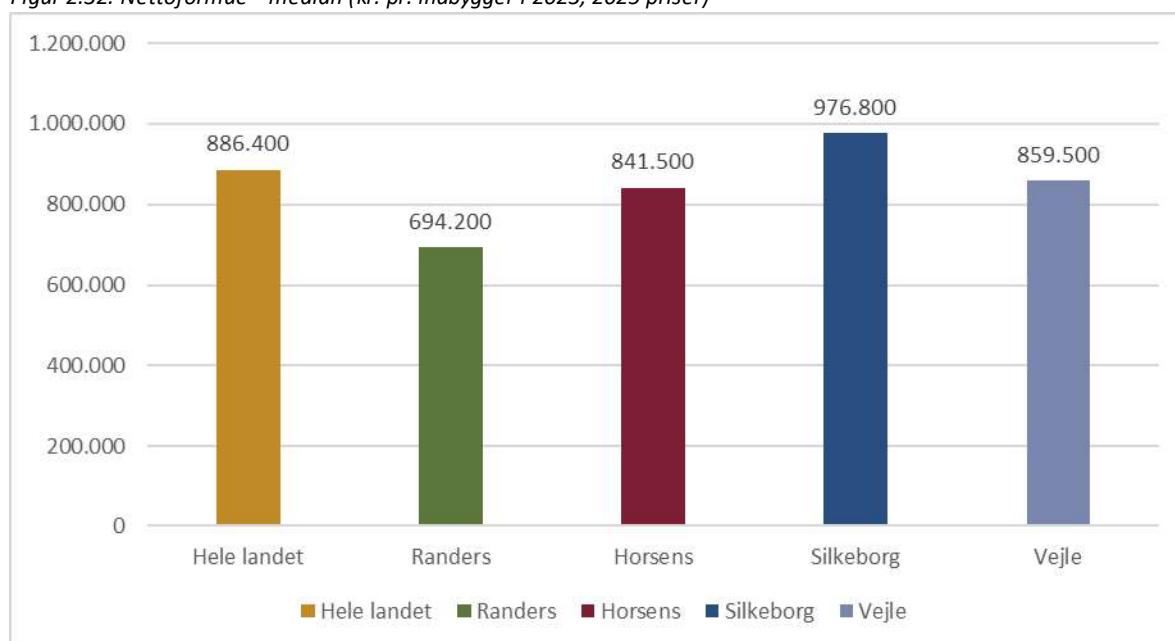


Figur 2.32. Nettoformue - median (kr. pr. indbygger i 2023, 2025 priser)



Uanset om der måles på gennemsnitlig nettoformue eller medianen, ligger Randers lavt sammenlignet med hele landet og de øvrige sammenligningskommuner.

Hvis alle kommuner rangordnes efter den største gennemsnitlige nettoformue i 2023, er resultatet for ovenstående kommuner: Silkeborg (22), Vejle (25), Horsens (50), Randers (83).

3. Boligmasse, planlægning og byudvikling

I dette afsnit beskrives boligmassen og den nuværende planlægning for udvikling af Randers Kommune, ligesom der gives en status på Randers midtby.

3.1 Boligerne i Randers Kommune

Afsnittet indeholder en beskrivelse af boligerne i Randers Kommune, herunder antal, type og tomme boliger. Hertil beskrives salgspriserne på boliger i de respektive dele af Randers Kommune, ligesom salgspriserne sammenlignes med salgspriser i sammenligningskommunerne.

Udover ovenstående beskrives det almene boligområde i Randers Kommune, både i forhold til antallet af almene boliger, de almene boligers placering, lejeniveauet i de almene boliger samt større renoveringsprojekter. Slutteligt beskrives de seneste års lokalplanlægning i kommunen, ligesom det beskrives, hvad der forventes planlagt for i de kommende år.

Antal boliger

I Randers Kommune er der samlet set mere end 53.000 boliger, og som det ses af nedenstående tabel udgør parcelhuse og lejligheder langt størstedelen af boligerne i kommunen. Tabellen summerer ikke op til 53.000, fordi der udover parcelhuse, lejligheder og rækkehuse også er andre boligtyper i kommunen, som fx stuehuse, men disse udgør en så relativt lille andel af den samlede mængde boliger, at de ikke er inddraget i tabellen. Det samlede antal boliger, der bliver beskrevet i dette afsnit, er derfor 51.000.

Tabel 3.1. Antal parcelhuse, lejligheder og række/kædehuse i Randers Kommune

	Parcelhuse	Lejligheder	Række- og kædehuse
Antal	22.000	22.000	7.000

Kilde: BBR

Tabel 3.2. Fordelingen af boliger på hvorvidt de er hhv. privat/alment udlejede eller privatejede

	Parcelhuse		Lejligheder		Række- og kædehuse	
	Almen + privatudlejede	Privatejede	Almen + privatudlejede	Privatejede	Almen + privatudlejede	Privatejede
Antal	1.699	20.302	17.638	3.557	3.872	2.212

Kilde: BBR

Hvor data i den øverste tabel 3.1 viser det samlede antal parcelhuse, lejligheder og række- og kædehuse i Randers Kommune, viser tabel 3.2, hvor mange af hhv. parcelhusene, lejlighederne og række- og kædehusene der er almen/privatudlejede kontra privatejede/beboet af ejer. Tallene i de to tabeller summerer ikke helt op til hinanden, da der er udeladt ca. 2.000 boliger, som fx er offentlige lejeboliger, og tallene i ovenstående tabel summerer derfor kun til ca. 49.000 boliger.

Ovenstående tabel viser, at langt størstedelen af parcelhusene i kommunen er beboet af ejer, hvorimod lejlighederne i langt overvejende grad er udlejede som enten almen eller privatudlejede boliger. For række- og kædehusene er der flere almen- og privatudlejede boliger end privatejede, men forskellen er mindre udtalt end for de to foregående kategorier.

Nedenstående tabel 3.3 udpensler i endnu et niveau, hvordan boligmassen er sat sammen, idet man nedenfor kan se, om de udlejede boliger er udlejet af privat ejer eller almene boligselskaber.

Tabel 3.3. Antal alment- og privatudlejede parcelhuse, lejligheder og række/kædehuse i Randers Kommune

	Parcelhuse		Lejligheder		Række- og kædehuse	
	Almen	Privat	Almen	Privat	Almen	Privat
Antal	156	1.543	6.669	10.969	1.891	1.981

Kilde: BBR

Det fremgår af ovenstående tabel om lejeboligerne i kommunen, at der er flere privatudlejede boliger på alle boligtyperne, end der er alment udlejede boliger på boligtyperne. Således er der næsten ti gange så mange privat udlejede parcelhuse, som der er alment udlejede parcelhuse. For lejligheder er der 6.669 alment udlejede boliger, mens der er lige under 11.000 privat udlejede lejligheder i kommunen. For række- og kædehuse er der ca. lige mange almene og privat udlejede boliger med lige under 1.900 alment udlejede boliger og lige under 2.000 privat udlejede boliger.

I starten af dette årti er der skudt boliger op med hidtil uset hastighed i Randers Kommune. Af nedenstående tabel fremgår det, at der i perioden 2021-2023 er opført markant flere boliger end i perioden 2014-2019.

Tabel 3.4. Antal opførte boliger på boligtype og fordelt på almen eller private boliger

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Hovedtotal
Etagebolig	Almen				24				211				235
	Privat	22	12	32		15		223	227	321	285	74	1.211
Parcelhus	Almen												
	Privat	69	78	82	86	128	145	136	136	200	92	62	1.214
Række- og kædehuse	Almen						36			55			91
	Privat	47	82	55	98	181	198	203	392	210	118	44	1.628
Hovedtotal		138	172	169	208	324	379	562	966	786	495	180	4.379

Kilde: BBR.

Note: Eftersom data stammer fra BBR, er der mindre afvigelser fra tallene i figur 2.12, der bygger på data fra Danmarks Statistik.

Sammensætningen af boligerne der etableres, er desuden ændret. Tidligere har byggeri af parcelhuse fyldt forholdsmæssigt meget, mens der senest er bygget flere lejligheder og rækkehuse. Der er således blevet etableret flere lejligheder alene i 2020 end i hele perioden 2013-2019. Der er ligeledes i perioden sket en generel stigning i antallet af nye parcelhuse, men stigningen i boligbyggeri primært er på baggrund af lejligheder og rækkehuse.

Det ses af tabel 3.4, at der opføres markant flere private boliger end almene boliger, ligesom det ses, at der ikke er opført almene parcelhuse.

Det ses, at der er sket en opbremsning i byggeriet fra 2022 til 2023. Den lavere byggeaktivitet i 2023 kan skyldes stigende omkostninger ved byggeri, stigende finansieringsomkostninger, men også at den store mængde nye boliger opført i 2021 og 2022 skulle absorberes af markedet. Der forventes at blive etableret en stor mængde nye boliger i de kommende år - især i Randers by med udviklingen af Flodbyen Randers samt udlægningen af nye områder.

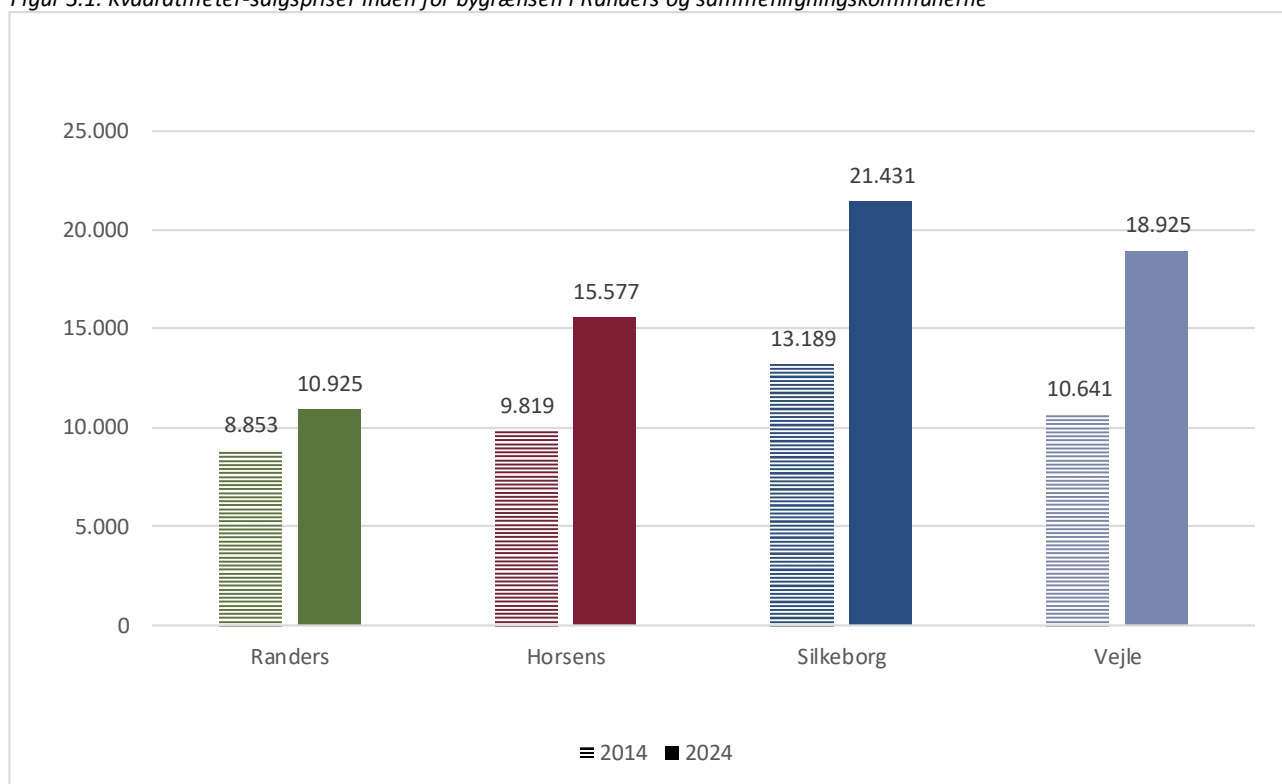
Byfortætningen og omdannelsen er en gennemgående trend, der ses i større danske byer, hvor der efterspørges "lette" moderne boliger med minimal vedligeholdelse. Et centralt element i denne bevægelse er, at mange voksne uden hjemmeboende børn søger at fraflytte parcelhuset og etablere sig i en anden bolig.

Salgspriser

Nedenstående graf viser salgspriserne for boliger i hhv. Randers by og sammenligningskommunernes byer i både 2014 og 2024. Det ses af grafen, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris for boliger i Randers by i 2014 var 8.853 kr. Dette var i 2024 steget til 10.925 kr., hvilket svarer til en stigning på 23 pct. For Horsens Kommune er der tale om en stigning fra 9.819 kr. til 15.577 kr., svarende til 59 pct. Vejle er den kommune, der har den største procentmæssige stigning, hvor priserne er steget fra 10.641 kr. til 18.925 kr., svarende til en stigning på 78 pct. Silkeborg har den største beløbsmæssige stigning, idet priserne her er steget fra 13.189 kr. til 21.431 kr., svarende til 62 pct.

I 2014 var kvadratmeterpriserne i Randers by mellem 1.000 og 4.300 kr. lavere end tilsvarende i sammenligningskommunerne. Dette tal var i 2024 steget til en forskel på 4.500 til 10.500 kr. Den forskel der var i 2014, er med andre ord blevet mere udtalt i løbet af de seneste ti år, hvor Randers i høj grad har tabt terræn til sammenligningskommunerne. For alle sammenligningsbyerne gælder det, at Randers bys salgspriser i 2024 er tættere på sammenligningsbyernes salgspriser i 2014, end de er på priserne i 2024.

Figur 3.1. Kvadratmeter-salgspriser inden for bygrænsen i Randers og sammenligningskommunerne



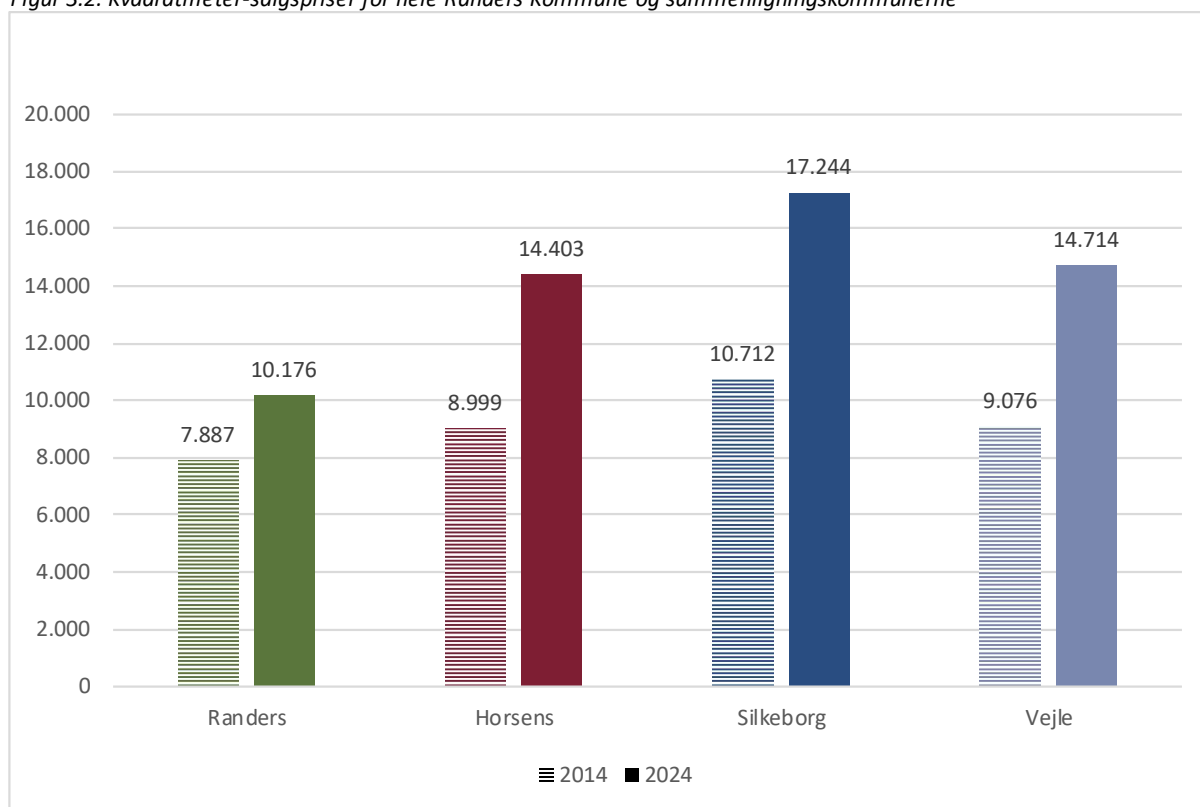
Kilde: Registeret for ejerfortegnelse

Nedenfor ses salgspriserne for hele Randers Kommune og for sammenligningskommunerne i deres helhed. For Randers ses det, at priserne er steget fra 7.887 i 2014 til 10.176 kr. i 2024, svarende til en stigning på 29 pct. I Randers Kommune er priserne altså steget mere for kommunen som helhed, end de er inden for bygrænsen.

For Horsens Kommune er priserne steget fra 8.889 til 14.403 kr. svarende til en stigning på 60 pct. For Vejle Kommune ses det, at priserne er steget fra 9.076 kr. til 14.714 kr., svarende til en stigning på 62 pct. For Silkeborg gælder det, at priserne er steget fra 10.712 kr. til 17.244 kr., svarende til en stigning på 61 pct.

Det er slående, at de tre sammenligningskommuner har oplevet en næsten ens prisstigning i procent, hvor Randers Kommunes stigning kun er halvt så stor som sammenligningskommunernes. En anden forskel der ses, er at det tilsyneladende er lykkedes bedst for Vejle at tiltrække nye indbyggere til byen. I hvert fald er det Vejle, der oplever den største procentvise stigning i priserne i byen, ligesom det er Vejle, der oplever det største fald mellem stigningerne på priserne i byen og i hele kommunen. For Horsens og Silkeborg er prisstigningen næsten den samme for boligerne i hovedbyen og boligerne i hele kommunen, mens der for Randers er en større prisstigning uden for hovedbyen end i hovedbyen. Dette kan tyde på, at der er større efterspørgsel efter boliger i forstæderne til Randers, end der er efter boligerne i selve byen.

Figur 3.2. Kvadratmeter-salgspriser for hele Randers Kommune og sammenligningskommunerne



Kilde: registeret for ejerfortegnelse

Opsummerende om salgspriserne kan det siges, at Randers Kommune er bagud i forhold til sammenligningskommunerne, og forskellen er blevet væsentligt øget de seneste 10 år. Randers Kommune havde allerede i 2014 de laveste salgspriser og har siden da haft mindre end halvt så meget stigning i priserne som sammenligningskommunerne.

Privat udlejning af boliger i Randers Kommune

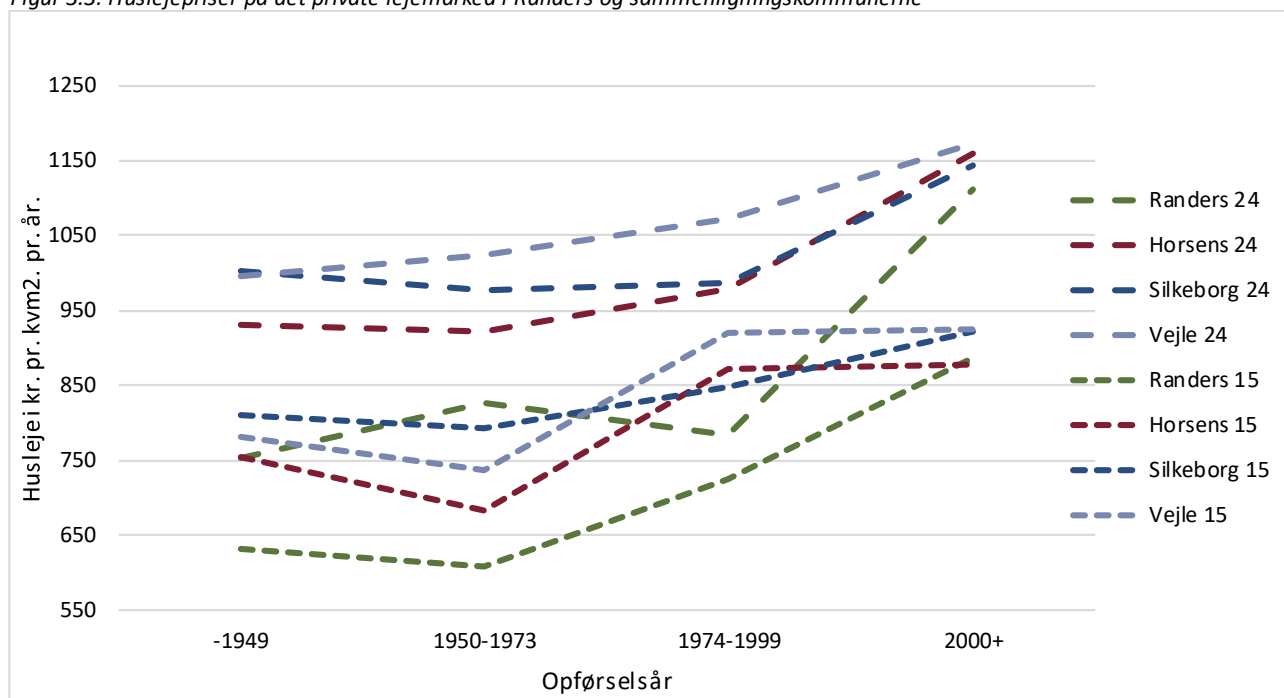
Dette afsnit beskriver huslejeniveauet for private udlejningsboliger i Randers Kommune sammenlignet med andre kommuner. Herudover er der en kort beskrivelse af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Nedenstående figur viser huslejeniveauet i Randers og sammenligningskommunerne i hhv. 2015 og 2024. På x-aksen ses opførselsårene for de private udlejningsboliger i fire intervaller. På y-aksen ses den årlige husleje pr. kvm². Grafen er lavet ud fra tal fra Social- og Boligstyrelsen, der laver tallene ud fra en samkørsel af huslejeoplysningerne i boligstøtteregisteret med BBR og Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Af figuren ses det, at huslejeniveauet for boliger opført frem til og med 1999 i Randers Kommune i 2015 (den nederste røde linje) var markant lavere end huslejeniveauet for sammenligningskommunerne i 2015. For boliger opført efter år 2000 var huslejen for boliger i Randers Kommune sammenlignelig med boliger i sammenligningskommunerne. Det ses også af figuren (den mørkerøde linje), at huslejeniveauet i Randers Kommune for boliger opført i de tre første tidsintervaller – altså for boliger opført frem til og med 1999 - i 2024 var på niveau med eller lavere end huslejen i sammenligningskommunerne i 2015. Randers Kommune er således ni år bagefter, og har fra 2015 til 2024 kun bevæget sig op på sammenligningskommunernes 2015-niveau samtidig med, at sammenligningskommunernes husleje generelt har været stigende i perioden. Særligt iøjnefaldende er det, at huslejen for boliger opført 1974-1999 i Randers Kommune i 2024

er lavere, end den var i sammenligningskommunerne i 2015. Det sidste, der kan fremhæves om nedenstående figur er, at Randers Kommune i 2024 har den laveste husleje på boliger opført efter år 2000.

Figur 3.3. Huslejepriser på det private lejemarked i Randers og sammenligningskommunerne



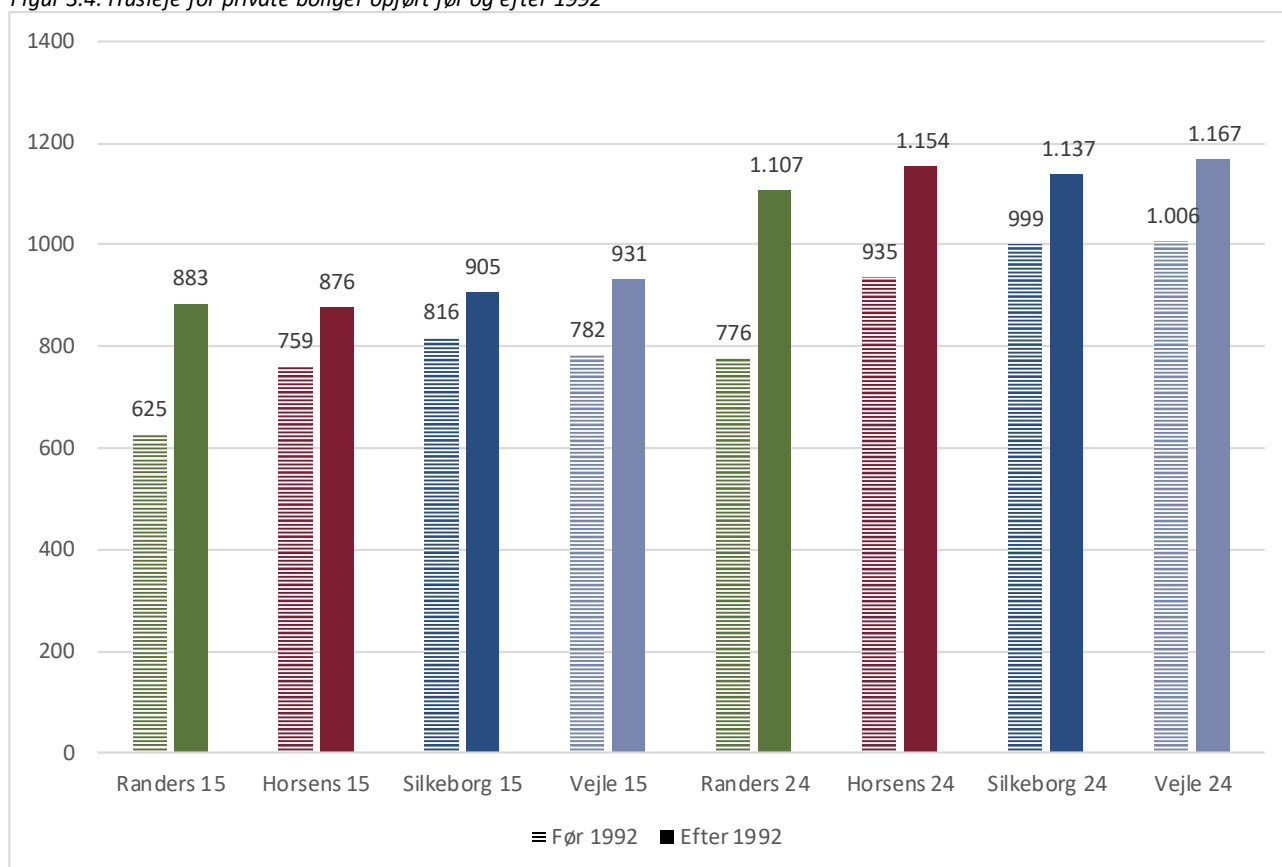
Kilde: Bolig- og Indenrigsministeriet

Nedenstående figur viser huslejen for boliger opført hhv. før og efter 1992. Jf. nedenstående afsnit om omkostningsbestemt husleje er 1992 et skelsættende år, idet boliger opført før 31. december 1991 er underlagt bestemmelserne om omkostningsbestemt husleje, mens boliger opført efter 31. december 1991 er underlagt husleje ud fra det lejedes værdi.

For Randers Kommune ses først og fremmest samme billede som ovenstående graf viser – altså at huslejen for boliger opført før 1992 i 2024 er på niveau med huslejen i sammenligningskommunerne i 2015. Sammenlignet med de øvrige kommuner er huslejeniveauet i Randers Kommune således 9 år bagud.

Grafen viser desuden, at der for Randers Kommune er et væsentligt større spring i huslejen for boligerne opført hhv. før og efter 1992. Det kan indikere, at den omkostningsbestemte husleje er med til at holde huslejen for boligerne lave. Det viser med tydelighed, at det er billigere at bo i en ældre lejebolig i Randers Kommune end det er at bo i en ældre lejebolig i sammenligningskommunerne.

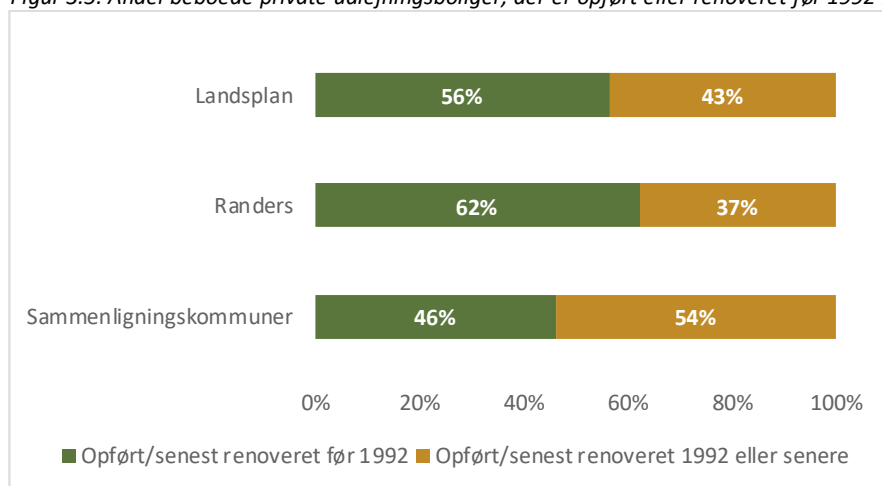
Figur 3.4. Husleje for private boliger opført før og efter 1992



Kilde: Bolig- og Indenrigsministeriet

Huslejeniveauet har som udgangspunkt direkte sammenhæng med kvaliteten af boligerne.

Figur 3.5. Andel beboede private udlejningsboliger, der er opført eller renoveret før 1992 hhv. senere



Kilde: BBR-oplysninger fra Danmarks Statistik. Figuren trækker både på oplysninger om opførelsesår og år for seneste væsentlige om- eller tilbygning.

Det ses af figuren ovenfor, at 62 pct. af Randers Kommunes private udlejningsejendomme (beboede) er opført før 1992, og/eller senest er renoveret før 1992. Dette er en betydeligt højere andel end sammenligningskommunerne (Horsens, Silkeborg og Vejle) - og er også noget højere end gennemsnittet på

landsplan. Dette indikerer, at det lave huslejeniveau i Randers Kommune - for den ældre del af de private udlejningsejendomme - er direkte knyttet til, at de gennemsnitlig set er i dårligere kvalitet og ikke er moderniseret i samme grad som i andre kommuner.

Det lave huslejeniveau kan afholde investorer fra at investere i nye projekter og ejere af bygninger fra at renovere dem. Det kan medføre, at boligmassens samlede kvalitet falder, og at borgere på kanten af samfundet fra andre kommuner søger disse boliger. Den høje andel af billige boliger kan dermed være en af de væsentligste forklaringer på, at kommunen i en længere årrække har haft stor nettotilflytning af borgere på overførselsindkomst.

Byrådet har på den baggrund besluttet - i forbindelse med vedtagelsen af budget 2025-2028 - at der skal gennemføres en analyse af lejeboligmarkedet. Analysen skal belyse, hvilken betydning omkostningsbestemt husleje har for omfanget af billige boliger i Randers Kommune. I arbejdet med analysen skal der blandt andet ses på erfaringer fra andre kommuner, data omkring flyttemønstre og dialog med udviklere. Analysen udarbejdes med ekstern bistand og fremsendes til politisk behandling medio 2025. En række foreløbige resultater fra analysen er indarbejdet i Hvidbogen og nærværende baggrundsmateriale.

Kort om omkostningsbestemt husleje

Det private boliglejemarked er indgående reguleret af lovgivning.

Der er som udgangspunkt tre forskellige regelsæt for huslejefastsættelse:

1. Omkostningsbestemt leje
2. Fastsættelse ud fra det lejedes værdi
3. Fri lejefastsættelse

Fri lejefastsættelse gælder alene for de lejeboliger, der er opført efter den 31. december 1991 og behandles ikke yderligere her.

Omkostningsbestemt husleje

Kommuner hvor indbyggertallet pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere, er som udgangspunkt "regulerede", hvilket betyder, at reglerne for omkostningsbestemt leje finder anvendelse i Randers Kommune. Omkostningsbestemt husleje indebærer, at huslejen fastsættes på basis af de omkostninger, som er nødvendige for ejendommens drift. Sådanne omkostninger vil typisk være ejendomsskatter, afgifter, administration, forsikringer, renovation, renholdelse, fællesbelysning, -el og -vand, vicevært, hensættelse til vedligehold, samt beregnet kapitalafkast til ejendommens ejer. Kapitalafkastet udgør som hovedregel 7 pct. af ejendommens offentlige værdi ved 15. alm. vurdering af 1. april 1973 – en ikke indekseret værdifastsættelse, der er mere end 50 år gammel.

For bygninger med seks eller færre boligenheder fastsættes huslejen som udgangspunkt ud fra det lejedes værdi. Dette gør sig også gældende i regulerede kommuner som Randers Kommune.

Når lejemål udlejes ud fra en omkostningsbestemt husleje, stilles der en række administrative krav til, hvordan udlejer skal dokumentere, at lejeniveauet svarer til omkostningerne. Disse krav er mindre omfattende for boliger, der lejes ud under fri lejefastsættelse eller ud fra det lejedes værdi.

Husleje ud fra det lejedes værdi

I ikke-regulerede kommuner fastsættes huslejen ud fra det lejedes værdi, der blandt andet vurderes ud fra lejeboligens beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdsstand, suppleret med oplysninger om lejeniveau i sammenlignelige lejemål.

Huslejenævnet

Huslejenævnet kan af både lejer og udlejer inddrages til efterprøvelse af blandt andet huslejens størrelse.

Mulighed for ændring af princip for husleje fastsættelse

Kommunalbestyrelsen i en reguleret kommune kan, under hensyn til boligforholdene, bestemme, at kommunen ikke længere skal være reguleret. En sådan beslutning vil først og fremmest indebære, at reglerne om omkostningsbestemt leje ikke længere finder anvendelse. Huslejen vil derimod fremover skulle reguleres efter bestemmelserne om det lejedes værdi, og udlejer vil kunne varsle lejeforhøjelse, hvis den gældende leje er væsentligt lavere end det lejedes værdi. I øvrigt vil udlejer ikke have pligt til fremover at afsætte et beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse.

Kommunalbestyrelsen i en ureguleret kommune kan efter samme regler beslutte, at kommunen fremadrettet skal være reguleret/eller igen skal være reguleret.

Grundejernes Investeringsfond

Af lejelovens §§ 119 – 221 fremgår reglerne for hensættelse på konti i Grundejernes Investeringsfond til udvendig vedligeholdelse.

Bestemmelserne vedrører ejendomme med mere end 2 beboelseslejligheder, som faktisk er taget i brug før 1970.

Udlejers udgifter til udvendig vedligeholdelse kan fradrages på kontiene efter §§ 119 og 120. Ved udvendig vedligeholdelse forstås al vedligeholdelse for ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, jf. § 111.

Har udlejer selv udført udvendigt vedligeholdelsesarbejde, kan der fradrages et passende beløb til dækning heraf, hvis udgiften er specificeret i arbejdets art, timeforbrug samt løn.

Det er ikke afgørende for, at udgiften kan fradrages kontiene, at der faktisk afsættes beløb for de arealer, som vedligeholdelsesarbejdet vedrører, fx en garage. Der kan i øvrigt fradrages udgifter for sparet udvendig vedligeholdelse som fastsat af huslejenævnet i forbindelse med, at udlejer udfører forbedringsarbejder i ejendommen.

Udlejer har pligt til at udføre udvendige vedligeholdelsesarbejder, når det er tiltrængt, uanset om udgiften til vedligeholdelse kan dækkes af kontienes indestående.

Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan tilslutte sig, at beløb på kontiene efter §§ 119 og 120 anvendes til generelle forbedringer på ejendommen. På den måde kan lejerne efter omstændighederne undgå, at udlejer varsler en forbedringsforhøjelse for arbejderne.

Lejerne kan med fordel gå med til, at udlejer fradrager beløb til forbedring. Hvis alternativet er forbedringsforhøjelse af huslejen - hvad der normalt vil være tilfældet - kan lejerne kun blive bedre, aldrig dårligere stillet, ved at gå ind herpå.

3.2 Tomme boliger i Randers Kommune

I det følgende vil udviklingen i tomme boliger i Randers Kommune blive gennemgået. En tom bolig defineres som en boligenhed i BBR, som har været uden CPR tilmelding i mere end 90 dage.

Der vil altid være et strukturelt niveau af tomme boliger i en kommune fx ved flytninger, renoveringer eller nybyggeri. For at sikre muligheden for tilflyttere kan det ligeledes være en fordel at have et antal boliger stående tomme, enten nybyggerier eller ældre boliger.

Tommer boliger fordelt på boligtype

Særligt to ting synes at have betydning for, hvorvidt boligerne i Randers Kommune står tomme. Disse to ting er hhv. geografisk placering og boligens alder.

Af tabel 3.5 ses det overordnede antal tomme boliger fordelt på boligtype i perioden fra juli 2021 til oktober 2024. Det ses, at antallet af ledige boliger er steget fra 2.059 i juli 2021 til 2.698 i oktober 2024 svarende til en samlet tomgang på 5,1 pct. af den samlede boligmasse.

Tabel 3.5. Tomme boliger fordelt på BBR enhedsregistrering

	Jul 21	Okt 21	Jan 22	Apr 22	Jul 22	Okt 22	Jan 23	Okt 23	Apr 24	Jul 24	Okt 24
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	1123	1192	1349	1378	1379	1433	1447	1565	1567	1571	1559
Fritliggende enfamiliehus	504	517	522	520	512	549	550	560	569	574	605
Kollegiebolig	130	114	123	114	108	109	116	162	198	208	212
Række- og kædehuse	133	139	127	132	151	178	180	184	162	179	186
Diverse	9	10	12	12	12	12	13	4	3	1	3
Stuehus til landbrugsejendom	110	113	121	121	122	126	137	133	135	135	133
I alt	2009	2085	2254	2277	2284	2407	2443	2608	2634	2668	2698

Kilde: BBR

Mere end halvdelen af boligerne er etageejendomme (lejligheder), men der er også et stort antal enfamiliehuse, der står tomme, i alt 605 svarende til lidt mere end 20 pct. af de ledige boliger. Der vil være et naturlig udsving i løbet af året, eftersom der kan være perioder, hvor der vil være større ledighed end på andre tidspunkter.

Som det fremgår af tabel 3.6 nedenfor (baseret på data fra maj 2025), er gennemsnitligt 4,9 pct. af boligerne ledige i Randers Kommune, men i Randers C er tallet 8,5 pct., i Gjerlev 7,0 pct. og i Havndal 12,0 pct. Da Randers C samtidig er postnummeret med flest boliger (19,2 procent af det samlede antal boliger), er Randers C ligeledes postnummeret med flest ledige boliger, i alt omkring 863.

De 863 boliger svarer til, at 33,0 pct. af de ledige boliger i Randers Kommune er beliggende i Randers C, hvilket må forventes at være højere end for sammenligningskommunernes hovedbyer, selvom det ikke har været muligt at lave tal for dette.

Tabel 3.6. Antal tomme boliger, fordelt på postdistrikt

	8870	8900	8920	8930	8940	8960	8970	8981	8983	8990	
Post-distrikt	Langå	Randers C	Randers NV	Randers NØ	Randers SV	Randers SØ	Havndal	Spentrup	Gjerlev	Fårup	I alt
Antal boliger	2.870	10.195	11.704	10.133	4.688	7.358	1.506	1.947	1.570	1.138	53.109
Antal tomme boliger	78	863	584	320	206	165	180	44	110	65	2.615
Andel tomme boliger i pct.	2,7	8,4	5,0	3,2	4,4	2,2	12,0	2,3	7,0	5,7	4,9

Kilde: BBR

En anden faktor, der kan have betydning for, om en bolig står tom, er boligens alder. En ældre bolig kan have et højere energiforbrug, lavere kvalitet samt dårligere tilgængelighed, hvis boligen ikke er blevet gennemgående renoveret. Det kan betyde, at der er færre, der efterspørger en sådan bolig. Nedenstående tabel viser både opførselsår og geografi for de tomme boliger.

Tabel 3.7. Tomme boliger på postnummer og opførselsår, angivet i pct.

	8870	8900	8920	8930	8940	8960	8970	8981	8983	8990	Hele Randers Kommune
Opførselsår	Langå	C	NV	NØ	SV	SØ	Havndal	Spentrup	Gjerlev	Fårup	
Før 1900	4,73%	10,05%	5,18%	9,27%	9,31%	7,28%	16,98%	7,33%	9,74%	9,40%	9,26%
1900-1920	6,67%	11,43%	8,17%	5,73%	8,09%	7,75%	17,16%	5,41%	8,28%	8,72%	9,77%
1920-1940	6,27%	8,34%	5,61%	5,57%	3,09%	5,87%	14,64%	6,50%	5,29%	10,16%	6,94%
1940-1950	4,80%	5,33%	3,00%	3,35%	5,02%	2,61%	10,74%	3,80%	13,40%	9,71%	4,28%
1960-1980	1,65%	9,69%	7,00%	2,56%	3,85%	1,51%	3,91%	0,87%	4,50%	3,51%	4,29%
1980-2000	1,90%	4,41%	1,93%	2,84%	11,29%	0,92%	4,08%	0,84%	7,76%	2,34%	2,89%
2000-2020	0,52%	8,31%	3,48%	0,98%	0,24%	1,22%	3,92%	0,94%	2,08%	2,88%	2,46%
2020 og nyere	0,00%	2,33%	1,36%	0,66%	0,00%	0,34%	0,00%	0,00%	3,45%	0,00%	0,79%
Total	2,72%	8,46%	4,99%	3,16%	4,39%	2,24%	11,95%	2,26%	7,01%	5,71%	4,92%

Kilde: BBR

Hvis der er mellem 0 og 4,99 pct. tomme boliger er feltet i ovenstående tabel farvet grønt, hvis der er mellem 5,00 og 9,99 procent tomme boliger er feltet orange, og hvis der er mere end 10 pct. tomme boliger er feltet rødt. Af tabellen ses først og fremmest, at særligt Havndal, Randers C, Gjerlev og Fårup har mange tomme boliger, og at de har mange tomme boliger i alle opførselsårs intervaller. Det ses også af tabellen, at jo ældre en bolig er, jo større sandsynlighed er der for, at den står tom.

80 pct. af boligerne i Randers C er opført før 1950. Den ældre boligmasse i Randers C kan således være forklaringen på den højere tomgang her sammenlignet med resten af kommunen. Til sammenligning er andelen af boliger opført før 1950 for kommunen som helhed 47 pct. Dog ses det også, at tomgangen er højere for nyere boliger i Randers C end i resten af kommunen, men det er kun 5 pct. af den samlede boligmasse, der er opført efter år 2000, og heraf står knap 7 pct. tomme svarende til 31 boliger.

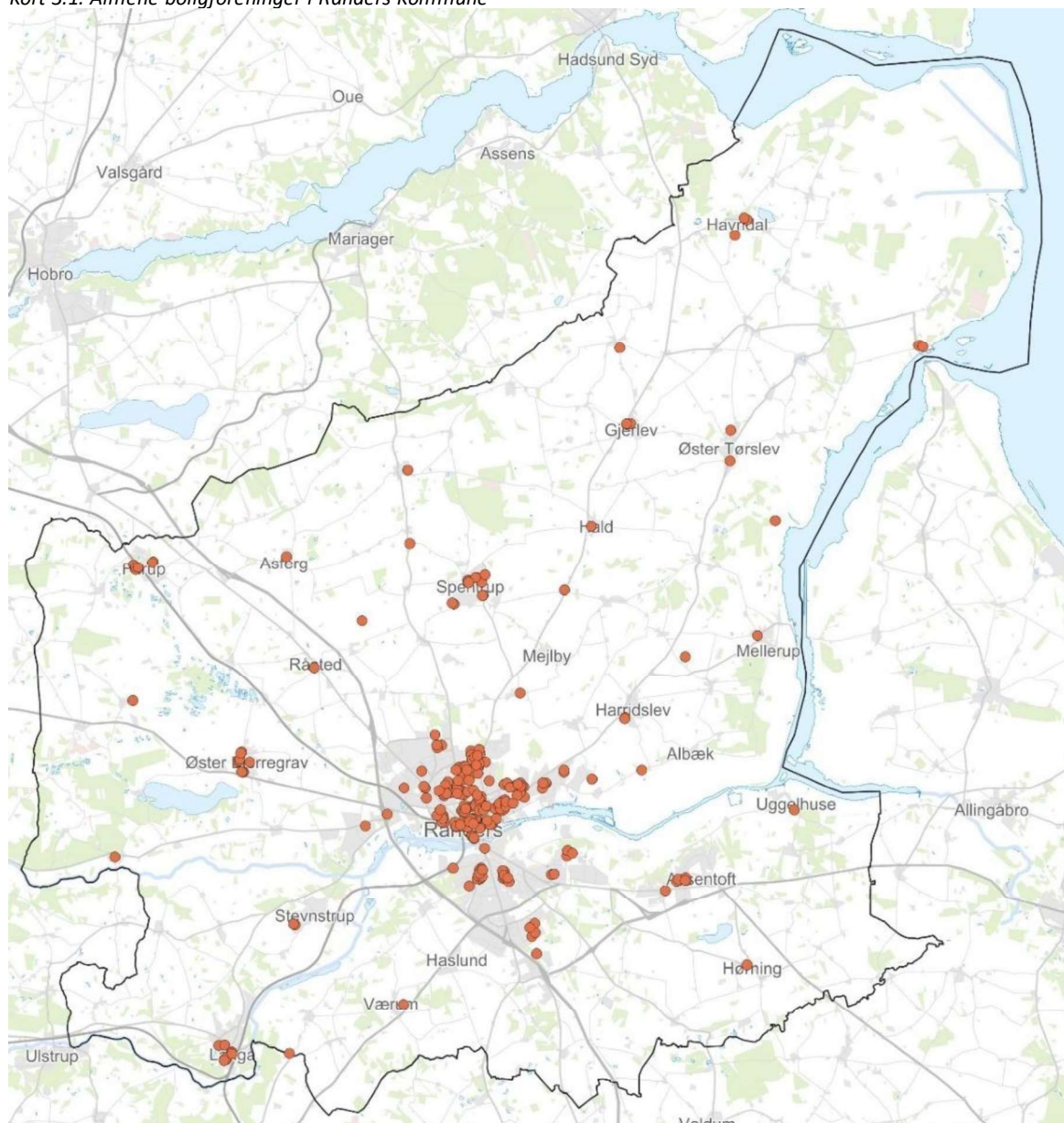
Tal fra februar 2025 viser, at der for boliger inden for centerringen i Randers By, altså det område der defineres som midtbyen, er en sammenhæng mellem boligens alder og tomgangen i boligerne. Således er der for boliger opført fra 1980 og frem kun op til 3 pct. tomgang, mens der for boliger opført før 1980 er mellem 10 og 12 pct. tomgang. Samtidig er mere end 75 pct. af boligerne inden for centerringen i Randers by opført før 1980.

3.3 Det almene boligområde

Dette afsnit indeholder en beskrivelse af, hvor mange almene boliger der er, hvor i kommunen boligerne er lokaliseret, hvordan renoveringsniveauet har været de seneste år samt en beskrivelse af huslejeniveauet i de almene boliger i Randers Kommune sammenlignet med de omkringliggende kommuner. Til sidst er der en kort beskrivelse af den boligsociale helhedsplan for kommunen.

Der er i Randers Kommune omkring 8.700 almene lejeboliger, fordelt på 10 foreninger, hvoraf de to største, Mølløvænget & Storgaarden og Randers Boligforening af 1940, tilsammen har 4.767 boligenheder. Af nedenstående kortudsnit ses det, hvor i kommunen de almene boligforeninger er placeret, og det fremgår, at der er almene boliger fordelt bredt over hele kommunen, ligesom de fleste boligforeninger ligger i Randers by.

Kort 3.1. Almene boligforeninger i Randers Kommune



Kilde: Randers Kommunes egne data

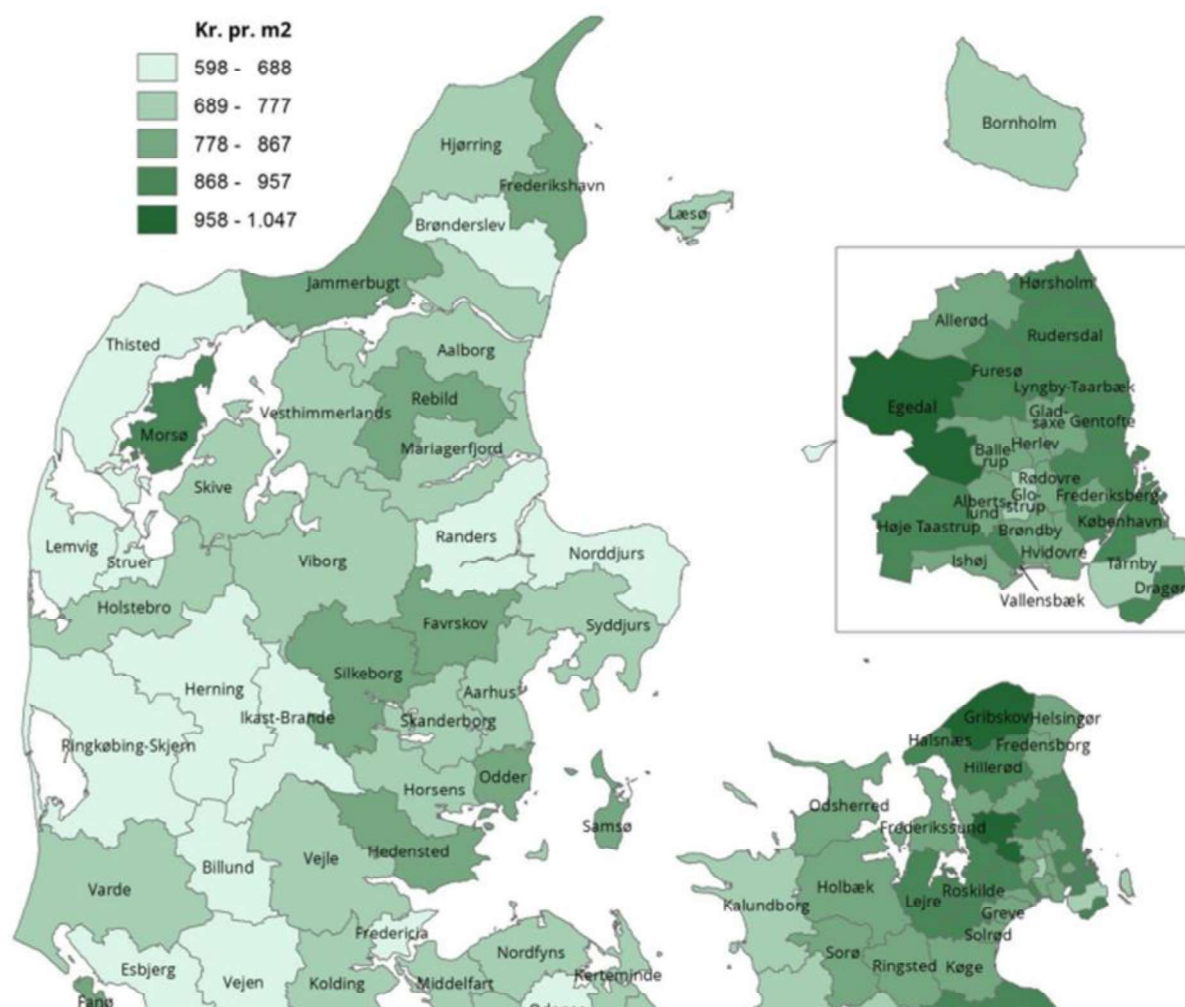
Huslejeniveauer for almene boliger i Randers Kommune

Dette afsnit bygger på data fra Landsbyggefondens årlige rapporter over det almene boligområde. Først præsenteres huslejeniveauet i 2015 og derefter huslejeniveauet i 2025. Huslejen i rapporterne opgøres efter den samlede husleje pr. kvadratmeter pr. år.

Af billede nedenfor ses det, at Randers Kommune i 2015 havde en lavere husleje i de almene boliger end alle tre sammenligningskommuner, ligesom alle nabokommunerne, foruden Norddjurs, havde en lavere husleje end Randers Kommune.

Det fremgår endvidere af kortudsnittet, at Randers Kommune i 2015 sammen med Norddjurs Kommune var de eneste kommuner i Østjylland, der havde en husleje på mindre end 689 kr. pr. kvadratmeter pr. år for almene boliger. Alle øvrige kommuner i Østjylland havde højere husleje for almene boliger.

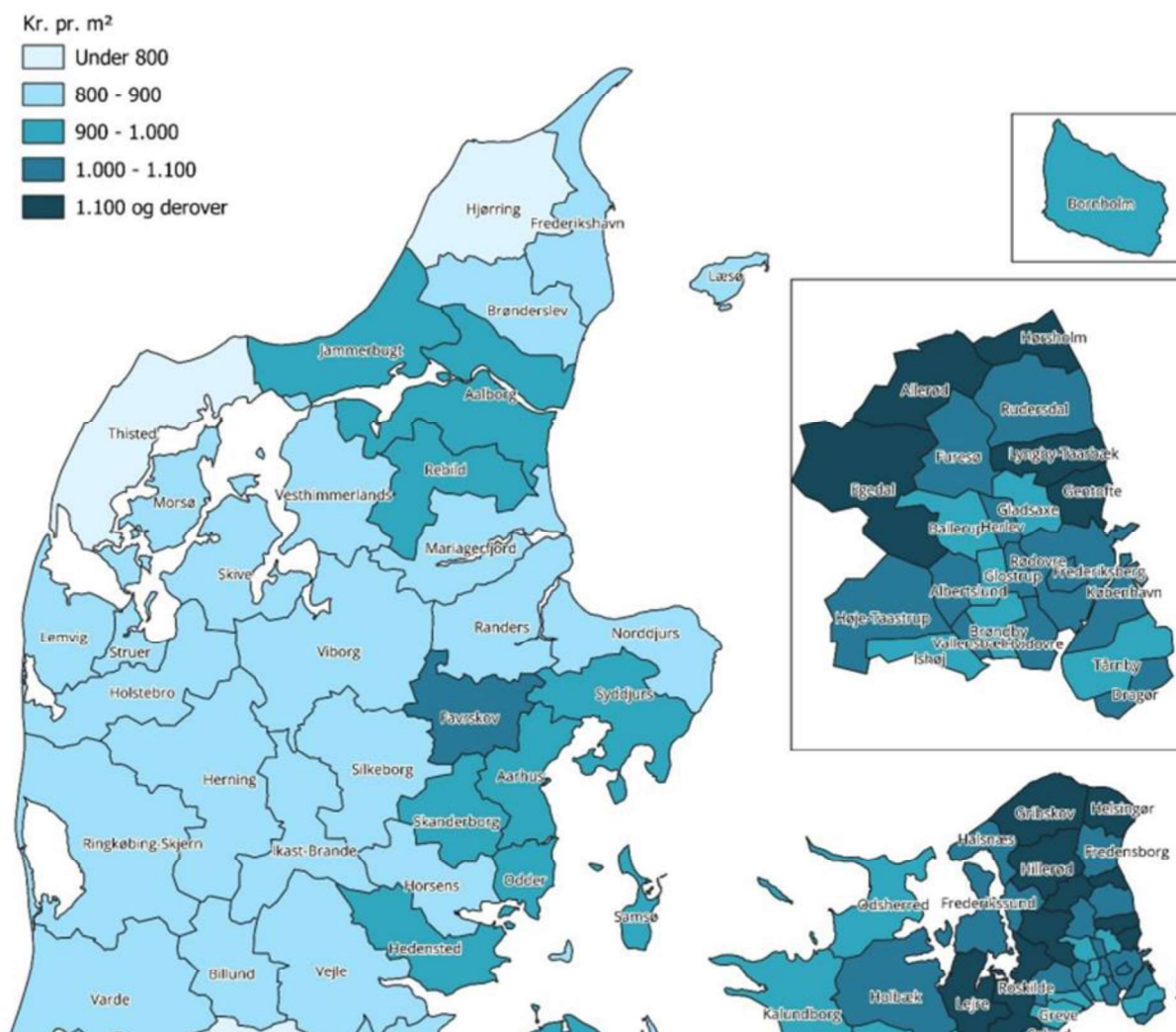
Kort 3.2. Huslejeniveau for almene boliger i 2015



Kilde: Landsbyggefonden

Note: Gennemsnitlig årlig kvadratmeterhusleje 2015 fordelt efter kommuner, kr. pr. m2

Kort 3.3. Huslejeniveau for almene boliger i 2025



Kilde: Landsbyggefonden

Note: Gennemsnitlig årlig husleje i kr. pr. m² for alle almene boliger fordelt på kommuner, 2025

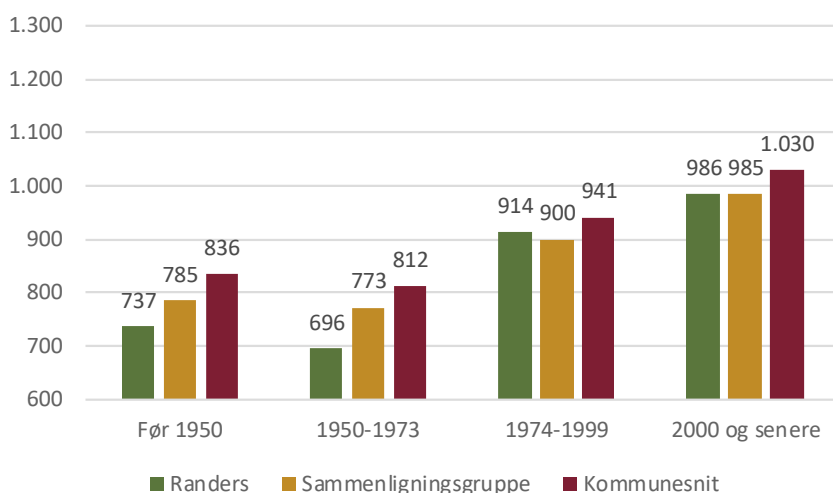
Af data fra Landsbyggefondens årlige rapport over husleje i almene boliger i 2025 fremgår det, at Randers Kommune er i samme huslejeinterval som alle sammenligningskommunerne, og dermed har en gennemsnitlig årlig husleje pr. kvadratmeter på mellem 800 og 900 kr. Af rapporten fremgår det dog, at Randers Kommunes gennemsnitlige husleje, som den eneste af sammenligningskommunerne, er lavere end 800 kr. Det kan dermed formodes, at huslejen i sammenligningskommunernes almene boliger fortsat er højere, end de er i Randers Kommunes almene boliger, trods det, at huslejen i Randers er steget og nu er i samme interval som sammenligningskommunerne.

