

PERSBERICHT

REKENKAMER UTRECHT: NOG GEEN GROEI ZICHTBAAR IN HET AANDEEL MIDDENHUURSEGMENT

De gemeente Utrecht heeft zich tot doel gesteld om het aantal woningen in het middensegment te vergroten. Sinds 2018 is het doel dat in 2040 25% van de woningvoorraad tot het middensegment behoort. In het nieuwe coalitieakkoord uit 2022 staat als doel dat bij nieuwe woningbouwprojecten 35% van de te realiseren woningen tot het middensegment behoort. De rekenkamer heeft onderzocht hoe dit beleid in de praktijk werkt en stelt vast dat het aandeel middenhuur in de woningvoorraad niet stijgt. Onduidelijk is of en op welke manier het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het realiseren van de gestelde doelen.

De rekenkamer heeft het onderzoek gericht op middenhuur, omdat de gemeente daar sinds 2014 een actieplan voor heeft. Middenhuurwoningen in Utrecht hebben in 2022 een huurprijs tussen de € 763 en € 1.027.

Geen groei zichtbaar van het aandeel middenhuur

De rekenkamer komt tot de conclusie dat het aandeel middenhuur in de woningvoorraad tussen 2019 en 2021 stabiel is gebleven op ongeveer 11%. Er worden weliswaar middenhuurwoningen gebouwd, maar door de groei in de totale woningvoorraad in Utrecht blijft het percentage gelijk. De rekenkamer concludeert dan ook dat niet vastgesteld kan worden op welke manier het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het bereiken van het doel van een vergroot midden(huur)segment.

Om deze doelen wel te bereiken doet de rekenkamer een aantal aanbevelingen.

Maak doel voor middenhuur concreet

De hiervóór genoemde doelen voor het middensegment zijn niet specifiek uitgesplitst naar middenhuur en betaalbare koop. De rekenkamer doet de aanbeveling om dit wel te doen. Daardoor wordt duidelijk hoe groot het aandeel middenhuurwoningen in de totale woningvoorraad in 2040 moet zijn. Het maakt ook duidelijk hoe groot het percentage middenhuurwoningen moet zijn bij nieuwe woningbouwprojecten. Daarnaast beveelt de rekenkamer aan om de doelen uit te werken op wijkniveau en in woningbouwprojecten. Naast doelen voor het middensegment wil de gemeente Utrecht bij deze projecten ook nog andere ambities realiseren, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid en parkeren. Op dit

moment stapelen verschillende doelen en ambities van de gemeente zich op in woningbouwprojecten. Het is lastig om tussen deze doelen en ambities te kiezen bij projecten. Omdat doelen voor het middensegment niet goed op wijkniveau zijn uitgewerkt zijn deze onvoldoende richtinggevend in woningbouwprojecten. Daardoor is het moeilijk om het doel voor middenhuur vast te houden en te realiseren.

Maak duidelijk of middenhuur ook gerealiseerd wordt en rapporteer daarover aan gemeenteraad

Om de ontwikkelingen in het middenhuursegment te monitoren, rapporteert de gemeente Utrecht over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwachte in aanbouw te nemen. Op de daadwerkelijke realisatie van woningen in het middenhuursegment heeft de gemeente beperkt zicht. De rekenkamer beveelt aan om het zicht op realisatie te verbeteren en om hierover ook aan de gemeenteraad te rapporteren. Daardoor wordt duidelijker of het doel ook wordt bereikt.

Breng meer structuur in sturing projecten

De rekenkamer concludeert dat niet duidelijk is hoe in woningbouwprojecten door de gemeente eraan wordt gewerkt om het doel voor middenhuur te behalen. De rekenkamer beveelt aan om in die projecten een meer vaste, gestructureerde en inzichtelijke manier van werken te hanteren. Het gaat dan zowel om de keuze tussen verschillende doelen, de aanpak om die doelen te bereiken, en het zicht houden op de effectiviteit van de gemeentelijke aanpak om zo nodig bij te kunnen sturen.

Noot voor de redactie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gerth Molenaar, secretaris van de rekenkamer, tel. 06-49754300. Het rapport Middenhuur: meer grip op groei en meer informatie over de Rekenkamer Utrecht vindt u op <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer/>. Mits met bronvermelding (Rekenkamer Utrecht, 2023) kunt u gebruik maken van de figuren uit het rapport (format PDF beschikbaar). Aanvragen via rekenkamer@utrecht.nl.

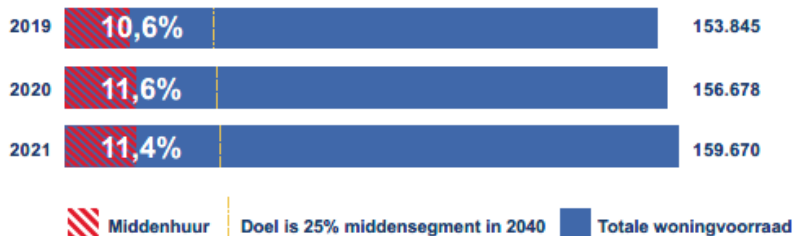
Stadhuisbrug 1 Utrecht
Postbus 16200, 3500CE Utrecht
030-286 13 91 | [utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer](https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer)



MIDDENHUUR: MEER GRIP OP GROEI

Rekenkamer concludeert: niet vast te stellen
of gemeentebestuur bijdraagt aan het vergroten
van het midden(huur)segment.

Het middenhuursegment blijft als percentage in
de totale woningvoorraad vrijwel stabiel (11%).



Aanbevelingen

