

In dit verslag worden de werkzaamheden en de stand van de boedel beschreven over de afgelopen periode. De curator baseert zich op aangetroffen gegevens en informatie van derden. De juistheid daarvan staat thans nog niet vast, zodat mogelijkerwijs gegevens en cijfers in een later stadium aanpassing behoeven. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend. De inhoud van de papieren versie is identiek aan de digitale versie.

Gegevens gefailleerde	:	de besloten vennootschap N.V. Stadsherstel Leeuwarden , ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 01039824, gevestigd te (8925 HV) Leeuwarden, Jornsmaatate 3.
Faillissementsnummers	:	F 11/169
Datum uitspraak	:	16 augustus 2011
Curator	:	mr. W.M. Sturms van De Haan Advocaten & Notarissen, Postbus 851, 8901 BR Leeuwarden, telefoon 058-2121075, e-mail m.sturms@dehaanlaw.nl
R-C	:	mevrouw mr. M. Jansen (rechtbank Leeuwarden)
Activiteiten onderneming	:	het verwerven, restaureren, rehabiliteren, reconstrueren, beheren en vervreemden van panden – met name monumenten en beeldbepalende panden – en de bevordering van de monumentenzorg in het algemeen in Leeuwarden en omgeving.
Omzetgegevens	:	Netto omzet per 25 juli 2011 € 200.000,-- en in 2010 € 39.832,--
Personeel gemiddeld aantal	:	0
Saldo verslagperiode	:	€ 0,0
Verslagperiode	:	16 augustus t/m 12 september 2011
Bestede uren in verslagperiode	:	24,10
Bestede uren Totaal	:	24,10

1. Inventarisatie

- 1.1 Directie en Organisatie :
- De naamloze vennootschap N.V. Stadsherstel Leeuwarden is opgericht bij notariële akte van 28 december 1973. Er is sprake van een naamloze vennootschap die aandelen aan toonder heeft uitgegeven. Volgens de stukken is er sprake van een maatschappelijk kapitaal van

€ 1.500.000,--, verdeeld in 6.500 aandelen serie A van € 50,--, 1.000 aandelen serie B van € 500,--, 5.000 aandelen serie C van € 45,-- en 1.000 aandelen serie D van € 450,--. Er is een gestort kapitaal van € 358.095,--. Tot de aandeelhouders van de failliete vennootschap behoren een groot aantal particulieren, de Gemeente Leeuwarden, financiële instellingen, bouwbedrijven en verzekeringsinstanties. Volgens de verstrekte gegevens zijn er 1374 aandeelhouders. De meeste aandeelhouders zijn naar de curator begriipt al vanaf het eerste uur betrokken bij de vennootschap.

Naast de aandeelhouders waren er een directeur en een Raad van Commissarissen. Per datum faillissement was er geen directeur actief. De laatste directeur, de heer Niemeijer heeft in mei 2010 zijn ontslag ingediend bij de Raad van Commissarissen. Vanaf dat moment zijn de leden van de Raad van Commissarissen belast met het bestuur van de vennootschap conform artikel 9 van de statuten. Alle functies waren onbezoldigd.

- 1.2 Winst en verlies :
Volgens de jaarrekening 2010 heeft de onderneming in 2010 een verlies gemaakt van € 111.042,-- en volgens het financieel verslag dat op 25 juli 2011 is opgemaakt door de Raad van Commissarissen in 2011 (tot 25 juli jl.) een verlies van € 27.099,--.
- 1.3 Balanstotaal :
In 2010 bedroeg het balanstotaal € 385.173,--, en in de eerste helft van 2011 € 185.000,--
- 1.4 Lopende procedures :
Per datum faillissement waren er geen lopende procedures.
- 1.5 Verzekeringen :
De gefailleerde vennootschap heeft een verzekering afgesloten ten behoeve van het pand aan de Minnemastraat nr. 49 (zie hierna onder paragraaf 3.1). Het betreft een opstalverzekering, waarvan de premie is voldaan tot 1 januari 2012.
- 1.6 Huur :
Er is geen sprake van lopende huurverhoudingen.
- 1.7 Oorzaak faillissement :
Stadsherstel Leeuwarden is opgericht met als doel het verwerven, restaureren en vervreemden van met name monumentale en beeldbepalende panden in Leeuwarden en omgeving. Verder hield zij zich bezig met de bevordering van monumentenzorg in het algemeen in Leeuwarden en omgeving. Veel steden in Nederland kennen een vergelijkbare organisatie.
Panden die voldeden aan de statutaire kwalificaties werden na bespreking met de Raad van Commissarissen aangekocht en gerenoveerd. Enerzijds om het historisch karakter van het

pand of de stratenwand voor Leeuwarden te behouden en anderzijds om ervoor zorg te dragen dat het pand weer voldeed aan de actuele woonnormen en daarmee verkoopbaar werd. Planvorming en projectbeheer waren nagenoeg kosteloos door gebruik te maken van deskundige onbezoldigde vrijwilligers. Voorts werd gebruik gemaakt van verschillende subsidies.

Een project bestond veelal uit meerdere te realiseren woningen. Het aantal projecten is door de jaren heen relatief beperkt. De verschillende projecten kenden een lange doorlooptijd, daar het project pas afgesloten werd nadat de laatste woning in het project verkocht was. In de beginjaren konden panden meestal tijdens de renovatieperiode al worden verkocht. In de jaren vanaf 2002, toen er meerdere renovatieprojecten tegelijkertijd waren, duurde het langer voordat de woningen verkocht waren.

Andere (neven)activiteiten van de vennootschap, zoals het organiseren van monumentendagen en het uitgeven van een periodiek, werden uitgevoerd door een team vrijwilligers, die vaak al langdurig met de vennootschap en haar werkzaamheden verbonden waren.

Vanaf 2008 werd het voor de failliete vennootschap steeds moeilijker om panden te verkopen. Daardoor zijn er destijds panden verkocht met een negatief resultaat. Als gevolg van de moeilijke verkoopbaarheid van de panden en de leegstand werd de rentelast ook een forse kostenpost.

Daarenboven is de vennootschap geconfronteerd met een claim van de Belastingdienst.

Medio 2009 blijkt uit de jaarrekening van 2008, dat de situatie enigszins verslechterd is, gelet ook op vorenstaande, maar niet zorgwekkend. Wel wordt melding gemaakt van een mogelijke claim van de Belastingdienst die in onderzoek is bij de Belastingdienst en adviseurs van de vennootschap. Kort daarna wordt duidelijk, dat het negatieve vermogen, de claim van de Belastingdienst en de niet verkochte woningen maken dat de toekomst van N.V. Stadsherstel Leeuwarden onzeker is.

Er zijn in 2009 en 2010 gesprekken gevoerd met Elkien (toen Nieuw Wonen Friesland) en gemeente Leeuwarden over een nieuwe entiteit waarin alle partijen zouden gaan samenwerken in het kader van stadsherstel, danwel dat Elkien en gemeente Leeuwarden meerderheidsaandeelhouder worden van de vennootschap. De uitvoering daarvan kost tijd, welke de vennootschap eigenlijk niet (meer) heeft. Begin 2010 ontvangt failliet naheffingsaanslagen over de jaren 2004 tot en met 2008 van in totaal in hoofdsom € 218.000,--. De claim die dreigde wordt daarmee een feit. Medio 2010 wordt duidelijk, dat enige vorm van samenwerking niet haalbaar is en wordt gekeken in hoeverre de gemeente Leeuwarden een bijdrage kan leveren om de liquiditeitsproblemen te verkleinen.

Er vinden gesprekken plaats met de gemeente Leeuwarden en de Belastingdienst. De Belastingdienst stelt voor de schuld met ongeveer € 100.000,- te verlagen onder de voorwaarde dat de gemeente eenzelfde bedrag bijdraagt ter afdoening van de fiscale claim. Eind 2010 wordt duidelijk, dat de gemeente niet instemt met het voorstel.

In 2011 worden opnieuw pogingen ondernomen om een bedrag van de Gemeente te krijgen om de fiscale claim te kunnen voldoen, doch ook deze stranden. Het College van B&W besluit in april 2011 negatief. Er zijn geen financiële middelen om de fiscale schuld te voldoen, waarna de vennootschap besloten heeft tot het aanvragen van het faillissement.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faillissement : 0
- 2.2. Aantal in jaar voor faillissement : 0
- 2.3. Datum ontslagaanzegging : niet van toepassing
- Werkzaamheden : geen

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1. Beschrijving :
In de boedel bevindt zich een pand aan de Minnemastraat 49 te Leeuwarden. Het betreft een nieuwe bovenwoning, die deel uitmaakt van een kleinschalig bouwplan "de Lydenhof" aan de Minnemastraat. De woning staat al enige tijd te koop. De vraagprijs bedraagt € 300.000,-.
- 3.2 Verkoopopbrengst : nog niet bekend
- 3.3 Hoogte hypotheek : € 150.077,71 (te vermeerderen met rente en kosten)
- 3.4 Boedelbijdrage :
In overleg met de hypotheekhouder zal de curator de woning verkopen. Er zijn nog geen afspraken gemaakt omtrent de boedelbijdrage. Partijen zijn hier over in onderhandeling.

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving : Er zijn geen bedrijfsmiddelen.
- 3.6 Verkoopopbrengst : niet van toepassing
- 3.7 Boedelbijdrage : niet van toepassing
- 3.8 Bodemvoorrecht fiscus : niet van toepassing

Voorraden/onderhanden werk

- 3.8 Beschrijving : Er zijn geen voorraden en/of onderhanden werk.

