

Indeplaatsstelling en 'handel in huurcontracten'

MR. A. BONDER

Het Nederlandse winkelbestand is erg eenvormig. In het artikel wordt besproken of het recht van indeplaatsstelling er toe leidt dat verhuurders buiten spel komen te staan bij de inrichting van het winkellandschap. Uit recente rechtspraak op het gebied van indeplaatsstelling blijkt dat kantonrechters de belangen van verhuurders bij het brancheren van hun winkelbestand onderkennen en regelmatig van zwaarder gewicht achten dan het zwaarwichtig belang van de huurder bij indeplaatsstelling.

De laatste maanden is in de media de staat van het Nederlandse winkelbestand herhaaldelijk aan de orde gekomen. Alle betrokkenen lijken het er over eens te zijn dat winkelstraten en winkelcentra in Nederland te eenvormig geworden zijn als gevolg van doorgeslagen formulisering. Een groot vastgoedfonds – tevens een van de grootste verhuurders van winkelruimte in Nederland – liet weten weinig te kunnen doen tot behoud van zelfstandige, unieke winkeliers. Zij zou met handen en voeten gebonden zijn omdat winkeliers in ons land hun huurcontract kunnen doorverkopen zonder tussenkomst van de verhuurder. “De wettelijke regeling heeft geleid tot een grootschalige han-

V&D, HEMA, WE, Hans Anders, Blokker, Bruna, Primera, dat is het blikveld van de doorsnee winkelstraat in vrijwel iedere Nederlandse plaats met een meer dan louter lokaal achterland.

del in huurcontracten. Ketens zwaaien met grote zakken geld om zelfstandige winkeliers uit te kopen waardoor er een eentonig beeld bestaat”, aldus de directeur van Corio Nederland in een landelijk dagblad. In deze bijdrage zal de wettelijke regeling van de indeplaatsstelling en de recente jurisprudentie op dat gebied besproken worden, waarna zal worden bezien of verhuurders in Nederland door de wettelijke regeling van de indeplaatsstelling werkelijk buiten spel staan bij de inrichting van het winkellandschap. V&D, HEMA, WE, Hans Anders, Blokker, Bruna, Primera, Cool Cat, Cool Cat Jr., etcetera. Dat is het blikveld van de doorsnee winkelstraat in vrijwel iedere Nederlandse plaats met een meer dan louter lokaal achterland. Daarin lijkt nauwelijks plaats meer te zijn voor Slagerij Hilbrands, Bakker Dunnewind of Sigarenmagazijn De Vries. Aan de formulisering van het Nederlands winkellandschap lijkt geen einde te komen. Dat is onwenselijk en aan die ontwikkeling dient een einde te komen. Daarover lijkt iedereen,

huurders, verhuurders, het publiek en de overheid, het eens te zijn. Er moet meer ruimte komen voor unieke boetiekjes en eigenzinnige antiquariaatjes met bevlogen eigenaren anders dan de werkstudenten van De Slegte. Ambachtelijke bakkers die volgens oude tradities willen werken in plaats van de richtlijnen van de Bakker Bart franchiseformule. Over de oorzaken van en de oplossingen voor deze formulisering van het Nederlandse winkellandschap lopen de meningen uiteen. Over de rol van het Nederlandse huurrecht bedrijfsruimte daar is tot nog toe weinig rechtsvergelijkend en/of rechtseconomisch onderzoek verricht.¹ Daarin ligt een taak voor de rechtswetenschap.

Ondertussen lijken verhuurders hun conclusies getrokken te hebben. Althans een van de belangrijkste verhuurders van winkelruimte in Nederland, Corio. Zij heeft onderzoek laten verrichten naar de formulisering van winkelend Nederland. Uit een rapportage van onderzoeksbureau Locatus van 31 maart 2010 zou blijken dat als een van de belangrijkste oorzaken van deze formulisering de mogelijkheid tot indeplaatsstelling aangewezen kan worden.² Doordat huurders de mogelijkheid van indeplaatsstelling tegen de wil van verhuurders hebben, worden verhuurders buiten spel gezet, verliezen zij grip op de branchering en krijgen huurders de gelegenheid te handelen in goodwill die enkel gelegen is in de huurovereenkomst zelf.

Indeplaatsstelling

Indeplaatsstelling is het juridische verschijnsel waarbij een

- ¹ In het proefschrift van Kerpestein, *Huur en verhuur van bedrijfsruimte*, (diss. Leiden), Amsterdam: 2005, is in paragraaf 10.8 een rechtsvergelijkend onderzoek opgenomen. Daaruit blijkt dat in België, Frankrijk en Zwitserland huurders een vergelijkbaar recht tot indeplaatsstelling kennen als in Nederland.
- ² ‘Zelfstandige verdwijnt uit straatbeeld’, *AD* 31 maart 2010. Zie voor het in de inleiding van dit artikel aangehaalde citaat: ‘Spaanse winkeliers blij met omzethuur’, *De Telegraaf* 20 september 2010.

huurder zich als partij bij een huurovereenkomst laat vervangen door een derde. De derde wordt de nieuwe huurder en daarmee de nieuwe wederpartij van de verhuurder onder de huurovereenkomst, die verder gewoon doorloopt alsof er niets is veranderd.

Als een indeplaatsstelling tussen huurder en verhuurder in onderling overleg tot stand komt, is er in wezen sprake van contractovername als bedoeld in art. 6:159 BW. Tot zover niets bijzonders. In het huurrecht, meer in het bijzonder art. 7:307 BW, is echter de mogelijkheid van een indeplaatsstelling bij wijze van rechterlijke machtiging op vordering van een huurder opgenomen. Als een kantonrechter een dergelijke vordering toewijst, kan een verhuurder geconfronteerd worden met een contractspartij voor wie hij niet heeft gekozen. Opgemerkt zij dat art. 7:307 BW de enige bepaling is op het gebied van huurrecht van bedrijfsruimte die volledig van dwingend recht is. Indeplaatsstelling kan niet contractueel met goedkeuring van de kantonrechter worden uitgesloten. In art. 7:307 BW zijn de voorwaarden opgenomen waaronder een machtiging tot indeplaatsstelling kan worden toegewezen.

Er moet sprake zijn van overdracht van het door de huurder zelf of een ander in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. De transactie tussen huurder en de overnemende derde dient derhalve te zien op het door huurder in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. Indeplaatsstelling beoogt bescherming te bieden aan het belang van de huurder in dat bedrijf dat hij in het gehuurde heeft opgebouwd en waarin hij heeft geïnvesteerd gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, welk bedrijf hij niet kan verkopen als de koper de huurovereenkomst niet kan voortzetten. Dat betekent over het algemeen dat inrichting, inventaris, voorraden, goodwill, klantenbestand en personeel voorwerp van de overdracht dienen te zijn. Als echter eenmaal het bedrijf van de huurder overgenomen is, staat het die nieuwe huurder vrij om, binnen de gebruiksbestemming van de huurovereenkomst, zijn eigen ondernemingsvisie vorm te geven. Daarin ligt veelal een spanningsveld met het belang van de verhuurder, dat er in gelegen kan zijn dat in het gehuurde een specifiek soort bedrijf wordt geëxploiteerd.

Verder dient de nieuwe huurder voldoende waarborgen te bieden voor nakoming van de huurovereenkomst en een behoorlijke bedrijfsvoering. In de praktijk is dit bij winkelruimte het minst problematische vereiste, na overlegging van een ondernemingsplan en bankgaranties plegen kantonrechters deze voldoende waarborging al gauw aan te nemen.

Tenslotte is voor het in aanmerking komen van een vordering tot indeplaatsstelling vereist dat de huurder een zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht van zijn bedrijf. Te denken valt aan een belang gelegen in bedrijfsbeëindiging wegens leeftijd of vanwege gezondheidsproblemen van de huurder. Naar vaste rechtspraak kan echter ook een louter financieel belang - de huurder krijgt een goed bod voor zijn bedrijf - als zwaarwichtig aangemerkt worden.

Pas als aan deze drie voorwaarden cumulatief is voldaan kan de kantonrechter, met inachtneming van de omstandigheden van het geval, de belangen van huurder en verhuurder afwegen en de gevorderde machtiging toe- dan wel afwijzen.

Wetsgeschiedenis

Uit de aard van huur van bedrijfsruimte, in het bijzonder van bedrijfsruimte als bedoeld in art. 7:290 BW, volgt dat de inspanningen en investeringen die een huurder in het door hem gevoerde bedrijf doet, in belangrijke mate afhankelijk zijn van zijn (huurrechtelijke) aanspraken op de bedrijfsruimte waarin dat bedrijf is gevestigd. Verkoop van het bedrijf zonder dat de koper de bedrijfsruimte waarin het bedrijf is gevestigd kan huren, is bij 7:290-bedrijfsruimte veelal niet mogelijk. De wetgever heeft met art. 7:307 BW beoogd het belang van huurder bij verkoop van zijn bedrijf en de daarin door hem opgebouwde goodwill en de contractsvrijheid van verhuurder in evenwicht te brengen. Belangen van verhuurders bij grip houden op branchering en het voorkomen van handel in goodwill in de bedrijfsruimte zijn in de wetsgeschiedenis aan de orde geweest. Zo antwoordde de minister bij de behandeling van art. 1635 BW oud, de voorganger van art. 7:307 BW:

*"Vervolgens wordt de vraag gesteld of er voor de verhuurder nog wel voldoende ruimte overblijft een eigen beleid te voeren b.v. om in een winkelcentrum dat zich niet bevredigend ontwikkelt nieuwe activiteiten te ontplooiën. De ondergetekende meent dat die ruimte inderdaad aanwezig is. [...] Verder beslist de rechter met inachtneming van de omstandigheden van het geval. Tot die omstandigheden van het geval kan ook behoren dat in een winkelcentrum nieuwe activiteiten moeten worden ontwikkeld."*³

Bij de behandeling van het huidige art. 7:307 BW werd door de Tweede Kamer (althans de VVD-fractie) een amendement ingediend dat er toe strekte dat contractuele uitsluiting van indeplaatsstelling wel toegestaan zou worden met instemming van de kantonrechter:

"Mijn fractie vindt het onbegrijpelijk dat in het voorgestelde artikel 291 geen uitzondering is gemaakt op de zogenaamde indeplaatsstelling. [...] Mijns inziens wordt de contractsvrijheid daardoor onnodig ingeperkt en worden oplossingen op maat voor nieuwe ontwikkelingen daardoor geblokkeerd. Een outlet-centrum, maar ook een chic winkelcentrum met allure kan wel degelijk belang hebben bij het hebben van een huurder die handel drijft in een specifiek kleding- of schoenmerk. Het is echter niet de bedoeling dat zo'n winkelcentrum met Nike-schoenen na verloop van tijd gehuurd wordt door bijvoorbeeld een schoenenreus. Ook komt het voor dat in de onderhandelingen tussen huurder en verhuurder afspraken worden gemaakt over een lagere prijs. Stel dat een verhuurder een groot winkelbedrijf, bijvoorbeeld Hennes & Mauritz, de trekker wil laten zijn van een winkelcentrum. Dat bedrijf krijgt een lagere huurprijs, maar in ruil daarvoor mag er geen indeplaatsstelling plaatsvinden. Ik vind het vreemd, als je te maken hebt met een zeer kapitaalkrachtige en machtige huurder, dat je dan geen afwijkende afspraak kunt maken over indeplaatsstelling. Wanneer de indeplaatsstelling wel is toegestaan en als er sprake is van een huurovereenkomst met relatief lage huur, dan zie je dat er via de huurovereenkomst wordt

³ Kamerstukken II 1969-1970, 8875, nr. 6 (MvA), p. 11.

gehandeld in goodwill. Die goodwill slaat alleen maar op het verschil tussen de lage huurprijs en de normaal redelijke huurprijs. Dit heeft niets te maken met de nering die het winkeltje dreef.”⁴

In deze onderbouwing van het amendement lijken de argumenten van verhuurders als in de inleiding van deze bijdrage aangehaald een op een terug te komen. De minister nam het amendement uiteindelijk niet over:

“Artikel 307 maakt het mogelijk dat de huurder van gevorderde leeftijd zijn bedrijf kan overdragen tegen een koopsom die tegelijk als oudedagsvoorziening dient. Kleine zelfstandige ondernemers hebben daar behoefte aan, omdat zij in de regel geen pensioen hebben kunnen opbouwen. Dat sociale motief heeft ertoe geleid hier geen afwijkend beding toe te staan, ook niet met goedkeuring van de rechter.”⁵

