

Actualiteiten **Huurrecht**

Nr. 13 - Q1 2026



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



Jacinta, Jurist



Romy, Jurist

Kan het belang voor een hogere huurprijs leiden tot beëindiging van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd? | [ECLI:NL:HR:2025:1962](#)

De huurder huurde van de verhuurder een 290-bedrijfsruimte voor onbepaalde tijd. De huurprijs bedroeg circa € 448.000,- per jaar en de verhuurder wilde deze huurprijs verhogen. Partijen gingen in overleg over het verhogen van de huurprijs, maar kwamen er samen niet uit. De verhuurder heeft de huurovereenkomst uiteindelijk opgezegd en vorderde ontruiming van het gehuurde op grond van artikel 7:296 derde lid Burgerlijk Wetboek. Het hof oordeelt dat het enkele belang van het verhogen van de huurprijs onvoldoende is om de huurovereenkomst rechtsgeldig op te zeggen.

De Hoge Raad verwerpt het cassatieberoep en oordeelt dat de beëindiging van de huurovereenkomst voor de 290-bedrijfsruimte niet kan worden toegewezen aangezien de verhuurder met de opzegging uitsluitend beoogt een hogere huurprijs te realiseren. De wet biedt hiervoor de specifieke weg van de huurprijsherziening ex artikel 7:303 Burgerlijk Wetboek.

Wel gebruik en tegenprestatie, geen huurovereenkomst | [ECLI:NL:RBZWB:2026:556](#)

In deze zaak onderhandelden twee partijen, Global Housing Partners (hierna Global) en IDHS, over het huren van chalets voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Tijdens deze onderhandelingen werden al wel conceptafspraken besproken, zoals de huurprijs en de duur, maar er werd nooit een definitieve overeenkomst gesloten. Toch nam Global de chalets alvast in gebruik en deed zij betalingen aan IDHS. Deze betalingen waren wel lager dan de bedragen die door IDHS werden gefactureerd.

Na verloop van tijd ontstond er een conflict tussen de partijen. Global stelde dat er wél een huurovereenkomst was ontstaan, omdat zij de chalets gebruikte en daarvoor betaalde. IDHS betoogde echter dat er geen overeenkomst was, omdat er nog belangrijke punten openstonden en er nooit volledige overeenstemming was bereikt.

De rechter beoordeelde het geschil en keek hierbij naar de wettelijke vereisten voor het ontstaan van een huurovereenkomst. Volgens de wet moet er sprake zijn van wilsovereenstemming over de essentiële onderdelen, zoals het object en de prijs (artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek). De rechtbank oordeelde dat de onderhandelingen nog niet waren afgerond en dat er geen volledige overeenstemming bestond. Het feit dat Global de chalets gebruikte en betalingen deed, wat volgens artikel 7:201 Burgerlijk Wetboek de vereisten voor een huurovereenkomst zijn, was op zichzelf onvoldoende om te concluderen dat er een huurovereenkomst tot stand was gekomen.

De conclusie was daarom dat er geen huurovereenkomst bestond. Global maakte dus gebruik van de chalets zonder rechtsgeldige titel. Als gevolg daarvan moest Global de chalets ontruimen, een gebruiksvergoeding betalen (op basis van ongerechtvaardigde verrijking), eventuele schade vergoeden en de proceskosten dragen.

Shortstay zonder huurbescherming: professionele onderverhuur eindigt na tijdsverloop | [ECLI:NL:RBGEL:2026:432](#)

De kantonrechter van de rechtbank Gelderland oordeelt in kort geding over een geschil tussen een particuliere verhuurder en United Homes, een professionele verhuurder die zich bezighoudt met shortstay-huisvesting van arbeidsmigranten. Verhuurder had haar woning voor bepaalde tijd verhuurd aan United Homes, die op haar beurt de woning bedrijfsmatig onderverhuurde aan arbeidsmigranten. Toen de huurovereenkomst eindigde, weigerde United Homes de woning te ontruimen. United Homes stelde namelijk dat er sprake was van woonruimte met huurbescherming.



De kantonrechter oordeelt echter dat het gehuurde geen woonruimte betreft, maar kwalificeert als overige bedrijfsruimte ex art. 7:230a Burgerlijk Wetboek. Doorslaggevend is dat United Homes de woning niet zelf bewoonde, maar exploiteerde voor shortstay-verhuur. Dit volgt uit de huurovereenkomsten die United Homes aanging met haar onderhuurders en de algemene voorwaarden die zij hanteerde. De onderhuur aan arbeidsmigranten wordt aangemerkt als een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 Burgerlijk Wetboek), zodat geen huurbescherming geldt. Concluderend oordeelt de rechter dat de huurovereenkomst derhalve door tijdsverloop is geëindigd. Doordat United Homes geen tijdig verzoek tot verlenging van de ontruimingsbescherming heeft gedaan, is de ontruiming toegewezen met een termijn van drie maanden.

Geschil over opzegging huurovereenkomst en oplevering gehuurde bij einde verhuur | [ECLI:NL:RBOVE:2026:657](#)

In dit geschil staat de discussie centraal of de huurovereenkomst is geëindigd en de huurder schadevergoeding dient te betalen voor de schade aan het gehuurde. Huurder huurde een bedrijfshal van verhuurder. Partijen waren in overleg over de einddatum van de huurovereenkomst. De huurder stelt dat de huurovereenkomst per 23 februari 2025 is geëindigd; volgens haar mag ze dit uit de mailwisseling met de verhuurder opmaken. Het standpunt van de verhuurder is echter dat de huurovereenkomst ten tijde van het geschil nog van kracht is. Hij stelt hierbij dat hij enkel met de opzegging instemde indien de huurder de schade aan het gehuurde zou herstellen. Nu de huurder dit heeft nagelaten, is de huurovereenkomst volgens de verhuurder dan ook niet geëindigd. De verhuurder vorderde dan ook betaling van de verschuldigde huurpenningen en een contractuele boete. Daarnaast vorderde de verhuurder vergoeding van de schade aan het gehuurde.

De kantonrechter oordeelde dat uit de feitelijke omstandigheden volgt dat beide partijen 23 februari 2025 als einddatum van de huurovereenkomst hanteerden. Ondanks dat de afspraken niet expliciet op papier stonden, zijn de sleutels van het gehuurde rond die datum door de verhuurder opgehaald en heeft er een inspectie van het gehuurde plaatsgevonden. De kantonrechter oordeelt dat de verhuurder onvoldoende heeft bewezen dat zij enkel akkoord zou gaan met de opzegging indien aan de door haar gestelde voorwaarde van herstel was voldaan.

Toepasselijke wettelijke bepalingen bij een gemengde huurovereenkomst | [ECLI:NL:HR:2026:356](#)

In deze zaak draait het om de kwalificatie van een door een cateraar/traiteur gehuurde bedrijfsruimte en de mogelijkheid van partijen om de wettelijke bepalingen voor een 290-bedrijfssruimte van toepassing te verklaren. De huurder huurt de bedrijfsruimte van verhuurder voor haar caterings-/traiteursbedrijf. De werkzaamheden die zien op de uitvoering van het traiteursbedrijf worden door de huurder uitgevoerd in het gehuurde. De cateringwerkzaamheden daarentegen vinden grotendeels plaats buiten het gehuurde. De verhuurder wil op enig moment de huurovereenkomst opzeggen. De huurster stelt dat sprake is van 290-bedrijfssruimte en de verhuurder de wettelijke opzeggingsgronden had moeten vermelden. De verhuurder meent echter dat het gaat om 230a-bedrijfssruimte. Het hof oordeelt dat er sprake is van een gemengde huurovereenkomst en voor de kwalificatie de cateringactiviteiten doorslaggevend zijn. Volgens het hof is er dan ook sprake van een 230a-bedrijfssruimte.

De Hoge Raad oordeelt dat het hof onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de cateringactiviteiten niet onder het 290-regime kunnen vallen, terwijl de huurder gemotiveerd heeft aangevoerd dat deze activiteiten ook als ambachtsbedrijf moeten worden aangemerkt. Daarnaast oordeelt de Hoge Raad dat partijen expliciet het 290-regime van toepassing hebben verklaard. Hetgeen mogelijk is voor een bedrijfsruimte die niet van rechtswege onder artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek valt.



Nieuwsberichten

Veranderingen huurtoeslag

Vanaf 2026 verandert de huurtoeslag op een aantal belangrijke punten. De belangrijkste wijziging is dat de vaste maximale huurgrens verdwijnt. Hierdoor kunnen ook mensen met een hogere huur in aanmerking komen voor huurtoeslag, zolang zij voldoen aan de overige voorwaarden zoals inkomen, vermogen en het wonen in een zelfstandige woning. De hoogte van de toeslag wordt wel berekend met de vastgestelde maximale huur.

Daarnaast wordt de leeftijdsgrens voor jongeren verlaagd van 23 naar 21 jaar en worden servicekosten niet langer meegerekend bij de berekening van de huurtoeslag. Alleen de kale huurprijs telt nog mee. Lees [hier](#) meer.

Vaststelling huurprijsgrenzen

Per 1 januari 2026 zijn de huurprijsgrenzen voor de sociale, midden- en vrije sector opnieuw geïndexeerd. Huurovereenkomsten die op of na 1 januari 2026 ingaan, vallen onder de middensector indien de huurprijs hoger is dan € 932,93, maar niet hoger dan € 1.228,07. In de sociale sector daarentegen is de maximale huurprijsgrens bij aanvang van de huurovereenkomst € 932,93. In de vrije sector ligt de huurprijsgrens boven € 1.228,07.

Daarnaast zijn de percentages voor de maximale huurprijsverhoging vastgesteld. Vanaf 1 januari 2026 mogen verhuurders de huurprijs in de sociale sector maximaal met 4,1% verhogen. Voor de middensector geldt een maximale huurprijsverhoging van 6,1%. Tot slot is voor de vrije sector een huurprijsverhoging toegestaan van maximaal 4,4%. Het is voor verhuurders niet toegestaan om een hogere huurprijsverhoging te hanteren, wel is het mogelijk om een lagere of dezelfde huurprijs te hanteren. Voor meer informatie klik [hier](#).



Wetgeving

Wetsvoorstel en alternatieve huisvesting statushouders

Het kabinet werkt aan een nieuw wetsvoorstel waarin de positie van statushouders op de sociale huurmarkt gelijk wordt getrokken met die van andere woningzoekenden. Daarnaast maakt het kabinet in een convenant met gemeenten en andere betrokken partijen afspraken over de versnelde ontwikkeling van flexibele woonlocaties voor statushouders als alternatief voor de huisvesting in de sociale huursector. Op het moment dat er voldoende alternatieve woonvoorzieningen beschikbaar zijn, zal het niet langer mogelijk zijn om statushouders voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit betekent dat het kabinet het wetsvoorstel van het vorige kabinet, dat voorzag in het schrappen van de voorrangpositie van statushouders, intrekt. In plaats daarvan wordt gewerkt aan een nieuw en beter uitvoerbaar wetsvoorstel. Lees [hier](#) meer.

Wet modernisering servicekosten

In de [vorige versie](#) van deze nieuwsbrief werd al kort aangegeven dat per 2026 de nieuwe Wet modernisering servicekosten gaat gelden. Na publicatie werd bekend dat deze wet niet per 1 januari, maar per 1 juli 2026 ingaat. Voor meer informatie klik [hier](#).

Evenementen

Cursus Huurrecht | 29 oktober 2026 | Dronten

Werk je bij een (semi)overheid en werk je met het huurrecht? Bijvoorbeeld als juridisch adviseur, vastgoedbeheerder of medewerker grondzaken? Dan is deze cursus iets voor jou.

In deze cursus worden de diverse vormen van huur op een overzichtelijke manier besproken. Denk aan de regels voor het verhuren van woonruimte, bedrijfsruimte of standplaatsen. Elke situatie vraagt om specifieke kennis. En de regels veranderen regelmatig. In deze cursus frissen we je kennis op en krijg je een helder overzicht van het actuele huurrecht.

Je kunt vooraf een eigen casus indienen. Onze adviseurs bereiden die voor en bespreken deze tijdens de cursus. Zo leer je niet alleen van de theorie, maar ook van praktijkvoorbeelden. Na afloop beschik je over de meest actuele kennis van het huurrecht. Je weet waar je op moet letten en kunt huurrechtelijke vraagstukken met meer vertrouwen aanpakken.

[Krijg meer informatie en meld je direct aan!](#)



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!](#)