

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

Insolventienummer: F.13/15/320
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000001322:F001
Datum uitspraak: 28-07-2015
Curator: mr. N.S. Reerink
R-C: mr. WF Korthals Altes

Algemeen

Gegevens onderneming

Gegevens persoon : Zoelen's Eigendom B.V.
Faillissementsnummer : C/13/15/320 F
Datum uitspraak : 28 juli 2015
Curator : Mr N.S. Reerink
Rechter-commissaris : Mr W.F. Korthals-Altes

Activiteiten onderneming

Het voor eigen rekening of voor rekening van derden verwerven, bezitten, beheren en vervreemden van registergoederen, effecten en alle andere vermogensbestanddelen.

Omzetgegevens

Voorgaande verslagen:
Niet bekend.

Verslag 3:
In verband met ontbreken administratie nog niet bekend

De administratie van gefailleerde blijft tot op heden onvindbaar. De (feitelijk) bestuurder stelt dat deze in beslag is genomen door justitie. Dat zou evenwel gaan over administratie tot het boekjaar 2010. Ook nadien is er geen administratie aangetroffen, waardoor tot op heden nog steeds geen uitspraak kan worden gedaan over de omzet.

Geen ontwikkelingen in deze verslagperiode.

Personeel gemiddeld aantal

Voorgaande verslagen:
Tot op heden onbekend vanwege ontbreken voldoende personeelsadministratie. Volgens de registers van KvK zouden bij gefailleerde vennootschap 10 werknemers in dienst zijn. Feitelijk verrichtte de vennootschap van gefailleerde al geruime tijd geen activiteiten meer.

Verslag 3:
Volgens de bestuurder zijn er geen werknemers (meer) in dienst.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

Saldo einde verslagperiode

Verslag 2: EUR 20,91

Verslag 3: EUR 20,91

Verslag 4: EUR 20,91

EUR 105.412,62

EUR 62.732,54

EUR 59.424,64

EUR 44.133,51

Verslagperiode

Verslag 2: 24 september 2015 t/m 21 december 2015

Verslag 3: 22 december 2015 t/m 20 maart 2016

Verslag 4: 21 maart 2016 t/m 26 juni 2016

27 juni t/m 19 december 2016

20 december 2016 tot en met 19 juni 2017

20 juni 2017 tot en met 10 oktober 2017

5 oktober 2017 tot en met 8 januari 2018

Bestede uren in verslagperiode

Verslag 2: 17 uur

Verslag 3: 11,3 uur

Verslag 4: 17,6 uur

44,18

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

9,7

14,0

16,5 uur

Bestede uren totaal

Verslag 2: 59 uur

Verslag 3: 70,3 uur

Verslag 4: 87,9

132,12

141,9

155,9

172,4 uur

Toelichting

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Gefailleerde vennootschap is opgericht op 20 januari 1975 en handelde tevens onder de naam AZ Wonen. De enige aandeelhouder (sedert 2004) en bestuurder (sedert 2002) is Rometz Holding B.V. De enig aandeelhouder van deze vennootschap is mevrouw R.B. Rotteveel-Kuipers. De enig bestuurder is de heer R.A. Schmetz. De heer Schmetz heeft te gelden als feitelijk leidinggevende van gefailleerde vennootschap.

1.2 Winst en verlies

Onbekend.

Tot op heden is de administratie van gefailleerde onvindbaar waardoor gegevens ontbreken.

Ongewijzigd.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

1.3 Balanstotaal

Voorgaande verslagen:

Volgens de bij de KvK gedeponeerde jaarstukken 2009 is het balanstotaal € 9.382.179.

Vanwege het ontbreken van administratie kan hierover geen verdere uitspraak worden gedaan.

Geen ontwikkelingen in deze verslagperiode.

1.4 Lopende procedures

Voorgaande verslagen:

Voor zover bekend zijn er geen lopende procedures meer.

1.5 Verzekeringen

Voorgaande verslagen:

In het faillissement werden geen verzekeringen aangetroffen. Deze zijn vanwege premieachterstanden vroegtijdig geroyeerd. De curator in overleg met de Rechter-commissaris besloten de relevante verzekeringen (aansprakelijkheid en opstal) elders onder te brengen. De premiekosten worden voor het moment voorgeschieden door het kantoor van de curator.

Verslag 3:

Ongewijzigd.

Als gevolg van de verkoop en levering van het registergoed te Boskoop, werd de opstalverzekering beëindigd en werden de voorgeschieden premies aan het kantoor van de curator vergoed. De opstalverzekering van het nog te verkopen registergoed te Alkmaar wordt gehandhaafd.

Ongewijzigd.

1.6 Huur

Voorgaande verslagen:

Gefailleerde vennootschap is eigenaar van Eilandswal 27 en 28 te Alkmaar (100% eigendom) Zijde 42 en Zijde 44 te Boskoop (50% eigendom). De curator heeft vastgesteld dat deze zaken worden verhuurd, dan wel in gebruik zijn gegeven aan de curator onbekende derden. De curator is niet gebleken van een huurovereenkomst tussen deze derden en gefailleerde vennootschap. Voor zover de curator kan nagaan wordt huur voldaan aan een aan de heer Schmetz gelieerde vennootschap, DK Beheer Bergen B.V. De ontvangen huur is tot op heden evenwel niet aan gefailleerde vennootschap afgedragen, en het argument is dat DK Beheer Bergen B.V. de kosten van de onroerende zaken (zoals onderhoud) zou hebben gedragen. Ten opzichte van de gefailleerde vennootschap verblijven genoemde derden in de onroerende zaken zonder recht of titel. Afhankelijk van de actuele situatie zal de curator er in beginsel naar streven deze derden uit de onroerende zaken te laten vertrekken.

Verslag 3:

DK Beheer Bergen B.V. werd door de curator verzocht het woonhuis aan de Eilandswal 28 te Alkmaar te ontruimen en leeg op te leveren. Tot op heden werd daaraan geen gevolg gegeven.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

De curator is doende een koper te vinden voor Eilandswal 27-28 te Alkmaar. In verband met de verhuurde staat zal zulks meer tijd vragen dan in on-verhuurde staat. De curator beraadt zich nog ten aanzien van mogelijke huur-beëindiging.

Voorts is een makelaar te Boskoop benaderd om de verkoop van het pand aldaar ter hand te nemen. De curator is in afwachting van het akkoord van de mede-eigenaar.

De curator is in overleg met de huurder van Eilandswal 27-28 ter zake huurbeëindiging. Daarvoor is wel vereist dat voor de huurder vervangende woonruimte wordt gevonden.

Gedurende de verslagperiode is met de huurder van Eilandswal 27-28 tot overeenstemming gekomen ter zake de beëindiging van zijn huurovereenkomst met DK Bergen Beheer B.V. Daarmee is de weg vrij om tot verkoop van de woonhuis (in ontruimde staat) door de boedel over te gaan.

Inmiddels werd Eilandswal 27/28 voor een bedrag van EUR 289.000,- aan de hoogste bieder verkocht. Levering vindt aanstonds plaats.

1.7 Oorzaak faillissement

Gefailleerde vennootschap heeft in het zakelijke verkeer geopereerd als projectontwikkelaar. In de periode 2005 tot en met 2010 heeft gefailleerde vennootschap met woningbouwcorporatie SGBB zogeheten "ABC-transacties" uitgevoerd. Woningbouwcorporatie Vestia heeft SGBB overgenomen en heeft de vorderingen van SGBB op gefailleerde vennootschap uit hoofde van schade door ABCtransacties in rechte ingesteld. Dit leidde tot een vonnis van de rechtbank Amsterdam en een arrest van het gerechtshof Amsterdam, waarin gefailleerde vennootschap werd veroordeeld om aan Vestia een bedrag van (afgerond) € 15.000.000 te voldoen. De verschillende leidinggevendenden van SGBB en gefailleerde vennootschap zijn veroordeeld tot aanzienlijke gevangenisstraffen. Voor wat betreft de indirect bestuurder van vennootschap, is over deze gevangenisstraffen doorgeprocedeerd tot de Hoge Raad. In juni 2015 heeft de Hoge Raad de opgelegde gevangenisstraffen bevestigd.

Vanaf 2009 is door verschillende partijen beslag gelegd op registergoederen van gefailleerde vennootschap. Het betreft SGBB/Vestia, een aannemer en de belastingdienst. Het faillissement van gefailleerde vennootschap werd uitgesproken op verzoek van woningcorporatie Vestia. Tegen deze een aanvraag werd door gefailleerde vennootschap uitvoerig verweer gevoerd, met de stelling dat voor de registergoederen een investeerder was gevonden en daarmee de crediteuren deels konden worden voldaan en een faillissement kon worden voorkomen. De rechtbank leek voor deze argumenten ongevoelig.

Geen ontwikkelingen in deze verslagperiode.

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Voor zover bekend geen.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Geen.

2.3 Datum ontslagaanzegging

N.v.t.

2.4 Werkzaamheden

Geen.

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Voorgaande verslagen:

- Eilandswal 27 en 28 te Alkmaar (100% eigendom failliet). Het Kadaster vermeldt een koopsom uit 2006 van € 285.000. Voor zover de curator tot op heden via het Kadaster heeft kunnen vaststellen berusten hierop geen hypotheekrechten;
- Zijde 42 en Zijde 44 te Boskoop (50% eigendom failliet, 50% eigendom van de aan gefailleerde vennootschap en de heer de Schmetz gelieerde vennootschap Ciree B.V. te Hillegom. Het Kadaster vermeldt een koopprijs in 2007 van € 562.500. Er blijkt niet van hypotheekrechten.

Voor zover de curator heeft kunnen vaststellen verkeren de onroerende zaken in matige staat van onderhoud.

De curator heeft een makelaar ingeschakeld die het onroerend goed inmiddels heeft getaxeerd. De verkoop van het panden aan Eilandswal 27 en 28 te Alkmaar zullen op zeer korte termijn door de makelaar in gang worden gezet.

Verslag 3:

De curator is doende het woonhuis aan de Eilandswal 28 (feitelijk bestaande uit de nummers 27 en 28) te Alkmaar via een lokale makelaar te verkopen. Tot op heden hebben zich enkele partijen gemeld, maar deze zijn (mede) geïnteresseerd in het perceel gelegen naast nummer 28. Daarover kan - voor zover de curator bekend - geen overeenstemming worden bereikt. Verkoop van de panden in Boskoop werd - mede gezien de gedeelde eigendom - nog niet ingezet.

De verkoop van de objecten is door de curator in voorbereiding. Voor wat betreft Boskoop is goedkeuring van de mede-eigenaar vereist. De curator is daarvan in afwachting.

Het object te Boskoop werd door middel van openbare inschrijving met instemming van de Rechter-commissaris, de mede-eigenaar en op advies van de verkopend makelaar aan de hoogste bieder gegund. Verkoop van het registergoed te Alkmaar staat "on hold" totdat de huurder vervangende woonruimte heeft gevonden.

Met de huurder van het perceel Eilandswal 27-28 te Alkmaar werd overeenstemming bereikt ter zake de ontruiming van het woonhuis per 1 november aanstaande. Om zulks te bewerkstelligen is er een verhuisvergoeding toegezegd. Vanaf genoemde datum zal het woonhuis tegen een nog nader te bepalen koopprijs op de markt worden aangeboden.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

Eilandswal 27/28 werd inmiddels verkocht.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

Voorgaande verslagen:
nog niet bekend. De curator heeft verschillende makelaars verzocht een offerte uit te brengen ter zake de voorgenomen verkoop van de register goederen. Inmiddels werd een makelaar te Alkmaar - met het scherpste aanbod - aangezocht de verkoop ter hand te nemen.

Verslag 3:
Ongewijzigd.

Ongewijzigd.

Totale opbrengst registergoed EUR 236.000, waarvan de boedel als mede-eigenaar 50% toekomt, zijnde EUR 118.000. Daarop strekt in mindering enkele kosten, waaronder courtage makelaar etc. Daarmee resteert een netto opbrengst van EUR 115,634.81.

De opbrengst van het woonhuis te Alkmaar is nog onbekend.

EUR 289.000,- KK

3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

N.v.t.

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

N.v.t.

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

Voorgaande verslagen:
Onderhandse verkoop onroerende zaken.

Verkoop registergoed te Alkmaar.

De komende verslagperiode zal worden getracht het woonhuis te Alkmaar te verkopen.

De komende verslagperiode zal het woonhuis worden geleverd.

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Geen.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

N.v.t.

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

Geen.

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

Geen.

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

N.v.t.

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

Geen.

3.15 Andere activa: Beschrijving

Vooralsnog geen.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

Geen.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Voorgaande verslagen:

Anders dan een vordering op DK Beheer Bergen B.V. zijn er vooralsnog geen debiteuren aangetroffen. Op dit punt wordt opgemerkt dat er vrijwel geen administratie werd aangetroffen. Volgens de heer Schmetz komt dat door het in beslag nemen van administratie door het OM. Nadien heeft gefailleerde vennootschap een sluimerend bestaan gehad.

Verslag 3:

DK Beheer Bergen B.V. is verzocht ontvangen huur af te dragen. Tot op heden is daaraan geen gevolg gegeven.

DK Beheer Bergen B.V. heeft geen bestuurder meer en de enig aandeelhouder Rometz Holding B.V. is recentelijk gefailleerd. De verwachting is dat verdere reactie op de sommaties zal worden ontvangen.

DK Beheer Bergen B.V. is gefailleerd. Inning is door de curator gestaakt.

De curator is in afwachting of in dat faillissement nog enige uitkering kan worden gedaan.

Geen ontwikkelingen in deze verslagperiode. De curator is in afwachting van enige uitkering.

4.2 Opbrengst

Vooralsnog geen.

4.3 Boedelbijdrage

Geen.

4.4 Werkzaamheden

Voorgaande verslagen:
Verdere inventarisatie.

Verslag 3:

Inning vorderingen op DK Beheer Bergen B.V.

Geen meer.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Geen.

5.2 Leasecontracten

Niet aangetroffen.

5.3 Beschrijving zekerheden

Vooralsnog niet aangetroffen.

5.4 Separatistenpositie

Vooralsnog n.v.t.

5.5 Boedelbijdragen

Geen.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

5.7 Retentierechten

N.v.t.

5.8 Reclamerechten

N.v.t.

5.9 Werkzaamheden

Geen.

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

N.v.t.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

Geen.

6.4 Doorstart: Beschrijving

N.v.t.

6.5 Doorstart: Verantwoording

N.v.t.

6.6 Doorstart: Opbrengst

N.v.t.

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

N.v.t.

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

Geen.

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Voorgaande verslagen:
In onderzoek.

Verslag 3:

De curator beschikt vooralsnog niet over relevante administratie waardoor onderzoek naar het invullen van de boekhoudplicht niet mogelijk is.

Geen ontwikkelingen op dit punt.

Ongewijzigd.

7.2 Depot jaarrekeningen

Voorgaande verslagen:
de laatst gedeponeerde jaarrekening van gefailleerde vennootschap betreft het boekjaar 2009. Dit vond plaats op 20 januari 2011. Nadien zijn er geen jaarstukken meer gedeponneerd.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

N.v.t.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

Voorgaande verslagen:

Gezien de datum van oprichting van de vennootschap zal op dit punt geen verder onderzoek worden verricht.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

In onderzoek.

De curator is van mening dat er in beginsel sprake is van onbehoorlijk bestuur. Dat volgt reeds uit het feit dat de jaarstukken over de afgelopen jaren niet zijn gedeponneerd en geen (bijgewerkte) administratie werd aangetroffen.

In verband met de verhaalbaarheid van enige vordering zal de curator verdere actie achterwege laten.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek.

