

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	23-05-2026
Insolventienummer	F.03/25/282
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000474964:F001
Datum uitspraak	28-10-2025

R-C	mr. F.J.F. Gerard
Curator	mr E.Ph. Roelofs

Algemene gegevens

Naam onderneming

INTRADA GROUP NEDERLAND B.V.

25-11-2025



Gegevens onderneming

statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (6411 HK) Heerlen
aan het Raadhuisplein nr. 18, Internetadres www.intrada-group.com

25-11-2025



Activiteiten onderneming

Volgens de gegevens KvK:

25-11-2025

SBI-code: 85591 - Bedrijfsopleiding en -training



SBI-code: 68120 - Projectontwikkeling

SBI-code 46461 - Groothandel in farmaceutische producten

SBI-code: 62100 - Ontwerpen van computerprogramma's

SBI-code: 62900 - Overige diensten op het gebied van informatietechnologie
en computer

SBI-code: 68110 - Handel in eigen onroerend goed

SBI-code: 68320 - Overige bemiddeling in en beheer van onroerend goed voor
een vast bedrag of op contractbasis

SBI-code 86992 - Preventieve zorg

SBI-code: 68203 - Verhuur en exploitatie van onroerend goed (niet van
woonruimte)

In de praktijk was er sprake van een onroerend goed BV waarin één pand zat.
Dit pand werd ter beschikking gesteld aan één of meerdere vennootschappen
voor de verhuur van woonruimte aan particulieren.

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Er zijn nog geen administratieve gegevens aangeleverd.

25-11-2025

 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

25-11-2025

 1

Toelichting

Volgens opgave van de bestuurder waren er geen werknemers in dienst.

Boedelsaldo

€ 13.016,30

25-11-2025

 1

€ 47.309,34

23-05-2026

 3

Verslagperiode

van

25-11-2025

28-10-2025

 1

t/m

25-11-2025

van

09-02-2026

26-11-2025

 2

t/m

9-2-2026

van

23-05-2026

10-2-2026

 3

t/m

22-5-2026

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	80 uur 5 min
2	63 uur 20 min
3	140 uur 50 min
totaal	284 uur 14 min

Toelichting bestede uren

De tijdsbesteding in dit faillissement heeft met name betrekking op de realisering van de verkoop van het onroerend goede van curanda. Een beleggingspand dat onderverdeeld is appartementen welke worden verhuurd aan particulieren.

Dienaangaande was voor faillissement een koopovereenkomst gesloten met een leveringsdatum in december 2025 met een partij die ik zal aanduiden als koper A. Koper A gaf aan af te willen nemen maar bleek daar in de daaropvolgende periode niet daadwerkelijk toe over te gaan ondanks sommaties van de boedel. Inmiddels heeft koper A aangegeven daartoe niet in staat te zijn en is de koopovereenkomst ontbonden. Koper A is aansprakelijk gesteld voor de schade van de boedel wegens niet nakoming. In overleg met de hypotheekhouder Domivest wordt gezocht naar een nieuwe koper. Daarbij is eerst getracht om tot een door koper A naar voren gebrachte partij tot een overeenkomst te komen onder vergelijkbare voorwaarden, waarmee de schade van de boedel (en daarmee de verantwoordelijkheid van Koper A) zou kunnen worden beperkt. Daarin leken partijen ver gevorderd, maar kortgeleden is deze nieuwe partij toch nog afgehaakt. Overleg vindt op dit moment plaats met andere gegadigden. Deze stagnatie in de verkoop en met name de levering van het pand aan een nieuwe exploitant heeft vergaande gevolgen.

Zoals aangeven, bevinden zich in het pand particuliere huurders. Deze zijn voor de levering van de voorzieningen aan het pand (zoals gas water en licht) afhankelijk van de verhuurder. Deze verhuurder is niet de boedel, maar een niet failliete dochtermaatschappij.

Op het moment dat het faillissement werd uitgesproken waren de voorzieningen gedeeltelijk afgesloten omdat de dochtermaatschappij haar verplichtingen niet was nagekomen. Met hulp koper A is dat probleem opgelost en zijn de aansluitingen hersteld doordat koper A als beoogd eigenaar de contracten op haar naam heeft laten zetten.

Inmiddels is gebleken dat ook koper A haar verplichtingen jegens de leveranciers niet is nagekomen en dreigt opnieuw afsluiting. Gezocht wordt naar alternatieve oplossingen.

Daarnaast was het probleem de huurder hun huur op grond van bestaande overeenkomsten voldeden aan voornoemde dochtermaatschappij en dus niet aan de boedel. Bij uitspreken van het faillissement zijn afspraken met deze partij gemaakt over de doorlopende exploitatie en het doorbetalen van huur aan de boedel. Deze partij is deze afspraken niet nagekomen. Er werden wel huren geïncasseerd, maar hieruit werden niet de lasten betaald om daaruit de noodzakelijke voorzieningen te kunnen betalen. Ook werden deze niet doorbetaald aan de boedel zoals was afgesproken.

Onder druk van een ingezette procedure en bankbeslagen heeft de verhuurder ingestemd met berichtgeving aan de huurders op grond waarvan vanaf april 2026 alleen nog bevrijdend huur kan worden betaald aan de

23-05-2026



3

boedel.

Omdat nog niet duidelijk is, op welk moment alsnog een verkoop kan plaatsvinden, wordt overwogen om formeel de exploitatie van het pand naar de boedel te trekken. Zodat uit de ontvangen huurbedragen en de lopende lasten kunnen worden voldaan. Waarmee rust kan worden gecreëerd tot het moment van daadwerkelijke verkoop. Daarvoor moet de boedel wel een goed beeld hebben van de lopende lasten. Omdat de informatievoorziening vanuit de zustermaatschappij gebrekkig is, wordt getracht om deze lasten zo goed mogelijk in kaart te brengen voordat op dit punt een verzoek wordt voorgelegd aan de rechter-commissaris.

Daarnaast spelen vanaf het faillissement problemen met de gemeente Heerlen, omdat de verhuurder een aantal verplichtingen niet was nagekomen. Dat heeft met name betrekking op de brandmeldingsinstallatie en de brandwerende schermen. De gemeente heeft gedreigd met bestuursdwang. In overleg met de gemeente en een tweetal gespecialiseerde bedrijven wordt getracht om deze problemen tijdig op te lossen.

Verder spelen problemen rond de huurnummering, wat voor de huurders vervelende gevolgen kan hebben (BAG registratie). Ook hier wordt getracht om deze problemen in overleg met de gemeente op te lossen.

Uit het voorgaande volgt dat het niet nakomen door de oorspronkelijk koper van de koopovereenkomst voor de boedel een veelvoud aan werkzaamheden heeft meegebracht.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder en bestuurder:

25-11-2025

Naam IDSG Holding B.V.

 1

Bezoekadres Raadhuisplein 18, 6411 HK Heerlen

Ingeschreven onder KvK-nummer 76341127

Enig aandeelhouder en bestuurder van IDSG Holding BV sedert 08-11-2019 (datum registratie: 11-11-2019):

Bestuurder van IDSG Holding BV is de heer Willis, George Hendrikus Thomas. Geboortedatum 30-07-2001

Geschiedenis:

08-11-2019 oprichting George Beheer BV

03-03-2020 George Beheer BV richt Short Stay BV op

23-06-2021 George Beheer BV wordt IDSG BV

23-06-2021 Short Stay BV wordt Intrada Group Nederland BV

21-12-2021 IDSG BV wordt IDSG Holding BV

Verder is nog van belang dat IDSG Holding BV aandeelhouder bestuurder is van Raadhuisplein 18 BV (KvK 93179693). Bestuurder van deze BV is eveneens de heer Willis, George Hendrikus Thomas. Dit is van belang omdat de huurovereenkomsten met particulieren in 2025 door deze vennootschap

zouden zijn afgesloten (volgens tijdelijk beheerder Stichting Beheer Dergengelden Noa). De overeenkomsten zelf heeft de curator echter nog niet ontvangen.

Wel is duidelijk dat er geen verhuurovereenkomsten zijn afgesloten op naam van curanda, maar wel via:

IDSG Group (KvK 84853239). Curanda is zowel 100% aandeelhouder van deze vennootschap als bestuurder. Dit bestuur wordt op dit moment nog vertegenwoordigd door IDSG Holding BV en daarmee de heer Willis, George Hendrikus Thomas. Gelet op de positie van aandeelhouder heeft de boedel de mogelijkheid om de huidige bestuurder te ontslaan. Gelet op het feit dat er nog een hoger beroep loopt tegen het faillissement van Intrada Group Nederland BV, is daartoe nog niet besloten. Mocht het faillissement in stand blijven dan zal daar opnieuw naar moeten worden gekeken. De noodzaak om een andere bestuurder aan te stellen zal in dat geval mede afhankelijk zijn van de medewerking van het huidige bestuur tot dat moment en de vraag of de verkoop van het onroerend goed doorgaat. In dat laatste geval zal er geen sprake meer zijn van verdere exploitatie aan de orde zijn, maar is liquidatie van deze dochter (al dan niet via een faillissement). Daarover zal de curator op dat moment in overleg treden met de rechter-commissaris.

Verder is van belang om te melden dat de contacten met de de bestuurder bijna volledig via zijn vader David Willis plaatsvinden. Ook van derden begrijp ik, dat ook voor faillissement de heer David Willis als de daadwerkelijke vertegenwoordiger van curanda werd gezien. In mijn verslag spreek hieronder gemakshalve steeds over de "bestuurder" of de heer "Willis". Nagenoeg steeds gaat het daarbij echter steeds om de heer David Willis.

1.2 Lopende procedures

Voor faillissement heeft curanda verzet ingesteld tegen een vonnis gewezen tegen haar. De oorspronkelijk eisende partij is NOA B.V.

25-11-2025

 1

De bestuurder is in beroep gekomen tegen het vonnis waarbij het faillissement van curanda is uitgesproken.

1.3 Verzekeringen

De vennootschap heeft geen lopende verzekeringen. Wel heeft de beheerder van het onroerend goed IDSG Group BV, aan de curator bevestigd dat de opstal van het onroerend goed is verzekerd.

25-11-2025

 1

1.4 Huur

Deze situatie is in onderzoek. In het pand bevinden zich huurders. Inmiddels is gebleken dat deze particulieren geen huurovereenkomst hebben met curanda, maar met IDSG Group BV danwel Raadhuisplein 18 BV. De heer Willis stelt wel dat de opbrengsten van de verhuur aan curanda toekomen. Op dit moment is echter nog niet duidelijk, wat in dat kader de juridische verhouding tussen curanda en IDSG Group BV dan wel Raadhuisplein 18 BV is op grond waarvan deze partijen gerechtigd zouden zijn geweest om het onroerend goed namens zichzelf te verhuren.

Om geen onnodige onrust bij de bewoners te creëren is deze situatie vooralsnog gedoogd. Daarbij speelt een rol dat de bestuurder beroep heeft ingesteld tegen het uitgesproken faillissement. Dat beroep dient op 2 december 2025 bij het hof in Amsterdam. Daarnaast is er voor faillissement een verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot het onroerend goed, op grond waarvan het onroerend goed zou moeten worden geleverd op 11 december 2025. De curator is nog aan het onderzoeken of nakoming van deze overeenkomst in het belang van de boedel is, maar houdt daar op dit moment wel rekening mee.

25-11-2025



1.5 Oorzaak faillissement

De bestuurder geeft aan dat er problemen zijn ontstaan in de periode tussen januari en september 2025 waarin het beheer is overgedragen aan Stichting Beheer Derdengelden NOA. Partijen hebben discussie over de afwikkeling daarvan. Een en ander is nog in onderzoek bij de curator. Duidelijk is inmiddels wel, dat al voor de start van het beheer door St. Beheer Derdengelden NOA er sprake was van financiële problemen. Verder lijkt het erop dat met een aantal partijen ten bate van de financiering van curanda afspraken zijn gemaakt, welke dermate hoge lasten met zich meebrachten, dat deze niet uit de lopende exploitatie hadden kunnen worden voldaan. Daarbij is vooralsnog niet helder welke afwegingen er door de bestuurder zijn gemaakt en hoe deze geleende gelden zijn besteed.

25-11-2025



2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

25-11-2025

 1

Toelichting

Volgens de bestuurder zijn er geen personeelsleden in dienst geweest. Er heeft zich ook niemand bij de boedel gemeld.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

25-11-2025

 1

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Bedrijfspand Raadhuisplein 18 Heerlen			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Er ligt op dit moment een koopovereenkomst voor welke gesloten is voor faillissement met een verkoopprijs van €5.300.000. De curator heeft een taxateur ingeschakeld om te kunnen bepalen of verkoop voor deze prijs in het belang van de boedel is. De opname door de taxateur heeft op 19 november 2025 plaatsgevonden. De taxateur streeft ernaar om zijn rapport voor het einde van november uit te brengen. Daarna zal de curator zich tot de rechter-commissaris wenden.

