[redacted]

Van: [redacted]@dfls.nl>
Verzonden: dinsdag 21 juli 2020 17:17
Aan: 'Bestuur | My Red Light'
CC: RvT | My Red Light
Onderwerp: Reactie op uw email van 14 juli jl.

Geachte mevrouw [redacted],

Uw verhuurder, Stichting MRL Vastgoed, heeft kennis genomen van uw mail van 14 juli jl. inclusief prognose. Verhuurder heeft mij verzocht haar standpunt aan u kenbaar te maken. Daartoe bericht ik u als volgt.

Op voorhand geldt dat verhuurder zich niet kan verenigen met uw reactie, meer in het bijzonder de geschetste vervolgstappen. Terwijl Start Foundation en de Rabobank eerder, desgevraagd, hebben aangegeven niet te willen bijspringen, verplaatst u uw probleem thans door dit eenzijdig bij verhuurder neer te leggen.

Anders dan in de door u toegezonden prognose is vermeld, is er over de maand mei geen huur door u betaald. De huurschuld in het ontvangen Excel bestand van € [redacted] klopt derhalve niet. Deze bedraagt per juli € [redacted]; een substantieel bedrag.

Verder lijkt uit de prognose te volgen dat eerst met ingang van september a.s. de huur weer aan verhuurder zal worden voldaan, zodat ook de maand augustus schuldig wordt gebleven. De huurschuld loopt derhalve slechts op, terwijl er geen enkele garantie bestaat dat deze in de zomer 2021 kan worden terugbetaald.

Zeker indien wordt bedacht dat de toegezonden prognose niet als reëel kan worden bestempeld. Daartoe wijs ik, zonder volledigheid te pretenderen, op het volgende:

- De kosten van schoonmaak zijn verlaagd van € [redacted] per maand naar € [redacted] per maand. Dit is niet reëel voor 14 kamers, ook indien niet wordt uitgegaan van een volledige bezetting;
- De maand juni ontbreekt in de prognose. Die maand zal ook verlies worden geleden, welk verlies zal moeten worden gefinancierd.
- Aan bestuurskosten wordt gerekend € [redacted]. Aan de andere kant wordt voorgesteld om een extra bestuurder aan te stellen. Dit zal leiden tot extra kosten. Die zijn niet meegenomen in het overzicht.
- Voor augustus is een omzet geprognotiseerd van € [redacted]. Dit lijkt veel te positief, gelet op de maand ervoor (47%).
- Uit het overzicht volgt op geen enkele wijze wat de totale schuldenlast is en op welke wijze de schuldenpositie wordt afgebouwd. In ieder geval volgt niet op welke wijze Rabobank en Start Foundation zullen worden terugbetaald, met uitzondering van een enkele aflossing Rabo in september van € [redacted]. Het staat op geen enkele wijze vast dat dergelijke schulden maar kunnen worden doorgeschoven naar zomer 2021. Anders gezegd: op geen enkele wijze staat vast wat de totale schuldenpositie is alsook of de schuldeisers instemmen met de opschorting van de betaling daarvan.
- In het vervolg van het vorige bulletpoint geldt dat een liquiditeitspositie in het geheel ontbreekt, zodat het onduidelijk is waarop door bestuur en RvT wordt gestuurd.

Aangezien het uiterst twijfelachtig is of de huur over de maanden augustus en september a.s. zal worden voldaan, doet zich de reële kans voor dat huurder per 1 oktober 2020 met een schuld van ongeveer € [redacted] in totaal zal worden geconfronteerd. Uit uw laatste brief respectievelijk prognose blijkt op geen enkele wijze hoe hieraan het hoofd kan/zal worden geboden.

Eveneens is van belang dat verhuurder aan huurder bij herhaling een voorstel heeft gedaan met betrekking tot de huurbetalingen gedurende de corona periode waaraan huurder zich niet heeft gehouden. Huurder meent thans zelfs de huur tot september te kunnen opschorten, volkomen eigenmachtig, zonder enig overleg met verhuurder.

Daar komt weer bij dat uit niets volgt dat bestuur dan wel RvT (aan wie deze mail in kopie wordt gezonden) enige poging heeft ondernomen om op welke wijze dan ook financiële middelen dan wel enige andere oplossing elders te realiseren, terwijl, nogmaals, geenszins sprake is van een reële prognose, zoals hiervoor toegelicht.

In dit verband wenst verhuurder niet onvermeld te laten dat huurder reeds sedert 17 juni jl. bekend is met het standpunt van Start Foundation, alsook Rabo, terwijl verhuurder niet bekend is met enig (serieus) initiatief van bestuur en RvT nadien om aan de huidige situatie op enigerlei wijze het hoofd te bieden. Kortom: er is geen sprake van enig initiatief (werkelijk), anders dan het verplaatsen van het probleem van huurder naar verhuurder.

Daarbij wordt namens verhuurder benadrukt, dat zij op geen enkele wijze verantwoordelijk is voor de exploitatie, althans geen exploitatierisico wenst te lopen, zodat het ook daarom onacceptabel is dat de last thans eenzijdig bij verhuurder wordt neergelegd.

Afsluitend: verhuurder betreurt het dat bestuur en RvT geen initiatief tonen, althans daar is verhuurder niet mee bekend, en ook toezeggingen om de zaak op te pakken niet nakomen. De ontvangen prognose is incompleet. Dit betekent dat geen enkele geldschieter bereid zal zijn om enig bedrag te verstrekken, terwijl het onacceptabel is dat de door het bestuur gekozen oplossing non-betaling huur (eenzijdig) ten laste van verhuurder komt. Hierbij wordt bestuur, alsook RvT, dringend verzocht na te denken over een acceptabel voorstel, hetgeen binnen 1 week na heden in het bezit van verhuurder dient te zijn, bij gebreke waarvan verhuurder zich jegens huurder, haar bestuur en RvT vrij acht. Vanzelfsprekend hoopt verhuurder dat het niet zover behoeft te komen.

Verhuurder houdt zich jegens bestuur en RvT alle rechten voor. Zo nodig zullen bestuur en RvT moeten worden vervangen, zodat het roer wordt overgenomen teneinde alsnog te trachten het figuurlijke tij te keren. Op deze wijze kan een en ander niet worden gecontinueerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

DFLS Legal&Tax

[redacted] *advocaat*

Prins Hendriklaan 19 | 1075 AZ Amsterdam | Nederland

T +31 (0) 20 22 70 700 F +31 (0) 20 22 70 717 E [redacted]@dfls.nl W www.dfls.nl

---

Van: Bestuur | My Red Light [mailto:bestuur@myredlight.nl]
Verzonden: dinsdag 14 juli 2020 20:11
Aan: [redacted] ; RvT | My Red Light ; [redacted]@rabobank.nl; [redacted]@rabobank.nl; [redacted]
Onderwerp: Voortgang MRL

Beste Allen,

Vorige week hebben we telefonisch contact gehad met alle stakeholders en aangegeven zo snel mogelijk u te voorzien van een status update middels een financiële prognose en de vervolgstappen inzake benoeming van het bestuur.

Prognose
Zoals besproken, hebben we gebaseerd op de cijfers van 1 tot en met 12 juli 2020 een voorzichtige prognose opgesteld voor de periode juli, augustus en september. Zoals ook eerder aangegeven, een prognose gebaseerd op zo een korte periode kan alsnog achteraf sterk afwijken van de gerealiseerde uiteindelijke resultaten.

Tevens, is voor de prognose niet meegenomen omstandigheden waar wij geen invloed op kunnen uitoefenen zoals bijvoorbeeld een tweede lockdown.

Ten aanzien van de prognose een korte toelichting:
- *Cijfers gebaseerd op gerealiseerde omzet t/m 12 juli;*
- *Alle omzetgetallen zijn excl. btw;*
- *Kamerprijs van EUR [redacted] (= [redacted] euro incl btw voor dagshift, [redacted] euro incl btw voor nachtshift) in de eerste week van juli;*
- *Kamerprijs van EUR [redacted] voor de resterende weken van juli;*
- *Kamerprijs van [redacted] (= pre corona niveau) per 1 augustus;*
- *Prognose augustus gebaseerd op de vaste huurders in de avond, inclusief 4 huurders die nog niet terug zijn uit hun thuisland. Deze huurders brengen een omzet van [redacted] euro per week op voor ons (= [redacted] euro in de maand augustus), er is een zeker risico dat deze toch niet terug komen*
- *Prognose vanaf 13 juli t/m 31 augustus is er op gebaseerd dat van de vaste huurders niemand vertrekt*
- *In de prognose vanaf 13 juli t/m 31 juli zijn niet-vaste huurders die af en toe een kamer boeken niet meegenomen, dit kunnen mogelijk meevallers zijn. Dit kan voorzichtig ingeschat gaan om mogelijk 5-10 kamers per week (= ca. [redacted] omzet voor 13 t/m 31 juli).*
- *De omzet die de huurders zelf behalen is in de afgelopen dagen fors teruggelopen. Vrijdagavond heeft een huurder geen omzet gehaald, terwijl dat normaal altijd wel een prima avond was. Dit is alarmerend.*
- *Op dit moment houden we goed de kamerprijzen van concurrenten bij, de eerste signalen zijn dat op z'n minst de hele maand juli met verlaagde prijzen gewerkt wordt.*

Op basis van de prognose verwachten we vooralsnog dat MRL vanaf de zomer 2021 draagkrachtig genoeg zal zijn om de openstaande schulden die ontstaan zijn gedurende de lockdown af te lossen. We hebben hierbij ook rekening gehouden een dip van de omzet voor de maanden januari en februari.

Begin augustus zullen we u wederom voorzien van een financiële update.

Bestuur

Gedurende de lockdown, was vooral de focus op de voortgang van MRL na de lockdown. Derhalve is er geen nieuw bestuur aangewezen gedurende die periode.

Momenteel zien we weer mogelijkheden voor uitbreiding van het bestuur. Voor de voortgang van MRL is het doel om wederom een tweeledig bestuur aan te wijzen en de managementpositie te laten vervallen. De managementfunctie kan opgevangen worden door de beheerders en het bestuur.

Het uurtarief van een bestuurslid willen we verlagen tussen [redacted] EUR excl. per uur voor max. 20u per week.

We hebben meerdere gegadigden voor de positie bestuurder waaronder [redacted] (momenteel werkzaam als manager binnen MRL) en zullen ook de vacature deze week online plaatsen voor een groter publiek.

Mochten er nog vragen zijn, neem gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bestuurder

My Red Light

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. My Red Light aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. My Red Light accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.