

Aangepaste voorwaarden middenhuur mei 2022

Ter vervanging van tabel II onderdeel Middenhuur uit de Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

Aangepaste voorwaarden middenhuur	
Voor middenhuurwoningen hanteren we de volgende voorwaarden:	
- Als bovengrens van het middenhuursegment hanteren we een kale huur van maximaal €966,15 (prijspeil 1-1-2019), jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode' op basis van de reeks 2015 = 100. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens. - Als bovengrens van het middensegment hanteren we een kale huur van maximaal € 1037,30 (prijspeil 1-1-2022). Jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens+1%' volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens.	
- Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan inflatie volgens de jaar-op-jaarmethode' van 'CPI alle huishoudens' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%. - Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.	
- In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan een gebruikersoppervlak (GBO), van minimaal 50 m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 GBO bij een kale huur van 950 euro per maand (prijspeil 2018). - Voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', is een gebruikersoppervlak (GBO) vastgesteld van minimaal 40 m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 60 m2 GBO bij een kale huur van €966,15 per maand (prijspeil 1-1-2019). - In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan een gebruikersoppervlak (GBO) conform onderstaande tabellen.	
- Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en oppervlak zijn een drietal geografische zones van toepassing: - Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m2 GBO), bestaande uit gebieden 'binnenstad' en 'Stationsgebied' - Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 60 m2, bestaande uit 'Merwedekanaalzone' en 'Leidsche Rijn Centrum' - Zone C: Stedelijk (50-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 65 m2, bestaande uit de gehele gemeente Utrecht met uitzondering van de gebieden die behoren tot Zone A of B. - Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kan de Raad een (deel) van het gebied aanwijzen als Zone B. Het gaat dan in beginsel om nieuwe stedelijke knooppunten uit de RSU	
- Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. - Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.	

- De inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 48x de maandhuur.
- De minimale inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.

Toelichting: Voor het aanbieden van woningen gelden de bepalingen van de (regionale) huisvestingsverordening.

Hardheid bij toepassingen

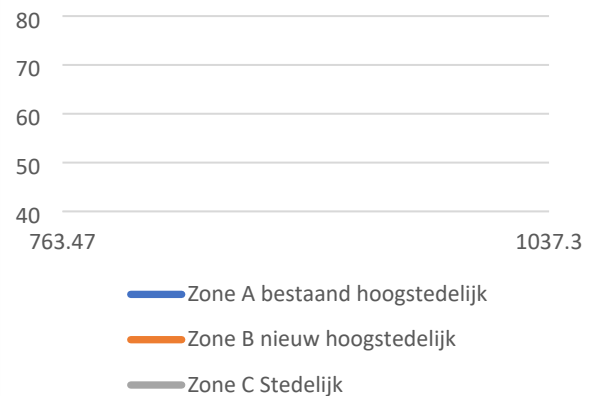
- Burgemeester en wethouders kunnen omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de voorwaarden in deze bijlage. Burgemeester en wethouders rapporteren hier jaarlijks over via het MPR.

TABEL KALE HUURPRIJS en GBO per ZONE (prijspeil 1-1-2022):

ZONE A BESTAAND HOOGSTEDELIJK 40-60 GBO				ZONE B NIEUW HOOGSTEDELIJK 40-80 gem 60 GBO				ZONE C STEDELIJK 50-80 gem 65 GBO			
Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30	Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30	Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:		€ 13,69		Toename huur per m² gbo in 2022:		€ 6,85		Toename huur per m² gbo in 2022:		€ 9,13	
huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo		huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo		huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo	
€ 763,47	40	€ 19,09		€ 763,47	40	€ 19,09		€ 763,47	50	€ 15,27	
€ 777,16	41	€ 18,96		€ 770,32	41	€ 18,79		€ 772,60	51	€ 15,15	
€ 790,85	42	€ 18,83		€ 777,16	42	€ 18,50		€ 781,73	52	€ 15,03	
€ 804,54	43	€ 18,71		€ 784,01	43	€ 18,23		€ 790,85	53	€ 14,92	
€ 818,24	44	€ 18,60		€ 790,85	44	€ 17,97		€ 799,98	54	€ 14,81	
€ 831,93	45	€ 18,49		€ 797,70	45	€ 17,73		€ 809,11	55	€ 14,71	
€ 845,62	46	€ 18,38		€ 804,54	46	€ 17,49		€ 818,24	56	€ 14,61	
€ 859,31	47	€ 18,28		€ 811,39	47	€ 17,26		€ 827,36	57	€ 14,52	
€ 873,00	48	€ 18,19		€ 818,24	48	€ 17,05		€ 836,49	58	€ 14,42	
€ 886,69	49	€ 18,10		€ 825,08	49	€ 16,84		€ 845,62	59	€ 14,33	
€ 900,38	50	€ 18,01		€ 831,93	50	€ 16,64		€ 854,75	60	€ 14,25	
€ 914,08	51	€ 17,92		€ 838,77	51	€ 16,45		€ 863,87	61	€ 14,16	
€ 927,77	52	€ 17,84		€ 845,62	52	€ 16,26		€ 873,00	62	€ 14,08	
€ 941,46	53	€ 17,76		€ 852,46	53	€ 16,08		€ 882,13	63	€ 14,00	
€ 955,15	54	€ 17,69		€ 859,31	54	€ 15,91		€ 891,26	64	€ 13,93	
€ 968,84	55	€ 17,62		€ 866,16	55	€ 15,75		€ 900,38	65	€ 13,85	
€ 982,53	56	€ 17,55		€ 873,00	56	€ 15,59		€ 909,51	66	€ 13,78	
€ 996,22	57	€ 17,48		€ 879,85	57	€ 15,44		€ 918,64	67	€ 13,71	
€ 1.009,91	58	€ 17,41		€ 886,69	58	€ 15,29		€ 927,77	68	€ 13,64	
€ 1.023,61	59	€ 17,35		€ 893,54	59	€ 15,14		€ 936,89	69	€ 13,58	
€ 1.037,30	60	€ 17,29		€ 900,38	60	€ 15,01		€ 946,02	70	€ 13,51	
				€ 907,23	61	€ 14,87		€ 955,15	71	€ 13,45	
				€ 914,08	62	€ 14,74		€ 964,28	72	€ 13,39	
				€ 920,92	63	€ 14,62		€ 973,40	73	€ 13,33	
				€ 927,77	64	€ 14,50		€ 982,53	74	€ 13,28	
				€ 934,61	65	€ 14,38		€ 991,66	75	€ 13,22	
				€ 941,46	66	€ 14,26		€ 1.000,79	76	€ 13,17	
				€ 948,30	67	€ 14,15		€ 1.009,91	77	€ 13,12	
				€ 955,15	68	€ 14,05		€ 1.019,04	78	€ 13,06	
				€ 961,99	69	€ 13,94		€ 1.028,17	79	€ 13,01	
				€ 968,84	70	€ 13,84		€ 1.037,30	80	€ 12,97	
				€ 975,69	71	€ 13,74					
				€ 982,53	72	€ 13,65					
				€ 989,38	73	€ 13,55					
				€ 996,22	74	€ 13,46					
				€ 1.003,07	75	€ 13,37					
				€ 1.009,91	76	€ 13,29					
				€ 1.016,76	77	€ 13,20					
				€ 1.023,61	78	€ 13,12					
				€ 1.030,45	79	€ 13,04					
				€ 1.037,30	80	€ 12,97					

Gebaseerd op inflatie december-december conform berekening uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3 (2,3+1%)

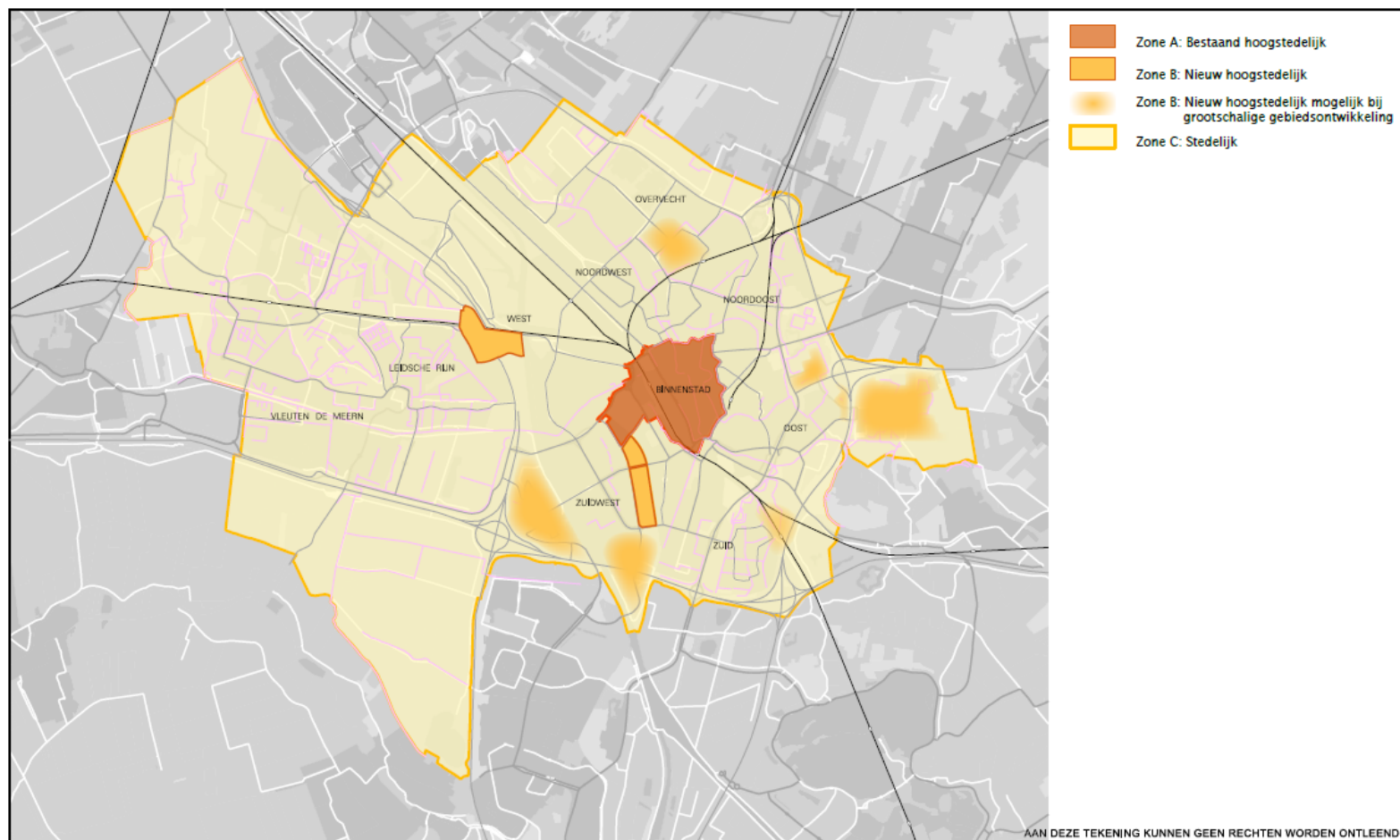
relatie prijs/m2 per zone



HISTORIE GRENZEN

Jaar	Ondergrens bij 50 m2 GBO*	Bovengrens bij 80 m2 GBO*
2014	€ 699,49	€ 900,-
2018	€ 710,69	€ 950,-
2019	€ 720,43	€ 966,15
2020	€ 737,14	€ 991,55
2021	€ 752,33	€ 1004,16
2022	€ 763,47	€ 1037,30

KAARTEN ZONERING



Gemeente Utrecht

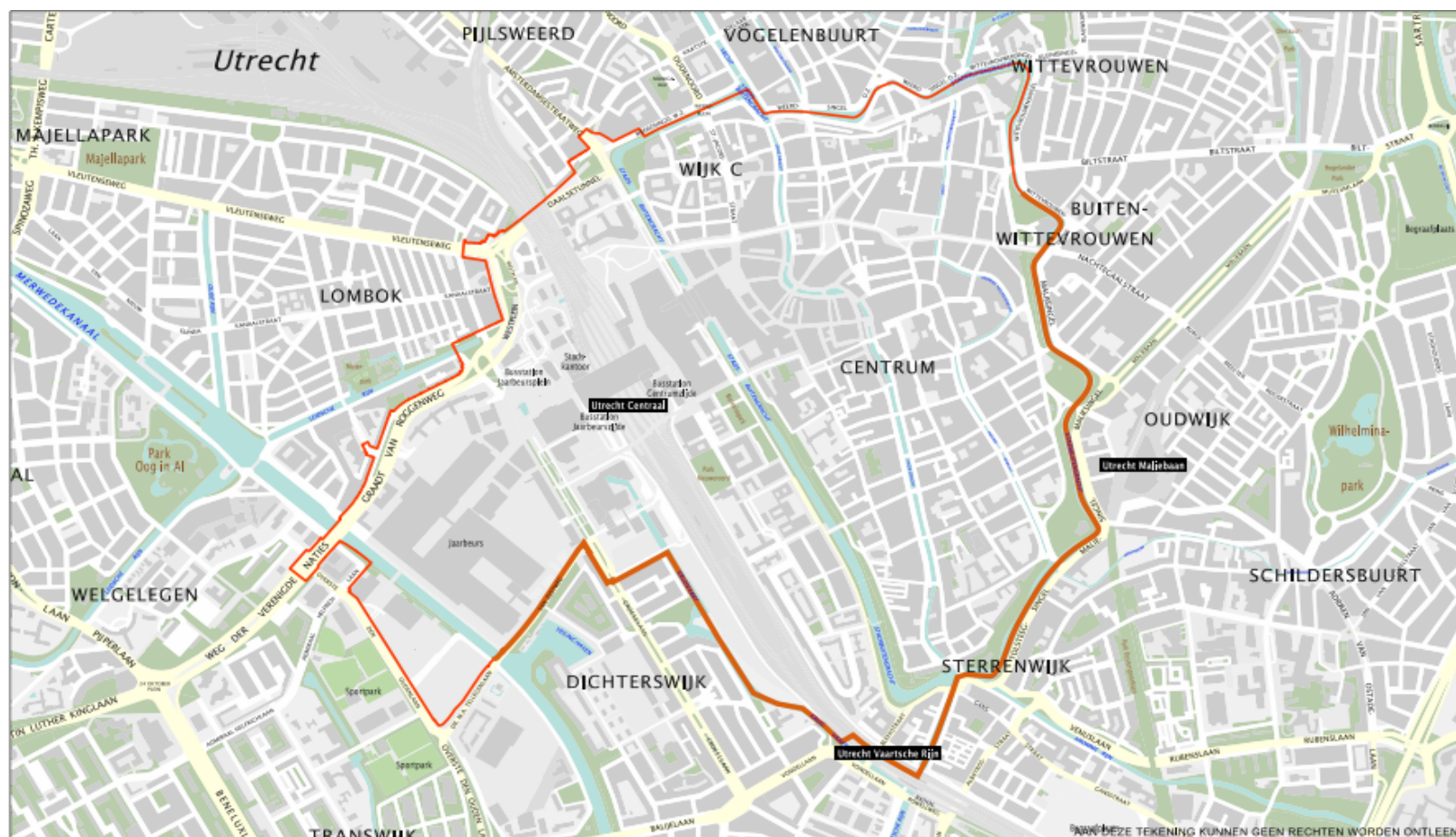
Actieplan Middenhuur

05-01-2022

1: 90000

A4

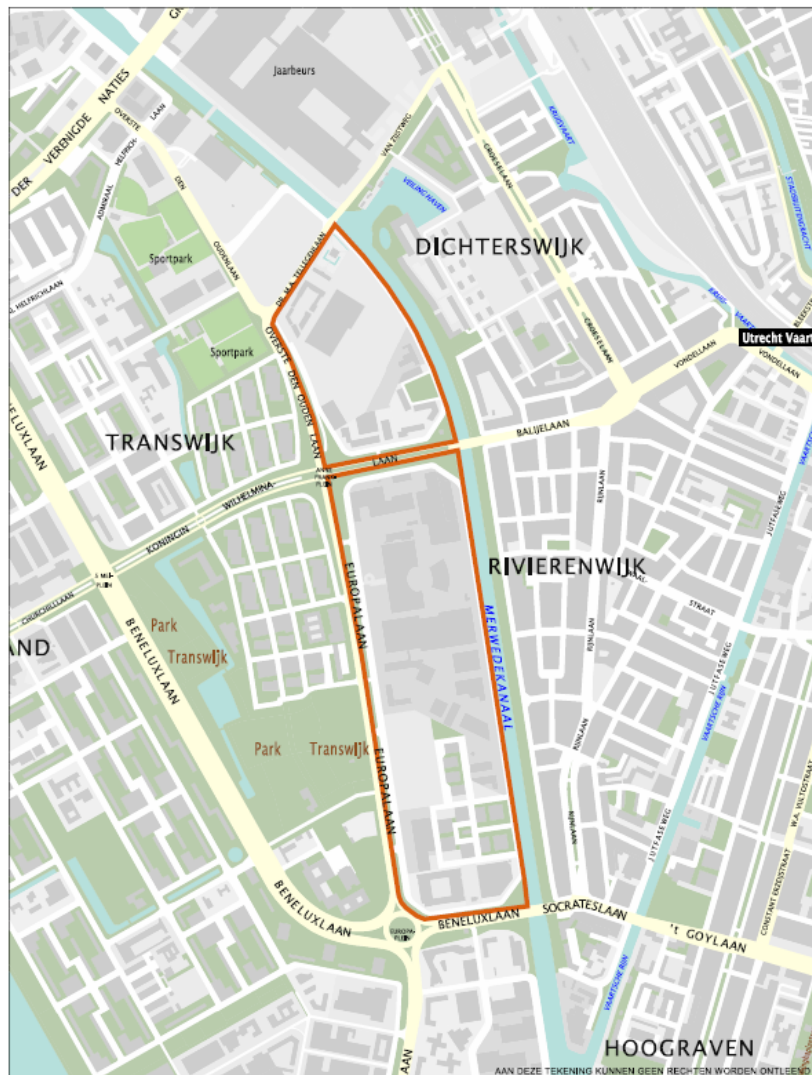
ONTWERPSTUDIO@UIMTE



Stationsgebied en Binnenstad **Zone A Voorwaarden Middenhuur 2022**

10-01-2022
 1: 15000
 A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE
 Kaart actieplan middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Merwedekanaalzone Deelgebied 4 en 5 **Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022**

10-01-2022
 1: 10000
 A4

ONTWERPSTUDIO@UIMTE

Kaart_schilpplan_middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Leidsche Rijn centrum Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022

1: 10000

A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn