

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

Betreft

Verslagnummer	14
Datum verslag	06-07-2026
Insolventienummer	F.03/19/78
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000097182:F001
Datum uitspraak	12-03-2019

R-C	mr. V.E.J. Noelmans
Curator	mr J.T.J. Gorissen

Algemene gegevens

Naam onderneming

Vastgoedbeheer Limburg B.V.

01-04-2019



Gegevens onderneming

(Vestigings)Adres :Rumpenerstraat 4A

(Woon)plaats :Brunssum

KvK-nummer :14045511

01-04-2019



Samenhang met andere faillissementen (fiscale eenheid, geconsolideerde afwikkeling): neen

Activiteiten onderneming

Beheer van onroerend goed, ontwikkelen van vastgoedplannen.

01-04-2019

De Site vermeld:

 1

'Op strategische, tactische en operationele wijze, het integraal beheersen en beheren van al uw vastgoedobjecten en -projecten'.

'De vastgoedsector is dynamisch. Daarnaast kenmerkt het vastgoedbeheer zich door integraliteit en multidisciplinariteit. Verder ontwikkelt het vakgebied zich steeds meer van operationeel naar meer tactisch en strategisch niveau. Vastgoedbeheer Limburg vervult een belangrijke rol richting zowel de opdrachtgever als de huurders en overige stakeholders. Het diverse takenpakket van VBL bestaat onder andere uit commerciële-, financiële- en technische werkzaamheden.

We zijn een compacte organisatie van hoogopgeleide en ervaren adviseurs. Daardoor zijn we in staat u altijd snel van een maatwerkoplossing te voorzien. U kunt hierbij denken aan vastgoeddiensten zijnde het adviseren, managen en beheren. Onze krachten liggen in samenhangende oplossingen en een integrale benadering van uw totale vastgoedportefeuille, zowel op het gebied van investeringen en rendementen'.

Branche: vastgoed

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2014	€ 127.671,00	€ 14.624,00	€ 75.835,00
2015	€ 429.511,00	€ 1.826,00	€ 233.394,00
2016	€ 1.470.338,00	€ 99.241,00	€ 367.379,00
2017	€ 736.350,00	€ -41.666,00	€ 718.518,00
2018	€ 730.895,00	€ -65.148,00	€ 706.554,00

Toelichting financiële gegevens

Voor het overzicht "Winst en verlies" en "Balanstotaal": zie bijlage

01-04-2019

 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

In 2016 waren er drie werknemers, in 2017 een en in 2018 was er geen werknemer meer in dienst.

01-04-2019

 1

Boedelsaldo

€ 73.104,41

17-09-2019

 2

Toelichting

De opbrengst van de veiling van de inventaris van Mijn Brasserie dient nog te worden ontvangen. De curator moet nog met de eigenaar van het pand aan de Rumpenerstraat een verrekening toepassen ten aanzien van de boedelperiode.

€ 123.288,15

19-03-2020

 3

Toelichting

De opbrengst van de veiling van Mijn Brasserie werd ontvangen. Bij het boedelsaldo past nog de opmerking dat een deel hiervan niet vrij ter beschikking staat. In het kader van een discussie over een onroerend goed transactie wordt door een onderhuurder huur op de boedelrekening betaald. Zodra de discussie afgerond is valt dit actief vrij, dan wel dient het geretourneerd te worden.

€ 143.872,69

23-09-2020

 4

Toelichting

Dit saldo staat nog niet geheel ter vrije beschikking. De curator heeft de pauliana ingeroepen. Met de daarbij betrokken partijen is thans een eindfase in een regeling bereikt. Als de regeling bereikt is, zal de boedel in het kader daarvan een bedrag dienen te voldoen.

€ 69.602,22

25-03-2021

 5

Toelichting

De regeling is bereikt en uitgevoerd. Terzake de ingeroepen pauliana is er finale kwijting bereikt tussen partijen.

€ 69.605,68

24-09-2021

 6

Verslagperiode

van

14-4-2019

t/m

16-9-2019

van

21-9-2020

t/m

24-3-2021

van

25-3-2021

t/m

23-9-2021

17-09-2019

 2

25-03-2021

 5

24-09-2021

 6

Bestede uren

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

1	0 uur 0 min
---	-------------

2	39 uur 2 min
---	--------------

3	68 uur 39 min
---	---------------

4	39 uur 27 min
---	---------------

5	12 uur 30 min
---	---------------

6	2 uur 30 min
---	--------------

7	5 uur 0 min
---	-------------

8	31 uur 18 min
---	---------------

9	20 uur 24 min
---	---------------

10	8 uur 18 min
----	--------------

11	3 uur 6 min
----	-------------

12	4 uur 0 min
----	-------------

13	2 uur 24 min
----	--------------

14	8 uur 54 min
----	--------------

totaal	245 uur 32 min
---------------	----------------


Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Statutaire naam : 01-04-2019
Handelsnaam : Vastgoedbeheer Limburg BV  1
Rechtsvorm : besloten vennootschap
Datum oprichtingsakte :19-11-1991
Notaris :
Datum 1e inschrijving : 20-11-1991
Statutaire zetel : Hoensbroek
Feitelijk : Brunssum
Nevenvestigingen : neen
Aandeelhouder(s) : Rovers Projecten BVBA
Bestuurder(s) : Rovers Projecten BVBA
Vorige Bestuurders : Compaan Projecten BV (19-03-2010 tot 14-12-2012)
De heer R.A.J. Verspagen (06-04-2009 tot 19-03-2010)
Commissaris(sen) : neen
Ondernemingsraad : nvt
Bankrelatie(s) : ABN
Accountant : Taxpc, de heer C.W.C van Gerwen, Maastricht
Belangrijkste schuldeisers : OGM Born BV, Jevaha BV, Cuypers Beleggingen BV
Ontvanger : Belastingdienst Limburg

1.2 Lopende procedures

Er zijn naar mededeling van de bestuurder geen lopende procedures aanhangig. 01-04-2019  1

Er zijn geen procedures aanhangig. 19-03-2020  3

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

Het pand in Brunssum wordt gehuurd van Alterfund Holding BV. Curanda mag dit doorverhuren. Het betreft een kantorenverzamelgebouw.

01-04-2019



Huur en overige overeenkomsten:

De vennootschap huurt het pand aan de Rumpenerstraat in Brunssum, ook bekend als "De Werktuin". De vennootschap mocht onderverhuren. Er zijn de nodige onderhuurders. De curator wikkelt in overleg met de eigenaar van het pand de huurrelaties af.

Daarnaast huurt de vennootschap in het pand aan de Prins Hendriklaan, ook bekend als "Mijn Zorg" een beperkte kantooruimte en de horecaruimten. Deze relaties zullen in overleg met de eigenaar van het gebouw eveneens worden afgewikkeld.

De huurrelaties zijn inmiddels afgewikkeld. Met de eigenaar van het pand aan de Rumpenerstraat - bekend als 'De Werktuin ' moet nog een afrekening ter zake de boedelperiode plaatsvinden. De eigenaar heeft namelijk de bijkomende diensten en leveringen geborgd.

17-09-2019



De eigenaar heeft een eerder gemaakte afspraak moeten afzeggen. Er zal een nieuwe afspraak gemaakt worden om de afrekening op te stellen.

19-03-2020



Deze afspraak moet nog steeds door de eigenaar worden gemaakt.

25-03-2021



1.5 Oorzaak faillissement

Directe oorzaak : niet betaald hebben van de aanvragers van het faillissement
Andere belangrijke oorzaken : In onderzoek

01-04-2019



Na de afwikkeling van alle praktische punten ten aanzien van de panden, kan de curator thans dit onderzoek ter hand nemen.

17-09-2019



De curator kan thans dit onderzoek verder uitvoeren.

25-03-2021



2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Geen personeel in dienst

01-04-2019



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Geen personeel in dienst

01-04-2019



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

voor zover thans bekend zijn er geen onroerende zaken eigendom van de vennootschap.

01-04-2019



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
	€ 18.222,43	
totaal	€ 18.222,43	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Roerende zaken : --

01-04-2019

Inventaris : er is sprake van een zeer bescheiden inventaris in het pand aan de

 1

Rumpenerstraat (de Werktuin) en een uitgebreide horeca-inventaris in het pand aan de Prins Hendriklaan (Mijn Zorg). Deze laatste is door Van Beusekom getaxeed. De curator is in afwachting van de taxatierapporten.

Rollend materieel : de vennootschap heeft een auto geleasd

Vorderingsrechten anders dan debiteuren: voor zover thans bekend geen.

Liquide middelen

Kasgeld : voor zover thans bekend geen.

Banktegoeden : voor zover thans bekend geen.

Immateriële activa : voor zover thans bekend geen.

Deelnemingen : voor zover thans bekend geen.

Baten buiten Nederland: voor zover thans bekend geen.

De beperkte kantoorinventaris aanwezig in 'De Werktuin' werd na verkregen toestemming van de rechter-commissaris onderhands verkocht. De inventaris van de brasserie aan de Prins Hendriklaan werd, omdat er geen overeenstemming over een onderhandse verkoop werd bereikt, geveild. De opbrengst beliep Euro 18.222,43.

17-09-2019

 2

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

onderhandelen met potentiële koper, veiling organiseren en begeleiden.

17-09-2019

 2

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

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.
Omvang debiteuren: ongeveer € 90.000,00. De curator heeft de debiteuren aangeschreven. Een zekerheidsrecht van een (enige) financier is niet bekend.	€ 90.000,00	€ 65.109,13	
totaal	€ 90.000,00	€ 65.109,13	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Het innen van de debiteuren verloopt gestaag. Er zijn een aantal facturen betwist. De curator voert daaromtrent correspondentie. 17-09-2019
 2

een van de debiteuren waarmee gecorrespondeerd werd is inmiddels gefailleerd. Dat bedrag (13.414,64) zal derhalve niet ontvangen worden. Met een andere debiteur vindt nog overleg plaats. 19-03-2020
 3

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Er is geen kredietovereenkomst met een bank.

01-04-2019

 1

5.2 Leasecontracten

Financial lease: door de vennootschap wordt een auto geleased. Met de leasemaatschappij vindt overleg plaats. De curator moet hierover ook nog overleg met de bestuurder voeren.

01-04-2019

 1

De leaseovereenkomst is overgenomen door de bestuurder.

04-01-2023

 8

5.3 Beschrijving zekerheden

Er zijn tot op heden geen zekerheden bekend geworden.

01-04-2019

 1

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Van beide is geen sprake.

01-04-2019

 1

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

De curator dient dit nog te onderzoeken.

01-04-2019

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

De curator dient dit nog te onderzoeken.

01-04-2019

 1

De jaarrekeningen zijn tijdig gedeponeed.

04-01-2023

 8

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Deze is niet vereist.

04-01-2023

 8

7.4 Stortingsverplichting aandelen

De vennootschap is opgericht in 1991, zodat enig onderzoek naar de volstorting niet zinvol is.

01-04-2019



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Onbehoorlijk bestuur van bestuur, commissarissen, statutair, feitelijk, voormalig (art. 2:248/259/261 BW) :
De curator verricht de gebruikelijke werkzaamheden

01-04-2019



Toelichting

De curator heeft onderzoek verricht en komt tot de conclusie dat er geen kennelijk onbehoorlijk bestuur is geweest.

02-06-2025



7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

De curator verricht de gebruikelijke werkzaamheden.

01-04-2019



Toelichting

De curator voert met verschillende partijen een discussie over een aangetroffen onroerend goed transactie.

19-03-2020



Ja

23-09-2020



Toelichting

Zoals al hiervoor gezegd, is een regeling tussen partijen in een ver gevorderd stadium. De curator verwacht dat de regeling snel zal worden bereikt.

Ja

24-09-2021



Toelichting

De regeling is inmiddels bereikt en uitgevoerd tussen partijen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Nu de curator de praktische zaken van het faillissement afgewikkeld heeft, kan de curator het oorzakenonderzoek uitvoeren.	17-09-2019  2
De curator onderzoekt op dit moment de ter beschikking staande boekhoudkundige stukken. Daarnaast wordt de laptop onderzocht.	19-03-2020  3
De curator is bezig met het onderzoek. De resultaten hiervan zullen eerst aan de bestuurder worden voorgelegd, zodat deze in staat is daarop zijn commentaar te geven. In het volgende verslag komt de curator hierop terug.	24-03-2022  7
De curator heeft het concept feitenverslag bijna gereed en zal dit in januari 2023 aan de bestuurder zenden voor commentaar. Na ontvangst daarvan kan de curator conclusies trekken. De curator komt daarop in het volgende verslag terug.	04-01-2023  8
De curator heeft het concept feitenverslag aan de bestuurder gezonden en daarop diens reactie ontvangen. De curator bestudeert deze reactie nog en komt hierop in het volgende verslag terug.	10-07-2023  9
De curator zal binnenkort op de reactie van de bestuurder reageren.	29-03-2024  10
De curator heeft op de reactie van de bestuurder gereageerd. Er zijn nog een paar vragen gesteld. Zodra het antwoord van de bestuurder ontvangen is, kan bepaald worden hoe het faillissement wordt afgewikkeld.	29-11-2024  11

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting	01-04-2019  1
Door de huuropzeggingen door de curator zal de huur gedurende de opzegtermijn een boedelvordering opleveren.	
De crediteurenlijst laat een bedrag van ongeveer 187.000,00 aan crediteuren zien, exclusief de leningen die aangegaan zijn bij private partijen. De crediteuren zijn aangeschreven met het verzoek hun vorderingen kenbaar te maken en in te dienen.	
€ 68.531,64	23-09-2020  4
€ 16.090,62	04-01-2023  8
Toelichting	

Dit betreft nog een schuld terzake huur en is de resultante van het compromis met die verhuurder.

€ 16.090,62

10-07-2023

 9

Toelichting

Inmiddels is deze boedelschuld ook administratief met de verhuurder geregeld.

€ 24.048,90

06-07-2026

 **14**

Toelichting

NWI, de verhuurder van het pand Mijn Zorg te Brunssum, heeft pro resto (na verrekening van de bankgarantie) nog een vordering ad 7.958,28 terzake de huur. Deze is echter niet ingediend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 26.845,00

17-09-2019

 2

Toelichting

Het betreft een ambtshalve aanslag OB eerste kwartaal 2019.

04-01-2023

 8

€ 26.845,00

10-07-2023

 9



Toelichting


In deze vordering is nog geen wijziging gekomen.

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

24	17-09-2019  2
23	19-03-2020  3
Toelichting	
Er is een crediteur bijgekomen, maar twee crediteuren zijn voor verschillende vorderingen apart opgenomen. Door deze dubbeling eruit te halen wat het aantal aangaat, zijn er thans 23 concurrente crediteuren.	

24	24-03-2022  7
Toelichting	
PGM Born BV heeft een substantiële concurrente vordering ingediend ad Euro 261.474,87.	

25	04-01-2023  8
----	---

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 175.198,21	17-09-2019  2
€ 175.252,72	19-03-2020  3
€ 436.727,59	24-03-2022  7

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

dit is nog onbekend	17-09-2019  2
---------------------	---

Gelet op de hoogte van de boedelschulden en het nog vast te stellen salaris curator, zal er nog een bedrag resteren voor de preferente crediteuren. In casu is dat enkel de belastingdienst. Het faillissement zal dan vereenvoudigd worden afgewikkeld.

06-07-2026
 14

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Er zijn geen procedures aanhangig.

10-07-2023

 9

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

Er zijn voor zover bekend geworden en naar mededeling van de bestuurder geen procedures aanhangig.

01-04-2019

 1

Er zijn geen procedures aanhangig.

19-03-2020

 3

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- Veilig stellen actief;
- Te gelde maken actief;
- Onderzoek rechtmatigheid;
- Onderzoek geldstromen;
- Onderzoek kwaliteit administratie;
- Oorzakenonderzoek en rol van het Bestuur.

01-04-2019

 1

- Onderzoek rechtmatigheid;
- Onderzoek geldstromen;
- Onderzoek kwaliteit administratie;
- Oorzakenonderzoek en rol van het Bestuur.

17-09-2019

 2

De curator zal in de komende periode het onderzoek afronden.

24-09-2021

 6

De curator is, zoals hiervoor gemeld, nog bezig met het onderzoek.

24-03-2022

 7

Het concept feitenverslag zal in januari 2023 aan de bestuurder worden gezonden met het verzoek om diens reactie. Hierna kan de curator conclusies trekken.

04-01-2023

 8

Zoals gezegd is het concept feitenverslag aan de bestuurder gezonden. De bestuurder heeft hierop gereageerd en die reactie dient nog beoordeeld te worden.

10-07-2023

 9

De curator heeft gereageerd en nog een paar vragen gesteld. Zodra de antwoorden ontvangen zijn, kan bepaald worden hoe het faillissement wordt afgewikkeld.

29-11-2024

 11

De bestuurder heeft de vragen van de curator beantwoord. Zoals hiervoor al geschreven, de curator komt niet tot de conclusie dat er sprake is van kennelijk onbehoorlijk bestuur.

02-06-2025

 12

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Hier valt op dit moment nog niets over te zeggen.

01-04-2019

 1

De curator zal het faillissement thans gaan afwikkelen.

01-12-2025

 13

Zoals hiervoor vermeld, zal naar verwachting het faillissement vereenvoudigd worden afgewikkeld.

06-07-2026

 **14**

10.3 Indiening volgend verslag

6-1-2027

06-07-2026

 **14**

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen