

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

## Betreft

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Verslagnummer      | 3                     |
| Datum verslag      | 25-09-2020            |
| Insolventienummer  | F.03/19/346           |
| Toezichtzaaknummer | NL:TZ:0000124095:F003 |
| Datum uitspraak    | 17-12-2019            |

|         |                    |
|---------|--------------------|
| R-C     | mr. BRM de Bruijn  |
| Curator | Mr. J.B.C. Tummers |

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

Jules Vastgoed Beheer B.V.

17-02-2020



### Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jules Vastgoed Beheer  
B.V., statutair gevestigd te Maastricht en kantoorhoudende aan de Bouillionstraat 12 te (6211LH) Maastricht, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64722236.

17-02-2020



### Activiteiten onderneming

Het beheren van vastgoed, waaronder begrepen - maar daartoe niet beperkt - studenten en reguliere woonruimte en bedrijfsruimte alsmede het doen verrichten van onderhoud aan vastgoed.

17-02-2020



### Financiële gegevens

| Jaar | Omzet        | Winst en verlies | Balanstotaal |
|------|--------------|------------------|--------------|
| 2018 | € 323.509,00 | € 52.117,00      | € 274.979,00 |
| 2017 | € 347.014,00 | € 19.977,00      | € 258.125,00 |

## Toelichting financiële gegevens

De financiële gegevens van curanda zijn ontleend aan de jaarrekening over 2018. Naar de cijfers in 2019 doet de curator nog nader onderzoek.

17-02-2020

 1

## Gemiddeld aantal personeelsleden

2

17-02-2020

 1

### Toelichting

Bij curanda waren 2 werknemers in dienst, te weten een i) projectmanager en ii) een huuradministrateur.

## Boedelsaldo

€ 17.773,00

17-02-2020

 1

### Toelichting

Het boedelsaldo heeft betrekking op de opbrengt wegens de verkoop van de activa van curanda alsmede de verkoop van de goodwill, handelsnaam en de beheerportefeuille.

€ 0,00

15-05-2020

 2

### Toelichting

Er resteert op dit moment geen boedelsaldo.

€ 213,44

25-09-2020

 3

### Toelichting

Het boedelsaldo bestaat uit de opbrengst van de geïnde debiteuren.

## Verslagperiode

van

17-12-2019

17-02-2020

 1

t/m

16-2-2020

van

13-5-2020

25-09-2020

 3

t/m

24-9-2020

## Bestede uren

### Verslagperiode

### Bestede uren

1 61 uur 18 min

2 17 uur 36 min

3 66 uur 0 min

---

**totaal** 144 uur 54 min

## Toelichting bestede uren

In dit verslag rapporteert de curator onder het kopje '1e verslag' over de stand van de boedel en over de vermeldenswaardige ontwikkelingen die zich in de voormelde verslagperiode hebben voorgedaan.

17-02-2020

 1

Met nadruk zij erop gewezen dat dit faillissementsverslag is gebaseerd op de informatie die de curator in de afgelopen periode heeft ontvangen. De in dit verslag opgenomen financiële en andere informatie is dan ook onderwerp van nader onderzoek. Dat brengt met zich dat nog geen uitspraak kan worden gedaan over de juistheid en volledigheid van de opgenomen gegevens. In een later stadium kan dus blijken dat de gegevens moeten worden aangepast.

Aan dit verslag kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

In deze verslagperiode zijn voornamelijk uren besteed aan 1) het verwerken van ingekomen correspondentie van met name crediteuren, 2) correspondentie met de belastingdienst en UWV, 3) verder in kaart brengen van de positie met de bank, 4) inning van debiteuren en 5) verdere voorbereidingen t.a.v. de afwikkeling.

15-05-2020

 2

In deze verslagperiode zijn voornamelijk uren besteed aan de inning van de debiteuren en het administratie- en rechtmatigheidsonderzoek.

25-09-2020

 3

## 1. Inventarisatie

### 1.1 Directie en organisatie

De gefailleerde onderneming is op 9 december 2015 opgericht en de eerste inschrijving in het handelsregister heeft plaatsgevonden op 10 december 2015. Enig aandeelhouder en bestuurster van curanda is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jules Holding BV. De enig aandeelhouder van Jules Holding BV is Pompidou Maastricht BV. Mevrouw K.H.J. van der Ven is enig aandeelhouder en bestuurster van de genoemde vennootschap. De gefailleerde onderneming heeft geen commissarissen.

17-02-2020

 1

### 1.2 Lopende procedures

Er is één lopende procedure die op dit moment voor vonnis staat. De curator dient nog nader te bepalen welk standpunt dient te worden ingenomen t.a.v. de betreffende procedure.

17-02-2020

 1

### 1.3 Verzekeringen

Curanda had diverse verzekeringen op het gebied van i) bedrijfsaansprakelijkheid, ii) verkeersschadeverzekering voor werknemers, iii) ziekteverzuim en iv) collectieve ongevallen, afgesloten bij Acura Assuradeuren. Deze verzekeringen zijn geëindigd met ingang van 1 februari 2020.

17-02-2020

 1

## 1.4 Huur

Voor zover aan de curator bekend, had de curanda geen huurrelaties met derde partijen.

17-02-2020



## 1.5 Oorzaak faillissement

Directe oorzaak

Het faillissement is op eigen aangifte uitgesproken.

17-02-2020



Indirecte oorzaak

Op basis van de informatie waarover de curator op dit moment kan beschikken, zijn de belangrijkste oorzaken in samenhang gezien:

- Het arrest van de Hoge Raad van 16 oktober 2015 op basis waarvan het curanda niet langer was toegestaan om een huurbemiddelingvergoeding in rekening te brengen aan huurders, terwijl dat de belangrijkste inkomstenbron was van curanda;
- Verhuurders nadien onvoldoende tot niet bereid bleken een huurbemiddelingvergoeding aan curanda te betalen in geval van het vinden van een geschikte huurder;
- Het wegvallen van enkele (grotere) opdrachtgevers zoals Xior per 1 januari 2019, waardoor de omzet en de marge onder druk kwam te staan;
- Het niet slagen in het aangaan of bereiken van een strategische alliantie of samenwerking met een of meer (grotere) vastgoedspelers in de markt, op basis waarvan de omzet en de te behalen marge konden worden vergroot.

De curator doet voorts nog nader onderzoek naar de oorzaken van het faillissement.

## 2. Personeel

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

2

17-02-2020

 1

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

2

17-02-2020

 1

### 2.3 Ontslagaanzegging

| Datum         | Aantal | Toelichting                                                      |
|---------------|--------|------------------------------------------------------------------|
| 19-12-2019    | 2      | Aan alle werknemers is per aangetekende brief ontslag aangezegd. |
| <b>totaal</b> | 2      |                                                                  |

### 2.4 Werkzaamheden personeel

Ten tijde van het uitspreken van het faillissement waren er twee (2) werknemers in dienst bij curanda. Met toestemming van de rechter-commissaris is de werknemers het ontslag aangezegd. De curator heeft dit zowel mondeling als schriftelijk aan iedere individuele werknemer bericht. Tevens heeft de curator ervoor zorg gedragen dat de werknemers in contact zijn getreden met UWV teneinde de loonvorderingen zo snel en efficiënt mogelijk te verwerken. Hiertoe is onder andere een gezamenlijke sessie met UWV georganiseerd en is door de curator de benodigde informatie verstrekt aan UWV.

17-02-2020

 1

## 3. Activa

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

Op basis van de informatie waarover de curator op dit moment beschikt, bezit curanda geen onroerende zaken.

17-02-2020

 1

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Overleg met curanda en kadastrale recherche.

17-02-2020

 1

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

| Beschrijving                               | Verkoopopbrengst | Boedelbijdrage |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Bedrijfsinventaris, inventaris en voorraad | € 1.210,00       |                |
| <b>totaal</b>                              | € 1.210,00       | € 0,00         |

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

Curanda beschikte over diverse bedrijfsmiddelen, inventaris en voorraad. 17-02-2020  
 1

### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Nog niet bekend. 17-02-2020  
 1

### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

De bedrijfsmiddelen, inventaris en voorraad zijn door de curator geïventariseerd. Vervolgens heeft de curator de bedrijfsmiddelen, inventaris en voorraad door middel van een biedingsprocedure aangeboden aan diverse gegadigden. Dit heeft geleid tot verkoop van een gedeelte van de bedrijfsmiddelen, inventaris en voorraad voor een bedrag van EUR 1.210,-- incl. BTW. 17-02-2020  
 1

Curanda beschikt voorts over een Urban Arrow Cargo (2017). De curator is doende met de verkoop hiervan.

De verkoop van de Urban Arrow Cargo (2017) heeft vanwege de Corona uitbraak onvoorzien vertraging opgelopen. De curator onderzoekt op dit moment op welke wijze verkoop en opbrengstmaximalisatie alsnog kan plaatsvinden. 15-05-2020  
 2

De curator heeft de Urban Arrow Cargo (2017) laten taxeren en te koop aangeboden aan diverse opkopers. Dit heeft vooralsnog niet tot een voor de boedel aanvaardbaar bod geleid. De curator zal de bakfiets in de volgende verslagperiode op een andere wijze trachten te verkopen. 25-09-2020  
 3

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

| Beschrijving       | Verkoopopbrengst | Boedelbijdrage |
|--------------------|------------------|----------------|
| Zie onderdeel 3.5. |                  |                |
| <b>totaal</b>      | € 0,00           | € 0,00         |

#### Toelichting voorraden / onderhanden werk

Zie onderdeel 3.5. 17-02-2020  
 1

### **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

Zie onderdeel 3.5.

17-02-2020



### **3.8 Andere activa**

#### **Toelichting andere activa**

N.v.t.

17-02-2020



### **3.9 Werkzaamheden andere activa**

De curator heeft inventariserende werkzaamheden verricht t.a.v. andere activa.

17-02-2020



## 4. Debiteuren

### 4.1 Debiteuren

| Beschrijving       | Omvang      | Opbrengst | Boedelbijdr. |
|--------------------|-------------|-----------|--------------|
| Diverse debiteuren | € 50.798,53 | € 213,33  |              |
| <b>totaal</b>      | € 50.798,53 | € 213,33  | € 0,00       |

#### Toelichting debiteuren

Curanda heeft voor een bedrag van EUR 50.798,53 aan debiteuren.

17-02-2020



De curator heeft in de 2e en 3e verslagperiode een verdere inventarisatie verricht ten aanzien van de debiteuren. Naar aanleiding van deze inventarisatie heeft de curator de inbare debiteuren aangeschreven. Dit heeft tot op heden slechts tot een zeer beperkte opbrengst ten bedrage van EUR 213,33 geleid. Een vermoedelijke oorzaak hiervan is dat het debiteurenbestand van curanda net als Jules Nederland BV deels bestaat uit studenten die niet meer woonachtig zijn op het bij curanda bekende adres. Daarnaast hebben diverse aangeschreven debiteuren met een aanzienlijke schuld aan curanda, verweer gevoerd tegen de vordering van curanda. De curator verwacht in het volgende verslag een nadere stand van zaken te kunnen geven t.a.v. de mogelijkheden tot het verder innen van de debiteuren van curanda.

25-09-2020



### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

De curator heeft een eerste inventarisatie verricht t.a.v. de bestaande debiteuren en de incasso van de debiteuren is voorbereid.

17-02-2020



De curator is doende met de inning van de debiteuren. De curator verwacht in de volgende verslagperiode nadere gegevens te kunnen verstrekken over de resultaten hiervan.

15-05-2020



## 5. Bank/Zekerheden

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

De huisbankier van curanda is de Rabobank. De curator is op dit moment niet bekend met enige vordering van de bank.

17-02-2020





## 5.2 Leasecontracten

Nog niet bekend.

17-02-2020

 1

## 5.3 Beschrijving zekerheden

De curator is niet bekend met enige zekerheden.

17-02-2020

 1

## 5.4 Separatistenpositie

N.v.t.

17-02-2020

 1

## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

De curator is niet bekend met enig eigendomsvoorbehoud dat rechtsgeldig is bedongen en waarop een rechtmatig beroep kan worden gedaan.

17-02-2020

 1

## 5.6 Retentierechten

N.v.t.

17-02-2020

 1

## 5.7 Reclamerechten

N.v.t.

17-02-2020

 1

## 5.8 Boedelbijdragen

### Toelichting

Gelet op de afwezigheid van enig zekerheidsrecht, is vooralsnog geen sprake van een boedelbijdrage.

17-02-2020

 1

## 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

De curator verricht onderzoek naar de afwikkeling van de rechtsverhouding met de Rabobank. De curator verwacht hierop in een volgend verslag nadere informatie te kunnen verstrekken.

17-02-2020

 1

Het onderzoek naar de afwikkeling van de rechtsverhouding met de Rabobank is nog niet afgerond. Na faillissement hebben er enkele onverschuldigde betalingen plaatsgevonden door derden aan curanda. De curator heeft deze betalingen voor zoveel mogelijk teruggeboekt naar de betreffende derden.

15-05-2020

 2

## 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

## Voortzetten onderneming

### 6.1 Exploitatie / zekerheden

De activiteiten van curanda zijn in beperkte mate voortgezet t/m 31 december 2019, teneinde de kans op een mogelijke verkoop van de activiteiten van curanda te vergroten. Hiertoe heeft de curator aan alle bestaande opdrachtgevers een voorstel gedaan ten aanzien van de voorwaarden op basis waarvan tot met met de bedoelde termijn gebruik kon worden gemaakt van de diensten van curanda. Diverse klanten hebben deze voorwaarden aanvaard. Andere klanten hebben ervoor gekozen om het vastgoedbeheer elders onder te brengen dan wel andere diensten elders af te nemen.

17-02-2020

 1

### 6.2 Financiële verslaglegging

De curator heeft de out of pocket kosten ten aanzien van de voortzetting van de activiteiten tot en met 31 december 2019 tot een minimum beperkt. De curator beoogt in een volgend verslag nadere informatie te kunnen verstrekken over de financiële afwikkeling van de voortzetting van de activiteiten t/m 31 december 2019.

17-02-2020

 1

### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Overleg met opdrachtgevers, leveranciers en dienstverleners alsmede de werknemers van curanda.

17-02-2020

 1

## Doorstarten onderneming

### 6.4 Beschrijving

Kort na het uitspreken van het faillissement van curanda hebben een 15-tal geïnteresseerden zich bij de curator gemeld met betrekking tot een mogelijke overname van de activiteiten van Jules Group. Daarnaast heeft de curator contact gelegd met diverse andere partijen en een oproep gedaan via de mediakanalen (o.a. w ijlimburg.nl) aan partijen om zich als geïnteresseerde te melden.

17-02-2020

 1

Alle geïnteresseerde partijen die zich bij de curator hebben gemeld, hebben op donderdag 19 december 2019 een biedingsbrief met bijbehorende informatie ontvangen met betrekking tot de verkoop van de goodwill en handelsnaam alsmede beheerportefeuille. Hierbij zijn de geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld om voor maandag 23 december 2019 om 10.00u een bod uit te brengen.

In het kader van het biedingsproces heeft Gewoon Vastgoedbeheer BV het hoogste en beste bod uitgebracht. Na verkregen toestemming van de rechter-commissaris, is met Gewoon Vastgoedbeheer BV een koopovereenkomst gesloten.

## 6.5 Verantwoording

Zie onderdeel 6.4.

17-02-2020



## 6.6 Opbrengst

€ 16.584,00

17-02-2020



### Toelichting

De opbrengst heeft betrekking op de opbrengst van de verkoop van de goodwill en handelsnaam alsmede beheerportefeuille van Jules Group.

## 6.7 Boedelbijdrage

### Toelichting

N.v.t.

17-02-2020



## 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Overleg met geïnteresseerde partijen, overleg met mediakanalen, het organiseren van een biedingsprocedure, toestemmingsverzoeken aan de rechter-commissaris, opstellen koopovereenkomst, overleg met de koper, overdracht van de benodigde gegevens n.a.v. de totstandkoming van de koopovereenkomst.

17-02-2020



## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

Op basis van de informatie waarover de curator op dit moment kan beschikken, is aan de boekhoudplicht voldaan.

17-02-2020  
 1

### 7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over 2018 is gedeponeed op 12 november 2019.

17-02-2020  
 1

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

17-02-2020  
 1

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Aan de stortingsverplichting m.b.t. de aandelen is voldaan.

17-02-2020  
 1

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

#### Toelichting

De curator verricht op dit moment onderzoek in het kader van de rechtmatigheidstoets. Dit onderzoek is nog niet afgerond.

17-02-2020  
 1

### 7.6 Paulianeus handelen

#### Toelichting

Zie onderdeel 7.5.

17-02-2020  
 1

### 7.7 Toelichting rechtmatigheid

Zie onderdeel 7.5.

17-02-2020  
 1

### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Zie onderdeel 7.5.

17-02-2020  
 1

## 8. Crediteuren

## 8.1 Boedelvorderingen

### Toelichting

Behoudens het salaris van de curator zijn er in de 1e verslagperiode geen boedelvorderingen bij de curator ingediend.

17-02-2020



## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

### Toelichting

Nog niet bekend.

17-02-2020



€ 140.014,00

15-05-2020



## 8.3 Pref. vord. UWV

### Toelichting

Nog niet bekend.

17-02-2020



€ 10.976,61

15-05-2020



## 8.4 Andere pref. crediteuren

### Toelichting

Nog niet bekend.

17-02-2020



## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

4

17-02-2020



### Toelichting

In de eerste verslagperiode hebben zich een 4-tal crediteuren gemeld. Het totaal van de ingediende concurrente vorderingen bedraagt EUR 7.631,55. De curator verwacht dat er zich nog andere crediteuren zullen melden in de volgende verslagperiode.

6

25-09-2020



### Toelichting

In de 3e verslagperiode heeft zich nog één crediteur met een concurrente vordering bij de curator gemeld.

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 7.631,55

17-02-2020

 1

€ 8.035,18

15-05-2020

 2

### Toelichting

In de 2e verslagperiode hebben nog enkele crediteuren een vordering ter verificatie ingediend. Deze crediteuren zijn verwerkt in het totale weergegeven crediteurensaldo.

€ 8.535,18

25-09-2020

 3

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De verwachte wijze van afwikkeling van het faillissement is op dit moment nog niet bekend.

17-02-2020

 1

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventarisatie crediteuren, het verzenden van crediteurenbrieven, het verzenden van bevestigingsbrieven alsmede mondeling en schriftelijk overleg met crediteuren.

17-02-2020

 1

## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

Er is één lopende procedure die op dit moment voor vonnis staat. De eisende partij is een particulier, reden waarom de naam van de betreffende partij niet wordt genoemd gelet op het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

17-02-2020

 1

### 9.2 Aard procedures

Een civiele bodemprocedure.

17-02-2020

 1

### 9.3 Stand procedures

De procedure staat voor vonnis.

17-02-2020

 1

### 9.4 Werkzaamheden procedures

De curator dient nog nader te bepalen welk standpunt dient te worden ingenomen t.a.v. de betreffende procedure. De curator verwacht hierover nader verslag te kunnen doen in een volgend verslag.

17-02-2020

 1

De procedure staat nog steeds voor vonnis. Na het wijzen van het vonnis beoogt de curator een nader standpunt in te nemen.

15-05-2020

 2

 De curator heeft nog niet van de rechtbank vernomen omtrent het vonnis.

**25-09-2020**

 **3**

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

De curator zal zich gedurende de komende verslagperiode met name richten op:

- voortzetting onderzoek van de administratie;
- afwikkeling met de fiscus en het UWV;
- onderzoek debiteuren en incasso;
- voortzetting rechtmatigheidsonderzoek.

17-02-2020

 1

In de komende periode verwacht de curator de bovengenoemde werkzaamheden voort te zetten.

15-05-2020

 2

De curator zal zich gedurende de komende verslagperiode met name richten op:

- afwikkeling met de fiscus en het UWV;
- verdere inning debiteuren;
- voortzetting en afronden rechtmatigheidsonderzoek.

**25-09-2020**

 **3**

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De termijn van afwikkeling van het faillissement is nog niet bekend.

17-02-2020

 1

### 10.3 Indiening volgend verslag

25-12-2020

**25-09-2020**

 **3**

### 10.4 Werkzaamheden overig

Verdere inventarisatie, onderzoek administratie en jaarrekeningen, overleg met de bestuurder, etcetera.

17-02-2020

 1

## Bijlagen

---

### Bijlagen