

2025Z18784

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «gemeente Utrecht treedt op tegen verkoop losse kamers»* (ingezonden 7 oktober 2025).

Vraag 1

Op welke wettelijke basis kan een gemeente optreden tegen de verkoop van losse kamers (gebruiksovereenkomsten, splitsingsregels, woningdelen, gebruiksrechten) zoals wordt vermeld in het artikel «gemeente Utrecht treedt op tegen verkoop losse kamers»?¹

Vraag 2

Is er jurisprudentie of rechtspraak waarin dergelijke verkoopconstructies al zijn geblokkeerd of vernietigd?

Vraag 3

In hoeverre is het toegestaan volgens de huidige wet- en regelgeving dat een deelwoning (bijvoorbeeld een kamer) wordt aangeboden als «los eigendom» of als apart gebruiksrecht zonder formele splitsing?

Vraag 4

In hoeverre zijn er landelijke cijfers beschikbaar over de omvang van de handel in losse kamers (in aantal, in maatschappelijke spreiding)?

Vraag 5

Heeft u zicht op mogelijke meerkosten of winstmarges die in dergelijke gevallen worden gerealiseerd ten koste van kopers?

Vraag 6

Hoe beoordeelt u de impact van dergelijke praktijken op de ongelijkheid op de woningmarkt (met name voor jongeren, huurders en starters)?

Vraag 7

Is het de praktijk dat hypotheekverstrekkers weigeren financiering te verstrekken voor zulke losse kamers, zoals in het artikel wordt gesteld? Zo ja, op welke juridische of risicogronden?

¹ <https://www.gemeente.nu/ruimte-milieu/wonen/gemeente-utrecht-treedt-op-tegen-verkoop-losse-kamers/>

Vraag 8

Welke rol kan de rijksoverheid spelen in het reguleren of afdwingen van transparantie in de verkoop van kamers (bijvoorbeeld verplichte meldingen, waarschuwingsplicht, indexatie van verkoopprijzen)?

Vraag 9

Is het mogelijk om kopers beter te beschermen via verplicht voorafgaand juridisch onderzoek of certificering van dergelijke transacties?

Vraag 10

In hoeverre ondersteunt de rijksoverheid gemeenten in het opsporen en handhaven van dit soort oneigenlijke verkoopconstructies (bijvoorbeeld via informatie-uitwisseling, subsidie, instrumentarium)?

Vraag 11

Welke maatregelen zijn denkbaar (of in voorbereiding) op nationaal niveau om dit fenomeen te beteugelen?

Vraag 12

Kunt u aangeven hoeveel gemeenten reeds soortgelijke praktijken aanpakken, en wat daar de uitkomsten van zijn (aantal boetes, beëindigingen, dwangsommen)?

Vraag 13

Bent u bereid te onderzoeken of het wenselijk is om in wetgeving expliciet te verbieden dat binnen een woning losse kamers als «eigendomsrechten» worden verhandeld zonder splitsing? Waarom wel of niet?

Vraag 14

Kut u overwegen om een landelijk meldpunt of registratie in te voeren van verkoop van woningen in deelrechten (bijvoorbeeld kamerrechten) om transparantie en toezicht te verbeteren? Waarom wel of niet?

Vraag 15

Hoe ziet de planning en fasering eruit voor eventuele beleidsvoorstellen of wetswijzigingen op dit terrein?

Vraag 16

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?