

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

Betreft

Verslagnummer	7
Datum verslag	02-11-2021
Insolventienummer	F.05/20/72
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000132970:F001
Datum uitspraak	25-02-2020


R-C	mr. M.J.C. van Leeuwen
Curator	mr A.A. Dooijeweerd

Algemene gegevens


Naam onderneming

De IJsselstaete Zutphen B.V. 02-04-2020
 1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De IJsselstaete
Zutphen B.V. 02-04-2020
 1


Activiteiten onderneming

Volgens de Kamer van Koophandel zijn de activiteiten van de failliete
onderneming: holdingactiviteiten. 02-04-2020
 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2017	€ 25.691,00	€ -49.232,00	€ 816.715,00
2018	€ 82.395,00	€ -113.936,00	€ 173.096,00

Toelichting financiële gegevens

Voormelde gegevens zijn gebaseerd op het accountantsrapport 2018. 02-04-2020
Gegevens over 2019 en verder zijn nog niet ontvangen. Nader onderzoek naar
de financiële gegevens en de onderliggende administratie volgt nog.  1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Per datum faillissement waren er geen personeelsleden in dienst.

02-04-2020



Boedelsaldo

€ 0,00

02-04-2020



€ 41,12

02-07-2020



€ 41,12

20-10-2020



€ 41,12

21-01-2021




€ 41,12

02-11-2021




Verslagperiode

van
25-2-2020

02-04-2020
 1


t/m
2-4-2020

van
3-4-2020

02-07-2020
 2


t/m
2-7-2020

van
3-7-2020

20-10-2020
 3


t/m
19-10-2020

van
20-10-2020

21-01-2021
 4


t/m
21-1-2021

van
22-1-2021

04-05-2021
 5


t/m
4-5-2021

van
5-5-2021

02-08-2021
 6

t/m
2-8-2021

van
3-8-2021

02-11-2021
 7

t/m
2-11-2021

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	32 uur 18 min
2	20 uur 0 min
3	9 uur 18 min
4	15 uur 30 min
5	15 uur 24 min
6	3 uur 30 min
7	5 uur 0 min
totaal	101 uur 0 min

Toelichting bestede uren

Volgens Recofa 6 totaal bestede uren: 96:42 uren.

02-08-2021



Volgens Recofa 7 totaal bestede uren: 101:42 uren.

02-11-2021



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De IJsselstaete Zutphen B.V. is opgericht op 16 december 2016. Bestuurders en aandeelhouders zijn: TK Exploitatie B.V., AVB Holding B.V., Achterstraat-Stelder Holding B.V. en HMA Zutphen Holding B.V. Aandeelhouder van TK Exploitatie B.V. is TK Beheer B.V., bestuurder is de heer A.W. Keijmel. Aandeelhouder en bestuurder van AVB Holding B.V. is mevrouw A. Barendrecht-van Boven. Bestuurders van Achterstraat-Stelder Holding B.V. zijn de heer S. Stelder en mevrouw M.L. Achterstraat. Aandeelhouder en bestuurder van HMA Zutphen Holding B.V. is H.J.M. Maatman.

02-04-2020



1.2 Lopende procedures

Voor zover bekend geen.

02-04-2020



1.3 Verzekeringen

Voor zover tot nu bekend geen.

02-04-2020



1.4 Huur

Voor zover tot nu bekend niet van toepassing.

02-04-2020

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Het eerste gesprek heeft de curator gehad met de heer Keijmel. Overige aandeelhouders en bestuurders zijn nog niet gesproken. De curator heeft informatie ontvangen van de heer Keijmel en informatie van de aanvrager van het faillissement. Nadere informatie is door de curator opgevraagd en zal nog nader worden beoordeeld. De heer Keijmel laat weten dat gefailleerde is opgericht met als doel een pand aan de IJsselkade aan te kopen en daarin verschillende appartementen, kantooruimte, atelier en werkplaats (een en of ander met bijbehorende berging of parkeerruimte) te realiseren. Voor dat project zijn in de loop der tijd verschillende financiers aangetrokken die elkaar respectievelijk hebben opgevolgd. De heer Keijmel laat weten dat de kosten van de bouw veel hoger werden dan begroot. Inzicht daarin en onderbouwing daarvan ontbreekt voornamelijk. De curator is gebleken dat na verloop van tijd de contacten tussen de aandeelhouders / bestuurders gebrouilleerd raakte (in verschillende samenstellingen) alsook de contacten met de aannemer (die ook aandeelhouder en bestuurder is). De bouw stagneerde. Bij oplevering van appartementen bleken er gebreken die hersteld moesten worden. Bij gefailleerde waren onvoldoende middelen aanwezig om die gebreken te herstellen en aanhoudende kosten te voldoen. Uiteindelijk is door één van de kopers van de appartementen faillissement aangevraagd. In het verzoek tot faillietverklaring wordt melding gedaan van onroerend goed transacties en de wens om het faillissement uit te spreken om de curator onderzoek te laten verrichten naar, kort gezegd, de rechtmatigheid.

02-04-2020

 1

De curator zal nader onderzoek verrichten en informatie verzamelen, onder andere tegen de achtergrond van het noodzakelijk rechtmatigheidsonderzoek. Zie verder hierna onder punt 7.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Niet van toepassing.

02-04-2020



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Niet van toepassing.

02-04-2020



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Niet van toepassing.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Bij de faillietverklaring had gefailleerde geen onroerende zaken (meer) in eigendom. Gebleken is dat gefailleerde na haar oprichting verschillende onroerende zaken / appartementsrechten in eigendom heeft gehad. In een pand zijn appartementen, kantoorruimte, atelier, werkplaats, parkeerplaats en bergruimte ontwikkeld. Er zijn koop/aannemingsovereenkomsten gesloten. Er is onroerend goed verkocht aan verschillende partijen. Nader onderzoek naar al deze transacties volgt.

02-04-2020



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Nader onderzoek naar alle transacties in onroerend goed die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad.

02-04-2020



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

02-04-2020



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft een vordering, maar bodemvoorrecht is niet van toepassing, omdat er geen bodemzaken zijn aangetroffen.

02-04-2020



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Zie hiervoor, verder geen.

02-04-2020



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

02-04-2020



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Verder geen, zie hiervoor.

02-04-2020



3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Rabobankrekening	€ 41,00	
totaal	€ 41,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

De curator heeft zich gemeld bij de Rabobank en gevraagd om een eventueel positief saldo op de bankrekening over te boeken op de boedelrekening. Dat beperkte saldo is overgemaakt.

02-04-2020



3.9 Werkzaamheden andere activa

Zie hiervoor, verder geen.

02-04-2020




4. Debiteuren

4.1 Debiteuren


Toelichting debiteuren

Er is geen debiteurenlijst. Wel stelt de heer Keijmel dat er mogelijk nog vorderingen geldend te maken zouden zijn. Er zou overdracht van het onroerend goed zijn geweest, waarbij de koopprijs zou zijn verrekend met een openstaande vordering. Nader onderzoek terzake volgt, om te beoordelen of daadwerkelijk aan de koopprijs is voldaan.

02-04-2020
 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Nader onderzoek naar eventuele vorderingen van gefailleerde op kopers van onroerend goed.


02-04-2020
 1

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)


Toelichting vordering van bank(en)

Niet van toepassing.

02-04-2020
 1


5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

02-04-2020
 1


5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

02-04-2020
 1


5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

02-04-2020
 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

02-04-2020
 1

5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

02-04-2020

 1

5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

02-04-2020

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing.

02-04-2020

 1

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Niet van toepassing.

