

## **Stand van zaken m.b.t. het café Vrijburcht, periode juni t/m september 2015**

### **Betrokken 'partijen':**

- Buurtbewoners / Buurtcomité 'Red ons buurtcafé'
- Bewoners en VvE van Vrijburcht
- (Potentiële) uitbaters (Rob Jacobs, Stephan Knecht en hun adviseur Jan van Muiden)
- Woonstichting De Key

### **Opgesteld door vertegenwoordigers van het Buurtcomité 'Red ons buurtcafé' en de VvE Vrijburcht**

Datum: 29 september 2015

### **Periode juni – september 2015**

#### **1 juni 2015**

Café Vrijburcht gesloten wegens een faillissement. Er wordt door buurtbewoners een actiecomité opgericht 'Red ons Buurtcafé'. Doel is om het café van Ricky en Willem weer open te krijgen. Er worden ideeën ontwikkeld om het café in een buurtcoöperatie onder te brengen. Voorafgaand aan de sluiting van het café is op 5 mei 2015 een schrijven van Floris Hekman en Fred de Jong rondgestuurd met een oproep om het café als buurtcafé open te houden. Daarin wordt ook de mogelijkheid genoemd om het café in eigendom te verwerven door de buurtbewoners en Vrijburcht. Er worden een paar bijeenkomsten georganiseerd om plannen en voorstellen te bespreken en besluiten te nemen.

#### **8 juni 2015**

Mede naar aanleiding van de vergaderingen en de voorstellen van het Buurtcomité voor het behoud van het buurtcafé is er een overleg van een paar bewoners van Vrijburcht om over de situatie en de toekomst van het café Vrijburcht te praten. Besloten wordt om een bijeenkomst van bewoners van Vrijburcht te organiseren over de toekomst van het café. Er wordt tevens besloten om namens Vrijburcht een brief te sturen naar Marloes van Drie, gebiedsbeheerder Commercieel Vastgoed /projectleider BOG Verkoop van De Key met een verzoek om overleg over de situatie van en een duurzame oplossing voor het café.

#### **9 juni 2015**

Bijeenkomst van het Buurtcomité 'Red ons Buurtcafé' in Vrijburcht. Het Buurtcomité is inmiddels een actie gestart voor ondersteuning en financiering van het buurtcafé. VvE Vrijburcht stuurt brief naar Marloes van Drie van De Key met verzoek om overleg over het café.

#### **16 juni 2015**

Bijeenkomst van het Buurtcomité waarin de verdere plannen voor het behoud van het buurtcafé worden besproken en verder besloten. Daar maakt het opstellen van een investeringsplan deel vanuit. Het Buurtcomité heeft overleg met de curator van het café en gaat een bod uitbrengen op de inboedel van het café om een voet tussen de deur te krijgen. Jan van Muiden meldt zich tijdens de vergadering als horeca-adviseur namens de potentiële uitbaters Rob Jacobs en Stephan Knecht. Vrijburchtbewoner Frank Smit neemt deel aan het Buurtcomité.

#### **21 juni 2015**

Bewonersbijeenkomst Vrijburcht i.v.m. toekomst café. Vastgesteld wordt dat de bewoners groot belang hechten aan de buurtfunctie van het café en aan het zo spoedig mogelijk heropenen van het café. Tevens wil men het Buurtcomité laten weten dat de bewoners van Vrijburcht achter de acties van het Buurtcomité staan. Er zal een brief naar De Key worden gestuurd waarin dit wordt aangegeven. Ook wordt duidelijk gemaakt dat Vrijburcht zich zorgen maakt over een duurzame

oplossing voor de uitbating van het café met De Key als eigenaar. Tevens zal in de brief worden aangegeven dat Vrijburcht en het Buurtcomité samen het café willen aankopen van De Key om een duurzame uitbating van het buurtcafé te garanderen. Daarover wil men graag een overleg met De Key.

Besloten wordt om een ALV bijeen te roepen op 1 sept. 2015 om besluiten te kunnen nemen over verdere stappen rondom het café. Met name een toestemming om als VvE mee te investeren in de aankoop van het café door de buurt, incl. Vrijburcht.

#### **23 juni 2015**

VvE Vrijburcht stuurt brief aan Marloes van Drie, gebiedsbeheerder Commercieel Vastgoed/projectleider BOG Verkoop, van De Key met een steunbetuiging voor de inzet van het Buurtcomité, de zorg over het behoud van het buurtcafé met De Key als eigenaar en de wens om het café van De Key te willen kopen.

#### **24 juni 2015**

Bijeenkomst van het Buurtcomité. Besloten wordt om een bod uit te brengen van 22.000 euro op de inboedel van het café. Als ontbindende voorwaarde wordt opgenomen dat het bod niet doorgaat als het café niet aangekocht kan worden. De curator staat hier niet onwelwillend tegenover.

#### **4 juli 2015**

Overleg tussen enkele bestuursleden van VvE Vrijburcht over de verdere aanpak rondom de sluiting van café Vrijburcht. Dit ter voorbereiding van het overleg met De Key op 10 juli 2015. Johan Vlug gaat mee naar het overleg.

#### **5 juli 2015**

Buurtcomité heeft overleg met Jan van Muiden, horeca-adviseur, namens de potentiële uitbaters. Die geeft aan dat hij een bod wil uitbrengen op de inboedel van het café van 25.000 euro, zonder een ontbindende voorwaarde. Het Buurtcomité stemt hier mee in.

#### **6 juli 2015**

Jan van Muiden brengt bod uit op inboedel, curator accepteert het bod.

#### **9 juli 2015**

Overleg bij Hein de Haan met vertegenwoordigers van buurtcomité, Sandra Escher, Menno Vergunst en Fred Stammeshaus van Urban Resort. Alle aanwezigen zijn positief over de verdere gezamenlijke stappen, waarbij de gezamenlijke partijen proberen om het café in eigendom te verwerven. Afsproken wordt dat Fred Stammeshaus van Urban Resort een eerste opzet maakt voor een exploitatiebegroting om het café als buurtorgaan te kunnen verhuren aan een potentiële uitbater.

#### **10 juli 2015**

Vrijburcht en het Buurtcomité hebben een oriënterend overleg met De Key. Namens De Key zijn vertegenwoordigd Eric Vliem (gebiedsbeheerder) en Bram van den Berg (jurist De Key m.b.t. verhuur). Vrijburcht geeft aan het café zo mogelijk in eigendom te verwerven omdat wij dat de beste garantie vinden voor een duurzaam functioneren van het café als buurtcafé. Eric Vliem geeft aan dat hij en De Key geen voorstander zijn van het investeren van servicegelden van Vrijburcht door de VvE Vrijburcht in de aankoop van het café. Wij geven aan dat het om een beperkt percentage van het kapitaal gaat, kapitaal dat sowieso voor lange tijd vastgezet moet worden. Er wordt afgesproken dat De Key ons op de hoogte houdt van de ontwikkelingen rondom het café.

#### **11 juli 2015**

Overleg tussen verschillende bestuursleden over de aanpak van het vervolg van de sluiting van café Vrijburcht. Er is een concept Plan van Aanpak opgesteld waarin de buurtfunctie van het buurtcafé

naar voren wordt gebracht, wat houdt dat in? Ook wordt verwezen naar het Bestemmingsplan Steigereiland-Zuidbuurt, de door het stadsdeel Amsterdam Oost opgestelde Horecanota en het Huishoudelijk Reglement van Vrijburcht voor zover dat van toepassing is voor het café Vrijburcht. Tevens is een opzet bijgevoegd voor een financieringsplan voor de aankoop van het café. Dit om de positie te verduidelijken die Vrijburcht en het Buurtcomité heeft t.o.v. De Key als eigenaar en de toekomstige uitbaters/huurders van het café. Het Plan van Aanpak wordt een aantal keren aangepast.

#### **12 juli 2015**

Vertegenwoordigers van het Buurtcomité komen bij elkaar. Ook aanwezig is een van de potentiële uitbaters Stephan Knecht en Johan Vlug en Menno Vergunst als vertegenwoordigers van Vrijburcht. Het Buurtcomité weet niet duidelijk welke vervolgstappen zij moet maken nu het bod op de inboedel van Jan van Muiden is geaccepteerd door de curator. Het bod van het Buurtcomité is dus vervallen.

#### **14 juli 2015**

Johan Vlug heeft met Hein de Haan overleg over café Vrijburcht en over het opstellen van een meerjarenbegroting door Fred Stammeshaus van Urban Resort.

#### **4 augustus 2015**

Hein de Haan overleden. De meerjarenbegroting, opgesteld door Fred Stammeshaus van Urban Resort, is gereed.

#### **5 augustus 2015**

Overleg met Fred Stammeshaus over de meerjarenbegroting, hij stelt op ons verzoek nog twee alternatieve meerjarenbegrotingen op, op basis van de eerste meerjarenbegroting.

#### **12 augustus 2015**

Vrijburcht en Buurtcomité hebben overleg met Marloes van Drie van De Key (incl. Eric Vliem en Bram van den Berg). De Key geeft aan dat zij nog niet besloten hebben of zij het café willen verkopen of verder willen verhuren. Vrijburcht/Buurtcomité geven aan dat zij als garantie voor een duurzame voortzetting van het buurtcafé graag willen aankopen en dat de voorbereidingen daarvoor in volle gang zijn. De Key zegt toe ons op de hoogte te houden van de voortgang en de besluiten rondom het café. Vrijburcht/Buurtcomité zullen voor 4 sept. 2015 onze visie en een Plan van Aanpak naar De Key sturen.

#### **17 augustus 2015**

Johan Vlug, Menno Vergunst en Frank Smit hebben overleg namens Vrijburcht/Buurtcomité met Jan van Muiden en Rob Jacobs.

Marloes van Drie geeft ons telefonisch door dat zij morgen, 18 augustus 2015, een gesprek heeft met Jan van Muiden.

Tussen 17 en 21 augustus wordt op basis van het financieringsplan een eerste werving gehouden om na te gaan of de financiering van de aankoop van het café haalbaar en realistisch is. De werving verloopt goed, veel positieve reacties en toezegging.

#### **18 augustus 2015**

Jan van Muiden heeft een gesprek met Marloes van Drie. Daar komen nog weinig concrete afspraken uit. Jan van Muiden heeft gemeld dat hij het inbouwpakket niet integraal verrekend wil hebben in de huursom/waardebepaling van pand. Daarover wil hij apart onderhandelen. Het café komt op 4 september 2015 vrij uit de faillissementsprocedure. Direct daarna kan of moet de inboedel uit het café gehaald worden.

Overleg tussen het Buurtcomité en Vrijburcht. Sommige vertegenwoordigers zijn niet optimistisch over het verdere verloop van het proces rondom café Vrijburcht. Besloten wordt om gezamenlijk met Jan van Muiden door te gaan met het verwerven van het café om het café zo snel mogelijk weer te kunnen verhuren aan de uitbaters om het café zo snel mogelijk weer te openen.

#### **21 augustus 2015**

Overleg met Jan van Muiden over de verwerving en verhuur van café Vrijburcht. We hebben Jan van Muiden naar het ondernemingsplan van de potentiële uitbaters gevraagd. Hij geeft aan dat ze daar nog druk mee bezig zijn en dat het niet eenvoudig is om het 'sluitend' te krijgen. Besloten wordt om het bod dat we wilden uitbrengen nog even uitstellen omdat uit de taxatie van het café gebleken is dat de waarde al gauw te hoog is. Hetzelfde geldt uiteraard voor de huursom.

Mailbericht naar Marloes van Drie van De Key gestuurd met verslag overleg van 12-08-2015, een Plan van Aanpak met een visie over het buurtcafé en een concept verwervingsplan. In de begeleidende brief staat dat wij het café graag in eigendom verwerven tegen een reële prijs.

#### **23 augustus 2015**

Overleg met Jan van Muiden en Rob Jacobs over de financiering van het café, de waarde en een redelijke huursom en mogelijke samenwerkingsvormen tussen de uitbaters en de buurt.

Voorbereiden ALV Vrijburcht van 8 sept. 2015 over de aankoop van het café.

Bericht rondgestuurd dat de ALV over de aankoop van het café is uitgesteld tot 8 sept. 2015

#### **24 augustus 2015**

Maandagmiddag: Mailbericht van De Key dat ze het café niet verkopen, maar verhuren aan de potentiële uitbaters (Rob Jacobs, Stephan Knecht en Jan van Muiden)

Overleg Vrijburcht met Buurtcomité.

#### **25 augustus 2015**

Brief met aanhangsel, opgesteld door Vrijburcht en Buurtcomité, aan De Key gestuurd met een verzoek om overleg naar aanleiding van het verhuren aan de (potentiële) uitbaters van het café.

Aangegeven is dat wij wat overvallen zijn door de beslissing van De Key om het café (voorlopig) niet te verkopen. Onderwerp voor overleg is de consequentie van het (voorlopig) niet verkopen van het café door De Key en de mogelijkheden om de buurtfunctie van het café zoveel mogelijk veilig te stellen. Het concept aanhangsel kan van belang zijn bij het opstellen van het huurcontract.

ALV van 8 sept. 2015 over aankoop van het café afgelast.

#### **26 augustus 2015**

Namens Vrijburcht en het Buurtcomité hebben wij een mailbericht gestuurd naar de potentiële investeerders om uit te leggen dat er op dit moment geen behoefte meer is financiering voor de verwerving van het café en een toelichting waarom dit zo is.