Als gevolg van het ontbreken van relevante administratie, kan de curator op dit punt geen definitieve conclusie trekken.

Geen ontwikkelingen in deze verslagperiode.

7.7 Werkzaamheden

Voorgaande verslagen:

Voortzetting regulier faillissementsonderzoek.

De curator zal zijn onderzoek op dit punt voortzetten in het geval administratie wordt aangetroffen.

De curator zal zijn werkzaamheden op dit punt beperken.

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Salaris curator p.m.

Verzekeringspremies tot op heden EUR 2.324,31 (Zijde), EUR 2.324,31 (Eilandswal) en EUR 167,51.

Salaris curator p.m.

Verzekeringspremies tot op heden EUR 2.324,31 (Zijde), EUR 2.324,31 (Eilandswal) en EUR 167,51.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

Salaris curator p.m.

Salaris curator p.m.

Salaris curator p.m.

***Salaris curator p.m.
Slegt verzekeringen p.m.***

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Verslag 2: EUR 2.891.439,-

Verslag 3: EUR 2.891.439,-

EUR 2.891.439,-

EUR 2.891.439,-

EUR 2.891.439,-

EUR 2.065.624,00

EUR 2.065.624,00

8.3 Pref. vord. van het UWV

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

8.4 Andere pref. crediteuren

Vooralsnog geen.

Vooralsnog geen.

Vooralsnog geen.

Vooralsnog geen.

Vooralsnog geen.

Vooralsnog geen.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Verslag 2: 5

Verslag 3: 12

12

15

15

15

15

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Verslag 2: EUR 20.544.215,89

Verslag 3: EUR 23.306.541,96

EUR 23.306.541,96

EUR 26.236.934,65

EUR 23.347.026,45

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

EUR 23.347.026,45

EUR 23.347.026,45

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Voorgaande verslagen:
Nog onbekend.

Nog onbekend.

Nog onbekend.

Nog onbekend.

Nog onbekend.

Nog onbekend.

8.8 Werkzaamheden

Voorgaande verslagen:
Verdere inventarisatie schuldenlast.

De gebruikelijke.

De gebruikelijke.

De gebruikelijke

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Geen.

9.2 Aard procedures

N.v.t.

9.3 Stand procedures

N.v.t.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

9.4 Werkzaamheden

Geen.

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Voorgaande verslagen:
Nog onbekend.

Nog onbekend.

Nog onbekend.

Vooralsnog onbekend.

10.2 Plan van aanpak

Voorgaande verslagen:
komende verslagperiode zal voortgang worden gemaakt met de verkoop van de onroerende zaken die gefailleerde vennootschap in (mede) eigendom heeft. Voorts zal onderzoek worden gedaan naar de vorderingen op DK Beheer Bergen B.V., alsmede naar de rol van de indirect bestuurder.

Komende verslagperiode zal wederom voortgang worden gemaakt met de verkoop van de onroerende zaken die gefailleerde vennootschap in (mede) eigendom heeft.
Voorts zal regulier faillissementsonderzoek worden voortgezet.

Komende verslagperiode zal met name zien op het te gelde maken van het registergoed te Alkmaar. Voorts zal - voor zover mogelijk - regulier faillissementsonderzoek worden voortgezet.

De komende verslagperiode zal met name gericht zijn op daadwerkelijke verkoop van het registergoed te Alkmaar. Deze verkoop zal vanaf 1 november aanstaande ter hand worden genomen door een door de boedel ingeschakelde makelaar.

In de komende verslagperiode zal de afwikkeling verkoop/levering van de Eilandswal 27/28 te Alkmaar plaatsvinden. Voor het overige dient te worden beoordeeld of er nog een uitkering uit faillissementen van groepsvennootschappen kan worden verwacht.

10.3 Indiening volgend verslag

Over 3 maanden.

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

Nummer: 4

Datum: 09-01-2018

Over 6 maanden.

Over 6 maanden.

Over 6 maanden.

Over 3 maanden.

10.4 Werkzaamheden

De gebruikelijke

De gebruikelijke.

De gebruikelijke.