- 3.9 Verkoopopbrengst : niet van toepassing
3.10 Boedelbijdrage : niet van toepassing

Andere activa

- 3.11 Beschrijving :
De failliete vennootschap beschikt over een website www.stadsherstel-leeuwarden.nl.

- 3.12 Verkoopopbrengst : nog niet bekend

Werkzaamheden :
Inventariserende werkzaamheden, waaronder het bestuderen van stukken, overleg met de hypotheekhouder, overleg met de makelaar van het pand en bezichtiging van het pand.

4. Debiteuren

- 4.2 Omvang debiteuren : Er zijn geen handelsdebiteuren. Wel zal onderzocht worden of de naheffingsaanslagen waar de vennootschap mee geconfronteerd is verhaalbaar zijn.

- 4.3 Opbrengst : niet van toepassing

- 4.4 Boedelbijdrage : niet van toepassing

Werkzaamheden :
De curator heeft stukken ontvangen met betrekking tot de naheffingsaanslagen en heeft deze in bestudering.

5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) :
Solveon Incasso B.V. heeft namens de Deutsche Bank Nederland N.V. een vordering ingediend van € 150.077,71 te vermeerderen met rente en kosten (PM).

- 5.2 Leasecontracten : Er zijn geen leasecontracten.

- 5.3 Beschrijving zekerheden :
Als zekerheid is er aan de bank verstrekt een krediethypotheek van € 3.300.000,-- op thans nog het resterende onroerend goed gelegen aan de Minnemastraat 49 te Leeuwarden. De zekerheidstukken zijn gecontroleerd door de curator en de curator is thans in overleg met de bank over de afwikkeling.

- 5.4 Separatistenpositie : ja

- 5.5 Boedelbijdrage :

De boedelbijdrage is nog onderwerp van gesprek tussen curator en bank.

- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : niet van toepassing
- 5.7 Reclamerechten : niet van toepassing
- 5.8 Retentierechten : niet van toepassing

Werkzaamheden

Diverse inventariserende werkzaamheden, waaronder telefonades, correspondentie en bestudering zekerheidstukken.

6. Doorstart/voortzetten

- 6.1 Voortzetten : niet van toepassing
- 6.2 Doorstart : niet van toepassing
- 6.3 Financiële verslaglegging : niet van toepassing

Werkzaamheden :

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft zich nog geen oordeel kunnen vormen over de vraag of aan de boekhoudverplichtingen is voldaan.

- 7.2 Depot jaarrekeningen :
De jaarrekening 2008 is op 9 maart 2010 gedeponneerd
De jaarrekening 2009 is op 25 juli 2011 gedeponneerd
De jaarrekening 2010 is op 25 juli 2011 gedeponneerd

- 7.3 Goedk. verklaring accountant :
Ingevolge art. 2:396 lid 7 BW is gelet op de omvang van de vennootschap geen goedkeurende verklaring van de accountant vereist.

- 7.4 Stortingsverplichting aandelen :
Gelet op de omstandigheid, dat de vennootschap in 1973 is opgericht is dit voor de curator waarschijnlijk niet meer na te gaan. De curator heeft voorshands geen reden om aan te nemen, dat niet aan de stortingsverplichting is voldaan.

- 7.5 Onbehoorlijk bestuur :
Het is nog te vroeg voor de curator om hier een oordeel over te geven. Het zal onderdeel van bestudering vormen in de komende periode.

- 7.6 Paulianeus handelen :
Tot nu toe is de curator niet gebleken van paulianeus handelen.

Werkzaamheden

De curator heeft diverse inventariserende werkzaamheden verricht en stukken bestudeerd. Er dienen echter nog stukken aangeleverd te worden en bestudeerd te worden.

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : nog niet bekend
- 8.2 Pref. vordering van de fiscus :
Tot op heden heeft de fiscus een vordering ingediend van € 319.549,--
- 8.3 Pref. vordering van het UWV : niet van toepassing
- 8.4 Andere preferente crediteuren : nog niet bekend
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 3 (naast de bank)
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 8.896,80
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :
In dit stadium kan de curator nog niet met voldoende mate van zekerheid aangeven op welke wijze hij verwacht dat het faillissement kan worden afgewikkeld.

Werkzaamheden

Diverse inventariserende werkzaamheden en correspondentie met crediteuren.

9. Procedures

- 9.1 Naam wederpartij(en) : niet van toepassing.
- 9.2 Aard procedure : niet van toepassing.
- 9.3 Stand procedure : niet van toepassing.

10. Overig

- 10.1 Termijn afwikkeling faillissement :
De curator kan thans nog geen indicatie geven van de termijn van afwikkeling van het faillissement. Dit is ook mede afhankelijk van de wijze waarop het pand verkocht zal worden.

10.2 Plan van aanpak :
De curator richt zich op de verkoop van het onroerend goed, beoordeling van de mogelijke claim en beoordeling van de periode voor faillissement.

10.3 Indiening volgend verslag : over drie maanden.

Leeuwarden, 13 september 2011

W.M. Sturms,
curator