

Actualiteiten **Huurrecht**

Nr. 15 - Q3 2026



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



Jacinta, Jurist



Romy, Jurist

Koopoptie en huur onlosmakelijk verbonden? | [ECLI:NL:GHARL:2026:3094](#)

In deze zaak stond de vraag centraal of een huurder een koopoptie rechtsgeldig had uitgeoefend. De koopoptie was nauw verbonden met de huurovereenkomst van het gehuurde pand. De huurder stelde dat hij tijdens de looptijd van de huur mondeling had aangegeven van de koopoptie gebruik te willen maken. De verhuurder betwistte echter dat de optie tijdig en op de vereiste wijze was uitgeoefend.

Het hof overwoog dat een koopoptie die onlosmakelijk samenhangt met een huurovereenkomst in beginsel moet worden uitgeoefend vóór het einde van de huurperiode. Degene die zich op de uitoefening van de optie beroept, draagt daarvan de stelplicht en bewijslast. Het is daarom noodzakelijk dat voldoende concreet kan worden aangetoond dat de koopoptie daadwerkelijk en tijdig is ingeroepen.

Volgens het hof was de onderbouwing van de huurder onvoldoende. Een enkel gestelde mondelinge mededeling, zonder nadere bevestiging of ondersteunend bewijs, is doorgaans niet voldoende om aan te nemen dat een koopoptie rechtsgeldig is uitgeoefend. Omdat niet overtuigend was aangetoond dat de optie tijdig was ingeroepen, kon de huurder geen aanspraak maken op koop van het pand. Deze uitspraak benadrukt dat huurders een koopoptie tijdig en bij voorkeur schriftelijk moeten uitoefenen.

Minimumduur bij huur woonruimte onbepaalde tijd | [ECLI:NL:RBMNE:2026:857](#)

In de zomer van 2024 betrok de huurder een huurwoning, waarvoor hij met de verhuurder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd sloot. In het contract stond echter een opvallende bepaling: de huurder mocht het huurcontract niet eerder dan na twaalf maanden opzeggen.

Na enkele maanden besloot de huurder toch eerder te vertrekken. De verhuurder was het daar niet mee eens en wees de huurder op de afgesproken minimumduur. Ze stelde dat de huurder óf een boete van € 950,- moest betalen, óf de huurprijs tot het eind van deze minimumduur moest blijven voldoen als er geen nieuwe huurder werd gevonden. Omdat het niet lukte om een nieuwe huurder te vinden, hield de verhuurder de waarborgsom van € 1.000,- én de boete in en verrekende deze met de huur voor mei en juni.

De huurder was het hier niet mee eens en legde de zaak voor aan de rechter. Volgens de wet mag een huurder van een woning met een contract voor onbepaalde tijd de huurovereenkomst immers altijd opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Elke afspraak die deze vrijheid beperkt, is volgens de wet nietig – oftewel: ongeldig. De verhuurder gaf aan dat de minimumduur slechts een tijdelijke beperking was en geen verlenging van de opzegtermijn.

Als verhuurder wilde ze voorkomen dat huurders na korte tijd alweer vertrokken, wat haar extra kosten opleverde.

Toch was de rechter duidelijk en oordeelde dat een minimumduur in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd niet is toegestaan. De bepaling in het contract was dus nietig en dus had de huurder het recht om de huurovereenkomst op te zeggen. De verhuurder diende de waarborgsom en de boete terugbetalen aan de huurder, tezamen met de wettelijke rente en de proceskosten.

Drugsvondst geen reden voor directe ontruiming: heeft de huurder recht op vervangende woonruimte? | [ECLI:NL:RBAMS:2026:5773](#)

Deze zaak gaat over een huurder van een sociale huurwoning waarin in 2025 tijdens een politie-inval drugs, een vuurwapen en contant geld werden aangetroffen. De meerderjarige zoon werd hiervoor aangehouden. Enkele maanden later maakte een explosie in het wooncomplex de woning onbewoonbaar. Woningcorporatie Eigen Haard weigerde de huurder vervangende woonruimte aan te bieden en vorderde zelf ontruiming van de woning vanwege de vermeende betrokkenheid bij drugscriminaliteit.

