

Bundel – Commissie Ruimte van 17 september 2026

- 1 Opening
- 2 Vaststellen van de agenda van 10 september 2026
- 3 Initiatiefvoorstel 'Openbaarmaking geheime bijlagen over schadevergoeding Klépierre trappen Moreelsebrug'
Wethouder: Voortman *Beleidssterrein: Ruimtelijke Ontwikkeling*
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Ingediend door: Gert Dijkstra (EenUtrecht).
Het initiatiefvoorstel beoogt de raad het voornemen te laten vaststellen om de geheimhouding op bijlagen bij de vaststellingsovereenkomst met Klépierre over de trappen van de Moreelsebrug op te heffen en deze openbaar te maken.
Dossier 5179 voorblad.pdf
Initiatiefvoorstel Openbaarmaking geheime bijlagen over schadevergoeding Klépierre trappen Moreelsebrug
- 3.1 Raadsbrief Reactie initiatiefvoorstel Openbaarmaking geheime bijlage schadevergoeding Klépierre trappen Moreelsebrug
Raadsbrief Reactie initiatiefvoorstel Openbaarmaking geheime bijlage schadevergoeding Klépierre trappen Moreelsebrug
- 4 Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht 2025
Wethouder: Sienot, Beleidssterrein: Wonen
Indicatieve behandeltijd: 115 minuten
Geagendeerd door: D66, GroenLinks/PvdA, PvdD, Student & Starter, BIJ1, VVD, UtrechtNu!, ChristenUnie, Stadsbelang Utrecht, DENK, CDA.
De agenderende fracties willen over deze brief met de commissie in gesprek.
Aanleiding zijn de cijfers onder meer over de aanhoudende druk op de woningmarkt, de ontwikkelingen in de woningvoorraad (waaronder het sociale en middensegment), de woningbouwproductie en de positie van verschillende groepen woningzoekenden, zoals starters.
Doel van het debat is om te reflecteren op de cijfers en eventueel bijsturen wanneer dat nodig blijkt.
Dossier 5386 voorblad.pdf
Raadsbrief rapportage Wonen in Utrecht 2025

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer 5179
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 12 februari 2026
Agendapunt 3.2
Titel Initiatiefvoorstel 'Openbaarmaking geheime bijlagen over schadevergoeding Klépierre trappen Moreelsebrug'
ID 5410
Behandelend ambtenaar
Telefoon
E-mail
Datum collegebesluit
Geocodering
Thema
Portefeuillehouder Wethouder Eerenberg
Beleidsveld Ruimtelijke Ordening
Referendabel
Reden niet referendabel
Raadsadviseur (lijst) Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelveorstel
Resultaat commissiebehandeling
Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	12 februari 2026

Voorgesteld besluit

Voorstel aan de gemeenteraad

Initiatiefvoorstel Openbaarmaking geheime bijlagen over schadevergoeding Klépierre trappen Moreelsebrug

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening, Bestuurlijke Zaken
Opsteller	Gert Dijkstra
Kenmerk	34077677
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder M Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Gert Dijkstra stelt de raad voor te besluiten:

1. Het voornemen vast te stellen om 6 maanden na bekendmaking van dit besluit de geheimhouding op 'Bijlage 3 van de Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelse Brug' en de 'Bijlage Duiding vergoeding Klépierre' op te heffen en deze openbaar te maken, Klépierre en andere belanghebbenden gedurende twee maanden na bekendmaking van dit voornemen in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen, en op basis van de ingediende zienswijzen een definitief besluit te nemen waarbij het voornemen kan worden bevestigd dan wel ingetrokken.

Gert Dijkstra

Geheimhouding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 februari 2022 onder **permanente geheimhouding** op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet en om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g Wob 'Bijlage_3_Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelse Brug' en 'Bijlage duiding afspraken Klépierre' aan de gemeenteraad verstrekt.

Bekrachtiging gemeenteraad 10 maart 2022 van de door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet van:

Onderwerp	Kenmerk/ Zaaknr	Datum aanbieding gemeenteraad	Wat is geheim?	WOB grond	Grondslag Gemeentewet	Is het stuk permanent geheim	Geheim tot
Raadsbrief Start voorhangprocedure Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug: de bijlagen 'Bijlage_3_Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelse Brug' en 'Bijlage duiding afspraken Klépierre'	9770388	25-2-2022	Bijlage(n)	10 lid 2 sub b en g	55 lid 1 + 86 lid 2 + 25 lid 2	Ja	Permanent

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 februari 2022 onder **permanente geheimhouding** op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b, f en i Woo 'Reactie op ingekomen wensen en bedenkingen Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug (voorhangprocedure)' verstrekt.

Bekrachtiging gemeenteraad 19 mei 2022 van de door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentwet van:

Onderwerp	Kenmerk/ Zaaknr	Datum aanbieding gemeenteraad	Wat is geheim?	WOO grond	Grondslag Gemeentwet	Is het stuk permanent geheim	Geheim tot
Raadsbrief Reactie op wensen en bedenkingen bij de vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug: de bijlage 'Beantwoording wensen en bedenkingen Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug (geheim deel)'	9770388	18-5-2022	Bijlage(n)	5.1 lid 2 sub b, f en i	55 lid 1 + 86 lid 2 + 25 lid 2	Ja	Permanent

Samenvatting

Dit initiatiefvoorstel beoogt de raad het voornemen te laten vaststellen om de geheimhouding op bijlagen bij de vaststellingsovereenkomst met Klépierre over de trappen van de Moreelsebrug op te heffen en deze openbaar te maken. Daartoe wordt een procedure voorgesteld waarbij Klépierre en andere belanghebbenden gedurende twee maanden de gelegenheid krijgen een zienswijze in te dienen, waarna de raad 6 maanden na bekendmaking van dit besluit een definitief besluit neemt. Het beoogde effect van dit voorstel is om transparantie te bieden over de besteding van publiek geld en het vertrouwen van inwoners in het lokaal bestuur te versterken, met inachtneming van juridische en financiële belangen.

Context

Aanleiding

In februari 2022 heeft het college van B&W met de raad gedeeld dat er een vaststellingsovereenkomst met Klépierre was opgesteld in het kader van de aanleg van de trappen van de Moreelsebrug naar de perrons van Utrecht Centraal. In deze raadsbrief is ook medegedeeld dat leden van de raad tot 28 maart 2022 eventuele wensen en/of bedenkingen over het aangaan van de vaststellingsovereenkomst kenbaar konden maken (voorhangprocedure). Vervolgens is tijdens de raad op 10 maart 2022 permanente geheimhouding opgelegd en verstrekt door het College op Bijlage 3 en Bijlage Duiding vergoeding Klépierre, waarin o.a. het schadevergoedingsbedrag dat is afgesproken is opgenomen.

In mei 2022 is er reactie gekomen op de ingezonden wensen en bedenkingen op de vaststellingsovereenkomst, welke in de raadscommissie ROG zijn behandeld op 31 mei 2022, deels openbaar, deels geheim. Tijdens deze raad is nog een toezegging gedaan voor een extra juridische controle op een mogelijk niet in de Vaststellingsovereenkomst 'Moreelse Plint, Entree Kantoren Gildeveste en Trappen Moreelsebrug' voorzien scenario waarop de gemeente aansprakelijk zou kunnen worden gesteld door huurders van Klépierre - die van de onrechtmatige overheidsdaad – toegezegd. Deze is op 15 juni 2022 met de raad gedeeld onder tijdelijke geheimhouding.

Op 27 maart 2025, 11 april 2025 en 14 april 2025 zijn er drie Woo-verzoeken ingediend voor de openbaarmaking van de bijlage waarin het schadevergoedingsbedrag dat de gemeente aan Klépierre verschuldigd is is opgenomen.

Op 22 mei 2025 zijn deze alle drie afgewezen door het Dagelijks Bestuur namens de raad, waarmee werd besloten om de geheimhouding in stand te houden.

Op 1 Juli 2025 hebben twee indieners van de Woo-verzoeken bezwaarschriften ingediend.

Op 24 september 2025 is er een hoorzitting geweest, daar was een van de indieners van een bezwaarschrift aanwezig.

Bezwaarschriftencommissie heeft een (niet unaniem) negatief advies uitgebracht over dit bezwaarschrift.

Tijdens de raadsvergadering op 29 januari 2026 is besluit om dit bezwaar af te wijzen aangenomen. Een Utrecht heeft hierbij tegen gestemd.

De voortdurende Woo-verzoeken en recente mediaberichtgeving (o.a. RTV Utrecht, DUIC, AD, de Gelderlander en Reddit) laten zien dat er een brede maatschappelijke behoefte bestaat aan openheid over de financiële compensatie en onderliggende belangenafweging. Daarom leggen wij de raad nu voor om de permanente geheimhouding op te heffen en de bijlagen waarin dit schadevergoedingsbedrag is opgenomen openbaar te maken.

Juridische context

- 10 maart 2022: geheimhouding bekrachtigd conform artikel 25 lid 3 gemeentewet.
Geheimhouding op bijlage 3 van de vaststellingsovereenkomst en op de bijlage 'duiding afspraken Klépierre' op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet permanente geheimhouding opgelegd om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.
- Artikel 87 van de Gemeentewet --> verwijst naar Woo: artikel 5.1. Uitzonderingen lid 1 en 2
Artikel 87 De raad, het college, de burgemeester en een commissie als bedoeld in hoofdstuk V kunnen op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust.
- Artikel 89 lid 3 en 4 van de Gemeentewet.
3. Een verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd haar opheft. Indien de verplichting tot geheimhouding is opgelegd door een commissie, kan die verplichting ook worden opgeheven door het orgaan dat de commissie heeft ingesteld.
4. Indien informatie die geheim gehouden moet worden aan de raad is verstrekt, duurt die verplichting in afwijking van het derde lid voort totdat de raad de geheimhouding opheft.
- Beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel van art. 3:46 Awb.

Beoogd effect

Drie belangrijke effecten/voordelen (waarbij effect 1 en 2 leiden ook bijdragen aan het behalen van effect 3):

1. Transparantie over de besteding van belastinggeld: openbaarmaking voorkomt dat schijn van geheimzinnigheid ontstaat over financiële afspraken met commerciële partijen.
2. Publieke verantwoording over belangenafwegingen en financiële regelingen: door open te zijn over de gemaakte afspraken, kan de gemeente laten zien hoe de beslissingen in het publieke belang zijn genomen, dus of het afgesproken bedrag de aanleg van de trappen wel waard is.
3. Bevordering van vertrouwen in lokaal bestuur: juist in een tijd waarin het vertrouwen in overheid en bestuur is geschaad bij burgers, draagt openheid bij aan de vertrouwensrelatie tussen overheid en burger.

Beslistermijn

Geen beslistermijn, maar hoe eerder bovenstaande beoogde effecten behaald kunnen worden, hoe beter.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Raadsvergadering 10 maart 2022
- Raadsvergadering 19 mei 2022
- Commissie ROG 31 mei 2022
- Raadsvergadering 16 Juni 2022
- Dagelijkse Bestuur 25 mei 2025
- Raadsvergadering 29 januari 2025

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Het voornemen vast te stellen om 6 maanden na bekendmaking van dit besluit de geheimhouding op 'Bijlage 3 van de Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelse Brug' en de 'Bijlage Duiding vergoeding Klépierre' op te heffen en deze openbaar te maken, Klépierre en andere belanghebbenden gedurende twee maanden na bekendmaking van dit

	voornemen in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen, en op basis van de ingediende zienswijzen een definitief besluit te nemen waarbij het voornemen kan worden bevestigd dan wel ingetrokken.
Argumenten	
1.1	Geheimhouding zelf niet besproken in de raadscommissie en de raad De geheimhouding is op 10 maart 2022 bekrachtigd, maar deze is destijds slechts afgehamerd. Er is geen debat geweest of inhoudelijke onderbouwing welke belangenafweging hieraan ten grondslag lag. In de notulen van de gemeenteraad staat het alleen het volgende over de geheimhouding opgeschreven: <i>“4. Geheimhouding. De voorzitter stelt voor om, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet, de door het college Opgelegde geheimhouding van de documenten zoals vermeld in de bij de agenda gevoegde bijlage te bekrachtigen. Zonder stemming wordt overeenkomstig het voorstel van de voorzitter besloten.”¹</i> Vervolgens is er de mogelijkheid geweest om wensen en bedenkingen op te sturen over de Vaststellingsovereenkomst, welke in de raadscommissie ROG op 31 mei 2022 zijn behandeld. Echter, hier zijn geen wensen en bedenken besproken over de geheimhouding van het bedrag an sich, maar enkel over de juridische risico's en afweging van het schadevergoedingsbedrag zelf. Sterker nog, uit de wensen en bedenken van D66 (Has Bakker) blijkt dat de gemeente Utrecht geen garanties kunnen worden gegeven dat de tegemoetkoming aan Klépierre ook daadwerkelijk ten goede komt aan de ondernemers.² In het eerste kwartaal van 2025 zijn er drie Woo-verzoeken ingediend voor de openbaarmaking van het schadevergoedingsbedrag dat de gemeente Utrecht aan Klépierre verschuldigd is. Op 22 mei 2025 zijn deze afgewezen door het Dagelijks Bestuur namens de raad, waarmee werd besloten om de geheimhouding in stand te houden. Dit besluit werd, wederom, afgedaan zonder enige terugvindbare (her)overwegingen van de belangen. Het is dus niet terug te vinden hoe het Woo-besluit van griffier destijds is behandeld en besproken, en of het überhaupt inhoudelijk is besproken en afgewogen. De enige terugvindbare informatie is de agenda van de Dagelijks Bestuur van de raad, waarin het volgende staat: <i>“3. Ingekomen stukken • Woo-besluit van de griffier, ter kennisname, inclusief bijbehorende stukken. Ter kennisname. • Woo verzoek. Voorstel is te beslissen conform het conceptbesluit. de jurist Woo sluit aan om uw eventuele vragen te beantwoorden.”</i>
1.2	Onvolledige en onduidelijke onderbouwing van de belangenafweging Naast het feit dat de belangenafweging dus niet genoeg aandacht heeft gekregen in de raad, is het ook zo dat de onderbouwing van de belangenafweging die wordt gegeven onduidelijk en onvolledig is. In de 'Raadsbrief Start

¹ [Overzichten - Verslagen Raad - Verslag vergadering gemeenteraad, 2022-03-10 - iBabs](#)

² Geheim deel: [Overzichten - GEHEIME Verslagen - Geheim Verslag commissie ROGV 31 mei 2022 - iBabs](#)

Openbaar deel: <https://portal.ibabs.eu/Document/DownloadAgendaItemDocument/b5fbbacb-5b07-4396-96eb-abfa5f37e82e/1bf1d013-60a9-47c1-8949-eba2eadbcc0a>

Geheim deel: <https://portal.ibabs.eu/Document/DownloadListEntryDocument/5ef79ae7-8447-4b8c-9e84-39cb30b25b93/92ad4e20-1972-4ebe-b6e7-8b0af12fc3f9>

	voorhangprocedure Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug' staat het volgende over de geheimhouding: <i>Geheimhouding</i> <i>We hebben op bijlage 3 van de vaststellingsovereenkomst en op bijlage 'Duiding afspraken Klépierre' op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet permanente geheimhouding opgelegd om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Dit is omdat deze bijlagen concurrentiegevoelige informatie bevatten. Openbaarmaking van deze afspraken en bijlagen leidt tot benadeling van de contractpartijen en bevoordeling van derden.</i> Verder is hier geen enkele onderbouwing bij gegeven, terwijl het juist nodig is om uit te leggen <i>waarom</i> deze bijlagen concurrentiegevoelige informatie zouden bevatten, en waarom deze wetten dus van kracht zijn. Het ontbreekt dus aan een concrete uitleg waarom het economisch en concurrentiebelang van de gemeente of Klépierre zwaarder weegt dan het openbare belang van een transparante lokale overheid. Volgens het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb) moet de overheid namelijk besluiten voorzien van een deugdelijke en inzichtelijke onderbouwing. Dit roept overduidelijk ook vragen op bij de Woo-indieners, zoals terug te lezen in de bezwaren. Het Woo-besluit van de griffier zou voor het Dagelijks Bestuur van de raad in mei 2025 de belangenafweging moeten onderbouwen, maar hierin is slechts terugverwezen naar dezelfde wet- en regelgevingen die van kracht zijn, zonder enige aanvullende redenering waarom deze van kracht zijn.³ In de reactie op de ingediende bezwaren had de gemeente dus de kans om nadere toelichting te geven, maar dit is niet gebeurd. Er wordt hierin wel naar de hoorzitting verwezen, waarin dit nader zou zijn toegelicht, maar er zijn geen traceerbare documenten daarover die beschikbaar zijn gesteld aan de raad.
1.3	<u>Belangen van openbaarmaking</u> <i>Belang van Utrechtse burgers</i> Openbaarheid is van groot belang voor het vertrouwen van inwoners in het lokaal bestuur. Wanneer financiële afspraken met grote vastgoedpartijen plaatsvinden zonder enige publieke controle en verantwoording, ontstaat al snel het gevoel dat er iets te verbergen is. Dat voedt wantrouwen tegen de overheid, terwijl dat vertrouwen de afgelopen jaren juist al regelmatig schade heeft opgelopen (denk o.a. aan de toeslagenaffaire, aardgas Groningen) en herstel van vertrouwen dus voor elke overheid van groot belang is. Bovendien gaat het hier om publiek geld: de inwoners van Utrecht hebben er recht op om te weten hoe hun belastinggeld wordt besteed. Het feit dat er drie Woo-verzoeken zijn ingediend; bezwaar wordt gemaakt tegen het afwijzen van deze Woo-verzoeken; en er op meerdere nieuwsmedia en sociale media-aandacht is voor de openbaarmaking van het bedrag, geeft ook aan dat de burgers van Utrecht veel waarde hechten aan de transparantie van de besteding van hun belastinggeld. <i>Belang lokale huurders</i> De schadevergoeding is bedoeld om omzetverlies in Hoog Catharijne te kunnen compenseren als gevolg van een lekstroom die de trappen (mogelijk!) kunnen veroorzaken. Zonder inzicht in dit bedrag kunnen huurders niet nagaan of het bedrag wat aan Klépierre wordt betaald ter compensatie ook daadwerkelijk terechtkomt bij de huurders, of dat dit bedrag (deels) in eigen zak van Klépierre terechtkomt. Hiermee draagt de geheimhouding dus bij aan een ongelijke machtsverhouding tussen lokale huurders en een internationale vastgoedbeheerder.

³ Woo-besluit: [2025-0326 Woo-besluit Schadevergoedingsbedrag voor trappen Moreelsebrug | Datacatalogus van Utrecht](#)

	<i>Belang Klépierre</i> Voor Klépierre bestaat het belang vooral uit het voorkomen van eventueel financiële schade door lagere huurinkomsten. Dat is op zichzelf begrijpelijk, maar in principe heeft Klépierre geen financieel verlies dóór het schadevergoedingsbedrag. Als dit bedrag voldoende is afgewogen, zou dus ook Klépierres belangen niet worden geschaad door openbaarmaking. <i>Belang voor de gemeente in uitvoering van projecten</i> De gemeente dient zorg te dragen voor het uitvoeren van besluiten van de gemeenteraad, zoals het realiseren van de trappen zo snel als dat mogelijk is, tegen zo laag mogelijke kosten. Geheimhouding kan daarin bijdragen. Echter, inmiddels zijn we vier jaar verder en is de overeenkomst tussen de gemeente en Klépierre vastgesteld. De planschaderisico's en juridische risico's zijn dus ook afgenomen, waardoor het belang voor de gemeente om dit bedrag geheim te houden ook afneemt. <i>Totale afweging van belangen</i> Alles bij elkaar wegen de belangen van openbaarheid (dus transparantie, publieke controle en eerlijke compensatie voor lokale huurders) ons inziens aanzienlijk zwaarder dan dat van de resterende belangen. Het risico op schade voor de gemeente of Klépierre is beperkt en weegt niet op tegen het recht van de Utrechters om te weten hoe hun belanggeld is besteed en welke afwegingen daaraan ten grondslag hebben gelegen.
1.4	Geheimhouding is niet vol te houden in de jaarrekening In de praktijk zal de geheimhouding van het schadevergoedingsbedrag moeilijk vol te houden zijn, omdat het bedrag uiteindelijk opgenomen moet worden in de jaarrekening. Iedere uitgave van gemeenschapsgeld moet immers financieel worden verantwoord. Dat betekent dat het bedrag, direct ofwel indirect, misschien toch zichtbaar zal zijn voor wie de jaarrekening nauwkeurig bestudeert. Dit kan worden voorkomen door het 'mistig' of 'ondoorzichtig' maken van de jaarrekening, maar dat schaadt dan juist weer vertrouwen in de lokale overheid, wat om eerdergenoemde redenen voorkomen moet worden.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Financiële schade als gevolg van mogelijke juridische acties Klépierre</u> Klépierre kan stellen dat openbaarmaking een schending van de Vaststellingsovereenkomst is en als gevolg daarvan juridische procedures starten. Waarschijnlijk zou Klépierre zich beroepen op een schending van de in 2008 afgesloten BOO (Bilaterale Ontwikkelings- en Projectovereenkomst Deelgebieden Koppen OV-T/Radboud). De inschatting van de gemeente is nu dat Klépierre bij de rechter "zeker niet kansloos is". Dit brengt dus onzekerheid over zowel de uitkomst en de financiële gevolgen van een privaatrechtelijk verschil. Inschatting risico: beperkt– aangezien Klépierre wel het schadevergoedingsbedrag ontvangt en we inmiddels vier jaar verder zijn. Voorkomen risico: Goed contact onderhouden met Klépierre, blijven overleggen. Mitigeren: Goede juridische voorbereiding, contractueel verwijzen naar Woo-recht, democratische vraag om openbaarmaking. Klépierre krijgt een zienswijze voordat tot openbaarmaking kan worden overgegaan.
1.2	<u>Concurrentieschade voor gemeente</u> Een andere kanttekening is mogelijke concurrentieschade, iets wat ook in de beoordeling van de Woo-verzoeken telkens weer terugkomt, maar nergens goed wordt onderbouwd. Er wordt enkel gesteld: "Openbaarmaking van deze afspraken zorgt voor benadeling van de contractpartijen en bevoordeling van derden." (Raadsbrief Start voorhangprocedure Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug).

	Sterker nog, het is in een artikel van RTV Utrecht over de geheimhouding dat een advocaat gespecialiseerd in omgevingsrecht uitlegt wat hier mogelijk aan onderbouwing onder zit, in plaats van dat de gemeente dit zelf heeft uitgelegd: “Partijen zouden bij toekomstige gevallen kunnen weten wat zij voor vergoeding kunnen vragen en dit zou de gemeente in een zwakkere onderhandelingspositie kunnen brengen ten opzichte van marktpartijen.” Maar ook hij stelt aanvullend: “Maar hij vraagt zich hardop af of de geheimhouding politiek gezien wel wenselijk is. “Het is publiek geld en burgers willen weten waar hun geld naartoe gaat.” Inschatting risico: zeer beperkt – het gaat hier om een unieke situatie, dus de kans op vergelijkbare claims is heel klein.
1.3	<u>Vertraging of wijziging plannen</u> Het zou kunnen dat, als gevolg van eventuele juridische procedures, de aanlag van de trappen vertraging oploopt of er bepaalde wijzigingen moeten komen. In het ergste geval is de uitkomst dat de trappen niet aangelegd mogen worden. Inschatting risico: Beperkt, want het project is al in een vergaand stadium en Klépierre wil ook geen imago schade oplopen. Risico: beperkt - want project is al in vergaand stadium en Klépierre wil ook geen imago schade oplopen. Voorkomen risico: goed contact onderhouden gericht op een duurzame samenwerking, en juridische voorbereidingen treffen voor procedures.

Financiën

De uitvoering van dit voorstel brengt in principe geen extra kosten met zich mee. De behandeling van de zienswijzen en ambtelijke toetsing kan binnen de ambtelijke inzet worden opgevangen. Eventuele planschade of juridische proceskosten (zie risico's/kanttekeningen) zijn wel mogelijk, maar dit risico wordt ingeschat als beperkt. Ook betreft het dan eenmalige proceskosten; er zijn geen structurele lasten verbonden aan de openbaarmaking van de bijlagen.

Vervolg

Het initiatiefverschil zal naar planning in de raad van april worden behandeld.

