

29-08-2025

Fremtidens Randers Kommune

Høringssvar "Boliger i bedre kvalitet"

Randers Kommune har med høringen sat et vigtigt og relevant fokus på boligkvalitet og sociale balancer i byudviklingen. Vi anerkender ønsket om at forbedre boligstandarden i udvalgte områder og reducere koncentrationen af ressourcetsvage beboere i boliger af lav kvalitet. I forlængelse heraf ønsker vi at bidrage med konkrete erfaringer og data, som kan styrke indsatsen og sikre en langsigtet, bæredygtig boligpolitik.

Datadrevet boligudvikling – behov før antagelser

Birch Ejendomme er en datadrevet virksomhed. Vores projektudvikling baserer sig på analyser af boligefterspørgsel, befolkningsudvikling, tomgangstal og flyttemønstre. Det giver os en solid forståelse for, hvilke boligtyper der efterspørges – og af hvem.

Data viser tydeligt, at moderne tæt-lav boliger – f.eks. rækkehuse og dobbelthuse – er særdeles eftertragtede blandt både seniorer, unge familier og enlige. Det er boliger med lav vedligeholdelse, funktionalitet og fællesskabsorienterede omgivelser. De opfylder behov i mange livsfaser og har samtidig lav tomgang, høj udlejningsrate og en bred social sammensætning.

Flyttemønstre og tilflytning – to forskellige mekanismer

Vores erfaring og data viser, at cirka 80 % af beboerne i vores tæt-lav projekter i Randers allerede boede i kommunen. Det er altså ikke tilflytning udefra, men intern mobilitet, der driver efterspørgslen. Når vi skaber nye boligformer, giver vi borgere mulighed for at blive i nærområdet – og ikke flytte væk. Det styrker lokale relationer, fællesskaber og arbejdsmarkedet.

Boligkvalitet handler også om boligvariation

For at sikre social balance og velfungerende boligområder er det afgørende, at kommunen tilbyder et varieret boligudbud. Når ældre får mulighed for at flytte i mere tilgængelige boliger, frigøres parcelhuse til børnefamilier. Det skaber en sund flyttekæde, som revitaliserer ældre villakvarterer og styrker den sociale dynamik i hele kommunen.

Derfor bør en strategi for "boliger i bedre kvalitet" ikke alene fokusere på fysisk renovering af eksisterende boligmasse, men også på at muliggøre nye, moderne boligformer, der matcher borgernes faktiske behov og ønsker.

Perspektiv: Boligkvalitet som del af en international bæredygtighedsdagsorden

Udviklingen af boligområder med høj kvalitet er ikke kun et lokalt anliggende – det er et centralt tema i både den nationale og internationale debat om bæredygtige byer. FN's Verdensmål, særligt mål 11 om bæredygtige byer og lokalsamfund, lægger vægt på inkluderende, sikre og tilgængelige boligområder. Herunder nævnes vigtigheden af boligvariation, social integration og adgang til grønne arealer.

Flere europæiske lande har i nyere boligstrategier understreget betydningen af kompakte, blandede boligområder, hvor forskellige livsfaser og sociale grupper kan mødes. Det matcher erfaringerne fra vores projekter i Randers: Når tæt-lav boligtyper skaber rammer for både unge, børnefamilier og ældre, understøttes en levende lokal flyttekæde og et mere resilient boligmarked.

Der er bred enighed i både forsknings- og boligpolitiske kredse om, at fremtidens boligudbud skal favne flere behov og livsfaser – mellem det klassiske parcelhus og den almene bolig. Her spiller moderne tæt-lav private udlejningsboliger en vigtig rolle som en boligtype, der kombinerer kvalitet, tilgængelighed og sociale rammer – og som skaber flyttekæder på tværs af generationer.”

Det er derfor vores klare anbefaling, at Randers Kommunes strategi for boliger i bedre kvalitet tager højde for de større tendenser, og anerkender, at høj boligkvalitet handler om mere end renovering: Det handler om moderne, fleksible boligformer, som favner borgernes livsforløb – og som indgår i en bæredygtig og langsigtet byudvikling.

Afsluttende bemærkning og opfordring

Vi opfordrer Randers Kommune til at have fokus på kvalitet – ikke kun som teknisk standard, men som et helhedsbegreb, der inkluderer variation i boligtyper, funktionalitet, lokal tilknytning og sociale rammer. Det er disse elementer, der skaber både attraktive byområder og stærke lokalsamfund.

Vi deltager gerne i en videre dialog og stiller vores viden og erfaringer til rådighed for det fremtidige arbejde.

Med venlig hilsen

Birch Ejendomme

Mette Wraa Nielsen

Tlf.nr.: 2778 0932

E-mail: mewni@birchgm.dk