

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	11-04-2018
Insolventienummer	F.13/15/320
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000001322:F001
Datum uitspraak	28-07-2015

R-C	mr. WF Korthals Altes
Curator	mr. N.S. Reerink

Algemene gegevens

Naam onderneming

Zoelen's Eigendom B.V.

11-04-2018



Gegevens onderneming

Voorgaande verslagen:
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

11-04-2018



Activiteiten onderneming

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

11-04-2018



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
------	-------	------------------	--------------

Toelichting financiële gegevens

Voorgaande verslagen:
Niet bekend.

11-04-2018



5

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.

Verslag 4:

Geen ontwikkelingen in deze verslagperiode.

Gemiddeld aantal personeelsleden

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.

11-04-2018



5

Verslag 3:

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

Boedelsaldo

€ 328.879,31

11-04-2018



5

Verslagperiode

van
9-1-2018

t/m
9-4-2018

11-04-2018



5

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

5	181,70 uur
---	------------

totaal	181,70 uur
---------------	------------

Toelichting bestede uren

Bestede uren in deze verslag periode: 9,3 uur
Bestede uren totaal: 181,7 uur

11-04-2018



5

1. Inventarisatie

Directie en organisatie

Verslag 1:

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.

11-04-2018



5

Lopende procedures

Voorgaande verslagen:

Voor zover bekend zijn er geen lopende procedures meer.

11-04-2018



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 voorgesloten door het kantoor van de curator.

11-04-2018



5

Verslag 3:

Ongewijzigd.

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

Verslag 4:

Ongewijzigd.

Verslag 5:

Alle vastgoed op naam van gefailleerde is verkocht en geleverd. Lopende opstalverzekeringen zijn beëindigd.

De curator is in afwachting van premierestitutie.

Huur

11-04-2018



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.

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

Verslag 4:

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

Verslag 5:

Levering Eilandswal heeft plaatsgevonden. Dossier is verder afgewikkeld.

Oorzaak faillissement

11-04-2018



Voorgaande verslagen:

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.

Verslag 4:

Geen ontwikkelingen in deze verslagperiode.

2. Personeel

Aantal ten tijde van faillissement

Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

11-04-2018

 5

Voorgaande verslagen:

Geen.

Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

totaal	0	
---------------	---	--

Werkzaamheden personeel

Voorgaande verslagen:

11-04-2018

 5

Geen.

3. Activa

Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Eilandswal 27 en 28 te Alkmaar (100% eigendom failliet).	€ 289.000,00		
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.	€ 118.000,00		
totaal	€ 407.000,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Onroerende zaken: Beschrijving

11-04-2018

Voorgaande verslagen:

 5

- 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

gefaillieerde 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.

Verslag 4:

Eilandswal 27-28 werd inmiddels verkocht.

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.

Verslag 4:
EUR 289.000,- KK

Verslag 5:
Van de koopprijs werd een bedrag van € 284.951,50 ontvangen. Het verschil werd voldaan aan maakelaarscourtage- en overige kosten.

Dossier is verder afgewikkeld.

Werkzaamheden onroerende zaken

Verslag 4:
De komende verslagperiode zal het woonhuis worden geleverd.

11-04-2018



5

Verslag 5:
Levering Eilandswal heeft plaatsgevonden.

Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Voorgaande verslagen:
Geen.

11-04-2018



5

Bodemvoorrecht fiscus

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018



5

Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018



5

Vorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden/ onderhanden werk

Voorgaande verslagen:
Geen.

11-04-2018



Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018



Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

Voorgaande verslagen:
Vooralsnog geen.

11-04-2018



Werkzaamheden andere activa

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018



4. Debiteuren

Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

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.

Verslag 4:

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

uitkering.

11-04-2018



Werkzaamheden debiteuren

Voorgaande verslagen:

Verdere inventarisatie.

Verslag 3:

Inning vorderingen op DK Beheer Bergen B.V.

Geen meer.

11-04-2018



5. Bank/Zekerheden

Vordering van bank(en)

Leasecontracten

Voorgaande verslagen:
Niet aangetroffen.

11-04-2018
 5

Beschrijving zekerheden

Voorgaande verslagen:
Vooralsnog niet aangetroffen.

11-04-2018
 5

Seperatistenpositie

Voorgaande verslagen:
Vooralsnog n.v.t.

11-04-2018
 5

Eigendomsvoorbehoud

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018
 5

Retentierechten

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018
 5

Reclamerechten

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018
 5

Boedelbijdragen

Werkzaamheden bank/zekerheden

Vorige verslagen:
Geen.

11-04-2018
 5

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

Exploitatie / zekerheden

Voorgaande verslagen:
Nv.t.

11-04-2018
 5

Financiële verslaglegging

Voorgaande verslagen:
Nv.t.

11-04-2018
 5

Werkzaamheden voortzetten onderneming

Voorgaande verslagen:
Nv.t.

11-04-2018
 5

Doorstarten onderneming

Beschrijving

Voorgaande verslagen:
Nv.t.

11-04-2018
 5

Verantwoording

Voorgaande verslagen:
Nv.t.

11-04-2018
 5

Opbrengst

Boedelbijdrage

Werkzaamheden doorstarten onderneming

Voorgaande verslagen:
Geen.

11-04-2018
 5

7. Rechtmatigheid

Boekhoudplicht

Voorgaande verslagen:
In onderzoek.

11-04-2018
 5

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.

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.

11-04-2018



Goedkeuringsverklaring accountant

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018



Stortingsverplichting aandelen

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

11-04-2018



Onbehoorlijk bestuur

Onbehoorlijk bestuur

11-04-2018



Voorgaande verslagen:
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.

Verslag 4:
In verband met de verhaalbaarheid van enige vordering zal de curator verdere actie achterwege laten.

Paulianeus handelen

Paulianeus handelen

Voorgaande verslagen:
In onderzoek.

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

Verslag 4:
Geen ontwikkelingen in deze verslagperiode.

11-04-2018



Toelichting rechtmatigheid

Werkzaamheden rechtmatigheid

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.

Verslag 4:
De curator zal zijn werkzaamheden op dit punt beperken.

11-04-2018



8. Crediteuren

Boedelvorderingen

Voorgaande verslagen:
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. Salaris curator p.m.

Salaris curator p.m.

Salaris curator p.m.

Salaris curator p.m.

11-04-2018



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

Verslag 5:
Salaris curator p.m.

Pref. vord. van de fiscus

€ 2.065.624,00

11-04-2018



Pref. vord. UWV

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018



Andere pref. crediteuren

Voorgaande verslagen:
Vooralsnog geen.

11-04-2018



Aantal concurrente crediteuren

15

11-04-2018



Bedrag concurrente crediteuren

€ 23.347.026,45

11-04-2018



Verwachte wijze van afwikkeling

Voorgaande verslagen:
Nog onbekend.

11-04-2018



Nog onbekend.

Nog onbekend.

Nog onbekend.

Nog onbekend.

Nog onbekend.

Werkzaamheden crediteuren

Voorgaande verslagen:
Verdere inventarisatie schuldenlast.

11-04-2018



De gebruikelijke.

De gebruikelijke.

De gebruikelijke

9. Procedures

Naam wederpartijen

Voorgaande verslagen:
Geen.

11-04-2018



Aard procedures

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018



Stand procedures

Voorgaande verslagen:
N.v.t.

11-04-2018



Werkzaamheden procedures

Voorgaande verslagen:
Geen.

11-04-2018



10. Overig

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.

11-04-2018



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.

Verslagperiode 4:

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.

Verslag 5:

Afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van de afwikkeling van de
overige faillissementen in de Rometz groep. Daar is het thans op wachten.

Termijn afwikkeling faillissement

Voorgaande verslagen:
Nog onbekend.

11-04-2018



Nog onbekend.

Nog onbekend.

Verslag 4:
Vooralsnog onbekend.

Indiening volgend verslag

Werkzaamheden overig

Voorgaande verslagen:
De gebruikelijke.

11-04-2018



De gebruikelijke.

De gebruikelijke.