

Actualiteiten **Huurrecht**

Nr. 12 - Q4 2025



Jurisprudentie



Nieuws



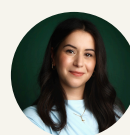
Wetgeving



Peter, Jurist



Jacinta, Jurist



Sonja, Jurist

Belangen minderjarige kinderen bij ontruiming woning | [ECLI:NL:HR:2025:1799](#)

In deze zaak beantwoordt de Hoge Raad prejudiciële vragen over de rol van het Verdrag inzake de rechten van het kind (IVRK) bij een vordering tot ontruiming van een woonruimte waar ook minderjarige kinderen wonen. De rechter moet de belangen van het kind actief in kaart brengen en expliciet meewegen in de beoordeling. Bij de beoordeling of de tekortkoming van de huurder ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, komt een hoge prioriteit toe aan de belangen van kinderen die in het gehuurde wonen. Een gerede kans dat een kind dakloos wordt of gescheiden van zijn ouders zal raken brengt echter niet altijd mee dat een vordering tot ontruiming moet worden afgewezen. Het IVRK verplicht niet tot het voorkomen van ontruiming, maar wel tot een zorgvuldige afweging. De rechter kan daarnaast voorwaarden stellen aan de ontruiming, zoals een langere ontruimingstermijn of mogelijkheden voor de opvang van de door de ontruiming getroffen kinderen.

Enkel glas in monumentaal pand vormt geen gebrek | [ECLI:NL:GHAMS:2025:3137](#)

In deze zaak oordeelt de rechter dat enkel glas in ramen van een monumentale huurwoning geen gebrek vormt in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. De huurder stelt dat slechte isolatie het woongenot aantast en vordert daarom vervanging van het enkele glas door dubbel glas. De rechter benadrukt dat van een goed onderhouden monumentaal pand niet hetzelfde huurgenot mag worden verwacht als van moderne woningen. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals de energiecrisis en klimaatbewustzijn zijn voortdurend in beweging en leiden niet automatisch tot een juridische verplichting tot verduurzaming.

Indeplaatsstelling huur ligplaats voor woonboot | [ECLI:NL:RBMNE:2025:5848](#)

Eiser huurt van gedaagde een ligplaats voor een woonboot. Hij was eigenaar van de woonboot die op die ligplaats ligt afgemeerd, maar heeft deze inmiddels overgedragen aan zijn dochter en schoonzoon. In deze procedure verzoekt eiser op grond van artikel 7:270b BW om een machtiging om zijn dochter en schoonzoon in zijn plaats als huurder van de ligplaats te laten treden. Gedaagde verzet zich daartegen. Zij stelt onder meer dat het verzoek om indeplaatsstelling niet tijdig is ingediend en dat eiser geen zwaarwichtig belang heeft, mede omdat de woonboot is geschonken in plaats van verkocht. Daarnaast betoogt zij dat de beoogde huurders onvoldoende zekerheid bieden voor de nakoming van de huurovereenkomst en dat haar belang om zelf haar contractspartij te kunnen kiezen zwaarder weegt dan het belang van eiser. De kantonrechter wijst het verzoek van eiser toe en de indeplaatsstelling wordt toegewezen.



In deze zaak gaat het om twee huurders die op een bedrijventerrein meerdere opslagunits en een verhard terrein huren. Verhuurder zegt de huurovereenkomst op vanwege een herontwikkeling en vordert ontruiming. Huurders doen een verzoek tot ontruimingsbescherming op grond van art. 7:230a BW, maar voeren bij de rechter ook aan dat de ruimtes onder art. 7:290 BW zouden moeten vallen. Het gerechtshof stelt voorop dat beslissend is wat partijen bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan. De tekst van de overeenkomst kwalificeert het gehuurde als opslagruimte en bevat een expliciet verbod op gebruik als 290-bedrijfsruimte. De fysieke inrichting met onafgewerkte betonblokken, metalen golfplaten en roldeuren past bij opslag en niet bij 290-bedrijfsruimte. Het gerechtshof kwalificeert de huurovereenkomsten daarom als 230a-bedrijfsruimte. Daarnaast oordeelt het gerechtshof dat de overeenkomst later niet is 'verkleurd'. Ook als na aanvang activiteiten plaatsvinden die aan 290-gebruik doen denken en een verhuurder dat ziet, volgt daaruit nog geen regimewijziging. Stilzitten of gedogen is onvoldoende. De verhuurder moet expliciet instemmen met een regimewijziging naar 290-bedrijfsruimte, en daarvan is geen sprake.

Ontruiming opvanglocatie AZC wegens weigering passende woonruimte | [ECLI:NL:RBMNE:2025:6343](#)

Een man met een verblijfsvergunning woonde nog in het asielzoekerscentrum. Het COA vertelde hem dat hij het AZC moest verlaten zodra er een passende woning voor hem was. De gemeente Castricum bood hem een containerwoning aan, maar hij weigerde die omdat hij vond dat de woning te klein, vies en ongezond was. Hij liet foto's en filmpjes zien om dit te onderbouwen. Het COA onderzocht zijn klachten samen met de gemeente. Daaruit bleek dat een deel van de beelden oud was of niet van de aangeboden woning afkomstig. De problemen die hij noemde werden niet herkend, behalve een ventilatieprobleem dat bekend was en zou worden opgelost. Volgens het COA was de woning gewoon passend. Omdat hij de woning bleef weigeren, verloor hij zijn recht op opvang. Het COA stapte naar de rechter om hem uit het AZC te laten zetten. De rechter gaf het COA gelijk: de woning was passend aangeboden en de man had die ten onrechte afgewezen. Daarom moet hij het AZC binnen drie dagen verlaten en de proceskosten betalen.



Een huurder in het winkelcentrum Magna Plaza in Amsterdam is veroordeeld tot ontruiming vanwege een huurachterstand van ruim € 136.000,00. Huurder stelt dat zij recht heeft op huurprijsvermindering omdat er sprake is van een gebrek. Volgens huurder is er een hoogwaardige renovatie toegezegd die niet heeft plaatsgevonden. Volgens de rechter hebben partijen gesproken over de renovatie, maar zijn er geen toezeggingen gedaan. Er zijn ook geen bepalingen over renovatie in de huurovereenkomst opgenomen. Er is daarom geen sprake van een gebrek. Door een huurachterstand te laten ontstaan is huurder tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichting als huurder. De omvang van de huurachterstand is zodanig dat deze ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

Nieuwsberichten

Beter onderscheid tussen huur en short stay

Minister Keijzer wil een duidelijker onderscheid maken tussen huurovereenkomsten voor bewoning en huurovereenkomsten voor toeristische verhuur (short stay). Dit versterkt de positie van arbeidsmigranten, expats en studenten op de woningmarkt. Lees [hier](#) het hele nieuwsbericht en de bijbehorende kamerbrief.



Minister wil maatregelen om middenhuur te behouden

Minister Keijzer wil met de Tweede Kamer in gesprek over maatregelen om het aanbod van middenhuurwoningen en studentenkamers te behouden. De aanleiding is dat verhuurders steeds vaker woningen verkopen, vooral in het sociale en middenhuursegment, wat het aanbod onder druk zet. Om verhuurders tegemoet te komen, stelt de minister aanpassingen in het woningwaarderingstelsel voor, zoals een WOZ-opslag, hogere waardering voor kleine rijksmonumenten en het schrappen van minpunten voor woningen zonder buitenruimte. Ook wil zij tijdelijke huurcontracten voor studenten mogelijk maken. Hoewel de Kamer eerder verzocht deze voorstellen niet door te voeren, benadrukt de minister dat ze nodig zijn om de huurmarkt stabiel te houden. Daarnaast wordt de uitvoering van de Wet betaalbare huur geëvalueerd en bekeken of de tijdelijke nieuwbouwopslag in het WWS verlengd moet worden.

Wetgeving

Inwerktreding Wet modernisering servicekosten

Per 1 januari 2026 gaat de Wet modernisering servicekosten gelden. Deze wet moet huurders beter beschermen en zorgen voor meer duidelijkheid over servicekosten. De wet voert onder meer een strenger servicekostenregime in, geeft de Huurcommissie uitgebreidere bevoegdheden en legt verhuurders zwaardere sancties op als zij geen juiste afrekening leveren. De nieuwe regels gelden voor huurovereenkomsten die na 1 januari 2026 worden gesloten.

Contactinformatie



Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

[Wil je op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen? Schrijf je hier in!](#)