

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, Jornsmaatse 3.
Faillissementsnummers	:	F 17/11/169
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	:	€ 4.402,06
Verslagperiode	:	24 juli t/m 24 oktober 2013
Bestede uren in verslagperiode	:	3,20
Bestede uren Totaal	:	66,60

1. Inventarisatie

Verslag 2 Afgesloten, verwezen wordt naar het eerste verslag.

2. Personeel

Verslag 2 Afgesloten, verwezen wordt naar het eerste verslag.

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 Lyndenhof" aan de Minnemastraat. De woning staat al enige tijd te koop. De vraagprijs bedraagt € 300.000,--.

Verslag 2 De vraagprijs bedraagt thans € 275.000,--. In de betreffende straat staan op dit moment overigens 10 woningen c.q. appartementen te koop, variërend van 1 tot 9 kamers. In de afgelopen periode zijn er 4 gegadigden voor de bovenwoning aan de Minnemastraat 49 geweest en is er een bieding uitgebracht die echter niet tot een koopovereenkomst heeft geleid.

Verslag 3 In de afgelopen verslagperiode heeft een gegadigde een rechtstreekse bieding bij de curator uitgebracht die de curator in beraad heeft.

Verslag 4 De betreffende bieding is kort na het mondeling uitbrengen daarvan weer ingetrokken. De curator is nog doende een koper te vinden voor een aanvaardbare koopsom.

Verslag 5 Inmiddels wordt er onderhandeld met een nieuwe kandidaat.

Verslag 6 De huidige gegadigde heeft het object bezichtigd en een mondelinge bieding uitgebracht. De curator heeft deze bieding afgewezen en de gegadigde gevraagd een nieuwe bieding uit te brengen, waar deze zich thans over beraadt.

Verslag 7 De kandidaat koper met wie de curator in gesprek was, heeft aangegeven zijn mondelinge bieding van € 120.000,-- niet te willen verhogen. Gelijktijdig meldde zich bij de makelaar echter een zeer serieuze nieuwe kandidaat-koper, die op zoek was naar woonruimte in Nederland op hele korte termijn in verband met immigratie uit Frankrijk. Deze heeft uiteindelijk een bieding uitgebracht van € 180.000,- v.o.n.-, wat op zich door de curator als goede bieding is aanvaard, zij het onder voorbehoud van acceptatie door bank, fiscus en rechter-commissaris.

Ten eerste betekende de conditie vrij op naam (zo stond de woning al van voor datum faillissement te koop bij de makelaar), gelet op de hoogte van de vordering van de bank als eerste hypotheekhoudster, dat de boedel met een boedelschuld wegens te betalen BTW zou blijven zitten. De bank maakte als eerste hypotheekhoudster aanspraak op de volledige verkoopopbrengst voor zover gedekt door haar eerste recht van hypotheek en was daarin onvermurwbaar.

De casus is aan de fiscus voorgelegd en de betreffende BTW-inspecteur van het belastingkantoor Leeuwarden heeft de curator schriftelijk laten weten het met de curator eens te zijn dat in de onderhavige casus de bank het betreffende standpunt kon innemen, er inderdaad een boedelschuld zou ontstaan die niet voldaan zou kunnen worden door de curator, maar dit het gevolg is van de regelgeving en jurisprudentie. Op basis van het standpunt van de fiscus heeft de notaris zich bereid verklaard medewerking te verlenen aan de overdracht.

Nadat de fiscus tevens als tweede hypotheekhoudster had ingestemd met royement van haar tweede hypotheek om de levering mogelijk te maken en de rechter-commissaris toestemming had verleend, heeft de overdracht begin april 2013 plaatsgehad.

Verslag 7 3.2 Verkoopopbrengst : € 180.000,--

3.3 Hoogte hypotheek : € 150.077,71 (te vermeerderen met rente en kosten)

Verslag 7, 8, 9 *Tussen curator en bank bestaat nog discussie over de hoogte van het bedrag dat de bank op grond van haar eerste recht van hypotheek kan claimen. Onder protest heeft de curator meegewerkt aan een overdracht waarbij de bank ca. € 177.000,-- heeft ontvangen voor royement van haar hypotheek.*

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.

Verslag 7, 8 Op dit moment heeft de curator een bedrag getoucheerd van € 3.866,06. Er bestaat nog discussie of de bank als eerste hypotheekhoudster wel terecht het totaalbedrag kon vorderen, dat zij heeft gevorderd en ontvangen. In eerste instantie had de bank namelijk aangegeven royement te zullen verlenen tegen ontvangst van ca. € 172.000,-- en nadat de curator had aangegeven dit bedrag te hoog te vinden omdat er met een aantal administratieve posten rekening werd gehouden die niet verifieerbaar zijn en zelf uit te komen op een bedrag van ca. € 168.000,-- heeft de bank met terugwerkende kracht aanspraak gemaakt op een boeterentebepaling om ca. € 177.000,-- te vorderen. De curator beraadt zich over verdere stappen op dit punt.

Verslag 9 *De curator heeft zijn visie op de kwestie schriftelijk voorgelegd aan de rechter-commissaris en is in afwachting op een inhoudelijke reactie.*

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.

Verslag 7 Naast de website beschikt failliet over de handelsnaam Stadsherstel Leeuwarden, welke verkocht is.

Verslag 7 3.12 Verkoopopbrengst : € 500,--

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

4.1 Omvang debiteuren :

Verslag 4 Afgesloten, verwezen wordt naar de eerste drie verslagen.

5. Bank/Zekerheden

Verslag 9 *Afgesloten, verwezen wordt naar de verslagen 1 t/m 7.*

6. Doorstart/voortzetten

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

7. Rechtmatigheid

Verslag 4 Afgesloten, verwezen wordt naar de eerste drie verslagen.

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : nog niet bekend
- 8.2 Pref. vordering van de fiscus :
Verslag 2 Tot op heden heeft de fiscus een vordering ingediend van € 318.007,--.
- 8.3 Pref. vordering van het UWV : niet van toepassing
- Verslag 7 8.4 Andere preferente crediteuren : Hef: € 800,12
- Verslag 7 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 7
- Verslag 7 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 56.403,21
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :
Verslag 1, 2 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 :
Verslag 1, 2 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.
- Verslag 6 De curator streeft naar een verkoop en overdracht van het appartement in de komende verslagperiode en aansluitend afwikkeling van het faillissement.
- Verslag 7, 8 De curator beraadt zich over de vraag of hij nog stappen jegens de bank onderneemt in verband met de afwikkeling van de verkoop van het appartement. De curator zal hier in het komende kwartaal een definitief standpunt over innemen.

Verslag 9 De curator zal met de rechter-commissaris overleg voeren over de kwestie.

10.2 Plan van aanpak :

Verslag 1, 2 De curator richt zich op de verkoop van het onroerend goed, beoordeling van de mogelijke claim en beoordeling van de periode voor faillissement.

Verslag 6, 7, 8, 9 Verwezen wordt naar paragraaf 10.1

10.3 Indiening volgend verslag : over drie maanden.

Leeuwarden, 6 november 2013

W.M. Sturms,
curator