25-11-2025

 1

Met toestemming van de rechter-commissaris heeft de boedel de Koper laten weten de koopovereenkomst van 13 oktober 2025 gestand te doen.

09-02-2026

 2

De oorspronkelijke leveringsdatum was 15 december 2025. De Koper gaf aan, dat het gelet op de decemberdrukte niet mogelijk was om een notaris te vinden die het transport tijdig kon uitvoeren.

Ook in januari 2026 gaf de Koper aan dat het transport nog niet kon worden gepland. Mede omdat er nog een taxatie zou moeten plaatsvinden in verband met de overdrachtsbelasting.

Eind januari 2026 gaf de Koper aan dat zijn compagnon zich had teruggetrokken. De Koper bevestigde daarnaast nog altijd de overeenkomst te willen nakomen. Daartoe werd een alternatief afwikkelingstraject neergelegd bij Dominvest BV (financier van curanda en belangrijkste schuldeiser). Bij deze afwikkeling zou niet het onroerend goed worden gekocht, maar de aandelen in curanda. Dezelfde week liet Dominvest weten de voorgelegde oplossing niet haalbaar te achten. Hetgeen overigens overeenkwam met het standpunt van de boedel. Wel liet Dominvest weten open voor een financieringsverzoek van de Koper.

De Koper heeft de boedel laten weten een dergelijk verzoek via zijn financieel adviseur bij Dominvest te zullen indienen. Dominvest heeft op 9 februari 2026 bevestigd dat hierover contact loopt met de Koper.

Aangezien de afwikkeling van deze koopovereenkomst in het belang van de boedel is en Dominvest bereid is dit traject met de Koper in te gaan, is de koopovereenkomst door de boedel vooralsnog niet ontbonden. Gelet op de doorlopende renteverplichtingen is de Koper wel al aansprakelijk gesteld voor de schade aan de zijde van de boedel.

Daarnaast levert deze situatie een aantal praktische problemen op. Eerder is al gewezen op de situatie van de huurders. Zolang de overdracht nog niet is gerealiseerd, zijn zij nog gebonden aan IDSG Group als verhuurder. Zij zijn dan ook afhankelijk van IDSG Group voor de nakoming van de verhuurdersverplichtingen.

Op verschillende punten blijft IDSG Group echter als verhuurder in gebreke. Zo bleek IDSG Group vanaf medio oktober 2025 niet in staat om te zorgen voor levering van warm water in het pand. Dat probleem is inmiddels opgelost, doordat de Koper alsnog voor de aansluiting heeft zorggedragen en ook de kosten daarvan draagt.

Verder heeft de gemeente Heerlen verhuurder IDSG Group gewezen op problemen met onder andere de BMI. IDSG heeft deze problemen aanvankelijk zelf met de gemeente opgelost. Inmiddels wordt van de zijde van IDSG Group echter niet meer op verzoeken gereageerd. De boedel heeft daarom zelf Perfect Preventie in kaart laten brengen wat de openstaande punten inzake de BMI zijn. Daarvoor heeft Perfect Preventie inmiddels een offerte uitgebracht. Omdat de gemeente erop aandringt dat deze punten ook op korte termijn worden aangepakt, is de Koper gevraagd om de kosten van Prefect Preventie voor te schieten. Dat heeft de Koper bevestigd aan Perfect Preventie zodat deze punten verder kunnen worden aangepakt.

Dominvest heeft de boedel laten weten geen langer uitstel van de uitvoering van de koopovereenkomst van 13 oktober 2025 te willen accepteren. Uit berichten van de koper volgde overigens ook, dat deze geen mogelijkheden meer zag om tot uitvoering te komen. De boedel had dan ook geen andere keuze dan om de koopovereenkomst te ontbinden en de koper aansprakelijk te stellen voor eventuele schade als gevolg daarvan.

Door deze koper was, ter voorkoming van verdere schade, een andere koper naar voren geschoven met de intentie om onder dezelfde voorwaarden te kopen. Hoewel dit traject veelbelovend leek, heeft deze partij inmiddels laten weten van de koop af te zien.