02-04-2020

 1

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

02-04-2020



6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

02-04-2020



6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



7.2 Depot jaarrekeningen

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



De curator verricht nader onderzoek naar alle transacties van onroerend goed, die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad. Er zal rechtmatigheidsonderzoek worden verricht in de meest ruime zin. Onder andere zal beoordeeld moeten worden welke transacties hebben plaatsgehad en wat dat voor consequenties heeft gehad in de betreffende onderneming en ten opzichte van de crediteuren in zijn algemeenheid. Daarbij zal ook worden betrokken eventueel paulianeus handelen. Daarbij zal ook worden betrokken de beoordeling van het ondernemingsplan in zijn algemeenheid, namelijk in hoeverre mogelijkkerwijs verplichtingen zouden zijn aangegaan, waarvan het bestuur wist, althans behoorde te weten dat de onderneming daaraan niet zou kunnen voldoen.

Toelichting

De curator heeft uitgebreid onderzoek verricht op basis van hem ter beschikking gestelde informatie en stukken. Hij heeft zijn bevindingen besproken met de Rechter-commissaris. Hij heeft zijn bevindingen en voorlopige constatering schriftelijk uiteengezet en deze mede gedeeld aan alle in deze kwestie betrokkenen, teneinde deze betrokkenen in de gelegenheid te stellen ieder zijn of haar visie daarop te geven. Het zijn dan onder andere de partij aan wie appartementsrechten zijn overgedragen, bestuurders, relevante crediteur(en), zekerheidsgerechtigde(n).

02-07-2020



De curator acht het van belang om visie en standpunt van alle betrokken partijen vooraf te ontvangen, te beoordelen en te waarderen zodat vervolgens weloverwogen het verdere vervolg kan worden bepaald, met name gelet op de eventuele consequenties van de te treffen maatregelen.

Een deel van de gevraagde reacties zijn ontvangen. Een deel nog niet. Er zijn afspraken gepland met partijen om gelegenheid te geven om een toelichting te geven. Zodra alle reacties zijn ontvangen en toelichting is verstrekt, zal de curator zoals gezegd aan de hand daarvan het verdere vervolg bepalen.

Toelichting

Zoals in de vorige verslagperioden aangekondigd, zijn overige reacties ontvangen. Ook heeft de curator afspraken gehad met partijen om gelegenheid te geven toelichting te geven. Van een partij heeft de curator nog steeds geen reactie ontvangen.

20-10-2020



De curator beoordeelt de wel ontvangen reacties en zal de partij die nog niet heeft gereageerd voor een laatste maal rappelleren. Vervolgens zal het verdere vervolg in dezen worden bepaald.

Toelichting

Inmiddels heeft de curator alle verzochte reacties ontvangen en bestudeerd.

21-01-2021



Naar aanleiding van de reacties en standpunten van de in dezen betrokken partijen heeft de curator conclusie getrokken en deze kenbaar gemaakt bij brief van 14 december 2020 aan alle in deze betrokken partijen.

De curator heeft in die brief een aantal conclusies geformuleerd en een praktisch voorstel gedaan tot een minnelijke oplossing. De curator heeft inmiddels van de betrokken partijen daarop reacties ontvangen. De curator heeft zich op het standpunt gesteld dat indien geen instemming wordt verleend aan de door de curator voorgestelde praktische oplossing, hij zich genoodzaakt zal zien tot het treffen van noodzakelijke en passende maatregelen. Nu in dezen nog geen definitief standpunt is bepaald, zal de curator in dit verslag nog niet inhoudelijk ingaan op de door hem tot en met heden getrokken conclusies en eventuele vervolgstappen. De curator verwacht in de maanden januari en februari de laatste reacties te ontvangen, waarna definitief bepaald kan worden of er een minnelijke oplossing mogelijk is dan wel er andere maatregelen getroffen zouden moeten worden.

Toelichting

Zoals vermeld in het vorige verslag zijn in de maand februari de laatste reacties ontvangen.

04-05-2021

 5

Op basis van de reacties die de curator heeft ontvangen, constateert hij dat er door de betrokken partijen wederom geen eensluidend akkoord werd gegeven voor de voorgestelde praktische oplossing.

De curator is door, althans namens IJsselkade 27 Zutphen B.V., in februari 2021 (ineens) een korte termijn gesteld om een voorliggend bod op aankoop van de appartementsrechten IJsselkade 27 a en b, alsook een voorgestelde wijze van aanwenden van de te realiseren verkoopopbrengst, te accorderen.

De curator heeft moeten vaststellen:

- dat gegevens van potentieel kopers hem niet zijn verschaft,
- dat eerdere biedingen de curator niet zijn medegedeeld,
- dat geen onderbouwing is geleverd dat de biedingen redelijk zouden zijn,
- dat geen fatale termijnen aan de curator zijn gemeld,
- dat de curator geen algeheel en onvoorwaardelijk akkoord heeft gekregen op gedane praktische voorstellen zijnerzijds, namelijk om verkoop tegen een gebleken redelijk bedrag doorgang te laten vinden, zodat de maximale verkoopopbrengst zou kunnen worden gerealiseerd en deze opbrengst vervolgens zou kunnen worden geparkeerd op een depotrekening waarna dan tussen in deze betrokken partijen zou kunnen en moeten worden bepaald, het liefst in minnelijk overleg, maar zo nodig in rechte, aan wie welk deel zou moeten toekomen.

Er zijn voor het eerst in februari 2021 nadere informatie, stellingen en stukken overgelegd, die de curator diende te beoordelen, omdat deze van invloed (lijken te) zijn op het vervolg. Dit betrof informatie en stukken die de curator eerder niet is aangeleverd en de curator niet bekend was.

De curator is zoals gezegd vervolgens verzocht om binnen een aantal dagen akkoord te geven op een verkoop aan een thans wel genoemde koper tegen een gewijzigde, namelijk verminderde, koopprijs alsook op een voorgestelde wijze van aanwenden van de te realiseren verkoopopbrengst.

De curator heeft laten weten die beslissing niet te (hoeven) nemen.

De curator heeft daarvoor meerdere redenen. Het is niet opportuun om deze in dit verslag in detail uit te werken.

Voor in dit verslag is het volgende van belang. Er is een bod gedaan, dat gelet op de waarderingen die zijn gedaan door een tweetal makelaars, op dat moment het hoogst en redelijk voorkwam. Tegelijkertijd heeft de curator node vastgesteld, dat de hoogte van dit bod en ook de daaraan door koper gestelde voorwaarden niet voldoende was om überhaupt de door de hypotheekhouder gestelde vordering te betalen. Tevens constateerde de curator dat de voorgestelde wijze van aanwenden van de te realiseren verkoopopbrengst niet het in belang van de boedel is en niet conform wettelijke rangorde. De curator ontging dat en waarom zijn akkoord werd gevraagd. Enig actief ten behoeve van de boedel zou niet te verwachten zijn.

Voor de curator staat namelijk wel vast, dat het recht van hypotheek van de hypotheekhouder gerespecteerd zal moeten worden. Uit de verkoop zal derhalve in ieder geval de vordering van de hypotheekhouder moeten worden afgelost. De curator heeft wel kanttekeningen geplaatst bij de hoogte van de vordering van de hypotheekhouder, althans – indachtig alle omstandigheden van het geval – welk bedrag dan uit die verkoopopbrengst betaald zou kunnen en moeten worden aan hem en welke partijen daarin verantwoordelijkheden zouden moeten nemen.

De curator heeft voorgesteld om uit de nu te realiseren verkoopopbrengst de vordering van de hypotheekhouder per datum faillietverklaring te voldoen en het surplus in depot te zetten, zodat er wel verkocht zou kunnen worden en over het surplus later kan worden geoordeeld.

Daarop heeft de curator niet meer vernomen.

De curator beraadt zich thans of en op welke wijze hij aan dit onderdeel een vervolg wil en kan geven. De curator stelt vast dat hij inmiddels in dit faillissement veel onderzoek en werkzaamheden heeft verricht. Informatie komt met tussenpozen en wordt telkens aangevuld. Dit terwijl er geen boedelactief is. Bovendien blijkt een oplossing in der minne niet mogelijk.

Al met al is bepalend dat daar waar het de overdracht van de appartementsrechten IJsselkade 27a en b betreft, de curator op dit moment niet ziet dat er per saldo sprake is geweest van een benadeling van crediteuren en stelt hij vast dat een vernietiging van rechtshandelingen niet in het belang van de crediteuren in zijn algemeenheid is. Het brengt de boedel naar mening van de curator geen actief, sterker te verwachten is dat de appartementsrechten gepaard gaan met (deels onvoorziene) beperkingen, lasten, kosten en problemen.

De curator zal zijn afwegingen en conclusies ook nog toelichten aan de in dezen betrokken partijen.

Nadere werkzaamheden ter zake het rechtmatigheidsonderzoek volgen nog.

Daaronder begrepen onderzoek naar:

- vordering op aannemer en medebestuurder/-aandeelhouder
- vordering op architect vanwege fout in dakconstructie
- bestuurdersaansprakelijkheid in algemene zin.

De vordering op de architect is ingesteld. De architect heeft de claim doorgelegd naar de verzekeraar.

In de afgelopen verslagperiode zijn er door de curator weer nadere werkzaamheden verricht, gesprekken gevoerd, informatie en stukken ontvangen en beoordeeld.

Voor wat betreft de kwestie van de transactie van onroerend goed en de vraag of ter zake sprake is van paulianeus handelen komt de curator tot de volgende conclusies.

De in dezen betrokken partijen zijn niet bereid / in staat gebleken om te komen tot een algehele minnelijke oplossing zoals door de curator voorgesteld.

Gegeven die stand van zaken, heeft de curator moeten beoordelen welke maatregelen hij kan en moet nemen, indachtig het belang van de crediteuren in zijn algemeenheid.

Dat is een 'alles of niets' beslissing in die zin dat de rechtshandelingen op grond van artikel 42 Fw worden vernietigd of niet. Vernietiging heeft vergaande gevolgen. De curator heeft besloten niet over te gaan tot vernietiging van rechtshandelingen.

Belangrijkste overwegingen zijn daarin de volgende:

- IJsselkade 27 Zutphen BV blijkt voor datum faillietverklaring meerdere, substantiële betalingen aan en voor gefailleerde te hebben gedaan;
- Alleen al om die reden kan niet geconcludeerd worden dat er per saldo sprake is geweest van benadeling van crediteuren;
- Zulks naast de vraag of bij overdracht van de appartementsrechten er al of niet sprake is geweest van hantering van een redelijke verkoopprijs;
- ingeval van vernietiging zouden appartementsrechten weer terugvloeien naar de boedel terwijl gebleken is dat deze gepaard gaan met de nodige claims, af te maken werkzaamheden en kosten;
- het recht van de hypotheekhouder dient gerespecteerd te worden;
- uit enige opbrengst van verkoop van appartementsrechten zou dan ook eerst de hypothecaire schuld betaald moeten worden;
- er is alsdan geen surplus en dus geen actief te verwachten voor de crediteuren in zijn algemeenheid
- IJsselkade 27 Zutphen BV heeft een voornemen en plan in uitwerking en ook gedeeld met appartementseigenaren en VVE om appartementen af te bouwen, te verkopen en uit opbrengst onder meer bergingen en parkeerplaatsen gereed te maken; daarmee zou tegemoet gekomen worden aan vorderingen van deze appartementseigenaren die in het faillissement zijn ingediend;

De curator heeft bij het nemen van deze beslissing rekening gehouden met (juistheid van) alle hem voorgehouden informatie en stukken, daaronder begrepen het uitgewerkte voornemen van IJsselkade 27 Zutphen BV op welke wijze schade van appartementseigenaren te compenseren.

Nadere werkzaamheden ter zake het rechtmatigheidsonderzoek lopen nog.

Daaronder begrepen onderzoek naar:

- vordering op aannemer en medebestuurder/-aandeelhouder
- vordering op architect vanwege fout in dakconstructie
- bestuurdersaansprakelijkheid in algemene zin.

De vordering op de architect is ingesteld. De architect heeft de claim doorgelegd naar de verzekeraar.

Stelder Totaalbouw BV (aannemer) is inmiddels bij vonnis van 6 juli 2021 in

staat van faillissement verklaard. Nader onderzoek naar omvang en het instellen van een vordering jegens deze partij lijkt vooralsnog niet opportuun, tenzij er in dat faillissement mogelijkheid van verhaal blijkt te zijn. De curator zal mogelijk een nader te bepalen vordering indienen van de curator in het faillissement van Stelder Totaalbouw BV, om deze nader te onderbouwen en specificeren indien het tot verificatie zou komen.

De curator zal de komende verslagperiode bepalen welke werkzaamheden nog verricht kunnen en moeten worden.

Toelichting

De curator heeft alle betrokken partijen bevestigd dat de curator het niet in het belang van de boedel acht om verrichte rechtshandelingen te vernietigen op grond van actio pauliana.

De curator heeft bovendien betrokken partijen laten weten dat een vermeende vordering op Stelder Totaalbouw B.V. door de curator vooralsnog niet wordt uitgewerkt, nu de aannemer in staat van faillissement is verklaard.

Op verzoek heeft de architect de curator laten weten dat de aansprakelijkstelling aan de verzekeraar kenbaar is gemaakt en dat het de verwachting is dat de verzekeraar geleden schade zal uitkeren. Wanneer en tot welk bedrag zal nader uitgewerkt moeten worden. Nadere werkzaamheden volgen.

De curator heeft een tweetal kopers van appartementsrechten aangeschreven, nu uit de hem ter beschikking staande stukken is af te leiden dat deze kopers de koopprijs voor de appartementsrechten zouden hebben betaald door middel van verrekening met een vermeende vordering van deze koper op gefailleerde. De curator heeft de betreffende kopers verzocht om onderbouwing aan te leveren van de gestelde vordering op gefailleerde waarmee volgens de akte van levering is verrekend. Met name nu van een vordering van deze kopers op gefailleerde uit de tot de curator beschikbare informatie nog niet is gebleken. Mocht er geen vordering zijn, en dus geen rechtsgeldig beroep op verrekening, dan zal de koopprijs alsnog moeten worden voldaan. Nadere werkzaamheden volgen.

02-11-2021



7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

02-04-2020

Toelichting

Nader onderzoek volgt.



De curator verricht nader onderzoek naar alle transacties in het onroerend goed, die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad. Er zal rechtmatigheidsonderzoek worden verricht in de meest ruime zin. Onder andere zal beoordeeld moeten worden welke transacties hebben plaatsgehad en wat dat voor consequenties heeft gehad in de betreffende onderneming en ten opzichte van de crediteuren in zijn algemeenheid. Daarbij zal ook worden betrokken eventueel paulianeus handelen. Daarbij zal ook worden betrokken de beoordeling van het ondernemingsplan in zijn algemeenheid, namelijk in hoeverre mogelijkerwijs verplichtingen zouden zijn aangegaan, waarvan het bestuur wist, althans behoorde te weten dat de onderneming daaraan niet zou kunnen voldoen.

Toelichting

De curator heeft uitgebreid onderzoek verricht op basis van hem ter beschikking gestelde informatie en stukken. Hij heeft zijn bevindingen besproken met de Rechter-commissaris. Hij heeft zijn bevindingen en voorlopige constatering schriftelijk uiteengezet en deze mede gedeeld aan alle in deze kwestie betrokkenen, teneinde deze betrokkenen in de gelegenheid te stellen ieder zijn of haar visie daarop te geven. Het zijn dan onder andere de partij aan wie appartementsrechten zijn overgedragen, bestuurders, relevante crediteur(en), zekerheidsgerechtigde(n).

De curator acht het van belang om visie en standpunt van alle betrokken partijen vooraf te ontvangen, te beoordelen en te waarderen zodat vervolgens weloverwogen het verdere vervolg kan worden bepaald, met name gelet op de eventuele consequenties van de te treffen maatregelen.

Een deel van de gevraagde reacties zijn ontvangen. Een deel nog niet. Er zijn afspraken gepland met partijen om gelegenheid te geven om een toelichting te geven. Zodra alle reacties zijn ontvangen en toelichting is verstrekt, zal de curator zoals gezegd aan de hand daarvan het verdere vervolg bepalen.

