Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Wijziging voorwaarden middenhuur

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Ronald van de Hoef
Zaaknummer	9581472
Jaargang en nummer	2022, nr. 49
Vergaderdatum Raad	10 maart 2022
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De voorwaarden middenhuur, zoals opgenomen in de Woonvisie, bijlage II ‘Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ aan te passen met de volgende wijzigingen:
   a. Aanpassen van de geografische zonering met het toevoegen van een zone B ‘Nieuw Hoogstedelijk’ voor toekomstige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling in de lijn van de RSU, waarbij
      - een gebruiksoppervlak (GBO) geldt van minimaal 40m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 (GBO) bij een kale huur gelijk aan de bovengrens van het middenhuursegment (€1037,30, prijspeil 2022) en een gemiddelde grootte van de middenhuurwoningen van 60 m2 (GBO);
      - De gebieden Merwedekanaalzone 4 en 5 worden opgenomen in deze nieuwe zone B ‘Nieuw Hoogstedelijk’;
   b. Voor geografische zone C ‘Stedelijk’ een gemiddelde woninggrootte van 65 m2 (GBO) toe te voegen;
   c. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment aan te passen naar een jaarlijkse indexatie met de 'consumentenprijsindex (CPI) conform de berekening in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3
      Het is niet toegestaan gedurende de exploitatietermijn een middenhuurwoning voor een hogere prijs dan deze bovengrens te verhuren. Er kan dan ook geen sprake zijn van huurverhogingen tot boven de bovengrens gedurende een verhuurperiode of bij een verandering van huurder.
   d. Verlagen van de maximale minimale inkomenseis naar 42 keer de maandhuur;
   e. Toevoegen van de voorwaarde om op gemeentelijke grondlocaties een middenhuurwoning minimaal 25 jaar in dit segment te verhuren, waarbij geldt dat na afloop van deze periode geen economische meerwaarde hoeft te worden afgedragen;
   f. Verhogen van de bescherming van huurders, door te verlangen dat bij middenhuurwoningen in het huurcontract en/of de algemene voorwaarden is vastgelegd dat bij klachten en meningsverschillen worden voorgelegd aan de huurcommissie. Dit geldt ook voor klachten over te hoge servicekosten.

2. De aangepaste voorwaarden middenhuur in te laten gaan per 1-5-2022 en van toepassing te verklaren op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC (intentiedocument dat vastgesteld wordt door college volgens het Utrecht Plan Proces) is vastgesteld, danwel tenderprocedure is gestart of overeenkomst met ontwikkelaars is vastgesteld, waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.

3. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens in te laten gaan met terugwerkende kracht vanaf 1-1- 2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017.

4. De ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur per mei 2022’ te beschouwen als actualisatie van het onderdeel ‘Middenhuur’ in bijlage II Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ van de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ en als onderdeel van het thematische beleid en de internetpaginahttps://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematischbeleid/ hierop aan te passen.

5. Bij een voorgenomen afwijking van de kaders van het Actieplan middenhuur, bijvoorbeeld omwille van de ruimtelijke kwaliteit, integrale kwaliteit of economische haalbaarheid, wordt een voorstel hiertoe aan de raad voorgelegd,

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering gehouden op 10 maart 2022.

De griffier,

Merel van Hall

De voorzitter,

Sharon A.M. Dijksma

Signed By: Dijksma, Sharon A.M. <s.dijksma@utrecht.nl>
17/03/2022 14:03:13 CET
ID: a70d92b6-4c0a-4f94-bae5-0ebff5c473bc
Auth: Scribble

Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
17/03/2022 14:29:59 CET
ID: a70d92b6-4c0a-4f94-bae5-0ebff5c473bc
Auth: Scribble