

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

291

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).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 30 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

Antwoord 1

Gemeenten kunnen op basis van de Huisvestingswet 2014 een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening vaststellen. Hierin staan de lokale voorschriften, bijvoorbeeld een vergunning voor het wijzigen van een woonruimte; zoals omzetten van zelfstandig naar onzelfstandig of splitsen, of de opkoopbescherming waarmee kan worden voorkomen dat woonruimten worden opgekocht voor de verhuur. De Huisvestingswet 2014 biedt ook de grondslag voor de bestuursrechtelijke handhaving, inclusief het opleggen van een bestuurlijke boete.

Vraag 2

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

Antwoord 2

Voor zover mij bekend is er nog geen jurisprudentie waarbij sprake is van handhaving op de verkoop van losse kamers als exclusief gebruiksrecht.

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?

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

Antwoord 3

Het staat een eigenaar in principe vrij om zijn of haar woning of een deel daarvan te verkopen aan wie hij of zij wil, omdat eigendom het meest omvattende zakelijke recht is. Een «deel van een woning verkopen» kan vanuit zakenrechtelijk oogpunt slechts indien die woning in appartementsrechten is gesplitst waardoor delen van die woning zelfstandige eenheden zijn. De koper van een appartementsrecht wordt juridisch volledig nieuwe eigenaar van dat appartementsrecht.

De eigenaar van een zelfstandige woning kan ook het gebruiksrecht van een gedeelte van een woning die niet in appartementsrechten is gesplitst, bijvoorbeeld een kamer, verkopen. Dit heeft echter geen zakenrechtelijke werking.

Een koper moet zich bij de koop van een exclusief gebruiksrecht van een kamer vergewissen wat dit exclusieve gebruiksrecht precies inhoudt, en wat de mogelijke risico's zijn. Een nieuwe koper van de woning is niet per definitie gehouden dit exclusieve gebruiksrecht te respecteren. Het exclusieve gebruiksrecht is bovendien niet financierbaar voor banken aangezien het niet als onderpand kan dienen bij een hypothecaire lening. Tot slot kan het zijn dat het gebruiksrecht niet gebruikt kan worden bij handhaving van de gemeente.

Vraag 4

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

Antwoord 4

De gevraagde cijfers zijn niet beschikbaar. Voor de levering van een exclusief gebruiksrecht van een losse kamer is geen notariële akte en inschrijving bij het kadaster vereist. Omdat er geen registergoed wordt overgedragen, zijn er geen cijfers beschikbaar bij bronnen zoals het Kadaster.

Vraag 5

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

Antwoord 5

De waarde van een registergoed wordt meestal bepaald door een taxatie. Bij de verkoop van een exclusief gebruiksrecht van een losse kamer is de waarde echter gebaseerd op hoe dat recht in de praktijk wordt gebruikt. De prijs, inclusief eventuele extra kosten of winstmarges, wordt afgesproken tussen de verkoper en de koper. Aangezien er voor de levering van dit recht geen inschrijving bij het kadaster is vereist, is het niet mogelijk om hier inzicht in te krijgen.

Vraag 6

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

Antwoord 6

Vanwege het grote tekort aan woonruimte, studentenwoningen en starterswoningen in het bijzonder, ben ik voorstander van het omzetten en juridisch splitsen van woningen in gemeenten (conform de regelgeving in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Woonruimte dient echter wel op een ordentelijke manier gerealiseerd te worden met aandacht voor lokale verordeningen. Daarbij dienen de belangen van kopers goed beschermd te worden.

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?

Antwoord 7

Hypotheekverstrekkers zullen geen financiering geven voor de aankoop van een exclusief gebruiksrecht van een kamer zonder dat de woning, waar de kamer deel van uit maakt, in appartementsrechten is gesplitst (conform de regelgeving in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Een recht van hypotheek

kan immers slechts gevestigd worden op een registergoed. Dit zijn goederen die, om ze geldig over te dragen of een recht erop te vestigen, moeten worden ingeschreven in een register. Een exclusief gebruiksrecht op een kamer valt daar niet onder. Een appartementsrecht valt daar wel onder.

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)?

Antwoord 8

Vooralsnog voorzie ik geen rol vanuit de Rijksoverheid in de regulering van de verkoop van kamers. Zoals benoemd in mijn antwoord op vraag 1 beschikken gemeenten over verschillende instrumenten om hierop te handhaven. Verkopers benadrukken veelal in de verkooptekst dat er geen hypotheek gevestigd kan worden op het exclusieve gebruiksrecht. Daarnaast geldt dat een koper ook altijd een onderzoeksplicht heeft.

Vraag 9

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

Antwoord 9

Zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 8 heeft een koper de onderzoeksplicht om te onderzoeken wat hij of zij koopt. Daarnaast zal de koper op diverse momenten in het koopproces tegen rode vlaggen aanlopen die de koper op de hoogte zouden moeten stellen van hetgeen de koper koopt. De eerste rode vlag is dat hypotheekverstrekkers geen financiering zullen verstrekken. Daarnaast zal er geen sprake zijn van een levering bij notariële akte want er is geen sprake van een registergoed. Er is hier immers geen sprake van een standaard koopproces. Ik vind het een taak van makelaarsorganisaties om potentiële kopers hierop te wijzen.

Vraag 10

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

Antwoord 10

Het handhaven van een dergelijke verkoopconstructies ligt primair bij gemeenten zelf. Vanuit de huisvestingswet hebben zij hier verschillende instrumenten voor, zie hiervoor het antwoord op vraag 1. Om deze reden zie ik geen noodzaak om hier vanuit de Rijksoverheid in bij te sturen.

Vraag 11

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

Antwoord 11

Op dit moment zijn er geen maatregelen om dit fenomeen op nationaal niveau aan te pakken. Zoals beschreven in antwoord 10 beschikken gemeenten over verschillende instrumenten om dit indien gewenst lokaal aan te pakken.

Vraag 12

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

Antwoord 12

Op dit moment zijn er geen cijfers beschikbaar over deze praktijken aangepakt worden omdat dit een overeenkomst betreft die niet verplicht wordt gepasseerd bij een notaris en er vindt geen inschrijving bij het kadaster plaats. Na navraag bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten bleek dat ook daar geen additionele gemeenten bekend zijn die specifiek sturen op deze praktijken.

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?

Antwoord 13

Zakenrechtelijk kan een kamer enkel verkocht worden als kamer wanneer deze voortkomt als een appartementsrecht door splitsing (als vermeld in Boek 5 B.W.). Het exclusief gebruiksrecht dat wordt aangehaald in het genoemde artikel over de gemeente Utrecht betreft een ander recht dat weliswaar vrij verhandelbaar is, maar verschillende risico's kent ten aanzien van de verhandelbaarheid en vestiging van zekerheid. Omdat gemeenten kunnen handhaven of een persoon gebruik mag maken van het gebruiksrecht, ben ik van mening dat er geen verdere wetgeving benodigd is om dit te verbieden.

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?

Antwoord 14

Zoals beschreven in mijn antwoord op vraag 13 betreft de verkoop van losse kamers geen zakelijk recht op basis van een registergoed. Dat recht is vrij verhandelbaar. Of het recht gebruikt mag worden dat is aan gemeenten. Indien gemeenten een meldpunt of registratie willen invoeren dan staat hen dat vrij om dat desgewenst in te richten.

Vraag 15

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

Antwoord 15

Aangezien de verkoopconstructie nieuw is² en gemeenten verschillende instrumenten tot hun beschikking hebben om adequaat te handhaven, vind ik dat hier op korte termijn geen beleidsvoorstellen of wetswijziging voor benodigd zijn. Ik zal contact houden met de VNG op dit punt en de Kamer informeren als dat verandert.

Vraag 16

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 16

Ja.

² NVM heeft het ministerie in een reactie op het nieuwsartikel over de gemeente Utrecht laten weten dat zij niet bekend zijn met de juridische constructie van dit type verkoop. Daaruit wordt opgemaakt dat dit een relatief nieuwe constructie is.