

Gegevens failliet	:	de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <u>Bemaco Onroerend Goed B.V.</u> , statutair gevestigd en kantoorhoudende te (6691 EE) Gendt aan het adres Langstraat 287, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Arnhem onder nummer 10023134
Faillissementsnummer	:	F.05/11/632
Datum uitspraak	:	13 december 2011
Curator	:	mr. S.J.B. Drijber
R-C	:	mr. S. Boot (voorheen mr. A.M.P.T. Blokhuis)
Activiteiten onderneming	:	Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte). Handel in eigen onroerend goed. Het verhuren en beheren alsmede aan- en verkoop van onroerende zaken. Het deelnemen in en/of fuseren met en de directie voeren in andere ondernemingen met een soortgelijk of aanverwant doel
Personeel	:	0
Verslagperiode	:	25 april tot en met 16 oktober 2023
Bestede uren verslagperiode	:	15 uur en 25 minuten
Bestede uren totaal	:	379 uur en 50 minuten
Boedelsaldo	:	€ 71.165,08

3. Activa

3.1 Verkoopopbrengst Huissen

In de afgelopen verslagperiode heeft verkoop en levering van de aan Bemaco Onroerend Goed B.V. (hierna: 'Bemaco OG') toebehorende onroerende zaak, een woning aan het adres Karstraat 43 te Huissen, plaatsgevonden. De opbrengst van de verkoop is toegekomen aan de hypotheekhouder, ING Bank N.V. De boedel heeft een boedelbijdrage op de boedelrekening ontvangen. De kwestie is daarmee afgewikkeld.

3.2 *Verkoopopbrengst Gendt*

Bemaco OG heeft tevens een onroerende zaak – een stuk grond - in eigendom aan de Galgendaal in Gendt. De waarde van het betreffende perceel is ooit in opdracht van ING getaxeerd op circa € 10.000,--.

Inmiddels is het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd en zou er sprake zijn van een bouwkwavel. De curator is in gesprek met partijen om het perceel te verkopen.

Indien het stuk grond wordt verkocht, zal de opbrengst hiervan – minus een boedelbijdrage – eveneens toekomen aan de hypotheekhouder, ING Bank N.V.

In de afgelopen verslagperiode hebben diverse gesprekken met de gemeente, een makelaar en de ING Bank plaatsgevonden met betrekking tot het perceel te Gendt. Bezien zal worden of er mogelijk een uitruil kan plaatsvinden tussen enerzijds het beëindigen van de erfdienstbaarheden en anderzijds het afgeven van bouwrechten op het perceel. Aan de ING Bank NV (hypotheekhouder) is voorgesteld om een afwijkende boedelbijdrage af te spreken gezien de bovenmatige inspanningen van de curator.

Verslag 15: De curator heeft binnen de afwikkeling van het faillissement van Bemaco Onroerend Goed meerdere besprekingen gevoerd met betrekking tot de verkoop van een stuk grond. De Gemeente Lingewaard heeft het voornemen het bestemmingsplan te wijzigen, hiervoor is het Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan opgesteld. In de Reactienota Zienswijzen wordt nader ingegaan op de aanpassingen die met betrekking tot het te verkopen perceel zijn doorgevoerd. Het bestemmingsplan als ook de Reactienota zullen in de komende verslagperiode in de Gemeenteraad worden besproken en vastgesteld.

Verslag 16: Het bestemmingsplan als ook de Reactienota is in de afgelopen verslagperiode in de Raad van de Gemeente Lingewaard vastgesteld. Op onderdelen kunnen enkele omwonenden zich echter niet verenigen met dit

vaststellingsbesluit. Zij zijn inmiddels een procedure gestart bij de Raad van State.

Verslag 17: De procedure bij de Raad van State loopt nog en wordt verder afgewacht.

Verslag 18: De procedure bij de Raad van State is afgerond, waarmee het bestemmingsplan definitief is geworden. Door de wijziging van het bestemmingsplan is de bestemming veranderd en is nu sprake van een bouwkaavel, wat aanzienlijk waarde vermeerderend is. De curator zal samen met de eigenaar van het naastgelegen perceel het betreffende onroerend goed te koop aanbieden aan een geïnteresseerde partij. Met ING Bank N.V. is een boedelbijdrage van 25% overeengekomen. Het is op dit moment nog niet duidelijk wanneer het onroerend goed daadwerkelijk zal worden verkocht en geleverd.

Verslag 19: In de afgelopen verslagperiode heeft de curator samen met de eigenaar van het naastgelegen perceel het betreffende onroerend goed te koop aangeboden en er heeft zich een geïnteresseerde gemeld. Inmiddels is de koopovereenkomst tot stand gekomen. De ING Bank (hypotheekhouder) is akkoord. De curator heeft toestemming verkregen van de rechter-commissaris. De levering zal eind mei 2021 plaatsvinden.

Verslag 20: Het perceel is inmiddels overgedragen. De notaris heeft de volledige koopsom ad € 50.000 op de boedelrekening van de curator betaald. In verband met de positie van ING als separatist en de afspraak omtrent de boedelbijdrage van 25%, heeft ING (respectievelijk Vesting Finance) een vordering op de boedel van € 37.500. De curator zal deze boedelschuld aan ING / Vesting Finance betalen indien zal blijken dat de boedel toereikend zal zijn om alle boedelschulden te betalen.

Vesting Finance heeft de rechter-commissaris verzocht ex artikel 69 Fw om de curator te bevelen om € 37.500 aan Vesting Finance over te maken. De curator heeft daarop aangegeven dat het verzoek moet worden afgewezen omdat artikel 69 FW niet bedoeld is voor dergelijke individuele verzoeken van

schuldeisers, en dat de boedelschuld zal worden betaald indien zal blijken dat de boedel toereikend zal zijn om alle boedelschulden te betalen. De curator is nog in afwachting van een beslissing van de rechter-commissaris op het verzoek.

Verslag 21: De rechter-commissaris heeft het verzoek van Vesting Finance afgewezen.

Verslag 23: Nu gebleken is dat de boedel toereikend is om alle boedelschulden te kunnen voldoen, is de afgelopen verslagperiode het bedrag ad € 37.500 betaald aan ING / Vesting Finance.

Verslag 16: Voorts is in de afgelopen verslagperiode aan de curator verzocht alsnog mee te werken danwel uitvoering te geven aan de verkoop van een stuk grond (weg) in Gendt aan de Gemeente Lingewaard. Dit zou gaan om een verkoopovereenkomst van voor datum faillissement. De levering van het stuk grond heeft destijds niet plaatsgevonden. De komende verslagperiode zal bezien worden of en hoe hier uitvoering aan gegeven moet worden.

Verslag 17: De Gemeente Lingewaard heeft in de afgelopen verslagperiode aangegeven geen interesse meer te hebben betreffende de aankoop van het stuk grond (weg).

Verslag 18: Er hebben zich nog geen andere geïnteresseerden bij de curator gemeld. De curator zal nog bezien op welke wijze dit actief te gelde kan worden gemaakt.

Verslag 19: De curator zal nog een koper zoeken voor voornoemd actief.

Verslag 20: Er is nog geen koper voor de weg in beeld.

Verslag 21: De curator is in gesprek met een potentiële koper.

Verslag 22: De curator heeft een partij bereid gevonden om het stuk grond in Gendt om niet over te nemen. De kosten in verband met de overdracht zullen door de koper worden betaald.

Verslag 23: De overdracht van het stuk grond in Gendt heeft nog niet plaatsgevonden.

Verslag 24: Als gevolg van het voorkeursrecht van de Gemeente Lingewaard tot koop van het stukje grond in Gendt, is het betreffende perceel grond overgedragen aan de gemeente Lingewaard. Overeengekomen is dat de beperkte kosten (€ 889) van de overdracht voor rekening komen van de boedel. De akte van levering is inmiddels bij de notaris gepasseerd.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

De vordering van ING Bank N.V. bedraagt circa € 4,2 miljoen. De opbrengsten uit de verschillende onroerende zaken komen ING bank N.V. ten goede en dienen aldus nog op haar vordering in mindering te worden gebracht. De uiteindelijke vordering van ING Bank N.V. dient nog te worden vastgesteld.

Verslag 19: De ING Bank N.V. heeft in de afgelopen verslagperiode haar vordering bijgesteld. Op dit moment bedraagt de vordering € 1.889.656,96.

5.2 Separatistenpositie

ING Bank N.V. valt aan te merken als separatist.

Met ING Bank N.V. is afgesproken dat de curator de verkoop van de panden ter hand neemt tegen een boedelbijdrage van 1,5% van de opbrengst, tenzij er afwijkende afspraken zijn gemaakt.

5.3 Boedelbijdragen

Ter zake de verkoop van de onroerende zaak aan de Karstraat 43 te Huissen is een boedelbijdrage van € 3.025,-- op de boedelrekening ontvangen.

