



Holmestrand
kommune

Kunnskapsgrunnlag

Boligpolitisk temaplan 2024-2027

Innhold

	1
	2
Oversikt over tabeller, figurer og bildetekst	3
KUNNSKAPSGRUNNLAGET	6
Innledning og leseveiledning	6
Relevante lover og føringer	6
Lover	7
Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)	7
Øvrige nasjonale føringer	10
Regionale føringer	12
Lokale føringer	12
Kommunens roller og virkemidler i en helhetlig boligpolitikk	13
Politiske virkemidler	15
Husbankens virkemidler for kommunen og private virksomheter	18
Boligsosiale virkemidler til vanskeligstilte innbyggere	20
Skjemaer, regelverk og forskrifter	31
Ordinære boliger	32
Boligspredning	35
Boligtyper, husholdninger og betalingsevne	39
Leieboliger	41
Flytting og mobilitet	41
Inn- og utvandring	43
Utviklingstrekk	45
Fremtidig arealbruk og boligbehov	49
Et stadig voksende temaområde	51
Det boligsosiale feltet – aktøroversikt	52
Sluttnoter	54



Oversikt over tabeller, figurer og bildetekst

Tabeller:

Tabell 1: Nøkkeltall, startlån for Holmestrand per 270424

Tabell 2: Startlån i antall godkjent, sum videre tildelt, gjennomsnittsbeløp for tildeling 2020 til 2023

Tabell 3: Startlån i Holmestrand, per tusen innbyggere, sammenlignet med andre Vestfold-kommuner

Tabell 4: Beløp per innbygger per år sammenlignet med de andre Vestfold-kommunene

Tabell 5: Antall innbyggere med økonomisk rådgiving etter mottakere av sosialhjelp

Tabell 6: Nøkkeltall, bostøtte i Holmestrand 2024 per 2704

Tabell 7: Husstander i Holmestrand med bostøtte fra Husbanken 2020-2023

Tabell 8: Husstander i Holmestrand med bostøtte fra Husbanken 2020-2023, sammenlignet med antall i Vestfoldkommunene samme tidsrom

Tabell 9: Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall) sammenlignet med de andre Vestfold-kommunene fra 2020 til 2023

Tabell 10: Kommunale utleieboliger i Holmestrand kommune

Tabell 11: Omsorgsboliger med heldøgnsomsorg til eldre, Holmestrand kommune 2024

Tabell 12: Omsorgsboliger med heldøgnsomsorg til mennesker med funksjonsvariasjoner, Holmestrand kommune 2024

Tabell 13: Omsorgsboliger med heldøgnsomsorg til personer med psykiske lidelser

Tabell 14: Heldøgnsomsorg annet

Tabell 15: Omsorgsboliger til eldre uten stedlig bemanning (punkttjenester hjemmesykepleie mv)

Tabell 16: Tilrettelagte og forsterkede boliger

Tabell 17: Øvrige utleieboliger eiet av Holmestrand kommune

Tabell 18: Utleieboliger fremleiet, annen eier

Tabell 19: Kommunalt disponerte utleieboliger eiet av HBS

Tabell 20: Linker til skjemaer, regelverk og forskrifter, ulike tilskudd og ordninger Husbanken

Tabell 21: Boliger etter bygningstype per år 2020-2024

Tabell 22: Boliger etter eierform per år, 2020-2024

Tabell 23: Fullførte boliger K-3903 Holmestrand per kvartal 2020 til 2023

Tabell 24: Igangsatte boliger K-3903 Holmestrand per kvartal 2020-2023

Tabell 25: Antall omsetninger av boligeiendom og kjøpesum per år 2020-2023

Tabell 26: Omsetning av antall boligeiendommer per kvartal mellom 2020 og 2023

Tabell 27: Arealbruk og arealressurser (km²) i Holmestrand etter arealklasse 2020-2023

Tabell 28: Areal i Holmestrand som er dekket av vegbane eller bygninger, og økning per år 2020-2023

Tabell 29: Antall boliger fordelt på skolekretser Holmestrand per type bolig (tredelt

Tabell 30: Antall husholdninger i Holmestrand, i alt, etter boligtype, 2020-2023

Tabell 31: Median inntekt for alle husholdninger etter type husholdning 2020-2022

Tabell 32: Utviklingen i årsgebyr for fem ulike boligeie-tjenester i Holmestrand fra 2020 til 2023.

Tabell 33: Antall innflyttinger til Holmestrand 2020-2023

Tabell 34: Antall flyttinger innenfor kommunens grenser per år.

Tabell 35: Antall innbyggere fordelt på aldersgrupper.

Tabell 36: Holmestrand (2020-2023), innvandrere. Alle land. Antall personer/år

Tabell 37: Befolkningen fordelt på aldergrupper, og økning per år fra 2012 til 2024
 Tabell 38: Aldersfordeling i Holmestrandbefolkningen, over 65 og under 20 år, 2024
 Tabell 39: Antall byggesøknader per saksbehandlingsfrist og vedtak om dispensasjoner i Holmestrand per år mellom 2020 og 2023
 Tabell 40: Aktøroversikt på det boligsosiale feltet

Figurer:

Figur 1: Kommunens roller i boligpolitikk og boligutvikling
 Figur 2: Det tredelte boligmarkedet i kommunene
 Figur 3: KS veileder for kommunenes utbyggingsavtaler
 Figur 4: Antall husstander i Holmestrand med søknad om startlån i 2020 til 2023
 Figur 5: Videre tildelt startlån i kr. per år 2020-2023
 Figur 6: Andel barnefamilier med tilskudd til tilpasning og utbedring av bolig
 Figur 7: Antall husstander med bostøtteutbetaling 2024
 Figur 8: Antall husstander med bostøtte i Holmestrand i 2028, 2020, 2021 og 2024
 Figur 9: Spredning av kommunalt disponerte boliger per skolekrets
 Figur 10: Illustrasjon Helhetlig virkemiddelbruk
 Figur 11: Bebygd areal
 Figur 12: Kart med boliger etter boligtyper grafer på skolekretskart
 Figur 13: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Ekeberg skolekrets per mars 2024
 Figur 14: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Kleiverud skolekrets per mars 2024
 Figur 15: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Botne skolekrets per mars 2024
 Figur 16: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Hof skolekrets per mars 2024
 Figur 17: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Selvik skolekrets per mars 2024
 Figur 18: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Kjeldås skolekrets per mars 2024
 Figur 19: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Galleberg skolekrets per mars 2024
 Figur 20: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Sande sentrumsskole per mars 2024.
 Figur 21: Aldersfordeling i Holmestrandbefolkningen 1 K 2024
 Figur 22: Antall innvandrere i Holmestrand 2023 fordelt på landbakgrunn
 Figur 23: Status i Holmestrand kommune, NHOs Kommune NM 2023
 Figur 24: Boligprisstatistikk 4. kvartal 2023
 Figur 25: Kommune NM 2023, kart og rangering
 Figur 26: Befolkningen tilfeldig fordelt på 6 aldersgrupper i 2012, 2020 og 2024
 Figur 27: Flytting etter ett-årig alder i Holmestrand, Vestfold 2017 – 2021
 Figur 28: KS status i Holmestrand 2024
 Figur 29: Befolkningsframskriving per plansone 2023-2050
 Figur 30: Framskrivning av boligbehov i Holmestrand fordelt på kretser, antall 2023-2050

Bildetekstliste

Figur 1 Kommunens roller i boligpolitikk og boligutvikling	14
Figur 2: Det tredelte boligmarkedet.	15
Figur 3: KS veileder for kommunenes utbyggingsavtaler	17
Figur 4: Antall husstander i Holmestrand som har søkt startlån per år 2020 til 2023.	20
Figur 5: Videre tildelt startlån i kr. per år 2020-2023 liii	21
Figur 6: Andel barnefamilier og ikke barnefamilier søkt tilskudd til tilpasning og utbedring av bolig i Holmestrand mellom 2020 og 2023.	22

Figur 7: <i>Antall husstander med bostøtteutbetaling per måned i januar, februar, mars og april 2024.</i>	24
Figur 8: <i>Antall husstander med bostøtte i Holmestrand i 2028, 2020, 2021 og 2024 (lvii).</i>	24
Figur 9: <i>Spredning av kommunalt disponerte boliger per skolekrets.</i>	30
Figur 10: <i>Illustrasjon av begrepet og innholdet i Helhetlig virkemiddelbruk.</i>	31
Figur 11: <i>Prosentvis arealbruk og ressurser per formål 2023</i>	34
Figur 12: <i>Kart over skolekretser i Holmestrand 2024 med antall boliger etter boligtype.</i>	36
Figur 13: <i>Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Ekeberg skolekrets per mars 2024.</i>	36
Figur 14: <i>Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Kleiverud skolekrets per mars 2024.</i>	37
Figur 15: <i>Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Botne skolekrets per mars 2024.</i>	37
Figur 16: <i>Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Hof skolekrets per mars 2024.</i>	37
Figur 17: <i>Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Selvik skolekrets per mars 2024.</i>	38
Figur 18: <i>Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Kjeldås skolekrets per mars 2024.</i>	38
Figur 19: <i>Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Galleberg skolekrets per mars 2024.</i>	38
Figur 20: <i>Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Sande sentrum skolekrets per mars 2024.</i>	39
Figur 21: <i>Aldersfordeling i Holmestrandbefolkningen per 1. kvartal 2024.</i>	43
Figur 22: <i>Antall innvandrere i Holmestrand 2023 fordelt på landbakgrunn.</i>	44
Figur 23: <i>Status i Holmestrand kommune, NHOs Kommune NM 2023 (xcvii).</i>	45
Figur 24: <i>Boligprisstatistikk 4. kvartal 2023.</i>	45
Figur 25: <i>Kommune NM 2023, kart og rangering.</i>	46
Figur 26: <i>Befolkningen tilfeldig fordelt på 6 aldersgrupper i 2012, 2020 og 2024.</i>	47
Figur 27: <i>Flytting etter ett-årig alder i Holmestrand, Vestfold 2017 - 2021.</i>	48
Figur 28: <i>KS status i Holmestrand 2024.</i>	49
Figur 29: <i>Befolkningsframskriving per plansone 2023-2050.</i>	50
Figur 30: <i>Framskrivning av boligbehov i Holmestrand fordelt på kretser, antall 2023-2050.</i>	51

Kunnskapsgrunnlaget

Innledning og leseveiledning

Kunnskapsgrunnlaget er fundamentet til Boligpolitisk temaplan 2024-2027, og gir oversikt over det boligsosiale temaområdet i Holmestrand kommune, der det er mulig. Lokale fakta presenteres med tall, figurer og beskrivelser. Lokale særtrekk som enten hemmer eller fremmer boligsosiale utfordringer i lokalbefolkningen fremheves underveis. Kunnskapsgrunnlaget er utarbeidet med hensikt om å gi tilstrekkelig oversikt for å kunne peke ut retning for det boligsosiale temaområdet. Dette med utgangspunkt i kommunens egne mål¹ om å være en attraktiv, helsefremmende, boligvennlig og aldersvennlig kommune og i ny Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (xv).

Kunnskapsgrunnlaget gir dels grundige oversikter på det boligsosiale temaområdet. Innledningsvis listes føringer på området og det redegjøres for begrepet «helhetlig boligpolitikk». Ulike virkemidler på temaområdet beskrives sammen med status rundt bruk av disse i kommunen. Herunder gis en detaljert oversikt over kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. En mer generell del gir oversikt over kommunens ordinære boliger, boligspredning og forventet boligutvikling. Sammenstilt med kjennetegn ved lokalbefolkningen i Holmestrand kommune synliggjøres utviklingstrekk og utfordringer på det boligsosiale temaområdet. Bolig som en påvirkningsfaktor for folkehelsen og for fremtidig bærekraft i Holmestrand kommune er lagt til grunn som utgangspunkt for utforskning av status på det boligsosiale temaområdetⁱ ⁱⁱⁱⁱ.

Relevante lover og føringer

Den kommunale boligpolitikken er underlagt en rekke nasjonale føringer og forventninger. De staker ut en felles retning for politikken i alle kommunene i Norge^{iv v vi vii viii ix x xi}. Bolig knyttes til de ulike føringene som et virkemiddel for å oppnå andre målsettinger på mange tjenesteområder. Bolig som virkemiddel er også, blant annet, knytte til delegert ansvar fra nasjonale myndigheter på følgende generelle samfunnsområder:

- ⇒ Å bidra til at Norge innfrir FNs bærekraftsmål og sikre harmoni i innsats for fremtidig bærekraft innenfor alle tre dimensjoner; sosial-, økonomisk- og klima- og miljømessig bærekraft.
- ⇒ Utjevne sosiale ulikheter i befolkningen.
- ⇒ Utjevning av geografiske forskjeller.
- ⇒ Å løse demografiske utfordringer med flere eldre og mangel på arbeidskraft.
- ⇒ Universell utforming.

¹ Kommuneplan, Holmestrand kommune, [samfunnsdel 2022-2035](#)

Lover

Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)

Formålet med loven er å fremme det kommunale og fylkeskommunale selvstyret og legge nødvendige rammer for det. Loven skal legge til rette for det lokale folkestyret og et sterkt og representativt lokaldemokrati med aktiv innbyggerdeltakelse.

Loven skal legge til rette for at kommuner og fylkeskommuner kan yte tjenester og drive samfunnsutvikling til beste for innbyggerne. Loven skal også legge til rette for kommunenes og fylkeskommunenes utøvelse av offentlig myndighet. Videre skal loven bidra til at kommuner og fylkeskommuner er effektive, tillitsskapende og bærekraftige.

For boligsosialt temaområdet og Boligpolitisk temaplan 2024-2027 er formålsparagrafen, del om realistisk planlegging og administrativ del om økonomisk bærekraft samt tilstrekkelig utredning, særskilt førende^{xii}.

Plan- og bygningsloven

Lovens formål §1-1.

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet»^{xiii}.

Plan- og bygningsloven definerer mye av kommunens handlingsrom når det gjelder boligutvikling. Konkret gir loven kommunen muligheter for å påvirke boligsammensetningen med²:

- ⇒ Kommunalt oppkjøp
- ⇒ Videresalg av eiendom
- ⇒ Nybygging

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er en forskrift^{xiv} til plan- og bygningsloven med spesielle krav til kystkommunene, spesielt Oslofjordregionen med Vestfoldkommunene.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft 01.07.2023^{xv}. Den inneholder spesifiserte forventninger til økt forebygging i samfunnsplanlegging, tverrsektorielt og tverrfaglig samarbeid og for kommunens vurderinger og bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Boligsosialloven har følgende to formål:

1. Forebygge boligsosiale utfordringer i befolkningen.
2. Sørge for at innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, eller står i fare for å bli det, får bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

² Plan og bygningsloven er et virkemiddel i boligpolitikken. De ulike virkemidlene beskrives under «Boligpolitiske og boligsosiale virkemidler».

Plikt til individuell vurdering og individuelt tilpasset bistand

Loven gir kommunene en plikt til å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Plikten omfatter å vurdere om en innbygger som har bedt om hjelp fra kommunen er vanskeligstilt på boligmarkedet, i hvilken grad og hvordan kommunen kan bistå. Vurderingene skal gjøres på bakgrunn av opplysninger om personlige forhold som innhentes fra innbyggeren selv og offentlige forvaltningsregistre. Loven presiserer at opplysningene skal behandles etter Lov om behandling av personopplysninger^{xvi}. Uavhengig av om innbyggeren blir vurdert til å trenge kommunal bistand eller ikke skal avgjørelsen formidles vedkommende skriftlig i et enkeltvedtak³. Statsforvalteren skal vurdere klager der innbygger er uenig i enkeltvedtakets innhold.

Plikt til samordnet boligsosial planlegging, boligoversikt og samarbeid

Loven innebærer en skjerping av kommunens plikt til boligsosial planlegging med nye krav til oversikt over boliger, boligsosiale behov og samordnet utforming av mål og strategier for eventuelle boligsosiale utfordringer i kommuneplaner. Særlige hensyn som bør og skal være en del av den kommunale planleggingen reguleres i særlovgivningen dersom det kan begrunnes i nasjonale hensyn som ikke er tilstrekkelig ivarettatt i plan- og bygningsloven. I Prop. 132 L (2021–2022)^{xvii} beskrives «Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet» som en slik særlov og det pekes på tilsvarende bestemmelse i folkehelseloven §§ 5 og 6. Det er foreslått en overgangsbestemmelse på fire år som gir kommunene tid til å oppdatere planstrategi og kommuneplan, rullering av disse.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)

Folkehelseloven trådte i kraft i 2012. Den sier blant annet noe om kommunens, fylkeskommunens og statlige myndigheters ansvar i folkehelsearbeid. Formålet med loven er å;

«bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse»^{xviii}.

Om kommunens ansvar i kapittel 2 §4 står det blant annet at «kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen». Kommunen plikter også å ha oversikt over helsetilstanden og påvirkningsfaktorer i kommunen, derunder kunnskap om faktorer og utviklingstrekk i miljø og lokalsamfunn som kan ha innvirkning på befolkningens helse.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven)

Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet. Loven skal bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud. Loven skal bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer. Kommunen er ansvarlig for å utføre oppgavene etter denne loven som ikke er lagt til et statlig organ, og å yte tjenester etter loven til alle som oppholder seg i kommunen^{xix}.

³Justis- og beredskapsdepartementet (2022) Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1967-02-10/KAPITTEL_5#KAPITTEL_5

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven)

Loven regulerer kommunens ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Kommunene skal blant annet tilby sosial, psykososial og medisinsk habilitering og rehabilitering og andre helse- og omsorgstjenester. Dette inkluderer oppfølging og bistand i form av personlig assistanse, som omfatter praktisk bistand, opplæring eller støttekontakt. Dette er viktige kommunale tjenester som kan bidra til å utvikle og styrke den enkeltes evne til å mestre hverdagen og boforhold^{xx} (kommunens plikt til å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet var tidligere inkludert av lovens § 3-7, bestemmelsen er fra 1. juli 2023 opphevet og videreført i boligsosial lov (§ 6)).

Lov om barnevern (barnevernsloven)

Ny barnevernslov og barnevernsreformen skal bidra til økt vektlegging av forebygging og tidlig innsats. Flere viktige endringer er tilført loven i 2022 og 2023, blant annet, presisering av kommunens ansvar for å forebygge omsorgssvikt og for styring og ledelse av barnevernstjenesten. Herunder at Kommunestyret skal vedta plan for det forebyggende arbeidet i kommunene. Oppfølging i bolig er nevnt som frivillig tiltak etter loven, og det er skissert rammer for innhold og rammer dersom det blir vurdert hensiktsmessig med boligetablering etter barnevernloven i kommuner^{xxi}.

Klimaloven

Klimaloven trådte i kraft i 2018. Klimalovens formål jf. § 1:

- ⇒ Loven skal fremme gjennomføring av Norges klimamål som ledd i omstilling til et lavutslippssamfunn i Norge i 2050.
- ⇒ Loven skal fremme åpenhet og offentlig debatt om status, retning og framdrift i dette arbeidet.
- ⇒ Loven skal ikke være til hinder for at klimamål fastsatt i eller i medhold av denne lov kan gjennomføres felles med EU.

Lovens §3 omtaler klimamålet for 2030. Der står det at klimagassutslippene i 2030 skal reduseres med minst 50 prosent og opp mot 55 prosent fra utslippsnivået i referanseåret 1990.

Dette henger sammen med klimaloven §4 hvor Norge har lovfestet målet om lavutslippssamfunn i 2050. Det betyr 90-95 prosent utslippsreduksjoner sammenlignet med 1990. Det er kun staten som er underlagt loven, men lovens formål gir retningslinjer til kommunene^{xxii}.

Lov om integrering gjennom opplæring, utdanning og arbeid (integreringsloven)

Formålet med loven er at innvandrere tidlig integreres i det norske samfunnet og blir økonomisk selvstendige. Loven skal bidra til at innvandrere får gode norskkunnskaper, kunnskap om norsk samfunnsliv, formelle kvalifikasjoner og en varig tilknytning til arbeidslivet. Loven skal videre legge til rette for at asylsøkere tidlig får kjennskap til norsk språk og samfunnsliv^{xxiii}. Kommunen er ansvarlig for tidlig kvalifisering etter kapittel 3, introduksjonsprogram etter kapittel 4 og opplæring i norsk og samfunnskunnskap etter kapittel 6. Opplæring og tjenester som kommunen yter etter loven, skal være forsvarlige. Kommunens plikter gjelder ikke overfor personer som har avbrutt eller avvist deltagelse i opplæring i mottak, introduksjonsprogram eller opplæring i norsk og samfunnskunnskap. Kommunen kan gi andre i oppdrag å utføre kommunens oppgaver etter loven.

Øvrige nasjonale føringer

Reformer som øker forventningene til kommunene, og et samlet lokalt boligfelt, er dels referert innledningsvis under «Relevante lover og føringer» og listes kort under.

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken - Alle trenger et trygt hjem

I Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024^{xxiv} «Alle trenger et trygt hjem» utdypes den samlede målrettede offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Strategien ble publisert i desember 2020. De overordnede målene i strategien er;

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

FNs konvensjon om barnets rettigheter

FNs konvensjon om barnets rettigheter (barnekonvensjonen) er en internasjonal avtale om barns rettigheter. Barnekonvensjonen er også kalt barnas egen grunnlov. Konvensjonen gir alle barn og unge under 18 år rett til å ha en trygg og god oppvekst, uansett hvem de er og hvor de bor. Artikkel 12 og 13 stadfester barns rettighet til å bli hørt i saker som angår dem og retten til ytringsfrihet. Dette betyr blant annet at barn skal høres i kommunale plansaker som angår dem^{xxv}.

Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring — Bu trygt heime

Den nye eldrereformen er utarbeidet av Helse- og omsorgsdepartementet og publisert i juni 2023. Reformen viderefører den tidligere «Leve hele livet-reformen»^{xxvi} og skal bidra til et mer aldersvennlig samfunn. Under er det vist til funn som viser at flere eldre kan leve aktive liv lenger og oppleve trygghet ved å bo i eget hjem. Reformen inneholder fire innsatsområder:

- ⇒ Levende lokalsamfunn
- ⇒ Boligtilpasning og planlegging
- ⇒ Kompetente og myndiggjorte medarbeidere
- ⇒ Trygghet for brukere og støtte til pårørende

Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga — Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar

Helse- og omsorgsdepartementet lanserte i 2023 en ny folkehelsemelding som er regjeringens strategi for å utjevne helseforskjeller. Den legger blant annet vekt på boligen og nabolagets betydning for god folkehelse.

Meld. St. 9 (2023–2024) Nasjonal helse- og samhandlingsplan 2024–2027

Meldingen peker på hjemmet som behandlingssted og økt desentralisering av spesialistoppgaver. Ansvar til kommunene som bosted og lokalsamfunn utdypes ved å peke på tidligere meldinger, og kommende ix.

Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader

Stortingsmeldinga «Gode bysamfunn med små skilnader» samler regjeringens politikk for å redusere sosiale og geografiske skillelinjer og fremme velferd i norske byer og nabolag. Tiltak for å styrke planlegging, boligpolitikk, og nærmiljø er vektlagt for at befolkninga kan leve gode liv.

Meld. St. 23 (2022 – 2023) Opptrappingsplan for psykisk helse (2023 – 2033)

Planen har tre innsatsområder: Helsefremmende og forebyggende psykisk helsearbeid, gode tjenester der folk bor og tilbudet til personer med langvarige og sammensatte behov vi.

Meld. St. 8 (2022 – 2023) Menneskerettigheter for personer med utviklingshemming

Politikken som handler om personer med funksjonsnedsettelse, bygger på en FN-konvensjon. FN-konvensjonen handler om rettigheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne og kalles CRPD. Det vises til behov for ekstra oppmerksomhet på rettighetene til personer med utviklingshemming. Kommuner er tillagt stort ansvar med å sørge for at rettigheter blir innfridd viii.

Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga — Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet

Meldingen er planlagt til behandling i Stortinget i mai 2024. Hovedpunkter i boligmeldingen fra regjeringen:

- ⇒ Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
- ⇒ Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
- ⇒ Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger
- ⇒ Forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe og beholde egen bolig.

Alle delkapittel har tilhørende tiltakspunkter.

Veileder barn og unge i plan og byggesak

I 2020 publiserte Kommunal og moderniseringsdepartementet en veileder for hvordan barn og unge skal ivaretas i all planlegging og bygging. Involvering av barn og unge er lovfestet i flere lover. Norges grunnlov, FNs barnekonvensjon og plan- og bygningsloven er eksempler på lover der barn og unges interesser er lovfestet. Veilederen viser hvordan spesielt plan- og bygningsloven kan bidra til å sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge. Veilederen inneholder rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, ble revidert og relansert i 2021^{xxvii}.

Rundskriv til Lov om sosiale tjenester i NAV

Rundskrivet til Lov om sosiale tjenester i NAV inneholder merknader til bestemmelsene i loven og tilhørende forskrifter. Merknadene er en fortolkning og presisering av hvordan politiske myndigheter og overordnet forvaltningsmyndighet ønsker at bestemmelsene skal forstås og praktiseres. Av merknadene fremgår det når det foreligger en plikt til å følge føringene, når kommunen og NAV-kontoret kan velge hvordan de vil utøve sitt skjønn innenfor de rettslige rammene og når det foreligger en tilrådning som ikke er bindende. Rundskrivet er et grunnleggende dokument for alle som utfører oppgaver etter loven^{xxviii}.

Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge

Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2021–2025 skal bidra til et bærekraftig og likestilt samfunn gjennom utforming av fysiske og tekniske omgivelser. Handlingsplanen omfatter blant annet tiltak innen arealplanlegging, infrastruktur, bygg, transport og digitalisering i tillegg til utvikling av universelle løsninger på nye områder^{xxix}.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Hvert fjerde år legger regjeringen fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Dette er lovfestet i plan- og bygningsloven §3-5 og §6-1. Disse forventningene skal følges opp i fylkeskommunene og kommunenes planstrategier og planer. Forventningene skal også legges til grunn av statlige styresmakter når de medvirker i planleggingen. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 (2023^{xxx}) gjentar og presiserer plikt om at lokalt boligfelt og boligsosiale utfordringer skal inkluderes i overordnet planlegging. Det presiseres blant annet at kommunene skal;

- ⇒ legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle
- ⇒ legge til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges
- ⇒ legge til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi
- ⇒ bidra til gode rammebetingelser for privat næringsliv og frivillig sektor
- ⇒ bidra til verdiskaping, nødvendig omstilling av økonomien, sikre bosetting i hele landet, redusere klimagassutslipp og tilpasse oss et klima i endring, ivareta natur, viktige friluftsområder og kulturmiljø, effektivisere energibruken, tilby likeverdige tjenester, håndtere demografiske endringer, motvirke mangel på kompetanse og arbeidskraft og sikre gode, likestilte og trygge lokalsamfunn
- ⇒ gi bidrag til at oppnåelse av klima- og miljø målene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov. Regjeringen oppfordrer kommunene til å sette seg mål for å redusere nedbyggingen.

Regionale føringer

- Regional planstrategi for Vestfold og Telemark 2020-2024: Å utvikle Vestfold og Telemark - Verdiskaping gjennom grønn omstilling^{xxxi} (frem til regional planstrategi for Vestfold fylke vedtas).
- Kunnskapsgrunnlag til regional planstrategi 2024–2028: *Kunnskap om Vestfold*, skal være et viktig felles grunnlag i arbeidet med å utvikle regionen^{xxxii}.

Lokale føringer

Overordnet Kommuneplan i Holmestrand kommune med:

- ⇒ Kommunal planstrategi 2020-2024 og planprogram for kommuneplanens samfunnsdel^{xxxiii}
- ⇒ Kommuneplan Samfunnsdel 2022-2035^{xxxiv}
- ⇒ Kommuneplan Arealdele for tidligere kommuner Hof, Sande og Holmestrand^{xxxv}
 - Utkast ny Kommuneplan Arealdel civ (med endringer etter behandling i FSK 010224^{xxxvi})
- ⇒ Handlingsprogram for Holmestrand kommune 2024-2027 og budsjett 2024 li
 - Holmestrand kommune (2023) Kommunestyre sak 009/23 Boligsosial handlingsplan - oppstart av planprosess^{xxxvii}

- Holmestrand kommune (2023) Hovedutvalg for helse, omsorg og velferd sak 046/23
Boligpolitisk temaplan 2024-2027 - ny tidslinje ^{xxxviii}

Temaplaner

Holmestrand kommune har vedtatte temaplaner som er beslektet med Boligpolitisk temaplan. Disse er:

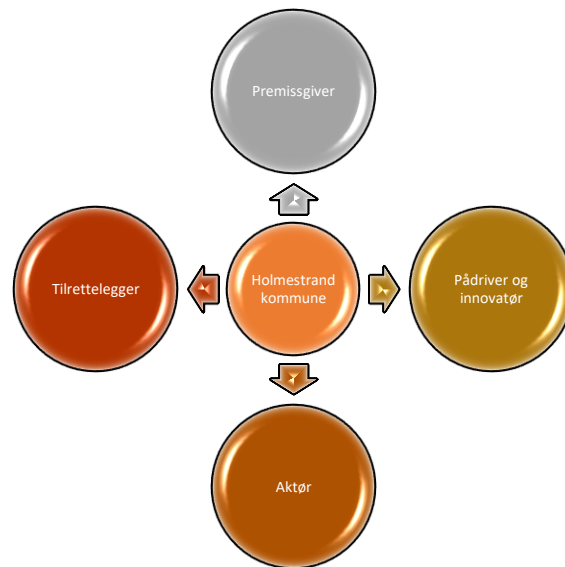
- ⇒ Kommunedelplan klima, energi og miljø 2023-2030 ^{xxxix}
- ⇒ Strategisk næringsplan for Holmestrand kommune 2023-2030^{xl}

Kommunens roller og virkemidler i en helhetlig boligpolitikk

KS anbefalte kommunene om å utvikle en helhetlig kommunal boligpolitikk i 2018. KS anbefalte samtidig nasjonale myndigheter om å revidere statlige planretningslinjene for samordnet bolig- areal og transportplanlegging for å innlemme hensyn om bolig for alle, sosioøkonomiske hensyn og sosial bærekraft tydeligere^{xli xlii}. Retningslinjene er per mars 2024 endret på nytt for justering mot gjeldende praksis og regelverk, og sendt ut på høring. Nye «statlige planretnings-linjer for arealbruk og mobilitet» har høringsfrist i juni 2024^{xliii}.

En «Helhetlige boligpolitikk» kan beskrives med at; *sammenhenger mellom generell boligforsyningen, boliger for vanskeligstilte, kommunens roller og ambisjoner i boligpolitikken er hensyntatt og forankret i kommunens plan- og styringssystem* ^{xxviii}. Formålet med boligsosialloven er nettopp å klargjøre kommunenes ansvar gjennom et tydeligere og mer samlet regelverk. Loven presiserer, og til dels også utvider, kommunenes ansvar for boligsosiale tiltak. Enkelte plikter videreføres mens andre plikter skjerpes, som kommunens plikt til boligsosial planlegging. Kommunene er pålagt å utarbeide en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for kommunens planstrategi. Dette innebærer at kommunen må vurdere i hvilken grad dagens planer ivaretar utfordringer knyttet til boligbehovet i kommunen og fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen.

De ulike rollene kommunen har i en helhetlig boligpolitikk beskrives som premissgiver, tilrettelegger, pådriver og innovatør samt aktør^{xliv} (figur 1).



Figur 1 Kommunens roller i boligpolitikk og boligutvikling

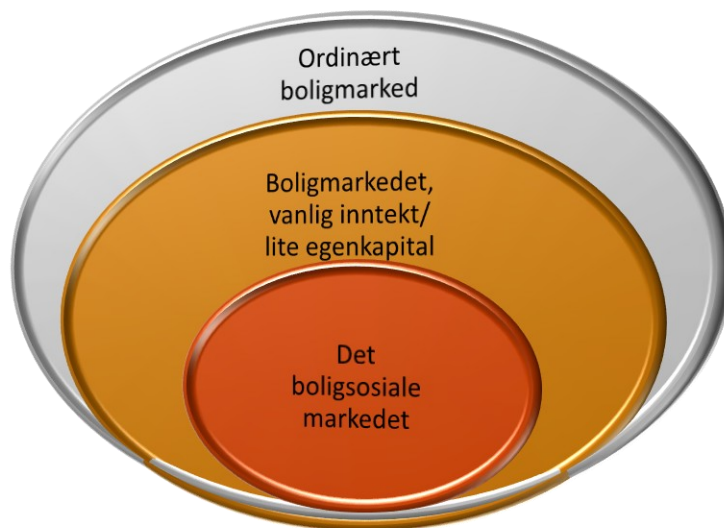
- ⇒ Kommunens rolle som *premissgiver* synliggjøres ved overordnet planlegging og vedtatte planer som kommuneplanen, temaplaner og reguleringsplaner.
- ⇒ Kommunens rolle som *tilrettelegger* synliggjøres på ulike måter i reguleringsplaner og andre strategiske utredninger, f.eks med mål om økt attraktivitet. Tilrettelegging kan handle om f.eks. sentrumsutvikling. Kommunens rolle som grunneier og myndighetsutøver i landbruksforvaltning, byggtilsyn og byggesak inngår her.
- ⇒ Kommunens rolle som *pådriver og innovatør* synliggjøres ved at kommunen f.eks. støtter tverrsektoriell nytenking og samskaping om utfordringer, driver frem prosesser og tiltak for økt kvalitet eller effektivitet i tilbud/tjenester.
- ⇒ Kommunens rolle som *aktør* omfatter kommunen som tjenesteyter innenfor det boligsosiale temaområde. Tjenester som eiendoms- og boligforvaltning sammen med alle tjenester som «aktiveres» ved boligfremskaffelse eller boligsosial bistand til enkelt innbyggere inngår her.

Til de ulike rollene (over) knyttes et sett virkemidler som har ulik effekt, og nedslagsfelt på det boligsosiale temaområdet. Effekten som de ulike virkemidlene gir deler seg i det som illustreres med et tredelt boligmarked (figur 2). Det tredelte boligmarkedet har glidende overganger^{xli}.

Marketsbegrepet peker på at det først og fremst er et privat ansvar å skaffe seg en egnet bolig. De glidende overgangene peker på en samfunnsutvikling der innbyggere, med i utgangspunktet vanlig

inntekt eller lite egenkapital, blir vanskeligstilte på boligmarkedet. I vekstregioner, som i Holmestrand, med stigende eller høye boligpriser og en arealpolitikk som prioriterer fortetting og knutepunktutvikling, kan dette for eksempel gjelde barnefamilier med lite egenkapital og andre som ikke blir definert som vanskeligstilte. Det reiser også spørsmål om hvordan det kan forebygges at innbyggere blir vanskeligstilte i boligmarkedet.

Kommunen ivaretar i dag ansvar og pålagte oppgaver innenfor alle boligmarkeds-nivåer som illustrert i figur 2. Herunder har kommunen altså påvirkning på omfanget av virkemiddelbruk som igjen påvirker overganger til det boligsosiale markedet, og sikrer langvarig vanskeligstilte en god og egnet bolig. Virkemidler på det boligsosiale temaområdet deles inn og beskrives, sammen med detaljert status for bruk i kommunen der mulig, under overskriftene:



Figur 2: Det tredelte boligmarkedet.

1. Politiske virkemidler
2. Husbankens virkemidler for kommuner og private virksomheter
3. Virkemidler til vanskeligstilte på boligmarkedet

Denne delen av kunnskapsgrunnlaget er på over ti sider og avsluttes med Husbanken sin illustrasjon av benevnelsen «helhetlig virkemiddelbruk» og linker til skjemaer, veiledere og forskrifter for bruk av ulike virkemidler på det boligsosiale temaområdet.

Politiske virkemidler

De politiske virkemidlene handler ofte om tilrettelegging gjennom prioritering av kommunal infrastruktur og kapasitet på infrastruktur som et styringsverktøy i boligpolitikken, både for å begrense utbygging, prioritere områder for boligutbygging og tilrettelegge for forsert utbygging. De vanligste politiske virkemidlene på det boligsosiale temaområdet i kommunene er:

- Rekkefølgebestemmelser på skolekapasitet.
- Politisk styring av utbygging, utbyggingstakt og liknende, som igjen kan gi utviklere og utbyggere større forutsigbarhet.
- Rask og smidig saksbehandling.

Premissene legges i den overordnede planleggingen og utgår fra Kommuneplanens ulike deler. Per i dag er et hovedmål i politikk og tilstøtende tjenester å stimulere til at Holmestrand er et attraktivt sted (herunder bosted), med jevn tilflytting av nye næringsaktører og innbyggere. Boligpolitikk og tjenester tilrettelegger for at utbyggere ser et potensial i det lokale markedet og iverksetter byggeprosjekter. Virkemidler knyttet til kommunen som premissgiver og tilrettelegger er alle

virkemidler som er utledet fra kommuneplanens arealdel og påvirker plan- og byggesaksbehandlingen i kommunen.

Det utledes ulike utfordringer i en kommune når nye felles mål er utarbeidet og vedtatt, men forutsetninger for all aktivitet er basert på tidligere verdisett og mål. Det skaper også store utfordringer med å beskrive et kunnskapsgrunnlag når eksisterende praksis ikke er basert på de mål som er vedtatt og retningsgivende for kommunen. Samtidig må kommunens viktigste myndighetsroller forholde seg til vedtatte retningslinjer og mål i tidligere areal- og reguleringsplaner, og ta hånd om harmonisering mellom tilbud og etterspørsel med effektive plan- og byggeprosesser⁴xxxiii. Samfunns- og arealplanlegging, arealregulering og plan- og byggesaksprosesser utgjør til sammen det viktigste politikk- og tjenesteområdet i Holmestrand kommune og skaper forutsetninger for de fleste andre tjenesteområder.

Andre politiske virkemidler etter Plan- og bygningsloven kan være;

- Parkeringsnorm ved bygging av bolig.
- Krav til utomhusareal.
- Byggehøyder og utnyttelsesgrad på tomten.
- Utbyggingsavtaler⁵: Plan- og bygningslovens §17 definerer en utbyggingsavtale som en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler kan benyttes for å stimulere til gjennomføring av en plan, blant annet gjennom avtale om kostnadsfordeling og innfrielse av rekkefølgekrav, som veier og parker. Dette vil være spesielt aktuelt i større områdeutviklingsprosjekt, hvor det er tyngre rekkefølgekrav og flere grunneiere/utbyggere. Utbyggingsavtaler kan også brukes for å sikre boligsosiale hensyn i et prosjekt, og for å sikre at kommunen får kjøpe en andel boliger til markedspris. En utbyggingsavtale er en frivillig avtale og kommunen kan ikke kreve at utbygger inngår avtale. Utbyggingsavtalen er basert på kommunens forutsigbarhetsvedtak. Utbyggingsavtalen kan inneholde boligpolitiske tiltak. Dette gjelder:
 - Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelser.
 - Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet).
 - Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre).

⁴ Dette gjelder også for lokal næringsutvikling- og etablering som stimulerer tilflytting og boligbygging.

⁵ Begrepet utbyggingsavtaler dekker et vidt spekter av avtaletyper som inngås mellom kommuner og utbyggere eller grunneiere, og som regulerer mange forskjellige forhold.

Veileder for kommunenes utbyggingsavtaler av januar 2024

KS lanserte i januar 2024 en veileder for utbyggingsavtaler, og understreker samtidig at det er den enkelte kommune som må vurdere hvorvidt det er ønskelig å ta veilederen i bruk.

Kommuner og utbyggere kan inngå utbyggingsavtaler for å regulere rettigheter og plikter knyttet til utvikling og utbygging av områder og er en avtale for gjennomføring av en arealplan. Det følger både av kommuneloven og plan- og bygningsloven at kommuner har et ansvar og oppgave å drive samfunnsutvikling. Utbyggingsavtaler et viktig virkemiddel i kommunenes utbyggingspolitikk, og kan bidra til at ønsket utbygging i kommunen blir gjennomført i samsvar med mål for samfunnsutviklingen.

Veilederen er utarbeidet for kommuner og utbygger når man skal inngå utbyggingsavtaler basert på standardavtalen for utbyggingsavtaler utarbeidet av Norsk Standard.

Figur 3: KS veileder for kommunenes utbyggingsavtaler¹

Andre politiske virkemidler på det boligsosiale temaområdet som bør nevnes er:

- Urbant jordskifte: I stedet for å inngå avtaler om utbygging, kan man vurdere å benytte Jordskifteretten sin myndighet til å gjennomføre det som kalles «urbant jordskifte». Dette går ut på at Jordskifteretten hjelper grunneiere og utbyggere i et område med å fordele verdien av områdets areal på en rettferdig måte. Hver av partene får sin andel av den økonomiske gevinsten som følger av endringene i områdets planer, uavhengig av om deres eiendom faktisk skal brukes til utbygging eller andre formål. De individuelle eiendommenes potensial og begrensninger for utbygging blir vurdert uavhengig av reguleringsformål. Partene kan motta ulike andeler av områdets samlede verdi basert på hvor stor økonomisk verdi hver enkelt eiendom har i forbindelse med områdets utvikling.
- Utvikling og strategisk kjøp og salg av kommunens eiendom: Kommunen har et relativt stort handlingsrom med sine grunneierinteresser og tilgjengelige områder for boligbygging, både i knutepunktene og i mindre sentrale områder. Kommune kan gjøre strategiske oppkjøp og salg av eiendommer av varierende størrelse, alt fra små tomtesnipper til større områder for eiendomsutvikling. Herunder:
 - Kommunen kan på egen grunn være byggherre og oppføre ønskede boligtyper og deretter leie ut disse eller selge dem med prisklausulering.
 - Kommunen kan klargjøre og ferdigstille tomter og utlyse prosjektkonkurranse for bygging og videresalg. Vinneren av konkurransen får ansvaret og risiko for bygging og salg.
 - I slike prosjektkonkurranser kan det stilles ulike vilkår, både til boligenes fysiske utforming, eiermessige og organisatoriske forhold, prisklausulering ved videresalg, og til kjøperne som for eksempel alder.
- Kommunen har som et organisatorisk virkemiddel mulighet til å opprette et kommunalt tomte- eller utbyggingsselskap.
- Gebyrregulativet: Gebyrregulativet kan utforskes som virkemiddel for å motivere utbyggere

til å ta sosialt bærekraftige valg. Et prosjekt som har positivt miljø eller samfunnseffekt eller bidrar til å løse samfunnsutfordringer kan dra fordeler fra gebyrregulativet og prioritet i saksbehandling.

Politisk Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø har en særskilt delegert vedtaksmyndighet i saker etter plan - og bygningsloven^{xlvxi} ^{xlvii}. Avdeling for «Plan-, byggesak og landbruk» ivaretar kommunes myndighetsrolle etter plan- og bygningsloven med flere, og sikrer betydelige inntekter til kommunen årlig^{xlviii}. Dette fra gebyrer på tjenester til private tiltakshavere. Størrelsen på gebyrene beregnes etter selvkostprinsippet (lokal forskrift^{xlix}) og avviker positivt og betydelig, i fellesskap med andre kommunale avgifter, fra egenandeler og brukerbetalinger på tjenestoområder som helse- og omsorgⁱ. Inntektene herfra utgjør en viktig del av Holmestrand kommunes årlige økonomiⁱⁱ.

- Eiendomsskatt og økte gebyrer for kommunens tjenester nevnes, med forbehold, som et virkemiddel for å dempe befolkningsvekst.

Husbankens virkemidler for kommunen og private virksomheter

Husbanken har følgende støtteordninger rettet mot kommunen og private virksomheter, som utbyggere:

- ⇒ Lån til utleieboliger
- ⇒ Grunnlån
- ⇒ Investeringsstilskudd
- ⇒ Tilskudd til energiltak og boligtak
- ⇒ Rentekompensasjon (med ny ordning for skoler i 2024)
- ⇒ Behovsmelding (kommuner)
- ⇒ Maler og avtaleverk
- ⇒ Statistikk- og kunnskapsbank

Husbanken har rollen som boligsosialt «fagdirektorat» og er ansvarlig for «Eldrebolig-programmet» som har varslet oppstart i 2024.

Lån til utleieboliger:

Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har. Private aktører får lån til utleieboliger, der de skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Boligene skal ha god standard og funksjonalitet, og lokalisering skal passe til beboernes behov. Det er ikke funnet dokumentasjon om at Holmestrand kommune har søkt om eller anvendt lån til utleieboliger etter 2020. Det er funnet dokumentasjon på en søknad og utbetaling av det tidligere «tilskudd til utleieboliger» mellom 2020 og 2022.

Grunnlån gis til forbrukere, borettslag, kommuner, selskaper og andre aktører. Grunnlånet retter seg mot å oppgradere eller bygge boliger med høy kvalitet. Blant annet kan private aktører få lån til å bygge eller oppgradere miljøvennlige boliger, eller til boliger med livsløpsstandard.

Investeringsstilskudd: Husbanken kan gi investeringsstilskudd til kommuner til å fornye og øke tilbudet av heldøgns omsorgsplasser i sykehjem og omsorgsboliger. Heldøgns omsorgstilbud har tre hovedmålgrupper, personer med psykisk helse og/eller rusutfordringer, personer med

funksjonsnedsettelse og eldre. Det er ikke funnet dokumentasjon om at Holmestrand kommune har søkt om eller anvendt tilskuddet etter 2020. Investeringsstilskudd gis til et helt sett med underliggende investeringsformål, blant annet:

- Produksjonsskjøkken
- Velferdsteknologi
- Aktivitetstilbud

Tilskudd til energiltak og boligtak:

Det er kommunene som kan søke om tilskudd til energiltak knyttet til utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskudd til botiltak er åpent for innsøking fra frivillige og private aktører, forsknings- og utdanningsinstitusjoner og kommuner, for å utvikle nye metoder, konsept og løsninger i det boligsosiale arbeidet. Tilskuddet skal også stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon i møte med demografiske, økonomiske og sosiale utfordringer. Det er ikke funnet dokumentasjon om at Holmestrand kommune har søkt om eller anvendt tilskuddet etter 2020.

Tilvisnings- og tildelingsavtaler

Dersom en privat virksomhet skal låne for å bygge utleieboliger for vanskeligstilte, må eierne inngå en langsiktig tildelings- eller tilvisningsavtale med kommunen.

- ➔ **Tilvisningsavtaler er et samarbeid mellom private aktører**, staten ved Husbanken og kommunen. De private aktørene kan søke om finansiering via Husbanken, og det inngås avtale med kommunen om tildelingsrett til 40 prosent av boligene i 20 år. Boligene er beregnet til personer som er økonomisk vanskeligstilte, og boligene skal være av god kvalitet i trygge bomiljøer. For kommunen kan bruk av tilvisningsavtaler være et godt supplement til kommunens egne kommunale boliger og bidra til at flere vanskeligstilte sikres en egnet bolig. I Holmestrand kommune er det inngått to tilvisningsavtaler med private aktører i 2024. Tilvisningsretten er tiltenkt for bosetting av flyktninger, som kommunen fatter vedtak om årlig etter anmodning fra IMDI.
- ➔ **Tildelingsavtaler er for husstander med ulik grad av behov for oppfølging fra kommunen.** Utleier kan både få lån fra Husbanken til utleieboliger, og eventuelle tilskudd til botiltak eller energiltak om kriterier for disse oppfylles. Alle boligene i et slikt prosjekt må være for vanskeligstilte på boligmarkedet. Avtalen gir kommunen tildelingsrett til boligene i 30 år. Holmestrand kommune har tildelingsrett på mange utleieboliger som defineres under «kommunal disponerte». Eierskapet til boligene er fordelt på kommunen selv, tre boligstiftelser og en privat aktør (detaljert oversikt kommer frem under Virkemidler til vanskeligstilte, kommunalt disponerte utleieboliger).

Garantidokument i husleieforholdⁱⁱⁱ: Kommunal- og distriktsdepartementet har utarbeidet et standard garantidokument som har til formål å sikre private utleieres interesser ved leiers mislighold av en husleieavtale. Kommunene kan tilby denne garantien når de skal garantere for at leier oppfyller sine avtaleforpliktelser. Garantidokumentet bør inngå som del av tilvisnings- og tildelingsavtaler kommunen inngår med private eller frivillige aktører.

Boligsosiale virkemidler til vanskeligstilte innbyggere

Omfanget av boligsosiale virkemidler til vanskeligstilte innbyggere er historisk sett relativt uendret fra opprettelsen av Husbanken i 1946. Ansvar og oppgaver for området er gradvis overført til kommunene med ulike lovendringer, spesielt knyttet til siste kommunereform og fra 2014.

Boligsosiale virkemidler har et samlet mål og er direkte rettet mot ett av målene i boligsosialloven: å bekjempe andelen av vanskeligstilte i lokalbefolkningen.

Boligsosiale virkemidler til vanskeligstilte på boligmarkedet omfatter startlån, tilskudd til etablering- og tilpasning av bolig, gjeldsrådgiving og bostøtte. Virkemidlene forvaltes i et dels sammenvevet forhold mellom stat og kommune, er nært knyttet til sosiale tjenester i NAV, oppvekstfeltet og ulike helse- og omsorgstjenester⁶.

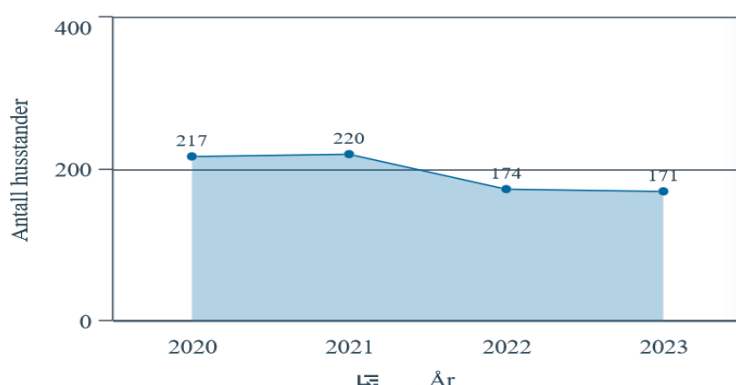
Startlån

Husbanken gir startlån til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån er for personer som skal kjøpe bolig, utbedre eller tilpasse bolig, bygge ny bolig eller refinansiere dyre lån, dersom dette bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. Holmestrand kommune har hatt 70 mill. i årlig beløp til videreformidling av startlån fra 2020ⁱⁱⁱ. Kommunen har mottatt 782 søknader om startlån i perioden mellom 2020 tom 2023, med litt varierende antall per år, viser tall fra Husbanken^{liv} (figur 4, under). 708 av disse var søknader for kjøp av bolig, 27 var søknader om refinansiering mens bare 21 av søknadene handlet om å tilpasse eller utbedre eksisterende bolig. Tabell 1 under viser nøkkeltall og startlån-aktivitet i Holmestrand kommune hittil i 2024, per 27. april.

Antall startlån	Andel barnef.	Gj.sn.lig kjøpesum	Gj.sn.lig startlån	Andel startlån/ kj. sum	Utbetalt startlån
8	87,5%	2 476 665	2 631 174	106,2%	21 049 389

Tabell: 1 Nøkkeltall, startlån for Holmestrand per 270424 liv.

Figur 4: Antall husstander i Holmestrand som har søkt startlån per år 2020 til 2023.



Holmestrand kommune har en høy avslagsprosent på startlånssøknader med 70,9 prosent mellom 2020 og 2023, 508 av 782 søkere fikk avslag på sin søknad. Avslagene begrunnes oftest med manglende betjeningsevne og for lav inntekt, at kriterier for å få startlån ikke er oppfylt eller "annet". Tabell 2 viser at antall godkjent for startlån i Holmestrand kommune

og videre tildelt beløp er synkende mellom 2020 og 2023 men at gjennomsnitts beløp per tildeling

⁶ Holmestrand kommune (2024) [Innbyggerhjelpen](#). Trenger du bolig?

farges mer av generell prisstigning. Tabell 3 og 4 viser bruk av startlån per 1000 innbygger og beløp per innbygger per år, samme periode, sammenlignet med antall i de andre Vestfoldkommunene. Figur 5 viser videre tildelt startlån i kommunen i beløp per år mellom 2020 og 2023.

Tabell 2: Startlån i antall godkjent, sum videre tildelt, gjennomsnittsbetrag for tildeling 2020 til 2023

3802 Holmestrand	2020	2021	2022	2023
Boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån (antall)	45	25	31	18
Betrag til startlån viderefordelt av kommunen (kr)	88404619	50795244	70113307	40252056
Gjennomsnittsbetrag for startlån videre tildelt av kommunen, i kroner (kr)	1964547	2031810	2261720	2236225

(Kilde: SSB (2024) Tabell 13277: Husbanken, etter statistikkvariabel, region og år^{lv})

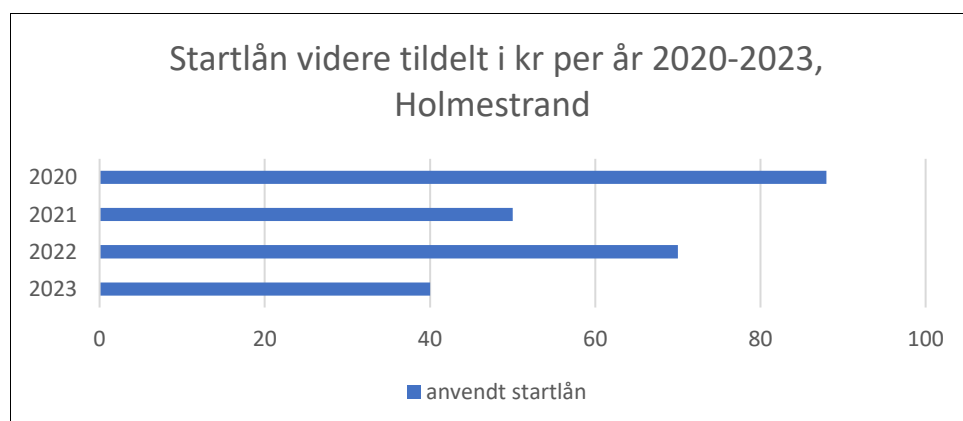
Tabell 3: Bruk av startlån i Holmestrand per tusen innbyggere sammenlignet med antall i de andre Vestfold-kommunene lv

Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere (antall)	2020	2021	2022	2023
3801 Horten	2,0	1,2	1,7	2,6
3802 Holmestrand	1,8	1,0	1,2	0,7
3803 Tønsberg	1,1	1,0	0,4	0,5
3804 Sandefjord	1,2	1,0	1,1	1,3
3805 Larvik	1,6	2,1	1,6	1,8
3811 Færder	0,9	0,6	0,8	0,2

Tabell 4: Betrag per innbygger per år sammenlignet med de andre Vestfold-kommunene. lv

Betrag per innbygger i startlån vider tildelt av kommunen (kr)	2020	2021	2022	2023
3801 Horten	3296	2216	3285	5283
3802 Holmestrand	3535	1978	2675	1498
3803 Tønsberg	2097	2140	935	1328
3804 Sandefjord	1540	2003	2052	2482
3805 Larvik	2880	3566	3099	3558
3811 Færder	1808	1183	1572	515

Figur 5: Videre tildelt startlån i kr. per år 2020-2023 lv



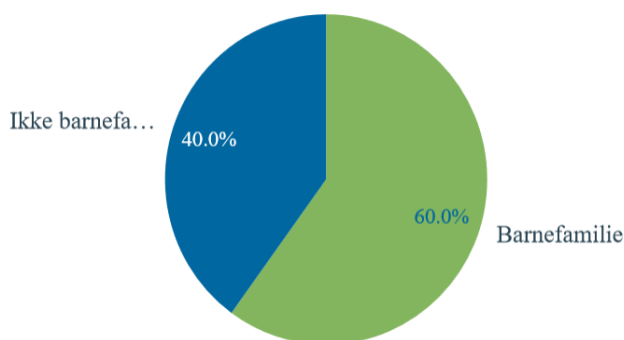
Tilskudd til etablering og tilpasning av bolig

Bostøtteloven (9) har bestemmelser om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig. Ansvar for ordningene ble overført fra Husbanken til kommunene i 2017 som del av kommunereformprosessen^{vi}, og lovhjemlet fra 2020.

Holmestrand kommune tilbyr boligtilskudd til etablering sammen med startlån og boligtilskudd til tilpasning av bolig etter behovsprøving⁷. Tall fra Husbanken viser at kommunen har mottatt tolv søknader om tilpasning og utbedring av bolig mellom 2020 og 2023⁸. Ti av husholdningene søkte om tilskudd til tilpasning av egen eid bolig, to husstander søkte om utbedring av bolig. Av de ti husholdningene som søkte om tilpasning var det 60 prosent barnefamilier (figur 6).

Gjennomsnittlig beløp gitt til tilpasning av boliger i perioden var kr. 402 112,-. For husstander som søkte om utbedring foreligger for få søknader til å peke på gjennomsnitt per innvilget søknad. Samlet sett, for søknader om tilpasning og utbedring av bolig, fremkommer gjennomsnittsbetrag til tilskudd

Andel barnefamilier med søknad 2020, 2023



per søknad med kr. 371 865,-. Tallene tyder på at det først og fremst er et svært lavt antall søknader om tilpasning og utbedring av boliger i Holmestrand kommune per år. Herunder at tilskudd til etablering og tilpasning av bolig fortrinnsvis anvendes til etablering sammen med startlån.

Figur 6: Andel barnefamilier og ikke barnefamilier søkt tilskudd til tilpasning og utbedring av bolig i Holmestrand mellom 2020 og 2023.

Gjeldsrådgiving

Holmestrand kommune har ansvar for å tilby gratis økonomi- og gjeldsrådgiving til innbyggerne etter Lov om sosiale tjenester i NAV § 17 (xix). I praksis er det NAV som administrerer og utfører gjeldsrådgivningstjenesten og har egne gjeldsrådgivere. Rådgivingen har som forutsetning at det foreligger et problem eller at det er behov for tiltak for å forebygge et sannsynlig problem. Tabell 5 viser antall innbyggere med gjeldsrådgiving fordelt etter innbyggere med og uten sosialhjelpstøtte.

Tabell 5: Antall innbyggere med økonomisk rådgiving etter mottakere av sosialhjelp

Økonomisk rådgiving i NAV	2022	2023
Sosialhjelpstilfeller med økonomisk rådgivning (antall)	22	12
Økonomisk rådgivning til personer som ikke mottar økonomisk sosialhjelp (antall)	94	

⁷ Holmestrand kommune (2024) [Innbyggerhjelpen](#). Trenger du bolig?

⁸ Avviket mellom tall under «startlån» og «tilskudd» kan forklares med at noen både har søkt tilskudd til etablering og tilpasning.

Bostøtte

Bostøtte er en statlig eller kommunal støtteordning for de med lave inntekter og høye boutgifter. Bostøtten blir beregnet etter søknad og regelverk i Lov om bostøtte⁹, med tilhørende forskrifter, til sammen et komplisert regelverk¹⁰. Holmestrand kommune har ikke egen bostøtteordning, men NAV-kontorer i alle kommuner har fått delansvar i forvaltning og administrasjon av Husbankens bostøtteordning. Tabell 6 viser nøkkeltall for Holmestrand kommune inneværende år, 2024.

Tabell 6: nøkkeltall bostøtte i Holmestrand 2024 per 2704(**Feil! Bokmerke er ikke definert.**).

Antall med bostøtte	barnefamilier	Gj.sn. inntekt	Gj.sn. boutgift	Gj.sn. bostøtte	Andel boutg. over tak	Utbetalt bostøtte
506	31,5%	18 321	9 258	2 312	82,5%	4 013 914

Kommunens ansvar i administrasjon og forvaltning av bostøtteordningen omfatter å ha løpende kontakten med søkerne, være førstelinje i saksbehandling og innfri ansvar for at søknader behandles etter forvaltningsloven, innhente opplysninger, kontrollere og registrere data i bostøtteregisteret (ikke utfyllende¹¹).

Fire forhold med bostøtteordning- og regelverk (11) er vesentlige for Boligpolitisk temaplan. Tre av forholdene er beskrevet i ny boligmelding (x) men ikke justert etter anbefalinger i forarbeid utført i 2022^{lvii}:

1. At kommuner ikke kan utøve skjønn i saksbehandling og samordne bostøtten med andre ordninger, sosialhjelp bruker dermed ofte til boligformål.
2. At kommunen selv må bekoste sine administrasjonsutgifter, herunder lønn til medarbeiderne, kontorutgifter, porto m.m.
3. At omfanget er redusert de siste 10 år. Det er færre som får støtte, og de som får, får mindre. Bostøtten har ikke holdt tritt med prisutviklingen i boligmarkedet.
4. At mars 2024 er den siste måneden med høyere satser for bostøtte og ekstra utbetalinger til høye strømudgifter¹² (blir utbetalt etterskuddsvis og vil synes fra mai 2024).

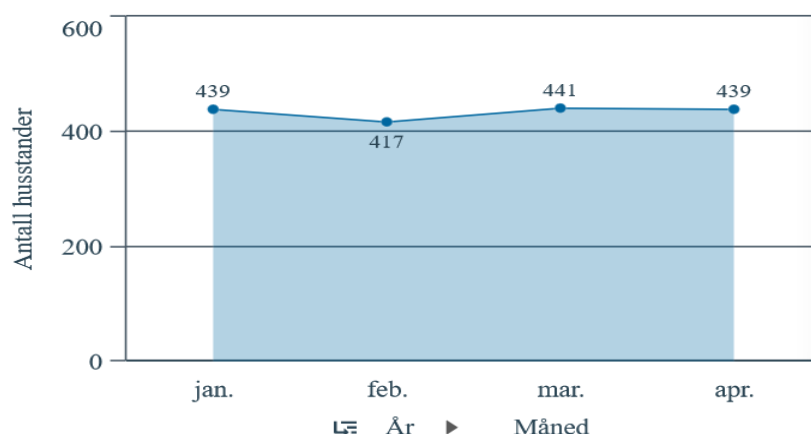
⁹ Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot ([bustøttelova](#))

¹⁰ Husbankens [regelverk for beregning av bostøtte](#).

¹¹ [Veileder](#) i regelverk for bostøtte

¹² Husbanken (2024) [Informasjon](#) til privatpersoner

Antall husstander med utbetaling 2024



Figur 7: Antall husstander med bostøtteutbetaling per måned i januar, februar, mars og april 2024¹.

Figuren over viser antall husstander i Holmestrand kommune med bostøtteutbetaling per måned i 2024. Fra april 2024 vil de midlertidig økte satsene reduseres og gi færre innbyggere bostøtte, og mindre bostøtte til de som får.

Beløp per måned i bostøtte per husstand i statlig bostøtte fra Husbanken ligger i Holmestrand på et gjennomsnittsbetrag rundt kr. 2300,- mellom 2020 og 2023. Økte satser under covid 19 pandemien, siden grunnet dyrtid og høye strømpriser, gir kunstige høye anslag for omfang av antall og beløp per husstand og problematiseres ikke videre. Fordeling av antall innbyggere med bostøtte for ulike år mellom 2018 og 2023 vises i tabell 7 og figur 8 under, som også viser likheter/ulikheter mellom Husbanken sine oversikter i egen statistikkbank og SSBs statistikk.

En sammenligning med andre kommuner over antall husstander med bostøtte antas å si noe om udekket behov. Her ligger Holmestrand kommune noe lavere i antall og andel per 1000 innbyggere, enn de andre kommunene i Vestfold (tabell 8 og 9).

Tabell 7: Husstander i Holmestrand med bostøtte fra Husbanken 2020-2023

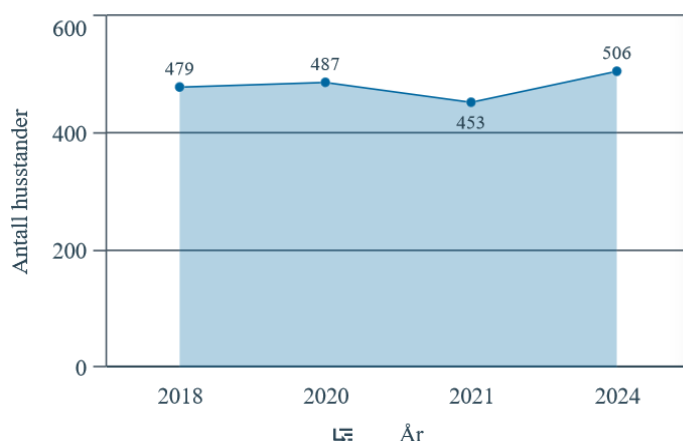
3802 Holmestrand	2020	2021	2022	2023
Husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken (antall)	309	344	414	439

(Kilde: SSB (2024) Tabell 13277: Husbanken, etter statistikkvariabel, region og år^{lviii})

Figur 8: Antall husstander med bostøtte i Holmestrand i 2028, 2020, 2021 og 2024 (Feil! Bokmerke er ikke

definert.).

Antall husstander med utbetaling 2018, 2020, 2021...



Tabell 8: Husstander i Holmestrand med bostøtte fra Husbanken 2020-2023, sammenlignet med antall i Vestfoldkommunene samme tidsrom per år (lviii).

Husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken (antall) i Holmestrand sammenlignet med andre kommuner i Vestfold 2020 til 2023

Sted/år	2020	2021	2022	2023
3801 Horten	594	594	686	746
3802 Holmestrand	309	344	414	439
3803 Tønsberg	1046	1062	1223	1306
3804 Sandefjord	1155	1231	1401	1502
3805 Larvik	782	878	1011	1090

Tabell 9: Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall) sammenlignet med de andre Vestfold-kommunene fra 2020 til 2023(lv).

Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall)

Sted/år	2020	2021	2022	2023
3801 Horten	21,6	21,6	24,8	26,7
3802 Holmestrand	12,4	13,4	15,8	16,3
3803 Tønsberg	18,3	18,4	20,9	22,1
3804 Sandefjord	18,0	19,0	21,4	22,7
3805 Larvik	16,5	18,4	21,0	22,4

Kommunalt disponerte utleieboliger

Holmestrand kommune disponerer en andel av boliger i Holmestrand kommune. Disse er viktige på ulike måter for ulike innbyggergrupper, for eksempel ved bosetting av flyktninger.

Innrapporterte og offisielle tall over kommunale utleieboliger fordelt på antall er gjengitt i tabell 10. Påfølgende tabeller gir oversikt over ulike typer og former av boliger kommunen disponerer over. Gjeldende definisjon av en kommunalt disponert bolig gjengis av SSB som “boliger kommunen disponerer for utleie gjennom inngåelse av en leiekontrakt, f.eks. omsorgsboliger, boliger til

flyktninger, økonomisk vanskeligstilte med mer”. Definisjoner av viktige variabler og begreper er utdypet videre under “Om statistikken”, samme kilde¹³.

Tabell 10: Kommunale utleieboliger i Holmestrand kommune

3802 Holmestrand	2020	2021	2022	2023
Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	482	465	450	467
Kommunalt eide boliger (antall)	235	218	207	192
Innleide boliger (antall)	247	247	243	275
Antall utleide boliger per 31.12 (antall)	468	445	423	446
Kommunale boliger tilgjengelige for rullestolbrukere (antall)	285	282	269	277
Boliger samlet, tildelt uten behovsprøving (antall)	:	0	0	1

(Kilde: SSB (2024) Tabell 12008: Kommunalt disponerte boliger, etter statistikkvariabel, region og år^{lx})

Totalt antall kommunalt disponerte boliger, antall kommunalt eide boliger og antall innleide boenheter er endret fra tabellen over. Interne tall viser nå (med forbehold¹⁴):

- ⇒ Per april 2024 er det totalt 502 kommunalt disponerte boliger i Holmestrand kommune.
- ⇒ Holmestrand kommune eier 223 stk. av disse boligene. Det er registrert 12 salg av kommunalt eide boliger i 2022 og 2023, som ikke er inkludert i dette antallet.
- ⇒ Holmestrand boligstiftelse (HBS) eier 245 utleieboliger.
 - Minst 13 av boenhetene leies og disponeres av Holmestrand kommune til andre formål som kontorer og personalbaser til ansatte som yter tjenester i boliger eller barnebolig (institusjon).
- ⇒ Andre private aktører/stiftelser eier 34 utleieboliger som Holmestrand kommune disponerer for utleie.

På nasjonalt nivå var 78 prosent av de kommunalt disponerte utleieboligene i kommunenes eie i 2022, mot 79 prosent i 2021. Tallet på innleide boliger økte med om lag 2 200 fra perioden 2021 til 2022^{lx}.

