

---

LUDWIG & VAN DAM  
*franchiseadvocaten*

---

## SUPERMARKTBRIEF

1. Supermarkt beconcurrereerd door eigen verhuurder?
2. Veranderingen bij Albert Heijn's "hard franchise" formule.
3. Geen bemiddelingsfee van één miljoen gulden voor ontwikkeling supermarktvastgoed.



### 1. Supermarkt beconcurrereerd door eigen verhuurder?

Op 15 juli 2014 is er door de rechtbank Noord-Holland in kort geding ([ECLI:NL:RBNHO:2014:9635](#)) een interessante uitspraak gedaan over het beconcurreren van een supermarkt door de eigen verhuurder.

Aan de orde was de situatie waarbij de verhuurder (te weten Deen) een supermarktbedrijfsruimte verhuurde aan Jumbo Supermarkten die in het gehuurde een Jumbo-supermarkt exploiteerde. Deen is voorts in de directe nabijheid van deze bedrijfsruimte een eigen Deen-supermarkt gaan exploiteren.

De voorzieningenrechter oordeelde dat het concurrerende handelen van de verhuurder in beginsel gesanctioneerd dient te worden en verwijst naar een arrest van de [Hoge Raad van 17 december, ECLI:NL:HR:2004:AR2768 \(Dunnewind-Schuitema\)](#) waar zulks bepaald was. Echter, omdat deze Deen-supermarkt geen echte full servicesupermarkt was, zoals de Jumbo-supermarkt dat wel is, maar veel meer een soort "AH to go", was er van werkelijke concurrentie nauwelijks sprake. Er was derhalve in dat specifieke geval geen sprake van een

## SUPERMARKTBRIEF

storing in het huurgenot. Echter, als er werkelijk sprake is van concurrentie door de verhuurder, dan kan dit wel degelijk gesanctioneerd worden.

### **2. Veranderingen bij Albert Heijn's "hard franchise" formule.**

In hoeverre kan een franchisenemer van de franchisegever verlangen dat de franchisegever veranderingen doorvoert in de formule? De rechtbank Noord-Holland heeft in een kort gedingvonnis van [11 september 2014 \(ECLI:NL:RBNHO:2014:9474\)](#) geoordeeld over de eis van een Albert Heijn-franchisenemer die van Albert Heijn eiste dat Albert Heijn meewerkt aan het installeren van een zogenaamde Ageviewer. Een Ageviewer is een systeem voor de controle van de leeftijd van klanten die leeftijdgebonden producten willen kopen, zoals alcoholische dranken en tabak.

Vastgesteld is dat de franchiseformule van Albert Heijn er een is waarbij de samenwerking is gebonden aan strenge regels die vrijwel alle terreinen van de bedrijfsvoering betreffen, zogenaamde "hard franchise". Het kassasysteem dat aan franchisenemers voorgeschreven is, kent een controlemechanisme waarbij de kassa blokkeert op het moment dat er een leeftijdgebonden product door de kassa gescand wordt. De kassamedewerker dient dan een controle uit te voeren.

De franchisenemer in kwestie stelt dat het uitvoeren van een controle op leeftijd bij bepaalde producten wettelijk verplicht is en dat met Ageviewer de effectiviteit op de controle verbeterd kan worden. De franchisenemer heeft Albert Heijn kenbaar gemaakt een nieuw controlesysteem in te willen voeren, waarbij centraal aan de hand van camerabeelden een betere inschatting van de leeftijd gemaakt kan worden. Kennelijk is voor het gebruik van Ageviewer nodig dat Albert Heijn de aansluiting op het bestaande kassasysteem mogelijk maakt. Albert Heijn heeft aangegeven hier niet aan te willen meewerken.

## SUPERMARKTBRIEF

Albert Heijn heeft aangegeven dat het bestaande systeem weliswaar niet 100% effectief is, maar daar staat tegenover dat er ook geen wettelijke plicht is om Ageviewer in te voeren. Ook meent Albert Heijn dat Ageviewer op gespannen voet staat met de verplichtingen uit de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). Verder wijst Albert Heijn op het ketenbelang en de belangen van de andere franchisenemers. De rechter volgt Albert Heijn in haar betoog en is van mening dat onderhavige kwestie, gezien de aard van de franchiserelatie (in het kader van de “hard franchise” formule), collectief en uniform met de franchisenemers geregeld dient te worden.

Uit deze uitspraak volgt overigens niet dat de franchisenemer niet zelf extra controlemechanismen zou mogen toepassen. Mogelijk dat, als de vordering anders zou zijn geformuleerd, de uitkomst anders zou zijn geweest. Zo had de franchisenemer bijvoorbeeld de vordering kunnen richten op een verplichting van Albert Heijn tot ontsluiting van bepaalde gegevens uit het kassasysteem, opdat de franchisenemer zelf de mogelijkheid krijgt een alternatieve signalering van leeftijdsgebonden producten te bewerkstelligen.

Kortom, bij “hard franchising” kunnen individuele afwijkingen en uitzonderingen van de formule soms lastig te maken zijn, zeker als er een goed functionerende belangenbehartiging van de franchisenemers georganiseerd is. Bij een dergelijke overlegstructuur zullen zorgvuldig overwogen worden in het belang van het collectief. Bij “soft franchising” zullen individuele franchisenemers meer ruimte en vrijheid hebben om een eigen koers te varen.

### **3. Geen bemiddelingsfee van één miljoen gulden voor ontwikkeling supermarktvastgoed.**

Op 13 oktober 2014 is gepubliceerd dat het gerechtshof te Amsterdam op 22 april 2014 ([ECLI:NL:GHAMS:2014:1414](#)) een uitspraak gedaan heeft over de vordering van een bemiddelaar tot betaling van de afgesproken bemiddelingsfee van één miljoen euro in verband met de verwerving van supermarktvastgoed teneinde er een Albert Heijn te vestigen.

## SUPERMARKTBRIEF

Ahold (althans haar groepsmaatschappij Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.) heeft in het jaar 2000 met een bemiddelaar een overeenkomst gesloten op basis waarvan de bemiddelaar een vergoeding zou toekomen van een miljoen gulden, indien Ahold gemeentelijke toestemming heeft voor de realisatie van een supermarkt Vierhavenstrip te Rotterdam van circa 3.500 m<sup>2</sup> (bedrijfsvloeroppervlak, ook wel “bvo”) en circa 300 tot 400 parkeerplaatsen, nader gespecialiseerd in een bepaald bouwplan.

Ahold is in de periode augustus 2000 tot medio 2002 doende geweest met het ontwikkelproject. Gezien de onzekerheid of Ahold toestemming zou krijgen van de gemeente Rotterdam voor de realisatie van een door haar gewenste supermarkt, heeft Ahold zich teruggetrokken. Nu er geen bouwvergunning verleend is, had de rechtbank de vordering van de bemiddelaar afgewezen, welk oordeel door het gerechtshof bekrachtigd wordt. Het beroep van de bemiddelaar op ongerechtvaardigde verrijking en op het recht op een redelijke bemiddelingsbeloning worden eveneens afgewezen, nu Ahold niet zou zijn bevoordeeld en er evenmin door de bemiddeling een overeenkomst tot stand gekomen is tussen Ahold en de gemeente.

Uit het gepubliceerde arrest blijkt dat overwogen is dat Ahold op de desbetreffende locatie in 2011 bedrijfsruimte ten behoeve van een supermarkt gehuurd heeft. Echter, uit algemene bronnen is bekend dat er in de tussentijd nog wel meer relevants gebeurd is. Mogelijk dat dit wel in de procedure aan de orde kwam, maar zulks blijkt niet uit de gepubliceerde uitspraak.

Uit een uitspraak van de Raad van State van 14 juli 2010 ([ECLI:NL:RVS:2010:BN1069](#)), over de ontwikkeling van deze supermarktlocatie, blijkt namelijk dat er op 17 juni 2008 een bestemmingsplan vastgesteld is, waarbij de mogelijkheid geschapen is van de vestiging van één supermarkt met een bvo van 3.000 m<sup>2</sup>. Verder blijkt dat reeds voor het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst is gesloten tussen Dura Vermeer B.V., de projectontwikkelaar van het plangebied, en Ahold Vastgoed B.V. en Albert Heijn B.V. omtrent de vestiging van een Albert Heijn XL in het plangebied. Het is dus niet zo dat Ahold na 2002 niets meer gedaan heeft en in 2011 uit het niets een huurovereenkomst sloot ter zake de supermarktlocatie.

## SUPERMARKTBRIEF

Uit deze uitspraak blijkt wel de enorme belangen die met de verkrijging van supermarktvastgoed gemoeid zijn. Daarnaast blijkt dat ook bij dergelijke geschillen het van uitermate groot belang is het feitencomplex nauw uiteen te zetten. Echter, dat is nog geen garantie voor een gewonnen zaak.



Voor meer informatie:

Jeroen Sterk

Mobiel: 06-225 17 295

E-mail: [sterk@ludwigvandam.nl](mailto:sterk@ludwigvandam.nl)

Alex Dolphijn

Mobiel: 06-50513720

E-mail: [dolphijn@ludwigvandam.nl](mailto:dolphijn@ludwigvandam.nl)

Ludwig & Van Dam Advocaten

Rivierstraat 159

3016 CH ROTTERDAM

Tel: 010-24 15 777

Fax: 010-24 15 770

Website: [www.ludwigvandam.nl](http://www.ludwigvandam.nl)

