

De heer R.C. Gijtenbeek
Merelhaag 14
3993 AZ HOUTEN


Behandeld door Mevrouw A. Overbeeke
Doorkiesnummer 030-286 14 11
E-mail abelina.overbeeke@utrecht.nl
Leges € 190,05 (voldaan met iDeal)

Datum 9 januari 2026
Ons kenmerk GU-Z2025-0032642
Onderwerp Verklaring Bestemming en Gebruik
Jansveld 41 te Utrecht
Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Gijtenbeek,

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met het adres **Jansveld 41 te Utrecht**. U vindt deze verklaring hieronder.

Uw aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat u het pand gebruikt voor kamerverhuur. U bent van plan het gebruik te wijzigen. Op het pand zit een omzettingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur aan zes personen. Deze zes kamers worden niet afzonderlijk verkocht, maar via een constructie van onverdeeld eigendom, waarbij iedere eigenaar een aandeel in de gehele woning bezit. Het gebruik van de kamers en de gemeenschappelijke ruimten wordt onderling geregeld via een huishoudelijk reglement conform artikel 3:168 BW. Iedere kamer wordt vervolgens verhuurd conform het Woningwaarderingstelsel (WWS) en de geldende huurprijsregels voor onzelfstandige woonruimte. U geeft aan dat er geen sprake is van afzonderlijke eigendom of verkoop van kamers, maar van gezamenlijk eigendom met gereguleerd gebruik en verhuur binnen de geldende wet- en regelgeving. U wenst bevestiging of dit gebruik — waarbij de woning in zijn geheel eigendom blijft van meerdere mede-eigenaars, niet wordt gesplitst in appartementsrechten, en verhuur plaatsvindt binnen de kaders van het WWS — past binnen de woonbestemming en de voorwaarden van de omzettingsvergunning, en niet wordt aangemerkt als ‘losse verkoop van kamers’ in strijd met de Huisvestingsverordening.

Conclusie

U mag het pand gebruiken ten behoeve van kamergewijze verhuur op basis van een verleende omzettingsvergunning. Het huidige gebruik – te weten kamerverhuur aan zes personen – is daarmee toegestaan.

Het is tevens toegestaan dat zes personen gezamenlijk de woning verwerven en bewonen, mits de eigendom onverdeeld blijft. Dit houdt in dat het eigendomsrecht niet mag worden gesplitst in appartementsrechten, deelnemings- of lidmaatschapsrechten, noch in daarmee gelijk te stellen eigendomsverhoudingen. Constructies waarbij exclusieve en afzonderlijk verhandelbare

gebruiksrechten op specifieke kamers of woonruimte binnen een woning worden toegekend, worden aangemerkt als een (verkapte) vorm van splitsing. Voor een dergelijke splitsing is een kadastrale splitsingsvergunning vereist.

De door u voorgestelde eigendomsconstructie leidt tot het ontstaan van verhandelbare, uitsluitende gebruiksrechten per kamer. Voor het splitsen van de woning is geen vergunning verleend. Deze constructie is dan ook niet toegestaan.

Wij lichten deze verklaring hieronder nader toe.

Planologie

Het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” (hierna: Omgevingsplan) geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht.

Het Omgevingsplan bestaat uit een hoofdregeling en uit een tijdelijk deel. Het tijdelijke deel bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen en enkele gemeentelijke verordeningen.

Bestemmingsplan “Binnenstad”

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan “Binnenstad”. De functie van het perceel is “Gemengd-5” (artikel 13 van de planregels en verbeelding). Dit houdt in dat u het pand mag gebruiken voor onder andere wonen.

“Omgevingsplan”

Op 27 december 2024 is de eerste wijziging van het “**Omgevingsplan**” in werking getreden.

Uit artikel 4.15 van het Omgevingsplan volgt dat als het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning, als gevolg heeft dat één of meer extra zelfstandige woningen ontstaan of de woning hierdoor wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte een omgevingsvergunning is vereist. Daarnaast volgt uit artikel 6.6 van het Omgevingsplan dat het eveneens verboden is om zonder omgevingsvergunning een woning zo te veranderen dat er een extra zelfstandige woning ontstaat of kamers te verhuren in een woning, behalve als dat op grond van artikel 6.16 is toegestaan. Dit betekent dat kamerverhuur aan meer dan drie personen en woningvorming niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 6.18 van het Omgevingsplan is een bedrijf-aan-huis onder voorwaarden toegestaan. Ook het aanbieden van logies in een woning in de vorm van een bed-and-breakfast is onder voorwaarden zonder omgevingsvergunning toegestaan (artikel 6.20 van het Omgevingsplan).