23-05-2026

 **3**

Gelet daarop is de boedel in overleg met andere partijen om alsnog tot een verkoop te komen.

Het uitblijven van de verkoop levert tal van praktische problemen op. Dit is al eerder in dit verslag toegelicht. Zie onder "toelichting besteding uren" bij "algemene gegevens".

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er zijn geen andere bedrijfsmiddelen.

25-11-2025

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

25-11-2025

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Er zijn geen voorraden.

25-11-2025

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Curanda is 100% aandeelhouder van IDSG Group BV. Vooralsnog is niet duidelijk of deze aandelen enige waarde hebben. Van belang is in ieder geval om nader onderzoek te doen naar de geldstromen (huurinkomsten) die via deze vennootschap zijn gelopen. Vooralsnog is daarop nog onvoldoende zicht. Er zijn door IDSG Group enige bankafschriften aangeleverd, maar deze zijn niet volledig. Bovendien ontbreekt een overzichtelijke boekhouding.

25-11-2025

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
--------------	--------	-----------	--------------

Huur		€ 52.888,02	
------	--	-------------	--

totaal	€ 0,00	€ 52.888,02	€ 0,00
---------------	--------	-------------	--------

Toelichting debiteuren

Zoals eerder aangegeven geeft is er sprake van huurovereenkomsten met particulieren tussen de huidige beheerder IDSG Group BV (en naar verluid ook met Raadhuisplein 18 BV) en particulieren. Volgens de bestuurder komt de netto huuropbrengst (na aftrek van kosten) aan curanda toe. De afspraken daarover zijn klaarblijkelijk niet op schrift vastgelegd. Er is in ieder geval niet gebleken van een huurovereenkomst op grond waarvan de genoemde vennootschappen zelfstandig tot verhuur van het onroerend goed over mochten gaan. Een en ander is nog verder in onderzoek. Inmiddels is door IDSG Group BV een bedrag aan de boedel doorbetaald van € 13.016,30.

25-11-2025



Rond deze verhuur doen zich overigens allerlei problemen voor. De meest urgente is dat de verwarming voor de huurder is afgesloten. De beheerder (de heer Willis namens IDSG Group BV)heeft vanaf het begin aangegeven dit spoedig te zullen oplossen, maar dat is niet gebeurd. Inmiddels heeft de beheerder contact opgenomen met de beoogd koper van het onroerend goed. Deze heeft aangegeven, omdat dit de beheerder niet lukt, zelf de aansluiting te regelen. De leverancier - Ennatuurlijk- heeft aangegeven daaraan te willen meewerken.

Daarnaast heeft ook de gemeente Heerlen zich vorige week gemeld. De gemeente gaf aan bestuursdwang te overwegen omdat - ondanks eerdere toezeggingen van de bestuurder- een aantal maatregelen inzake de brandveiligheid en de koudwatervoorziening nog niet zouden zijn geregeld. De bestuurder geeft aan dat de brandveiligheid niet in geding is en dat de brandweer juist het pand heeft vrijgegeven voor bewoning. Hetgeen de gemeente voor zover bekend niet betwist. Wel zouden er nog een aantal brandmelders op het huidige alarm moeten worden aangesloten. Dat zou worden geregeld. De koudwatervoorziening is bedoelt voor de koeling van het pand. Wat dus op dit moment niet urgent lijkt. Bovendien is volgens de bestuurder alleen noodzakelijk dat er een printplaat wordt vervangen, dan zou ook dat opgelost zijn.

Met de bestuurder en de beoogd koper is deze week een bespreking gepland om dit door te nemen. Daarna zal teruggekoppeld worden met de gemeente. Met de gemeente is besproken dat een nieuwe afspraak voor een controle zal worden ingepland om te bezien of de onvolkomenheden zijn opgelost.

Na de eerste doorbetaling van huur, hebben er door de bestuurders geen verdere doorbetalingen van huur meer plaats gevonden. Door de heren Willis zijn de afspraken hierover, ondanks herhaaldelijke sommaties, niet nagekomen. Inmiddels is gebleken dat zij vanaf medio december 2025 geen bestuurder meer zijn van IDSG Group BV. Met toestemming van de rechter commissaris is inmiddels conservatoir beslag gelegd op de bankrekening van IDSG Group. Ook zijn de huurders middels een brief van de curator van de situatie op de hoogte gesteld. Daarbij is er met name op gewezen op welke wijze zij hun betalingen bevrijdend kunnen verrichten. Namelijk op de wijze zoals in hun huurcontract staat vermeld (betaling per bank en dus niet contant) dan wel op de boedelrekening.

09-02-2026



Onder druk van een procedure en beslagleggingen heeft IDSG Group BV ingestemd met het doen van een mededeling aan de huurders om de huren vanaf april 2026 alleen nog te voldoen op de boedelrekening. Dat betekent dat in ieder geval een belangrijk deel van de huren op dit moment ook bij de boedel binnen komt.

23-05-2026



Dit geeft basis voor de boedel om te onderzoeken of het mogelijk is om, zolang het pand nog niet is verkocht, de leveranties van de nutsvoorzieningen via de boedel te laten lopen, zodat deze voorzieningen zeker kunnen worden gesteld ten behoeve van de huurders. De verwachting is dat dienaangaande op korte termijn een voorstel kan worden voorgelegd aan de rechter-commissaris.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Gelet op de onduidelijke situatie voor de huurders en de discussies met de verhuurder kost het incasseren van huur relatief veel tijd. Mede ook omdat er sprake is van particuliere huurders met vaak hun eigen specifieke problematiek. Daarin wordt de boedel overigens bijgestaan door de huismeester in het pand, die ervoor zorgt dat zoveel mogelijk werk bij de boedel uit handen wordt genomen.

23-05-2026



5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 4.576.000,00

25-11-2025



Toelichting vordering van bank(en)

Betreft een vordering van Domivest BV in verband met de financiering van het pand. Zij heeft hiervoor een recht van eerste hypotheek op het pand. Curanda is ten opzichte van Domivest in verzuim in het naleven van de verplichtingen uit de lening overeenkomst. Een formele opzegging heeft als in januari 2025 plaatsgevonden. Domivest is echter bereid om de onderhandse verkoop af te wachten zoals eerder beschreven.

€ 4.576.000,00

09-02-2026



Toelichting vordering van bank(en)

Vordering betreft de situatie tot 1 december 2025. Daarna loopt de rente vordering op met € 21.045,04 per maand.

5.2 Leasecontracten

Voor zover bekend lopen er geen leaseovereenkomsten

25-11-2025



5.3 Beschrijving zekerheden

Dominvest heeft een recht van eerste hypotheek op het pand.

25-11-2025



5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor.

25-11-2025



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Voor zover bekend is daarvan in dit geval geen sprake.

25-11-2025



5.6 Retentierechten

N.v.t.

25-11-2025



5.7 Reclamerechten

N.v.t.

25-11-2025



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

25-11-2025



Indien tot verkoop wordt besloten zal er geen boedelbijdrage zijn, omdat de beoogde verkoopprijs de schuld aan Dominvest ver overtreft.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Formeel is er geen sprake van voorzetting van de exploitatie. Dit omdat curanda ten aanzien van de verhuur die in haar pand plaatsvindt geen huurovereenkomsten heeft gesloten. Wel is er sprake van een beheerovereenkomst met IDSG Group BV. Uit praktisch oogpunt is ervoor gekozen deze situatie te gedogen in verband met het hoger beroep tegen de faillissementsverklaring en de voorgenomen verkoop welke beiden op korte termijn zijn gepland. Mocht het faillissement gehandhaafd blijven, maar de verkoop toch niet doorgaan, dan is het zinvol om te kijken naar verder te nemen stappen. In dat geval zal de curator zich tot de rechter-commissaris wenden om de situatie nader te bespreken.

25-11-2025

 1

■ Zoals hiervoor in het verslag is gemeld, verwacht de curator op korte termijn een verzoek op dit punt bij de rechter-commissaris te gaan neerleggen.

23-05-2026

 3

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Er is ondanks verzoeken nog geen boekhouding aangeleverd.

25-11-2025

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

Er zijn geen jaarrekeningen gedeponneerd. Voor zover bekend zijn er sinds de oprichting in maart 2020 ook geen jaarrekeningen opgemaakt.

25-11-2025

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

25-11-2025

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

De stortingsverplichting bedroeg op grond van het aandeelhoudersregister € 12,= het is onduidelijk of hieraan is voldaan.

25-11-2025

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

25-11-2025

 1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

25-11-2025

 1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 14.153,00

25-11-2025

 1

€ 15.903,00

23-05-2026

 3

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 4.577.750,00

25-11-2025

 1

Toelichting

Betreft hypotheekhouder Dominvest ad € 4.576.000,00
aanvraagkosten Koole ad € 1.750

€ 24.476,42

09-02-2026

 2

Toelichting

Betreft BsGW

8.5 Aantal concurrente crediteuren

10

25-11-2025

 1

13

09-02-2026

 2

15

23-05-2026

 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 1.129.313,00

25-11-2025

 1

Toelichting

Daarnaast houdt de boedel nog rekening met een vordering van een beslaglegger op het onroerend goed welke blijkt uit het kadaster ad € 75.117,=. Deze vordering is echter nog niet ingediend.

Over een deel van de vorderingen bestaat discussie.

€ 1.222.753,83

09-02-2026

 2

€ 1.325.225,59

23-05-2026

 3

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

A: Er is voor faillissement namens curanda verzet ingesteld tegen een vonnis van de rechtbank Rotterdam van 23 juli 2025, gewezen op een vordering van Noa BV. De verwachting is dat deze procedure door de rechtbank in verband met het faillissement zal worden geschorst.

25-11-2025



B: Daarnaast heeft de bestuurder beroep ingesteld tegen het vonnis waarbij curanda in staat van faillissement is verklaard. De mondelinge behandeling is gepland op 2 december 2025 bij het hof te Amsterdam.

C: Procedure tegen IDSG Group in verband met het niet nakomen van afspraken met de boedel, met ten aanzien van het doorbetalen van de huurinkomsten van het pand Raadhuisplein 18 te Heerlen.

09-02-2026



9.2 Aard procedures

A: een tegen curanda ingestelde vordering

25-11-2025

B: hoger beroep tegen de faillietverklaring.



C: Incassoprocedure en conservatoir beslag te laste van IDSG Group BV

09-02-2026



9.3 Stand procedures

A: Verzet is ingesteld, voortgangsbepaling rechtbank wordt afgewacht. Naar verwachting zal er worden geschorst.

25-11-2025



B: zitting op 2 december 2025.

B: Bestuurder heeft het hoger beroep ingetrokken en faillissement is dus definitief.

09-02-2026



C: Beslag is gelegd op bankrekening IDSG Group, dagvaarding wordt voorbereid.

C: dagvaarding is uitgebracht tegen 23 september 2026. De dagvaarding is gelet op de laatste ontwikkelingen nog niet aangebracht.

23-05-2026



9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Op 2 december 2025 dient het hoger beroep van de bestuurder tegen het uitgesproken faillissement in Amsterdam.

25-11-2025



In overleg met hypotheekhouder Dominvest en de bestuurder is besloten om te onderzoeken of nakoming van de voor het faillissement gesloten koopovereenkomst in het belang van de boedel is. De boedel is in afwachting van het taxatierapport en zal zich vervolgens wenden tot rechter commissaris.

Verder wordt getracht om de exploitatie, met name de relaties tussen de huurders en gemeente Heerlen met de huidige beheerder, in goede banen te leiden. Omdat zulks met zicht op de mogelijke verkoop ook in het belang van de boedel is. Hierover is ook verder overleg met de potentiële koper over ingepland.

Daarnaast wordt de inventarisatie voorgezet. Er staan er richting de bestuurder nog altijd veel vragen open. Deze wordt regelmatig aangespoord om hierop te antwoorden. Ondanks toezeggingen is hieraan tot op heden slechts gedeeltelijk gehoor gegeven.

Afwikkeling verkoop pand.

09-02-2026



Incassering niet doorbetaling huur met IDSG Group BV.

Onderzoek bestuurdersaansprakelijkheid.

Verkoop pand. Incassering huur en treffen regelingen om het pand voor de huurders bewoonbaar te houden.

23-05-2026



Verhaal schade op oorspronkelijke koper wegens nalaten de oorspronkelijke koopovereenkomst na te komen.

Onderzoek bestuurdersaansprakelijkheid.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog onbekend

25-11-2025



10.3 Indiening volgend verslag

22-11-2026

23-05-2026



10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen