

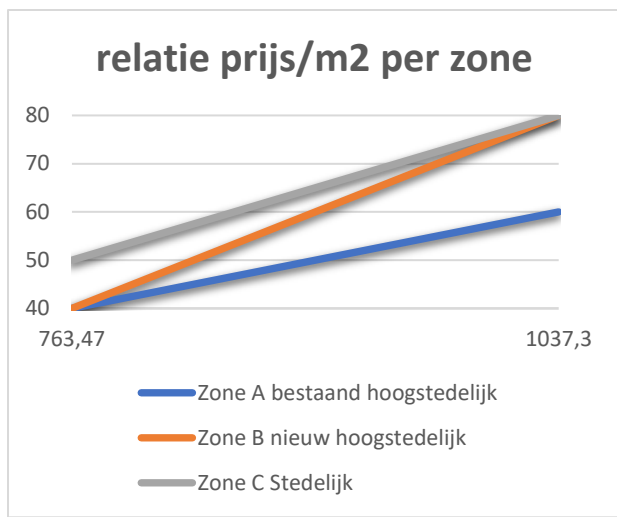
Wijzigingen **Aangepaste voorwaarden middenhuur april 2022** ten opzichte van
Tabel II onderdeel Middenhuur uit de Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

<u>Aangepaste vvoorwaarden middenhuur</u>
Voor middenhuurwoningen hanteren we <u>(conform het Actieplan middenhuur)</u> de volgende voorwaarden:
Als bovengrens van het middenhuursegment hanteren we een kale huur van maximaal €966,15 <u>€1037,30</u> (prijspeil 1-1- 2019 <u>2022</u>), jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens' <u>+1% volgens de 'jaar-op-jaarmethode' volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.</u> op basis van de reeks 2015 = 100. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de <u>liberalisatiegrens</u>
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%. <u>de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.</u>
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). <u>een gebruikersoppervlak (GBO) conform onderstaande tabellen.</u>
- Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en oppervlak zijn een drietal geografische zones van toepassing: <u>Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m2 GBO), bestaande uit gebieden 'binnenstad' en 'Stationsgebied'</u> <u>Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 60 m2, bestaande uit 'Merwedekanaalzone' en 'Leidsche Rijn Centrum'</u> <u>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.</u> <u>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</u> <u>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).</u>
Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. <u>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.</u>
De inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 428 <u>x</u> de maandhuur.
Toelichting: Voor het aanbieden van woningen gelden de bepalingen van de (regionale) huisvestingsverordening. (betreft uitwerking Actieplan Middenhuur)
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		€ 770,32	51	€ 15,10	
€ 790,85	42	€ 18,83		€ 777,16	42	€ 18,50		€ 777,16	52	€ 14,95	
€ 804,54	43	€ 18,71		€ 784,01	43	€ 18,23		€ 784,01	53	€ 14,79	
€ 818,24	44	€ 18,60		€ 790,85	44	€ 17,97		€ 790,85	54	€ 14,65	
€ 831,93	45	€ 18,49		€ 797,70	45	€ 17,73		€ 797,70	55	€ 14,50	
€ 845,62	46	€ 18,38		€ 804,54	46	€ 17,49		€ 804,54	56	€ 14,37	
€ 859,31	47	€ 18,28		€ 811,39	47	€ 17,26		€ 811,39	57	€ 14,23	
€ 873,00	48	€ 18,19		€ 818,24	48	€ 17,05		€ 818,24	58	€ 14,11	
€ 886,69	49	€ 18,10		€ 825,08	49	€ 16,84		€ 825,08	59	€ 13,98	
€ 900,38	50	€ 18,01		€ 831,93	50	€ 16,64		€ 831,93	60	€ 13,87	
€ 914,08	51	€ 17,92		€ 838,77	51	€ 16,45		€ 838,77	61	€ 13,75	
€ 927,77	52	€ 17,84		€ 845,62	52	€ 16,26		€ 845,62	62	€ 13,64	
€ 941,46	53	€ 17,76		€ 852,46	53	€ 16,08		€ 852,46	63	€ 13,53	
€ 955,15	54	€ 17,69		€ 859,31	54	€ 15,91		€ 859,31	64	€ 13,43	
€ 968,84	55	€ 17,62		€ 866,16	55	€ 15,75		€ 866,16	65	€ 13,33	
€ 982,53	56	€ 17,55		€ 873,00	56	€ 15,59		€ 873,00	66	€ 13,23	
€ 996,22	57	€ 17,48		€ 879,85	57	€ 15,44		€ 879,85	67	€ 13,13	
€ 1.009,91	58	€ 17,41		€ 886,69	58	€ 15,29		€ 886,69	68	€ 13,04	
€ 1.023,61	59	€ 17,35		€ 893,54	59	€ 15,14		€ 893,54	69	€ 12,95	
€ 1.037,30	60	€ 17,29		€ 900,38	60	€ 15,01		€ 900,38	70	€ 12,86	
				€ 907,23	61	€ 14,87		€ 907,23	71	€ 12,78	
				€ 914,08	62	€ 14,74		€ 914,08	72	€ 12,70	
				€ 920,92	63	€ 14,62		€ 920,92	73	€ 12,62	
				€ 927,77	64	€ 14,50		€ 927,77	74	€ 12,54	
				€ 934,61	65	€ 14,38		€ 934,61	75	€ 12,46	
				€ 941,46	66	€ 14,26		€ 941,46	76	€ 12,39	
				€ 948,30	67	€ 14,15		€ 948,30	77	€ 12,32	
				€ 955,15	68	€ 14,05		€ 955,15	78	€ 12,25	
				€ 961,99	69	€ 13,94		€ 961,99	79	€ 12,18	
				€ 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					

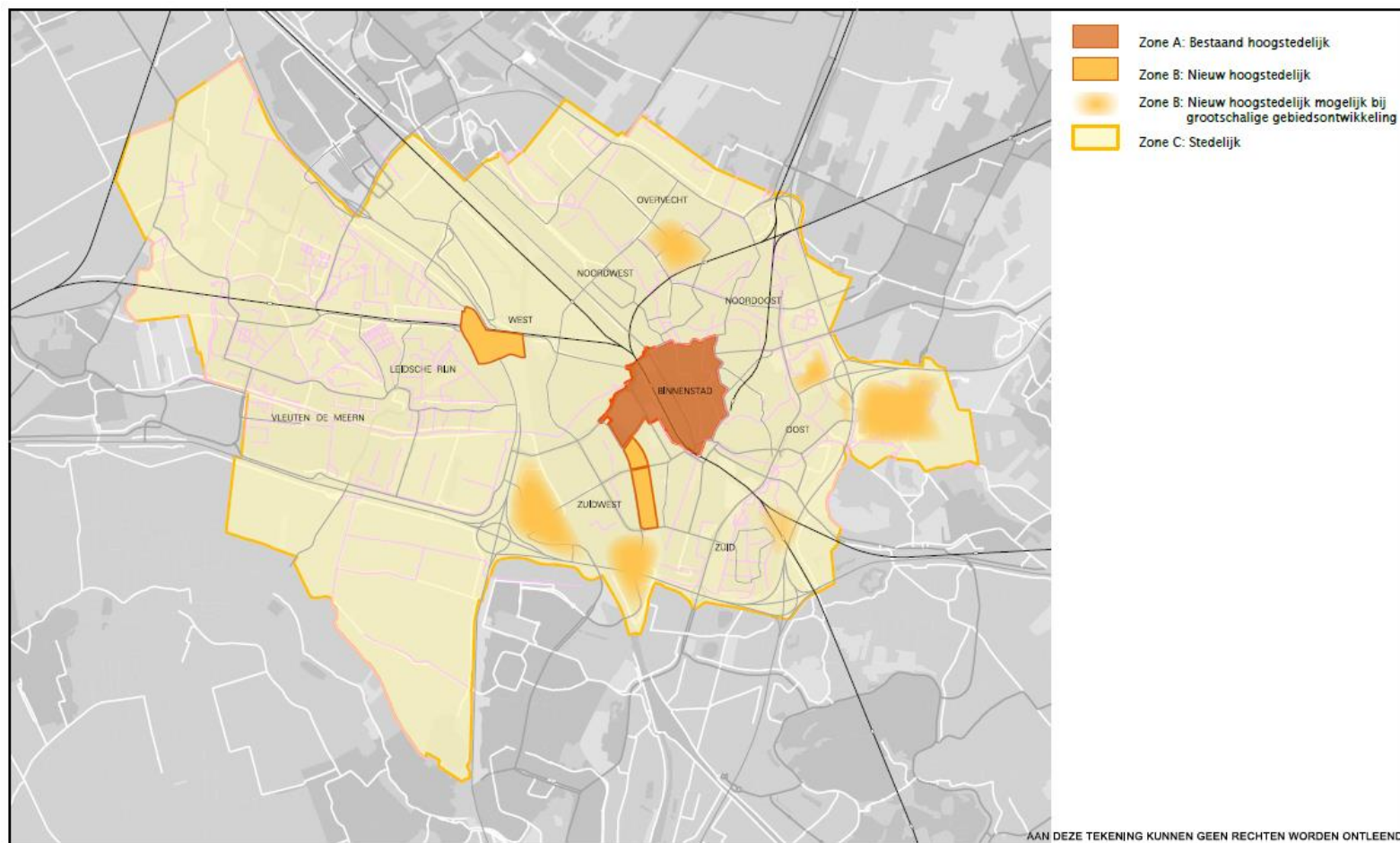
Gebaseerd op inflatie december-december conform berekening uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3 (2,3+1%)

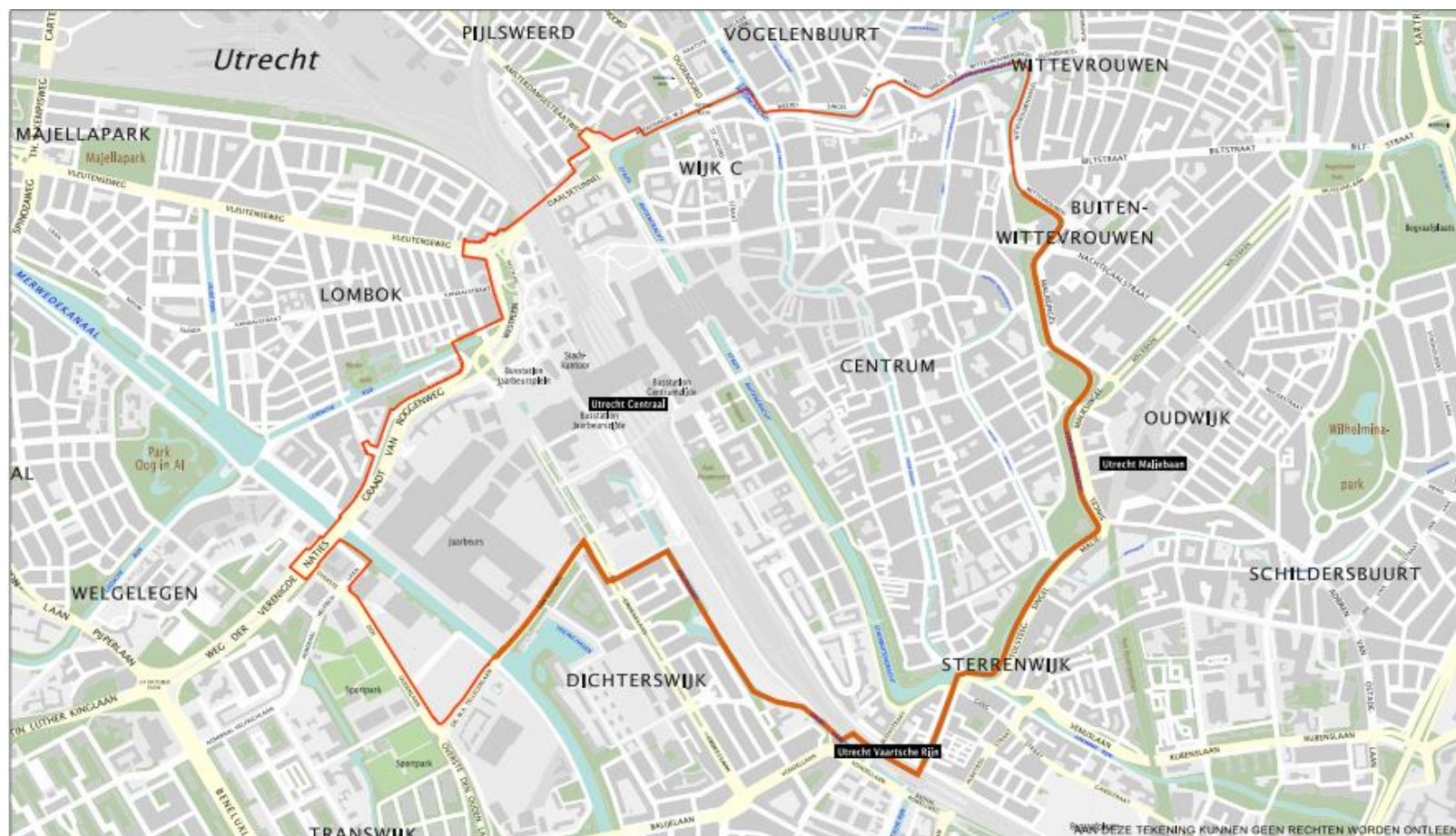


HISTORIE GRENZEN

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

KAARTEN ZONERING



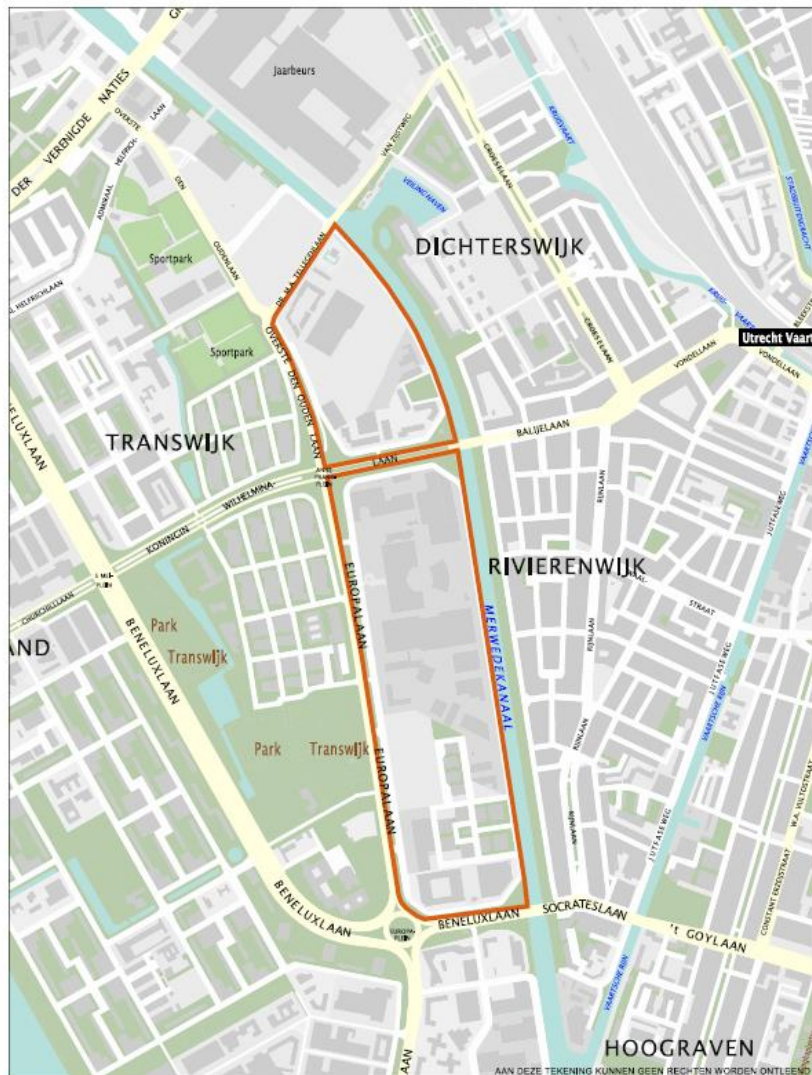


Stationsgebied en Binnenstad **Zone A Voorwaarden Middenhuur 2022**

10-01-2022
 1: 15000
 A4

ONTWERPSTUDIO@UIMTE

Kaart actieplan middenhuur.dgn



Merwedekanaalzone Deelgebied 4 en 5
Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO@UIMTE

Kaart_alleplan_middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Leidsche Rijn centrum Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022

1: 10000

A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn