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

Betreft

Verslagnummer	**1**
Datum verslag	**30-03-2026**
Insolventienummer	**F.13/26/53**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000511082:F001**
Datum uitspraak	**24-02-2026**

R-C	**mr. V.G.T. van Emstede**
Curator	**mr T. Steffens**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Netherlands Living B.V.

30-03-2026 1

Gegevens onderneming

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NETHERLANDS LIVING B.V.**, tevens handelend onder de naam **HABYT NETHERLANDS**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63492199, statutair gevestigd te Amsterdam, met kantooradres te 1017 HL Amsterdam aan het adres Vijzelstraat 68.

30-03-2026 1

Activiteiten onderneming

Bemiddeling in verband met exploitatie van en handel in onroerend goed.

30-03-2026 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022		€ -553.892,00	€ 905.000,00

Toelichting financiële gegevens

het is voor de curator vooralsnog niet genoegzaam duidelijk waarom recente jaarrekeningen ontbreken.

30-03-2026 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

4

30-03-2026
1

Boedelsaldo

€ 24.991,87

Toelichting

Het actuele saldo ziet op van huurders ontvangen huurpenningen.

30-03-2026
1

Verslagperiode

van

24-2-2026

t/m

29-3-2026

30-03-2026
1

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	136 uur 18 min
totaal	136 uur 18 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Netherlands Living B.V. (Hierna: ´**Netherlands Living'**) is opgericht bij notariële akte van 9 juni 2015.

De enig aandeelhouder van Netherlands Living is Habyt GmbH, gevestigd in Duitsland.
Enig bestuurder van Netherlands Living is een natuurlijk persoon die per 3 oktober 2025 werd benoemd.

30-03-2026
1

1.2 Lopende procedures

Voor zover de curator heeft kunnen vaststellen waren er ten tijde van het uitspreken van het faillissement geen procedures aanhangig. Voor het faillissement, vanaf het jaar 2024 zijn er door verschillende (voormalig) huurders procedures tegen de vennootschap aanhangig gemaakt bij de huurcommissie. Inzet van deze procedures was steeds aanpassing van de huurprijs. De huurders zijn daarbij veelal in het gelijk gesteld. Dat heeft geresulteerd in verlaging van de huur en de verplichting tot gedeeltelijk restitutie van voldane huurpenningen.

30-03-2026
1

1.3 Verzekeringen

Via moedervennootschap Habyt GmbH is een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten die mede betrekking heeft op schade aan gebouwen die worden gehuurd en ook op schade aan inboedels. De status van deze verzekering is nog niet duidelijk.

30-03-2026
1

1.4 Huur

Living Netherlands als (onder)verhuurder
De door Netherlands Living gehanteerde constructie bestaat uit twee contractuele lagen.
Laag 1 – Hoofdhuurovereenkomst
De gebouweigenaar verhuurt het gehuurde aan Netherlands Living als hoofdhuurder. De hoofdhuurovereenkomsten hebben betrekking op zelfstandige woonruimte en betreffen doorgaans een volledig appartement of een woning. Netherlands Living treedt op als professionele tussenpersoon die de woonruimte vervolgens onderverhuurt aan groepen bewoners.

Laag 2 – Onderhuurovereenkomst (Temporary Lease Agreement) en Living Group Agreement
Netherlands Living verhuurt de woonruimte onder aan een groep bewoners, aangeduid als de "Living Group". De onderhuurlaag bestaat in de praktijk uit twee samenhangende documenten die tezamen de verhouding tussen Netherlands Living en de bewoners regelen. De Temporary Lease Agreement is de eigenlijke huurovereenkomst tussen Netherlands Living als onderverhuurder en de Living Group als collectief huurder. De Living Group is hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige huursom. De onderhuurovereenkomst is opgezet als een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte. Bij elke bewonerswissel wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten die de vorige vervangt en pas na voorafgaande goedkeuring door Netherlands Living (coöptatie). De individuele bewoners zijn geen partij bij de onderhuurovereenkomst. De Living Group Agreement is een bijlage bij de Temporary Lease Agreement en regelt de interne verhouding tussen de bewoners onderling. Zij bevat afspraken over de kamerverdeling, de onderlinge verdeling van huur en borg, gedragsregels over schoonmaak, gebruik en gasten, en de procedure bij vertrek of toetreding van bewoners. De Living Group Agreement is niet bindend voor de gebouweigenaar en heeft formeel uitsluitend werking tussen de bewoners onderling. Deze overeenkomst is opgesteld door Netherlands Living.

De volledige constructie is ontwikkeld door Netherlands Living. Netherlands Living stelt zowel de Temporary Lease Agreement als de Living Group Agreement op en bepaalt de inhoud daarvan. De constructie is er kennelijk op gericht (geweest) de huurverhouding te kwalificeren als zelfstandige woonruimte, om een hogere huurprijs te kunnen bedingen op grond van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Echter in het kader van de nodige

30-03-2026
1

procedures die aanhangig zijn gemaakt bij de huurcommissie is geoordeeld dat sprake is van verhuur van onzelfstandige woonruimte. Dit kennelijk omdat de feitelijke gang van zaken rondom de totstandkoming van de huurovereenkomsten sterk zou hebben afgeweken van het door Netherlands Living gepresenteerde beeld van een autonoom opererende woongroep. De verschillende huurders die gezamenlijk op het living group contract staan vermeld, zouden elkaar niet hebben gekend voordat zij de woning zijn gaan huren. Zij hebben elkaar ook niet onafhankelijk van de verhuurder gevonden. Netherlands Living bracht de verschillende geïnteresseerde potentiële huurders bij elkaar. Huurders reageerden op advertenties op internet. Huurders dienden vervolgens het door Netherlands Living opgestelde living group contract te ondertekenen, waarbij Netherlands Living ook bepaalde welke bewoner welke kamer werd toegekend en welke huurprijs een huurder voor de specifiek aan hem toegewezen kamer diende te voldoen. Deze huurprijs wordt vervolgens ook direct, via een op naam van de individuele huurder gestelde factuur, individueel bij de huurder in rekening gebracht.

Door de (onder)huurder zijn waarborgsommen voldaan tot een bedrag van in totaal ongeveer EUR 330.000.

Living Netherlands als huurder
Netherlands Living heeft met ruim veertig (40) gebouweigenaren huurovereenkomsten gesloten, welke zijn gelegen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Amstelveen. Veelal betreft het een enkele woning per verhuurder, maar bij een aantal huurders gaat het om woningcomplex met meerdere appartementen (maximaal 20 appartementen per verhuurder).

De huurpenningen over februari 2026 zijn achterstallig.

Volgens opgaaf van de vennootschap is aan alle verhuurders een waarborgsom voldaan gelijk aan de huur voor één maand. In totaal betreft dat een bedrag van ongeveer EUR 280.000.

Na het uitspreken van het faillissement zijn de nodige verhuurders ex artikel 39 Fw overgegaan tot opzegging van de huurovereenkomst. De overige huurovereenkomsten zijn door de curator, met toestemming van de rechter-commissaris opgezegd. De hoofdhuurovereenkomsten zullen eindigen in de periode eind mei en 9 juni 2026.

De curator kan de onderhuurovereenkomsten niet tussentijds beëindigen. De curator heeft de onderhuurders evenwel geïnformeerd over het faillissement en toegelicht dat de curator als gevolg van het faillissement en de opzegging van de hoofdhuurovereenkomst(en) niet in staat zal blijven om het huurgenot aan de onderhuurders te blijven verschaffen. Omdat het mede gelet op de nodige uitspraken van de huurcommissie niet onaannemelijk is dat de onderhuurovereenkomsten kwalificeren als verhuur van onzelfstandige woonruimten, heeft de curator erop gewezen dat de onderhuurders alsdan geen beroep op huurbescherming toekomt en dat zij dus de gehuurde woonruimte zullen moeten verlaten, uiterlijk bij het eindigen van de hoofdhuurovereenkomst.

De curator zal een constructieve opstelling aanhouden bij verzoeken tot tussentijdse beëindiging van de onderhuurovereenkomsten. Inmiddels heeft de curator van ongeveer 50 onderhuurders bericht ontvangen over beëindiging van de onderhuurovereenkomst.

1.5 Oorzaak faillissement

30-03-2026
1

Het faillissement van Netherlands Living is uitgesproken op eigen aangifte.

Volgens het bestuur geldt dat als gevolg van de gewijzigde huurwetgeving per 1 juli 2024 (Wet betaalbare Huur) het businessmodel van Netherlands Living structureel verlieslatend is geworden. Dit omdat de gehanteerde constructie in de praktijk veelal kwalificeerde als verhuur van onzelfstandige woonruimte en dit impact had om de maximaal te hanteren huurprijs. Bovendien was sprake van een onmiddellijke inwerkingtreding als gevolg waarvan ook de bestaande contracten onder de nieuwe wetgeving kwamen te vallen. Netherlands Living heeft in eerste instantie afgewacht hoe de nieuwe wetgeving zou worden geïnterpreteerd en gehandhaafd, maar nadat de nodige procedures tegen Netherlands Living werden aangespannen en deze veelal werden verloren, werd duidelijk dat het businessmodel in Nederland geen toekomst had. Vanaf oktober 2025 zou zijn onderzocht of en zo ja hoe de onderneming van Netherlands Living op een ordentelijke wijze zou kunnen worden gestaakt, maar dit bleek volgens het bestuur financieel niet haalbaar. Nadat ook een verkoop van de activiteiten niet haalbaar bleek, is besloten tot het doen van eigen aangifte.

De curator zal in een later stadium nader onderzoek verrichten naar de oorzaken van het faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden **30-03-2026**
1

4

Toelichting

Ten tijde van faillietverklaring zijn er vier (4) personen werkzaam, twee (2) op basis van een arbeidsovereenkomst, twee (2) op basis van een stageovereenkomst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
27-2-2026	4	
totaal	4	

2.4 Werkzaamheden personeel

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan: **30-03-2026**
1

- Contact met het UWV;
- Opstellen van de ontslagbrief;
- Intake met het UWV;
- Contact met het personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Uit het kadaster is niet gebleken van onroerende zaken die op naam van Netherlands Living geregistreerd staan. **30-03-2026**
1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Netherlands Living is eigenaar van al het meubilair dat zich in de woningen bevindt. De woningen worden gemeubileerd onderverhuurd, waardoor er in elke woning onder meer een wasmachine, droger, kasten, bank, stoelen, etc. aanwezig is.

Daarnaast huurde Netherlands Living een opslagruimte, waarin zich volgens het bestuur voornamelijk gebruikte matrassen, afwasmachines, kasten en kleine huisraad tegen vermoedelijk een (zeer) beperkte waarde bevinden.

30-03-2026
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De positie van de Belastingdienst wordt geïnventariseerd. Het meubilair kwalificeert als bodemzaak.

30-03-2026
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- Inventarisatie;

30-03-2026
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Voor zover de curator bekend is er geen sprake van voorraden/onderhandenwerk.

30-03-2026
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Debitgeurenportefeuille	€ 12.486,83	€ 2.000,00	
totaal	€ 12.486,83	€ 2.000,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

30-03-2026
1

Per datum faillissement was sprake van een debiteurenportefeuille met beperkte omvang. De huurpenningen werden veelal op basis van automatische incasso geïncasseerd. De automatische incasso is inmiddels stopgezet.

Omvang
Ongeveer 10 debiteuren, met een totale vordering van € 12.486,83. Dit betreft huurders welke een achterstand hebben in de betaling van de maandelijkse huurpenningen. Inmiddels hebben twee huurders de achterstand op de boedelrekening voldaan.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

30-03-2026
1

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- Inventarisatie;
- Informatievoorziening aan huurders;
- Beantwoorden vragen huurders.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

30-03-2026
1

Toelichting vordering van bank(en)

Netherlands Living houdt rekeningen aan bij Citi Bank en Sparkasse. Op de rekeningen bij Citi Bank werd op datum faillissement een totaal creditsaldo aangehouden van **€ 198.772,84**.

De curator heeft Citi Bank geïnformeerd over het faillissement en verzocht om de creditsaldi aan de boedelrekening af te dragen. Tot op heden heeft deze afdracht nog niet plaatsgevonden. Het saldo op de bankrekening is als gevolg van ontvangen huurpenningen over de maand maart 2026 inmiddels aangegroeid tot ongeveer **€ 350.000**.

Op de aangehouden rekening bij Sparkasse was op datum een creditsaldo aanwezig van € 1.547,24. Ook dit saldo is opgevraagd maar nog niet op de boedelrekening ontvangen.

5.2 Leasecontracten

Netherlands Living is voor zover bekend geen partij bij leasecontracten.

30-03-2026
1

5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

30-03-2026
1

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

30-03-2026
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Tot op heden hebben zich geen partijen gemeld met een beroep op een eigendomsvoorbehoud.

30-03-2026
1

5.6 Retentierechten

Tot op heden hebben zich geen partijen gemeld met een beroep op retentierechten.

30-03-2026
1

5.7 Reclamerechten

Tot op heden hebben zich geen partijen gemeld met een beroep op reclamerechten.

30-03-2026
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing.

30-03-2026
1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- Aanschrijven bankinstellingen, divers contacten ten behoeve van overboeking van creditsaldi naar de faillissementsrekening.

30-03-2026
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Op datum faillissement waren de activiteiten, te weten de onderhuur, nog niet gestaakt. De curator kan de onderhuurovereenkomst formeel niet beëindigen. Zie verder hoofdstuk 1.

30-03-2026
1

6.2 Financiële verslaglegging

In het volgende verslag zal de curator financieel verslag doen over de exploitatie tijdens de boedelperiode.

30-03-2026
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- Communicatie met verhuurders;
- Communicatie met huurders.

30-03-2026
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

De curator onderzoekt of er geïnteresseerden zijn voor een gedeeltelijke doorstart van de activiteiten van Netherlands Living. Een groot deel van de verhuurders heeft evenwel te kennen gegeven niet open te staan voor ofwel een rechtstreekse verhuur aan de bewoners zelf en/of verhuur aan een derde.

30-03-2026
1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- Inventarisatie

30-03-2026
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft een gedeelte van de administratie van de bestuurder ontvangen.

De curator zal hier in een later stadium onderzoek naar verrichten.

30-03-2026
1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen zijn op de volgende data gedeponeerd:

2022: 5 december 2024
2023: niet gedeponeerd
2024: niet gedeponeerd

30-03-2026
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gelet op de omvang van de onderneming is een goedkeuringsverklaring niet vereist.

30-03-2026
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

De curator zal hier in een later stadium onderzoek naar doen.

30-03-2026
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

De curator zal hier in een later stadium onderzoek naar doen.

30-03-2026
1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

Toelichting

De curator zal hier in een later stadium onderzoek naar doen.

30-03-2026
1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaris curator & kosten: PM
Verhuurders: EUR 102.615,74 + PM

30-03-2026
1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 1.616,00

30-03-2026
1

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Nog niet bekend.

30-03-2026
1

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

De curator is nog niet bekend met andere preferente crediteuren.

30-03-2026
1

8.5 Aantal concurrente crediteuren

58

30-03-2026
1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 207.374,10

30-03-2026
1

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

30-03-2026
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- Inventarisatie
- Communicatie met huurders en verhuurders.

30-03-2026
1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- Inventarisatie (waaronder telefonisch overleg met de advocaat van de vennootschap).

30-03-2026
1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal zich in de aankomende verslagperiode richten op:

- afwikkelen huurovereenkomsten;
- inventariseren mogelijkheden tot verkoop inboedels van woningen;
- overboeking creditgelden naar de faillissementsrekening;
- communicatie met verhuurders en huurders.

30-03-2026
1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

30-03-2026
1

10.3 Indiening volgend verslag

30-6-2026

30-03-2026
1

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen