

Actualiteiten **Huurrecht**

Nr. 11 - Q3 2025



Jurisprudentie  **Nieuws**  **Wetgeving**  **Evenementen**



Peter, Jurist



Jacinta, Jurist



Sonja, Jurist

Gemeente als verhuurder en als handhaver | [ECLI:NL:RBMNE:2025:4024](#)

In deze zaak komt zowel de privaatrechtelijke rol (als verhuurder) als de publiekrechtelijke rol (als handhaver) van de gemeente aan de orde. De gemeente verhuurt een winkelruimte aan exploitant. In deze winkelruimte verkoopt en repareert exploitant telefoons. Exploitant is verplicht de telefoons die hij verkoopt te registreren in het Digitaal Opkopers Register (het DOR). Dit DOR heeft als doel te voorkomen dat er gestolen telefoons worden verkocht. Exploitant heeft niet alle telefoons geregistreerd. Daarnaast meent de gemeente dat de bezoekers van Exploitant parkeeroverlast veroorzaken. De gemeente is van mening dat exploitant zich niet als goed huurder gedraagt en vordert daarom (in kort geding) ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.



De kantonrechter oordeelt dat het feit dat exploitant niet voldoet aan de registratieplicht, nog niet voldoende is om aan te nemen dat er gestolen telefoons worden verkocht. Er is niet aantoonbaar sprake van ondermijnende criminaliteit. Het verzuim van de administratieplicht levert daarom geen tekortkoming van de exploitant op die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Daarnaast oordeelt de kantonrechter dat niet voldoende is aangetoond dat de parkeeroverlast wordt veroorzaakt door bezoekers van de winkel. De gemeente heeft haar BOA's specifiek opdracht gegeven om enkel te controleren op parkeeroverlast bij deze winkel. Daardoor heeft de kantonrechter het vermoeden dat de gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden specifiek heeft ingezet voor haar eigen privaatrechtelijke belangen, waardoor sprake lijkt te zijn van een oneigenlijk gebruik van handhavingsbevoegdheden. De vorderingen van de gemeente worden afgewezen.

De Hoge Raad oordeelt over de vraag of een kapsalon in een woonzorgcentrum kwalificeert als een voor het publiek toegankelijke bedrijfsruimte onder artikel 7:290 BW. De huurder exploiteert een kapsalon in een ruimte binnen het woonzorgcentrum, oorspronkelijk bedoeld voor bewoners en medewerkers. De verhuurder heeft de huur opgezegd vanwege een verbouwing.

De kantonrechter en het hof oordelen dat de gehuurde ruimte niet kwalificeert als 290-bedrijfsruimte omdat deze niet voor het publiek toegankelijk is. Het hof baseert dit oordeel op de huurovereenkomst, de lage huurprijs, de korting voor bewoners en medewerkers, en het feit dat de kapsalon zich niet naar buiten toe als zelfstandige vestiging presenteerde. Bovendien was de kapsalon voornamelijk toegankelijk via de receptie van het woonzorgcentrum, wat de openbare toegankelijkheid beperkt.

In cassatie voert de huurder aan dat de ruimte wel degelijk voor het publiek toegankelijk was, mede omdat externe klanten werden bediend en er reclame op de pui was aangebracht. De Hoge Raad verwierpt deze klachten, oordelend dat het hof terecht heeft geoordeeld dat de ruimte niet voor het publiek toegankelijk was in de zin van artikel 7:290 BW. De huurovereenkomst blijft onder het regime van artikel 7:230a BW vallen, waardoor de opzegging door de verhuurder rechtsgeldig is. De Hoge Raad bevestigt hiermee de eerdere uitspraken van de lagere rechters.



In deze zaak gaat het om de vraag of er een huurovereenkomst tot stand is gekomen. Er is alleen een conceptovereenkomst gedeeld waar per e-mail contact over is geweest, maar er is geen volledige huurovereenkomst getekend. De rechtbank stelt vast dat er overeenstemming is bereikt over de huurprijs, de woning, de duur van de huurovereenkomst en de waarborgsom. Daarmee is er overeenstemming over de kernbedingen van de huurovereenkomst. Bovendien geldt voor een huurovereenkomst geen schriftelijkheidsvereiste (art. 7:201 BW). Daarnaast kan de verhuurder zich niet beroepen op een fout van de makelaar omtrent de gewijzigde wetgeving met betrekking tot de tijdelijke verhuur. De rechter oordeelt daarom dat er een geldige huurovereenkomst tot stand is gekomen.



Nieuwe huurovereenkomst ontstaan na ontbinding | [ECLI:NL:RBAMS:2025:5938](#)

Huurder huurt van de gemeente Amsterdam een atelierwoning. De huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder voor de huur van een woning is acht jaar geleden ontbonden door de kantonrechter. Het vonnis is echter niet aan de huurder betekend, en de huurder heeft de woning niet ontruimd. De feitelijke situatie is vervolgens niet veranderd. De verhuurder heeft het gebruik van de woning aan huurder verstrekt en de huurder heeft de huurprijs voldaan. Daarmee is voldaan aan de eisen uit art. 7:201 BW, waardoor een nieuwe huurovereenkomst tot stand is gekomen. Huurder verblijft daarom niet zonder recht of titel in de woning en hoeft de woning niet te ontruimen.

Nieuwsberichten

Huurprijzen stijgen met 5%

De huurprijzen voor woningen zijn ten opzichte van juli 2024 met 5% gestegen. Dat is een iets lagere stijging dan vorig jaar, blijkt uit de [cijfers](#) van het CBS.

Europese Commissie wil staatssteunregels versoepelen voor huisvesting

De Europese Commissie onderzoekt of het mogelijk is de staatssteunregels te versoepelen om zo de woningnood aan te pakken. Het aanbieden van betaalbare huisvesting zou een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) kunnen worden. Hiervoor moeten de DAEB-regels worden herzien. Na herziening kunnen landen sneller en eenvoudiger steun verlenen voor betaalbare woningen.

Wetgeving

Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting

Op 3 juli 2025 is de Wet Versterking regie volkshuisvesting (Wet Regie) aangenomen door de Tweede Kamer. Deze wet zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt. Minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onderzoekt op verzoek van de Eerste Kamer de uitvoerbaarheid en juridische houdbaarheid van amendementen die door de Tweede Kamer zijn ingediend bij de behandeling van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting in juli. In een brief aan de Eerste Kamer deelt de Minister haar zorgen over deze amendementen. Klik [hier](#) om de hele brief te lezen.

Wetsvoorstel Toekomstbestendige Huurcommissie

Op 15 augustus 2025 is het Wetsvoorstel Toekomstbestendige Huurcommissie ingediend bij de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel voorziet in een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijs woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het optimaliseren van procedures bij de huurcommissie. In het voorstel worden meerdere procedures aangepast voor huurders en verhuurders. Zo moeten huurders gebreken voortaan schriftelijk melden bij hun verhuurder, voordat ze bij de Huurcommissie terecht kunnen. Ook krijgt de Huurcommissie de mogelijkheid om meer zittingsvoorzitters in te zetten in drukke periodes. [Hier](#) vind je een volledig overzicht van de voorgenomen wijzigingen.

Wetsvoorstel hospitaverhuur

Met dit wetsvoorstel worden nieuwe regels voor hospitaverhuur ingevoerd. Er komt een speciaal huurcontract van maximaal vijf jaar, een kortere opzegtermijn van één maand in de eerste maand en het wordt makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij verkoop of overlijden. Voor huurders kan de jaarlijkse inkomensafhankelijke hogere huurverhoging vervallen of verminderen als die het gevolg was van hospitaverhuur. Het streven is om het wetsvoorstel begin 2026 aan te bieden aan de Tweede Kamer. Het moment waarop de wetwijziging ingaat is nu nog onbekend. Lees [hier](#) meer.

Evenementen



- ◆ Donderdag 30 oktober
- ◆ Dronten
- ◆ [Meld je hier aan](#)

Cursus Huurrecht

Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten