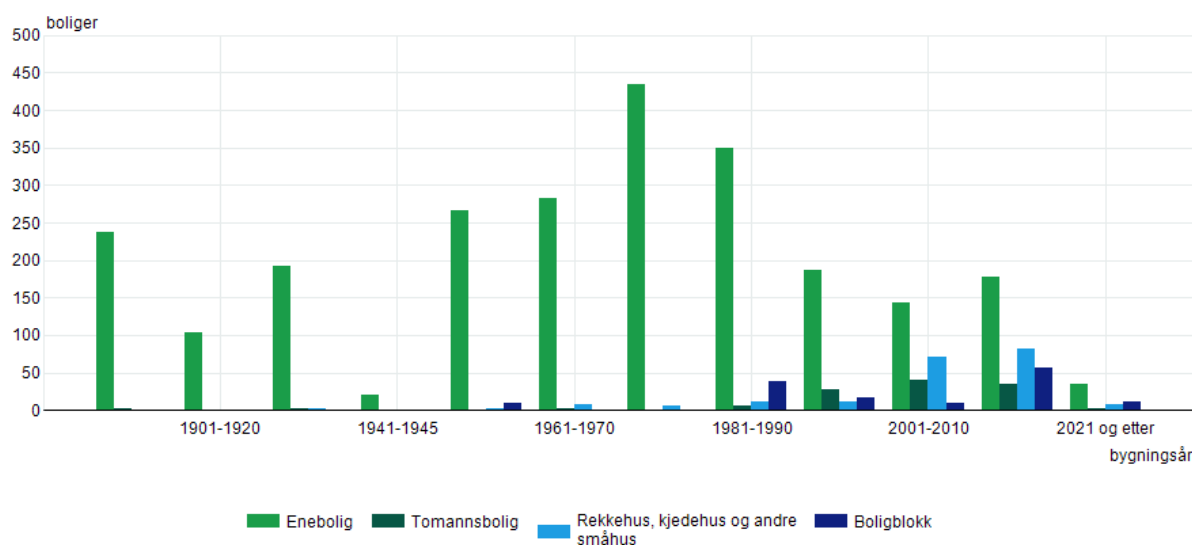
3.1 Befolkningsstruktur, boligmasse og boligmarked

Kvinesdal er en langstrakt kommune med spredt bebyggelse fra Feda i sør til Fjotland i nord. 42% av innbyggerne er bosatt i sentrumsområdet Liknes, mens den resterende befolkningen stort sett er jevnt fordelt i de ulike grendene i kommunen. Andel innbyggere i sentrum har holdt seg stabil de siste årene, mens det har vært en større økning i den sørligste delen av kommunen. Områdene nord for sentrum opplever nedgang.

SSBs befolkningsframskrivninger viser at Kvinesdal kan vente seg en generell nedgang i befolkningen de neste tiår. Det fødes færre barn, samtidig som andelen eldre øker. Dette betyr at vi som kommune må gjøre Kvinesdal til et attraktivt sted å bo i, både for unge og godt voksne. Siste års befolkningsvekst skyldes nesten utelukkende innvandring.

Det er en boligpolitisk utfordring at andelen små husholdninger øker blant både unge og eldre. Kvinesdal kommune er ikke noe unntak, og dagens boligmasse samsvarer ikke med sammensetningen av innbyggere. 80% av alle boligene i kommunen består av eneboliger, mens 40% av innbyggerne er aleneboende. De aller fleste eneboligene er oppført for mer enn 30 år siden, i en tid hvor kravene til tilgjengelighet var mye lavere.

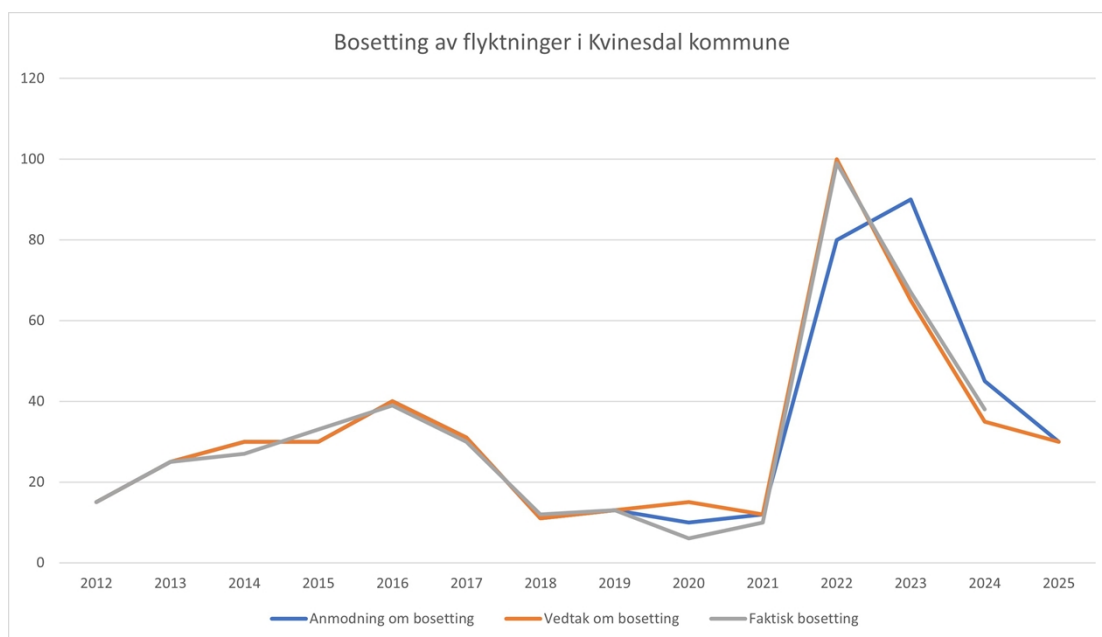
06266: Boliger, etter bygningstype og bygningsår. Boliger (beboede og ubebodde), Kvinesdal, 2024.



Figur 2: Boliger etter bygningstype og byggeår (SSB).

Andelen eldre øker kraftig i årene som kommer, og selv om de fleste ønsker å bo hjemme så lenge som mulig vil manglende muligheter for tilrettelegging i egen bolig tvinge mange til å flytte. Det er en målsetting at eldre selv skal ta et valg om å flytte fra uegnede eneboliger til nyere, tilgjengelige leiligheter, men vesentlig lavere verdi på eksisterende bolig i kombinasjon med begrensninger i markedet gjør dette vanskelig.

Våren 2022 ble de første ukrainske flyktningene bosatt i Kvinesdal kommune, og ved utgangen av året var det bosatt totalt 100 flyktninger i kommunen. Flyktningtilstrømmingen fortsatte de påfølgende årene, og kommunen bosatte ytterligere 105 flyktninger i perioden 2023–2024. I 2025 ble det bosatt 18 flyktninger, mens anmodningen fra IMDi var på 30. For 2026 har Kvinesdal kommune vedtatt å bosette inntil 22 flyktninger, i tråd med anmodning fra IMDi.



Figur 3: Bosetting av flyktninger i Kvinesdal kommune 2012 - 2025 (IMDi)

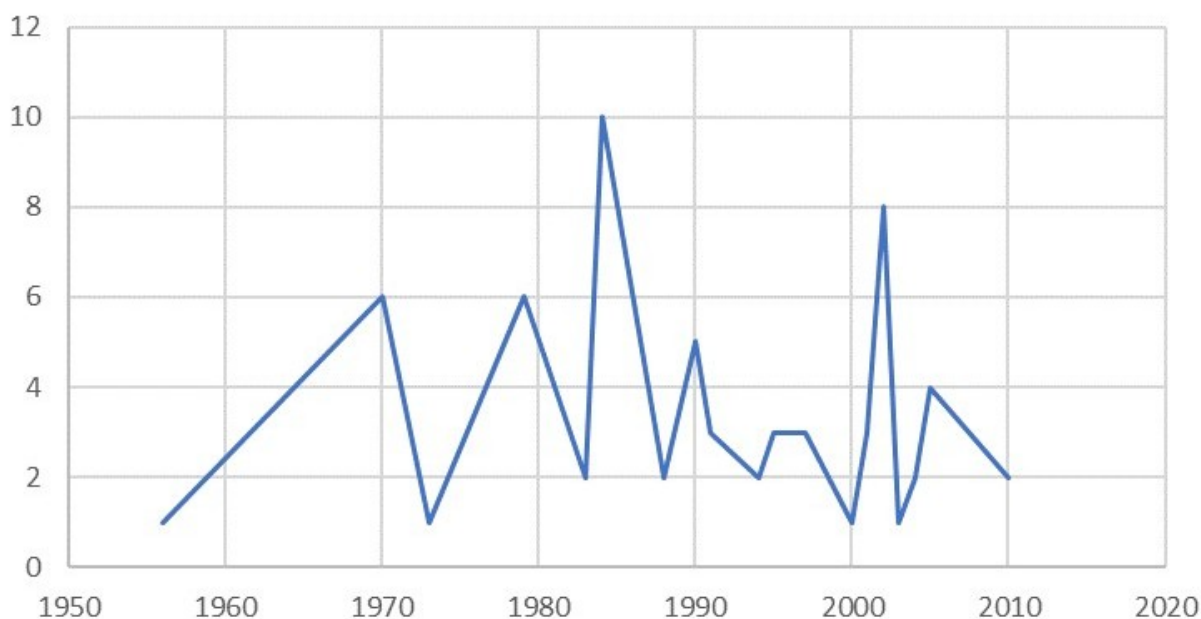
Rekordhøy bosetting av flyktninger de siste årene og opprettelse av asylmottak påvirker boligmarkedet i Kvinesdal ved at prisnivået ser ut til å ha økt, og tilgangen på både private og kommunale boliger er betydelig lavere. Dette kan medføre at vanskeligstilte på boligmarkedet får enda større utfordringer med å skaffe seg egnet bolig, i tillegg til at høy prisvekst på bl.a. mat og strøm kan være med på å øke antall vanskeligstilte. Økte rente- og byggekostnader fører til at det bygges færre boliger, noe som bidrar til ytterligere press på boligmarkedet.

Enkelte kommuner har lagt til rette for mikrohus som et supplement i boligtilbudet, hovedsakelig for å øke boligmangfold og tilflytting. Erfaringene viser at mikrohus i liten grad er brukt som boligsosialt virkemiddel, og tiltaket retter seg primært mot ressurssterke husholdninger med ønske om en alternativ boform. Nasjonale fagmiljøer og myndigheter peker på at mikrohus utgjør et nisjemarked, og at byggene er unntatt krav til tilgjengelighet, universell utforming og livsløpsstandard. Boligmeldingen fra Stortinget omtaler ikke mikrohus som boligpolitisk virkemiddel, men vektlegger tilgjengelige, fleksible boliger tilpasset endrede behov gjennom livsløpet.

Der mikrohus i andre kommuner er brukt som nisjetiltak i små og spredte boligmarkeder, har Kvinesdal bedre forutsetninger for å møte boligbehovene gjennom sentrumsnære leilighetsprosjekter, livsløpsboliger og mer robuste boligtyper.