#### **7 sept. 2015**

Overleg met Laurens Lindner (beheerder Commercieel Vastgoed) en Steven IJssink (specialist Commercieel Vastgoed) van De Key. Marloes van Drie is ziek. Ook aanwezig Jan van Muiden (horeca-adviseur) en Stephan Knecht (uitbater café): zij hebben die ochtend het voorlopig huurcontract ondertekend. We hebben duidelijk gemaakt dat we als Vrijburcht/Buurtcomité nog steeds geïnteresseerd zijn in de aankoop van het café. Daarom vragen we ook om recht van eerste koop bij een eventuele verkoop van het café. We blijven bezorgd over de garanties in de toekomst voor de buurtfunctie van het café. De Key wijst het af: ze willen hun handen vrij houden. Ook voelen ze niets voor het toevoegen van het aanhangsel aan het huurcontract. Ze zijn van mening dat de huurovereenkomst 'Winkels en andere bedrijfsruimte' met de daarbij gevoegde en Algemene Bepalingen' voldoende garanties geven. Verder moeten de besluiten van de VvE Vrijburcht en het

Huishoudelijk Reglement daar voorwaarden voor stellen. Laurens Lindner heeft toegezegd om ons een model Huurovereenkomst en de daarbij horende Algemene Bepalingen toe te sturen.

**8 sept. 2015**

Mail van Laurens Lindner van De Key met als bijlagen de beloofde Huurovereenkomst Winkel en bedrijfsruimte en de bijbehorende Algemene Bepalingen. Tevens is door Laurens Lindner toegezegd om bij het huurcontract een bepaling op te nemen waarin de buurtfunctie wordt benoemd. Hierin spreken zowel huurder als verhuurder de intentie uit deze te zien en waar mogelijk te vervullen.

**21 sept. 2015**

Vrijburcht/Buurtcomité stuurt per mail een brief naar Marloes van Drie waarin wordt aangegeven dat we nog steeds opteren voor de aankoop van het café, omdat we niet gerust zijn op het duurzaam functioneren van het buurtcafé met een externe eigenaar. Ook de relatie tussen het café en het theater speelt daarbij een belangrijke rol. Tevens hebben wij een verslag bijgevoegd van het overleg op 7 september 2015. We spreken onze waardering uit voor het opnemen van de bepaling dat huurder en verhuurder de intentie van de buurtfunctie van het café zien en zoveel mogelijk vervullen. Tevens hebben we aangegeven dat we blij zijn dat het café voor Kerst 2015 weer open gaat en dat we verwachten dat er een goede samenwerking komt tussen de buurt, Vrijburcht en de nieuwe uitbaters.

**Resultaat m.b.t. café Vrijburcht eind september 2015:**

Er is een voorlopig huurcontract opgesteld dat getekend is door De Key als verhuurder en de uitbaters als huurder.

Er wordt naar verwachting eind september/begin oktober 2015, een huurcontract tussen De Key en de uitbaters Rob Jacobs en Stephan Knecht afgesloten waarbij het café per 1 november 2015 aan hun wordt verhuurd voor een langere termijn (waarschijnlijk 10 jaar). Het huurcontract bestaat uit een huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte en een deel met Algemene Bepalingen. Daarin wordt de buurtfunctie van het café benoemd.

De uitbaters streven ernaar om het café voor Kerst 2015 weer open te hebben.

Door Jan van Muiden is inmiddels met De Key een afkoopsom voor het inbouw pakket overeengekomen. Daarmee staat officieel niets meer in de weg voor de heropening van het café voor eind 2015.

Wij danken alle buurtbewoners en betrokkenen die meegedacht, geschreven, vergaderd & gerekend hebben. Ondanks dat het gewenste resultaat niet gehaald is, hebben we toch invloed kunnen uitoefenen op het hierboven omschreven proces en beslissingstraject van verschillende partijen. Het café wordt redelijk snel weer in gebruik genomen en de uitbaters zijn op de buurt gericht! We gaan er vanuit dat er een reële basis is voor een goede relatie en samenwerking tussen de uitbaters van het café en de buurt, inclusief Vrijburcht en het theater. We hopen dat we in de komende maanden met z'n allen tot goede voornemens en afspraken kunnen komen. We zien uit naar een feestelijke opening van het café en een duurzame relatie tussen de uitbaters en de buurtbewoners.

Frank Smit, Menno Vergunst & Johan Vlug  
(namens het samenwerkingsverband buurtcafé Vrijburcht)