Volgens artikel 1.1 van het Omgevingsplan is een ‘woning’ het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

De planologische regelgeving – zoals die hierboven is besproken – kunt u inzien op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Huisvestingsregelgeving

Kamerverhuur

In de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht (hierna: Huisvestingsverordening) staat dat het verboden is zonder vergunning woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden (artikel 49, eerste lid, aanhef en onder c, van de

Huisvestingsverordening). In artikel 49, vijfde lid, van diezelfde Huisvestingsverordening staat dat een vergunning die is verleend voor omzetten ook wordt geacht te zijn verleend voor het omgezet houden van die woonruimte.

Op 21 maart 2011 is met kenmerk OW21100804 een omzettingsvergunning verleend voor kamerverhuur. Dit betekent dat kamerverhuur op het adres Jansveld 41 te Utrecht is toegestaan, mits aan de (overige) voorwaarden uit de vergunningen wordt/is voldaan.

Overigens wijzen wij u erop dat het niet is toegestaan om woonoverlast te (laten) veroorzaken. Woonoverlast moet worden voorkomen.

Splitsingsvergunning

Op grond van artikel 57, eerste lid, van de Huisvestingsverordening is het in artikel 22, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 vervatte splitsingsverbod van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimte bevatten en die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt gevraagd tenminste 25 jaar oud zijn. Op grond van artikel 57, tweede lid, van de Huisvestingsverordening mag het recht op een in het eerste lid aangewezen pand niet zonder een kadastrale splitsingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders worden gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien daarbij één of meerdere appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meerdere gedeelten van het gebouw als woonruimte. Het voornoemde verbod geldt ook voor het verlenen van de deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon voor een in het eerste lid aangewezen pand.

Gelet op het voorgaande geldt dat indien sprake is van een constructie waarbij aan een afzonderlijke, specifieke woonruimte binnen de woning appartementsrechten, lidmaatschapsrechten of daarmee gelijk te stellen rechten zijn verbonden, dit moet worden aangemerkt als splitsing van woonruimte. Op grond van artikel 57, tweede lid, van de Huisvestingsverordening is voor een dergelijke splitsing een splitsingsvergunning vereist.

Het is toegestaan dat maximaal zes personen gezamenlijk deze woning verweven en bewonen, mits de eigendom niet wordt ondergebracht in appartementsrechten, lidmaatschapsrechten of daarmee gelijk te stellen constructies. Indien sprake is van (verkapte) appartements- en lidmaatschapsrechten wordt de woonruimte geacht te zijn gesplitst, wat niet zonder de vereiste kadastrale splitsingsvergunning is toegestaan.

Het afzonderlijk verhandelen van kamers door middel van exclusieve en verhandelbare gebruiksrechten kwalificeert als een vorm van splitsing en is dan ook uitsluitend toegestaan indien daarvoor een splitsingsvergunning is verleend.

Toets overige regelgeving

De Verklaring Bestemming en Gebruik geeft de planologische mogelijkheden weer op basis van een toets aan het Omgevingsplan en een archiefonderzoek. Ook is gekeken naar de mogelijkheden gelet op de huisvestingsregelgeving. Dit betekent dat er bij de Verklaring Bestemming en Gebruik niet getoetst is aan overige regelgeving, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Alle bouwwerken moeten te allen tijde minimaal aan het Bbl voldoen.

Daarnaast wijzen wij u erop dat er bij de Verklaring Bestemming en Gebruik ook niet is gekeken naar privaatrechtelijke belemmeringen, zoals erfpacht.

Volledigheidshalve wijzen wij u er daarnaast op dat sinds 18 maart 2022 de opkoopbescherming in de gehele gemeente Utrecht van kracht is. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen: [Wonen | Gemeente Utrecht](#)

Overige constatering

- | | |
|------------------------|---|
| Relevante vergunningen | : Er zijn relevante vergunningen bij ons bekend.
Op 21 maart 2011 is met kenmerk OW21100804 een omzettingsvergunning verleend voor kamerverhuur. |
| Handhavingsbesluit | : Er is voor dit gebouw geen handhavingsbesluit genomen (artikel 18.4a van de Omgevingswet). |
| Monumentale status | : Het pand betreft een gemeentelijk monument. |
| Beschermd stadsgezicht | : Het pand ligt binnen een beschermd stadsgezicht. |

Toelichting monumentale status

Het gebouw is een gemeentelijk monument met een beeldbepalend karakter. Dit betekent dat u zich moet houden aan de regels voor monumenten. Meer informatie hierover vindt u op <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/monumenten>.

Leges

Voor een Verklaring Bestemming en Gebruik bent u € 190,05 verschuldigd. U heeft dit bedrag al betaald met iDeal.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht
Namens deze,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen