



Aan Min VRO
Van Directie Wonen

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
DGVB-WN-Koop &
Kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

nota

Beantwoording Kamervragen verkoop losse kamers
gemeente Utrecht

Datum

Onze referentie

2025-0000604920

Bijlage

1

Aanleiding

Op 7 oktober jl. zijn door het Lid Welzijn (NSC) Kamervragen aan u gesteld naar aanleiding van de aankondiging door de gemeente Utrecht om op te treden tegen de verkoop van losse kamers.¹

Geadviseerd besluit

Akkoord te gaan met de beantwoording en verzending van de antwoorden op de Kamervragen.

Kern

- De gemeente Utrecht signaleert dat (exclusieve gebruiksrechten van) losse kamers in woningen worden verkocht, zonder dat die woning in appartementsrechten is gesplitst. Aan een koper wordt een exclusief gebruiksrecht van één kamer verkocht.
- Deze koper wordt echter geen eigenaar van die kamer, hetgeen een risico is bij overdracht van de betreffende woning aangezien het exclusieve gebruiksrecht geen zakelijke werking heeft: een nieuwe eigenaar van de woning is in beginsel niet gehouden het gebruiksrecht te respecteren.
- Daarnaast is een nadeel dat dergelijke gebruiksrechten niet door hypotheekverstrekkers worden gefinancierd, aangezien een gebruiksrecht niet als onderpand kan dienen voor een hypotheekrecht.
- De gemeente Utrecht vindt dit onwenselijk en wil overgaan tot handhaving op basis van lokale verordeningen. Zij maakt daarbij gebruik van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

Toelichting

- De Huisvestingswet geeft gemeenten de bevoegdheid om een huisvestingsverordening op te stellen. De gemeente Utrecht heeft op basis daarvan een Huisvestingsverordening vastgesteld om de lokale woningmarkt te reguleren, bijvoorbeeld door voorrangregels of vergunningsplichten in te stellen zoals voor het splitsen van woningen in appartementsrechten. Ook door het gebruik van de opkoopbescherming kan de gemeente Utrecht voorkomen dat woningen in het betaalbare segment worden opgekocht om te verhuren in plaats van bewoning door de eigenaar zelf. De Huisvestingswet 2014 biedt ook de grondslag voor de

¹ [Gemeente Utrecht treedt op tegen verkoop losse kamers | gemeente Utrecht](#)

bestuursrechtelijke handhaving, inclusief het opleggen van een bestuurlijke boete.

- Een woning in een gebouw kan alleen zelfstandig worden verkocht indien er sprake is van een juridische splitsing in appartementsrechten als bedoeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (registergoed). Verkoop van een exclusief gebruiksrecht van een kamer zonder splitsing in appartementsrechten is toegestaan maar dat is geen zakelijk recht als bedoeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Daarom is de koop van het exclusief gebruiksrecht risicovol voor de koper. Dit heeft implicaties voor de overdraagbaarheid. Het is voor de koper niet duidelijk wat er gebeurt met het aangekochte gebruiksrecht als de verkoper/eigenaar de woning verkoopt, daar het gebruiksrecht zeer lastig afdwingbaar is. Daarnaast is het dus de vraag of een nieuwe koper/eigenaar gehouden is het exclusieve gebruiksrecht te respecteren: doordat zakelijke werking ontbreekt is dat niet per definitie het geval. Ook kan een gebruiksrecht niet gefinancierd worden met een hypothecaire lening en vindt de levering plaats zonder vormvoorschriften als een schriftelijke overeenkomst of een notariële akte. Verder kan er door de gemeente gehandhaafd worden op basis van de eventuele aanwezig zijnde Huisvestingsverordening, zoals bij de gemeente Utrecht het geval is.
- Ten aanzien van de risico's voor de koper benadrukt u de onderzoeksplicht van de koper en geeft u ook aan dat u hier een taak ziet voor makelaarsorganisaties om potentiële kopers hierop te wijzen. Het betreft hier geen standaard koopproces. Daarom bevat dit proces ook zogenaamde "rode vlaggen" zoals het ontbreken van een hypotheekmogelijkheid. Er is momenteel geen wettelijk verbod omdat een (eigendoms)recht immers vrij verhandelbaar is. Ook is er geen verplichte certificering of landelijk meldpunt, maar het staat gemeenten vrij om dat desgewenst in te richten.
- Er is geen jurisprudentie bekend die verkoop van losse kamers als gebruiksrecht heeft verboden. Landelijke cijfers over de verkopen ontbreken omdat deze transacties niet verplicht notarieel worden gepasseerd. Uit navraag bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) blijkt dat bij hen tot op heden geen additionele gemeenten bekend zijn die specifiek handhaven op deze problematiek. Ook heeft NVM ons in een eerste reactie op de nieuwsartikelen laten weten dat zij niet bekend zijn met de juridische constructie van dit type verkoop.
- U geeft tot slot aan dat omdat gemeenten verschillende instrumenten tot hun beschikking hebben om adequaat te kunnen handhaven er volgens u op korte termijn geen beleidsvoorstellen of wetswijziging nodig zijn. U zult contact houden met VNG op dit punt en de Kamer informeren mocht dit in de toekomst veranderen.
- Naar aanleiding van deze vragen is contact opgenomen met de gemeente Utrecht. De gemeente ziet dat het animo om dit type woningen te kopen groot is. Zij hebben na het inwinnen van juridisch advies besloten om te gaan handhaven middels de in Utrecht geldende huisvestingsverordening. De gemeente zou echter liever zien dat in de Huisvestingswet zou worden opgenomen dat alleen zelfstandige woningen verkocht mogen worden. Dit zou wel het zakelijke recht dat het een eigenaar in principe vrijstaat om zijn of haar woning of een deel daarvan te verkopen inperken.

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
DGVB-WN-Koop &
Kapitaalmarkt

Datum

Onze referentie