3.2 Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

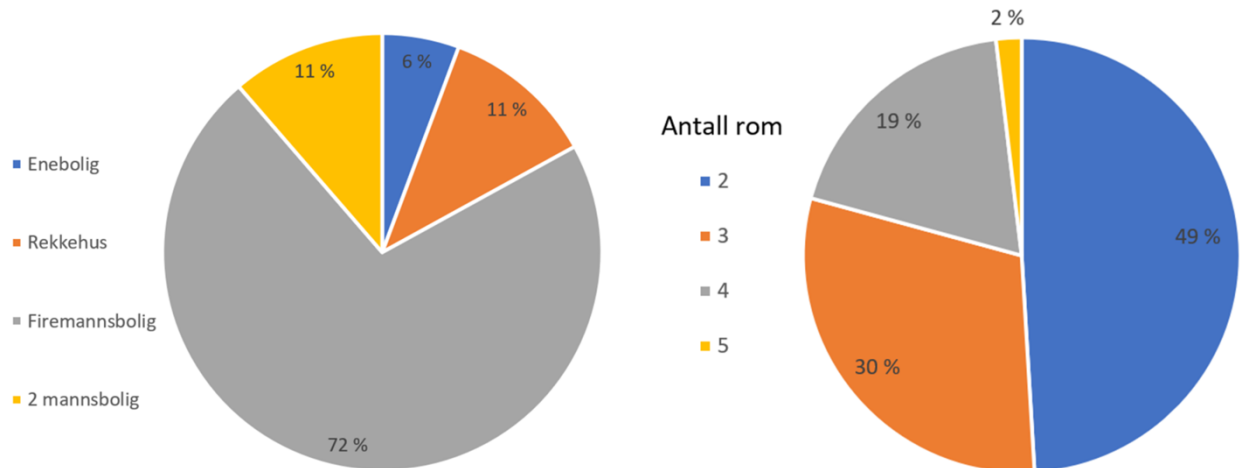
Vanskeligstilte på boligmarkedet i Kvinesdal har vært en lite prioritert gruppe i kommunen, noe som gjenspeiles i de kommunale utleieboligene. Det å bistå vanskeligstilte med egnede boliger er utfordrende når store deler av boligmassen kommunen disponerer er ervervet i en annen tidsepoke og til et annet behovsgrunnlag enn det vi har i dag. De fleste kommunale utleieboligene er flere tiår gamle, mange med bad og kjøkken fra byggeår, og behovet for oppgradering øker med årene. Det har ikke vært etablert nye boliger til vanskeligstilte siden kommunen i perioden 2002 til 2005 bygget 3 firemannsboliger.



Figur 4: Kommunale boliger etter byggeår (egne tall).

Boligtilbudet fra Kvinesdal kommune skal være nøkternt, samtidig som boligene skal inneha en viss standard. Det må utarbeides en egen «minimumsstandard» for de kommunale utleieboligene til vanskeligstilte, og settes av tilstrekkelige midler i vedlikeholdsbudsjettet for at boligene oppnår denne standarden i løpet av planperioden.

De kommunale utleieboligene består i hovedsak av 2-roms boenheter i sentrumsnære firemannsboliger. For mange er dette en god måte å bo på, men for innbyggere som har vansker med å leve tett på andre, eller har f.eks. forhøyet risiko for brann, er dette en svært uegnet boform.



Figur 5: Andel boenheter fordelt på ulike boligtyper (egne tall)

Figur 6: Andel boliger fordelt på antall rom (egne tall)

Kvinesdal kommune har egne retningslinjer for saksbehandling, herunder tildelingskriterier for kommunal bolig. For å sikre tildeling av rett bolig til rett person kartlegges nye boligsøkere nøye, og søknader om kommunal bolig vurderes i fellesskap av boligsosial samarbeidsgruppe. Dessverre fører ofte manglende alternativer i kommunens boligportefølje til at personer bosettes i mindre egnede boliger. Eksempler på dette kan være at innbyggere som ønsker å leve mer tilbaketrukket blir bosatt i en firemannsbolig. I slike tilfeller unngår kommunen, i den grad det er mulig, å leie ut resterende boenheter i samme bygg, for å dempe uro og konflikter som ofte kan oppstå mellom beboere eller andre i nærheten. Manglende utnyttelse av boligkapasitet fører til at kommunen årlig går glipp av mer enn kr. 100.000,- i husleieinntekter.

for at kommunen skal kunne tildele egnede boliger, må det etableres minst fire enkeltstående, bærekraftige småhus med sentral beliggenhet i kommunen. Disse boligene må være tilpasset vedvarende bruk gjennom forsterket utførelse og høy brukstoleranse. Dette vil gi bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse og frigjøre flere boenheter til f. eks. bosetting av flyktninger. Avhengig av tilfredsstillende kollektivtilbud vil kommunen vurdere muligheter for plassering av boliger utenfor sentrumsområdet. En slik beliggenhet kan være gunstig for innbyggere som opplever utfordringer med å bo tett på andre. I 2022 solgte Kvinesdal kommune 2 uegnede utleieboliger, hvor inntektene fra salg ifølge kommunestyrevedtak 54/21 skulle settes av på ubundet investeringsfond, og midlene brukes til investering av tomter og boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

3.2.1 Familier med lav inntekt

I 2024 bodde 13,5% av barna i Kvinesdal i husholdninger med lav inntekt (SSB). Gjennom å legge til rette for et boligmarked med god variasjon av boligtyper og prisnivå, bidrar kommunen til å redusere omfanget av økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet. Ved tildeling av kommunale boliger prioriteres

barnefamilier, og leieavtalene er som hovedregel uten tidsbegrensning for å sikre stabile boforhold. Barnefamilier prioriteres også til startlån.

Selv om Kvinesdal kommune eier få eneboliger, har halvparten av de kommunale utleieenheterne mer enn 1 soverom. Når man ser dette samlet med boligmassen ellers i kommunen antar man at det finnes tilstrekkelig med boliger for familier.

3.2.2 Psykisk helse og rusutfordringer

Innbyggere med rus- eller psykiske helseutfordringer har et variert behov for boliger og helse- og omsorgshjelp. Noen har kun behov for bolig, mens andre også har behov for helse og omsorgstjenester; alt fra 1 time hjelp i måneden til omfattende hjelp med 3 - 1 bemanning hele døgnet.

Kvinesdal kommune har flere innbyggere med psykiske lidelser og ruslidelser som bor i bemannet bolig. For enkelte er et slikt tilbud riktig, men både lokale og nasjonale føringer legger opp til at flere skal eie eller leie egen bolig og få tjenester i hjemmet ved behov. Dette er samfunnsmessig lønnsomt samtidig som det gir personer mer frihet og mulighet for mestring. Det finnes imidlertid for få egnede boliger til leie eller eie i dag, og kommunen har behov for et mer variert og mestringsbasert bo- og tjenestetilbud. I tillegg ser man et behov for boliger tilrettelagt innbyggere med høyere risiko for å utsette seg selv eller bli utsatt for skade og/ eller brann.

3.2.3 Flyktninger

Omtrent halvparten av de kommunale utleieboligene til vanskeligstilte disponeres i dag av flyktninger. Noen ble bosatt for flere år siden, men kvalifiserer fremdeles til kommunal bolig, mens andre har blitt bosatt i løpet av det siste året. Mangel på egnede kommunale boliger gjør at Nav med stort hell har benyttet boliger på det private markedet. I motsetning til tidligere år så fremleier ikke Nav de private boligene; husleiekontrakt inngås direkte mellom huseier og leietaker. Nav formidler kontakt mellom partene, og når leietaker sier opp leieavtalen med utleier kommer Nav på banen igjen med andre som skal bosettes og har behov for bolig.

Det er ønskelig å ta i bruk hele kommunen til bosetting av flyktninger, men begrensninger i kollektivtilbudet gjør dette vanskelig. Erfaringer viser at det er mest hensiktsmessig med sentrumsnære bosettinger i boliger med gåavstand til voksenopplæring, barneskole med lang erfaring og kompetanse med fremmedspråklige barn, kollektivtrafikk, matbutikker, språkpraksis med mer. Selv om tettsteder utenfor sentrum ofte har både grunnskole, barnehage og matbutikk, må voksne flyktninger til sentrum for norskopplæring. Flertallet av disse er avhengig av offentlig transport da mange ikke har førerkort eller bil.

Bosettingsbehovet går i bølger, og man vet ikke om behovet vil bli større eller mindre om ett eller fem år. Husholdningssammensetning varierer også; i perioder kan det være stort behov for familieboliger med flere soverom, mens andre ganger er det høy etterspørsel av boliger til enslige. Antall flyktninger som bosettes per år varierer i takt med anmodninger fra staten og politisk vedtak i kommunen. Tilgang til boliger er kun én av faktorene som spiller inn når kommunen skal vedta hvor mange flyktninger som kan bosettes. Det må også tas hensyn til kapasitet i bl.a. tjenesteområder som skole, barnehage, helse, omsorg og psykiatri. Ved etablering av småhus til personer med ROP lidelser vil man frigjøre flere kommunale boliger til utleie, og i kombinasjon med å disponere boliger på det private markedet antas det å være nok boliger til bosetting av flyktninger i planperioden.

3.2.4 Nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor, hvordan og med hvem de vil bo. I Kvinesdal bor 5,7% av uføre sammen med foreldre, mens 16,3% leier bolig (Husbanken 2024).

Kommunen drifter fire små bofellesskap med 3 og 4 boenheter i hvert fellesskap. Disse er tilknyttet bemanning hele døgnet. Leilighetene i bofellesskapene er delvis privat og delvis kommunalt eid. Sammensetningen gjør det utfordrende å omdisponere boligmassen. Det er politisk vedtatt at kommunen kjøper enheter i bofellesskap når eier ikke lengre kan nyttiggjøre seg denne.

Virksomhet forebygging og mestring har tildelt tjenester til en rekke barn og unge med diagnosen utviklingshemming. Gjennom kontakt med foreldre til disse barna er det gjort en kartlegging av fremtidig bosituasjon, og det meldes om behov for sentrumsnære boliger og at de fleste tjenestemottakerne ønsker å eie sine boliger selv. Dagens boligmasse ser ikke ut til å dekke fremtidige behov, og Kvinesdal kommune er i dialog med en foreldregruppe for å se på muligheter for bygging av bofellesskap. Bygging i kommunal regi kan kvalifisere til momskompensasjon og investeringstilskudd fra Husbanken, noe som reduserer prisen på boligene betraktelig. Hvis man går for en slik løsning er forutsetningen at det opprettes et borettslag, og at kommunen selger leilighetene til **brukerne** ved ferdigstillelse. Kommunen skal ikke ha eierandel i bygget, men leie lokale til personalbase gjennom borettslaget.

75% av alle kommunalt disponible utleieboliger i Kvinesdal er tilpasset rullestol (tabell 12008, SSB 2024). Selv om tallet er høyere sammenlignet med Agder under ett (56%) bør kommunen tilstrebe å øke tilgjengelighet i boliger der det er fysisk og økonomisk mulig. Kommunen bør også legge føringer for at alle nye boliger bygges som livsløpsboliger. Husbanken kan gi lån til oppføring av livsløpsbolig, noe som kan være et insentiv for både privatpersoner og profesjonelle utbyggere.

3.2.5 Midlertidig botilbud (nødbolig)

Kvinesdal kommune har ingen kjente bostedsløse, men Nav Lister melder om et økende behov for midlertidig botilbud (nødbolig). I følge Nav er en stor andel av de som søker nødbolig personer med rusproblemer som ofte har utfordringer med å innrette seg hensiktsmessig i en bolig og ta vare på den.

NAV forsøker å benytte seg av private alternativ som f. eks. campinghytter eller hotell, men tilgjengeligheten er ofte dårlig og mange ønsker ikke å leie ut til personer via Nav. Nevnte alternativer koster også mye per natt, i tillegg til at det kan påløpe store kostnader i ettertid ved påførte skader i boenhet.

Siden kommunen ikke disponerer egne nødboliger blir ordinære kommunale utleieboliger ofte benyttet som midlertidig botilbud. Dette er en dårlig løsning da personer får tildelt bolig ut fra tilgjengelighet, og ikke tilpasset egne behov. For å kunne gi et egnet botilbud ønsker NAV at kommunen etablerer en egen nødbolig til dette formålet. Boligen bør være under 40 m² og utføres i slitesterkt materiale, og beliggenhet og plassering må vurderes nøye. Det er viktig å ta hensyn til estetikk, både utvendig og innvendig; boligen skal ikke ha institusjonspreg, men være innbydende og fremstå som et hjem. Selv om en nødbolig i lengre perioder kan stå tom uten å generere inntekt vil det allikevel være en mer økonomisk gunstig løsning for kommunen. Boligen vil ha et mindre behov for vedlikehold og reparasjoner, samtidig som man unngår store kostnader som oppstår i forbindelse med renovering av ordinære, kommunale utleieboliger som har vært benyttet som nødbolig. Kommunen unngår også å miste potensiell husleieinntekt når de samme boligene ikke kan leies ut i påvente av, og under,

renovering. Enkeltstående småhus vil være godt egnet som midlertidig botilbud, og ved etablering av slike kan kommunen benytte disse til midlertidig botilbud når de er ledige.

3.2.6 Boliger til eldre

Ved å legge til rette for sentrumsnær boligutbygging og utvikle nye boligkonsepter og boformer vil man møte det økende behovet for tilgjengelige boliger til eldre, hvor mange i dag bor alene i en enebolig utenfor allfarvei. Nærhet til tjenester gjør at innbyggerne kan klare seg selv lengre i egen tilrettelagt bolig, og samtidig forebygger man ensomhet som i dag er et økende samfunnsproblem.

På bakgrunn av mulighetsstudiet "Fremtidens eldreboliger" (2022) utarbeidet Asplan Viak AS en rapport i samarbeid med representanter fra Kvinesdal kommune og Agder fylkeskommune. Rapporten ser på ulike muligheter for etablering av eldreboliger i 3 områder i kommunen; Feda, Kvinlog og Liknes. Det er foreløpig ikke gjort noe vedtak på videre arbeid som følge av rapporten.

I 2024 startet arbeidet med et mulighetsstudie for nytt torg i Liknes, og i budsjettet for 2024 ble det vedtatt et verbalpunkt om at: "arbeidet skal ta utgangspunkt i et «aldersvennlig samfunn» og ha fokus på blant annet universell utforming/utendørsområder, seniorboliger, transport, parkering, samfunnsdeltagelse, medvirkning og kommunikasjon".

3.3 Økonomiske virkemidler

Husbanken er statens viktigste virkemiddel i det boligsosiale arbeidet*. Kommunen er pålagt å medvirke til administrasjon av den nasjonale bostøtteordningen, og er også Husbankens førstelinjetjeneste for tildeling av midler fra Husbanken til startlån, tilskudd til etablering, tilskudd til tilpasning av bolig og tilskudd til utredning og prosjektering. I tillegg til økonomiske virkemidler rettet mot privatpersoner har Husbanken en rekke låne- og tilskuddsordninger for kommuner og bransjeaktører. Husbanken kan gi lån til oppføring av livsløpsbolig, noe som kan være et incentiv for både privatpersoner og profesjonelle utbyggere. Det finnes også egne tilskuddsordninger forbeholdt mindre distriktskommuner.

- **Startlån** kan hjelpe de som ikke får boliglån i vanlig bank, og ikke har mulighet til å spare opp egenkapital, til å kjøpe eller tilpasse egen bolig. Kommunen søker Husbanken om en årlig rammebevilgning og tildeler dette til kvalifiserte brukere. Kvinesdal kommune bruker startlån aktivt for å hjelpe vanskeligstilte å eie egen bolig, og utlånsrammen i kommunen har økt kraftig de siste årene. Kommunen har økt fokus på å nå ut med informasjon til tjenesteytere, frivillige og innbyggere om mulighetene som finnes innenfor startlånsordningen. Kommunen informerer og veileder lengeboende i kommunale utleieboliger om lån og tilskuddsordninger, for å hjelpe de som kan og vil eie egnet bolig. Lokale banker og meglere er godt opplyst om startlån og tilskuddsordninger, og i tilfeller hvor de ikke kan hjelpe kunden informerer de om startlån og ber kunden ta kontakt med Kvinesdal kommune for å se på muligheter for finansiering via startlån/tilskudd.

Startlån - innvilget søknader og utbetalinger i Kvinesdal	2021	2022	2023	2024	2025
Antall boliger godkjent for startlån	8	7	12	12	5
Utbetalt beløp (kr)	2 382 500	4 582 592	11 360 044	18 185 501	3 760 000

Figur 7: Antall startlånsinntakere og viderefordelte beløp (kilde: Kvinesdal kommune).

- **Bostøtte** er en behovsprøvd statlig støtteordning til husstander med lav inntekt og høye boutgifter. Søknader registreres av kommunen (som har all kontakt med søkere), mens Husbanken fatter vedtak.
- **Tilskudd til etablering og tilpassing** skal sammen med annen boligfinansiering som hovedregel bidra til å skaffe og sikre varige og egnede boligløsninger for søkere med varig lav inntekt. Tilskuddsordningen er ment som et supplement til startlånsordningen og lån i det ordinære bankmarkedet. Tilskuddet kan gis til kjøp av bolig, nødvendig utbedring/ tilpassing av bolig, og til refinansiering. Tildeling forutsetter at kommunen har tilgjengelige midler.
- **Leie til eie** innebærer at kommunen kjøper bolig til personer med behov for stabil bosituasjon, og som har potensial til å bli boligeiere. Leietaker betaler en husleie som skal dekke kommunens kostnader, og får etter fem år mulighet til å kjøpe boligen til samme pris som kommunen betalte. Ordningen forutsetter at husleien holdes lavere enn markedsleie, slik at leietaker kan spare opp egenkapital. Etter at Husbankens tilskudd til utleieboliger ble fjernet i 2024, må kommunen dekke hele kjøpesummen selv. Dette gir høyere husleie og svekker leietakers mulighet til å spare og kjøpe boligen. Kommunen vurderer derfor at «leie til eie» ikke er økonomisk bærekraftig under dagens rammevilkår. Målgruppen for ordningen ivaretas i stedet gjennom startlånsordningen.
- **Tilskudd til energiltak i kommunale boliger** skal gå til tiltak som minsker behovet for energi i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem. Målet er at de som leier bolig av kommunen skal få lavere utgifter til kjøpt energi, og en permanent forbedring av bygget de bor i. Husbanken kan dekke inntil 50% av faktiske utgifter, med et tak på 5 millioner per prosjekt. Kommunen kan søke om tilskudd til flere prosjekt. Kvinesdal kommune fikk i 2025 innvilget tilskudd på til sammen kr. 13.000.000,- til energiltak i kommunale boliger; bl.a. etterisolering, utskifting av vinduer og montering av solceller i både omsorgsboliger, sykehjem og utleieboliger til vanskeligstilte.
- **Tilskudd til boligtiltak i distriktene** er en egen tilskuddsordning hvor kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 (i SSBs sentralitetsindeks) kan søke om tilskudd til å utvikle nye samarbeidsformer og til å gjennomføre forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang på egnede boliger i distriktskommuner. Tilskuddet er ment for å bidra til bedre boligpolitisk kompetanse og styrke utviklings- og innovasjonskapasitet i distriktskommunene, slik at kommunene kan få økt tilgang på flere egnede boliger for å håndtere fremtidige utfordringer som mangel på arbeidskraft og en aldrende befolkning.

*se husbanken.no for mer informasjon og oppdatert regelverk om Husbankens økonomiske ordninger.

Husleie i kommunale boliger for vanskeligstilte i Kvinesdal kommune er vedtatt til gjengs leie for å lette overgangen fra kommunal til privat leie. Husleienivået skal være nøkternt, men likevel ikke medføre at innbyggere blir boende i kommunale boliger på grunn av økonomisk fordel, dersom de kan ha andre muligheter i boligmarkedet. I 2020 ble husleien i kommunale utleieboliger til vanskeligstilte justert til gjengs leie med virkning fra 2021. For å sikre leietakere en forutsigbar og stabil utgift ble det bestemt at husleien ikke skulle endres i disse boligene før en ny justering til gjengs leie i 2026. Denne løsningen viser seg å være mindre gunstig for leietakerne da det medfører en større økning i husleie på én gang. For å unngå dette vil man etter 2026 justere husleien inntil KPI med 1 – 2 års intervall.

3.4 Faglig grunnlag og arbeidsmetoder

Boligsosialt arbeid i kommunen tar utgangspunkt i en kunnskapsbasert praksis, der beslutninger og tiltak bygger på en balansert forståelse av forskning, fagfolks erfaringer og brukernes egne perspektiver. I tillegg bygger det på grunnleggende menneskerettigheter og prinsipper om sosial bærekraft, hvor bolig anses som en menneskerett og arbeidet preges av verdier som likeverd, inkludering og respekt for mangfold.

Kvinesdal kommune legger stor vekt på å bruke arbeidsmetoder som bygger opp under innbyggers egne ressurser, for å sikre at vår bistand bidrar til mestring, trygghet og selvstendighet. Dette innebærer at vi har som grunnholdning at alle innbyggere har ressurser til å mestre et boforhold, og at vår jobb er å tilrettelegge for å utløse disse ressursene. Vi vil derfor alltid søke etter potensiale for kjøp eller leie i det ordinære boligmarkedet der innbygger kan klare dette, og gir råd, veiledning og praktisk bistand som mobiliserer innbyggers egne ressurser. Hver vanskeligstilt som plasseres i en kommunal bolig plasseres også på «den kommunale boligstigen», og barrieren for å komme i en privat bolig blir større. Vi bosetter flest mulig i ordinære boliger og bomiljø enn i omsorgsboliger, og bistår med hjelp til å mestre boforholdet etter behov. For å bidra til en slik grunnholdning jobber tjenestene etter følgende arbeidsmetoder og tiltak som:

- **Housing First** er en metode for varig bosetting av mennesker med omfattende utfordringer knyttet til rus, psykiske uhelse og bostedsløshet. Housing First bygger på at bolig er en menneskerett, og at det å ha et hjem er viktig for å klare å gjøre endringer i eget liv. Gjennom bosetting i ordinære boliger i ordinære bomiljø og tilgang til fleksible, tverrfaglige, ambulante tjenester kan bostedsløse og personer med boutfordringer oppnå varige boforhold. Kvinesdal kommune har jobbet etter denne modellen siden 2022, men mangler per i dag tilstrekkelige ressurser og egnede boliger for å implementere modellen fullt ut. De holdningene, metodene og samhandlingsstrukturene som ligger i Housing First, vurderes nyttige når en skal bistå alle som strever med å bo. Et krav for å bli med i Housing First er at du har en rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelse. Tilbudet kan benyttes av de som enten er uten bolig, står i fare for å miste boligen, bor i uegnet bolig/bomiljø eller har utfordringer med å beholde boligen. Til dette prosjektet trengs det egnede boliger som tilhører Housing First, en miljøvaktmester, egen bil og ellers ressurser til å drive prosjektet etter modellen.
- **Oppfølgingsavtale** for leietaker i kommunal utleiebolig er en samarbeidsavtale mellom leietaker, boliggruppen og avd. for psykisk helse/ Åmot bofellesskap. Avtalen utarbeides og signeres i forbindelse med inngåelse av husleiekontrakt, og beskriver hvordan partene skal handle i vanskelige situasjoner der leietaker står i fare for å misligholde leieavtalen. Oppfølgingsavtalen er viktig for å sikre at både leietaker, bolig og nærområde ivaretas best mulig.
- **Miljøvaktmester** sørger for tett oppfølging av kommunale leietakere som trenger bistand for å mestre boforhold og ivareta vedlikeholdsansvaret. Miljøvaktmester vil ha et særlig oppfølgingsansvar for innbyggere med store utfordringer med å bo, men vil også kunne bistå andre leietakere i kommunale boliger ved behov. Leietakere vil få enda raskere respons på henvendelser om enkelt vedlikehold, og oppfølging gjøres fortløpende. Erfaring viser at miljøvaktmestrene knytter andre typer sosiale relasjoner til leietaker, og er derfor i posisjon til å være tettere på den enkelte leietaker for å motivere til å fjerne kilder til brannfare, unngå uorden i uteområder som kan skape konflikter med nabolag, og generelt til å styrke leietakers selvtillit på egen bomestring. Kvinesdal kommune har tidligere hatt gode erfaringer med miljøvaktmester, i samarbeid med Nav. Dette var en prosjektstilling finansiert via egne tilskuddsmidler og ble dessverre ikke videreført. For gjennomføring av Housing First er det en forutsetning at kommunen har en egen miljøvaktmester som kan bistå deltakerne.

Organisering: Boligsosialt arbeid er et komplekst fagområde som krever samarbeid på tvers av flere virksomheter. Gode og tydelige strukturer for samhandling både på strategisk og operativt nivå er derfor like sentralt som kvaliteten i enkelttjenester. Kommunen har en egen boligsosial samarbeidsgruppe ("boliggruppa") som består av virksomhetsleder forebygging og mestring, avdelingsleder psykisk helse og rus, saksbehandler tjenestekontoret og boligkonsulent. Boliggruppa vurderer i fellesskap alle søknader om kommunal bolig til vanskeligstilte, og vurderer også behov for boligbistand, bistandens art og omfang, og hvordan bistanden skal gis det enkelte individ. NAV og andre avdelinger i kommunen deltar på møter i boliggruppa ved behov.

Det ble i forrige boligplan lagt føringer om å utrede ny organisering av den samlede boligforvaltningen i Kvinesdal kommune, noe som i 2020 førte til opprettelse av ny stilling som boligkonsulent.

Følgende virksomheter og avdelinger er sentrale i kommunens boligsosiale arbeid:

Virksomhet	Avdeling	Oppgave
Teknisk drift	Bygg og eiendom	Eier og ansvarlig for drift og vedlikehold av alle kommunale boliger. Boligkonsulent har en helhetlig oversikt over alle boliger som disponeres til enhver tid, og samarbeider tett med de andre virksomhetene i kommunen om det boligsosiale arbeidet.
Forebygging og mestring	Tjenestekontoret	Behandler søknader om kommunal bolig. Deltar på samarbeidsmøter med virksomhetsleder, boligkonsulent og avdelingsleder psykisk helse og rus.
	Åmot bofellesskap	Disponerer bemannet bofellesskap for personer med alvorlig psykisk lidelse og/ eller ruslidelse. Bistår andre innbyggere med behov for boligoppfølging. Deltar (ved behov) på samarbeidsmøter med virksomhetsleder, boligkonsulent og avdelingsleder psykisk helse og rus.
	Boligdrift	Disponerer leiligheter for personer med psykisk eller fysisk funksjonsnedsettelse, i tillegg til 4 forskjellige bofellesskap
	Tjenester for barn og unge	Disponerer en avlastningsbolig (5 boenheter) for barn. Tildeler tjenester i hjemmet til barn og unge.
	Psykisk helse og rus	Bistår innbyggere med tjenester i hjemmet tilpasset behov. Ansvar for "Housing First". Deltar på samarbeidsmøter med virksomhetsleder, boligkonsulent og saksbehandler på tjenestekontoret. Har faste møter med boligkonsulent for oppfølging av leietakere og leieforhold.
Åpen omsorg og rehabilitering	Kvinesdal omsorgssenter, Feda omsorgssenter, Fjotland omsorgssenter	Disponerer omsorgsboliger (med og uten bemanning) i tilknytning til de 3 omsorgssentrene i kommunen. Deltar på møter med boligsosial samarbeidsgruppe ved behov.

Virksomhet	Avdeling	Oppgave
Nav Lister	Avd. Kvinesdal	Ansvar for midlertidig botilbud (nødbolig). Deltar på faste samarbeidsmøter med boligkonsulent og økonomiavdeling. Deltar på møter med boligsosial samarbeidsgruppe ved behov.
	Integreringsavdeling	Bosetter flyktninger, ansvar for introduksjonsprogram. Følger opp flyktninger i boligene.
Personal og organisasjon	Servicekontoret	Ansvar for startlån og bostøtte fra Husbanken.
		Behandler søknader om boligtilskudd.
Økonomi	Økonomi - regnskap	Innkreving av husleie.
		Faste samarbeidsmøter med NAV og boligkonsulent.

Figur 8: Organisering av boligsosialt arbeid i Kvinesdal kommune

4 Mål og strategier

Målet med det boligsosiale arbeidet er at alle skal bo trygt og godt. For å oppnå dette må Kvinesdal kommunes boligpolitikk og arealplanstrategi legge til rette for boligbygging som møter behovene, og være pådrivere til å utvikle varierte og rimelige botilbud i hele kommunen. Det bør legges føringer for at alle nye boliger skal bygges med livsløpsstandard.

På bakgrunn av statistikk og lokal kunnskap fra fagområder i kommunen er det i planen utarbeidet ulike strategier og tiltak for å realisere delmålet i samfunnsplanen om at «Kvinesdal skal ha trygge og allsidige bomiljø og botilbud».

For at personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne velge hvor, hvordan og med hvem de skal bo må kommunen bidra i etablering av boliger til unge uføre som skal flytte ut av foreldrehjemmet.

Barnefamilier prioriteres ved tildeling av kommunale boliger, og sikres stabile boforhold i egnet bolig. Tidsbestemte leieavtaler skal som hovedregel ikke inngås med barnefamilier. Personer som kommer fra behandling eller kriminalomsorgen prioriteres til bolig før utskrivning/ løslatelse.

Det må etableres minst 4 enkeltstående småhus for å dekke behovet for egnede kommunale utleieboliger til vanskeligstilte. Nye boliger bør plasseres i etablerte boligområder. Kommunens eksisterende utleieboliger må oppgraderes til en minimumsstandard for at leietakerne skal bo trygt og godt. Prosjektet "Housing First" må etableres i ordinær drift, med tilhørende miljøvaktmesterstilling.

4.1 Mål

Hovedmål	Delmål
Alle skal bo trygt og godt.	Bruke boligpolitikken til å utvikle et variert og rimelig botilbud i hele kommunen, herunder bistå vanskeligstilte slik at de kan eie sin egen bolig.
	Legge til rette for at innbyggerne kan bo trygt i eget hjem så lenge som mulig.
	Kommunens innsats skal være helhetlig og effektiv.

4.2 Strategi

Navn på strategien	Delmål
Forebygge behov for kommunal bolig.	Bruke boligpolitikken til å utvikle et variert og rimelig botilbud i hele kommunen, herunder bistå vanskeligstilte slik at de kan eie sin egen bolig.
Tilstrekkelig kommunal boligportefølje tilpasset behov.	Bruke boligpolitikken til å utvikle et variert og rimelig botilbud i hele kommunen, herunder bistå vanskeligstilte slik at de kan eie sin egen bolig.
Rett bolig til rett person.	Bruke boligpolitikken til å utvikle et variert og rimelig botilbud i hele kommunen, herunder bistå vanskeligstilte slik at de kan eie sin egen bolig.
Jobbe for inkluderende bomiljø.	Legge til rette for at innbyggerne kan bo trygt i eget hjem så lenge som mulig.
Oppfølging etter behov, basert på mestring og "hva er viktig for deg?"	Legge til rette for at innbyggerne kan bo trygt i eget hjem så lenge som mulig.
Gode hverdager.	Legge til rette for at innbyggerne kan bo trygt i eget hjem så lenge som mulig.
En godt koordinert kommune.	Kommunens innsats skal være helhetlig og effektiv.
Samspill med innbyggerne.	Kommunens innsats skal være helhetlig og effektiv.
Kunnskapsbasert utvikling.	Kommunens innsats skal være helhetlig og effektiv.

5 Handlingsdel

I dette kapittelet presenteres planens tiltak for å nå Kvinesdal kommunens målsettinger innenfor det boligsosiale feltet.

Begrepet tiltak brukes om tiltak som har økonomiske konsekvenser og som forutsetter løst innenfor de årlige budsjetttrammene eller finansiert gjennom handlings- og økonomiplanen. Tiltak som er avhengig av bevilgninger, må fremmes i forbindelse med arbeidet med handlings- og økonomiplanen.

Oppdrag på sin side beskriver tiltak som ikke forutsetter særlig finansiering. Disse tiltakene kjennetegnes også i stor grad av fokus på samarbeid og hva som skal vektlegges særlig i kommunens arbeid innenfor det boligsosiale feltet.

5.1 Tiltak og oppdrag

For å dekke dagens behov for egnede kommunale utleieboliger til vanskeligstilte må det etableres minst fire enkeltstående småhus. Boligene skal primært disponeres av innbyggere med utfordringer innen psykisk helse og/ eller rus, men kan også benyttes av andre vanskeligstilte ved behov. Kommunen har allerede avsatt midler fra salg av uegnede boliger i 2022 som er øremerket dette formålet. Teknisk drift må være pådrivere for at boligene etableres i løpet av planperioden. Planlegging og prosjektering gjøres i samarbeid med avd. plan og miljø, og innleie av eksterne ved behov.

Kommunens eksisterende utleieboliger må oppgraderes til en minimumsstandard for at leietakerne skal bo trygt og godt. Det må derfor bevilges penger utover vedlikeholdsbudsjettet for å oppnå dette.

Forebygging og mestring (avd. psykisk helse) har ansvar for implementering av Housing First og oppfølging av innbyggere i boligene. Virksomheten må i samarbeid med teknisk drift sørge for at det opprettes en egen miljøvaktmesterstilling for tettere oppfølging av leieforhold og ivaretagelse av leietakere og kommunale boliger.

For at personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne velge hvor, hvordan og med hvem de skal bo, må kommunen bidra i etablering av boliger til unge uføre som skal flytte ut av foreldrehjemmet. Kommunen fortsetter dialogen, og samarbeider med foresatte til disse barna for å finne egnede boligløsninger.

Kommunestyret har bedt om en vurdering av mikrohus som et mulig bidrag til økt tilflytting og et mer variert boligtilbud. Mikrohus mangler fleksibilitet, universell utforming og livsløpsstandard, og dekker dermed ikke behovene til verken unge eller eldre ved endringer i livssituasjon. De små arealene gir begrenset mulighet for lagring, tilrettelegging og yting av tjenester, og byggene medfører flere tekniske og planmessige utfordringer.

Tiltaket bidrar i begrenset grad til å løse kommunens boligutfordringer eller dekke innbyggernes behov gjennom ulike livsfaser, og vurderes derfor ikke som et bærekraftig, nyttig eller økonomisk hensiktsmessig virkemiddel. Mikrohus foreslås derfor ikke innarbeidet som tiltak i denne planperioden.

Oversikt over tiltak og oppdrag i planperioden 2026-2030:

Småhus med forsterket kvalitet for varig bruk

Kommunen har behov for minst fire småhus for å dekke boligbehovet for vanskeligstilte. Boligene må være tilpasset vedvarende bruk gjennom forsterket utførelse og høy brukstoleranse. Boligene kan også benyttes av andre ved behov.

Tidsangivelse: Oppstart 2026

Løpende standardheving av kommunale boliger

Standarden på kommunale boliger bærer preg av at de fleste boliger ble bygget i forrige årtusen. Dette gjør at det er behov for en standardheving av boligene for å komme opp på dagens standard.

Tidsangivelse: I hele planperioden

Implementere Housing First i ordinær drift

Overføre 100% prosjektstilling miljøterapeut til ordinær drift.

Tidsangivelse: 2027

Miljøvaktmester

Opprette 100% stilling som miljøvaktmester.

Tidsangivelse: 2027

Boliger til barn og unge med særskilte behov

Utarbeide tiltaksplan for boliger til unge med særskilte behov

Tidsangivelse: 2026

Aktiv bruk av startlån

Følge opp lengeboende i kommunale boliger med informasjon om økonomiske virkemidler, og veiledning til de som kan og vil eie egen bolig.

Tidsangivelse: Løpende

Samarbeide med nabokommuner om boligsosialt arbeid

Styrke samarbeidet mellom nabokommuner som står overfor samme utfordringer i boligmarkedet, for å dra nytte av hverandres kompetanse, og utveksle erfaringer og se på felles strategier for boligutvikling i Lister.

Tidsangivelse: Løpende

Samarbeide med markedet om utvikling av sosial bærekraftige boligkonsepter

Se utbygging i kommunal og privat regi i sammenheng. Vurdere muligheter for å ta i bruk virkemidler fra Husbanken som tildelings- og tilvisningsavtaler for å styrke det lokale leiemarkedet.

Tidsangivelse: Løpende

5.2 Tiltak i handlings- og økonomiplanen

Følgende tiltak er avhengig av bevilgninger som må fremmes i handlings- og økonomiplan.

Småhus med forsterket kvalitet for varig bruk

Kommunen har behov for minst fire småhus for å dekke boligbehovet for vanskeligstilte. Boligene må være tilpasset vedvarende bruk gjennom forsterket utførelse og høy brukstoleranse. Boligene kan også benyttes av andre ved behov.

Tidsangivelse: Oppstart 2026

Løpende standardheving av kommunale boliger

Standarden på kommunale boliger bærer preg av at de fleste boliger ble bygget i forrige årtusen. Dette gjør at det er behov for en standardheving av boligene for å komme opp på dagens standard.

Tidsangivelse: I hele planperioden

Implementere Housing first i ordinær drift

Overføre 100% prosjektstilling miljøterapeut til ordinær drift.

Tidsangivelse: 2027

Miljøvaktmester

Opprette 100% stilling som miljøvaktmester.

Tidsangivelse: 2027

Boliger til barn og unge med særskilte behov

Utarbeide tiltaksplan for boliger til unge med særskilte behov

Tidsangivelse: 2026

6 Oppfølging av planen

Boligsosial handlingsplan 2026 - 2030 er en 4- årig temaplan. Boligkonsulent skal sammen med "boliggruppa" sørge for en midtveis evaluering for å sikre at mål og tiltak i planen oppnås. Planen revideres i løpet av planperiodens siste år.