De weerlegging van de minister komt wat idealistisch en naïef over in dit tijdsgewricht en het argument dat verwijst naar de grote kapitaalcrachtige huurder lijkt thans nog meer van toepassing te zijn. Het zou steekhoudender zijn geweest als de regering meer de nadruk had gelegd op de aard van de huurovereenkomst bedrijfsruimte als een duurovereenkomst waarbij beide contractanten investeren, alsmede de mogelijkheid van de rechter om alle omstandigheden van het geval mee te nemen. Niettemin kan uit de wetgeschiedenis wel geconcludeerd worden dat de wetgever de hiervoor besproken bezwaren van verhuurders tegen indeplaatsstelling in acht heeft genomen en er desondanks bewust voor gekozen heeft om de indeplaatsstelling met rechterlijke machtiging te handhaven. De huidige bezwaren van verhuurders tegen indeplaatsstelling zien dus niet op maatschappelijke ontwikkelingen die recentelijk opgekomen zijn en in het wetgevingsproces niet geadresseerd werden. De wetgever heeft een duidelijke keuze gemaakt.

Indeplaatsstelling in de rechtspraak

In recente rechtspraak ter zake vorderingen tot indeplaatsstelling is het belang van verhuurders bij de mogelijkheid tot controleren van de aard van het winkelbestand regelmatig aan de orde gekomen. Dat een verhuurder een gerechtvaardigd belang heeft bij branchering werd door de voorzieningenrechter te Utrecht in 2001 stellig verwoord:

“De eigenaar/verhuurder van locaties in een winkelcentrum mag, bij het bepalen aan wie zij verhuurt, mede met het oog op haar eigen belangen, tot uitgangspunt nemen dat in de winkels een gevarieerd assortiment wordt aangeboden, om daarmee de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum te waarborgen. Wat haar eigen belang en het belang van het winkelcentrum meebrengen, wordt in de eerste plaats beoordeeld door [verhuurder].”⁶

Erkenning van het belang van een verhuurder bij een gedetailleerde branchering van het winkelbestand van een win-

kelcentrum kwam eveneens aan de orde in het vonnis van de kantonrechter te Heerenveen van 18 december 2007.⁷ De eigenaar van Winkelcentrum Drachten had tegen aantrekkelijke voorwaarden bedrijfsruimte verhuurd aan Ahold. De verhuurder had daarbij wel bedongen dat in de bedrijfsruimte gedurende tien jaar een detailhandelsonderneming volgens de Albert Heijn formule gevestigd zou blijven. Kort daarna nam Ahold van het in moeilijkheden verkerende Laurus een aantal Konmar supermarkten over, waaronder een vestiging in Drachten. Ahold koos er voor haar Albert Heijn supermarkt te vestigen in de overgenomen voormalige Konmar en zij was met de kleinere vooral regionaal in Noord-Holland opererende supermarktketen Dekamarkt overeengekomen dat zij in haar plaats zou treden ter zake de bedrijfsruimte Winkelcentrum Drachten. Verhuurder weigerde mee te werken aan die indeplaatsstelling onder verwijzing naar de afspraak omtrent het exploiteren van een supermarkt met een Albert Heijn formule. Verder was er in het winkelcentrum al een met de formule van Dekamarkt vergelijkbare supermarkt, Dirk van den Broek, gevestigd. De kantonrechter was van oordeel dat verhuurder aan de bestemmingsbepaling omtrent het langdurig exploiteren van een Albert Heijn supermarkt geen rechten kon ontleen omdat daarmee enige indeplaatsstelling, in strijd met het dwingendrechtelijk karakter van art. 7:307 BW, onmogelijk werd gemaakt. Niettemin oordeelde de kantonrechter dat in het licht van de publieksaantrekkende kracht van een Albert Heijn supermarkt in vergelijking met de onbekendheid van Dekamarkt, de concessies die verhuurder had gedaan om tot een huurovereenkomst met Ahold te komen alsmede de branchering van het winkelcentrum de indeplaatsstelling afgewezen diende te worden. Met betrekking tot dat laatste aspect overwoog de kantonrechter:

“Tevens oordeelt de kantonrechter dat de aanwezigheid van Albert Heijn in het nieuw te realiseren winkelcentrum uit het oogpunt van branchering ook van groot belang is voor WRD [verhuurder, A.B.]. Naast de landelijk meest bekende full service supermarkt Albert Heijn zal namelijk met de ‘Dirk’ ook een prijsvechter in het winkelcentrum gevestigd zijn, waarmee WRD aan klanten van het winkelcentrum op supermarktgebied een duidelijke keuze kan bieden. De combinatie Albert Heijn - ‘Dirk’ is voor WRD aantrekkelijker dan de combinatie Dekamarkt - ‘Dirk’, aangezien WRD in laatstgenoemd geval twee supermarkten in het winkelcentrum heeft die in Friesland nog nauwelijks naamsbekendheid genieten. Aangenomen moet worden dat dit de aantrekkingskracht van het winkelcentrum aanmerkelijk minder zal bevorderen dan bij de combinatie Albert Heijn - ‘Dirk’”

Aldus heeft de kantonrechter te Heerenveen op een gedetailleerd afgewogen wijze de belangen van een verhuurder bij branchering in acht genomen en daaropvolgend indeplaatsstelling afgewezen.

Opgemerkt zij wel dat ‘branchering’ een onbestemd begrip is dat aan vele maatschappelijke trends onderhevig is. In de zaak die werd beslist in het vonnis van de kantonrechter te

4 Kamerstukken II 2000-2001, 26089, nr. 19 (Verslag), p. 48.

5 Kamerstukken II 2000-2001, 26089, nr. 19 (Verslag), p. 51.

6 Vz. Rb. Utrecht 25 oktober 2001, LJN AD4862.

7 Ktr. Heerenveen 18 december 2007, LJN BC0642, W/R 2008/35.

Leeuwarden van 15 augustus 2006,⁸ vorderden de curatoren van de gefailleerde winkelketen Kras Fotografie een indeplaatsstelling zodat KPN Primafoon althans een dochter daarvan, de boedel kon overnemen inclusief de huurovereenkomsten. De bestemming onder de huurovereenkomst was voor zover hier relevant 'verkoop van foto-artikelen'. KPN zou in de bedrijfsruimte in geding een 'multimedia-winkel' voeren welke volgens de curatoren in lijn was met de reeds door Kras ingezette 'Photo & Phone' formule. De kantonrechter gaf zich over (uiteraard op basis van stellingen van partijen) aan bespiegelingen omtrent marktontwikkelingen en overwoog:

"Men kan en mag niet het feit negeren dat de branche, waarbinnen het overgenomen bedrijf (Kras) opereerde, zich midden in turbulente ontwikkelingen bevindt en structurele veranderingen heeft ondergaan en nog zal ondergaan. Niet uitgesloten is wellicht dat de oorspronkelijke fotobranche bezig is te verdwijnen teneinde met de grijsgoed en beeld & geluidbranches op te gaan in één grote, nieuwe mediabranche. Afgezien van de vraag of dit feitelijk zal gebeuren, getuigt het in dit kader niet van veel realiteitszin om voor de ontwikkelingen, die al enige tijd feitelijk aan de gang zijn, de ogen te sluiten en staande te houden dat alleen van voortzetting van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf sprake is, als daarin maar foto-artikelen worden verkocht."

Uiteindelijk wees de kantonrechter de gevorderde machtiging tot indeplaatsstelling toe.

Een verhuurder kan ook belang hebben bij brancheringsmogelijkheden in het kader van een voorgenomen renovatie van een winkelcentrum. In het vonnis van de kantonrechter te Amersfoort van 18 december 2007⁹ had de huurder de door hem in een winkelcentrum geëxploiteerde lunchroom in verband met gezondheidsproblemen verkocht aan een derde voor € 150.000. Verhuurder weigerde mee te werken aan indeplaatsstelling in verband met renovatieplannen voor het winkelcentrum waarbij de branchering van het winkelcentrum zou worden veranderd. Er moest meer horeca-aanbod komen en dat aanbod moest passen in de 'modernere, jeugdiger uitstraling' die verhuurder met het winkelcentrum voor ogen had. De kantonrechter weigerde de gevorderde machtiging onder verwijzing naar het belang van verhuurder het winkelcentrum een andere invulling en uitstraling te kunnen geven. Bij die beslissing speelde een belangrijke rol dat verhuurder zelf eveneens had aangeboden de lunchroom te kopen voor dezelfde prijs als de aspirant-huurder.

De wens tot het brancheren van het winkelbestand in een bepaalde richting kwam wederom aan de orde (in kort geding) in het vonnis van de kantonrechter te Groningen van 3 oktober 2007.¹⁰ Het in problemen verkerende supermarktconcern Laurus had in 2007 een aantal van haar supermarkten verkocht, aan onder meer Lidl. Fortis, de verhuurder van het winkelcentrum in Uithuizen waarin een Super De Boer was gevestigd, wilde niet meewerken

aan indeplaatsstelling van Lidl. De bestemmingsbepaling in de huurovereenkomst luidde "het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als winkelruimte t.b.v. een supermarkt, een en ander in de meest ruime zin des woords en volgens de huurder voorgestane en bij verhuurder bekende formule." De verhuurder stelde belang te hebben bij "een aantrekkelijke branchering van het winkelcentrum" en in dat kader had zij belang bij handhaving van een "full service" supermarkt en Lidl voldeed daar niet aan. De kan-

Verhuurders kunnen zich bovendien wapenen tegen indeplaatsstellingen die hun wensen doorkruisen door gedetailleerde gebruiksbestemmingen overeen te komen.

tonrechter oordeelde echter dat de door Fortis voorgestane branchering niet contractueel was vastgelegd en hij wees de vordering Lidl in de plaats te stellen van Laurus toe.

Dit vonnis illustreert het belang van gedetailleerde gebruiksbestemmingen als een verhuurder een specifieke branchering voor staat. Met een gebruiksbestemming als 'exclusieve herenmode' in plaats van 'herenmode' kan een verhuurder voorkomen dat de zelfstandige traditionele winkel in herenmode vervangen wordt door een 'We for Men' filiaal. Als verhuurder nog specifiek wil brancheren en ook geen Society Shop filiaal wenst, dient de gebruiksbestemming nog gedetailleerder de overeengekomen winkel formule te beschrijven.

Conclusie

Indeplaatsstelling is een uitzonderlijk juridisch verschijnsel waarbij een verhuurder buiten spel gezet kan worden en tegen zijn zin een huurder opgedrongen kan krijgen. In zoverre is de kritiek van verhuurders zoals Corio dat hen de regie ontnomen wordt, terecht.

Uit de hiervoor besproken rechtspraak blijkt echter dat kantonrechters bij de beoordeling van een vordering tot machtiging indeplaatsstelling nauwkeurig en gedetailleerd rekening houden met gerechtvaardigde belangen van verhuurders zoals branchering en het tegengaan van handel in huurcontracten. Een vordering tot indeplaatsstelling is niet bij voorbaat een uitgemaakte zaak in die zin dat een huurder altijd een 'recht' heeft om zijn huurovereenkomst over te dragen. Regelmatig worden vorderingen tot indeplaatsstelling afgewezen op basis van de gerechtvaardigde belangen van verhuurders. Van een 'handel in huurcontracten' kan in dat licht geen sprake zijn.

Verhuurders kunnen zich bovendien wapenen tegen indeplaatsstellingen die hun wensen doorkruisen door gedetailleerde gebruiksbestemmingen overeen te komen. Aan te bevelen daarbij is echter dat verhuurders zichzelf niet in de voet schieten door al te rigide te zijn. Ontwikkelingen in de retailbranche kunnen snel zijn en daar moet op ingespeeld kunnen worden. Maar met de juiste clausules over toestemming voor en informeren over formulewijzigingen, kunnen verhuurders gebruiksbestemmingen up to date houden.

8 Ktr. Leeuwarden 15 augustus 2006, LJN AY6458.

9 Ktr. Amersfoort 18 december 2007, *TvHB* 2008, nr. 1, p. 18-25.

10 Ktr. Groningen (vzr.) 3 oktober 2007, LJN BB4843, *WR* 2008/103.

En met een actuele gebruiksbestemming kan een verhuurder zijn beleid handhaven terwijl de huurder toch nog de mogelijkheid heeft om zijn bedrijf over te dragen aan een opvolger die daarin past. Gebruiksbestemmingen mogen echter niet zo streng geformuleerd worden dat indeplaatsstelling feitelijk onmogelijk wordt gemaakt.

De toenemende eenvormigheid van het Nederlandse winkelbestand is een zorgwekkende ontwikkeling voor zowel huurders als verhuurders. Het kunnen bieden van een gevarieerde, verrassende winkelervaring is in het belang van alle betrokkenen, zeker in het licht van de oprukkende e-commerce. Maar het is iets te kort door de bocht om het

rechtsverschijnsel van de indeplaatsstelling zonder meer als hoofdoorzaak van deze ontwikkeling aan te wijzen.

Over de auteur

Mr. A. Bonder is advocaat bij Thöenes Van der Hoeft en Lichtenveldt Advocaten.