



Randaberg kommune

Sammen skaper vi den grønne landsbyen



Boligsosial handlingsplan

2026-2034

vedtatt av kommunestyret 18.06.2026

Innledning.....	2
Boligpolitikk og boligsosial handlingsplan.....	3
Overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet	4
Boliger til alle	5
Bistand og oppfølging.....	5
Den gode nabo	5
Definisjoner og avklaringer	6
Hva er boligsosialt arbeid.....	6
Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet.....	6
Hva er kommunens ansvar.....	7
Vilkår for å bli godkjent som vanskeligstilt boligsøker i Randaberg kommune	8
Organisering av det boligsosiale arbeidet i Randaberg	9
Økonomiske virkemidler rettet mot enkeltpersoner	9
Startlån (Husbanken)	9
Statlig bostøtte (Husbanken)	10
Etableringstilskudd (Husbanken).....	10
Særskilt om kjøp av bolig i bofellesskap for utviklingshemmede	10
Tilskudd til tilpasning av bolig (Husbanken)	11
Husleienivå og husleiestøtte for kommunale gjennomgangsboliger	11
Investeringsmidler gjennom Handlings- og økonomiplan	11
Husbankens virkemidler for investering i kommunalt eid eller disponert boligmasse.....	12
Faglige virkemidler i det boligsosiale arbeidet.....	12
Dagens boligportefølje	13
Handlingsplan.....	14
Boliger til alle	14
Bistand og oppfølging.....	15
Den gode nabo	16
Vedlegg	16
Vedlegg 1.....	16
Vedlegg 2.....	17

Innledning

Boligen vår er noe av det viktigste vi har. På hjemmebane er vi trygge og kan leve som vi vil. Hvordan boligen vår ser ut, hvor den ligger og miljøet rundt påvirker alle deler av livet. De alle fleste bor i trygge og gode hjem. Samtidig er det en del innbyggere som på grunn av livssituasjon, sykdom eller dårlig økonomi trenger hjelp til å skaffe seg egnet bolig.

Kommunen sitt boligsosiale arbeid skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får nødvendig hjelp til å skaffe og beholde en egnet bolig. Boligsosial handlingsplan er kommunens styringsdokument for dette arbeidet.

Randaberg kommune etablerte i 2025 et boligkontor med oppgave å samle og koordinere det boligsosiale arbeidet.

Boligsosial handlingsplan ble sist revidert for perioden 2024-2028, men vedtatt i kommunestyret 31.10.24, sak 73/24 kun for perioden 2024 - 2026.

Boligsosial handlingsplan er nå revidert og omarbeidet og gjøres gjeldende for perioden 2026 – 2034.

Boligsosial handlingsplan må ses i sammenheng med øvrige temaplaner i kommunen, og særlig relevant er [temaplan for helse- og omsorgstjenestene 2040 – Fremtiden er nå!](#) og [Forebyggende plan mot omsorgssvikt og atferdsvansker](#).

Boligsosial handlingsplan 2026 – 2034 er kommunens oppfølging av den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken [Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den boligsosiale politikken \(2021 – 2024\)](#).

Strategien har fire mål:

- Flere skal kunne eie egen bolig: Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet. En trygghet som ofte går i arv mellom generasjonene.
- Leie skal være et trygt alternativ: For dem som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig, skal leie av bolig være et godt og trygt alternativ.
- Sosial bærekraft i boligpolitikken: Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.
- Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse: Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er også kommunene som skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Husbanken er statens viktigste virkemiddel for å støtte opp om kommunenes arbeid.

Boligpolitikk og boligsosial handlingsplan

Boligpolitikk handler i stor grad om å stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser. Kommunen bør legge til rette for at boligtilbudet er variert og tilpasset innbyggernes behov. Dette gjelder størrelse og tilgjengelighet (boliger som tilfredsstillende krav til universell utforming), og at de er helsemessige forsvarlige.

En egnet bolig i et godt nærmiljø er grunnleggende for folkehelsen og forebygging av sosiale helseforskjeller. Nærhet til grøntområder, trygge omgivelser og gode sosiale møteplasser er sentralt i folkehelsearbeidet.

Gjennom kommunens boligpolitikk vil behovet for kommunal bolig kunne forebygges.

Randaberg har ikke et eget vedtatt boligpolitisk dokument. Sammen med boligsosial handlingsplan er kommuneplanens samfunnsdel og arealdel de viktigste føringene for kommunens boligpolitikk.

Det aller vesentligste av arealer for ny boligbygging i årene som kommer ligger i Sentrum øst. Her er kommunen en stor grunneier, og dette gir kommunen en god mulighet til å påvirke hvilke typer boliger som bygges og hvem som skal bo der, enten ved å være med å utvikle boligområdene selv (f.eks. gjennom et offentlig-privat samarbeid), eller ved å sette krav/vilkår når vi selger til utbyggere.

Det er kommunen som er planmyndighet, og som vedtar alle arealplaner etter plan- og bygningsloven, også de reguleringsplanene som fremmes privat. Gjennom utforming av planene med tilhørende bestemmelser kan kommunen styre boligbyggingen på en måte som både direkte og indirekte berører det boligsosiale feltet. Plan- og bygningsloven gir kommunen direkte innflytelse over hva som bygges og dermed indirekte innflytelse over hvem boligene egner seg for. Ulike virkemidler er:

- Kommuneplanens samfunnsdel: Fastsette mål for boliger til vanskeligstilte og sosial bærekraft.
- Kommuneplanens arealdel: Sette av tilstrekkelig areal til boligbygging samt styre lokalisering, boligtyper, størrelse og kvalitetskrav.
- Reguleringsplan: Krav til boligfordeling, universell utforming, uteareal, bokvalitet, o.a.

Plan og bygningslovens § 17 omhandler utbyggingsavtaler. Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneiere eller utbyggere om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet, og som gjelder gjennomføring av kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. En utbyggingsavtale kan blant annet inneholde bestemmelser om:

- antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming

- at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

En utbyggingsavtale skal ha grunnlag i et vedtak fattet av kommunestyret. Vedtaket skal angi i hvilke tilfeller utbygging forutsetter en utbyggingsavtale, og synliggjøre kommunens forventninger til avtalen. Vedtaket skal så langt som mulig synliggjøre hvilke områder som omfattes av vedtaket, og hvilke typer tiltak utbyggingsavtalene forventes å gjelde.

Overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet

Det boligsosiale arbeidet er forankret i kommunens visjon og verdier:



I forhold til FNs bærekraftsmål, er det boligsosiale arbeidet både et mål i seg selv (delmål 11.1 - sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris) og et viktig virkemiddel for å nå bærekraftsmål 1 - utrydde fattigdom, bærekraftsmål 3 - god helse og livskvalitet, bærekraftsmål 10 - reduserer ulikhet i samfunnet og bærekraftsmål 11 - bærekraftige byer og lokalsamfunn.



Overordnet visjon for det boligsosiale arbeidet i Randaberg er at alle innbyggerne skal bo trygt og godt. Visjonen følges opp gjennom tre hovedmål:

1. Boliger til alle
2. Bistand og oppfølging
3. Den gode nabo

Boliger til alle

Boliger til alle innebærer at kommunen må ha nok og riktig type bolig for innbyggere i forskjellige aldre, livsfaser og med ulike behov. For å innfri målsetting om boliger til alle, må forebyggende arbeid prioriteres, det må være tilstrekkelig med kommunale boliger tilpasset behovet, og rett bolig må tildeles rett person.

Boliger i bofellesskap med heldøgns bemanning for unge innbyggere med utviklingshemming eller tilsvarende vansker skal tilbys når de er klar for å etablere seg med egen bolig.

Boliger til innbyggere med psykisk helse- og rus-utfordringer skal tilrettelegges og driftes slik at beboerne opplever trygghet, mestring og mulighet for deltakelse i lokalmiljøet.

Boliger for bosetting av flyktninger skal legge til rette for integrering, autonomi og deltakelse i lokalmiljøet.

Boliger til eldre skal legge til rette for at flere eldre skal kunne bo trygt hjemme lengst mulig. Randaberg skal være et levende og aldersvennlig lokalsamfunn som støtter opp under aktivitet, deltakelse og møte mellom generasjoner.

Bistand og oppfølging

Innbyggere som får tildelt kommunal gjennomgangsbolig skal få bistand og oppfølging etter behov slik at flest mulig får mulighet til å etablere seg på egen hånd ved å leie privat eller eie sin egen bolig.

Bistand og oppfølging skal være koordinert og samordnet tjenesteyting fra kommunens ulike avdelinger. Bistand og oppfølging vil være relatert til økonomi, helse, praktiske ferdigheter og relasjon til nabolag og lokalmiljø.

Den gode nabo

Lokalisering av kommunale boliger, hvem som tildeles kommunal bolig og oppfølging av beboere i kommunale boliger skal legge til rette for at et godt naboskap og lokalmiljø kan opprettholdes.

Definisjoner og avklaringer

Hva er boligsosialt arbeid

Boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og utgjør sammen med helse, utdanning og arbeid den fjerde pilaren i velferdssamfunnet. Og omvendt; det å bo dårlig eller være bostedsløs påvirker livskvaliteten negativt. Det blir vanskeligere å gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet, eller å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester. En stabil bosituasjon i egnet nærområde utgjør også en viktig ramme for barn og unges oppvekst- og skoleforhold.

Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo, og en grunnleggende faktor for å unngå boligsosiale problemer er å tilrettelegge for bredt og velfungerende boligmarkeder gjennom den brede boligpolitikken. Den sosiale boligpolitikken retter seg mot husholdninger som av ulike grunner ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig. Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunens innsats skal rettes mot å forebygge boligsosiale utfordringer, og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig. 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.

Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer som av ulike årsaker ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor 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. Typiske representanter for vanskeligstilte er:

- **Enkeltpersoner og familier med lave inntekter**

Denne gruppen 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. Kommunens innsats i den brede boligpolitikken, gjennom å legge til rette for et boligmarked med god variasjon av boligtyper og prisnivå, bidrar til å redusere omfanget av økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet.

- **Flyktninger**

I kommunens arbeid med mottak av flyktninger, er kommunen ansvarlig for framskaffelse av bolig ved førstegangsbosetting. Målgruppen spenner fra enslige mindreårige til små og store familier med barn. Mange har svært begrensede språkkunnskaper og kjennskap til å bo i norske boliger. Antall flyktninger som bosettes per år varierer i takt med anmodninger fra staten og politisk vedtak i kommunen.

- **Personer med funksjonsnedsettelse**

Gruppen 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 i målgruppen er boligbehovet godt kjent over lang tid, mens for noen oppstår boligbehovet akutt for eksempel etter skade eller ulykke.

- **Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser**

Gruppen 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). Innbyggere med rus- eller psykiske helseutfordringer har et variert behov for typer boliger og for helse- og omsorgshjelp. Noen har kun behov for bolig, og andre har i tillegg behov for helse og omsorgstjenester i varierende omfang.

- **Bostedsløse**

Som bostedsløse regnes 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. Det er et mål at bolig tildeles tre måneder før utskrivning eller løslatelse, slik at innbygger kan bo i egen bolig under permisjoner i denne tiden. Som bostedsløse regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt. Langtids bostedsløse utgjør en liten, men svært sårbar del av de vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne gruppen preges av sammensatte utfordringer, mange med omfattende rusutfordringer og psykiske helseutfordringer. Men også andre grupper kan være bostedsløse. Enslige og familier med lav økonomi er i økende grad bostedsløse i et presset leiemarked.

Hva er kommunens ansvar

Alle innbyggere i landet er knyttet til en kommune, og det er kommunene som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Fra 01.07.2023 er ansvaret hjemlet i *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet*. Loven viderefører plikter kommunen har gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 (og frem til 2022 også gjennom helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7), men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen, samt innføring av tydelige krav til saksbehandlingen. Kommunens plikt til å finne midlertidig botilbud til bostedsløse reguleres fremdeles av Sosialtjenestelovens § 27.

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.

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 bidrar Husbanken med lån og tilskudd til finansiering av kommunale boliger.

Tjenester for å støtte opp under boforholdet hjemles i hovedsak i Lov om pasient- og brukerrettigheter (pasient- og brukerrettighetsloven), helse- og omsorgstjenesteloven og sosialtjenesteloven.

Vilkår for å bli godkjent som vanskeligstilt boligsøker i Randaberg kommune

Kommunale gjennomgangsboliger er et knapphetsgode. Tildeling må sikres til de mest vanskeligstilte, som ikke har mulighet til å fremskaffe bolig i privat leie- eller eiermarked. Retningslinjer for kommunale gjennomgangsboliger stiller følgende kriterier for å bli godkjent som vanskeligstilt boligsøker:

- Søker må ha lovlig opphold i Norge og varig oppholdstillatelse. Unntatt fra kravet er søkere med midlertidig oppholdstillatelse som er innvilget asyl, evt. har fått opphold på humanitært grunnlag.
- Søker må på søknadstidspunktet ha bodd i Randaberg kommune i de to siste årene. I særlige tilfeller kan det gis unntak for kravet om botid.
- Som hovedregel skal søker på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Søkere under 25 år, og som ikke har ansvar for barn, må ha tungtveiende grunner for å kunne registreres som vanskeligstilt boligsøker.
- For å bli godkjent som vanskeligstilt boligsøker må søker på søknadstidspunktet være uten egnet bolig, stå i fare for å miste bolig i løpet av de nærmeste seks månedene, eller at boligkontoret vurderer nåværende bolig som uegnet for husstanden.
- Ved søknad om tilrettelagt bolig, skal det først undersøkes om søkerens nåværende bolig i tilstrekkelig grad kan tilrettelegges.
- Det kreves at søkeren har bokompetanse. Med bokompetanse forstås ferdigheter, med eller uten hjelp, til å ivareta de forpliktelser som påhviler leietaker etter leiekontrakt og

husleielovgivning.

- Søker skal være uten økonomiske eller andre reelle muligheter til å skaffe egnet bolig. Dette innebærer at søker ikke kan ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør det mulig for søker å fremskaffe bolig på egen hånd.
- Det kan gjøres unntak fra vilkårene over dersom det anses som åpenbart urimelig å ikke godkjenne søknaden. Det legges til grunn en streng behovsvurdering.

Se vedlegg 1 med utfyllende retningslinjer

Organisering av det boligsosiale arbeidet i Randaberg

Boligkontoret er organisatorisk plassert som egen virksomhet i tjenesteområdet Samfunn og kultur.

Kommunedirektøren har, i tråd med kommuneloven, delegert det operative ansvaret for oppgaver etter boligsosialloven til Boligkontoret. Delegering omfatter saksbehandling og vedtaksmyndighet der dette er særskilt gitt, men det overordnede ansvaret etter loven ligger fortsatt hos Randaberg kommune. Det forutsettes at Boligkontoret ivaretar oppgavene i tett samarbeid med øvrige relevante tjenester, som Nav og helse- og omsorgstjenestene, slik at Randaberg kommune sikrer en helhetlig og koordinert boligsosial innsats. Videre skal ansvars- og rollefordeling være tydeliggjort, og det er etablert nødvendige rutiner for samhandling og koordinering.

Boligkontoret skal drive sitt arbeid i henhold til lovkrav, politiske beslutninger og innenfor vedtatt økonomisk ramme.

Økonomiske virkemidler rettet mot enkeltpersoner

Startlån (Husbanken)

Startlånsordningen retter seg mot personer og husholdninger som på grunn av lav inntekt har problemer med å få lån eller tilstrekkelig lånebeløp til bolig i en privat bank. Startlån kan også gis til refinansiering av lån for personer som står i fare for å miste egen bolig.

Kommunen utgjør Husbankens førstelinjetjeneste og står for all saksbehandling for startlån. Kommunen søker Husbanken om årlige rammebevilgninger for utlån, og er også forpliktet til å stille garanti for utlånene overfor Husbanken.

Kommunens nivå på startlån vedtas årlig i handlings- og økonomiplanen.

Statlig bostøtte (Husbanken)

Bostøtten er en rettighetsbasert ordning rettet mot husstander med lav inntekt og høye boutgifter. Bostøtten beregnes på bakgrunn av boutgifter, inntekter og størrelsen på husholdningen. Husbanken forvalter ordningen, og kommunen bistår innbyggere med å søke bostøtte og kontrollerer enkelte opplysninger i søknadene.

Tabell: Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall). Utviklingen i perioden 2020-2025 i syv kommuner i området:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stavanger	17,5	17,0	19,8	21,9	17,7	17,3
Hå	10,4	10,8	14,3	15,4	12,3	10,9
Klepp	8,5	8,7	11,3	13,4	10,4	9,8
Gjesdal	11,2	11,4	13,3	15,9	12,6	12,4
Sola	9,8	10,3	11,7	11,2	9,7	9,7
Strand	10,6	12,1	14,1	17,5	12,4	11,9
Randaberg	12,2	14,6	15,2	18,0	17,5	18,2

Kilde: SSB

Tallene i denne tabellen viser omfang av fattigdom/lavinntekt. Et høyt tall indikerer en høy andel husstander med lav inntekt kombinert med høye boutgifter i forhold til inntekten. I 2025 hadde Randaberg kommune høyest andel innbyggere som var avhengig av statlig støtte for å dekke bokostnadene sine, sammenlignet med seks nabokommuner, inkludert Stavanger kommune. (Tabellen viser antall husstander tilkjent statlig bostøtte og er ikke differensiert på husstander i kommunal eller egen/privat bolig).

Etableringstilskudd (Husbanken)

Personer som ikke klarer å betjene et startlån som er stort nok til å finansiere en egnet bolig, kan søke om tilskudd til etablering. Tilskudd til etablering blir vanligvis brukt som toppfinansiering i kombinasjon med startlån når en bolig skal finansieres. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av husstandens økonomi og hvor stort startlån husstanden kan betjene.

I Randaberg tildeles etableringstilskudd som et rente- og avdragsfritt lån.

Særskilt om kjøp av bolig i bofelleskap for utviklingshemmede

Mange utviklingshemmede er uføre, har en stabil, men lav inntekt, og regnes som sikre betalere av boliglån. Samtidig har denne gruppen ofte liten eller ingen egenkapital når de skal kjøpe bolig. Startlån skal i større grad brukes for å hjelpe utviklingshemmede med å kjøpe bolig. Ved hjelp av investeringstilskudd og momskompensasjon har regjeringen gjort det mulig for kommunene å finansiere boliger med heldøgns omsorgstjenester. Tilskuddene kan dekke 50-60 prosent av

byggekostnadene. Ved å organisere boligene som borettslag kan personer med utviklingshemming kjøpe egen bolig i borettslaget. Borettslaget kan få lån i Husbanken. Samlet kan dette gi den enkelte beboer tilgang til egen bolig og en rimelig bokostnad.

Tilskudd til tilpasning av bolig (Husbanken)

Det kan gis tilskudd til tilpasning av bolig til husstander der personer med funksjonsnedsettelse har behov for en tilpasset bolig. Tilskuddet er økonomisk behovsprøvd, og omfatter husstander med personer som har en funksjonsnedsettelse som følge av sykdom, skade eller alder.

I 2026 kommer Husbanken med en ny tilskuddsordning for aldersvennlig oppgradering av boligen.

Husleienivå og husleiestøtte for kommunale gjennomgangsboliger

Husleienivået i kommunale gjennomgangsboliger 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. Men husleienivået bør heller ikke medføre at innbyggere blir fastlåst i en fattigdomsfelle over år. De aller fleste som bor i kommunal bolig har lav økonomisk betjeningsevne.

Nivå på husleien vil potensielt være en driver for kommunens utbetaling av sosialstønad.

Husleienivået ble vedtatt økt utover prisjustering i forbindelse med handlings- og økonomiplan 2020-2023. Husleienivået ble da vedtatt tilsvarende som markedspris i 2019.

Økonomiske virkemidler til investeringer

Investeringsmidler gjennom Handlings- og økonomiplan

Randaberg kommune har over de siste ti årene arbeidet målrettet med å bygge opp og videreutvikle porteføljen av kommunalt disponerte boliger. Ingen kommuner i regionen har i perioden hatt flere kommunalt disponerte boliger per tusen innbyggere enn Randaberg. Kommunen har i gjennomsnitt investert om lag fem millioner kroner årlig i kommunale boliger, både gjennom kjøp av boliger og utvikling av den eksisterende boligporteføljen.

De siste par årene har det ikke vært avsatt egne investeringsmidler til boligkjøp i budsjettet. Det har likevel vært gjennomført enkelte kjøp og salg av boliger, der kostnadene samlet sett i stor grad har gått i balanse. Kommunen investerer også løpende i vedlikehold og oppgradering av eksisterende boligmasse for å sikre hensiktsmessige og gode boliger til ulike brukergrupper.

I tillegg er det gjennomført investeringer i nye botiltak, blant annet etablering av nytt bofellesskap i Dalveien i 2025. Prosjektet er foreldreinitiert og skal bidra til et tilrettelagt og framtidsrettet

botilbud for beboerne.

Husbankens virkemidler for investering i kommunalt eid eller disponert boligmasse

Husbanken gir tilskudd til kommunene ved anskaffelse eller bygging av boliger for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet, og til kommunal etablering av omsorgsboliger. Husbanken kan også gi lån og tilskudd til private virksomheter som skal bygge eller kjøpe boliger for utleie, etter avtale med kommunen om enten tilvisnings- eller tildelingsavtaler.

Det vises til www.husbanken.no for mer informasjon om Husbankens ordninger.

Faglige virkemidler i det boligsosiale arbeidet

Randaberg kommune legger vekt på å bruke arbeidsmetoder som bygger opp under innbyggers egne ressurser, for å sikre at bistanden bidrar til mestring, trygghet og selvstendighet. Dette innebærer en grunnholdning som tilsier at alle innbyggere har ressurser til å mestre et boforhold, og at vår jobb er å tilrettelegge for å utløse disse ressursene.

Målet er at de ulike tjenestene i Randaberg kommune skal gi råd, veiledning og praktisk bistand som mobiliserer innbyggers egne ressurser.

Vi bosetter flest mulig i ordinære boliger og bomiljø heller 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:

Tverrfaglig oppfølging på bakgrunn av leietakers behov. Dette kan være i form av tjenester og bistand knyttet til økonomi, helse, praktiske ferdigheter, og annet.

Oppfølgingsavtale til leiekontrakt. For leietakere i kommunale boliger og som har behov for oppfølging for å mestre å bo, inngås det oppfølgingsavtaler. Oppfølgingsavtalen er en avtale mellom leietaker og aktuelle tjenester der en i fellesskap kommer fram til hvordan partene skal handle i vanskelige situasjoner, der leietaker står i fare for å misligholde leieavtalen. Oppfølgingsavtalen er viktig for å sikre at både boligens nærområde og leietaker ivaretas på en hensiktsmessig måte.

Miljøvaktmester/Boveileder. Boligkontoret har ved oppstart ett årsverk som miljøvaktmester/boveileder. Miljøvaktmester/boveileder har i oppgave å følge opp kommunale leietakere som trenger enkel praktisk oppfølging for å mestre boforhold og ivareta enkelt vedlikehold.

Det vil i planperioden bli jobbet videre med å utvikle en felles forståelse knyttet til boligsosialt arbeid, en ansvars- og rollefordeling, og etablering av nødvendige rutiner for samhandling og koordinering mellom de ulike tjenestene innen boligsosialt arbeid.

Dagens boligportefølje

Kommunens boligportefølje består av gjennomgangsboliger, fremleieboliger og omsorgsboliger.

For å legge til rette for gode bomiljø og nabolag vektlegger kommunen god geografisk fordeling av boligene.

Dagens boligportefølje tilsvarer 27 boliger per 1000 innbygger. Ifølge tall hentet fra SSB hadde Randaberg kommune i 2025 den høyeste dekningen av kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere sammenliknet med seks nabokommuner, inkludert Stavanger kommune. Samtidig må det bemerkes at Randaberg kommune har bosatt over 400 flyktninger i løpet av de siste fire årene (per tidlig 2026), hovedsakelig drevet av høye ankomster fra Ukraina. Kommunen har dermed hatt en svært høy bosettingstakt sammenliknet med tidligere år.

I 2020 hadde Randaberg 186 kommunalt disponerte boliger, noe som da tilsvarte 16 boliger per 1000 innbyggere. Randaberg hadde også da en god dekning av kommunale boliger, sammenliknet med de seks andre kommunene. Se vedlegg 2 for detaljer.

God bosetting som sikrer rett bolig til rett person, krever en bred portefølje av ulike typer kommunale boliger. De fleste vanskeligstilte på boligmarkedet kan bo i alle boligformer, inkludert sameier og borettslag. Personer med større helseutfordringer, psykisk uhelse og/eller rusutfordringer kan være avhengig av tilrettelagte boliger. Småhus eller omsorgsboliger er et sentralt virkemiddel for stabil bosetting av denne gruppen. Den kommunale boligporteføljen omfatter også omsorgsboliger og mer institusjonslignende boformer.

Kommunale gjennomgangsboliger er boliger for vanskeligstilte innbyggere, og har husleiekontrakter på tre år. Hensikten med gjennomgangsboliger er å gi et midlertidig botilbud mens man prøver å skaffe seg egen bolig i det ordinære markedet.

Omsorgsboliger tilbyr heldøgnstjenester og kan bestå av flere boligenheter i samme bygg, eller samlokaliserte boliger med fellesarealer og personalbase. Leiekontrakten er oftest langtidsbasert, eventuelt i et livsperspektiv.

I det følgende gis en gjennomgang av de enkelte boligtypene, inkludert vurderinger av investeringsbehov i planperioden:

Gjennomgangsboliger. Randaberg kommune har 110 gjennomgangsboliger.

Gjennomgangsboligene utgjør rundt en tredjedel av kommunens samlede boligportefølje.

Kommunen har ulike størrelser på gjennomgangsboligene tilpasset ulike husholdningsstørrelser,

men hovedvekten av boligene er tilpasset enslige, par og mindre familier. Randaberg kommune har færre større familieboliger som rekkehus og eneboliger.

Omsorgsboliger. Kommunen har 68 omsorgsboliger. Disse er lokalisert som bofellesskap for eldre, personer med utviklingshemming og personer med psykisk helse- og rusvansker.

Fremleieboliger. Det er 137 boliger som kommunen har leid på det private utleiemarkedet for fremleie til bosetting av flyktninger, hovedsakelig flyktninger fra Ukraina. Flere av de innleide boligene er større familieboliger.

Investeringsbehov

Per april 2026 var det 10 husstander på venteliste for kommunal gjennomgangsbolig eller bytte av kommunal gjennomgangsbolig i Randaberg. De som er på venteliste for bytte av kommunal gjennomgangsbolig bor i bolig som ikke lenger er hensiktsmessig for husstandens behov.

I planperioden er det et mål å redusere antall innleide boliger, særlig når det gjelder mindre boliger. Imidlertid vil det være viktig å fortsette de leiekontraktene som omhandler store familieboliger. Slik den kommunalt eide boligmassen er per i dag, er det mangel på store familieboliger.

Handlingsplan

Boliger til alle

- Forebygge behov og redusere antall vanskeligstilte gjennom boligpolitikk og optimal bruk av virkemidlene i plan- og bygningsloven i forbindelse med utbygging av nye boligområder.
Legge til rette for optimal utnyttelse av Husbankens virkemidler.
- Streng og konsekvent praktisering av retningslinjene for vurdering av søkere til kommunal bolig.
- Innen 2030 er det behov nytt bofellesskap med 6 boenheter for personer med utviklingshemming.
- Planlegge for ytterligere ett bofellesskap med 6 - 8 boenheter for personer med utviklingshemming. Bofellesskapet må være realisert innen 2038.
- Det er behov for 1-2 robustboliger til personer som på grunn av svært lav boevne og/eller utfordrende atferd ikke kan bo i ordinære boliger i et etablert bomiljø.

- Legge til rette for at flyktninger som hovedregel kan inngå leieavtale direkte med bolig-eier.
- Anskaffe flere familieboliger. Tiltaket kan realiseres gjennom kjøp eller leie.
- Vurdere om beboer, ved hjelp av Husbankens virkemidler, kan få kjøpe boligen til beregnet markedspris. Det vil bli utarbeidet retningslinjer for hvordan slike eventuelle salg skal gjennomføres. I så fall frafaller kommunens ansvar for oppgradering og vedlikehold, og kommunen får frigjort kapital til eventuelt investering i annen bolig. Tiltaket må vurderes individuelt og tiltaket må være ønsket fra både beboer og kommunens side.
- Gjennom hensiktsmessig utnyttelse av virkemidlene i plan- og bygningsloven, skal det legges til rette for selveierboliger for eldre som fremmer mulighetene for å bo hjemme lengst mulig.
Viktige forutsetninger er at boligene har universell utforming, er tilrettelagt for velferdsteknologi og hjelpemidler, har nærhet til tjenester og servicetilbud og gir mulighet for sosiale møteplasser, aktivitet og deltakelse.

Bistand og oppfølging

- Styrke kapasiteten til bistand, veiledning og oppfølging som fremmer den enkeltes mulighet til å bli selvstendig på boligmarkedet.
Legge til rette for optimal utnyttelse av Husbankens virkemidler.
- Kommunen skal sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av tjenester for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Det vil i planperioden bli jobbet videre med å utvikle en felles forståelse knyttet til boligsosialt arbeid, ansvars- og rollefordeling, og etablering av nødvendige rutiner for samhandling og koordinering mellom de ulike tjenestene innen boligsosialt arbeid.
- I planperioden vurdere å søke prosjektmidler fra Husbanken for å lage et samarbeidsprosjekt mellom frivillige organisasjoner/flyktningeorganisasjoner og kommunen for å utvikle et konsept for flyktninger over 55 år. Flyktninger over 55 år har ikke en lovfestet rett til introduksjonsprogrammet. Målsettingen med prosjektet er å gi flyktningene kjennskap til å bo i norske boliger. Det vil også være et forebyggende tiltak i forhold til isolasjon gjennom å legge til rette for sosiale møteplasser, aktivitet og deltakelse for flyktningene.

Den gode nabo

Lokalisering av kommunale boliger, hvem som tildeles kommunal bolig og oppfølging av beboere i kommunale boliger skal legges til rette for at et godt naboskap og lokalmiljø kan opprettholdes.

I planperioden søke om tilskuddsmidler fra Husbanken til å utvikle et bomestringskurs med fokus på naboskap. Aktuelle tema:

- hva er et godt bomiljø?
- støy og hensyn
- renovasjon og orden
- kommunikasjon med naboer
- konflikthåndtering
- normer og uskrevne regler
- rettigheter og plikter som leietaker

Vedlegg

Vedlegg 1

[Retningslinjer for registrering og tildeling av kommunale utleieboliger for sosialt og økonomisk vanskeligstilte i Randaberg kommune](#)

Vedlegg 2

Tabell 1: Utvalgte nøkkeltall for Kommunale boliger - 2020

	Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)
Stavanger	2827	20	32
Hå	256	13	20
Klepp	231	12	47
Gjesdal	146	12	70
Sola	219	8	13
Strand	164	13	87
Randaberg	186	16	38

Kilde Statistisk sentralbyrå

Tabell 2: Utvalgte nøkkeltall for Kommunale boliger - 2025

	Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)
Stavanger	3793	25	26
Hå	98	5	2
Klepp	351	16	45
Gjesdal	282	22	40
Sola	246	8	36
Strand	228	16	55
Randaberg	315	27	23

Kilde: Statistisk sentralbyrå