Det nasjonale ovennevnte utviklingstrekket gjelder også for kommunalt disponerte boliger i Holmestrand kommune, som eier en lav andel boliger sammenlignet med landet. Økningen i innleide boliger skyldes primært bosetting av flyktninger i perioden. Offisiell statistisk oversikt på ulike grupper, og nyinnflyttede fordelt på ulike boliger er ikke tilgjengelig for Holmestrand kommune. Basert på intern kartlegging er ulike typer boliger og antall boliger per type fordelt med følgene inndeling og vises i tabell 11 til 19 under. Diagrammet i figur 9 viser omtrentlig spredning av kommunalt disponerte utleieboliger per skolekrets og figur 10 gjengir Husbankens visualisering av en helhetlig virkemiddelbruk:

- ⇒ Omsorgsboliger med heldøgnsomsorg til eldre
- ⇒ Omsorgsboliger med heldøgnsomsorg til personer med funksjonsvariasjoner
- ⇒ Omsorgsboliger til personer med psykiske lidelser
- ⇒ Boliger med heldøgnsomsorg, annet formål
- ⇒ Omsorgsboliger uten bemanning og livsløpsboliger
- ⇒ Tilrettelagte og forsterkede boliger

¹³ SSB (2024) [Kommunale boliger](#).

¹⁴ Kostra-tall og oversikter fra statistikkbanken (SSB) er ikke tatt med her da det viser avvik fra interne oversikter.

- ⇒ Øvrige kommunalt disponerte utleieboliger etter eieforhold
- Utleieboliger eiet av Holmestrand kommune
 - Utleieboliger fremleiet, annen eier
 - Utleieboliger eiet av HBS

Omsorgsboliger med heldøgnsomsorg

Tabell 11: Omsorgsboliger med heldøgnsomsorg til eldre, Holmestrand kommune 2024

Navn	Antall boliger for heldøgnsomsorg	Annen beskrivelse
Rovebakken Omsorgsboliger	24	Omfatter Roveveien 29-31 i Holmestrand. Kommunen eier bygget som har 24 omsorgsboliger (2 er benyttet til personalaktivitet)
3-tallet Omsorgsboliger	24	Roveveien 37-39-41 i Holmestrand. HBS eier bygget som har 23 omsorgsboliger (1 er benyttet til personalaktivitet)
Omsorgsboliger Hof bo- og behandlingssenter (BBS),	8	Omsorgsboligene ligger i samme bygg som Hof BBS, i Thorshaugveien 45, 3090 Hof og er eiet av Holmestrand kommune
Omsorgsboliger/ bofellesskap personer med demenssykdom	8	Omsorgsboliger ligger tilknyttet Sande BBS og omfatter Revåveien 32-60, 3070 Sande. Heldøgnsomsorg ivaretas av Hjemmetjenester.
Hus 60	3	Bofellesskap, skjermet demensomsorg, tilknyttet Sande BBS.
Sum	67	

Tabell 12: Omsorgsboliger med heldøgnsomsorg til mennesker med funksjonsvariasjoner, Holmestrand kommune 2024.

Navn	Antall	Annen beskrivelse
7-tallet	6	Roveveien Holmestrand. Omsorgsboligene er eiet av HBS, Holmestrand kommune leier egen andel til personalformål.
Tunnelveien 44-46	8	Omsorgsboligene er eiet av Holmestrand kommune
Tunnelveien 38-40	9	Omsorgsboligene er eiet av HBS, Holmestrand kommune leier egen andel til personalformål.
Roveveien 17	9	Ligger i Holmestrand eiet av HS har 8 boenheter + pers. fasiliteter
Springvannsløkka	4	Hof eies av Springvannsløkka Boligstiftelse
Prestegårdsalleen 17-19	24	Samlokaliserte omsorgsboliger med heldøgnsomsorg med lokasjon i Sande. Variert anvendelse.
Hagenhoff ressursenter	6	Hof. Bygget er eiet av HBS men leies som et hele av Holmestrand kommune, som fremleier 6 omsorgsboliger.
Jernbanegata	8	Sande, eies av Holmestrand kommune
Sum	74	

Tabell 13: Omsorgsboliger med heldøgnsomsorg til personer med psykiske lidelser

Navn	Antall	Annen beskrivelse
Tyribo	18	Omsorgsboligene er eiet av HBS, bygget som ungbo-leiligheter i tidligere fase. HBS har bygget egen frittliggende personalbase som leies av Holmestrand kommune.

Tabell 14: Heldøgnsomsorg annet

Navn	Antall	Annen beskrivelse
Fosskollen	4	HBS-eiet
Fredlyveien	2	HBS-eiet
Sum	6	

Omsorgsboliger uten bemanning og livsløpsboliger

Tabell 15: Omsorgsboliger til eldre uten stedlig bemanning (punkttjenester hjemmesykepleie mv)

Navn	Antall	Annen beskrivelse
Revåveien 32-58	41	Omsorgsboliger uten bemanning rundt Sande BBS. Eier Holmestrand kommunens
7-tallet	26	Omsorgsboliger uten bemanning Rove i Holmestrand, eies av HBS
Borettslag Rådhusgata	6	HS sentrum, HBS eiet
Kjær omsorgsboliger til eldre	34	HBS eiet
Botnetunet	9	HBS-eiet
Fredlyveien	35	HBS eiet
Sletvold livsløpsboliger	13	Ligger i Hof, eiet av Sletvold Boligstiftelse
Sum	164	

Tilrettelagte og forsterkede boliger

Tabell 16: Tilrettelagte og forsterkede boliger

Navn	Antall	Annen beskrivelse
Bakken	16	Samlokaliserte boliger m/sprinkleranlegg
Nærskildsgate 10	2	Holmestrand i kommunen eie
Prestegårdsalleen 37-39	4	Sande, i kommunens eie
Sum	22	

Øvrige kommunalt disponerte utleieboliger etter eierforhold

Tabell 17: Øvrige utleieboliger eiet av Holmestrand kommune

Sted	Antall	Beliggenhet
Gutua	1	Hof
Fila	2	Sande
Frøyasvei	4	Hof
Lindsetveien	6	Hof
Hofveien	5	Hof
Smibakken	1	Hof
Dunihagen	2	Sande
Dunikroken	2	Sande
Granbakken	9	Sande

Jernbanegata	1	Sande BRL
Kirsebærhagan	1	Sande BRL
Konvallveien	6	Sande BRL
Kostegata	1	Sande, sameie
Kvartsveien	4	Sande
Gunvor Eliassens vei	7	Sande
Porsfyrsvingen	7	Sande
Prestegårdsjordet	1	Sande
Skafjellveien	5	Sande, sameie
Skafjellveien	2	Sande BRL
Magna Ottesens vei	6	Sande
Syenittveien	5	Sande BRL
Tandbergåsen	1	Sande
Wingejordet	1	Sande
Hubroveien	1	Holmestrand
Sum	81	

Tabell 18: utleieboliger fremleiet, annen eier

Sted	Antall
Sande	2
Holmestrand	15
Sum	17

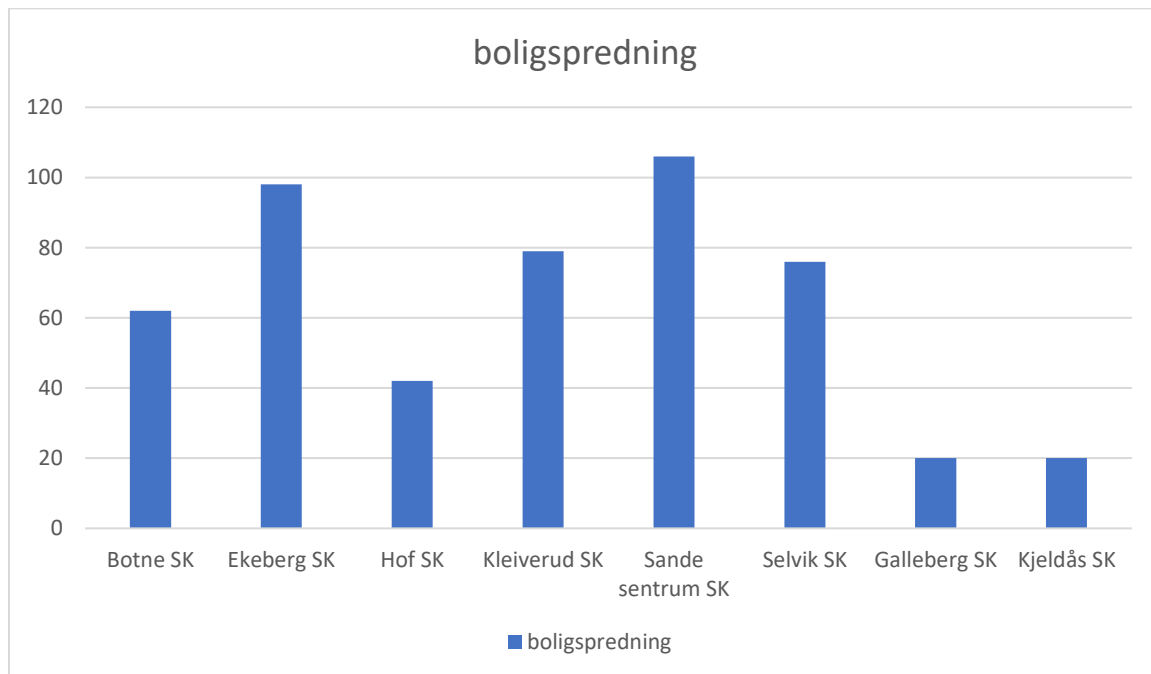
Tabell 19: Kommunalt disponerte utleieboliger eiet av HBS

Sted	Antall	Beliggenhet
Bedehussletta BRL	1	Holmestrand
Bilet BRL	1	
Hagemannsskogen BRL	3	
Hagemannsveien BRL	1	
Nils Kjærs gate BRL	1	
Rovedalen BRL	7	
Solbærgskogen panorama BRL	8	
Tamburhagen BRL	6	
Barlin BRL	5	
Bekkegata sameie	2	
Bilet BRL	4	
Godakerveien BRL	3	
Kleiverud BRL	4	
Knutseskogen BRL	7	
Sum	53	

Fordeling av kommunalt disponerte boliger

Kommunalt disponerte utleieboliger er spredt på ulike områder og skolekretser i kommunen. Antallet boliger er omtrentlig fordelt per skolekrets som i figur 9 (under).

Figur 9: Spredning av kommunalt disponerte boliger per skolekrets.



Helhetlig virkemiddelbruk



FORUT- SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING				OVERSIKT OVER BEHOV		BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN	
INNSATS- OMRÅDER	Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte				Fra leie til eie	Beholde og tilpasse bolig		Omsorgsbygg
STRATEGI	Kommunen kjøper boliger	Kommunen bygger nye boliger	Samarbeide med private aktører	Formidle bolig i det private utleie-markedet	Bistå vanskeligstilte med å kjøpe bolig	Bistå personer til å bli boende i eid eller leid bolig	Tilpasse eksisterende boliger og bygge tilgjengelige boliger	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til utleieboliger Tilskudd til utleieboliger	Lån til utleieboliger Tilskudd til utleieboliger	Lån til utleieboliger Tilskudd til utleieboliger (gis til utbygger)	Bostøtte	Startlån Bostøtte Investeringstilskudd	Startlån (eid bolig) Bostøtte	Startlån (eid bolig) Lån til oppgradering Lån til boligkvalitet Tilskudd til heis	Investeringstilskudd Bostøtte
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser BRL-loven Utbyggingsavtaler Opprette BRL	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler	Tilvisningsavtale Tildelingsavtale Innleie	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølgning Depositum Øk. sosialhjelp Kommunal bostøtte	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Salg/kjøp av tomt Opprette BRL Tilskudd til etablering Tilskudd til tilpasning	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølgning Tjenester Øk. Sosialhjelp Tilskudd til etabl. Tilskudd til tilpass.	Øk. rådgivning Byggeteknisk rådgivning Tilskudd til tilpass. Tilskudd til prosj. og utredning	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler

Figur 10: Illustrasjon av begrepet og innholdet i Helhetlig virkemiddelbruk.

Skjemaer, regelverk og forskrifter

Tabell 20: Linker til skjemaer, regelverk og forskrifter, ulike tilskudd og ordninger Husbanken

Skjemaer i Husbanken	https://nedlasting.husbanken.no/skjema/
Bostøtte: Lov, forskrifter, veiledere	https://nedlasting.husbanken.no/bostotte
Tilskudd: Forskrifter, retningslinjer, veiledere, sjekklister, søknads-, erklærings- og meldingsskjemaer	https://nedlasting.husbanken.no/tilskudd/
Lån: Forskrifter, retningslinjer, veiledere, søknads-, erklærings- og meldingsskjemaer. Herunder tilvisningsavtaler og erklæringer	https://nedlasting.husbanken.no/laan/
Brosjyrer	https://nedlasting.husbanken.no/brosjyre/
Garantidokument for husleieavtaler Veileder til garantien	https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kdd/lover-regler/retningslinjer/2023/garantidokument-i-husleieforhold/id2963326/

Ordinære boliger

Ved utgangen av 2023 var det registrert 12 068 boliger totalt i Holmestrand kommune¹⁵. En årlig økning i antall boliger er også registrert. Mellom 2022 og 2023 var økningen i antall boliger i Holmestrand 197, 1,6 pst. Mellom 2020 og 2022 er det registrert en lokal økning av antall boliger på 615 stk. I alt er det registrert 8440 boligbygg i Holmestrand per januar 2024^{lxv}, og 1106 nye boliger mellom 2020 og 2024 (1K). SSBs sammenslåtte kommunestatistikk viser en vekst med 2113 nye boliger fra 2016 til 2024^{lxii}. Tabell 21 og 22 viser antall boliger og boligvekst i Holmestrand fordelt på henholdsvis boligtype og eierform per år fra 2020 til 2024:

Tabell 21: Boliger etter bygningstype per år 2020-2024

Bygningstype per år 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024
Enebolig	6714	6748	6814	6856	6895
Tomannsbolig	650	652	669	675	687
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1815	1892	1930	1971	1968
Boligblokk	1536	1791	1963	2073	2313
Bygning for bofellesskap	326	278	280	272	275
Andre bygningstyper	215	212	215	221	225
Sum	11 256	11 573	11 871	12 068	12 363

(Kilde SSB (27.03.2024) Tabell 06265: Boliger, etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år, Holmestrand 2020-2024^{lxiii}).

Tabell 22: Boliger etter eierform per år, 2020-2024

Boliger etter eierform per år, 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024
Private foretak	678	735	716	735	777
Borettslag og boligbyggelag	1191	1200	1278	1330	1399
Kommunalt eie	186	187	184	178	175
Fylkeseie	4	4	3	1	1
Privatpersoner	9150	9393	9654	9800	9983
Statlig eie	5	12	4	3	7
Annet	13	12	12	12	12
Ikke kodet	29	30	20	9	9

(Kilde SSB: Boliger i Holmestrand etter eierform per år, 2020-2024 (lastet 27.03.2024))^{lxiv}.

Boligbygging og boligomsetning

Tall for boligbygging lokalt er presentert inngående med oversikt over fullførte boliger per kvartal i tidsrommet 2020-2023 (tabell 23) og oversikt over igangsatte boliger per kvartal i samme tidsrom (figur 24). Samlet viser tallene boligveksten Holmestrand kommune har hatt gjennom mange år, og underbygger utfordringer belyses videre i beskrivelser av temaområdet.

Tabellene 25 og 26 gir oversikt over henholdsvis antall omsetninger av boligeiendommer mellom 2020 og 2023 med gjennomsnittlig kjøpesum per år, og antall eiendommer som er omsatt per kvartal mellom 2020 og 2023. SSBs Arealprofil 2023^{lxv} støtter ovennevnte inntrykk og viser til 937 igangsatte nye boliger i Holmestrand siste fire år.

¹⁵ Kilde:SSB 08.02.2024, [tabell 06266](#): Boliger, etter region, statistikkvariabel og år, K-3903 Holmestrand

Tabell 23: Fullførte boliger K-3903 Holmestrand per kvartal 2020 til 2023

År og kvartal	20 K1	20 K2	20 K3	20 K4	21 K1	21 K2	21 K3	21 K4	22 K1	22 K2	22 K3	22 K4	23 K1	23 K2	23 K3	23 K4
Fullførte boliger	20	138	54	71	92	36	53	73	11	67	69	40	95	44	108	47
Sum/år	283				254				187				294			

Tabell 24: Igangsatte boliger K-3903 Holmestrand per kvartal 2020-2023

År og kvartal	20 K1	20 K2	20 K3	20 K4	21 K1	21 K2	21 K3	21 K4	22 K1	22 K2	22 K3	22 K4	23 K1	23 K2	23 K3	23 K4
Antall	61	18	32	38	159	51	178	48	27	57	85	46	45	71	59	86
Sum/år	149				436				215				261			

Tabell 25: Antall omsetninger av boligeiendom og kjøpesum per år 2020-2023

K-3802 Holmestrand (2020-2023)	2020	2021	2022	2023
Omsetninger (antall)	614	720	562	555
Samlet kjøpesum (1 000 kr)	2 314 885	3 150 790	2 605 824	2 575 465

Kilde: SSB (2024). Tabell 06726: Omsetning av boligeiendommer med bygning i fritt salg, etter region, statistikkvariabel og år

Tabell 26: Omsetning av antall boligeiendommer per kvartal mellom 2020 og 2023

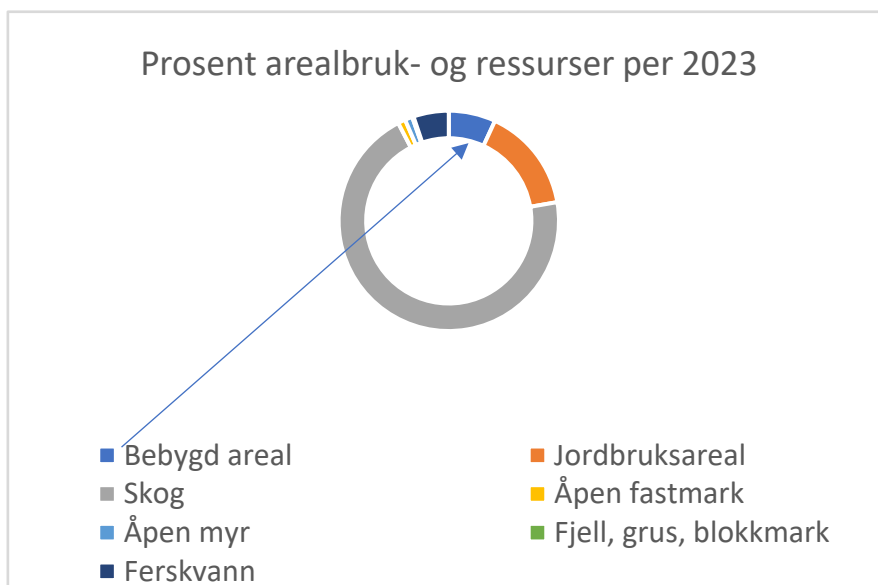
3802 Holmestrand (2020-2023)																
År/ kvartal	20 K1	20 K2	20 K3	20 K4	21 K1	21 K2	21 K3	21 K4	22 K1	22 K2	22 K3	22 K4	23 K1	23 K2	23 K3	23 K4
Antall boliger	84	179	169	182	182	130	210	198	113	116	193	140	141	120	147	147

Kilde: SSB (2024) Tabell 04709: Omsetning av boligeiendommer med bygning i fritt salg, etter statistikkvariabel, region og kvartal¹⁶

Kommuneplanens arealdel (2024) Planbeskrivelse (med endringer etter behandling i FMS 01.02.24) (cvi) gir oversikt over detaljreguleringer, perioden fra 2019 og mot 2040, og at potensialet for boligbygging har vært større enn tallet for igangsatte nye boliger viser.

Oversikter som viser kommunens arealbruk- og ressurser underbygger den samme vekst og stabilitet som er vist for boligbygging og omsetning av boliger i Holmestrand, over år. Tabell 27 og 28 (under) gjengir henholdsvis arealbruk- og ressurser per år fra 2020 til 2023, målt per arealklasse og fysisk nedbygd areal. Figur 11 (under) viser status i prosent per 2023 av bebygd areal, arealbruk øvrige klasser/typer og arealressurser i prosent, Holmestrand per 2023 (kilde ^{lxvi}).

¹⁶ Oversikter fra Statistisk sentralbyrå hentet 12.02.2024 <https://www.ssb.no/statbank/table/04709/>



Figur 11: Prosentvis arealbruk og ressurser per formål 2023

Konsekvenser av den høye boligbyggingen, arealbruk, innbygger og sysselsettingsvekst utgjør en belastning for miljø og klima lokalt, justert med effekter av parallelt «grønt skifte». Klima- og miljøhensyn er et vesentlig perspektiv for all aktivitet på boligsosialt temaområde, herunder i arealbruk, under boligbygging, boligkvaliteter, avstander og tjenesteleveranser. Holmestrand kommunes handlingsprogram 2024-2027 viser at det for 2022 er kategorien Bygg alene står for om lag 50 prosent av kommunens utslipp, med konsekvens for klima og miljø, fra 2009. Dette er tall som normalt vil svinge i takt med nybygg, og viser viktigheten av å se utviklingen over tid.

Tabell 27: Arealbruk og arealressurser (km²) i Holmestrand etter arealklasse 2020-2023

Arealbruk og arealressurser K-3802 Holmestrand	2020	2021	2022	2023
01 Boligbebyggelse	7,50	7,54	7,66	7,69
02 Fritidsbebyggelse	1,63	1,64	1,57	1,58
03 Bebygd område for landbruk og fiske	3,08	3,09	3,14	3,13
04 Næring, offentlig og privat tjenesteyting	2,17	2,38	2,81	2,81
05 Undervisning og barnehage	0,26	0,25	0,23	0,23
06 Helse- og sosialinstitusjoner	0,14	0,12	0,11	0,11
07 Kultur og religiøse aktiviteter	0,09	0,09	0,10	0,10
08-09 Transport, telekommunikasjon og teknisk infrastruktur	10,49	10,58	10,53	10,57
10-11 Beredskapstjenester og Forsvaret	0,01	0,01	0,01	0,01
12-13 Grønne områder, idretts- og sportsområder	1,77	1,78	1,83	1,83
14 Uklassifisert bebyggelse og anlegg	1,23	1,73	1,65	1,70
15-16 Jordbruksareal	66,86	66,88	66,79	66,74
17 Skog	305,24	305,81	305,06	304,75
18 Åpen fastmark	4,69	4,42	4,73	4,65
19 Åpen myr	3,96	3,30	3,30	3,48
20 Bart fjell, grus- og blokkmark	1,07	0,59	0,54	0,68
21 Varig snø, is og bre	0,00	0,00	0,00	0,00
22 Ferskvann	22,16	22,16	22,28	22,28
24 Uklassifisert ubebygd område	0,00	0,00	0,00	0,00

(Kilde: SSB (2024) Tabell 09594: Arealbruk og arealressurser (km²), etter region, arealklasse, statistikkvariabel og år^{lxvii})

Tabell 28: Areal i Holmestrand som er dekket av vegbane eller bygninger, og økning per år 2020-2023

K-3903 Holmestrand	2020	2021	2022	2023
Areal dekket av bygninger	2,83	2,87	2,96	3,00
Areal av vegbane	5,47	5,51	5,50	5,52

Kilde: SSB (2024) Tabell 10781: Fysisk nedbygd areal (km²), etter region, statistikkvariabel og år^{lxviii}

Boligspredning

Boliger per skolekrets

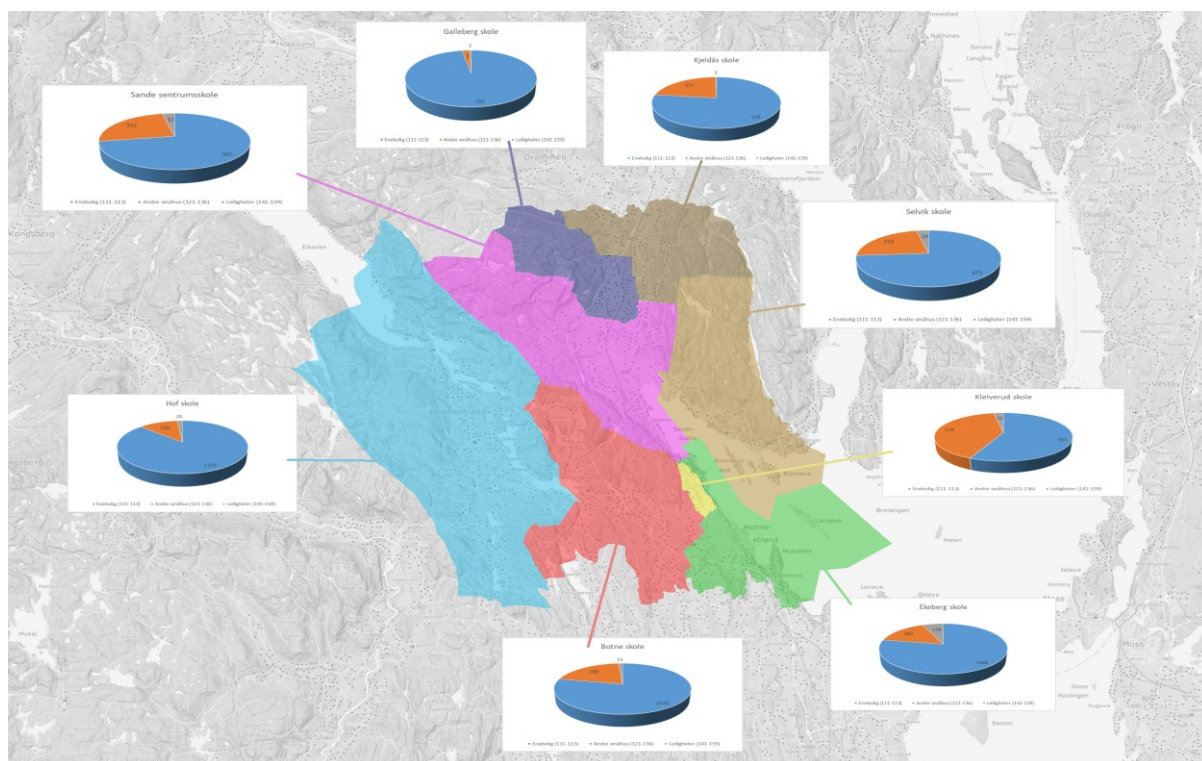
Det er lagt til grunn åtte skolekretser i Holmestrand kommune. Tabell 29 (under) viser navn på disse skolekretsene, og fordeling av antall boliger etter type; eneboliger, leiligheter og andre småhus per mars 2024. Figur 12 visualiserer skolekretsenes omfang, plassering i kommunen, inndeling og tilhørende areal i tillegg til fordeling av antall og type boliger. Detaljene i fordeling av boliger per skolekrets vises i figur 13 til 20.

Tabell 29: Antall boliger fordelt på skolekretser Holmestrand per type bolig (tredelt)

Boligtype per skolekrets	Enebolig (111-113)	Andre småhus (121-136)	Leiligheter (141-159)
Ekeberg skole	1468	302	118
Kleiverud skole	305	218	15
Botne skole	1072	280	15
Hof skole	1119	150	20
Sentrumsskole	965	332	42
Galleberg skole	310	7	1
Kjeldås skole	519	153	1
Selvik skole	673	210	29
	6431	1652	241

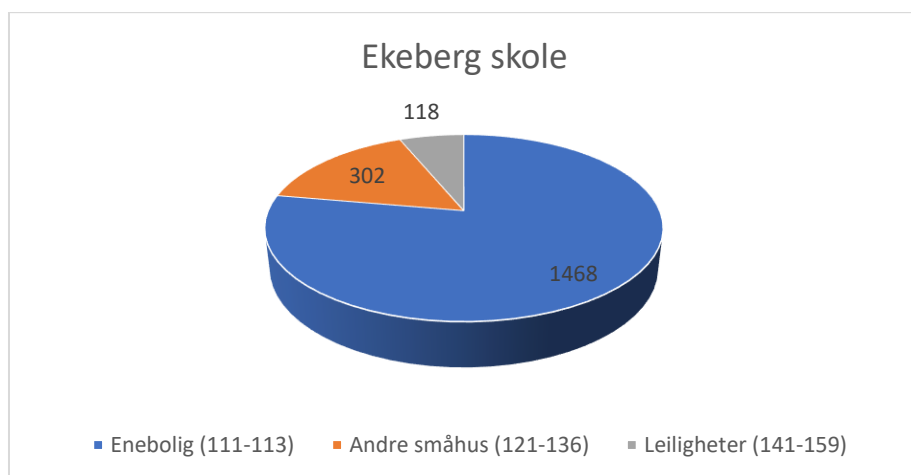
(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Figur 12: Kart over skolekretser i Holmestrand 2024 med antall boliger etter boligtype.



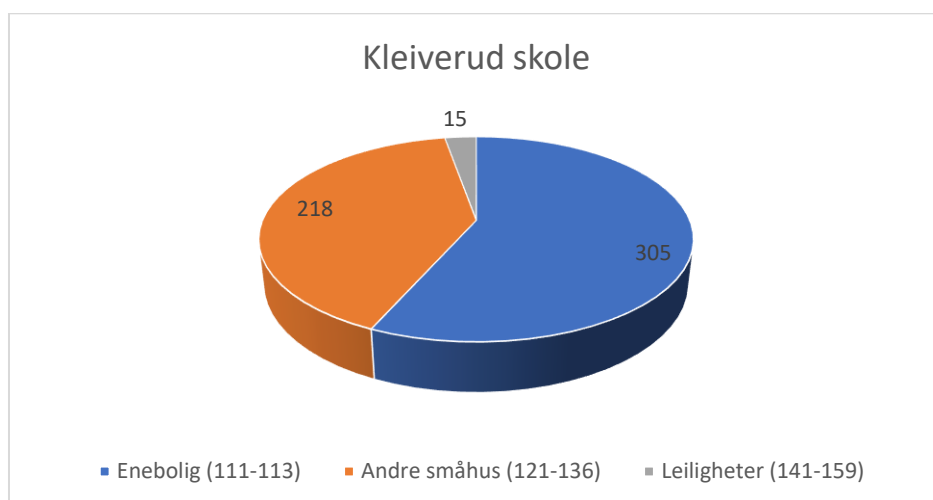
(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Figur 13: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Ekeberg skolekrets per mars 2024.



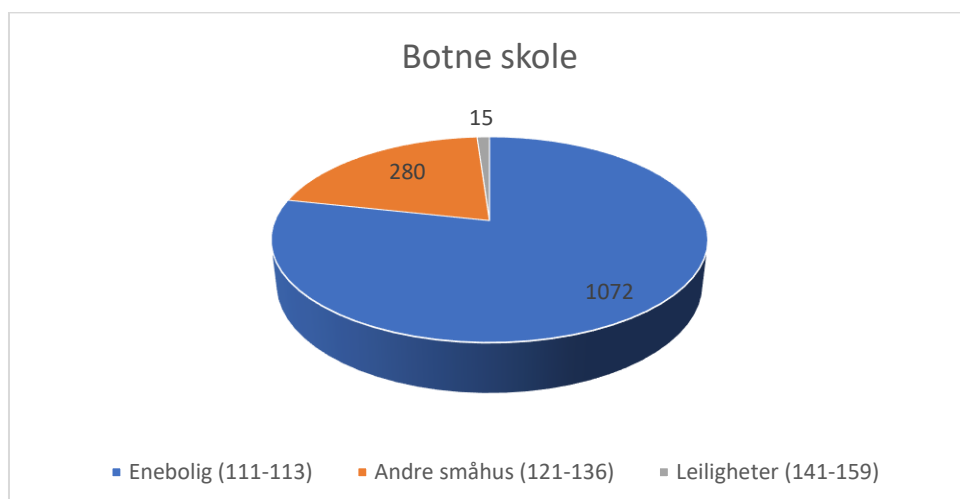
(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Figur 14: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Kleiverud skolekrets per mars 2024.



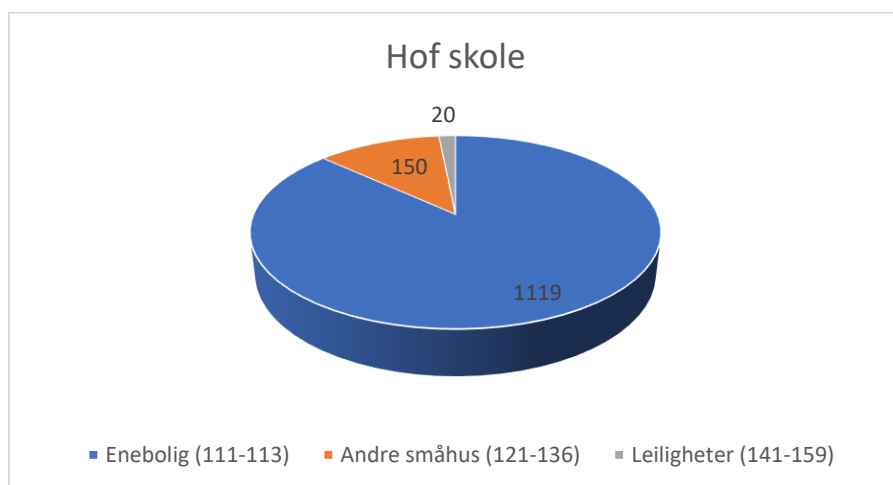
(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Figur 15: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Botne skolekrets per mars 2024.



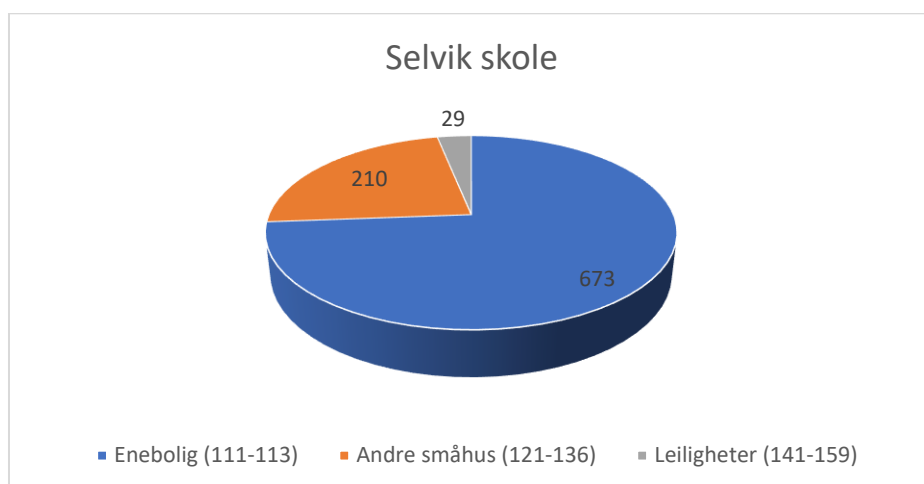
(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Figur 16: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Hof skolekrets per mars 2024.



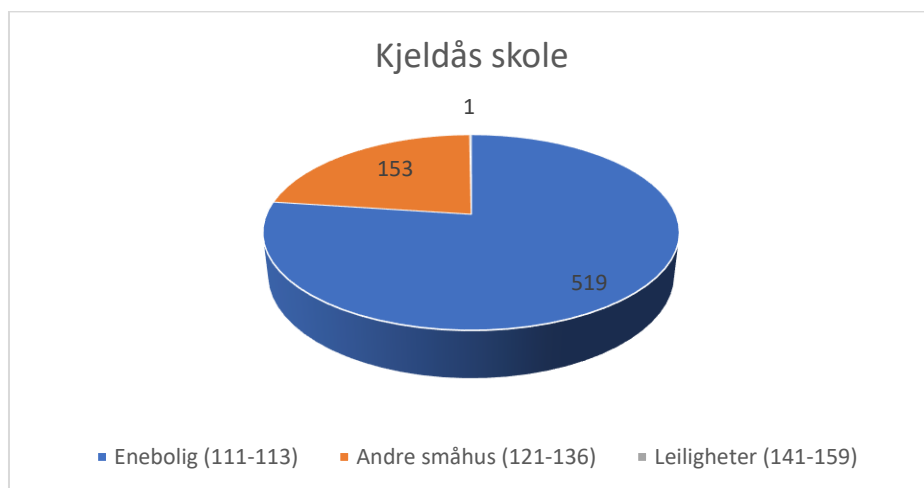
(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Figur 17: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Selvik skolekrets per mars 2024.



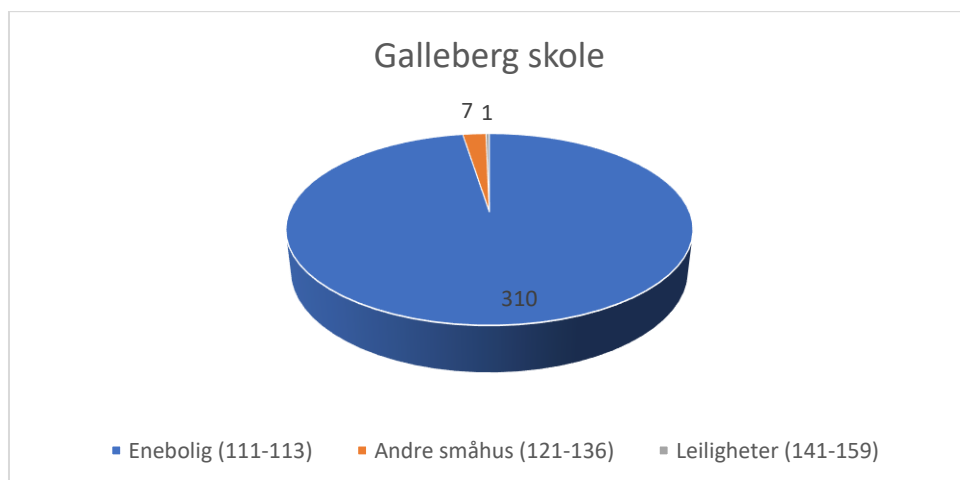
(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Figur 18: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Kjeldås skolekrets per mars 2024.



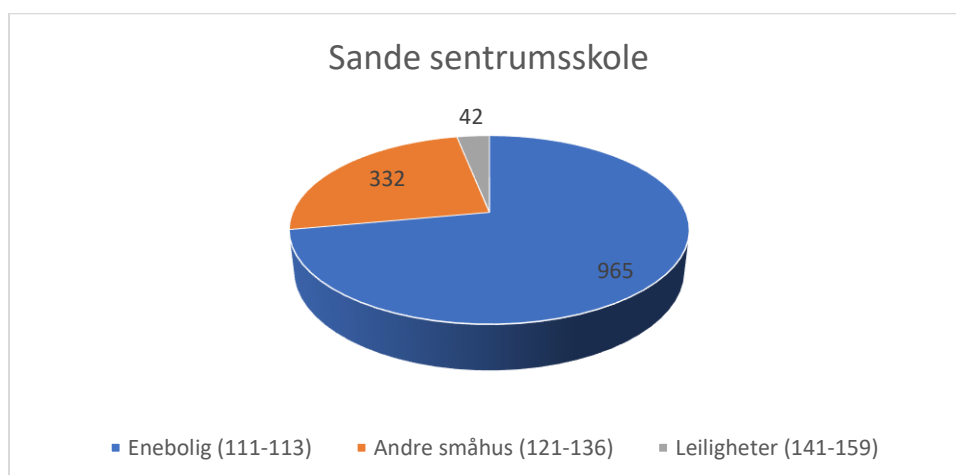
(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Figur 19: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Galleberg skolekrets per mars 2024.



(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Figur 20: Fordeling av eneboliger, andre småhus og leiligheter, Sande sentrum skolekrets per mars 2024.



(Kilde: Holmestrand kommune, Svebakk-Johansen, C. 2024)

Fordelt på ulike typer boliger er det leiligheter som har representert den største økningen av de tre boligtypene mellom 2023 og 2024. Veksten, målt i antall nye boliger samme periode, var størst i Ekeberg og Botne skolekrets. I alle skolekretser, og i Holmestrand kommune som helhet, er det en overvekt av eneboliger sammenlignet med de to andre boligtypene, leiligheter og andre småhus.

Boligtyper, husholdninger og betalingsevne

Tabellen under viser husholdningene i Holmestrand kommune fordelt på antall etter typer boliger, mellom 2020 og 2023.

Tabell 30: Antall husholdninger i Holmestrand, i alt, etter boligtype, 2020-2023

Antall husholdninger etter boligtype	2020	2021	2022	2023
Boliger i alt	11 053	11 347	11 733	11 936
Enebolig	6 656	6 661	6 764	6 820
Tomannsbolig	637	641	663	672
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	1 785	1 869	1 927	1 948
Boligblokk	1 466	1 730	1 911	2 034
Annen boligbygning	509	446	468	462

(Kilde Tabell 11080: Husholdninger, etter region, husholdningstype, bygningstype, statistikkvariabel og år (SSB 8.2.2024))

Inntekt og betalingsevne

I rapport om regionale utviklingstrekk 2023 fremkommer det at andelen av befolkningen med vedvarende lavinntekt steg fra 2016 til 2021. Videre at andelen med vedvarende lavinntekt er høyest i de mest sentrale kommunene^{lxix}. En vanlig metode å belyse forekomsten av lavinntekt på er ved å se på andelen som har en inntekt som tilsvarer 60 prosent eller mindre av medianinntekten etter skatt per forbruksenhet i befolkningen. For en enslig person var lavinntektsgrensen 264 800 kroner i 2022, mens den for par med to barn vil tilsvare 556 100 kroner^{lxx}. Tabellen under viser median¹⁷ inntekt for

¹⁷ Den midterste verdien i et sett verdier om det samme fenomenet, for eksempel lønn og inntekt.

alle husholdninger i Holmestrand i årene 2020 til 2022, etter type husholdning.

Tabell 31: Median inntekt for alle husholdninger etter type husholdning 2020-2022

3802 Holmestrand	Inntekt etter skatt, median (kr)			Antall husholdninger		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alle husholdninger	564000	585000	617000	11460	11854	12095
Aleneboende	311000	321000	342000	4353	4513	4623
Par uten barn	672000	708000	741000	3009	3195	3276
Par med barn 0-17 år	862000	904000	950000	2235	2286	2365
Enslig mor/far med barn 0-17 år	451000	458000	489000	547	543	512

Kilde: SSB (2024) 06944: Inntekt for husholdninger, etter region, husholdningstype, statistikkvariabel og år 3802 Holmestrand (2020-2023)^{lxix}

Tall fra Levekårsundersøkelsen 2023 viser en økning i økonomiske vansker. 970 000 personer, eller 20 prosent av befolkningen over 16 år, oppga i 2023 at de ikke kunne klare en uforutsett utgift på 20 000 kroner uten å ta opp lån eller selge gjenstander. 2023 var preget av økt rente- og prisnivå. Levekårsundersøkelsen viser at andelen som oppgir å ikke har råd til materielle og sosiale goder har økt de siste årene, og det samme gjelder andelen med betalingsproblemer^{lxxii}.

Avgifter på boligeie

Boligeiere i Holmestrand har de høyeste avgiftene på bolig, målt på kommunale avgifter og eiendomsskatt, sammenlignet med alle de andre kommunene i Vestfold. Boligkostnader kan dermed ikke umiddelbart forklare kommunens særegne stabilitet i det ordinære boligmarkedet.

Sammenlignet med det boligeiere må betale av tilsvarende kommunale avgifter ellers i landet er satsene i Holmestrand kommune lave. Nivået på kommunale avgifter i Holmestrand kommune, 2023, utgjør tidvis bare 40 pst av tilsvarende avgifter i andre kommuner (SSB 2024^{lxxiii}).

Boligeiere i Holmestrand hadde i 2023 kommunale gebyrer (tabell under) til en årlig kostnad per husstand ekskl.mva på kr. 19 305,- og kr. 4 044,- i eiendomsskatt (enebolig på 120 kvm over innslagspunkt^{lxxiv}). I 2023 utgjorde kommunale avgifter og eiendomsskatt i Holmestrand en årlig utgift på boligeie alene til kr. 23 349,-. I Larvik kommune utgjorde tilsvarende skatt og avgifter en årlig kostnad for boligeie på kr. 13 773,-. Årsaken er at sats og innslagspunkt for eiendomsskatten er ulik og utgiftsnivået for kommunale avgifter er lavere i Larvik enn i Holmestrand.

Tabell 32: Utviklingen i årsgebyr for fem ulike boligeie-tjenester i Holmestrand fra 2020 til 2023.

Statistikkvariabel	Region	2020	2021	2022	2023
Årsgebyr for avfallstjenesten - ekskl. mva. (kr)	3802 Holmestrand	2575	2832	2913	3120
Årsgebyr for avløpstjenesten - ekskl. mva. (kr)	3802 Holmestrand	5597	5735	5907	7262
Årsgebyr for feiing og tilsyn - ekskl. mva. (kr)	3802 Holmestrand	422	465	465	506
Årsgebyr for septiktømming - ekskl. mva. (kr)	3802 Holmestrand	2929	3471	3487	3508
Årsgebyr for vannforsyning - ekskl. mva. (kr)	3802 Holmestrand	3252	3041	3527	4909

(Kilde: SSB (2024) Tabell 12842: Kommunale gebyrer knyttet til bolig, etter statistikkvariabel, region og år)

Holmestrand har de høyeste satsene på ovennevnte tilfeldig utvalgte kommunale avgifter i Vestfold

fylke. Kommunale avgifter i Holmestrand basert på sammenligning av ovennevnte statistikkvariabler for 2023 ligger mellom 14, 3 og 55, 4 pst høyere enn i de andre Vestfold-kommunene (SSB 2024^{lxv}), og hadde en 18 pst økning fra 2022 til 2023.

Merk: Avsnittet om «avgifter på boligeie» er basert på tall fra 2023, og må leses med et øyeblikksperspektiv. Oppjusteringen av innslagspunktet for eiendomsskatt til 1 000 000, er observert som resultat av budsjettbehandling for 2024 i Kommunestyret desember 2023 li.

Leieboliger

Den generelle andelen av befolkningen som eier egen bolig har gått ned 0,6 prosent de siste fem årene. Antall husholdninger som leier bolig i Holmestrand er noe stigende fra henholdsvis 2103 husholdninger i 2020 til 2387 husholdninger i 2023 (Kilde SSB 2024^{lxvi}). Både privatpersoner og bedrifter driver utleie av leieboliger i Holmestrand. Artikkelen «Leiemarkedet - kjennetegn og prisdannelse» publisert i 2024¹⁸, viser til en leieboerandel i Norge på 23 pst. I Holmestrand kommune er den noe lavere rundt 20 pst.

Utleieboligprisstatistikk viser samtidig en sterk vekst i priser på å leie bolig, en stigning på 15, 6 pst de siste to år^{lxvii}. Det varsles en fortsatt stigning av pris på utleieboliger i årene som kommer og en redusert tilgang på utleieboliger generelt. Utleieboligprognosen årsaks forklares med følgende forhold; 1) beskatningen på sekundærboliger, 2) generell prisvekst, 3) nedgang i investeringer og 4) opprettholdelse av utlånsforskriften som hindrer mange i å få boliglån^{19lxviii}.

Flytting og mobilitet

Befolkningsvekst har vesentlig betydning for kommunens boligpolitikk og samfunnsplanlegging de kommende årene. Ved inngangen til 2024 hadde Holmestrand 26 872 innbyggere^{lxix}. Folketallet i kommunen økte med 666 innbyggere, fra januar 2023 til januar 2024, en vekst som tilsvarer 2,5 % økning.

Veksten i 2023 skyldes hovedsakelig innflytting fra andre kommuner innenlands²⁰, primært fra andre Vestfoldkommuner og fra Bærum- og Drammensregionen (^{lxix}Vestfold fylkeskommune 2024). Tabell 33 viser totalt og inndelt antall innflyttede og innvandrede fra 2020 til 2023. Den høye innvandringen i 2023 skyldes etablering av to asylmottak i kommunen med til sammen 380 plasser. Antall asylanter i kommunen er en bevegelig gruppe. Noen flyttet ut for f.eks. bosetting i andre kommuner, nye kan komme til. Mottakene har ikke hatt fullt belegg gjennom 2023, og nevnes uten å tillegges avgjørende betydning for utfordringer som belyses.

¹⁸ SSB 2024 [Leiemarkedet - kjennetegn og prisdannelse](#)

¹⁹ Bankenes regler om egenandel og størrelse på boliglån til forbrukere etter spesifikke vurderinger etter Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften)

²⁰ SSB 08.02.2024: 01222: Befolkning og kvartalsvise endringer, etter statistikkvariabel, region og kvartal. K 3903 Holmestrand

Tabell 33: Antall innflyttinger til Holmestrand 2020-2023.

3802 Holmestrand	2020	2021	2022	2023
Innflytting totalt	1510	2011	1730	2092
Innflytting, innenlands	1411	1816	1462	1556
Innvandring	99	195	268	536

Kilde: SSB (2024) Tabell 09588: Alle flyttinger til/fra hele landet, fylker og kommuner (K) 2002 - 2023^{lxxxii}

Antall flyttinger mellom 2020 og 2023 internt i kommunen (tabell 34) viser en nedgående gradvis reduksjon eller avflatende intern mobilitet i lokalbefolkningen. Alternativt et mulighetsrom.

Tabell 34: Antall flyttinger innenfor kommunens grenser per år.

Flyttinger innenfor kommunegrense K-3802 Holmestrand (2020-2023)				
År	2020	2021	2022	2023
Antall	1930	1854	1678	1554

(Kilde SSB (2024) Tabell 09590: Flyttinger innenfor kommunene, etter region, kjønn, statistikkvariabel og år^{lxxxiii})

Lokal flyttestatistikk for 2017-2021 fra Vestfold fylkeskommune sår imidlertid tvil om at presset på kommunen omsorgstjenester alene skyldes flere og eldre innbyggere. Folkehelserapporten 2023^{lxxxiii} peker på at det er særlig hos eldre-eldre, fra 80 år og over, at helseproblemer og funksjonstap er fremtredende, og det er i denne perioden at behov for helse- og omsorgstjenester øker. Alderssammensetning i lokalbefolkningen har holdt seg jevnt mellom 2020 til 2023, sett bort fra aldersgruppen 67 til 79 år med en vekst på 11, 3 pst²¹. En utvikling antas å forsterke seg. Dersom demografiutviklingen får lokal effekt vil kommunen få flere eldre, mens antallet barn, unge og voksne yrkesaktive vil være stabil. Utviklingen vil utfordre bærekraften i Holmestrand kommune, på lik linje med de fleste andre kommuner i Norge.

Tabell 35 viser antall innbyggere og vekst i antall innbyggere fordelt på fem aldersgrupper per 1. kvartal fra 2021 til 2024. Figur 21 viser innbyggere fordelt på alder 1. kvartal 2024

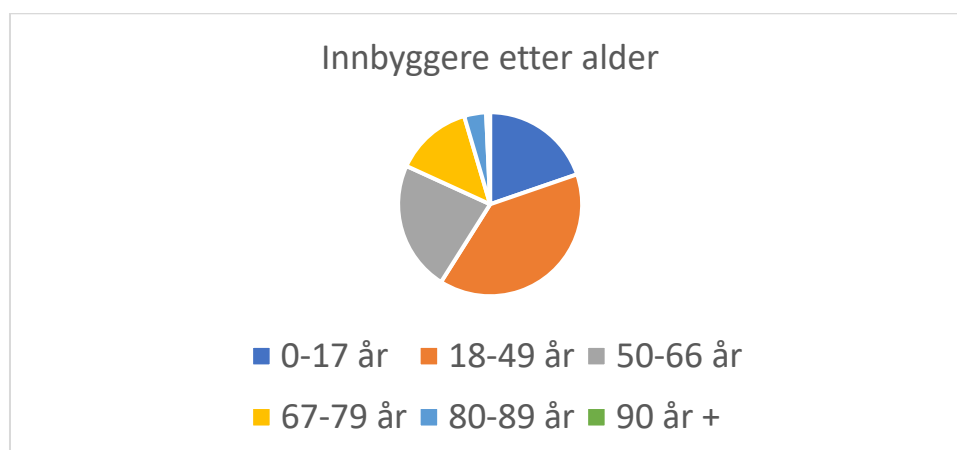
Tabell 35: Antall innbyggere fordelt på aldersgrupper.

K-3903 Holmestrand antall innbyggere etter alder				
	2021	2022	2023	2024
0-17 år	5100	5161	5247	5301
18-49 år	9861	10101	10308	10543
50-66 år	5673	5870	5937	6143
67-79 år	3282	3428	3537	3659
80-89 år	896	916	979	1037
90 år og eldre	199	205	198	189

(Kilde: SSB 2024. Tabell 07459: Alders- og kjønnsfordeling i kommuner, fylker og hele landets befolkning (K) 1986 – 2024^{lxxxiv}).

²¹ SSB 08.02.2024: 07459: Befolkning, etter region, alder, statistikkvariabel og år K 3903,3 aldersgrupper.

Figur 21: Aldersfordeling i Holmestrandbefolkningen per 1. kvartal 2024.



Inn- og utvandring

Inn- og utvandring til kommunen kan bli et vesentlig element i boligpolitikk og samfunnsplanlegging knyttet til flere tjenesteområder. Innvandrere utgjør mellom 13 og 14 pst av Holmestrand's befolkning i 2023, om lag 3568 personer. Tabell 36 viser økning i antall innvandrere til Holmestrand per år mellom 2020 og 2023.

Tabell 36: Holmestrand (2020-2023), innvandrere. Alle land. Antall personer/år

År	2020	2021	2022	2023
Antall	2 925	3 045	3 291	3 568

Kilde: Statistisk sentralbyrå (2024) Innvandrерandel på kommune kart. Antall innvandrere.

Årene 2011 og 2012 var toppårene i perioden med historisk høy arbeidsinnvandring etter EU-utvidelsene i 2004 og 2007. Det var også en midlertidig økning i arbeidsinnvandringen i 2019 for landet som helhet. I Holmestrand har det vært en jevn stigning av alle typer innvandring fra et antall på 967 i 2006 (Vestfold fylkeskommune (2024^{lxv})).

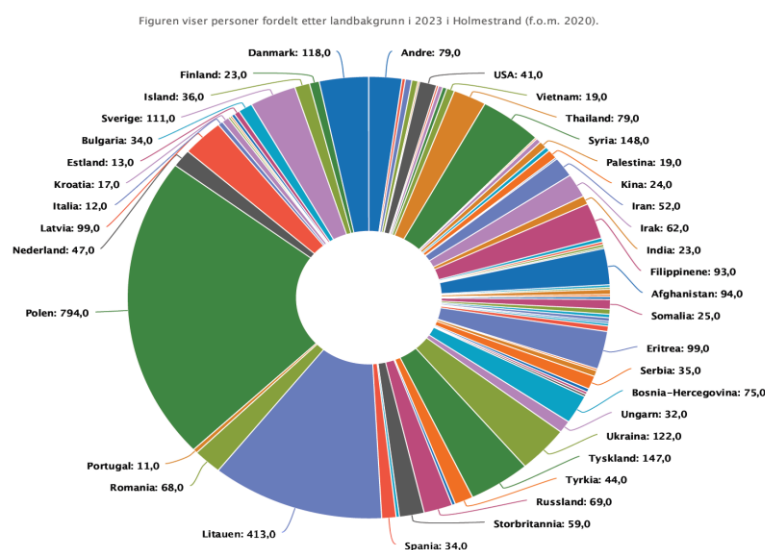
Arbeidsinnvandring:

Holmestrand kommune er den kommunen som har høyest arbeidsinnvandring av Vestfoldkommunene med en andel på 36 pst. Siden 2012 har arbeidsinnvandrere vært den største innvandrerguppen per år, helt til 2023 (Vestfold fylkeskommune (2024^{lxvi})). Arbeidsinnvandrere med bosted i Holmestrand utgjør i 2023 om lag 2768 innbyggere.

Flyktninger og familiejenforening:

Flyktninger og deres familie utgjorde 22,4 prosent av innvandrere i Holmestrand (f.o.m. 2020) i 2023 (IMDI 2024). Flyktninger med familier utgjør om lag 800 innbyggere i Holmestrand i 2023.

Figur 22: Antall innvandrere i Holmestrand 2023 fordelt på landbakgrunn^{lxxxvii}.



Krigen i Ukraina har medført at 2022 var året med det høyeste antall innvandringer til Norge noensinne. Flyktninger fra Ukraina blir bosatt i alle landets kommuner, noe som førte til at den geografiske fordelingen av flyktninger ble svært desentral og bidro til folketallsvekst i mange distriktskommuner. Folketallsveksten i de mindre sentrale kommunene var den høyeste registrerte siden starten av tidsseriene i 1966. Det er fortsatt størst folketallsvekst i de mest sentrale delene av landet, men høy innvandring medvirket til at folketallet økte i alle sentralitetsnivå i 2022.

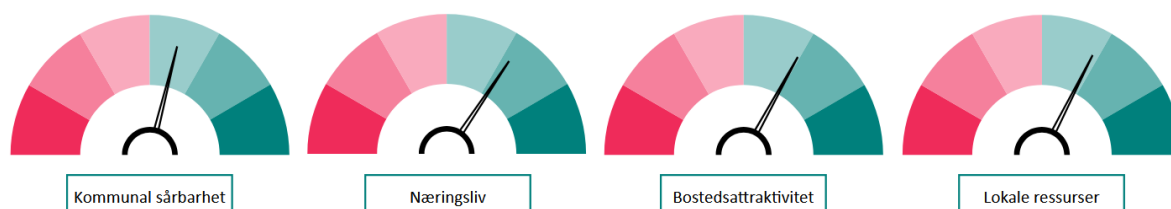
Uregistrert utvandring

Uregistrert utvandring inntreffer når innbyggere ikke melder flytting/utvandring til Folkeregisteret^{lxxxviii}, og dermed fremstår som bosatt i Norge. Fenomenet påvirker befolkningsberegninger for årlig vekst og framskrivninger. SSB har anslått at uregistrert utvandring i Norge til ca. 0,44 pst²². Antall uregistrerte utvandring er betydelig høyere for innvandrere enn for andre befolkningsgrupper. Uregistrerte utvandrede utgjør 2,29 pst av alle innvandrere i Norge, de er primært arbeidsinnvandrere og 62 prosent er menn. Analyse av uregistrert utvandring fra 2022 viser at de fleste utvandrede har norsk statsborgerskap, ca 4 600 personer på landsbasis. Uregistrerte utvandrere fra Polen utgjør nest største gruppe med 3 200 personer, etterfulgt av utvandrere fra Litauen, Romania og Tyskland med hhv 830, 770 og 720 personer. Menn utgjør 62 prosent av antatt utvandrede. Blant arbeidsinnvandrere utgjør menn 80 pst. I Vestfold og Telemark fylke ble det registrert 1127 uregistrerte utvandrere i 2022 (SSB 2024 og IMDI 2024^{lxxxix}).

SSB 2024: Uregistrert utvandring fra Norge <https://www.ssb.no/befolkning/flytting/artikler/uregistrert-utvandring-fra-norge>

Utviklingstrekk

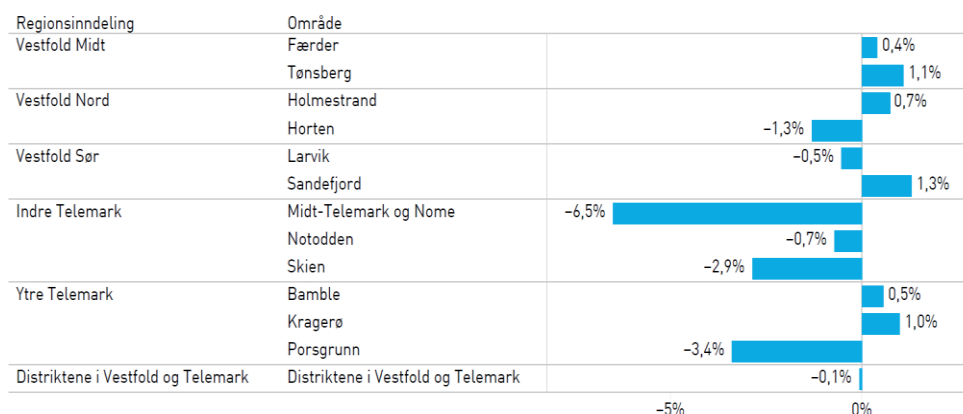
Holmestrand er en bostedsattraktiv kommune med positivt avvikende utviklingstrekk sammenlignet med de fleste andre kommuner i Vestfold og landet. En økning i 197 nye boliger ble registrert mellom 2022 og 2023. Kommunen har hatt stabil boligbygging og boligomsetning i 2023, og boligvekst over tid som kan begrunnes med tall for sysselsetting^{xc} og antall lønnstakere i bygg-, anlegg- og eiendomsdrift mellom 2021 til 2023^{xc23}.



Figur 23: Status i Holmestrand kommune, NHOs Kommune NM 2023 (xcvii).

Kontrasten er stor mellom status i Holmestrand og utviklingen på det boligsosiale temaområdet nasjonalt og regionalt i 2023. Norge hadde, samlet sett, sterk nedgang i ny-bolig-markedet i 2023 og det laveste antall fødsler noensinne^{xcv}. 2023 ble definert som et nasjonalt kriseår av en samlet byggenæring, tilsvarende som etter bankkrisen på tidlig 1990-tallet. Nasjonalt falt antall solgte nye boliger med 32 pst mot 2022. Herunder sank salg av nye eneboliger med 23 pst, nye småhus med 20 pst og nye leiligheter med 40 prosent^{xcii}. Vestfold fylke hadde nedgang i ny-bolig-salg med 48 prosent i 2023 mot 2022^{xcii}. I Holmestrand ble det i 2023 kun registrert en viss treghet i boligmarkedet og svingninger i pris per kvm ved boligsalg. Målt i antall nye fullførte boliger hadde kommunen et oppsving i 2023 mot 2022. Boligprisstatistikken for Vestfold og Telemark i 4.kvartal 2023 (figur 24) visualiser status og ulikheter mellom kommunene ved utgangen av året.

4-kvartalsvekst, utvalgte områder.



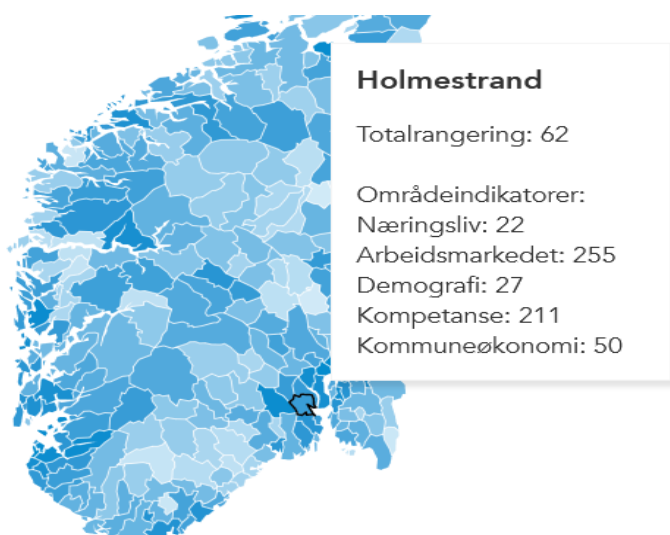
Figur 24: Boligprisstatistikk 4. kvartal 2023.

(Kilde: Eiendom Norge (2024) Boligprisstatistikk 4 kvartal 2023 (Kilde Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS 08.02.2024^{xciii})).

²³ Beregningen er basert på sammenligning av antall lønnstakere i fjerde kvartal i 2021, 2022 og 2023.

Holmestrand kommune har de siste årene også hatt stabil befolkningsvekst, mellom 1 og 3 prosent fra 2016 til og med 2023^{xciv}. Herunder med nettoinnflytting og fødselsoverskudd hvert år^{xcv}. Tilsvarende viser SSBs sammenslåtte kommunestatistikk en vekst med 2113 nye boliger fra 2016 til 2024^{xcvi}. Antall husholdninger har i samme periode økt med 1803 og har 2, 17 personer per husholdning²⁴. Holmestrand har også hatt næringslivsvekst og er rangert på plass 62, målt mot 355 andre kommuner, i NHOs Kommune NM for 2023^{xcvii} (figur 25). På Kommuneøkonomi er Holmestrand rangert som den 50 ende beste kommunen av alle landets kommuner. For fylket (tidligere Vestfold og Telemark) er Holmestrand rangert som nr. 5 på barometeret i 2023, og lavere enn både Horten, Tønsberg og Sandefjord.

Tall for 1.kvartal 2024 viser prisvekst i alle Vestfold-kommunene, men nedgang i tilgjengelige og solgte boliger og tilnærmet en doblet omsetningstid i fylket målt mot 4. kvartal 2023^{xcviii}. Nasjonalt viser tall fra 1 kvartal en nedgang på igangsatte nye boliger 17 pst. Prognoser gir grunn til bekymring med analyser som tilsier at ingen fylker vil holde tritt med lokalbefolkningens boligbehov i årene som kommer^{xcix}.



Figur 25: Kommune NM 2023, kart og rangering.

Boligsosial sårbarhet er registrert i alle aldersgrupper i lokalbefolkningen. Tabellen under viser hele befolkningen fordelt på alder og grupper mellom 2012 og 2024, figur 26 de ulike aldersgruppenes fordeling i lokalbefolkningen i 2012, 2020 og 2024 (målt per 1. kvartal.).

Tabell 37: Befolkningen fordelt på aldersgrupper, og økning per år fra 2012 til 2024

Gruppe/år	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
0-24 år	6735	6773	6841	6906	6913	6924	6981	6952	6962	6932	7013	7115	7239
25-34 år	2395	2379	2446	2488	2550	2673	2738	2863	2896	2983	3145	3233	3310
35-44 år	3238	3286	3264	3296	3268	3210	3221	3187	3175	3184	3264	3348	3491
45-69 år	7221	7366	7534	7593	7723	7845	7981	8116	8316	8415	8620	8734	8899
70-79 år	1430	1479	1545	1672	1781	1912	2035	2141	2300	2402	2518	2599	2707
80 år eller eldre	960	962	953	969	966	969	982	1016	1050	1095	1121	1177	1226

(Kilde: SSB 2024 [Tabell 07459: Befolkning, etter statistikkvariabel, region, alder og år](#))

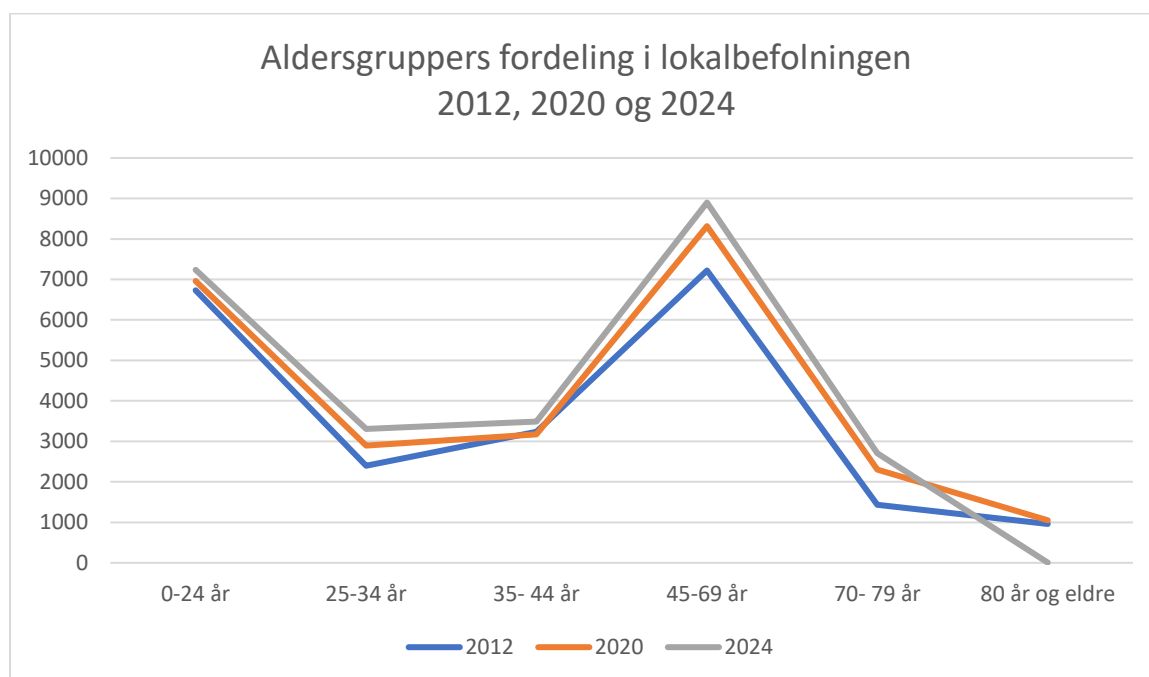
²⁴ SSB (2024) Familier og husholdninger. Tabell 09747: Privathusholdninger, personer i privathusholdninger og personer per privathusholdning (K) (B) 2005 – 2023. <https://www.ssb.no/statbank/table/09747/>

Den kommende historiske demografiske endringen som kan utfordre Holmestrand kommunes bærekraft, med et økt antall eldre og et redusert antall yngre innbyggere, vil inntreffe når antall innbyggere over 65 år er høyere enn antall innbyggere under 20 år. Situasjonen per i dag vises i tabell 38 (under), med aldersfordeling i lokalbefolkningen per april 2024 fordelt på antall innbyggere over 65 år, antall innbyggere mellom 20 og 64 år og antall innbyggere under 20 år. Tallene hentyder at det demografiske bruddet er kommende og må planlegges for. Muligens justert med kommende vekst.

Tabell 38: Aldersfordeling i Holmestrandbefolkningen, over 65 og under 20 år, 2024

K-39 Holmestrand 2024		
0-19 år	Personer	5934
20-64 år	Personer	15420
65 år eller eldre	Personer	5518

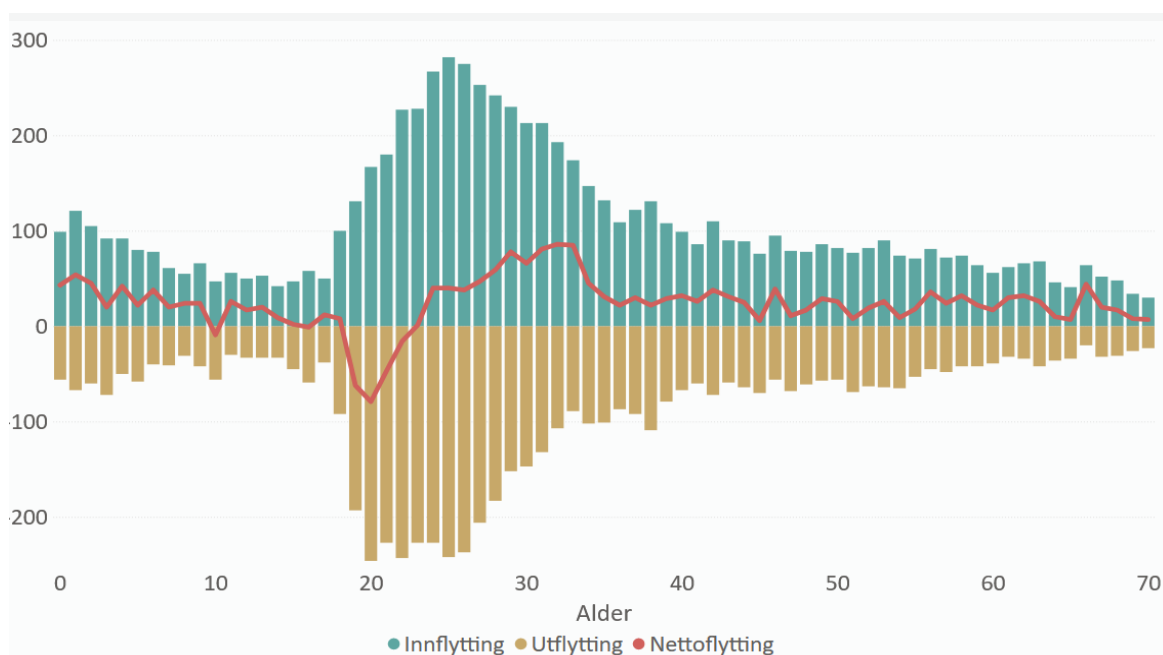
Kilde: SSB (2024) Tabell 07459: Befolkning, etter region, alder, statistikkvariabel og år^c



Figur 26: : Befolkningen tilfeldig fordelt på 6 aldersgrupper i 2012, 2020 og 2024.

Mellom 2012 og 2024 økte kommunens voksne befolkning med (18+) med 4569 innbyggere, mens barneantallet (0-17 år) økte med 324 innbyggere. Figur 27, under, underbygger inntrykket av den aldersvise fordelingen lokalt med oversikt over innflytting til Holmestrand kommune med ett-årige aldersgrupper mellom 2017 og 2021 (Vestfold fylkeskommune).

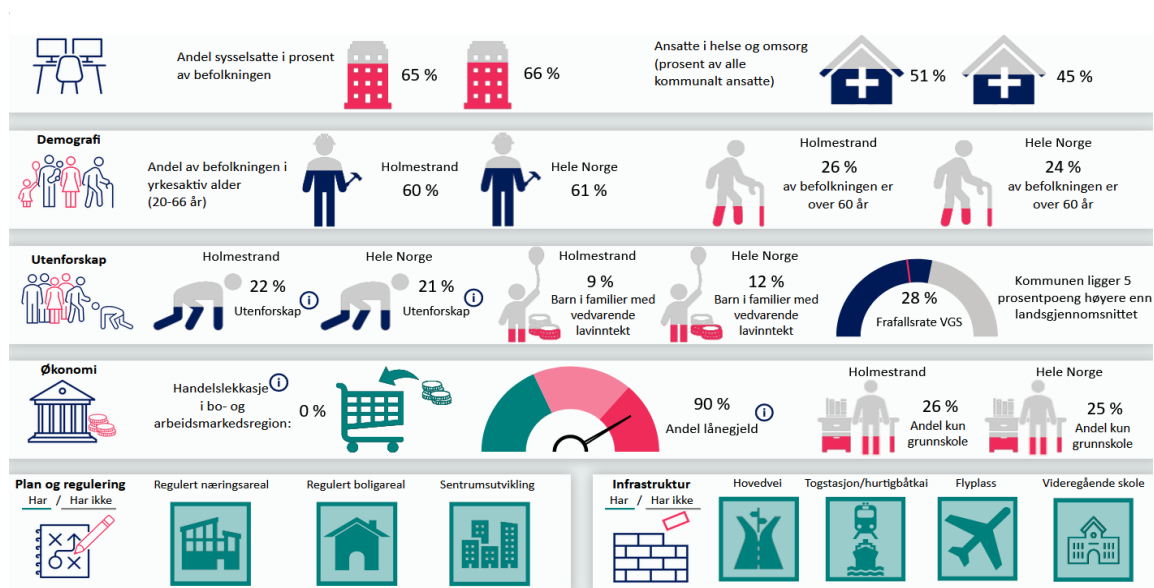
Figur 27: Flytting etter ett-årig alder i Holmestrand, Vestfold 2017 - 2021.



Distrikts-indeksen for 2023 viser totalt en befolkningsvekst for Holmestrand mellom 1 kvartal 2013 og 2023 på 17,8 %, og tilsvarende en sysselsettingsvekst mellom 4 kvartal 2012 og 4 kvartal 2022 på 18,5 %.

Mye tyder på at den langvarige befolkningsveksten, sannsynlig forårsaket av generell sentralisering i befolkningen og lokal attraktivitet, påfører Holmestrand lokale sårbarheter som må hensyntas dersom den generelle veksten fortsetter å stige. Forhold som skaper bekymring knyttes til generell prisutvikling, boligprisstigning, tilgang på bolig og ulike typer tjenester i kommunen. Fortsatt vekst kan utfordre bærekraften i tjenestetilbudet til innbyggere. Helse- og omsorgstjenestene i Holmestrand kommune har i dag allerede identifisert utfordringer når de sammenlignes med tjenester i andre kommuner, som ikke er årsaksforklart. Utfordringene er påvist med et prosentantallet på antall ansatte i helse og omsorg som avviker fra landsgjennomsnittet (jmf. figur 28).

Figur 28: KS status i Holmestrand 2024¹



Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig. I 2020 utgjorde vanskeligstilte på boligmarkedet 3,5 prosent av befolkningen, med en andel barn på 43 prosent xvii. I Holmestrand kommune i dag²⁵ utgjør 3, 5 prosent et antall på 934 innbyggere. Mye tyder på at prosentandelen vanskeligstilte på boligmarkedet har steget fra 2020, og vil fortsette å stige i takt med boligprisene.

Fremtidig arealbruk og boligbehov

Oversikt over antall byggesøknader og byggetillatelser mellom 2020 og 2023 (tabell 39), synliggjør en mulig tendens for at veksten i det ordinære markedet målt i antall nye bolig-byggeprosjekter vil avta noe i 2024.

Tabell 39: Antall byggesøknader per saksbehandlingsfrist og vedtak om dispensasjoner i Holmestrand per år mellom 2020 og 2023

Byggesak, søknader og behandling, antall og andeler mellom 2020 og 2023	2020	2021	2022	2023
Behandlede byggesøknader med 12 ukers frist (antall)	95	144	58	86
Behandlede byggesøknader med 3 ukers frist (antall)	232	235	283	223
Kommunens gjennomsnittlige saksbehandlingstid for byggesøknader med 12 ukers frist (dager)	28	23	39	46
Kommunens gjennomsnittlige saksbehandlingstid for byggesøknader med 3 ukers frist (dager)	11	23	25	14
Andel av innvilgede byggesøknader som medførte vedtak om dispensasjon fra plan (prosent)	10,5	7,9	17,3	13,6

(Kilde: SSB (2024) Tabell 14304: KOSTRA-nøkkeltall for plan- og byggesaksbehandling, etter statistikkvariabel, region og år^{cj}).

²⁵ Per mars 2024 med et innbyggertall på 26 682.

Hovedtall fra regnskapet for plan, bygge- og delesak, seksjonering samt kart og oppmåling, for Holmestrand kommune 2023, underbygger tendensen av vekstnedgang. Det viser en betydelig nedgang spesielt på tjenesteområdet Kart og oppmåling^{cii}. Det er imidlertid svært usikkert *når* nedgang i vekst vil merkes grunnet igangsatt boligbygging i 2023 og *om* den vil merkes i det hele. Nasjonale tall viser nedgang i bygg- og anleggsaktiviteten generelt for 1. kvartal 2024^{ciii}.

Om og i hvilken grad veksten i boligbygging vil avta henger sammen med utvikling i et bredere perspektiv, med økte priser generelt. Bolig utgjør en stadig større del av norske husholdningers forbruk. Målt i andel av total forbruksutgift, går 36 prosent av husholdningenes forbruk til bolig i 2022. Dette er en vesentlig økning siden 2012, og reflekterer utviklingen i boligmarkedet, økte leiepriser, særlig i byene, økning i kommunale avgifter og de uvanlig høye strømprisene i 2022 (SSB 2023)²⁶.

Innhold i forslag til Kommuneplanens Arealdel av 01.02.2024^{civ} er beskrevet som offensivt for fremtidig boligbygging, sentrums- og næringsutvikling²⁷. Forslag til Kommuneplanens Arealdel er vedlagt et plankart^{28cv} der områder for fremtidig ny boligbygging synes med gul farge. Et tilsvarende vedlegg i Kommuneplanens arealdel er «KPA Planbeskrivelse (med endinger etter behandling i FSK 010224)»^{29cvi}. Planbeskrivelsen viser arealer til boligformål, fremskrevet boligbehov totalt og fordelt per delområde i kommunen mot 2050. Den største utbyggingen av boliger mot 2050 vil komme rundt sentrale Holmestrand (by- og tettsted), i Sande sentrum, mot Selvik og Nordre Jarlsberg brygge samt i Hof sentrum. I Planbeskrivelsen fremkommer det både befolkningsframskriving per plansone (kan sammenlignes med skolekrets) og framskriving av boligbehov tilsvarende detaljert, gjengitt i figur 29 og 30 under.

Figur 29: Befolkningsframskriving per plansone 2023-2050

Plansone	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Endring totalt	Endring i prosent
Bekkestranda	4 142	4 340	4 787	5 171	5 506	5 803	6 073	1 931	46,6
Ekeberg-Borgen	6 557	6 709	7 108	7 511	7 909	8 298	8 682	2 125	32,4
Gullhaug-Hillestad	3 821	3 931	4 194	4 439	4 665	4 879	5 085	1 264	33,1
Hof-Eidsfoss	2 129	2 162	2 261	2 361	2 462	2 568	2 674	544	25,6
Holmestrand	2 292	2 391	2 611	2 804	2 975	3 134	3 287	995	43,4
Nordre Sande	2 969	2 993	3 057	3 132	3 213	3 299	3 385	417	14,0
Sande	3 522	3 633	3 912	4 182	4 433	4 674	4 910	1 388	39,4
Vassås-Kårby	1 141	1 146	1 161	1 180	1 205	1 235	1 268	127	11,1
Hele Kommunen	26 573	27 305	29 091	30 779	32 369	33 889	35 363	8 790	33,1

Tabell 1: Framskrevet folketall 2023-2035. Kilde: Holmestrand kommune/KOMPAS.

(Kilde: Randal, H. (2024) i KPA Planbeskrivelse).

²⁶ SSB 08.02.2024: Artikkel om forbrukerundersøkelsen publisert 18. desember 2023 «[Bolig står for nesten halvparten av forbruket til lavinntektshusholdninger](#)».

²⁷ Holmestrand kommune (2024): [Kunngjøring om høring av Kommuneplanens arealdel](#)

²⁸ Holmestrand kommune (2024): [KPA Plankart](#) (med endinger etter behandling i FSK 010224)

²⁹ Holmestrand kommune (2024): [KPA Planbeskrivelse](#) (med endinger etter behandling i FSK 010224)

Figur 30: Framskrivning av boligbehov i Holmestrand fordelt på kretser, antall 2023-2050

Skolekrets	Delområder SSB	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Framskrevet boligbehov 2023-2050	Gjennomsnitt boligbehov pr. år
Ekeberg og Kleiverud	Holmestrand	1426	1487	1634	1769	1890	2004	2114	688	28
	Ekeberg-Borgen	2831	2912	3118	3322	3525	3723	3920	1089	44
Botne	Gullhaug-Hillestad	1580	1629	1749	1861	1965	2065	2162	582	23
Hof	Hof-Eidsfoss	1001	1023	1082	1140	1196	1256	1316	315	13
	Vassås-Kårby	515	520	532	544	558	574	591	76	3
Selvik	Bekkestranda	1871	1979	2210	2409	2583	2737	2877	1006	40
Haga	Sande	1696	1757	1922	2080	2228	2369	2510	814	33
Galleberg og Kjeldås skolekrets										
	Nordre Sande	1153	1165	1202	1239	1277	1315	1354	201	8
Totalt	Hele kommunen	12072	12472	13449	14363	15221	16043	16844	4772	191

Tabell 2: Framskrevet boligbehov fordelt over SSBs delområder og hele kommunen. Kilde: Holmestrand kommune/KOMPAS og SSB.

(Kilde: Randal, H. (2024) i KPA Planbeskrivelse).

Et stadig voksende temaområde

Det boligsosiale temaområdet er omfattende, noe som også speiler dette kunnskapsgrunnlaget. Temaområdet utvides stadig i omfang og nye virkemidler utvikles kontinuerlig. Eksempelvis åpner ny Barnevernlov for økt bruk av kommunale botiltak (xxi)^{cvii}, endringer i Plan- og bygningsloven som skal sikre kommunen rett til detaljerte planbestemmelser i utbyggingsområder^{cviii} er ute på høring. Høring pågår også for ny forskrift om Husbank-kompensasjon for kommuners renteutgifter til investering i læringsarenaer, utstyr og inventar i skolene^{cix}. Eldreboligprogrammet^{cx} er i en oppstartsfasen, og er en del av «bo trygt hjemme-reformen (v)» som har avløst reformen «leve-hele-livet» etter evaluering^{cxii}.

Nye reformer, regel- og forskriftsendringer skaper mulighetsrom, men er samtidig resurskrevende for berørte tjenester og aktører på feltet, med endring av rutiner og praksis. Som for mange områder, har forventninger til hva som skal løses i kommunen på det boligsosiale temaområdet økt over tid. Forventningene har ikke nødvendigvis ført til at oppgaver er løst, ansvar er tatt eller at roller er fylt på boligsosialt temaområde i Holmestrand kommune. Eksempelvis fører regelendringer i Husbankens ordninger til at kommunen nå får rollen som garantist og tilrettelegger knyttet til finansiering av lokal boligforsyning (Husbanken, 2023^{cxii}).

NOU 2023: 9 «Generalistkommunesystemet — Likt ansvar — ulike forutsetninger»^{cxiii}, og i forarbeidene den bygger på, viser at få kommuner har en helhetlig oversikt lovpålagte oppgaver. Videre at kommunene i Norge under ett har en gjennomsnittlig lovoppfyllelse på litt over 80 prosent, det er stor variasjon mellom kommunene, og ingen kommuner oppfylte alle lovkravene. Premissene for planlegging for å innfri nye lovkrav kan virke dårlige i et slikt perspektiv. Disse premissene kan også ha preget planlegging på boligsosialt temaområde. Den har videre vært påvirket av målkonflikt i overordnede planer under hele planprosessen, med motsetninger mellom mål vedtatt i Kommuneplanens samfunnsdel 2022- 2035^{xxxiv} og gjeldende arealdeler for tidligere kommuner Hof, Sande og Holmestrand (^{xxxv}) og Kommunal planstrategi 2020-2024 (^{xxxiii}). Mer alvorlig for det kommende temaplanarbeidet er at parallelt prosjekt med mål om digitalisering av søknad- og

saksbehandlingsprosessen for bistand til vanskeligstilte og nødvendige justeringer i tjenester til vanskeligstilte ikke har latt seg gjennomføre, og er sterkt forsinket. Forsøk på å etablere interne strukturer for flerfaglig samhandling og erfaringsutveksling på boligsosialt temaområde har heller ikke lyktes.

Kapittel om utviklingstrekk på det boligsosiale området oppsummeres med en bekymring for observerte økende boligsosiale utfordringer. Innspill fra fagmiljøer i planprosessen tyder på at mangel på differensierte boliger til særskilt vanskeligstilte grupper hemmer effekt av tjenester som ytes. Boligkostnader og boligpriser er stigende og virker til å føre til at flere innbyggere blir vanskeligstilte.

Det boligsosiale feltet – aktøroversikt

Tabell 40: Aktøroversikt på det boligsosiale feltet

Kommunal- og distriktsdepartementet har ansvaret for plan- og bygningsloven og for den nasjonale bolig- og bygningspolitikken
Husbanken forvalter økonomiske støtteordninger og er «fagdirektorat» på feltet.
Husleigetvistutvalet er et tvisteløsningsorgan som behandler uenigheter om husleie.
Direktoratet for byggkvalitet skal bidra til at det på en effektiv måte bygges sikre, miljøvennlige og tilgjengelige boliger og bygg og at krav til byggverk blir fulgt.
Kommuner disponerer de fleste virkemidlene og har en nøkkelrolle som ansvarlige for praktiske gjennomføringa av boligpolitikken (utdypet under «helhetlig boligpolitikk»). ⇒ Er Planmyndighet etter plan- og bygningsloven og har ansvar for tilstrekkelig boligbygging og gode bomiljøer. ⇒ Har ansvar for at vanskeligstilte har tilfredsstillende boforhold. I Holmestrand kommune berører det boligsosiale feltet NAV, Barnevern og oppvekstfeltet og store deler av helse- og omsorgstjenestene. ⇒ Bolig- og eiendomsforvaltning: Kommunen har egne eide boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet som forvaltes av eiendom. Alle boliger tildeles i bolig- og tjenesteforvaltning etter søknad. Alle interne tjenester som er berørte på det boligsosiale feltet har vært viktige kunnskapsleverandører underveis- og eiere av Boligpolitisk temaplan 2024-2027. Som det fremgår av virkemiddeloversikten til vanskeligstilte innbyggere yter kommunen bolig- og tjenestetilbud til befolkningsgrupper med ulike behov etter tradisjonell inndeling fra: • Virksomhet Habilitering • Virksomhet psykisk helse og avhengighet • Virksomhet Hjemmetjenester • NAV flyktningtjenester • Virksomhet Bo- og behandlingssenter
Fylkeskommunen er regional planmyndighet og har ansvar for å vedta regional planstrategi og regionale planer. Fylkeskommunen har veiledningsoppgaver til kommunene.

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har ansvar for å følge opp vedtak, mål og retningslinjer fra Stortinget og regjeringa. Statsforvalteren er fagmyndighet på en hel del områder som omfattes av boligsosialt arbeid og spesifikt for boligsosialt arbeid og boligsosialloven.

Frivillig sektor og ideelle organisasjoner tilbyr ulike boliger og tilbud til vanskeligstilte i kommuner. Holmestrand kommune har ikke per i dag frivillige aktører som tilbyr botilbud.

Interesseforeninger:

både næringslivets egne foreninger og ulike interesseforeninger beveger seg rundt det boligsosiale feltet. Foreninger som representerer ulike brukergrupper, er svært aktive og meningsbærende på det boligsosiale feltet.

Samarbeidsorganet for lokale pensjonistforeninger og Holmestrand næringsforening med lokal bygg-, bolig- og eiendomsnæring har vært kunnskapsleverandører under utarbeidelse av Boligpolitisk temaplan 2024-2027.

Privat næringsliv

Det er for det meste private aktører som utarbeider forslag til reguleringsplaner, prosjekterer, finansierer, bygger, kjøper, selger og vedlikeholder boliger. De tilbyr tomter og er aktive aktører som ofte kommer med innspill i planleggingen (arealdelen av kommuneplanen) og har mulighet til å påvirke områder som blir satt av til utbyggingsformål.

Markedet for brukte boliger og leiemarkedet består av profesjonelle og ikke-profesjonelle aktører. I Holmestrands leieboligmarked er det både enkelthusstander og profesjonelle næringsaktører som tilbyr boliger.

Husleien på en om lag 50 kvm utleiebolig ligger mellom kr. 10- og 12 000.- per måned i april 2024.

Byggenæringer i Holmestrand, er i ulik grad lokale bedrifter med stedstilknytning, og omfatter:

- ⇒ bygg- og boligeiere og byggherrer som bestiller nye eller rehabiliterte bygg
- ⇒ arkitektbedrifter og rådgivende ingeniører som utvikler, planlegger og prosjekterer byggetiltak
- ⇒ utførende handverks- og entreprenørbedrifter som gjennomfører de byggfaglige og tekniske tiltakene for å ferdigstille et bygg
- ⇒ bedrifter som produserer varer til byggenæringer; byggevarehandelen, utleiefirmaer for maskiner og personell
- ⇒ eiendomsnæringene som som leier ut, drifter, utvikler og forvalter bygg
- ⇒ bedrifter som finansierer, forsikrer, mekler og gir juridiske råd om eiendom
- ⇒ boligselskaper og boligbyggelag som kan ha flere av de ovennevnte rollene

Boligstiftelser: er private aktører med ideelle hensikter. De kategoriseres under næringer grunnet selvstendig rettsobjekt- status men er ofte opprettet av kommuner. I Holmestrand kommune er det tre boligstiftelser, Holmestrand Boligstiftelse (HBS) er den største

USBL: er som stiftelser, hjemmehørende under private aktører og næringer, men er også et begrep i Holmestrand. USBL er forretningsfører for alle de tre boligstiftelsene i Holmestrand.

HBS og USBL har vært kunnskapsleverandører til utarbeidelse av Boligpolitisk temaplan 2024-2027.

Sluttnoter

- ⁱ Folkehelseinstituttet (2023) (2024) Folkehelseprofiler for Holmestrand 2023 og 2024. <https://www.fhi.no/he/folkehelse/folkehelseprofil/>
- ⁱⁱ Holmestrand kommune (2022) Kommunestyre sak 063/22 Folkehelseutfordringer i Holmestrand-Oversiktsdokument. https://holmestrand.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021081027&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=300&pf=mote
- ⁱⁱⁱ Holmestrand kommune (2024) Kommunestyre sak 016/24 Oversikt over helsetilstanden i Holmestrand kommune. <https://pub.framsikt.net/plan/nyeholmestrand/plan-1445e92a-87ca-4ea2-8a53-a162824f97a3-30898/#/>
- ^{iv} Helse- og omsorgsdepartementet (2023) Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga — Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-15-20222023/id2969572/>
- ^v Helse- og omsorgsdepartementet (2023) Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring — Bu trygt heime. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-24-20222023/id2984417/>
- ^{vi} Helse- og omsorgsdepartementet (2023) Meld. St. 23 (2022–2023) Opptappingsplan for psykisk helse (2023–2033). <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-23-20222023/id2983623/>
- ^{vii} Kommunal- og distriktsdepartementet (2023) Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-28-20222023/id2990872/>
- ^{viii} Kultur- og likestillingsdepartementet (2022) Meld. St. 8 (2022 – 2023) Menneskerettigheter for personer med utviklingshemming. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/menneskerettigheter-for-personer-med-utviklingshemming/id2966435/?ch=2>
- ^{ix} Meld. St. 9 (2023–2024) Nasjonal helse- og samhandlingsplan 2024–2027— Vår felles helsetjeneste <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-9-20232024/id3027594/?ch=6>
- ^x Kommunal- og distriktsdepartementet (2024) Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga — Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20232024/id3029550/>
- ^{xi} Regjeringen (2021) Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge (2021–2025). <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/barekraft-og-like-muligheter-et-universelt-utformet-norge/id2867676/>
- ^{xii} Kommunal- og distriktsdepartementet (2024) Kommuneloven. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2018-06-22-83/KAPITTEL_1#KAPITTEL_1
- ^{xiii} Kommunal- og distriktsdepartementet (1985) Plan- og bygningsloven. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>
- ^{xiv} Kommunal- og distriktsdepartementet (2021) Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2021-05-28-1666/KAPITTEL_8#KAPITTEL_8
- ^{xv} Kommunal- og distriktsdepartementet (2022) Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2022-12-20-121>
- ^{xvi} Justis- og beredskapsdepartementet (2022) Lov om behandling av personopplysninger <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2018-06-15-38>
- ^{xvii} Kommunal- og distriktsdepartementet (2022) Prop. 132 L (2021–2022) Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-132-l-20212022/id2919288/>
- ^{xviii} Helse- og omsorgsdepartementet (2011) Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29>
- ^{xix} Arbeids- og inkluderingsdepartementet (2009) Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-12-18-131>
- ^{xx} Helse- og omsorgsdepartementet (2012) Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-30?q=Lov%20om%20kommunale%20helse-%20og%20>
- ^{xxi} Barne- og familiedepartementet (2023) Lov om barnevern (barnevernsloven). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2021-06-18-97/>
- ^{xxii} Klima- og miljødepartementet (2017) Lov om klimamål (klimaloven).

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-60>

xxiii Arbeids- og inkluderingsdepartementet (2021) Lov om integrering gjennom opplæring, utdanning og arbeid (integreringsloven). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2020-11-06-127>

xxiv Kommunal- og distriktsdepartementet (2020) Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024/id2788470/>

xxv Barne- og familiedepartementet (2023) FNs konvensjon om barnets rettigheter. https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/bfd/bro/2004/0004/ddd/pdfv/178931-fns_barnekonvensjon.pdf

xxvi Helse- og omsorgsdepartementet (2018) Meld. St. 15 (2017–2018) Leve hele livet — En kvalitetsreform for eldre. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-15-20172018/id2599850/>

xxvii Kommunal- og distriktsdepartementet (2021) Barn og unge i plan og byggesak. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-om-barn-og-unge-i-plan-og-byggesak2/id2884442/>

xxviii Arbeids- og velferdsetaten (NAV) (2012) Rundskriv til Lov om sosiale tjenester i NAV. <https://lovdata.no/nav/rundskriv/r35-00>

xxix Regjeringen (2021) Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/barekraft-og-like-muligheter-et-universelt-utformet-norge/id2867676/>

xxx Kommunal- og distriktsdepartementet (2023) Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id2985764/>

xxxi Vestfold og Telemark Fylkeskommune (2020) Fylkesting saker 166/20 166/20 Regional planstrategi 2020-2024 – Å utvikle Vestfold og Telemark - Verdiskaping gjennom grønn omstilling. <https://opengov.360online.com/Meetings/vtfk/Meetings/Details/204901?agendaltemId=201647>

xxxii Vestfold Fylkeskommune (2023) Kunnskapsgrunnlag til regional planstrategi 2024–2028. https://www.vestfoldfylke.no/globalassets/statistikk-kart-og-analyse/regional-planstrategi-2024-2028/kunnskap-om-vestfold/kunnskap-om-vestfold_2023.pdf

xxxiii Holmestrand kommune (2020) Kommunestyre sak 207/20 Kommunal planstrategi 2020-2024 og planprogram for kommuneplanens samfunnsdel. https://holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen/politikk-og-innsyn/politisk-moteplan/#/details/m-0bc6f856_e9cc_4d91_99a2_0bf12453b5f1-339!ehJF4q

xxxiv Holmestrand kommune (2022) Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035. <https://holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen/politikk-og-innsyn/budsjett-planer-og-prosjekter/kommuneplan/gjeldende-samfunnsdel/>

xxxv Holmestrand kommune (2024) Gjeldende arealdeler i kommuneplaner. <https://holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen/landbruk-naringsliv-og-samfunnsutvikling/kommuneplan/gjeldende-kommuneplaner/>

xxxvi Holmestrand kommune (2024) Korreksjon i planbestemmelsene § 2.11. Arealdel - ny høring. <https://holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen/landbruk-naringsliv-og-samfunnsutvikling/kommuneplan/vi-lager-ny-kommuneplan/kommuneplanens-arealdel-ute-pa-ny-horing.26751.aspx>

xxxvii Holmestrand kommune (2023) sak 009/23 Boligsosial Handlingsplan - oppstart av planprosess https://holmestrand.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021127156&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=300&pf=mote

xxxviii Holmestrand kommune (2023) sak 046/23 Boligpolitisk temaplan 2024-2027, forlenget tidslinje. https://holmestrand.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021185053&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=300&pf=mote

xxxix Holmestrand kommune (2023) Kommunestyre sak 111/23 Kommunedelplan klima, energi og miljø – Sluttbehandling. https://holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen/politikk-og-innsyn/politisk-moteplan/#/details/m-0bc6f856_e9cc_4d91_99a2_0bf12453b5f1-691!TGhzu3

xl Holmestrand kommune (2023) Kommunestyre sak 200/23 Strategisk næringsplan 2023-2030 – Sluttbehandling. https://holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen/politikk-og-innsyn/politisk-moteplan/#/details/m-0bc6f856_e9cc_4d91_99a2_0bf12453b5f1-694!tBTC0S

xli Asplan Viak (2018) Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør. https://www.ks.no/contentassets/ce79cbe8d1f14487a8bda2efc60c034b/kommunen_som_aktiv_boligpolitisk_aktor_sluttrapport.pdf

xliv KS (2018) KSs fem anbefalinger for kommunenes arbeid med en helhetlig boligpolitikk. <https://www.ks.no/fagomrader/samfunnsutvikling/samfunnsplanlegging/kommunen-som-aktiv-boligpolitisk-aktor/>

xlv Kommunal- og distriktsdepartementet (2024) Høring – forslag til nye statlige planretningslinjer for

arealbruk og mobilitet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-forslag-til-nye-statlige-planretningslinjer-for-arealbruk-og-mobilitet/id3027719/?expand=horingsnotater>

^{xliv} KS (2021) Helhetlig kommunal boligpolitikk. <https://www.ks.no/fagomrader/velferd/bolig/styrking-av-kommunenes-rolle-som-boligpolitisk-aktor/>

^{xliv} Holmestrand kommune (2023) Delegeringsreglement. Holmestrand kommune. <https://delegering.kf.no/delegering/publikum/3802>

^{xlvi} Holmestrand kommune (2023) Kommunestyre sak 160/23 Delegeringsreglement 2023-2027. https://holmestrand.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021215247&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=300&pf=mote

^{xlvi} Holmestrand kommune (2021) Reglement for delegering og innstilling. <https://holmestrand.kommune.no/f/p1/ie30ffb4-0c09-4db4-a7a6-256f6bea8fe67/reglement-for-delegering-og-innstilling-oppdater-vedatt-kommunestyret-140421.pdf>

^{xlviii} Holmestrand kommune (2023) Kommunestyre sak 071/23 Årsregnskap og årsrapport 2022. https://holmestrand.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021152049&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=300&pf=mote

^{xlix} Holmestrand kommune (2020) Kommunestyre sak 218/20 Forskrift om gebyrer for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering. https://holmestrand.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020063819&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=300&pf=mote

ⁱ Helse- og omsorgsdepartementet (2011) Forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-12-16-1349>

ⁱⁱ Holmestrand kommune (2023) Handlingsprogram 2024 – 2027. Budsjett 2024. https://holmestrand.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021189688&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=300&pf=mote

ⁱⁱⁱ Kommunal- og distriktsdepartementet (2023) revidert Garantidokument i husleieforhold. https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kdd/lover_regler/retningslinjer/2023/garantidokument-i-husleieforhold/id2963326/

^{liii} Holmestrand kommune (2020) Vedtatt handlingsprogram 2020-2023. <https://holmestrand.kommune.no/f/ia339d5d2-d405-438b-9aea-cdd024fa554e/vedtatt-handlingsprogram-holmestrand-kommune-2020-2023.pdf>

^{liiv} Husbanken (2024) Statistikkbanken. Startlån. <https://statistikk.husbanken.no/lan/startlan>

^{lv} SSB (2024) Tabell 13277: Husbanken, etter statistikkvariabel, region og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/13277/>

^{lvi} Kommunal- og distriktsdepartementet (2017) Prop. 91 L (2016–2017) Endringer i ekteskapsloven og bustøttelova m.m. (oppgaveoverføring til kommunene) og lov om overføring av ansvar for kollektivtransport. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-91-l-20162017/id2547555/?ch=4#kap4-5>

^{lvii} Kommunal- og distriktsdepartementet (2022) Bostøtten - opprydning og forankring. Ekspertutvalgets utredning. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/bostotten-opprydning-og-forankring/id2911943/>

^{lviii} SSB (2024) Tabell 13277: Husbanken, etter statistikkvariabel, region og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/13277/>

^{lix} SSB (2024) Tabell 12008: Kommunalt disponerte boliger, etter statistikkvariabel, region og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/12008/>

^{lx} SSB (2024) Fleire nyinnflytta flyktninger i kommunale bustader. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/artikler/fleire-nyinnflytta-flyktninger-i-kommunale-bustader>

^{lxi} SSB (2024) Tabell 03158: Eksisterende bygningsmasse. Alle bygg, etter region, statistikkvariabel, år og bygningstype. <https://www.ssb.no/statbank/table/03158/tableViewLayout1/>

^{lxii} SSB (2024) Boliger. Tabell 06266: Boliger, etter bygningstype og byggeår (K) 2006 – 2024. <https://www.ssb.no/statbank/table/06266>

^{lxiii} SSB 2024: Tabell 06265: Boliger, etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/06265/tableViewLayout1/>

^{lxiv} SSB 2024: Tabell 10149: Boliger, etter bygningstype og eieform. <https://www.ssb.no/statbank/table/10149/>

^{lxv} SSB (2024) Arealprofil 2023, Holmestrand, nye boliger siste 4 år. <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/areal/arealprofiler-2023>

^{lxvi} SSB (2024) Tabell 12942: Arealbruk og arealressurser (prosent), etter arealklasse, statistikkvariabel, år og region. <https://www.ssb.no/statbank/table/12942/>

^{lxvii} SSB (2024) Tabell 09594: Arealbruk og arealressurser (km²), etter region, arealklasse, statistikkvariabel og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/09594/>

^{lxviii} SSB (2024) Tabell 10781: Fysisk nedbygd areal (km²), etter region, statistikkvariabel og år.

<https://www.ssb.no/statbank/table/10781/>

lxi Kommunal- og distriktsdepartementet (2023) Regionale utviklingstrekk 2023.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/3f1f1c0954964f9792b9701fbedee79b/no/pdfs/regionale-utviklingstrekk-2023.pdf>

lxx SSB (2023) Nedgang i husholdningenes realinntekt. <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger/artikler/nedgang-i-husholdningenes-realinntekt>

lxxi SSB (2024) Tabell 06944: Inntekt for husholdninger, etter region, husholdningstype, statistikkvariabel og år - 3802 Holmestrand (2020-2023) <https://www.ssb.no/statbank/table/06944/>

lxxii SSB april 2024 Flere har økonomiske vansker. <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekar/statistikk/fattigdomsproblemer-levekarsundersokelsen/artikler/flere-har-okonomiske-vansker>

lxxiii SSB 09.02.2024: Tabell 12842: Kommunale gebyrer knyttet til bolig, etter region, statistikkvariabel og år – alle kommuner 2023. <https://www.ssb.no/statbank/table/12842/>

lxxiv SSB 2024 Statistikkbanken. 12843: Eiendomsskatt (K) 2007 - 2023 <https://www.ssb.no/statbank/table/12843/>

lxxv SSB 09.02.2024: Kostra tabell12842: Kommunale gebyrer knyttet til bolig, etter statistikkvariabel, region og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/12842/tableViewLayout1/>

lxxvi SSB 2024: tabell 11084: Husholdninger, etter region, eierstatus, statistikkvariabel og år.

lxxvii Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN (2024) Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk. <https://eiendommnorge.no/nyheter/veksten-i-leieprisene-fortsetter-article2664-919.html>

lxxviii Finansdepartementet (2020) Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften). <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648>

lxxix SSB (2024) Kommunefakta Holmestrand. <https://www.ssb.no/kommunefakta/holmestrand>

lxxx Vestfold fylkeskommune (2024) Befolkningsfakta, flyttinger i Vestfold. <https://vestfoldfylke.no/no/kunnskap-om-vestfold/tema/befolkning/flytting/>

lxxxi SSB (2024) Tabell 09588: Alle flyttinger til/fra hele landet, fylker og kommuner (K) 2002 – 2023. <https://www.ssb.no/statbank/table/09588/>

lxxxii SSB (2024) Tabell 09590: Flyttinger innenfor kommunene, etter region, kjønn, statistikkvariabel og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/09590/>

lxxxiii Folkehelseinstituttet (2023) Helse hos eldre i Norge.

<https://www.fhi.no/he/folkehelse/rapporten/grupper/eldre/?term=#hovedpunkter>

lxxxiv SSB (2024). Tabell 07459: Alders- og kjønnsfordeling i kommuner, fylker og hele landets befolkning (K) 1986 – 2024. <https://www.ssb.no/statbank/table/07459/>

lxxxv Vestfold fylkeskommune 2024: Innvandrerbefolkningen <https://www.vestfoldfylke.no/no/kunnskap-om-vestfold/tema/innvandrere-og-integrering/innvandrerbefolkningen/>

lxxxvi Vestfold fylkeskommune 2024: Innvandrerbefolkningen <https://www.vestfoldfylke.no/no/kunnskap-om-vestfold/tema/innvandrere-og-integrering/innvandrerbefolkningen/>

lxxxvii IMDI 2024: Tall for Holmestrand kommune. <https://www.imdi.no/om-integrering-i-norge/statistikk/K3802/arbeid-og-levekar>

lxxxviii SSB 2024. Notat: «Uregistrert utvandring fra Norge. Kartlegging av omfanget».

https://www.ssb.no/befolkning/flytting/artikler/uregistrert-utvandring-fra-norge/_attachment/inline/2b780628-56b2-400c-ad12-125a2b9894bc:a679064cdc81beb854dbbb730f1e0409780d1b7e/NOT2024-03.pdf

lxxxix IMDI 2024 «Befolkning og flytting i Holmestrand kommune» <https://www.imdi.no/om-integrering-i-norge/statistikk/K3802/befolkning>

xc SSB (2024) 13926: Sektor (5 grupper), næring (5-siffernivå) og arbeidssted for lønnstakere og jobber (K) 2016K1 - 2023K4. [13926: Sektor \(5 grupper\), næring \(5-siffernivå\) og arbeidssted for lønnstakere og jobber \(K\) 2016K1 - 2023K4. Statistikkbanken](https://www.ssb.no/statistikkbanken/13926%3ASektor%205%20grupper%2C%20n%C3%A5ring%205-sifferniv%C3%A5%20og%20arbeidssted%20for%20l%C3%B8nnstakere%20og%20jobber%20K%202016K1-2023K4)

xci Boligprodusentenes Forening (12.02.2024) Oppsummering av boligåret 2023 [pressemelding-oppsummering-av-nyboligare-2023.pdf](https://www.boligprodusentene.no/contentassets/2ca8863884c74f8ea724b485ea6e7808/pressemelding-oppsummering-av-nyboligare-2023.pdf)

xcii Boligprodusentenes Forening (2024) Geografisk oversikt over salg og igangsetting av nye boliger. Tidligere fylkesinndeling.

<https://www.boligprodusentene.no/contentassets/2ca8863884c74f8ea724b485ea6e7808/pressemelding-geografisk-oversikt-over-salg-og-igangsetting-av-nye-boliger-i-2023.pdf>

xciii Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN (2024) Eiendom Norges boligprisstatistikk. Regions rapport K1 2024. [Å stlandet - Eiendom Norges regionsrapporter K1 2024.pdf](https://www.eiendommnorge.no/nyheter/regionale-boligpriser-i-2024-article2664-919.html)

xciv Folkehelseinstituttet (2024) Folkehelseprofil Holmestrand 2024

-
- <https://www.fhi.no/he/folkehelse/folkehelseprofil/> og statistikkbank «nøkkeltall om folkehelse»
<https://www.fhi.no/ta/statistikkalenderen/statistikkbanker/>
- ^{xcv} SSB (2024) Tabell 06913: Befolkning og endringer, etter statistikkvariabel, region og år. K-3903 Holmestrand. <https://www.ssb.no/statbank/table/06913/>
- ^{xcvi} SSB (2024) Boliger. Tabell 06266: Boliger, etter bygningstype og byggeår (K) 2006 – 2024. <https://www.ssb.no/statbank/table/06266>
- ^{xcvii} Næringslivets Hovedorganisasjon (2024) Kommune NM 2023. <https://www.nho.no/tema/offentlig-sektor-og-naeringslivet/kommune-nm/kommuneresultater/#demografi-overskrift>
- ^{xcviii} Eiendom Norge, Eiendomsverdi og FINN (2024) Østlandet. <file:///C:/Users/hlmsonil/Downloads/%C3%98stlandet%20-%20Eiendom%20Norges%20regionsrapporter%20K1%202024-1.pdf>
- ^{xcix} Boligprodusentene og Prognosesenteret AS (2024) Boligstatistikk januar 2024. <https://www.boligprodusentene.no/contentassets/d98461b64a68448cbd659c45b473f182/presentasjon-januar-2024.pdf>
- ^c : SSB (2024) Tabell 07459: Befolkning, etter region, alder, statistikkvariabel og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/07459/tableViewLayout1/>
- ^{ci} SSB (2024) Tabell 14304: KOSTRA-nøkkeltall for plan- og byggesaksbehandling, etter statistikkvariabel, region og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/14304/>
- ^{cii} SSB (2024) Tabell 12611 Hovedtall fra kommuneregnskapene om driftsutgifter og driftsinntekter for plan, bygge- og delesak, seksjonering samt kart og oppmåling, etter statistikkvariabel, region, funksjon og år. <https://www.ssb.no/statbank/table/12611/>
- ^{ciii} SSB (2024) Nedgang i bygg- og anleggsaktiviteten i 1. kvartal 2024. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bygg-og-anlegg/statistikk/produksjonsindeks-for-bygge-og-anleggsvirksomhet/artikler/nedgang-i-bygg-og-anleggsaktiviteten-i-1.kvartal-2024>
- ^{civ} Holmestrand kommune (2024) Planutvalg sak 001 og 002/24 Ny førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel 2023-2025. https://holmestrand.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021193952&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=300&pf=mote
- ^{cv} Holmestrand kommune (2024): KPA Plankart (med endringer etter behandling i FSK 010224). https://holmestrand.kommune.no/_f/i50bc1cb8-dbc4-4226-b97b-e40bd3a047af/kpa-plankart-arealformal-med-endringer-etter-behandling-i-fsk-010224.pdf
- ^{cvi} Holmestrand kommune (2024): KPA Planbeskrivelse (med endringer etter behandling i FSK 010224). https://holmestrand.kommune.no/_f/id41ffdd-12bd-47a8-8de4-f083fd6b0e1d/kpa-planbeskrivelse-med-endringer-etter-behandling-i-fsk-010224.pdf
- ^{cvi} Oslo Economics (2021) Utredning om kommunale botiltak. <https://osloeconomics.no/wp-content/uploads/2021/04/Utredning-om-kommunale-botiltak-OE-rapport-2020-63-2-1.pdf>
- ^{cvi} Kommunal- og distriktsdepartementet (2024) Høring – forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-forslag-til-endringer-i-plan-og-bygningsloven-og-kart-og-planforskriften/id3029475/?expand=horingsnotater&lastvisited=>
- ^{cix} Kunnskapsdepartementet (2024) Høring: Ny forskrift om kompensasjon for renteutgifter til investering i læringsarenaer, utstyr og inventar i skolene fra Husbanken. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-ny-forskrift-om-kompensasjon-for-renteutgifter-til-investering-i-laringsarenaer-utstyr-og-inventar-i-skolene-fra-husbanken/id3033566/>
- ^{cx} Husbanken (2024) Eldreboligprogrammet. <https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/eldreboligprogrammet/>
- ^{cx} NIBR (2024) Rapport 2024:3 Mellom eksperimentell implementering og politisk styring. Sluttrapport fra evalueringen av Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre. <https://oda.oslomet.no/oda-xmloi/bitstream/handle/11250/3124732/2024-3.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- ^{cxii} Husbanken (2023) Veileder for lån fra Husbanken. <https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/veileder-laan/>
- ^{cxiii} Kommunal- og distriktsdepartementet (2023) NOU 2023: 9 Generalistkommunesystemet — Likt ansvar – ulike forutsetninger. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2023-9/id2968517/>