Als het beslispunt wordt vastgesteld, wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd en krijgen Klépierre en andere belanghebbenden twee maanden de tijd om eventueel een zienswijze in te dienen. 6 maanden na indiening van dit besluit volgt dan de definitieve besluitvorming over het al dan niet opheffen van de geheimhouding. Parallel zal juridisch en bestuurlijk overleg gevoerd worden met de wethouder en Klépierre.

Samen stad maken

De aanhoudende Woo-verzoeken, media-aandacht en publieke reacties laten zien dat er maatschappelijke betrokkenheid is bij de vraag naar openheid. Dit initiatiefvoorstel geeft dus gehoor aan dit maatschappelijke vraagstuk wat van belang is voor de Utrechtse burgers.

Communicatie

De gemeente communiceert na het raadsbesluit via de gemeentelijke website en het open data-portaal. Verder zal er waarschijnlijk communicatie zijn in de vorm van persberichten, door EenUtrecht zelf maar mogelijk ook door RTV Utrecht en andere media.

Niet referendabel

Er is een uitzonderingsrond van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht van toepassing: dit raadsvoorstel betreft Artikel 1:2 lid 2 onder M (in het kader van geheimhouding).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Bijlage 3 van de Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelse Brug'
- Bijlage Duiding vergoeding Klépierre

Bijlagen informatief

- Raadsbrief Start voorhangprocedure Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug
- Verslag besloten avondvergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed (geheim deel), 31 mei 2022.
- Woo-besluit gemeente 22 mei 2025: [2025-0326 Woo-besluit Schadevergoedingsbedrag voor trappen Moreelsebrug | Datacatalogus van Utrecht](#)
- Woo-verzoek schadevergoeding Moreelse trappen: Bezwaarschrift. Kenmerk: 3025480812. 1 juli 2025.
- Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug
- Reactie op ingekomen wensen en bedenkingen Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug (voorhangprocedure) *Geheim deel, mei 2022*

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. Mesman	Datum	7 april 2026
E-mail	c.mesman@utrecht.nl	Kenmerk	34129569
Type brief	Reactiebrief	Onderwerp	Initiatiefvoorstel openbaarmaking geheime bijlage schadevergoeding Klépierre trappen Moreelsebrug
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u onze wensen en bedenkingen op het initiatiefvoorstel van de fractie van EénUtrecht om de geheime bijlagen over de schadevergoeding Klépierre trappen Moreelsebrug openbaar te maken.

Voorafgaand

Met de [raadsbrief van 25 februari 2022](#) hebben wij u geïnformeerd over onze wens om trappen van en naar de Moreelsebrug te realiseren en daarmee de bereikbaarheid van Utrecht Centraal te verbeteren en het gemak voor de reizigers te vergroten. Om de realisatie mogelijk te maken moest onder andere een oplossing komen voor het jarenlange geschil met Klépierre over de uitleg van contractuele afspraken over looproutes in het stationsgebied. Daartoe hebben wij u via een voorhangprocedure de gelegenheid gegeven om zienswijzen uit te brengen op de concept-vaststellingsovereenkomst met Klépierre. Op bijlage 3 van de vaststellingsovereenkomst en op bijlage 'Duiding afspraken Klépierre' is op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet permanente geheimhouding opgelegd om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Sindsdien zijn zowel de geheimhoudingsbepalingen van de Gemeentewet als de Wob door de Wet open overheid (Woo) vervangen. In onze reactie zullen we daarom uitgaan van de vigerende wetgeving.

RTV Utrecht en een inwoner van de gemeente Utrecht hebben beroepend op de Woo verzocht om openbaarmaking van de geheime informatie, waarbij RTV Utrecht uiteindelijk alleen om openbaarmaking van bijlage 3 vroeg (daarin staat het totale schadevergoeding bedrag van artikel 4.5). U heeft op grond van de Woo besloten om de geheimhouding niet op te heffen. Daartegen is bezwaar ingesteld en daarop heeft u wederom besloten om de geheimhouding niet op te heffen. De termijn om beroep in te stellen is gebruikt om pro forma beroep in te stellen. De beroepsgronden zijn nog onbekend.

EénUtrecht is het niet eens met de Woo-raadsbesluiten en heeft daarna een initiatiefvoorstel ingediend om te besluiten het voornemen uit te spreken om de geheimhouding op beide geheime bijlagen van de voorhangprocedure openbaar te maken.

Datum 7 april 2026
Ons kenmerk 34129569

Wensen en bedenkingen college

U heeft als bestuursorgaan inmiddels op drie momenten de gelegenheid gehad en benut om te oordelen over geheimhouding die op deze documenten rust (bij het verstrekken, Woo-besluit en in bezwaar) en dat heeft tot op heden niet geleid tot opheffing daarvan.

In deze brief reageren we op de twee argumenten die volgens het voorstel van de indiener zouden moeten leiden tot opheffing van de geheimhouding, met als gevolg dat deze documenten online voor eenieder te raadplegen zijn.

- *Reactie op argument 1.1. en 1.2: 'werkwijze raad en onderbouwing'*

Wij stellen vast dat deze twee argumenten zien op de wijze waarop de raadscommissie en de gemeenteraad de geheimhouding hebben bekrachtigd, waarbij het besluit als hamerstuk is geagendeerd en zonder debat of inhoudelijke motivering ten aanzien van de noodzaak van de geheimhouding door de raadsvergadering is vastgesteld. Dit punt ziet op de wijze waarop de raad destijds vergaderde en wij zijn als college terughoudend om daarover een oordeel te geven.

U heeft zowel het Woo-besluit als de beslissing op bezwaar genomen. Bij een Woo-verzoek dat ziet op geheime informatie wordt beoordeeld of de geheimhouding wordt opgeheven of niet. In het Woo-raadsbesluit en de beslissing op bezwaar moet gemotiveerd worden waarom dat is. De indiener van het initiatiefvoorstel heeft bezwaar tegen de wijze waarop de raad haar besluiten over geheimhouding heeft gemotiveerd.

We zijn van oordeel dat in de set van stukken bijhorend de voorhangprocedure helder is beschreven waaruit de schade bestaat en wat het belang van Klépierre is bij niet openbaar maken van het schadebedrag. Ook in de beslissing op bezwaar is gemotiveerd wat het belang is van geheimhouding en dat dit concurrentiegevoelige informatie is van de verhuurder. Er is daarmee aangegeven waarom de geheimhouding niet wordt opgeheven en welke (huidige) Woo-belangen daarbij in het geding zijn.

Het is aan u om te oordelen over de eigen werkwijze en of de besluitvorming voldoet aan het motiveringsvereiste van de Algemene wet bestuursrecht.

- *Reactie op argument 1.3: 'Belangen van openbaarheid'*

We willen in onze reactie het belang van geheimhouding in het algemeen en voor Klépierre toelichten. Maar allereerst willen we meegeven dat in de voorhangprocedure ruime invulling is gegeven aan het belang van openbaarheid. De gehele tekst van de vaststellingsovereenkomst is openbaar. We zijn terughoudend geweest bij de toepassing van geheimhouding. Alleen het schadevergoedingsbedrag en de duiding van het college zijn niet openbaar gemaakt. Raadsleden, gekozen volksvertegenwoordigers, beschikken over alle documenten en kunnen in die hoedanigheid over zowel de openbare als de geheime delen van het dossier vragen stellen aan het college.

Met het opleggen van geheimhouding wordt het goed functioneren van het college en de informatievoorziening richting de raad geborgd. Nu en in de toekomst zal er een belang zijn om vaststellingsovereenkomsten zoals deze te sluiten. Wij zijn van oordeel dat het sluiten van een vaststellingsovereenkomst in bepaalde situaties een goede manier is om een geschil te beëindigen. De stad kan er financieel belang bij hebben om geschillen buiten de rechter te kunnen oplossen en daarmee hoge advocaatkosten en proceskosten te voorkomen. En daarmee langslappende geschillen met financiële gevolgen en risico's te beëindigen.

Geheimhouding borgt dat u volledig geïnformeerd kan worden over een onderhandelingsresultaat zonder dat de onderhandelingspartner ziet hoe deze resultaten zijn geduid en wat belangrijke strategische onderwerpen zijn. Geheimhouding zorgt dat we u hierover goed kunnen informeren, zodat u uw controlerende rol kan invullen. Het is van belang om dat te beschermen zodat we u in de toekomst ook op deze manier kunnen blijven informeren.

Datum 7 april 2026
Ons kenmerk 34129569

In geheime bijlage 'Duiding geven', onderdeel van de voorhangprocedure bij de Vaststellingsovereenkomst, hebben we nader beschreven wat wij vinden van het onderhandelingsresultaat en waarom wij vinden dat de vaststellingsovereenkomst gesloten moet worden.

De eigenaar van Hoog Catharijne heeft belang bij geheimhouding, omdat het concurrentiegevoelige informatie betreft. Aan de hand van de hoogte van de schadevergoeding zou bijvoorbeeld een inschatting gemaakt kunnen worden van de bezoekersaantallen van het winkelcentrum en de waarde daarvan.

Termijn van geheimhouding

Tot slot willen wij nog wat extra duiding geven over de termijn van geheimhouding. Bij het opleggen van geheimhouding wordt de voorkeur gegeven aan het opleggen van tijdelijke geheimhouding. Daarbij wordt een objectief eindpunt bepaald in het besluit, zoals een aanbesteding die online gezet wordt. In de openbare stukken van de second opinion staat dat de omzetsderving stapsgewijs zal plaatsvinden. De gemeente heeft geen inzicht in of invloed op de verhuur van winkelruimte, zoals wanneer huurovereenkomsten aflopen met leegstand tot gevolg of heronderhandelingen bij contractverlenging. Dit behoort tot het domein van de ondernemer, die voor eigen rekening en risico contracteert en afspraken maakt over de huurtermijn, hoogte van de huur en tussentijdse opzegmogelijkheden. Daarom is in dit geval geen objectief eindpunt bepaald.

Het ontbreken hiervan betekent dat in ieder geval dat 10 jaar na het besluit tot geheimhouding (overbrengingstermijn van de nieuwe Archiefwet die naar verwachting 1 januari 2027 in werking treedt) bij overbrenging van de besluitvormingsarchieven naar Het Utrecht Archief herbeoordeeld zal worden of deze bijlagen openbaar worden of niet. Uiteraard kan niet worden uitgesloten dat in de toekomst nieuwe Woo-verzoeken worden ingediend en dan zal op dat moment moeten worden herbeoordeeld of de geheimhouding wordt opgeheven of niet.

Om het bovenstaande ontraden wij u om de geheimhouding op te heffen waardoor deze 2 bijlagen openbaar worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Commissie Ruimte

Dossiernummer 5386
Vergaderdatum 25 juni 2026
Agendapunt 3.6
Titel Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht 2025

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	25 juni 2026

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F.J. Meijer	Datum	17 juni 2026
E-mail	frank.meijer@utrecht.nl	Kenmerk	34191204
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Rapportage Wonen in Utrecht 2025
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Om onze woonambities te kunnen realiseren is het van belang dat wij monitoren hoe het wonen zich ontwikkelt in de stad. Dat doen wij al meerdere jaren met het [dashboard Monitor Wonen](#) waar verschillende data te raadplegen zijn op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting. Sinds 2023 geven wij daarnaast met de [rapportage 'Wonen in Utrecht'](#) jaarlijks duiding bij de cijfers over wonen. Wij hebben de rapportage geactualiseerd en schetsen de situatie over het jaar 2025. Met deze brief informeren wij u per thema over de belangrijkste bevindingen en geven wij op hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inspanningen we daarop leveren.

Rapportage Wonen in Utrecht

De rapportage is gebaseerd op actuele gegevens uit het dashboard Monitor Wonen, aangevuld met specifieke gegevens over Utrecht uit onder andere Woningnet en WoON2024. Het WoON2024 is een driejaarlijks landelijk enquêteonderzoek, waaruit ook gegevens over de gemeente Utrecht af te leiden zijn. Met de rapportage geven we duiding bij de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen ten aanzien van het wonen in Utrecht, zoals de ontwikkeling van de samenstelling van de woningvoorraad, beschikbaarheid, betaalbaarheid en verhuizingen binnen en naar de stad. Ten opzichte van de eerdere rapportages zijn er meer gegevens opgenomen over woonwensen. Dit is naar aanleiding van het initiatiefvoorstel '[Geef Woningzoekenden een Stem](#)', om meer aandacht te geven aan de woonwensen van woningzoekenden door het beter benutten van bestaand onderzoek.

De rapportage laat zien dat de druk op alle vlakken van de Utrechtse woningmarkt onverminderd hoog is, al zijn er ook een aantal lichtpuntjes te benoemen. Zo is de woningbouwproductie toegenomen, zijn er iets meer sociale huurwoningen toegewezen en worden er meer woningen verkocht aan starters. Maar de vraag naar woningen overstijgt nog steeds duidelijk het beschikbare aanbod. Dit uit zich in lange wachttijden, hoge koop- en huurprijzen en een lage slaagkans op een woning voor (met name) jonge woningzoekenden.

Woningbouwproductie trekt in 2025 aan

De beoogde doelstelling is om jaarlijks gemiddeld 3.000 woningen toe te voegen. De productie in 2023 en 2024 lag een stuk lager dan die 3.000 per jaar. In 2025 is de productie weer toegenomen naar iets meer dan 3.000 woningen. Ook het aantal vergunde woningen steeg van 2.600 naar bijna 3.300 woningen in 2025

Datum 17 juni 2026
Ons kenmerk 34191204

Ontwikkelingen in de voorraad: sociaal groeit in 3 jaar, maar laatste jaar daling

In de afgelopen drie jaar groeide de sociale voorraad van corporaties in totaal met ongeveer 900 woningen. In het laatste jaar daarvan, in 2024, nam die voorraad wel af, waardoor in dat jaar ook het aandeel daalde van 29,1% naar 28,4%.

De sociale huursector bestaat voor het grootste deel uit corporatiewoningen en voor een klein deel uit particuliere huurwoningen. Op 1 januari 2025 bestaat de Utrechtse woningvoorraad in totaal voor 33,2% uit sociale huur; een jaar eerder lag dat op 34,1%. Om op een sociale voorraad van 35% in 2040 uit te komen, blijven we daarom op projectniveau inzetten op minimaal 40% sociale huur.

Ontwikkelingen in de voorraad: daling middensegment zet door, nu ook bij middenhuur

Het aandeel van de middenhuur in de voorraad daalde voor het tweede jaar op rij en ligt op 13% op 1 januari 2025. Het aandeel betaalbare koop nam door de stijging van WOZ-waarden de afgelopen jaren al gestaag af en ligt nu op 8%. Door deze twee ontwikkelingen neemt het aandeel van het gehele middensegment (middenhuur plus betaalbare koop) af van 23% in 2024 naar 21% in 2025. In 2019 lag dat aandeel nog op 30%. Het aandeel van 21% middensegment ligt duidelijk onder de gemeentelijke ambitie van 25% in de voorraad van 2040. In de nieuwbouw zetten we daarom via de [beleidsnota](#) onverminderd in op 35% middensegment op projectniveau (minimaal 25% middenhuur, maximaal 10% betaalbare koop). Om daarmee het aandeel in de voorraad te verhogen en het gat tussen het sociale segment en het duurdere segment te verkleinen.

Koopprijzen blijven hoog, wel verdere groei van aantal koopstarters

Het aantal verkochte woningen steeg in de laatste drie kwartalen van 2025 op rij (vooral appartementen) en de mediane transactieprijs¹ steeg in het laatste kwartaal van 2025 naar bijna 540.000 euro. De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen was in 2025 in Utrecht 9,4%. Dit was de hoogste groei van alle G4-steden, net als in 2024. De woonquotes zijn niet geactualiseerd omdat ze gebaseerd zijn op het WoON 2024.

Wat verder opvalt is dat er, net als in 2024, meer woningen zijn verkocht aan starters. Volgens de NVM is dat onder meer het gevolg van het verder uitpanden (verkopen) van voormalige huurwoningen door beleggers. Vandaar dat de groei in het aantal verkochte woningen vooral bij de appartementen zit. Dit zou mogelijk ook een verklaring kunnen zijn voor de eerder geconstateerde afname van sociale en middenhuurwoningen, die deels in handen zijn van beleggers. De daling van het aantal particuliere huurwoningen is deels een correctie op de sterke groei van dat segment van 24.500 naar 40.900 woningen in de periode 2012 tot en met 2023. Toen werden er woningen opgekocht om te gaan verhuren. Die groei was groter dan die van het aantal koopwoningen en sociale huurwoningen van corporaties.

Er worden sinds 2022 nog maar heel weinig woningen verkocht aan particuliere investeerders, vermoedelijk het gevolg van de invoering van de opkoopbescherming. Deze woningen komen nu terecht bij andere kopers, waaronder ook de koopstarters. In Q4 van dit jaar zullen wij u daarover verder informeren in de jaarlijkse Raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming.

Krapte in sociale huursector blijft hoog, ondanks verdere stijging toewijzingen

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is vrijwel gelijk gebleven en ligt rond de 11,7 jaar. Het aantal toegewezen sociale huurwoningen stijgt de laatste jaren licht maar gestaag, onder meer door een groei van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. In 2025 zijn bijna 2.900 sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden, het hoogste aantal sinds jaren. Deze lichte groei zit vooral in de reguliere toewijzingen via het aanbodmodel. Het aantal actief woningzoekenden blijft echter ook groeien, waardoor de slaagkans licht afnam, namelijk van 3,1% naar 2,8%. Deze afname zien we vooral terug bij 55-plussers, maar daar lag de slaagkans duidelijk hoger dan de leeftijdsgroepen daaronder. Dat komt omdat senioren doorgaans een langere inschrijftijd hebben.

¹ De mediane transactieprijs is de prijs waarbij de ene helft van de verkochte woningen duurder is en de andere helft goedkoper. Het is daarmee minder gevoelig voor extreem hoge of lage prijzen dan de gemiddelde transactieprijs.

Datum 17 juni 2026
Ons kenmerk 34191204

De slaagkans voor jongeren tot 23 jaar blijft laag (0,5%) net als bij de groep 23 t/m 27 jaar (1,8%). Dat de slaagkansen voor jongeren laag zijn, komt omdat er verhoudingsgewijs veel jongeren reageren op de aangeboden woningen. Uiteindelijk gaat toch nog 23% van de toegewezen sociale huurwoningen naar huishoudens onder de 28 jaar. De jongste groep blijft vooral aangewezen op onzelfstandig wonen of loting. Het gemiddeld aantal reacties op een verlate woning blijft stijgen: in 2025 waren dat er gemiddeld ruim 3.200, een toename van 600 vergeleken met het jaar daarvoor. Maar ook het gemiddeld aantal reacties op een regulier aangeboden sociale huurwoning steeg van 344 naar 390.

Er is een verdubbeling te zien in het aantal toewijzingen op basis van beroepsvoorrang in de sociale huur: van 53 toewijzingen in 2024 naar 106 in 2025. Op 1 juli 2024 is deze regeling verruimd, aangezien 2025 het eerste volledige jaar was is het effect nu goed zichtbaar.

In amendement A76 "[Verlies de woningzoekende starter niet uit het oog](#)" is aangegeven om in de Rapportage Wonen in Utrecht te rapporteren over de toepassing van voorrangregels. Met daarbij expliciete aandacht voor de gevolgen van starters op de woningmarkt en om op basis daarvan mogelijke suggesties te doen voor beleidswijzigingen ten behoeve van deze doelgroep. De voorliggende rapportage geeft meer inzicht in de positie van (jonge) starters en de werking van een aantal voorrangregels. Op mogelijke beleidswijzigingen gaan we in bij het traject in aanloop naar wijziging van de Huisvestingsverordening. Deze verordening zal in het 2^e kwartaal van 2027 in werking gaan treden. Hier informeerden wij u over in de [Raadsbrief Stand van zaken wonen en volkshuisvesting Q4 2025](#).

Woonwensen

De woonwensen in het WoON 2024 worden afgeleid van de groep mensen die aangeeft binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Deze groep worden de verhuiscandidate huishoudens genoemd. De verhoudingen binnen die woonwensen kunnen niet zomaar 1-op-1 vertaald worden naar een woningbouwprogramma: zo zit hier bijvoorbeeld niet de woningvraag in van mensen die (nog) in een instelling wonen of van statushouders. Ook is een deel van de vraag afkomstig van verhuiscandidate doorstromers, die een woning achterlaten. Tot slot is het de vraag hoe realistisch de geuite woonwens is. Zo kan bijvoorbeeld 40% van de verhuiscandidate huishoudens aangeven dat ze een koopwoning willen, maar daarmee is niet gezegd dat zij dat allemaal financieel zouden kunnen dragen. Maar de verhoudingen van de woonwensen geven wel een beeld waar de wensen liggen van de diverse groepen.

We zien dat 35% van de verhuiscandidate huishoudens een eengezinswoning zou willen betrekken. In de gerealiseerde verhuizingen lag dat aandeel iets lager, namelijk 28%. Het aandeel van eengezinswoningen in de totale voorraad ligt daar weer duidelijk boven, namelijk 44%.

Daarnaast is 63% van de verhuiscandidate huishoudens op zoek naar een huurwoning, terwijl het aandeel huur in de gerealiseerde verhuizingen hoger ligt, namelijk op 71%. Het aandeel huurwoningen in de totale voorraad ligt duidelijk lager, namelijk op 54%.

Van alle verhuiscandidate Utrechters zoekt 68% een woning *binnen* de gemeente Utrecht, maar in 2025 verhuisde 47% van alle verhuizende Utrechters ook daadwerkelijk naar een woning in Utrecht. De verhuiscandidate is het hoogst onder inwonende volwassen kinderen van 17 jaar en ouder: 46% van deze groep heeft een verhuiscandidate. Alleenstaanden en paren tot 35 jaar, de jonge huishoudens dus, zijn relatief ook vaak verhuiscandidate (36%). Bij oudere huishoudens neemt de verhuiscandidate af. Zo is slechts 10% van de 65-plussers verhuiscandidate. Daarvan geeft 8% aan dat ze wel willen verhuizen, maar niets kan vinden. De overige 2% geeft aan "beslist wel" te willen verhuizen. Daarmee is het relatieve verschil tussen 'beslist wel' versus 'maar niet kunnen vinden' onder 65-plussers het grootst, een factor 4. Dat zou er kunnen op kunnen duiden dat er voor ouderen *relatief* gezien in hun ogen weinig geschikt (betaalbaar) aanbod is om te kunnen/willen verhuizen. Vandaar dat dit thema in de beleidsnota Wonen nadrukkelijk de aandacht heeft gekregen om bijvoorbeeld via nieuwbouw meer geschikte woningen te realiseren en in te zetten op het stimuleren van doorstroming.

Burgemeester en wethouders

Datum 17 juni 2026
Ons kenmerk 34191204

Bijna 60% van de verhuiscandidate in Utrecht wijst naar de hoge druk op de woningmarkt als belangrijkste reden om nog geen woning te hebben gevonden. Als we kijken naar verhuiscandidate vanuit de huidige eigendomsvorm, dan is de relatieve verhuiscandidate vanuit een onzelfstandige woning (40%, in feite starters op de woningmarkt) het grootst. Van de doorstromers is de verhuiscandidate vanuit een particuliere huurwoning (35%) het grootst. Van de huishouders met een koopwoning heeft 9% een verhuiscandidate en bij sociale huur is die 27%.

Tot slot

Bijsturen op de Utrechtse woningmarkt is en blijft een proces van lange adem, zoals in de beleidsnota Wonen in Utrecht ook is aangegeven. We doen dat met instrumenten zoals de opkoopbescherming en de inzet van 40% (sociaal), 35% (midden) en 25% (overig) in de nieuwbouw. Ook verhogen we de productie (zowel door nieuwbouw maar ook door bijvoorbeeld optoppen, splitsen en transformatie) en stimuleren we doorstroming om daarmee meer vrijkomend woonaanbod te realiseren.

Tegelijkertijd zijn de tegenkrachten, zoals de stijging van de huizenprijzen, groot. We zouden het liefst iedereen aan een woning helpen, maar op dit moment is het aanbod te klein of niet passend. De vraag groeit nog steeds harder dan het (vrijkomend) aanbod. We doen er alles aan om het aanbod groter te maken. Maar deze tijd van toegenomen schaarste vraagt om scherpe en pijnlijke keuzes bij het verdelen van de woonruimte. We blijven ons extra inspannen voor degenen die zonder onze hulp vaak niet aan een woning kunnen komen. Monitoring, waaronder via deze rapportage, helpt ons bij het verder vormgeven van een samenhangende aanpak gericht op productie, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,