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 middensegment hanteren we een kale huur van maximaal € 1037,30 (prijspeil 1-1-2022). Jaarlijks te indexeren met de 'çonsumentenprijsindex (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 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) conform onderstaande tabellen.
• Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en oppervlak zijn een drietal geografische zones van toepassing: o Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m2 GBO), bestaande uit gebieden 'binnenstad' en 'Stationsgebied' o Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 60 m2, bestaande uit 'Merwedekanaalzone' en 'Leidsche Rijn Centrum' o 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. 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 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

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 13,69

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 777,16	41	€ 18,96
€ 790,85	42	€ 18,83
€ 804,54	43	€ 18,71
€ 818,24	44	€ 18,60
€ 831,93	45	€ 18,49
€ 845,62	46	€ 18,38
€ 859,31	47	€ 18,28
€ 873,00	48	€ 18,19
€ 886,69	49	€ 18,10
€ 900,38	50	€ 18,01
€ 914,08	51	€ 17,92
€ 927,77	52	€ 17,84
€ 941,46	53	€ 17,76
€ 955,15	54	€ 17,69
€ 968,84	55	€ 17,62
€ 982,53	56	€ 17,55
€ 996,22	57	€ 17,48
€ 1.009,91	58	€ 17,41
€ 1.023,61	59	€ 17,35
€ 1.037,30	60	€ 17,29

ZONE B NIEUW HOOGSTEDELIJK 40–80 gem 60 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 6,85

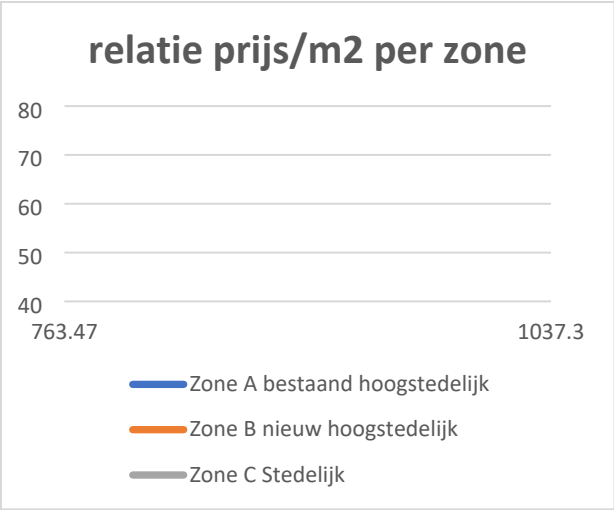
huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 770,32	41	€ 18,79
€ 777,16	42	€ 18,50
€ 784,01	43	€ 18,23
€ 790,85	44	€ 17,97
€ 797,70	45	€ 17,73
€ 804,54	46	€ 17,49
€ 811,39	47	€ 17,26
€ 818,24	48	€ 17,05
€ 825,08	49	€ 16,84
€ 831,93	50	€ 16,64
€ 838,77	51	€ 16,45
€ 845,62	52	€ 16,26
€ 852,46	53	€ 16,08
€ 859,31	54	€ 15,91
€ 866,16	55	€ 15,75
€ 873,00	56	€ 15,59
€ 879,85	57	€ 15,44
€ 886,69	58	€ 15,29
€ 893,54	59	€ 15,14
€ 900,38	60	€ 15,01
€ 907,23	61	€ 14,87
€ 914,08	62	€ 14,74
€ 920,92	63	€ 14,62
€ 927,77	64	€ 14,50
€ 934,61	65	€ 14,38
€ 941,46	66	€ 14,26
€ 948,30	67	€ 14,15
€ 955,15	68	€ 14,05
€ 961,99	69	€ 13,94
€ 968,84	70	€ 13,84
€ 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

ZONE C STEDELIJK 50–80 gem 65 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 9,13

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	50	€ 15,27
€ 772,60	51	€ 15,15
€ 781,73	52	€ 15,03
€ 790,85	53	€ 14,92
€ 799,98	54	€ 14,81
€ 809,11	55	€ 14,71
€ 818,24	56	€ 14,61
€ 827,36	57	€ 14,52
€ 836,49	58	€ 14,42
€ 845,62	59	€ 14,33
€ 854,75	60	€ 14,25
€ 863,87	61	€ 14,16
€ 873,00	62	€ 14,08
€ 882,13	63	€ 14,00
€ 891,26	64	€ 13,93
€ 900,38	65	€ 13,85
€ 909,51	66	€ 13,78
€ 918,64	67	€ 13,71
€ 927,77	68	€ 13,64
€ 936,89	69	€ 13,58
€ 946,02	70	€ 13,51
€ 955,15	71	€ 13,45
€ 964,28	72	€ 13,39
€ 973,40	73	€ 13,33
€ 982,53	74	€ 13,28
€ 991,66	75	€ 13,22
€ 1.000,79	76	€ 13,17
€ 1.009,91	77	€ 13,12
€ 1.019,04	78	€ 13,06
€ 1.028,17	79	€ 13,01
€ 1.037,30	80	€ 12,97

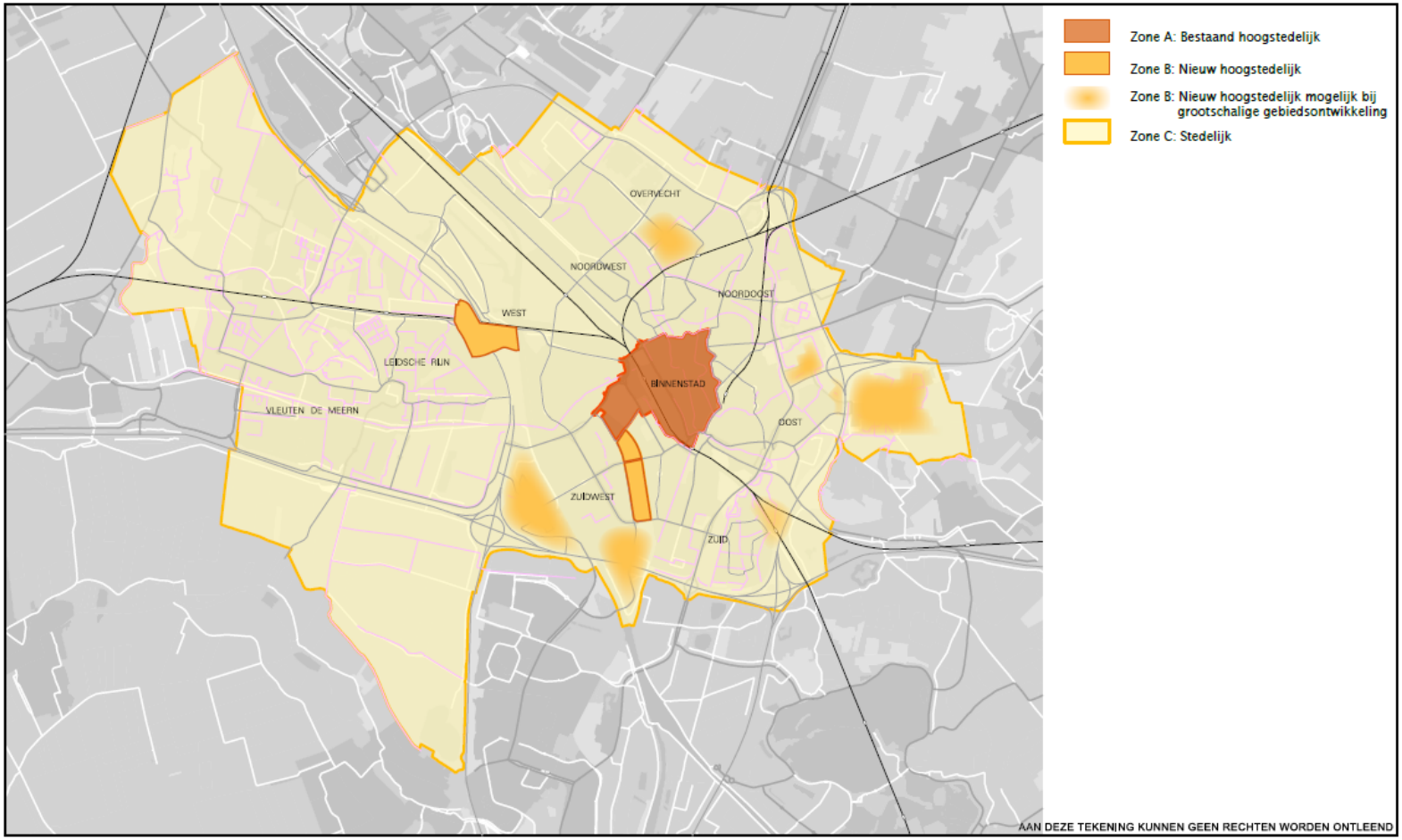
Gebaseerd op inflatie december-december conform berekening uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3 (2,3+1%)



HISTORIE GRENZEN

Jaar	Ondergrens bij 50 m2 GBO*	Bovengrens bij 80 m2 GBO*
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

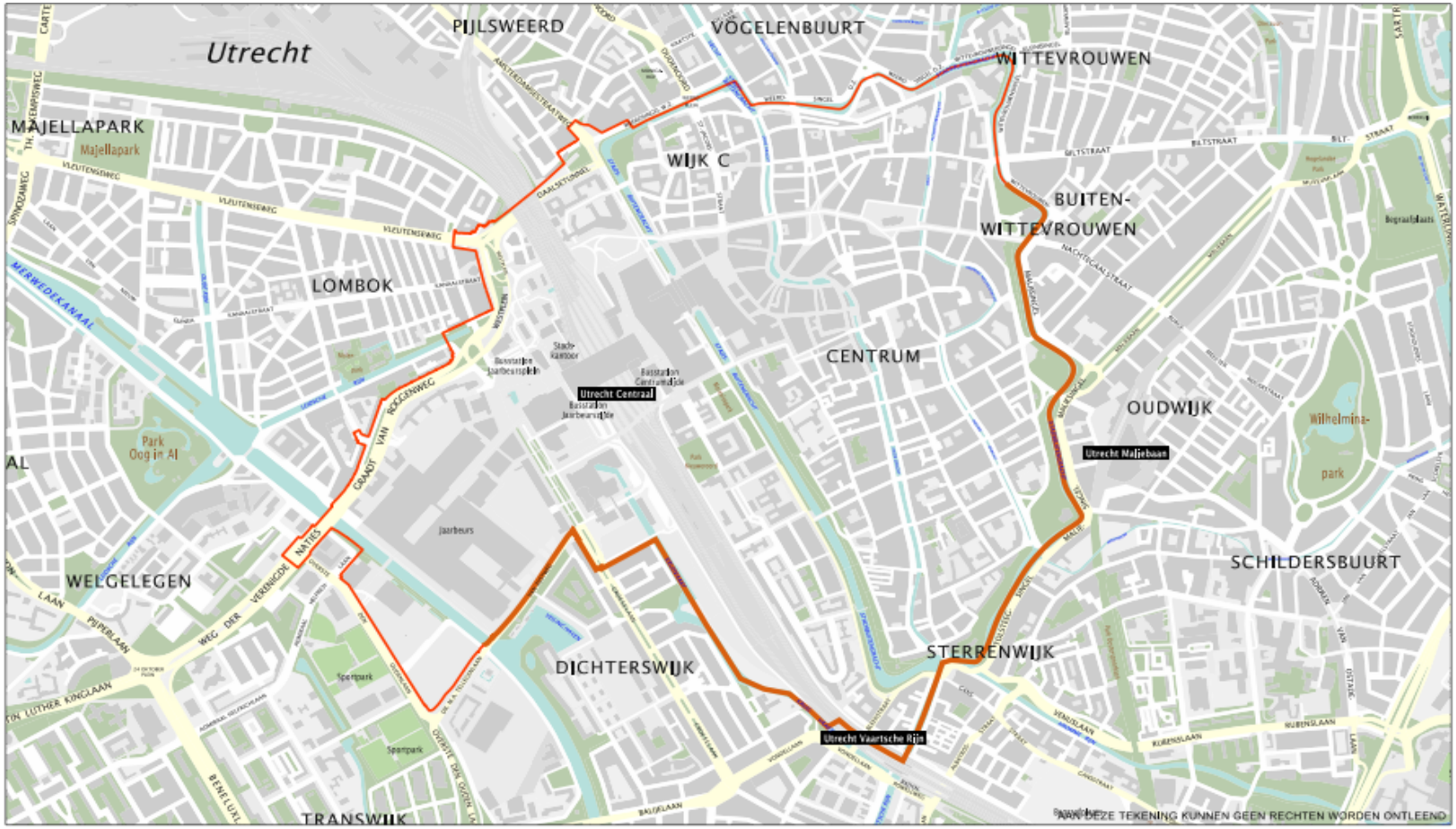


Gemeente Utrecht

Actieplan Middenhuur

05-01-2022
1: 90000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE



Gemeente Utrecht

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_actieplan_middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Leidsche Rijn centrum

Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO RUIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn