



De kracht van act FORT Advocaten: multidisciplinair, met focus

De franchisemarkt zit vol dynamiek, met de Wet franchise als belangrijke aanjager. Maar ook de uitdagingen rond energiekosten, huurstijgingen en inflatie zetten de sector in beweging. Voor franchisegevers en franchisenemers is het volgens Katinka Verdurmen en Dirk van den Berg van act FORT Advocaten belangrijk om deze vraagstukken tijdig én in gezamenlijkheid te beantwoorden. "Wij zijn daarbij de aangewezen sparringpartner."



Dirk van den Berg is partner en advocaat bij act FORT Advocaten. Hij heeft zich gespecialiseerd in vastgoedrecht, franchiserecht, huurrecht bedrijfsruimte en distributierecht. Hij adviseert een groot aantal ondernemers in de tankstation branche, onder andere in contracten met oliemaatschappijen.

Medewerkerstekorten, stijgende energiekosten; het zorgt bij retailers voor hoofdbreken. Dat geldt ook voor huurverhogingen, soms tot wel ruim 14 procent. "De ondernemers in de franchisemarkt hebben hier ook mee te maken, absoluut. Maar wij zien wel dat franchisegevers, die een pand verhuren aan hun franchisenemers, veel beter meedenken dan reguliere verhuurders. Die franchisegevers zijn immers ook ondernemers, die weten welke uitdagingen er allemaal nog meer op het bord van de franchisenemers liggen, en berekenen dan vaak niet die gehele inflatiecorrectie van 14 procent door", aldus Verdurmen. Het tekent de franchisemarkt na de invoering van de Wet franchise, waarin door de bank genomen goed wordt samengewerkt. Maar het tekent ook act FORT Advocaten, dat thuis is in de franchise-

sector. "Wij staan zowel franchisegevers als franchisenemers bij, nationaal en internationaal. Wij zijn als act Fort namelijk onderdeel van act legal; een groeiende alliantie van zelfstandige, middelgrote advocatenkantoren in negen Europese landen. Dus formules die over de grens gaan of al zijn gegaan, die kunnen we ook begeleiden. De lijntjes met onze collega's zijn kort. Net als de lijntjes met onze klanten trouwens", lacht Van den Berg. Dat laatste heeft ook de voorkeur bij act Fort; zij willen graag in nauw contact zijn met de klant, en liefst zo tijdig mogelijk. "We worden ad hoc ingeschakeld, dat kan en is geen probleem. Maar het liefst zijn wij al in een vroeg stadium betrokken, zodat we al direct kunnen meedenken over bijvoorbeeld de aanvliegroute bij een onderwerp. Zeker in complexe zaken komt het voor dat er verschillende aspecten van de onderneming worden ge-

raakt, dan is het ook handig dat onze verschillende expertises worden bijgeschakeld.”

MEERWAARDE

act FORT Advocaten is namelijk multidisciplinair. “Neem het samengaan van twee formules, of de komst van een nieuw conditiestelsel; daar komen ook ondernemingsrecht, arbeidsrecht en vastgoedrecht bij kijken. Door de specialisten binnen ons bedrijf erbij te betrekken, komen we vaak met out-of-the-box oplossingen die van meerwaarde zijn voor de klanten”, aldus Verdurmen. De reden dat de advocaten van act Fort soms laat worden bijgeschakeld is overigens, zo zegt zij, dat partijen vaak denken dat advocaten duur zijn. “Maar als wij al vroeg meegaan in het traject, dan scheelt dat kosten. Dan lopen wij mee in het traject en daar kunnen wij van toegevoegde waarde zijn, partijen nemen dan betere beslissingen, terwijl als wij later worden bijgeschakeld wij eerst een heel dossier moeten doorspitten, moeten nagaan hoe afspraken of e-mails bedoeld zijn en veel verschillende mensen moeten spreken. Dat kost tijd op een moment dat dingen vaak snel moeten, en geld.”

REGELS

Bij act Fort merken ze dat, ondanks alle uitdagingen, de franchisegevers en -nemers volop ambities hebben en willen investeren in de formule. “Maar de nieuwe Wet franchise stelt daaraan wel regels”, haast Verdurmen zich te zeggen. Zij kent als specialist in franchise-recht die regels precies. “Net als mijn collega’s trouwens. En wij kunnen bijvoorbeeld franchisegevers daardoor precies vertellen welke stappen ze moeten zetten om alles in goede banen te leiden. En wat ze kunnen doen als franchisenemers de hakken in het zand zetten. Of omgekeerd.” De nieuwe wet bevat namelijk een instemmingsregeling. Van den Berg: “Deze regeling heeft betrekking op de situatie dat de franchisegever een wijziging in de franchiseformule wil doorvoeren, waarbij de franchiseovereenkomst niet hoeft te worden gewijzigd. Als de franchisegever hierbij een investering verlangt van de franchisenemer, hem een betalingsverplichting oplegt, verlangt dat hij kosten maakt of een omzetting van de franchisenemer voorziet, dan moet de franchisegever eerst de instemming

verkrijgen van de meerderheid van alle franchisenemers als dit een bepaald drempelbedrag te boven gaat. Juist voor deze instemming kan het nuttig zijn dat er een franchisevereniging, als die er nog niet is, wordt opgericht. Dat kan de franchisegever ook doen, en daarin kunnen wij ook ondersteunen. Wij denken ook geregeld mee over het vaststellen van de drempelbedragen waaronder deze instemming niet nodig is.”

VAAK IN ÉÉN KEER RAAK

Vanwege de brede ondersteuning, het verder kijken dan de neus lang is, heeft act Fort volgens het advocatenduo veel langdurige relaties. “Dat is fijn, want door de lange samenwerking weten wij vaak goed wat men van ons verlangt”, aldus Verdurmen. Dat heeft voordelen, zegt zij. “De tone of voice is dan bijvoorbeeld bekend bij ons. Moet er snel een brief de deur uit, dan stellen wij die op, en is die vaak in één keer raak. Zo kunnen we snel schakelen.” Groot of klein, het maakt Fort niet uit. “Wij denken graag mee, en kijken graag mee. De nieuwe wet zorgt ervoor dat contracten worden herzien. Wat staat er precies in? Wat zijn de consequenties van bepaalde passages. Daar moet je als franchisenemer niet te makkelijk over denken, het kan je de hele contractduur achtervolgen. De fee, de regels rondom formulewijzigingen, kijk er goed naar. En zeker wanneer de relatie nog goed is, is goed overleg mogelijk en kunnen we zeker nog wel zaken worden aangepast. Maar wees er wel tijdig mee”, adviseert Van den Berg. Verdurmen vult aan. “En neem ons vroegtijdig mee. Wij weten namelijk hoe de hazen lopen.”

Door: Martijn Louws

Legal 500

act FORT Advocaten is ook te vinden in *The Legal 500*, internationaal een toonaangevende gids voor partijen die op zoek zijn naar het juiste kantoor in sectoren en specialismes. De jaarlijkse ranglijsten worden samengesteld op basis van uitgebreid onderzoek in de markt en onder cliënten. act FORT Advocaten wordt onder meer onderscheiden in de sectoren Retail and Industry, Real Estate en Litigation.

Meer weten?



<https://bit.ly/3jMZIfP>



Katinka Verdurmen is gespecialiseerd in huur- en franchise-recht. Zij adviseert zowel verhuurders als huurders en zowel franchisegevers als franchisenemers. Bijvoorbeeld bij het opstellen van huur- en franchiseovereenkomsten, het opzetten van franchiseorganisaties, het oprichten van franchiseverenigingen en bij de overdracht, beëindiging en gewijzigde voortzetting van franchiserelaties. Daarnaast werkt zij voor vastgoedontwikkelaars, investeerders en makelaars, waardoor zij de retailsector vanuit verschillende perspectieven kent.