Het totaalbedrag dat aan boedelbijdrage zal worden ontvangen, is nog onbekend; een en ander is afhankelijk van de verkoopprijs van de diverse onroerende zaken.

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft de administratie van Bemaco OG - in combinatie met de andere aan haar gelieerde en gefailleerde vennootschappen - onderzocht. De administratie geeft geen aanleiding voor nader onderzoek.

7.2 Paulianeus handelen

Er is niet gebleken van paulianeus handelen.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Er zijn geen boedelvorderingen bij de curator ingediend.

Verslag 20: ING / Vesting Finance heeft een boedelvordering van € 37.500 in verband met de verkoop van een stuk grond (zie eerder dit verslag)

Verslag 23: De boedelvordering van ING / Vesting Finance van € 37.500 is door de boedel voldaan.

Er is geen andere boedelschuld dan het salaris curator.

8.2 Preferente vordering van de fiscus

Door de Belastingdienst zijn diverse preferente vorderingen aangemeld, totaal ten bedrage van € 74.863,--.

8.3 Preferente vordering van UWV

Niet van toepassing.

8.4 Andere preferente crediteuren

Niet van toepassing.

8.5 *Aantal concurrente crediteuren*

Zeven crediteuren hebben een concurrente vordering bij de curator aangemeld.

Verslag 19: Er hebben zich acht crediteuren met een concurrente vordering bij de curator gemeld. De ING Bank N.V. is thans in het totaal opgenomen.

8.6 *Bedrag concurrente crediteuren*

Het totaalbedrag aan concurrente vorderingen beloopt € 45.988,08. Hierbij zij opgemerkt dat de vordering van ING Bank N.V. hierin nog niet is opgenomen.

Verslag 19: Het totaal bedrag aan concurrente vorderingen beloopt – inclusief de vordering van de ING Bank N.V. – € 1.935.645,04.

8.7 *Verwachte wijze van afwikkeling*

Naar verwachting opheffing wegens gebrek aan baten.

Verslag 18: Het is de verwachting dat in ieder geval een uitkering aan de preferente crediteur kan worden gedaan.

10. Overig

10.1 *Termijn afwikkeling faillissement*

Voor de afwikkeling van het faillissement is de curator afhankelijk van afwikkeling van alle onroerendgoedtransacties. Een indicatie voor de termijn waarbinnen het faillissement zal worden afgewikkeld, kan derhalve niet worden gegeven.

Verslag 24: De curator zal de rechter-commissaris verzoeken dit faillissement bij de rechtbank voor te dragen voor een vereenvoudigde afwikkeling zonder dat er een verificatievergadering zal plaatsvinden. Wanneer het salaris van de curator is vastgesteld, het financieel eindverslag zal zijn goedgekeurd en de uitdelingslijst verbindend is geworden, zal de curator over gaan tot betaling van de boedelschulden en een gedeeltelijke uitdeling aan de preferente schuldeiser.

10.2 Plan van aanpak

Verslag 17: De ontwikkelingen met betrekking tot de procedure Raad van State zal verder worden afgewacht.

Verslag 18: De curator zal de resterende percelen te gelde proberen te maken.

Verslag 19: De verkoop van het laatste perceel is nog te realiseren.

Verslag 20: De verkoop van het laatste perceel (weg) is nog te realiseren.

Verslag 21: De verkoop van het laatste perceel (weg) is nog te realiseren.

Verslag 22: De overdracht van het laatste perceel aan derde effectueren.

Verslag 23: De curator is in afwachting van de overdracht van het laatste perceel.

Verslag 24: Alle onroerendgoedtransacties zijn afgewikkeld. Er zijn geen werkzaamheden meer te verrichten.

10.3 Indiening volgend verslag

Dit verslag is eindverslag.

Velp, 16 oktober 2023

mr. S.J.B. Drijber,
curator

Drijber en Partners B.V.

Hoofdstraat 26

6881 TH VELP (Gld.)

I: www.drijberpartners.nl

E: info@drijberpartners.nl

Belangrijke opmerking!

Aan dit openbaar verslag kunnen door derden geen rechten worden ontleend. Het verslag is bedoeld om derden te informeren over de voortgang van het faillissement met betrekking tot die aspecten, waarvan de curator meent dat bepaalde informatie in dit stadium openbaar gemaakt kan worden. Aangaande die informatie heeft de curator getracht een en ander zo zorgvuldig mogelijk te formuleren, doch de lezer dient zich te realiseren dat sommige informatie bewust dan wel onbewust door de curator niet kan zijn weergegeven.