De kantonrechter oordeelt dat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat de huurder zelf betrokken was bij de drugs of daarvan wetenschap had. Ook waren de gestelde structurele drugsoverlast en het verband tussen de explosie en de woning onvoldoende onderbouwd. Daarom is niet aannemelijk dat een bodemrechter tot ontbinding van de huurovereenkomst zal overgaan. De gevorderde ontruiming wordt afgewezen. Omdat de woning door de explosie onbewoonbaar is geworden en de huurder met haar minderjarige zoon geen alternatieve huisvesting heeft, moet Eigen Haard gedurende de periode van onbewoonbaarheid vervangende woonruimte aanbieden.

Deze uitspraak laat dan ook zien dat een woningcorporatie niet zonder meer kan vooruitlopen op een mogelijke ontbinding van de huurovereenkomst. Ook bij een ernstige drugsvondst moet voldoende worden aangetoond dat de huurder zelf betrokken was of dat de tekortkoming zwaar genoeg is om ontbinding te rechtvaardigen. Zolang dat onvoldoende aannemelijk is, kunnen redelijkheid en billijkheid meebrengen dat een huurder recht heeft op tijdelijke vervangende woonruimte.



Een huurder van een sociale huurwoning is tevens eigenaar van twee koopwoningen. De woningcorporatie die de sociale huurwoning verhuurt aan de huurder vordert ontbinding van de huurovereenkomst. Volgens de woningcorporatie zou de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst verzwegen hebben dat hij eigenaar was van één en later twee koopwoningen. De woningcorporatie beroept zich dan ook op dwaling. Daarnaast zou een derde ten onrechte in de woning hebben gewoond. De echtgenote, die medehuurder was geworden, wilde de huurovereenkomst na het vertrek van haar ex-partner voortzetten.

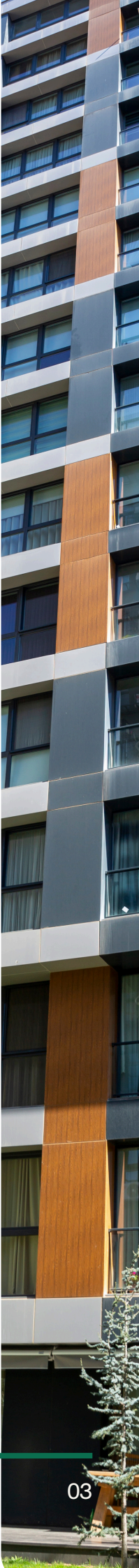
De kantonrechter oordeelt dat niet is bewezen dat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft verzwegen dat hij eigenaar was van een koopwoning. Het beroep op dwaling slaagt dan ook niet. Ook heeft de woningcorporatie onvoldoende aangetoond dat de huurders hun hoofdverblijf niet in de woning hadden. De echtgenote c.q. ex-partner is daardoor medehuurder geworden op grond van artikel 7:266 Burgerlijk Wetboek en mag de huur voortzetten. Wel is er sprake van een tekortkoming doordat tijdelijk een derde bij de huurder heeft ingewoond, maar deze tekortkoming is onvoldoende ernstig om ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.

Ontruiming woning ondanks belang minderjarig kind | [ECLI:NL:GHARL:2026:5126](#)

Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden bekrachtigt in deze zaak de ontruiming van een huurwoning wegens een ernstige huurachterstand. De huurder had sinds juli 2025 geen huur meer betaald, waardoor de achterstand was opgelopen tot ruim € 15.000,-. Hoewel de huurder door ziekte, werkloosheid, schulden en persoonlijke omstandigheden in financiële problemen was geraakt, oordeelt het hof dat de tekortkoming zodanig ernstig is dat ontbinding van de huurovereenkomst in een bodemprocedure zeer waarschijnlijk is.

Bij de beoordeling betreft het hof nadrukkelijk de belangen van het éénjarige kind van de huurder, conform artikel 3 lid 1 IVRK. Een ontruiming kan ingrijpende gevolgen hebben voor het gezin. De ontruiming kon er immers toe leiden dat de vrouw van de huurder met het minderjarig kind terug zou gaan naar Marokko (in dat geval wordt het kind gescheiden van haar vader) of het gezin zou op straat komen te staan. Toch oordeelde het hof dat de grote belangen van het minderjarig kind gelet op de omstandigheden van het geval niet opwegen tegen het belang van de verhuurder om de woning te kunnen verhuren of eventueel verkopen. De verhuurder had ook geen zicht op toekomstige betalingen door de huurder.

De verhuurder had zijn meldingsplicht bij de gemeentelijke schuldhelpverlening te laat nageleefd, maar dit leidt niet tot afwijzing van de ontruimingsvordering. Het hof acht niet aannemelijk dat tijdige melding de huurachterstand had kunnen voorkomen. Eerder dit jaar oordeelde het gerechtshof Amsterdam daarentegen dat de belangen van een minderjarig kind bij een ontruiming als eerste overweging moeten worden betrokken en bijzonder gewicht in de schaal leggen ([ECLI:NL:GHAMS:2026:134](#)).



Nieuwsberichten

Toezichthouder voor kwaliteit energielabel

Het kabinet wil het toezicht op kwaliteit van energielabels versterken. De Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB) wordt beoogd als onafhankelijke toezichthouder op het stelsel achter energielabels. Dit moet het vertrouwen in energielabels vergroten, nu deze steeds belangrijker worden voor woningwaardering, huurprijzen, financiering en verduurzaming. De TloKB gaat certificatie-instellingen aanwijzen, toezicht houden en het stelsel monitoren. Lees [hier](#) meer.

Minister zet maatregelen door voor meer middenhuurwoningen

Minister Boekholt-O'Sullivan zet vijf maatregelen door om middenhuurwoningen te behouden. Het WWS wordt aangepast, tijdelijke huurcontracten voor alle studenten keren terug en de nieuwbouwopslag wordt verlengd tot 2032. Doel is verhuurders meer financiële ruimte te geven en uitponden van huurwoningen tegen te gaan. Lees [hier](#) meer.



Wetsvoorstel passende huurcontracten

Op 28 augustus 2026 is de internetconsultatie voor het wetsvoorstel passende huurcontracten afgerond. Het voorstel beperkt shortstay-verhuur tot maximaal 30 dagen om misbruik van verhuur zonder huurbescherming tegen te gaan. Daarnaast worden tijdelijke huurcontracten mogelijk voor studenten en arbeidsmigranten, met behoud van huurbescherming. Tegelijkertijd verkent het kabinet verbeteringen van het stelsel van vaste en tijdelijke huurcontracten. Voor meer informatie klik [hier](#).

Wijziging Woningwet

In juli 2026 is het wetsvoorstel tot de wijziging van de Woningwet aangenomen door de Eerste Kamer. Dit wetsvoorstel regelt dat woningcorporaties hun vastgoed niet langer tegen de marktwaarde hoeven te waarderen in de jaarrekening. In plaats daarvan mogen zij het vastgoed waarderen op basis van de beleidswaarde. Dit moet beter aansluiten bij hun maatschappelijke taak, de financiële positie realistischer weergeven en administratieve lasten verminderen. Lees [hier](#) meer.

Wijziging van onder andere de Huisvestingswet 2014

Met de wet van 8 juli 2026 is de Huisvestingswet 2014 en enkele andere wetten ter uitvoering van het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor korte-termijnverhuur (zoals Airbnb) gewijzigd. Gemeenten krijgen betere mogelijkheden om toezicht te houden op toeristische verhuur doordat platforms verplicht verhuurgegevens moeten delen via een centraal digitaal systeem. Daarnaast kunnen gemeenten registratienummers opschorten of intrekken en platforms verplichten illegale advertenties te verwijderen. Het doel is meer transparantie, betere handhaving en een uniforme aanpak van toeristische verhuur. 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!](#)