I 2025 er rapporten blevet udvidet med et kort, der viser, hvad en familiebolig på mellem 70 og 85 kvadratmeter koster pr. måned. Dette kort er indsat nedenfor.



Hvis der kigges et spadestik dybere og foretages en opdeling på alderen af de almene boliger, ses der en klar tendens til, at de ældste almene boliger i Randers Kommune har en betydeligt lavere gennemsnitlig husleje end både sammenligningskommunerne og landsgennemsnittet.

Figur 3.6. Årlig gennemsnitshusleje pr. kvadratmeter boligareal i 2024 for almene boliger, opdelt på opførelsesår



Kilde: Social- og Boligstyrelsens huslejestatistik, tilgængelig via boligstat.dk.

Renoveringsprojekter i almene boligforeninger

Afsnittet her har til formål at hjælpe til beskrivelsen af vedligeholdelsesniveauet i de almene boliger i Randers Kommune.

Det kommunale tilsyn med almene boliger har en vigtig rolle i forhold til at sikre, at de almene boligorganisationer drives ansvarligt og i overensstemmelse med lovgivningen. Tilsynet skal varetage beboernes interesser og sikre, at boligorganisationerne opfylder deres forpligtelser, herunder at boligerne holdes i god stand og er økonomisk tilgængelige for beboerne. På de årlige styringsdialogmøder mellem tilsynet og boligforeningerne er der derfor fokus på renoveringer og boligstand. Renoveringer kræver dog blandt andet beboerdemokratisk godkendelse.

En væsentlig del af boligafdelingernes økonomiske planlægning er at henlægge midler til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Dette skal sikre, at de nødvendige reparationer og vedligeholdelsesopgaver kan udføres uden at påvirke huslejen. Der er dog tilfælde, hvor de planlagte henlæggelser ikke er tilstrækkelige, fx ved større renoverings- eller forbedringsprojekter. I sådanne situationer har boligorganisationerne mulighed for at optage eksterne lån for at finansiere arbejdet.

En central opgave for det kommunale tilsyn er at behandle ansøgninger om hjemtagelser af lån og huslejestigninger, som ofte relaterer sig til nødvendige renoveringsprojekter i boligafdelingerne. Når en boligorganisation planlægger en større renovering, kan det kræve optagelse af lån for at finansiere projektet, og dette kan føre til en stigning i huslejen for de berørte beboere. Tilsynet vurderer ansøgningerne for at sikre, at lånehjemtagelserne og de foreslåede huslejestigninger er rimelige, økonomisk forsvarlige og i overensstemmelse med lovgivningen.

Randers Kommunes tilsyn med almene boliger har jævnfør tabellen nedenfor oplevet en markant stigning i antallet af ansøgninger om ekstern lånehjemtagelse til renoveringssager de seneste år sammenlignet med tidligere. Siden år 2022 har tilsynet modtaget 46 ansøgninger om ekstern lånehjemtagelse. Udover ansøgninger om lånehjemtagelser er der ligeledes igangsat større fysiske helhedsplaner i flere af boligforeningernes afdelinger.

Tabel 3.8. Udvikling i antal ansøgninger om ekstern lånehjemtagelse

Årstal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Antal ansøgninger om lånehjemtagelse	2	1	0	5	1	4	0	17	6	20

Kilde: Randers Kommunes egne data

Boligforeningerne i Randers Kommune oplever en stigning i tab forårsaget af lejeledighed og tomgang. Boligforeningerne rapporterer både i forbindelse med låneansøgningerne og de årlige styringsdialoger, at det især er de ældre boliger, der ikke længere kan konkurrere på markedet, og dermed er sværere at få udlejet. Disse boligers tilstand og manglende modernisering gør dem mindre attraktive i en tid, hvor lejernes forventninger til en boligs standard er stigende. Boligforeningerne forsøger derfor at finde løsninger, som kan øge attraktiviteten af boligerne gennem fx renovering og modernisering.

Ansøgningerne om ekstern lånehjemtagelse kan opdeles i ansøgninger vedrørende vedligehold og forbedringer af de enkelte lejemål ("direkte boligforbedringer") samt ansøgninger vedrørende indirekte forbedringer i afdelingen. I denne sammenhæng betragtes fx modernisering og renovering af køkken og bad samt udskiftning af vinduer som direkte boligforbedringer, mens fx lånehjemtagelse til kloakseparering og -renovering eller udskiftning af tag betragtes som indirekte boligforbedringer.

Direkte boligforbedringer

Af de 43 ansøgninger modtaget af tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune siden 2022 vedrører 22 ansøgninger direkte boligforbedringer og -moderniseringer, såsom modernisering af køkken, bad og/eller tekniske installationer, etablering af ventilation eller udskiftning af vinduer. Det gælder for flere af de afdelinger, der siden 2022 har ansøgt om lånehjemtagelse til udskiftning af køkken og bad, at boligerne har været udstyret med de oprindelige køkkener og badeværelser fra opførelsen af ejendommene. Tilsynet har blandt andet behandlet en ansøgning i 2023 om udskiftning af badeværelser i en afdeling, hvor badeværelserne inden renovering var de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1947. I dag forventes afskrivningen på køkken og bad i en almen boligafdeling at være ca. 15-20 år, hvilket skal afspejles i henlæggelserne til udskiftning af køkken og bad.

De 22 ansøgninger har et samlet anlægsbudget på 227,2 mio. kr. og dækker over renovering af 821 lejemål.

Indirekte boligforbedringer

21 af de 43 ansøgninger modtaget fra 2022-2024 vedrører indirekte boligforbedringer, hvilket i denne forbindelse dækker over renoveringsarbejder, der ikke direkte påvirker det enkelte lejemål. Eksempler på indirekte boligforbedringer er udskiftning af tag, kloakrenovering og -separering samt renovering og anlæg af udenomsarealer. De 21 ansøgninger har et samlet anlægsbudget på 107,3 mio. kr. og dækker over afdelinger, der tilsammen udgør 1.372 lejemål.

Fysiske helhedsplaner

Fire almene boligafdelinger har siden 2022 fået godkendt skema B til fysiske helhedsplaner, der dækker over større renoveringsarbejder af hele afdelinger, hvor der gives støtte fra Landsbyggefonden. Dette kan vedrøre blandt andet udskiftning af køkken, bad mv. samt nye facader, klimaskærm og etablering af altaner.

Skema B er et skema for ansøgningen til Landsbyggefonden om godkendelse af budget efter licitation. I skema B-ansøgningen dokumenteres resultatet af prisindhentning for entreprenørarbejdet. Skema B skal godkendes af organisationsbestyrelsen, kommunalbestyrelsen, af beboerne på et afdelingsmøde og af Landsbyggefonden.

Tabel 3.9. Oversigt over boligafdelinger der har gennemført helhedsplaner

Boligforening og afd.	Antal boliger	Anlægsbudget skema B (mio. kr.)
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874, afd. 1	137	119,6
Møllevænget & Storgaarden, afd. 13	24	44,9
Møllevænget & Storgaarden, afd. 42	71	101,3
Boligforeningen Kronjylland, afd. 29	423	652,3
Total	655	918,1

Kilde: Randers Kommunes egne data

Ovenstående tabel viser antal boliger samt anlægsbudget godkendt ved skema B for de fire fysiske helhedsplaner. Af tabellen fremgår det, at de fire fysiske helhedsplaner har et samlet anlægsbudget ved skema B på 918,1 mio. kr., samt at helhedsplanerne dækker over renoveringer af 655 boliger.

Samlet set har tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune behandlet og godkendt renoveringsarbejder for 1.250,3 mio. kr. i perioden 2022-2024. Arbejderne vedrører samlet knap 3.000 af de almene lejemål i Randers Kommune, svarende til ca. en tredjedel af boligforeningernes samlede lejemål.

Boligsocial helhedsplan

Den boligsociale helhedsplan i Randers 2025-29

En boligsocial helhedsplan består af forebyggende og sociale indsatser rettet mod beboere i almene boligområder med en stor andel af sårbare og udsatte borgere. En boligsocial helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden og bliver til i en forhandling mellem boligorganisationen, kommunen og Landsbyggefonden, og den finansieres for fire år ad gangen.

Der har siden 2009 været en boligsocial helhedsplan i Randers, og antallet af boligområder og aktiviteter er øget gennem årene. Der er netop godkendt en ny boligsocial helhedsplan i Randers for perioden august 2025 til juli 2029. Det samlede budget for den boligsociale helhedsplan er 54,6 mio. kr., finansieret af midler fra Landsbyggefonden, boligorganisationer og Randers Kommune.

Den daglige drift og ledelse af helhedsplanen varetages af det boligsociale sekretariat Bysekretariatet. Bysekretariatet er en projektorganisation, der danner rammerne for en social infrastruktur i Randers, hvorfra der også udspringer andre projekter og supplerende initiativer både i forhold til metodeudvikling indenfor det sociale område for mennesker i udsatte positioner og i forhold til byudvikling, fx udvikling af nye rekreative områder.

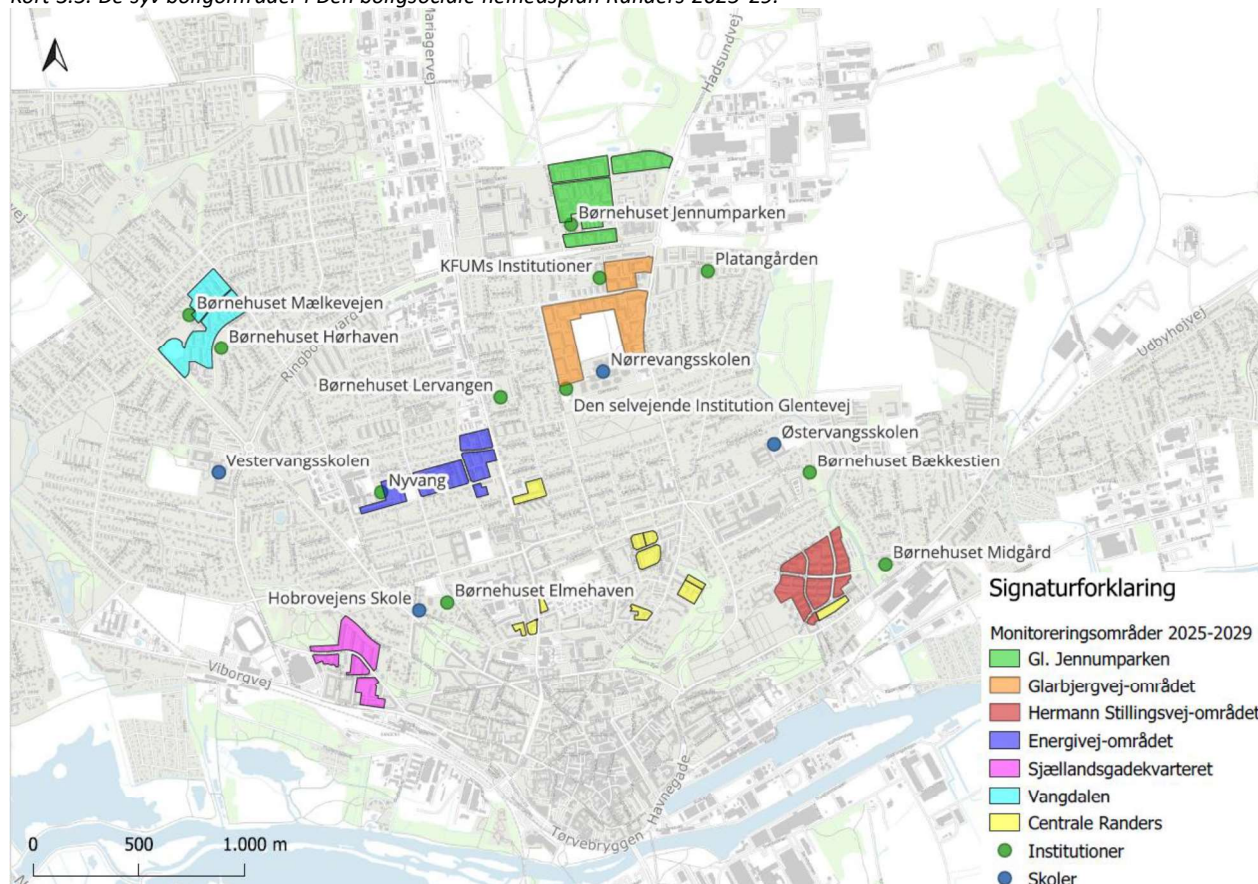
Boligområderne i den boligsociale helhedsplan

Den boligsociale helhedsplan Randers 2025-29 omfatter 7 almene boligområder; Gl. Jennumparken, der er på statens liste over udsatte boligområder, Glarbjergvej-området, der er på listen over forebyggelsesområder samt Hermann Stillingsvej-området, Energivej-området, Vangdalen, Sjællandsgadekvarteret og Centrale Randers. Alle områderne er beliggende i Randers, i et bælte nord for

fjorden og består af etagebyggeri med almene familieboliger. Der er relativt kort afstand mellem boligområderne.

Der er i alt ca. 7.000 beboere i boligområderne, der kan ses på nedenstående kort 3.5.

Kort 3.5. De syv boligområder i Den boligsociale helhedsplan Randers 2025-29.



Glarbjergvej-området

Der bor ca. 1.380 beboere i boligområdet i 759 lejemål. 330 beboere, dvs. ca. en fjerdedel, er børn under 18 år.

I 2017 gennemførtes et infrastrukturprojekt med tryghedsskabende tiltag, der blandt andet har skabt mere åbne og indbydende områder, bedre stisystemer, belysning og beplantning.

Området består af boligblokke fra 1950-60'erne. Mange af ejendommene er i gule teglsten med bølgeeternittag.

Glarbjergvej-området har i en længere årrække været på statens liste over udsatte boligområder på grund af en høj andel af beboere uden job og uddannelse. I december 2024 kom boligområdet af listen og kom i stedet på statens liste over forebyggelsesområder.

Der er mange beboere i området, herunder familier, der har komplekse problemstillinger, fx at mange børn i dagtilbudsalderen har et mangelfuldt sprog og for mange unge kommer ikke i gang med en ungdomsuddannelse.

Det går på flere parametre den rigtige vej i området, hvis der fx ses på parallelsamfundskriterierne. Dog indikerer Randers Kommunes egne beskæftigelsesdata, at andelen udenfor arbejdsmarkedet i 2024 er i stigende tendens. I 2023 har der været færre tilflyttere end fraflyttere på offentlig forsørgelse, hvilket med stor sandsynlighed skyldes kombineret udlejning i netop den periode. Kombineret udlejning er et udlejningsredskab, hvor en boligansøger afvises, hvis pågældende eller dennes ægtefælle/samlever modtager nærmere definerede offentlige ydelser. Nogle afdelinger i boligområdet har store udfordringer med tomgang.

Gl. Jennumparken

Gl. Jennumparken har ca. 1.270 beboere og 554 lejemål. Der er ca. 362 børn under 18 år, hvilket er det største antal børn i de 7 boligområder.

Området består af boligblokke bygget i henholdsvis 1968, 1969, 1972 samt et højhus, der blev renoveret i 2011. Ejendommene fra 1968-72 er bygget i betonelementer med flade paptage. De blev facaderenoveret i 1988 og fremstår nu med stålpladefacader og plastvinduer.

I 2023 er der gennemført et infrastrukturprojekt i boligområdet, hvor hovedfokus har været at åbne boligområdet op mod naturområdet Nordre Fælled og give boligområdet kvalitet af vild natur. Projektet er samtænkt med de omgivende arealer, kommunale stier, veje og grønne områder i et samarbejde mellem boligorganisationerne og Randers Kommune.

Gl. Jennumparken er på statens liste over udsatte boligområder. Det skyldes, at en høj andel af beboerne er uden job og uddannelse. Der er mange beboere, herunder familier, med komplekse problemstillinger. Der er en positiv udvikling i gang i Gl. Jennumparken, hvilket blandt andet afspejles i parallelsamfundskriterierne, hvor flere unge kommer i uddannelse, samt at der er en netto-tilflytning af borgere, der ikke er på offentlig forsørgelse. Gl. Jennumparken har ikke tomgangsudfordringer, som flere af de øvrige boligområder er ramt af. Der er således flere markører, der indikerer, at boligområdet er blevet mere attraktivt.

Det bemærkes, at til trods for den positive udvikling, også i gennemsnitsindkomsten, så er Gl. Jennumparken kommet stadig tættere på at falde under grænsen for statens indkomst-kriterium. Grænsen er defineret som mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst i regionen. I 2024 var den gennemsnitlige bruttoindkomst faldet til 56,8 pct. i Gl. Jennumparken. Stigningstakten i gennemsnitsindkomsten i boligområdet har således ikke kunnet følge med takten for den generelle vækst i regionen, hvormed den relative ulighed er steget.

Vangdalen

Boligområdet har ca. 810 beboere i 344 lejemål. Vangdalen har med sine 270 børn den højeste andel børn, idet 33 pct. af beboerne er under 18 år (2024). Der er sket en relativ stor stigning i andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund i Vangdalen fra 34 pct. i 2020 til 41 pct. i 2024.

Boligområdet består af 11 boligblokke fra 1970'erne bygget af betonelementer med bølgeeternittag. Blokkene er senere renoveret og fremstår med stålpladefacader. Der er ikke væsentlige problemer med tomgang i boligområdet.

Vestervangsskolen er distriktsskolen for børnene i Vangdalen. De primære institutioner i Vangdalen er Børnehuset Hørhaven og Børnehuset Mælkevejen.

Vangdalen er karakteriseret ved en lille nettotilflytning af borgere på offentlig forsørgelse (Danmarks Statistiks boligstatistiske nøgletal 2024), en relativ høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet og bekymrende mange børn med sproglige udfordringer set i forhold til kommunen som helhed. Boligområdet

ligger dog på de fleste parametre bedre end de øvrige boligområder i helhedsplanen næstefter Sjællandsgadekvarteret og har den højeste gennemsnitlige husstandsindkomst. Boligområdet har ikke udviklet sig nævneværdigt i hverken positiv eller negativ retning de seneste 5 år bortset fra andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund.

De senere år har det ofte været i Vangdalen, at de boligsociale medarbejdere har håndteret problemer omkring ungegrupperinger med en uhensigtsmæssig adfærd.

Vangdalen rummer et potentiale i forhold til at fortætte området med seniorvenlige boliger. Det kan bidrage til at fastholde beboere i området, når de ikke længere er i stand til at benytte trapper, da der ikke er elevator i ejendommene. Det vil samtidig understøtte de aktive seniorfællesskaber, der er blevet opbygget i området gennem de seneste år, hvor fx 50-60 seniorer spiller krolf mellem boligerne 2-3 gange om ugen. Dette skaber både tryghed i boligområdet og vil være løftestang for fortsat at have et attraktivt boligområde og understøtte den nødvendige udvikling i forhold til den demografiske udvikling.

Hermann Stillingsvej-området

Boligområdet har ca. 975 beboere og 729 lejemål, og ca. 110 beboere er børn under 18 år. Det svarer til 11 pct. og er relativt få sammenlignet med, at 19 pct. af kommunens indbyggere er under 18 år.

Området består af boligblokke i røde teglsten og røde tegltage og er opført mellem 1945-1963. Enkelte afdelinger er renoveret, men mange af ejendommene trænger til et større løft i form af energirenovering, renovering af klimaskærm og indvendig modernisering.

Hermann Stillingsvej-området ville have været på statens liste over udsatte boligområder, hvis der blot havde været 24 flere beboere den 1. januar 2024. Det skyldes en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet samt en høj andel af dømt. Kriminalitetsdata for sigtede, sigtelser og dømt viser et højt og stadig stigende niveau. Det gælder for dette boligområde, som for Energivej-området og Centrale Randers, at andelen af børn er under gennemsnittet for kommunen, men at der er høj grad af udsathed blandt de børn og familier, der er i områderne, fx ved en meget høj grad af enlige forsørgere, lav husstandsindkomst og store sproglige udfordringer for børnene i før-skolealderen. Blandt alle boligområderne er skolefraværet højest i Hermann Stillingsvej-området, hvor mere end hver femte skoleelev har over 15 pct. skolefravær. Hermann Stillingsvej-området har ligeledes en meget høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet, kun overgået af Centrale Randers og Energivej-området.

Hermann Stillingsvej-området er desuden ramt af tomgangsudfordringer og høj fraflytningsprocent.

Der er et potentiale for at styrke sammenhængskraften i boligområdet ved at udnytte et utrygt garage-område, der i dag står øde hen, og transformere det til et område med landskabelig kvalitet ned mod Bækkestien og med attraktive boliger for seniorer.

Energivej-området

Energivej-området har ca. 865 beboere fordelt på 593 lejemål, og 15 pct. af beboerne er børn under 18 år. Ejendommene er fra 1940'erne-1960'erne og består af boligblokke af mursten, typisk med teglsten.

Energivej-området springer i øjnene på en række parametre. Det er det boligområde, hvor der er den største netto-tilflytning af beboere på offentlig forsørgelse. Ses der fem år tilbage var det Hermann Stillingsvej-området og Glarbjergvej-området. Boligområdet har den højeste andel af beboere uden for arbejdsmarkedet, og det går til stadighed den forkerte vej. Randers Kommunes boligsociale monitorering har de seneste måneder vist, at 57 pct. i alderen 18-64 år står uden for arbejdsmarkedet (februar 2025). Boligområdet viser desuden et bekymrende højt kriminalitetsniveau. Andelen af børn er under gennemsnittet for kommunen, men til gengæld er der tale om høj grad af udsathed blandt børnene med fx højt skolefravær. Ca. hver femte elev havde over 15 pct. fravær i skoleåret 2023/24. Boligområdet har

sammen med Sjællandsgadekvarteret den højeste andel af børn med enlige forsørgere på ca. 60 pct. Den gennemsnitlige husstandsindkomst er meget lav, næsten på niveau med Centrale Randers. Energivej-området er desuden ramt af tomgangsudfordringer og en høj fraflytningsprocent.

Sjællandsgadekvarteret

Sjællandsgadekvarteret har ca. 850 beboere fordelt på 648 lejemål. Kun 11 pct. af beboerne er børn under 18 år.

Sjællandsgadekvarteret ligger socioøkonomisk bedre end de øvrige 6 boligområder i helhedsplanen, og har den højeste gennemsnitlige indkomst pr. person i husstanden. På flere områder går det imidlertid den forkerte vej. Sjællandsgadekvarteret viser den mest negative udvikling af alle boligområderne, når der ses på nettotilflytning af beboere på offentlig forsørgelse. Data fra 2023 viste en stigning i andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet, og den negative tendens ser ud til at være fortsat i løbet af 2024. Niveauet er dog fortsat det laveste blandt de 7 boligområder. Ligeledes ses en stigende tendens blandt unge, der hverken har gennemført en ungdomsuddannelse eller er i gang med én. Næsten halvdelen af børnene i dagtilbudsalderen har betydelige sproglige udfordringer. Skolefraværet er bekymrende højt i flere af boligområderne. Andelen af enlige forsørgere er fra 2023 til 2024 steget markant til næsten 60 pct. og ligger på niveau med Energivej-området. Sjællandsgadekvarteret er endvidere ramt af tomgangsudfordringer og en høj fraflytningsprocent.

Centrale Randers

Området består af en række boligafdelinger, der ligger spredt placeret i den centrale del af Randers By umiddelbart nord for midtbyen. Der er ca. 665 beboere fordelt på 534 lejemål. Der er i alt kun 60 børn svarende til 9 pct., og området har således det laveste antal og den laveste andel børn under 18 år.

Ejendommene er typisk af mursten og med tegltag opført i 1940'erne-1950'erne. Møllevænget & Storgårdens afdeling 42 er under totalrenovering og er indflytningsklar i 2025.

Centrale Randers har den højeste andel af sigtelser og sigtede personer af de 7 boligområder, og niveauet er 4,5 gange højere end for kommunen som helhed. Området er desuden karakteriseret ved en meget høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet, kun overgået af Energivej-området. Sammenlagt har der de seneste fem år været en stor nettotilflytning af beboere på offentlig forsørgelse. Dog er den udvikling i 2023 vendt til det modsatte, hvilket med stor sandsynlighed skyldes en fysisk helhedsplan og totalrenovering af nogle af de hidtil mest socialt udsatte afdelinger. Ca. 57 pct. af børnene vokser op med en enig forsørger, og boligområdet har den laveste gennemsnitlige husstandsindkomst. Flere af afdelingerne i Centrale Randers er ramt af tomgang.

Sammenfattende for boligområderne

Der har været renovering af enkelte afdelinger hen ad vejen, men generelt gælder det for alle boligområderne, at mange ejendomme trænger til et større løft i form af klimaskærm, energirenovering samt indvendig modernisering.

Antallet af beboere har generelt været faldende i boligområderne de senere år. Som nævnt er Gl. Jenumparken og Glarbjergvej-området på statens lister som henholdsvis udsat boligområde og forebyggelsesområde. Randers Kommunes boligsociale monitorering viser imidlertid, at flere af boligområderne er endnu mere udsatte, men idet der bor under 1.000 beboere i de øvrige områder, monitoreres de ikke af staten og går således "under radaren" for parallelsamfundslovgivningen. Særligt Energivej-området, Hermann Stillingsvej-området og Centrale Randers viser på flere områder en negativ udvikling og større udfordringer end i de to udsatte boligområder. Sjællandsgadekvarteret ligger socioøkonomisk bedst af de 7 boligområder, men er i en negativ udvikling på en række parametre.

Ses der på udviklingen over de seneste fem år, så er der i de tre boligområder Gl. Jennumparken, Vangdalen og Glarbjergvej-området en række positive tendenser. Udviklingen er særlig positiv blandt de unge 18-29-årige. Det er de tre boligområder, der i en længere årrække har været omfattet af en boligsocial helhedsplan.

For de syv boligområder er der samlet set massive udfordringer med børnene sproglige færdigheder i førskolealderen, lavt karaktergennemsnit i folkeskolen og et stort frafald på ungdomsuddannelser. En meget stor andel af de voksne beboere står uden for arbejdsmarkedet, og særligt er mange på førtidspension. Antallet af såvel sigtede personer som sigtelser pr. 1.000 indbyggere er meget højt og i bekymrende udvikling i flere af boligområderne. Så samlet set peger der bekymrende pile ud i fremtiden, og det kalder på et styrket fokus i forhold til at mulighederne for at hjælpe borgerne i boligområderne med målrettede sociale indsatser og samtidig løfte de udfordrede bydele og boligområder med fysiske tiltag i sammenhæng med den øvrige by.

Der er i Boligaftalen 2020-2026 defineret fire indsatsområder, der skal indgå i en boligsocial helhedsplan. De er:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

Inden for hvert indsatsområde er der udarbejdet en delaftale, der beskriver en lang række aktiviteter, som udføres i et samarbejde mellem kommunale aktører og boligsociale medarbejdere.

Den samlede vision for den boligsociale helhedsplan for Randers 2025-2029 fremgår nedenfor.

Visionen er fra Den strategiske samarbejdsaftale i Den boligsociale helhedsplan Randers 2025-29

"Der har igennem mange år været nettotilflytning af borgere på offentlig forsørgelse til Randers Kommune. Alt for mange unge står uden for fællesskabet og for mange borgere har dårligt fysisk og psykisk helbred. Byrådet igangsatte i 2024 en proces for generationsprojektet "Fremtidens Randers", der skal sikre, at langt flere borgere får gode livschancer, en uddannelse, fodfæste på arbejdsmarkedet samt muligheder for at bringe deres egne ressourcer i spil. "Fremtidens Randers" er et pejlemærke og et projekt, der både med et kort og længere sigte skal løfte den socioøkonomiske profil i kommunen. Det er samtidig en del af byrådets Vision 2030, at "sikre sammenhæng og helhedstænkning over for borgerne. Borgeren er i centrum, og vi gør os umage med at skabe helhedsorienterede løsninger og den bedst mulige sammenhæng i kommunens servicetilbud."

Randers skal være en attraktiv by og kommune, hvor det gode liv kan udspille sig.

Randers skal løftes med bedre boliger af højere kvalitet.

Den boligsociale helhedsplan er en væsentlig løftestang for "Fremtidens Randers", og Bysekretariatet er en platform for den sociale infrastruktur og det strategiske arbejde med at løfte de udsatte og udfordrede bydele både fysisk og socialt.

Randers skal være en by i balance – en by uden udsatte boligområder.

Der skal være sammenhængskraft mellem boligområderne og den øvrige by.

Boligområderne skal kunne tiltrække en blandet beboersammensætning have en attraktiv boligmasse, byde på et stærkt foreningsliv, og gode rekreative muligheder.

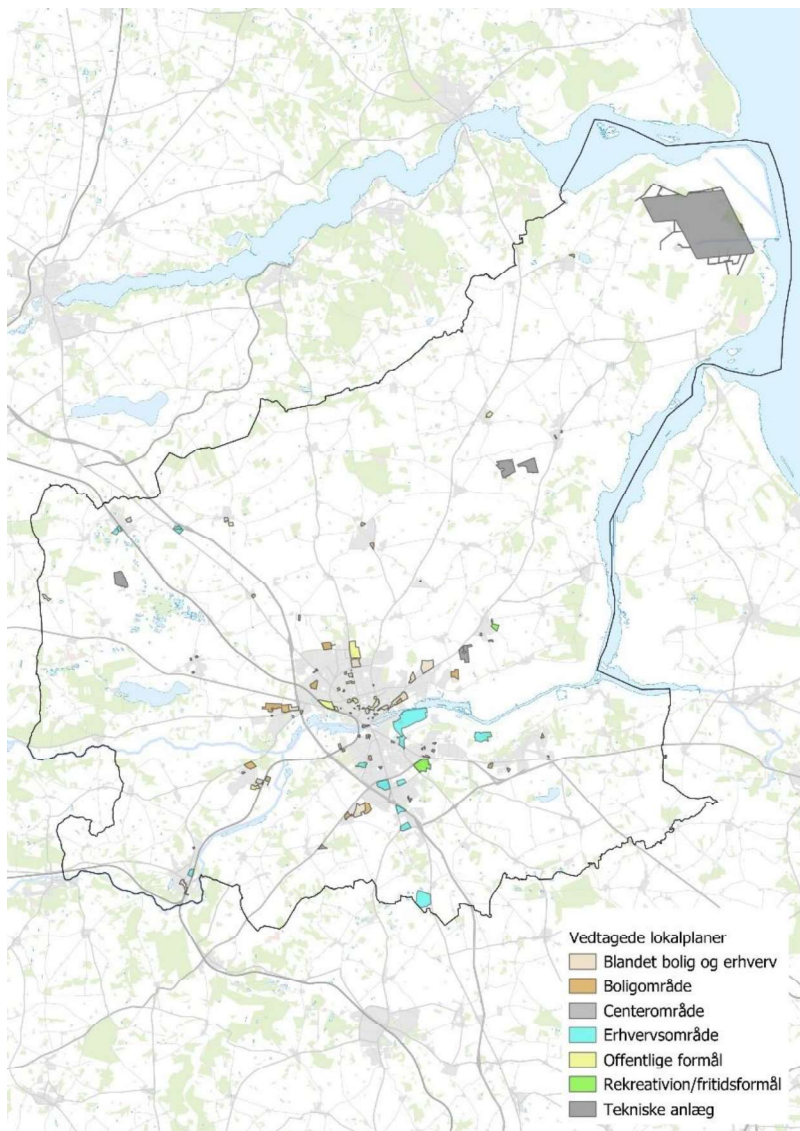
Fremtiden lever her! Livsmulighederne styrkes for børn og unge, der vokser op i boligområderne. Flere skal mestre eget liv og flere skal i job og uddannelse.

Når vi lykkes med at løfte borgerne og boligområderne i den boligsociale helhedsplan, vil det løfte hele Randers – såvel by som kommune."

3.4 Byudvikling og planlagte områder i Randers Kommune

Planlagte områder i Randers Kommune

Kort 3.6. Kort over vedtagne lokalplaner i Randers Kommune de seneste ti år



Af kort 3.6 over vedtagne lokalplaner i Randers Kommune de seneste ti år fremgår det, at der er vedtaget lokalplaner i hele kommunen, og at der dermed sker udvikling og planlægning for hele kommunens areal. Det ses imidlertid også, at der er vedtaget flest lokalplaner for Randers by og de nærmeste forstæder til Randers by.

Byudvikling i Randers Kommune

Randers Kommune er i transformation. Kommunen er midt i et gearskifte i byudviklingen, hvor udviklingsprojekterne bliver større, og befolkningen vokser. Udvikling med kvalitet forudsætter, at der tænkes i helheder, og det sikres, at de kommunale investeringer og byudviklingen går hånd i hånd. Den sammenhængende bæredygtige udvikling er det lange seje træk. De gode løsninger tager tid. Byrådets målsætninger er ambitiøse, og fokus er at skabe den bedste kommune for borgere og erhvervsliv samt gøre det let at leve bæredygtigt.

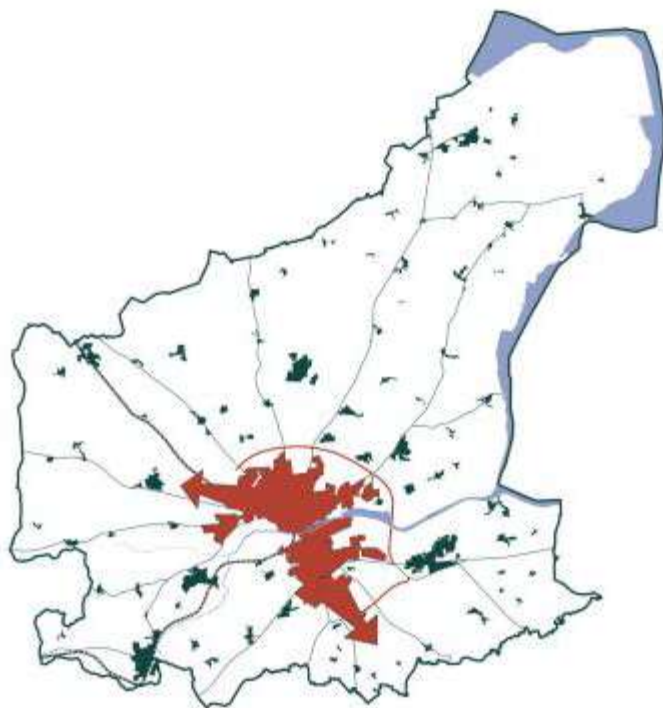
Vækstretninger

Byudviklingen i Randers Kommune er fokuseret i og omkring Randers By via to vækstretninger samt forskellige byomdannelsesområder.

Der er mulighed for byudvikling i store dele af kommunen, men omkring Randers By er der særligt fokus på fortætning af den eksisterende by og den langsigtede udvikling inden for de to vækstretninger - syd og vest.

Omkring Randers By er der særligt fokus på omdannelse af havnen og realiseringen af de første etaper af Flodbyen. Billedet nedenfor viser de vækstretninger, der er vedtaget for Randers by, og her bliver det tydeligt, at væksten er planlagt i sydgående og vestgående retning.

Billede 3.1. Kort med vækstretninger for Randers by



Vedtagne lokalplaner de seneste ti år

De seneste 10 år har der været stor fokus på planlægning for nye etageboliger og rækkehuse i Randers kommune – i stedet for parcelhusene, som ellers tidligere har været dominerende i planlægningen.

Fordelingen af boliger er siden 2015 ændret på en måde, hvor der nu er en større andel rækkehuse og lejligheder i kommunen, og en mindre del parcelhuse. Dette stemmer overens med, hvad der er planlagt for de seneste 10 år. Der er i alt udarbejdet 64 boliglokalplaner i Randers Kommune i perioden - inklusive områder med blandet bolig og erhvervsformål.

Ud af de 64 lokalplaner er der udarbejdet 26, som udelukkende indeholder tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse). Hertil er der udarbejdet 18, som omfatter etagebyggeri og syv, som udelukkende omfatter parcelhusbyggeri. Der er samtidig udarbejdet 13, som indeholder en fordeling mellem boligtypologierne. I de blandede områder er størstedelen af boligerne rækkehuse og etageboliger.

Tabel 3.10. Antal vedtagne lokalplaner de seneste 10 år

	Åben-lav	Tæt-lav	Etageboliger	Blandet	I alt
Lokalplaner de seneste 10 år	7	26	18	13	64

Kilde: Randers Kommunes egne data

Tilsammen er der planlagt for ca. 4.321 boligenheder i perioden fra 2015-2025. Inden for de lokalplanlagte områder er der stor forskel på, om lokalplanerne er fuldt udnyttet. Der er en samlet forskel på 1.249 boligenheder imellem planlagte- og opførte boliger. Der kan dermed opføres 1.249 boligenheder på baggrund af uudnyttede byggeretter i allerede vedtagne lokalplaner. Det svarer til, at 29 pct. af de planlagte byggeretter endnu ikke er udnyttet.

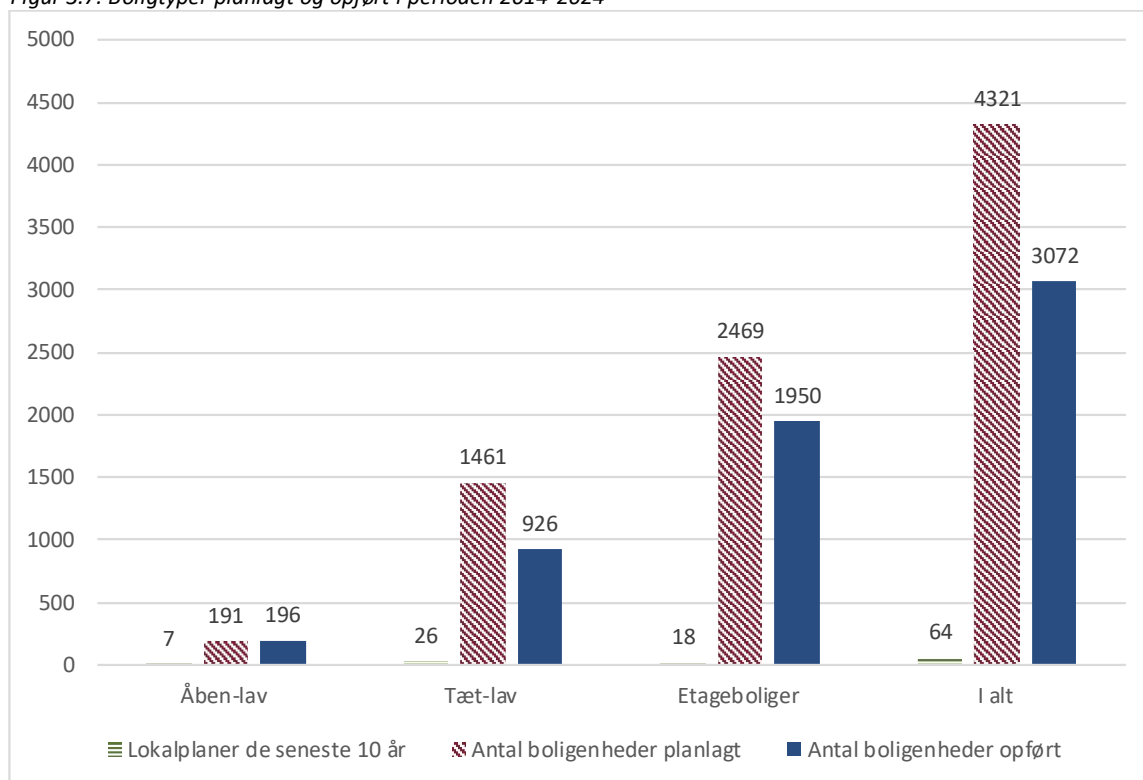
Tabel 3.11. Forskellen mellem opførte- og planlagte boliger

	Åben-lav	Tæt-lav	Etageboliger	I alt
Lokalplaner de seneste 10 år	7	26	18	64
Antal boligenheder planlagt	391	1461	2469	4321
Antal boligenheder opført	196	926	1950	3072

Kilde: Randers Kommunes egne data

Differencen mellem planlagte boliger og opførte boliger er procentvis størst for parcelhuse, men antallet er væsentlig højere for række- og etageboliger. For parcelhuse er udnyttelsesgraden af de planlagte områder 50 pct., for rækkehuse er den 63 pct., for etagebyggeri er den 70 pct.

Figur 3.7. Boligtyper planlagt og opført i perioden 2014-2024



Kilde: Randers Kommunes egne data

Hvad planlægges der for nu og de kommende år

Der er pt. igangsat otte lokalplaner for nye boligområder. Hertil forventes yderligere 11 planer at blive igangsat i indeværende år.

De igangsatte planer er primært for etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse. Der er kun enkelte af de fremtidige planer, som giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse.

De kommende planer, som endnu ikke er igangsat, er udelukkende til etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse. Samlet set er boligenheder fordelt som vist i nedenstående skema.

Tabel 3.12. Oversigt over forventede boligenheder i kommende lokalplaner

	Åben/lav	Tæt/lav	Etageboliger
Boligenheder i kommende lokalplaner	431	675	1.141

Ovenstående data er udarbejdet som overslag og estimer, som er lavet ud fra forvaltningens vurdering og ansøgers konkrete ønsker.

Tendenserne fra de seneste 10 år ser umiddelbart ud til at fortsætte, hvor andelen af parcelhuse falder til fordel for etageboliger og rækkehuse.

Det skal dog bemærkes, at der er væsentlig forskel på, hvad forvaltningen fagligt vurderer og ansøgers ønsker for, hvilke – og hvor mange – boliger de enkelte planer kan indeholde.

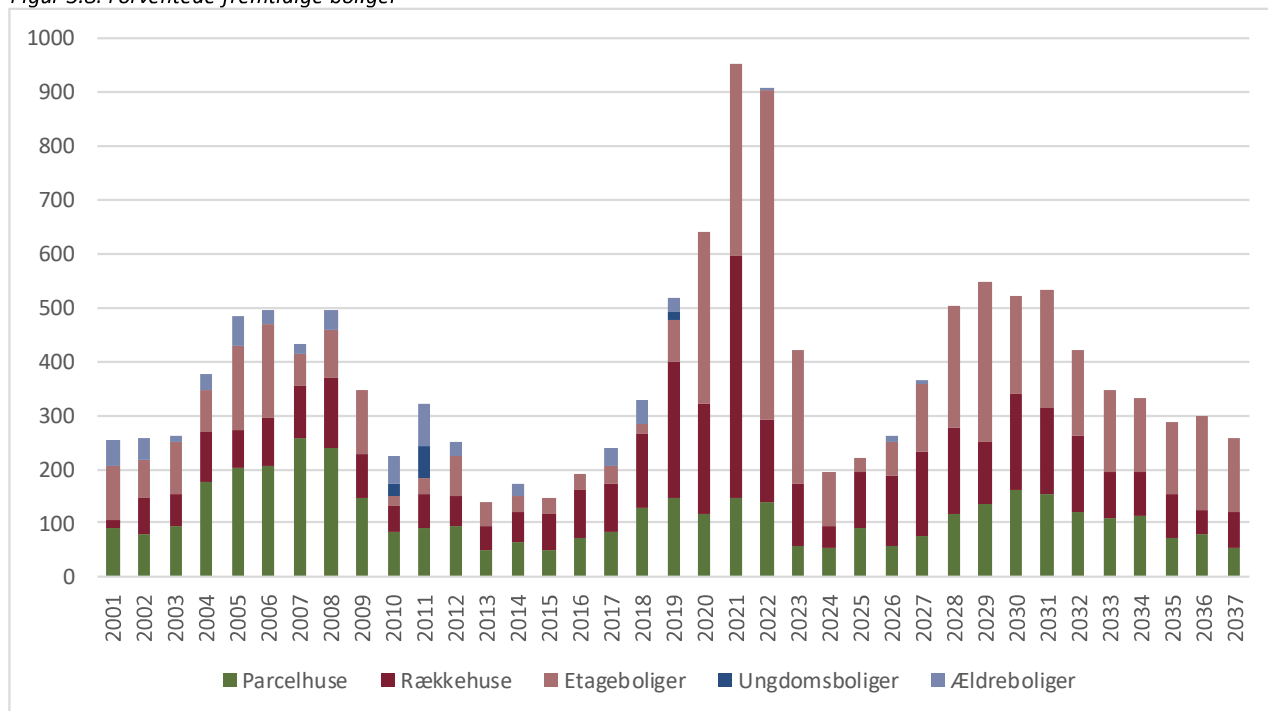
Forvaltningen oplever, at udviklere har en generel opfattelse af, at der primært er efterspørgsel på lejeboliger i form af rækkehuse i Randers Kommune. Det har umiddelbart haft stor betydning for planlægning de seneste 10 år. Dette er en udvikling, som ser ud til at fortsætte set i forhold til de kommende lokalplaner, som er igangsat ud fra ønsker fra private udviklere.

Etageboligbyggeriet er dog den boligtypologi, som er mest i fremgang i Randers Kommune. Det skal imidlertid bemærkes, at mange af de lokalplaner, som er igangsat eller forventes snarligt at blive det, hovedsageligt er på initiativ fra byrådet og hermed kommunen selv (Flodbyen Randers). For rækkehusebebyggelsen sker planlægningen imidlertid på baggrund af konkrete ansøgninger fra udviklere.

Den fremtidige befolkningsprognose viser, som ses af nedenstående graf, at behovet for etageboliger og rækkehuse forventes at stige i fremtiden.

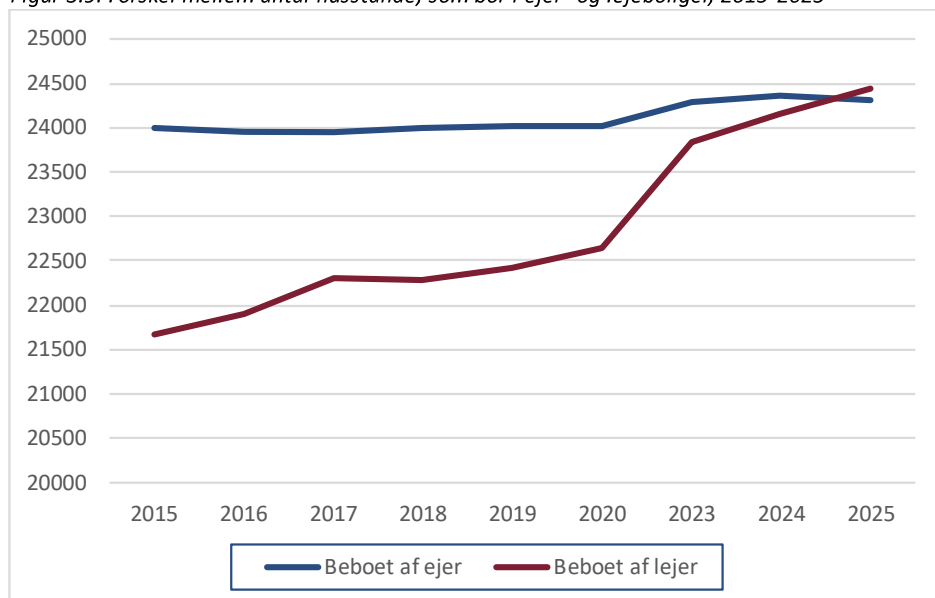
Boligprogrammet er baseret på forvaltningens kendskab til byggeansøgninger, byggetilladelser, lokalplaner, fremtidige udstykninger mv.

Figur 3.8. Forventede fremtidige boliger



På baggrund af tallene i figuren forventes der en markant ændring af kommunens boligsammensætning, hvor etagebyggeri og tæt-lav boligbebyggelse vil komme til at fylde væsentlig mere i fremtiden. Den kan samtidig konkluderes, at tendensen ikke er ny, og at ændringer potentielt tager udgangspunkt i en konkret efterspørgsel på lejeboliger. Jf. ovenstående tabel fra befolkningsprognosen er udviklingen umiddelbart startet omkring 2013 og 2014. Samtidig er Flodbyen Randers den primære faktor for, at der i fremtiden forventes opført markant flere etageboliger end tidligere.

Figur 3.9. Forskel mellem antal husstande, som bor i ejer- og lejeboliger, 2015-2025



Kilde: Danmarks Statistik

Ovenstående graf viser, at der generelt er sket en stigning i antal indbyggere, som bor til leje i Randers Kommune de seneste 10 år. Det stemmer overens med, at der siden 2015 er sket en markant stigning i udbud af etageboliger og rækkehuse, som primært opføres med henblik på udlejning.

Den samme udvikling ses på landsplan. Flere personer lejer, mens antallet af ejere stort set er konstant. Fra 2010-2025 er der således kommet 544.268 flere lejere i Danmark (Jf. DR's artikel '*Boliger er blevet big business. Over 680.000 lejer nu deres bolig af private virksomheder*', 14. april 2025).

Baggrunden for den fremtidige planlægning

I Randers Kommune er der de seneste 10 år planlagt i overensstemmelse med gængse studier, så som SMILE-rapporten, "Demografi, socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner", udarbejdet i 2021 af Danish Research Institut for Economics. Rapporten peger i særdeleshed på, at der er behov for flere etageboliger og rækkehuse – fremfor parcelhuse. Studierne konkluderer, at der er behov for mindre - og flere boligenheder, da den demografiske udvikling i Danmark peger på, at vi bliver flere ældre og samtidig flere singler.

Samtidig er det en mere bæredygtig måde at udvikle på, da flere kvadratmeter og mere befæstelse giver et væsentligt højere energiforbrug og ressourcetræk. Tænketanken CONSITO har i 2023 udarbejdet en rapport, hvor det anslås, at en opførelse af et parcelhus er dobbelt så CO2-tungt, som opførelse af et rækkehus – og i endnu højere grad etageboliger. (CONSITO, 2023, s. 2).

DREAM-rapporten tager udgangspunkt i hele Danmark, hvorfor der potentielt kan være forskelle i, hvad der konkret bør planlægges for, når der zoomes ind i Randers kontekst.

Boligøkonomisk videnscenter har i 2022 udgivet en rapport med afsæt i DREAM-rapportens resultater. Heri fremgår det:

”Når man skal analysere udviklingen på boligmarkedet, er antallet af boliger kun en del af opgaven. Nok så vigtigt er det at vide i hvilke dele af landet, at udbygningen skal finde sted, samt hvilke typer boliger, der er brug for. Alt efter vores familiestruktur og pengepung er boligbehov og -muligheder vidt forskellige.

I byerne er befolkningen som hovedregel yngre, og mange lever som singler. Her retter efterspørgslen sig mod lejligheder og mindre boliger. I forstadskommuner og ude i landkommunerne dominerer parfamilier, og gennemsnitsalderen er højere. Her har indbyggerne længe gået efter huse frem for lejligheder. Nu stiger gennemsnitsalderen imidlertid ude i landkommunerne, og også her bliver der flere singler. Derfor drejer boligbehovet mere over mod rækkehuse og lejligheder.” (Flere danskere nye behov og strukturer, 2022, side 9)

Det giver umiddelbart god mening. Vi kan altså planlægge og opføre rækkehuse, som kan sætte gang i flyttekæder, så de ældre i parcelhuse skiftes ud med den yngre del af befolkningen med børn. Her bør det dog samtidigt vurderes, hvorvidt en lejebolig er et reelt alternativ for den aldrende befolkning, som bor i eget parcelhus – herunder i forhold til husstandsøkonomien.

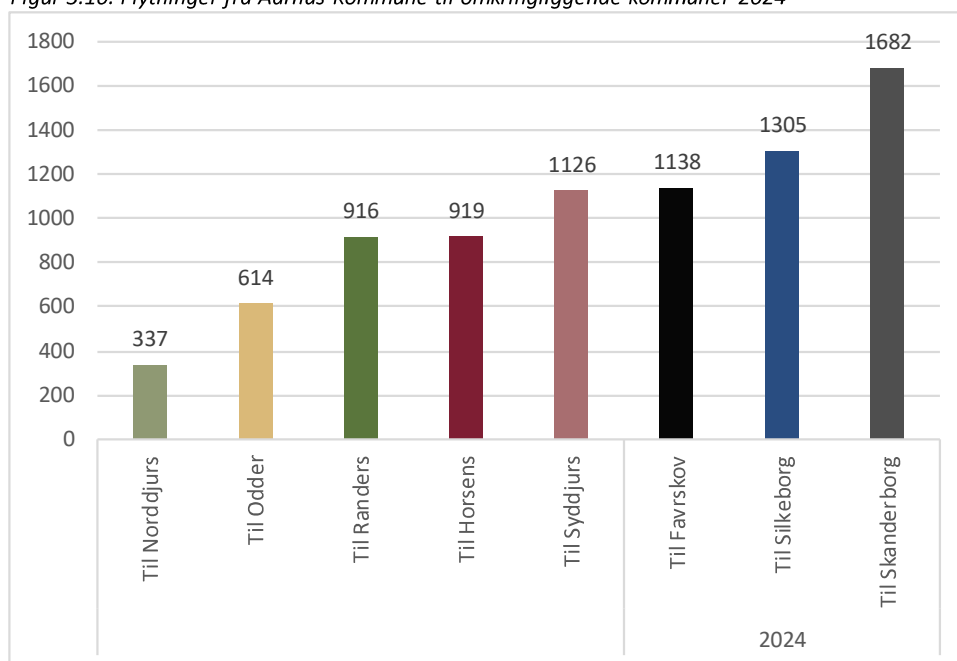
Samtidig skal der tages forbehold for, at ældre ikke har tendens til at flytte fra sit nabolag. Det er her essentielt at igangsætte flyttemønstre ved at sørge for, at parcelhusområderne indrettes, så der også findes tæt/lav boliger. Men det er samtidig vigtigt, at der findes alternative botilbud, som ikke forhøjer de ældres udgifter væsentligt. (Danmarks statistik, FLY66)

Samtidig peger rapporten på, at det er den yngre del af befolkningen, som flytter til storbyen, hvor det er børnefamilierne, som i stigende grad flytter til provinsen.

”Det er børnefamilierne, der flytter, men eftersom der kun er tale om en vis andel, ændrer det ikke på, at de store byer er præget af de unge aldersklasser. Udflytningen sker først og fremmest til omegnskommuner og ’satellitbyer’. Det er f.eks. Gentofte, Rødovre og Høje-Taastrup, der tiltrækker børnefamilierne fra København, mens Skanderborg er den kommune, der tiltrækker flest borgere fra Aarhus.” (Flere danskere nye behov og strukturer, 2022, side 29).

Man kan betragte Randers som en satellitby til Aarhus, da det er herfra den største andel af tilflytninger til kommunen kommer fra.

Figur 3.10. Flytninger fra Aarhus Kommune til omkringliggende kommuner 2024



Kilde: Danmarks Statistik

Det kan dermed konkluderes, at Randers Kommune planlægger i overensstemmelse med de forventede strukturelle ændringer. Der planlægges for en stor andel af rækkehuse og etageboliger, som tilmed har et væsentlig mindre klimaaftryk end parcelhusene, som der planlægges for i stor stil i nabokommunerne. Det er dog vigtigt at forholde sig til, at befolkningsprognosen og SMILE-rapporten begge er udarbejdet på baggrund af historiske data. I et forsøg på at spå om fremtiden, ser vi dermed tilbage i tiden. Vi forudsætter i den forbindelse, at fremtiden i større eller mindre grad vil være et spejlbillede af fortiden. Prognoserne er dermed kun retvisende, hvis kommunen ønsker, at udviklingen skal fortsætte som hidtil. Hvis Randers Kommune ønsker en anden fremtid, skal der derimod foretages strategiske valg i planlægningen, som aktivt vil påvirke det fremskrevne fremtidsbillede.

Samtidig kan det konkluderes, at der er stor konkurrence imellem satellitbyerne omkring Aarhus i forhold til tiltrækning af ressourcestærke borgere. Her ser det ud til, at Randers Kommune umiddelbart ikke har den rette boligsammensætning i forhold til tiltrækning af børnefamilier, idet der ser ud til at være en sammenhæng mellem antal af parcelhuse og tiltrækningspotentiale i forhold til ressourcestærke børnefamilier.

Det er i den forbindelse vigtigt at forholde sig til, at det netop er den gruppe af borgere, som med størst sandsynlighed kan tænkes at flytte på tværs af kommunegrænserne. Det vil sige, at hvis man ønsker at tiltrække nye borgere, vil det være oplagt at undersøge nærmere, hvorfor der findes fem kommuner i nærområdet til Aarhus, som tilvælges før Randers Kommune.

I de følgende afsnit beskrives de større udviklingsprojekter i kommunen kort.

Flodbyen Randers

Byudviklingsprojektet Flodbyen Randers er i de kommende årtier motoren i klimatilpasningen af Randers by og eksempelprojektet på synergier mellem klimatilpasning og byudvikling. Projektet skal omdanne havnen og udvikle midtbyen ved Gudenåen og Randers Fjord til gavn for både bosætning, erhverv og turisme.

Visionen er at skabe attraktiv byudvikling med nye boliger tæt på vand og natur - og med alsidige by- og naturoplevelser.

Projektet omfatter ca. 59 hektar med plads til 7-8.000 nye indbyggere fordelt på etageboliger samt en mindre andel tæt-lav bebyggelse. Flodbyen er et generationsprojekt og vil først være fuldt realiseret om 50 år. Udarbejdelse af områdets første lokalplaner er i proces.

Der er desuden andre større byudviklingsprojekter i kommunen. Disse projekter fremgår af afsnittene nedenfor.

Byudvikling Sydbyen - Munkdrup og Munkdrup Bakker

I 2014 udarbejdede Randers Kommune en langsigtet principplan for udviklingen af en ny bydel i Sydbyen.

Principplanen angiver struktur for byudviklingen i området fx i form af boligtyper, grønne korridorer, placering af erhvervsområder mm. Visionen er, at bydelen skal udvikles som nye bæredygtige landsbyer med blandede boformer, stærke fællesskaber - og med afsæt i stedets iboende landskabelige kvaliteter.

Principplanen omfatter et område på ca. 1.000 hektar. Vækstretningens fulde udbygning har et langt perspektiv, og er estimeret til at give mulighed for 5-6.000 boliger fordelt på syv områder.

For nu er vækstretningens udbygning nået til Munkdrup, hvor den lokale byudvikling er konkretiseret i en helhedsplan fra 2019. Helhedsplanen Munkdrup og Munkdrup Bakker omfatter ca. 220 hektar med plads til 1.000 boliger.

Planlægning af helhedsplanens 1. etape er i den indledende lokalplanproces. Det forventes, at 1. etape indeholder 150-180 boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse og parcelhuse.

Hvidemøllekvarteret

I 2024 vedtog byrådet igangsætning af planlægning for forundersøgelse og helhedsplan for Hvidemølleområdet – et område beliggende på den nordvestlige side af Gudenåen i Randers By. Forundersøgelsens område omfatter et areal på ca. 106 hektar.

Byråd har besluttet, at der ikke skal ske byudvikling i Hvidemølleområdet. Områdets store naturkvaliteter skal i stedet være omdrejningspunktet for udvikling af området. Formålet med forundersøgelsen er at skabe overblik over områdets bindinger og udfordringer, men også potentialer og særlige kvaliteter, og dermed skabe en retning for områdets fremtidige udviklingsmuligheder.

Potentialerne i Hvidemølleområdet skal forløses. Byrådets vision er at skabe en grøn bydel med naturen som omdrejningspunkt, hvor der sikres stærke synergier mellem natur og by. Der skal sikres stærke synergier mellem områdets aktører; Randers Regnskov, Biosfæren, Naturcenter Randers, Materielgården, Gasværksgrunden, Randers Station m.m. og områdets naturværdier.

Forundersøgelsen skal sikre en helhedsbetragtning af et større område, der kan være med til at rammesætte den fremtidige udvikling. Randers har mange potentialer i forhold til mødet med naturen omkring byen. Opkobling til nærliggende by og natur, gode visuelle og fysiske forbindelser til tilstødende bykvarter er helt essentielt for udviklingen af området.

Forundersøgelsen er under udarbejdelse, og det forventes, at forundersøgelsen fremlægges til politisk behandling i 2025.

Forundersøgelsen skal give et grundlag for byrådsbeslutninger om Hvidemølleområdet udvikling i den nærmeste tid og i de næste årtier. Næste fase(r) vil være at udarbejde Helhedsplan for området og lokalplanlægning for første etape, der nærmere konkretiserer visionerne for områdets udvikling.

Ny bydel Helsted

I 2019 vedtog byrådet en helhedsplan for det fremtidige udbygningsområde i Helsted. Projektområdet ligger i kanten af byen i det nordvestlige Randers, nord for Nordskellet.

Helhedsplanen omfatter ca. 48 hektar, og udlægger området til tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Planen angiver en udbygningstakt i 4 etaper, hvoraf 1. etape er lokalplanlagt og byggemodnet. Der pågår pt. indledende dialog om områdets resterende arealer.

Det forventes, at områdets resterende etaper kan indeholde ca. 350 boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse, klyngehuse og parcelhuse.

Randers Kaserne

Området ved den nedlagte kaserne skal i løbet af de kommende år(tier) omdannes til en moderne bydel med en kombination af boliger, grønne områder og erhverv. Området er omfattet af lokalplan 709, og rammelokalplan for etape 2. Områdets anvendelse er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Områdets nuværende lokalplan giver mulighed for at opføre op til ca. 290 nye boliger udover de 96 etageboliger, der allerede i dag er opført i området.

De efterfølgende etaper for udbygning af kasernen kræver vedtagelse af ny lokalplan(er) med specifikke bestemmelser for bebyggelsens omfang og udtryk.

Det forventes, at området i fuld udbygning kan rumme op til ca. 800 boliger.

Sporbyen

Bydelen Sporbyen (beliggende på Scandia-området øst for Randers midtby, hvor der tidligere var produktion af tog) giver mulighed for forskelligartet bebyggelse, herunder etagebebyggelse i form af karré og punkthuse samt tæt-lav bebyggelse. Bydelen er under opførelse. En stor del af Sporbyens bevaringsværdige bygningsmasse står tom og er endnu ikke udviklet.

I 2021 vedtog byrådet ny planlægning for en del af sporbyen for et område mellem Sporparken og Toldbodgade. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 3,5 hektar.

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af 24.000 m² etageboliger som 12 sammensatte punkthuse i 3 til 7 etager.

Det forventes, at området i fuld udbygning kan indeholde ca. 250 etageboliger.

Ny bydel Over Hornbæk

I 2022 vedtog byrådet en helhedsplan for et større boligområde i Over Hornbæk.

Helhedsplanen for Over Hornbæk omfatter ca. 60 hektar med plads til ca. 250 nye boliger.

Bydelen består af blandede boformer i form af parcelhuse, rækkehuse, dobbelthuse, seniorboliger i to etager, samt udlæg af grønne kiler, skovrejsning, rekreative forbindelser og vandbassiner.

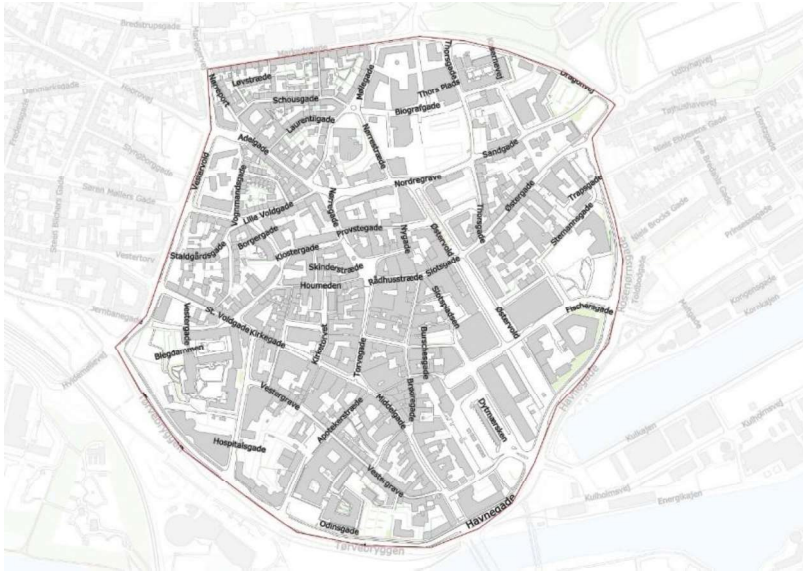
Helhedsplanens etapeplan skal sikre, at boligområder bliver etableret og færdigudviklet i et passende tempo.

Planlægning af 1. etape omfatter ca. 16 hektar og giver mulighed for 56 parcelhuse, 12 tæt-lav boliger og 64 etageboliger. Området vil over de kommende år blive udviklet og byggemodnet.

3.5 Midtbyen

I dette afsnit defineres midtbyen som værende den del af byen, der er inden for centerringen, hvilket er illustreret på nedenstående kort. Afsnittet beskriver først kort lidt om den socioøkonomiske sammensætning af borgerne, herefter lidt om sammensætningen af boligerne, så lidt om detailhandlen og til sidst en mere kvalitativ beskrivelse af byfornyelse og status på midtbyen.

Kort 3.7. Randers midtby – inden for centerringen



Socioøkonomi i midtbyen

Ifølge en rapport fra arbejderbevægelsens erhvervsråd er 8900 Randers C det tredje fattigste postnummer i hele Danmark. Kun Odense NØ og Aalborg Øst er fattigere end Randers C. Af alle de ti fattigste postnumre i hele Danmark, er Randers det eneste sted, der er et centrum postnummer. De øvrige områder er enten forstæder til byerne, som fx Odense NØ, ellers er det postnumre i landdistrikterne, som fx Gedser.

Ovenstående indikerer, at den beboersammensætning der er i Randers midtby adskiller sig markant fra den beboersammensætning, der er i de andre større byers midtby.

Samtidig ses det af nedenstående afsnit om boliger i midtbyen, at langt størstedelen af boligerne er lejeboliger, hvilket også kan være med til at tiltrække en gruppe af borgere, som ikke har midler til at købe en ejerbolig. Som belyst ovenfor ses det endvidere, at huslejeniveauet i Randers er markant lavere end i andre større byer.

I midtbyen bor der i alt 3.527 mennesker, kønsfordelingen er nærmest 50/50, da der bor 1.738 mænd og 1.789 kvinder. Der er lidt flere enlige kvinder i midtbyen end enlige mænd. De enlige i byen bor i boliger, der i gennemsnit er 75 kvadratmeter store. Der bor flest 19-29-årige i midtbyen.

Boliger i midtbyen

Der er 2.650 boliger i alt i midtbyen, hvoraf 2.020 er almene eller private lejeboliger. Der er 423 ejerlejligheder, 104 øvrige ejerboliger og 103 øvrige boligtyper i midtbyen. Det må antages, at den relativt lille mængde ejerboliger i Randers midtby alt andet lige påvirker det segment, der gerne vil investere i og eje egen bolig fra at bosætte sig i midtbyen. Der vil også typisk være et mindre incitament til at vedligeholde en lejebolig kontra en ejerbolig.

Af de private og almene lejeboliger er kun 305 opført efter 1992, hvilket betyder, at 1.715 af boligerne er opført før 1992, og dermed i udgangspunktet er underlagt omkostningsbestemt husleje.

Af alle boligerne i Randers by er 223 af dem tomme. Langt de fleste af de tomme boliger er opført før 1992, hvilket fremgår af nedenstående tabel. En tom bolig er i denne sammenhæng defineret ved, at der ikke har været nogen, der har registreret deres adresse i boligen i 90 dage.

Tabel 3.13. Boliger i midtbyen

	Opført før 1992	Opført efter 1992	Total
Lejeboliger	1.715	305	2.020
Ejerlejligheder	75	348	423
Øvrige boliger	60	147	207
Tomme boliger	215	8	223

Kilde: BBR, data trukket i maj 2025

Tabel 3.14. Størrelse på boliger i midtbyen

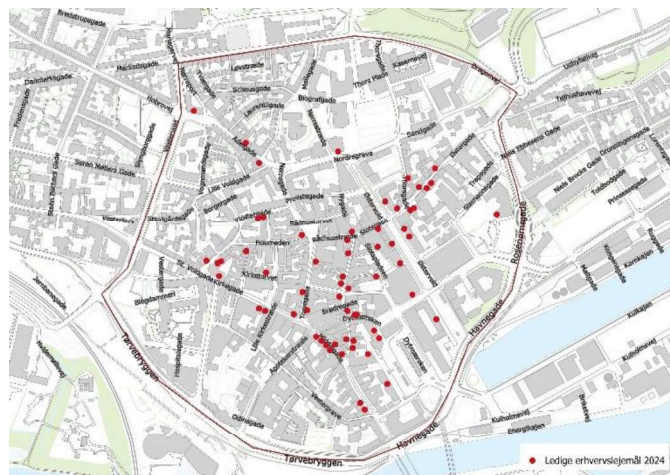
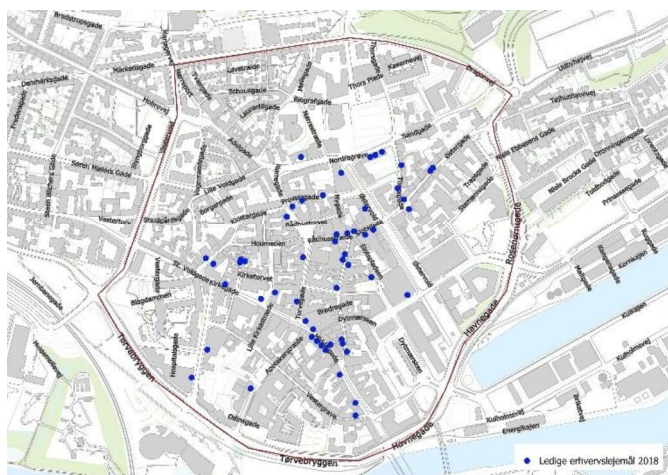
Kvadratmeter	Antal boliger i alt	Heraf tomme boliger	Tomme boliger i procent
Under 50	269	31	11,52 pct.
50-65	629	56	8,90 pct.
66-80	505	31	6,14 pct.
81+	1247	105	8,42 pct.

Kilde: BBR, data trukket i maj 2025

Erhverv/butiksliv i midtbyen

Randers midtby bærer præg af, at der ligger et aflastningscenter (storcenteret) i Paderup, som åbnede i 1998, uden for Randers midtby. Omsætningen i aflastningscenteret i Paderup vokser, mens omsætningen i forretningerne i Randers midtby generelt er faldende.

Kort 3.8. Tomme butikker i Randers By i 2018 og 2024



Desværre har der over en årrække været en stigning i antallet af tomme butiksljemål. Der har dog været et lille fald ved den seneste tælling i december 2024, hvor antallet er 63 tomme lejemål. I april 2024 var antallet 68. Nogle af lejemålene står tomme i en længere periode, og de har en tilbøjelighed til at blive forsømt og forfalde samtidig med, at et tomt lejemål ikke bidrager positivt til gadens dynamik. Nedenfor er

et billede af Middelgade med flere tomme lejemål. Det ses af billedet, at de tomme lejemål kan give fornemmelsen af en noget stillestående og nærmest forladt by.

Billede 3.2. Middelgade med mange tomme lejemål



Foto: Randers kommune

Af de to kort der viser tomme erhvervslejemål i Randers midtby i hhv. 2018 og 2024 ses det, at det særligt er i gågadekvarteret, at de tomme erhvervslejemål findes. Der er en tendens til, at de tomme lejemål i udkanten af byen flytter lidt rundt, ligesom der er en tendens til, at de tomme lejemål flytter lidt rundt i gågadekvarteret. Således var der flere tomme lejemål i Rådhusstræde og Slotsgade i 2018 end der var i 2024. Omvendt er der flere tomme lejemål i Brødregade i 2024 end i 2018.

I 2022 gennemførte COWI en detailhandelsanalyse for Randers Kommune. I meget overordnede træk viser denne analyse, at omsætningen i Randers midtby i perioden fra 2013 frem til 2022 faldt, mens omsætningen i aflastningscenteret (storcenteret) i Paderup steg. I 2013 stod Randers midtby for 29 pct. af omsætningen, og Paderup stod for 42 pct.

I 2022 var disse tal ændret relativt markant, idet Paderup på dette tidspunkt stod for mere end 50 pct. af omsætningen, mens omsætningen i midtbyen var faldet til 23 pct. Analysen peger på, at der er en klar sammenhæng mellem styrken af en bys bymidte, og hvorvidt byen har et aflastningscenter. Der er påvist en tendens til, at de byer der ikke har et aflastningscenter (storcenter), generelt har stærkere bymidter end dem der har et aflastningscenter.

Detailhandelsanalysen viser også, at Randers Kommune overordnet tiltrækker handel fra andre kommuner, og dermed er der overskud på den 'mellemkommunale handelsbalance' for Randers Kommune. Overskuddet på handelsbalancen er også steget siden 2013, hvor den var på 7 pct. til i 2022 at være på 18 pct. Det er særligt Paderup aflastningscenteret, der trækker folk til og skaber overskuddet på handelsbalancen.

En af anbefalingerne til at styrke Randers bymidte i detailhandelsanalysen er at begrænse muligheden for butikker, der sælger tøj, sko, sportstøj, briller, kosmetik, smykker, gaveartikler, lejetøj, bøger, spil og lignende

uden for bymidten, således at denne type butikker kun findes i Randers midtby og ikke også findes i et eller flere aflastningscentre. En anden anbefaling er at indføre en politik om, at spisesteder i Randers kun placeres i Randers midtby, ligesom kultur og serviceforretninger kun placeres i Randers midtby. Det skyldes, at forbruget af udespisning, takeaway, sundhed, skønhed og kultur og fritid er stigende, og ved at få disse forretninger ind i midtbyen, skabes der noget liv, da det er funktioner, hvor man er nødt til at medbringe sig selv, og ikke kan få det leveret til døren.

Mange danske bymidter oplever en funktionsudtømning blandt andet på grund af ændrede handelsmønstre, samfundsøkonomisk usikkerhed, nye mobilitets- og pendlingsmønstre mv. Der er tale om komplekse problemstillinger, der kun kan løses med fælles og innovative indsatser.

”De danske bymidter har historisk set haft en væsentlig rolle som byernes sociale mødested og som adgangspunkt til handel, service og som vigtige transportpunkter. Men mange mindre og mellemstore byer oplever i dag, at bymidten er udfordret, og at der er begyndende krisetegn med flere tomme butikker og færre kunder. De udfordringer, som bymidterne står over for, er store og komplekse og hverken ejendomsjere, butiksindehavere, kommuner eller borgere kan løse dem alene. Der er tale om grundlæggende forandringer i familie og hverdagsliv, der sammen med øget e-handel og konkurrence fra butikker og butikcentre uden for bymidten, fordrer en løbende og omfattende omstilling af bymidten til i højere grad at møde de nye behov for oplevelser, fritidsliv og gode mødesteder. Det er en omstilling som kræver nye samarbejdsformer, strategisk planlægning, fysisk omstilling, erhvervs- og kompetenceudvikling samt et opdateret vidensgrundlag.” Citat Rapport og Anbefalinger, partnerskab for levende bymidter.

Randers er ikke unik i forhold til den nationale problematik, og byens forretningsdrivende er pressede på omsætning og et dalende kundegrundlag i byen. Cityforeningen har overfor forvaltningen beskrevet problemstillingen for byens butikker med, at det generelt er en udfordrende tid for de forretningsdrivende i midtbyen. Det skyldes, at de faste købmønstre er forsvundet, og at forbrugerne holder ekstra godt på deres penge i den nuværende usikre økonomiske situation. Samtidig skal forretningerne i midtbyen i højere grad tænkes ind i oplevelsesøkonomien, der skal tænkes både stemning, service og merværdi ind i butikkerne - en shoppetur handler ikke længere kun om selve produkterne. Sidst men ikke mindst er der i højere og højere grad brug for, at forretningerne har en online tilstedeværelse, enten i form af sociale medier der skaber reklame for butikken eller i form af en decideret webshop. Det kan være svært for den enkelte forretningsdrivende at navigere i, hvordan og hvor meget online tilstedeværelse der skal være.

Status på bymidtens tilstand

Hvis der skal gives en kvalitativ status på, hvordan midtbyen har det, kræver det både en faglig vurdering af alle byens rum og bygninger, ligesom det i en vis grad forudsætter, at det tælles, hvor mange mennesker der er i byen på forskellige tidspunkter af dagen. Der eksisterer i øjeblikket ikke data på dette. Derfor bygger afsnittet her på erfaringer fra de byrum, der har været arbejdet med i forvaltningen, ligesom det bygger på generel viden om Danmarks bymidter.

Byens rum

Byrådet vedtog i december 2019 den strategiske udviklingsplan for Randers midtby. Der var opmærksomhed på vigtigheden af en fælles retning for byens udvikling og vigtigheden af at have en relevant midtby med gæsten i centrum.

Strategien har fire understrategier, som hver især sætter fokus på vigtige indsatsområder.

- Noget at komme efter
- Inviterende grønne oaser
- Midtby hele døgnet
- Midtby – også om 100 år.

Forvaltningen har med udgangspunkt i midtbystrategien arbejdet med flere byrum i midtbyen. Økonomien har sat rammen for omfanget af projekterne, og der har været fokus på, at projekterne skulle gøre en tydelig forskel uden store budgetter. Strategien pointerer, at midtbyens rolle som mødested i smukke rammer skal fastholdes – både for gæster og beboere. Der skal arbejdes på at skabe synergier mellem forskellige anvendelser, som giver en spændende midtby, der appellerer bredt – både i byens gader og i stueetagerne i bykernen.

Nedenfor vises der før/efter billeder af to områder/pladser i Randers by, der er blevet renoveret de seneste år.

Billede 3.3. Kirketorget før fornyelse



Foto: Randers Kommune

Kirketorget var tidligere et byrum domineret af biltrafik. Der var en udfordring med parkerede biler på pladsen. Stedet var ikke særligt inviterende i forhold til ophold, og fodgængere blev fortrængt af biler. Inventaret på pladsen var gammelt og var en standardvare. Projektet havde til formål at skabe bedre betingelser for fodgængere, invitere til ophold og skabe et byrum med inventar af høj kvalitet som var tilpasset stedet, dets identitet og anvendelse.

Billede 3.4. Kirketorvet efter fornyelse



Foto: Randers Kommune



Billede 3.5. Nye bænke på Kirketorvet



Foto: Randers Kommune

Med gennemførelsen af projektet er opholdskvaliteten på Kirketorvet blevet løftet. Nyt inventar er afstemt til stedets identitet og med stor fokus på kvalitet. I processen har der været inddragelse af aktører og samarbejdspartnere, der iscenesætter stedet og bidrager med liv.

I sommeren 2022 afholdte Randers Kommune en workshop med lokale beboere og cityforeningen med henblik på at etablere en lommepark i byen. Det samlede budget for projektet var ca. 150.000 kr., og projektet blev finansieret af midtbymidler og med særligt fokus på genbrug og budgetvenlige løsninger. Stedet gik fra forfald og slumkarakter til en lille oase i byen, der signalerer, at Randers Kommune gerne vil have en præsentabel by.

Området er en af de primære indgange ind til byen fra mere perifer parkering, hvor et markant antal gående kommer forbi hver dag. Der havde deslige været udfordringer med hjemløse, der etablerede sig bag muren.

Billede 3.6. Lommepark i Vestergade før fornyelse



Foto: Randers kommune

Billede 3.7. Lommepark i Vestergade efter fornyelse



Foto: Randers Kommune



Foto: Randers Kommune

Efter fornyelse fremstod den lille lommepark som en mindre oase på vej ind mod Randers midtby.

I de to sammenligningskommuner Horsens og Silkeborg, er der gennemført større renoveringer af gågaderne, hvor de to kommuner har investeret i en gennemgående renovering af deres gågadesystem.

Bygningsarv og historiske facader

Bykernen i Randers er et fint eksempel på, hvordan bygningskulturlag pakket sammen gennem århundreder kan resultere i en homogen og mangfoldig by, hvor byens historie kan aflæses af de bebyggede strukturer og slyngede, labyrintiske gadeforløb, der stammer helt tilbage fra middelalderens Randers. Dele af bebyggelsen er løbende erstattet af nye bygninger opført i nyere tiders arkitektoniske stilarter, hvorfor det særlige ved Randers er, at samtidig med at man fornemmer middelalderens historiske indvirkning på gaderne, så finder man bygninger – skulder ved skulder – der er opført over en periode på 500 år.

Torve og pladser, hvor der blev handlet, udgør i dag vigtige åndehuller, der folder sig ud og åbner op mellem bygningerne, samt varierer oplevelsen mellem de mere trange gader og stræder. Alt sammen opført i en overskuelig menneskelig skala, som giver bykernen et nærvær, som man kun finder få steder. Strukturer, pladser og bygninger er alle et tandhjul i det samlede hele, og når bygninger forfalder, påvirker det oplevelsen af bykernen.

Når vi tænker på arkitektur, overvejer vi typisk de æstetiske og funktionelle aspekter af bygninger. Arkitektur er dog mere end blot den fysiske struktur. Den fortæller en historie om kulturen og identiteten hos de mennesker, der har designet og bygget den. Samspillet mellem kulturel identitet og bygget miljø er et væsentligt element i at forme samfund og bevare kulturarv.

I Randers er byens facader og gadeforløb en væsentlig del af oplevelsen i byen og afgørende for byens fortælling og identitet. Når vi passer på vores kulturarv, passer vi på byen og vores fælles fortælling.

Billede 3.8. Nyistandsat rådhus løfter helhedsindtrykket på pladsen og eksempel fra Schousgadekvarteret med velholdte facader.



Foto: Randers Kommune

Det byggede miljø afspejler et samfunds kulturelle værdier, overbevisninger og praksis. Gennem historien er arkitektur blevet brugt til at skabe en følelse af sted og tilhørsforhold for enkeltpersoner og samfund. Det har spillet en afgørende rolle i udformningen af vores kollektive identitet og historie. Det nyistandsatte gamle rådhus i Randers by er med til at løfte helhedsindtrykket på pladsen, ligesom de velholdte facader i Schousgadekvarteret er med til at skabe et fint og godt indtryk af byen.

Erfaringer fra områdefornyelse

En områdefornyelse er en 5-årig helhedsorienteret byudviklingsindsats, som har behov for et særligt fokus. Områdefornyelsen er administreret af kommunen, og skal understøtte en positiv udvikling i samarbejde med lokale aktører. De centrale elementer i en områdefornyelse kan være at forbedre byrum – pladser, parker, veje, og stier, at inddrage lokale aktører og borgere, at koordinere fysiske og sociale indsatser, at forbedre boliger og friarealer og at styrke private investeringer i området. Gennem byfornyelsesloven får en kommune hjemmel til at lånefinansiere med op til 95 pct. Det er muligt at støtte forskønnelse på private arealer og bygninger, ligesom det er muligt at støtte facaderenoveringer og ombygninger samt arbejde med klimatilpasning i byen m.m.

Langå

Langå by var indtil 2007 centrum for Langå Kommune, men er nu en del af Randers Kommune. De sidste årtier har Langå oplevet et skift fra at være hovedby med en livlig handel langs hele hovedgaden til at være primært en bosætningsby. Ændringerne kunne tydeligt ses i hovedgaden, Bredgade, hvor flere butikslokaler stod tomme og bygninger forfaldt. Områdefornyelse skulle sætte gang i en væsentlig mental omstilling, hvor byen skulle finde sig selv efter kommunesammenlægning, og samtidig skulle der sættes ind med fysiske forandringer, som skulle løfte den samlede kvalitet i byen, bedre mødesteder i byens rum, sikker skolevej, rekreative faciliteter ved åen, kvalitet i hovedgaden og forbindelse på tværs af banen.

Projektet i hovedgaden var et forsøgsprojekt med fuld statslig refusion. Man ville gerne følge projektet tæt og havde et analyseinstitut til evaluere både før, under og efter, og vi har derfor et materiale til rådighed, der forholder sig til projektet effekt på flere forskellige parametre.

Randers Kommune igangsatte den ordinære områdefornyelse, og i processen indgik kommunen et partnerskab med BaneDanmark, som også investerede i byens forbedringer. I et samarbejde fik man etableret en forbindelse over banen, som blev videreført til terræn, og Langå fik en længeventet forbindelse.

Samlet set er indbyggertallet steget i Langå, private initiativer er vokset, og Langå har fået styrket sin nye identitet som sted for blandt andet musik og kreativitet.

Albæk

Albæk har ligeledes undergået en områdefornyelse, og i dag står et flot fællesskabshus, der har vakt stor stolthed blandt de lokale, ligesom flere samarbejder på tværs af lokalsamfundet er styrkede.

Private følgeinvesteringer

I 2017 blev der indgået en politisk aftale i byrådet, der beskriver, at midlerne til områdefornyelser i Randers Kommune prioriteres i landdistrikterne. Ydermere gives der kun statslig refusion til områdefornyelse i landdistrikterne. Det er dog muligt at prioritere byfornyelsesmidler til midtbyer, såfremt det politisk ønskes.

Der har i en årrække været et nationalt fokus på at løfte landets mellemstore byer. Der er i 2023 afsat en statslig ramme på 180 mio. kr. til at arbejde med forbedringer i landets bymidter på 4-20.000 indbyggere. Randers er således for stor til at søge de afsatte midler med de nuværende fastsatte kriterier.

Det kan mærkes, når kommunen investerer. Det indgyder optimisme og gejst, og får borgerne til selv at bidrage til det fælles tredje. Omvendt kan en negativ udvikling være selvforstærkende, fordi der ikke længere investeres i områder, der mister sin attraktivitet, og det kan fx komme til udtryk ved nedslidte bygninger og fælles arealer. Social- og Boligstyrelsen beskriver blandt andet områdefornyelsens primære formål som et greb til at igangsætte udvikling i problemramte byer og boligområder - med forventning om at styrke grundlaget for private følgeinvesteringer.

Byfornyelseslovens formål handler også om at understøtte udvikling af byer. Af byfornyelseslovens § 1 fremgår det således, at "Lovens formål er at give kommunerne mulighed for at sikre gode boligsociale forhold både i og uden for vækstområder i byerne og på landet".

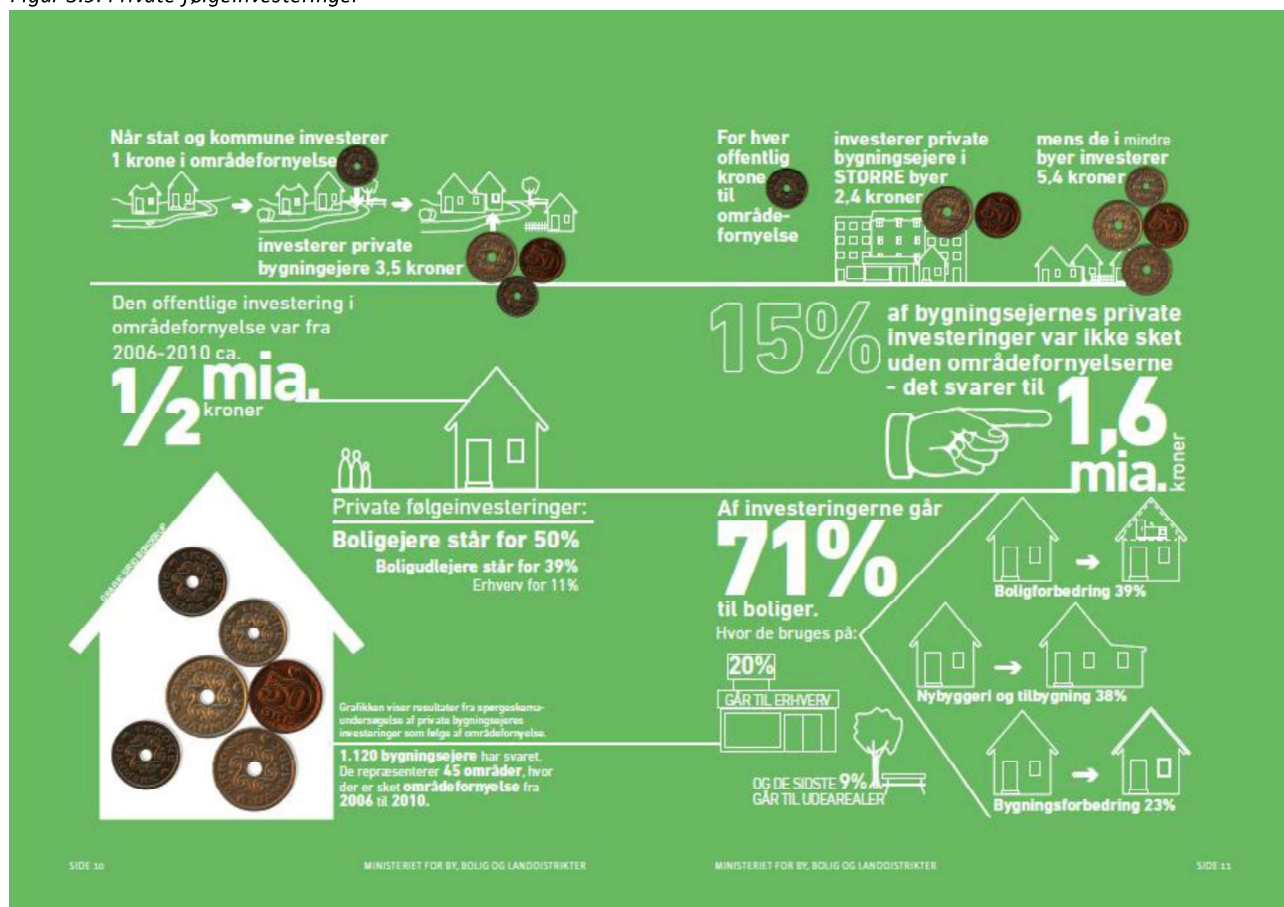
Det daværende ministerium for By, Bolig og landdistrikter udgav i 2015 en rapport, der beskrev, hvordan områdefornyelse motiverer til private investeringer. Ministeriet skrev blandt andet følgende i rapporten *"Det er en god forretning, når stat og kommuner investerer i forbedring af veje, stier og grønne områder eller støtter sociale indsatser i udsatte områder. Det motiverer også de private bygningsejere i området til at investere i forbedringer. For hver offentlig krone, der gives i tilskud til områdefornyelser, investerer bygningsejere i gennemsnit 3,5 kroner i forbedringer af deres ejendom"*.

"Det er en god forretning, når stat og kommuner investerer i forbedring af veje, stier og grønne områder eller støtter sociale indsatser i udsatte områder. Det motiverer også de private bygningsejere i området til at

investere i forbedringer. For hver offentlig krone, der gives i tilskud til områdefornyelser, investerer bygningsejere i gennemsnit 3,5 kroner i forbedringer af deres ejendom.” Citat fra rapporten ”Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse”, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Nedenstående illustration viser meget konkret effekten af private følgeinvesteringer. Som det fremgår af ovenstående citat, vil en enkelt offentlig investeret krone give 3,5 kroner i følgeinvesteringer fra private. I de større byer er effekten på 2,4 kr., mens den stiger til hele 5,4 kroner i mindre byer. Man kan desuden se, at hele 15 pct. af de investeringer private bygningsejere har lavet, ikke ville være lavet, hvis der ikke også havde været offentlige investeringer. Boligejerne står for 50 pct. af de private følgeinvesteringer, boligudlejere står for 39 pct. og erhverv står for 11 pct.

Figur 3.9. Private følgeinvesteringer



Kilde: Rapport "Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse", Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.