

Actualiteiten Huurrecht

15 april 2026



Okkerse & Schop
ADVOCATEN

Door Tom Mulder
Okkerse & Schop Advocaten

Programma

- Introductie
- Weigeren huurder vanwege verleden
- Belang kinderen bij ontruiming
- Opzegging sociale huur bij bezit eigen woning
- Overlijden van de huurder
- (Verhuur arbeidsmigranten)
- Vragen & casusbespreking

Introductie

- Tom Mulder, advocaat/partner bij Okkerse & Schop Advocaten;
- De focus ligt op rechtsbijstand voor woningcorporaties.



Weigeren huurder vanwege verleden

Mogen corporaties ex-huurder weigeren ivm eerdere overlast en huurachterstanden, ondanks urgentieverklaring?

Oordeel rechter (ECLI:NL:RBOVE:2026:1041)

1. Uitgangspunt is dat sprake is van contractsvrijheid;
2. Binnen grenzen van Woningwet mag corpo zelf bepalen met wie zij contract sluit;
3. Echter vloeit uit art. 46 Woningwet wel maatsch. verantw. voort. Daardoor is soms onrechtmatig iemand te weigeren;
4. Bepalend zijn de weigeringsgronden in relatie tot woonbelang woningzoekende;
5. I.c. wegen belangen woningzoekende zwaarder, want al 2,5 jaar zwervend, vijf kinderen en verandering situatie mbt deel kinderen. Daarnaast urgentie verleend.

Belangen van het kind bij ontruiming voorheen

Voorheen was het uitgangspunt: ouders zijn verantwoordelijk voor het zorgen voor adequate opvang van hun kinderen bij een ontruiming en moeten daar waar nodig hulp voor inschakelen.

Afgelopen jaren zag je een verschuiving dat rechters voorzichtiger werden met het toewijzen van ontruiming en als er minderjarige kinderen betrokken zijn. Reden daarvoor is artikel 3 lid 1 van het Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind. In dat artikel staat:

“Bij alle maatregelen betreffende kinderen, ongeacht of deze worden genomen door openbare of particuliere instellingen voor maatschappelijk welzijn of door rechterlijke instanties, bestuursrechtelijke autoriteiten of wetgevende lichamen, vormen de belangen van het kind de eerste overweging”.

Belangen van het kind bij ontruiming

Prejudiciële vragen

Lang was de vraag hoe een rechter exact met de belangen van kinderen bij ontruiming moest omgaan. Omdat daarover geen duidelijkheid bestond, zijn vragen gesteld aan de Hoge Raad.

De zaak waarin prejudiciële vragen werden gesteld, was als volgt:

Huurders van Ymere waren betrokken bij ernstige strafbare feiten (handelen in hard drugs en het voorhanden hebben van vuurwapen). De huurders hadden twee jonge kinderen. De burgemeester zag aanvankelijk af van sluiting van de woning vanwege het belang van de kinderen, maar na herhaalde overtredingen werd alsnog tot sluiting overgegaan. Dit leidde tot een civiele ontruimingsvordering door de woningcorporatie. De rechter constateerde dat de belangen van de kinderen onvoldoende zichtbaar waren meegewogen. Daarom stelde de rechtbank prejudiciële vragen aan de Hoge Raad om duidelijkheid te krijgen over de omgang met ontruiming waarbij kinderen betrokken zijn.

Arrest Hoge Raad

De Hoge Raad oordeelt dat bij ontruiming van een woning waarin minderjarige kinderen wonen, artikel 3 lid 1 IVRK meebrengt dat het belang van het kind als **eerste overweging** moet worden betrokken in de belangenafweging van artikel 6:265 BW. De rechter moet daarbij actief onderzoeken of kinderen door de ontruiming worden geraakt en welke gevolgen dat heeft voor hun huisvesting en welzijn. Zie: ECLI:NL:HR:2025:1799. Rechter moet zo nodig ambtshalve toetsen.

Dit betekent niet dat het kindbelang altijd doorslaggevend is. Het moet wel een bijzonder zwaar gewicht krijgen in de afweging, naast andere belangen zoals het belang van de verhuurder.

Recent nieuw tussenvonnis: Rechter oordeelt dat belang beëindiging zwaar weegt maar er moet in alternatieve woonruimte worden voorzien. Er volgt nieuwe zitting om dat laatste te onderzoeken met hulpverleners ook erbij.

Praktische stappen voor woningcorporaties

Wat moet je als woningcorporatie doen?

- Onderzoek actief of er minderjarige kinderen in een woning verblijven. Verzoek de gemeente bijvoorbeeld om in het BRP te kijken.
- Breng de gezinssituatie en eventuele alternatieve opvangmogelijkheden actief in kaart. Is er daadwerkelijk een risico op dakloosheid?
- Maak het kindbelang expliciet onderdeel van de belangenafweging in correspondentie en dagvaarding.
- Neem het initiatief door netwerkpartners actief in te zetten/te koppelen. Doe huurder aanbod om in contact te brengen met hulpverleners.
- Houd rekening met de mogelijkheid dat de rechter voorwaarden stelt aan ontruiming, zoals uitstel.

Opzegging sociale huur bij bezit eigen woning – recente rechtspraak

In een recente uitspraak van de rechtbank Amsterdam is geoordeeld dat een huurder die beschikt over meerdere koopwoningen zijn sociale huurwoning moest verlaten. Zie: ECLI:NL:RBAMS:2025:2080

De woningcorporatie had de huur opgezegd met een beroep op dringend eigen gebruik, mede vanuit haar volkshuisvestelijke taak. De rechtbank achtte deze opzegging gerechtvaardigd. Maar hoe is zij tot dit oordeel gekomen?

Opzegging sociale huur bij bezit eigen woning- vereiste

Voor dringend eigen gebruik gelden drie vereisten:

- 1) de verhuurder moet de woning dringend nodig hebben,
- 2) de belangenafweging moet in voordeel verhuurder uitvallen,
- 3) de huurder moet andere passende woonruimte kunnen verkrijgen.

Deze opzeggingsgrond wordt in beginsel restrictief toegepast.

Opzegging sociale huur bij bezit eigen woning - conclusie

Vereiste 1: Bij de beoordeling speelde een belangrijke rol dat de huurder niet langer tot de doelgroep van sociale huur behoorde. Daarmee werd het belang van de woningcorporatie bij herverdeling van schaarse sociale huurwoningen zwaarwegend geacht.

Vereiste 2: In de belangenafweging gaf de rechtbank doorslag aan het maatschappelijk belang van een eerlijke verdeling van sociale huurwoningen. Het belang van de huurder om in de sociale huurwoning te blijven wonen woog minder zwaar, mede omdat hij kon terugvallen op zijn eigen woningen.

Vereiste 3: Ook aan het vereiste van passende vervangende woonruimte werd voldaan geacht. De rechtbank oordeelde dat de huurder in zijn eigen koopwoningen kon gaan wonen. De stelling dat dit financieel niet haalbaar zou zijn, werd onvoldoende onderbouwd en daarom gepasseerd.

Deze uitspraak laat zien dat het bezit van eigen woningen een zwaarwegende factor kan zijn bij opzegging van sociale huur. Met name voor woningcorporaties biedt dit aanknopingspunten om op te treden wanneer een huurder feitelijk buiten de doelgroep valt.

Overlijden huurder en weeskinderen

Introductie

Sinds 1 januari 2024 geldt de Wet huurbescherming weeskinderen voor woningcorporaties.

Voorheen gold dat jongvolwassenen de huur slechts konden voortzetten als sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden ouder, hetgeen in de praktijk zelden werd aangenomen. Sinds de invoering van de wet is dit uitgangspunt verlaten en is er een zelfstandige wettelijke regeling gekomen voor wezen.

Overlijden huurder en weeskinderen

Voorwaarden

Een kind kan de huurovereenkomst voortzetten indien aan drie cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

- 1) Het kind moet tussen de 16 en 28 jaar oud zijn,
- 2) Het kind moet zijn hoofdverblijf hebben in de woning van de overleden ouder,
- 3) Het moet ouderloos zijn.

Ouderloos kan ook betekenen dat de andere ouder nog leeft, maar er feitelijk geen zorgrelatie is of nauwe persoonlijke band met de andere ouder bestaat.

Overlijden huurder en weeskinderen

Let op: informatieplicht!

Na kennisname van het overlijden rust op de woningcorporatie een actieve informatieplicht aan achterblijvers die de huur niet voortzetten op basis van artikel 7:268 BW.

De corporatie moet de achterblijvers actief informeren over zijn/haar rechtspositie via een aangetekende brief. Deze brief moet niet eerder dan twee weken en niet later dan één maand na kennisname van het overlijden worden verzonden.

Bij minderjarige kinderen geldt dat, als zij voldoen aan de Wet huurbescherming weeskinderen, zij de huurovereenkomst automatisch voortzetten totdat het oudste kind 28 jaar wordt. Leg dit goed vast!!

Overlijden huurder en sluiten gebruiksovereenkomst

In de praktijk wordt na overlijden soms uit coulance een gebruiksovereenkomst gesloten met erfgenamen om tijdelijke voortzetting van bewoning mogelijk te maken.

Daarbij moet echter worden gewaakt voor herkwalificatie als huurovereenkomst. Zie: ECLI:NL:HR:2025:167.

Wanneer feitelijk sprake is van structurele terbeschikkingstelling tegen vergoeding, kan alsnog sprake zijn van huur.

Verhuur arbeidsmigranten wettelijk kader

Sinds 1 juli 2024: Wet vaste huurcontracten als hoofdregel, waardoor tijdelijke huurcontracten in principe niet meer zijn toegestaan

Uitzonderingen daarop is het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Dat besluit regelt een paar doelgroepen waarvoor een tijdelijke huurovereenkomst nog wel is toegestaan. Denk daarbij aan bijvoorbeeld studenten.

Arbeidsmigranten vallen daar momenteel niet onder.

Verhuur arbeidsmigranten ontwikkelingen

Wel is de wetgever al enige tijd bezig met de vraag of arbeidsmigranten alsnog als afzonderlijke doelgroep aan het besluit moeten worden toegevoegd.

Het voornemen is om dat in de toekomst mogelijk te maken, waarbij ook wordt gekeken naar aanvullende regulering van de contractvorm “naar zijn aard van korte duur”.

Daarbij is het voorstelbaar dat deze constructie in de toekomst wordt beperkt tot een maximale duur van 30 dagen.

Verhuur arbeidsmigranten

Hoe in de tussentijd mee om te gaan?

Op dit moment geldt echter dat deze wijzigingen nog niet zijn doorgevoerd en dus nog geen geldend recht zijn.

In de rechtspraak wordt de kwalificatie “naar zijn aard van korte duur” zeer terughoudend toegepast. Zo volgt uit recente rechtspraak dat het enkele feit dat sprake is van arbeidsmigratie, tijdelijke arbeid of slechts beddenverhuur onvoldoende is om deze kwalificatie te dragen. Ook expliciete instemming van de huurder is onvoldoende. Zie ECLI:NL:RBMNE:2025:3838.

De kern is dat de rechter steeds kijkt naar de feitelijke woonbestemming, en niet naar de contractuele inkadering die partijen eraan geven. Dat betekent dat in de huidige situatie slechts in uitzonderlijke gevallen wordt aangenomen dat sprake is van huur die naar zijn aard van korte duur is.

Behandeling vragen & mogelijkheid tot casusbespreking

Vraag 1: hoe lang na ingaan huurovereenkomst moet je woning betrekken?

Er bestaat geen wettelijke termijn waarbinnen een huurder na aanvang van de huurovereenkomst de woning moet gaan bewonen. Ook in de rechtspraak wordt geen vaste periode gehanteerd zoals één, twee of drie maanden.

De beoordeling is steeds afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval. Denk aan klussen, inrichting en/of financiële belemmeringen.

Voorbeeld: ECLI:NL:RBOVE:2020:3440. In die zaak werd een periode van drie maanden geaccepteerd, omdat de huurder moest klussen en dit uitsluitend 's avonds kon doen naast haar werk. Van belang was bovendien dat zij dit vooraf had gemeld aan de verhuurder, en dat er wel voorbereidingen en (gedeeltelijke) ingebruikname plaatsvonden.

Behandeling vragen & mogelijkheid tot casusbespreking

Vraag 2: moet je een vertrekkend huurder na de eindopname nog gelegenheid geven om werkzaamheden uit te voeren?

Uitgangspunt: art. 7:224 BW dit houdt een teruggave- en opleveringsplicht op voor huurder. Deze moet nagekomen worden op moment van eindinspectie/oplevering. In principe hoef je geen nieuwe termijn te gunnen.

Huurder moet gehuurde opleveren conform de beschrijving die is gemaakt bij aanvang huur, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen (de ZAV).

Belangrijk om discussies te voorkomen: biedt altijd voor- en eindinspectie aan, ook bij ontruiming na vonnis! Zie ECLI:NL:GHDHA:2019:2451, en HR ECLI:NL:HR:1998:ZC2790

Gevolg geen inspecties: alleen die kosten komen voor vergoeding in aanmerking die huurder zelf had moeten maken voor werk waarvan huurder duidelijk moest zijn dat deze moesten worden verricht.

Neem gerust contact op bij vragen!

Tom Mulder

@ t.mulder@okkerse-schop.nl

Mobiel: 06-53 39 64 78

Kantoor:

Versterkerstraat 4b

1322 AP Almere