



routekaart: Indeplaatsstelling huurovereenkomst winkelruimte

Koninklijke
inretail.

versie oktober 2026

Je onderneming verkopen? Vergeet je huurovereenkomst niet
De verkoop van je onderneming is niet de makkelijkste klus. Eenmaal een kandidaat-koper gevonden en afspraken gemaakt voor de overdracht, kom je erachter dat de verhuurder mogelijk nog iets vindt van de bedrijfsopvolger. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als de onderneming van eigenaar wisselt?

Uitgangspunt in het overeenkomstenrecht is de contractsvrijheid en dat je niet zomaar geconfronteerd kunt worden met een andere contractspartij. In geval van huur van winkelruimte is in de wet de mogelijkheid opgenomen om bij een overdracht van onderneming de persoon van de huurder te wijzigen. De zittend huurder kan bij de kantonrechter vragen om een machtiging om de bedrijfsopvolger (opvolgend huurder) in de plaats te stellen in de huurovereenkomst. De koper van de onderneming treedt dan als opvolgend huurder in de voetsporen van de zittend huurder die de onderneming verkoopt.

Als er sprake is van een aandelentransactie, dan is een indeplaatsstelling niet nodig. Immers, de hurende B.V. blijft dezelfde, enkel de zeggenschap in de B.V. wijzigt. In alle overige gevallen zal een indeplaatsstelling nodig zijn om de bedrijfsopvolger in de rechten en plichten van de huurovereenkomst te laten treden.

Wat je moet regelen voor een indeplaatsstelling huurovereenkomst winkelruimte?
Volg het 8-stappenplan op de volgende pagina.



stap 1

indeplaatsstelling als voorwaarde in overdrachtsovereenkomst?

Denk allereerst na over de vraag of de indeplaatsstelling een voorwaarde moet zijn voor de overdracht van de onderneming. Bedenk wat de gevolgen kunnen zijn indien de indeplaatsstelling niet doorgaat of door de rechter niet wordt toegekend.

stap 2

vraag je af of je je verhuurder al voortijdig wil informeren of niet

Communicatie is zeer belangrijk. Ga je je verhuurder tijdig inlichten of doe je dat pas nadat de inkt van de handtekening op het overdrachtsdocument is opgedroogd?

stap 3

verhuurder inlichten > plan A: indeplaatsstellingsovereenkomst

Nadat de overdracht beklonken is, is het verstandig om de verhuurder in te lichten over de voorgenomen overdracht en de persoon van de in de plaats te stellen huurder. Peil daarbij de reactie van de verhuurder.

Vraag de verhuurder om dit te formaliseren door de indeplaatsstelling op schrift vast te leggen in een indeplaatsstellingsovereenkomst. Weet dat, omdat je de verhuurder vraagt om medewerking (een handtekening), de verhuurder zich kan afvragen welke prijs zijn handtekening/medewerking kan hebben.

In indeplaatsstellingsovereenkomst maken huurder, verhuurder en koper van de onderneming de afspraak dat de koper van de onderneming de rechten en plichten uit de huurovereenkomst overneemt. Dit hoeft niet een ingewikkeld document te zijn.

stap 4

informatie verstrekken aan verhuurder

Verstrek desgevraagd aan verhuurder. De verhuurder wil waarschijnlijk weten of de persoon van de opvolger wel betrouwbaar is. De verhuurder zal mogelijk twijfel zaaien over de vraag of de bedrijfsopvolger wel in staat zal zijn om de huurverplichtingen te voldoen en betwijfelen of deze persoon wel in staat zal zijn tot een behoorlijke bedrijfsvoering. Door bijvoorbeeld jaarcijfers van de over te nemen onderneming over te leggen, kun je laten zien dat er muziek in de over te dragen onderneming zit.

stap 5

geen afspraak met verhuurder mogelijk? > plan B: vragen om machtiging indeplaatsstelling bij kantonrechter

Omdat de wetgever inzag dat een verhuurder niet steeds iedere overdracht van onderneming moet kunnen tegenhouden, is in het huurrecht opgenomen dat in plaats van de medewerking van de verhuurder een machtiging tot indeplaatsstelling kan worden verkregen.

stap 6

onderbouw de vordering bij de kantonrechter

Bij een vordering tot machtiging indeplaatsstelling bij de kantonrechter zijn de volgende onderdelen volgens de wettelijke bepaling van belang.

- Zwaarwichtig belang bij (zittend) huurder om een derde in de plaats te stellen;
- Opvolgend huurder moet voldoende waarborgen bieden voor volledige nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering;
- Bedenk of rechter nog voorwaarden kan verbinden aan de indeplaatsstelling of een nadere last kan opleggen;

Als aanvullende voorwaarde of last kun je denken aan nog enige tijd hoofdelijk aansprakelijk blijven als vertrekkend huurder voor de huurverplichtingen van de bedrijfsopvolger of het storten van een (nadere) waarborgsom /stellen van een nadere bankgarantie.

stap 7

bedenk voorafgaand aan zitting wat je eventueel als geste kunt aanbieden

Als de zaak eenmaal aan de kantonrechter wordt voorgelegd, dan komt het doorgaans ook tot een zitting bij de kantonrechter. Wees erop voorbereid dat de kantonrechter de partijen nog een keer de mogelijkheid biedt om samen afspraken te maken. Het kan dan goed zijn dat ook de bedrijfsopvolger bij de zitting aanwezig is.

Door op de zitting een geste te doen, maak je het een rechter ook makkelijker om de geste over te nemen als voorwaarde of nadere last.

stap 8

gebruik de machtiging tot indeplaatsstelling

Als er geen reden is om te twijfelen aan de gegoedheid van de bedrijfsopvolger en uit de financiële stukken is op te maken dat er een sprake is van een financieel gezonde onderneming, dan zal de machtiging tot de indeplaatsstelling doorgaans wel worden toegekend.



contact

Heb je vragen of wil je meer informatie?
Neem gerust contact met ons op. Onze adviseurs helpen je graag!

T 088 973 06 00
E info@inretail.nl