02-07-2020

**Toelichting**

Zoals in de vorige verslagperiodes aangekondigd, zijn overige reacties ontvangen. Ook heeft de curator afspraken gehad met partijen om gelegenheid te geven toelichting te geven. Van een partij heeft de curator nog steeds geen reactie ontvangen.

De curator beoordeelt de wel ontvangen reacties en zal de partij die nog niet heeft gereageerd voor een laatste maal rappelleren. Vervolgens zal het verdere vervolg in dezen worden bepaald.

20-10-2020

**Toelichting**

Zie hiervoor onder punt 7.5

21-01-2021

**Toelichting**

Zie hiervoor onder punt 7.5

04-05-2021

**Toelichting**

Zie hiervoor onder punt 7.5









02-08-2021

**Toelichting**

Zie hiervoor onder punt 7.5

02-11-2021

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.	02-04-2020  1
Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.	02-07-2020  2
Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.	20-10-2020  3
Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.	21-01-2021  4
Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.	04-05-2021  5
Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.	02-08-2021  6
 Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.	02-11-2021  7

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.	02-04-2020  1
Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.	02-07-2020  2
Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.	20-10-2020  3
Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.	21-01-2021  4
Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.	04-05-2021  5
Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, mogelijke vorderingen en bestuurdersaansprakelijkheid.	02-08-2021  6
 Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, mogelijke vorderingen en bestuurdersaansprakelijkheid.	02-11-2021  7

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaris curator en verschotten, nog niet bekend.

02-04-2020

 1**8.2 Pref. vord. van de fiscus**

€ 152.560,00

02-04-2020

 1

€ 198.158,00

02-07-2020

 2

€ 198.226,00

20-10-2020

 3

€ 198.157,85

21-01-2021

 4

€ 198.157,85

04-05-2021

 5**8.3 Pref. vord. UWV****8.4 Andere pref. crediteuren**

€ 1.390,00

02-04-2020

 1**Toelichting**

Aanvrager faillissement: € 1.390,00

€ 1.390,00

02-07-2020

 2**Toelichting**

Aanvrager faillissement: € 1.390,00

€ 1.390,00

20-10-2020

 3**Toelichting**

Aanvrager faillissement: € 1.390,00.

€ 22,15






02-11-2021 **7****Toelichting**

GBLT € 22,15

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2	02-04-2020	 1
7	02-07-2020	 2
7	20-10-2020	 3
7	21-01-2021	 4
7	04-05-2021	 5
8	02-08-2021	 6


8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 293.307,51	02-04-2020	 1
€ 420.296,68	02-07-2020	 2
Toelichting € 420.296,68, waarvan ingediend € 340.480,77.		
€ 420.296,68	20-10-2020	 3
Toelichting € 420.296,68, waarvan ingediend € 340.480,77		
€ 420.296,68	21-01-2021	 4
Toelichting € 420.296,68, waarvan ingediend € 340.480,77.		
€ 426.672,33	04-05-2021	 5
Toelichting € 426.672,33, waarvan ingediend € 346.856,42.		

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.	02-04-2020  1
Nog niet bekend.	02-07-2020  2
Nog niet bekend.	20-10-2020  3
Nog niet bekend.	21-01-2021  4
Nog niet bekend.	04-05-2021  5
Nog niet bekend.	02-08-2021  6

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Nader inventariseren crediteuren.	02-04-2020  1
De crediteuren voor zover tot op heden bekend zijn op de lijst van voorlopig erkende crediteuren genoteerd. De curator heeft nog niet alle informatie ontvangen. De verwachting is dat zich nog meer crediteuren zullen melden en op de lijst zullen moeten worden opgenomen.	

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.	02-04-2020  1
----------------------	---






9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- nader onderzoek financiële gegevens;- nader onderzoek oorzaak faillissement;- nader onderzoek naar alle transacties in onroerend goed die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad en gevolgen daarvan;- nader onderzoek naar eventuele vorderingen van gefailleerde op kopers van onroerend goed.- nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie, paulianus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.- nader inventariseren crediteuren;- overige bijkomende werkzaamheden. | <p>02-04-2020</p> <p> 1</p> |
| <ul style="list-style-type: none">- nader onderzoek financiële gegevens;- nader onderzoek oorzaak faillissement;- nader onderzoek naar alle transacties in onroerend goed die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad en gevolgen daarvan;- nader onderzoek naar eventuele vorderingen van gefailleerde op kopers van onroerend goed.- nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie, paulianus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.- nader inventariseren crediteuren;- overige bijkomende werkzaamheden. | <p>02-07-2020</p> <p> 2</p> |
| <ul style="list-style-type: none">- nader onderzoek financiële gegevens;- nader onderzoek oorzaak faillissement;- nader onderzoek naar alle transacties in onroerend goed die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad en gevolgen daarvan;- nader onderzoek naar eventuele vorderingen van gefailleerde op kopers van onroerend goed.- nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie, paulianus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.- nader inventariseren crediteuren;- overige bijkomende werkzaamheden. | <p>20-10-2020</p> <p> 3</p> |
| <p>1. De curator heeft zich eerst gericht op de werkzaamheden aangaande de onroerend goed transacties, het eventueel paulianus karakter daarvan en de terzake te treffen maatregelen.</p> <p>2. Daarna zal de curator een vervolg (kunnen) geven aan ander in dit faillissement te verrichten onderzoek, onder andere naar de mogelijke vordering op de aannemer c.q. mede bestuurder / mede aandeelhouder, mogelijke vordering op de architect vanwege een foutieve dakconstructie en bedrijfsvoering overigens (genomen beslissingen, gekozen traject en onderbouwing daarvan en aangaan van verplichtingen).</p> <p>3. nader inventariseren crediteuren;</p> <p>4. overige bijkomende werkzaamheden.</p> | <p>21-01-2021</p> <p> 4</p> |
| <p>1. De curator heeft zich eerst gericht op de werkzaamheden aangaande de onroerend goed transacties, het eventueel paulianus karakter daarvan en de terzake te treffen maatregelen.</p> <p>2. Daarna zal de curator een vervolg (kunnen) geven aan ander in dit</p> | <p>04-05-2021</p> <p> 5</p> |

faillissement te verrichten onderzoek, onder andere naar de mogelijke vordering op de aannemer c.q. mede bestuurder / mede aandeelhouder, mogelijke vordering op de architect vanwege een foutieve dakconstructie en bedrijfsvoering overigens (genomen beslissingen, gekozen traject en onderbouwing daarvan en aangaan van verplichtingen).

3. nader inventariseren crediteuren;

4. overige bijkomende werkzaamheden.

1. rechtmatigheidsonderzoek, waaronder eventueel indiening vordering bij curator van de aannemer, vervolg vordering op de architect vanwege een foutieve dakconstructie, vorderingen overigens.

02-08-2021

 6

2. nader inventariseren crediteuren;

3. overige bijkomende werkzaamheden.

1. rechtmatigheidsonderzoek waaronder nadere werkzaamheden terzake de vordering van de curator op de architect en afhandeling daarvan voor de verzekeraar van de architect;

02-11-2021

 **7**

2. nadere werkzaamheden terzake vorderingen op kopers van appartementsrechten en al of niet rechtsgeldig beroep op verrekening;

3. nader inventariseren crediteuren;

4. overige bijkomende werkzaamheden.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

02-04-2020

 1

Nog niet bekend.

02-07-2020

 2

Nog niet bekend.

20-10-2020

 3

Nog niet bekend.

21-01-2021

 4

Nog niet bekend.

04-05-2021

 5

Nog niet bekend.

02-08-2021

 6

10.3 Indiening volgend verslag

2-2-2022

02-11-2021

 **7**

10.4 Werkzaamheden overig

Zie hiervoor.

20-10-2020

 3

Zie hiervoor

04-05-2021

 5

Zie hiervoor.

02-08-2021

 6

Bijlagen

Bijlagen