

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

Betreft

Verslagnummer	9
Datum verslag	02-06-2022
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
2018	€ 82.395,00	€ -113.936,00	€ 173.096,00
2017	€ 25.691,00	€ -49.232,00	€ 816.715,00

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

 1

Boedelsaldo

€ 0,00

02-04-2020

 1

€ 41,12

02-07-2020

 2

€ 41,12

20-10-2020

 3

€ 41,12

21-01-2021

 4

€ 41,12

02-11-2021

 7

€ 41,12

01-03-2022

 8


€ 21.041,12

02-06-2022

 **9**


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

van
3-11-2021

01-03-2022
 8

t/m
1-3-2022

van
2-3-2022

02-06-2022
 9

t/m
2-6-2022

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
8	26 uur 30 min
9	5 uur 24 min
totaal	132 uur 54 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



Volgens Recofa 8 totaal bestede uren: 128:12 uren.

01-03-2022



Volgens Recofa 9 totaal bestede uren: 133:36 uren.

02-06-2022



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

1.3 Verzekeringen

Voor zover tot nu bekend geen.

02-04-2020

 1

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, kantoorruimte, 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 onderbouwning daarvan ontbreekt vooralsnog. 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.			
Berging	€ 1.000,00		
totaal	€ 1.000,00		€ 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



1

Gebleken is dat bij overdracht vóór datum faillissement door gefailleerde aan IJsselkade 27 Zutphen B.V. een berging simpelweg is vergeten. De curator heeft toestemming gevraagd en verkregen om deze berging (circa 8 vierkante meter) alsnog over te dragen, zodat een en ander als geheel kan worden overgedragen aan een opvolgend koper en de betreffende berging ook kan worden gebruikt door de bewoners van de appartementsrechten. Te verwachten opbrengst is € 1.000,=.

01-03-2022



8

De berging is inmiddels overgedragen. De notariële akte is gepasseerd. De verkoopopbrengst is groot € 1.000,= is op de boedelrekening bijgeschreven.

02-06-2022



9

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

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

02-04-2020



1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

02-04-2020



1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

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

02-04-2020



1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Zie hiervoor, verder geen.

02-04-2020



1

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

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Verder geen, zie hiervoor.

02-04-2020

 1

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

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Zie hiervoor, verder geen.

02-04-2020

 1

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

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020

 1

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 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).

02-07-2020

 2

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

 3

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

21-01-2021

 4

Inmiddels heeft de curator alle verzochte reacties ontvangen en bestudeerd.

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

04-05-2021

 5

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

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 waarderings 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.

02-08-2021

 6

Toelichting

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

02-11-2021



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.

Toelichting

01-03-2022



Inmiddels is er bericht van de verzekeraar teruggekomen omtrent de gestelde ontwerp- c.q. beroepsfout inzake de dakconstructie. De terzake opgemaakte rapportage is beoordeeld. De curator heeft nog nadere onderbouwing gevraagd en zal deze beoordelen zodra ontvangen. De verzekeraar heeft zich bereid verklaard om uitkering te doen. De curator heeft verzocht om deze uitkering te doen bijschrijven op de boedelrekening. De curator richt zich thans eerst op incasso van dat bedrag. Na ontvangst van het bedrag en nadat de onderbouwing die door de curator nog is gevraagd, is aangeleverd, zal definitief standpunt ingenomen worden op welke wijze deze uitkering binnen het kader van dit faillissement dient te worden aangewend. Nadere werkzaamheden volgen.

De curator heeft inmiddels van de in het vorige verslag genoemde kopers van het appartementsrecht informatie verkregen omtrent verrekening van de

koopprijs voor de appartementsrechten met de vermeende vordering van deze kopers op gefailleerde. De onderbouwing wordt door de curator beoordeeld. Daarna wordt het verdere vervolg bepaald.

02-06-2022



Toelichting

Naar aanleiding van de bij de architect, en door de architect op zijn beurt bij de verzekeraar, neergelegde claim naar aanleiding van de ontwerp- c.q. beroepsfout inzake de dakconstructie, heeft de verzekeraar op de boedelrekening bijgeschreven een bedrag van € 18.000,= en de architect een bedrag van € 2.000,=.

Voor wat betreft aanwending van dit bedrag binnen het kader van het faillissement geldt het volgende.

Zoals in eerdere openbare faillissementsverslagen beschreven, hebben bewoners van de appartementsrechten een vordering ingediend bij gefailleerde, en later bij de curator, in verband met een fout die is gemaakt in de dakconstructie. Door de bewoners is een becijfering gemaakt van de potentiële schade als gevolg van deze bouwfout en welk bedrag ermee gemoeid zou zijn om dit te herstellen. Dat bedrag werd gesteld op € 35.000,=.

De curator heeft op zijn beurt de architect in dezen aangesproken, omdat de architect de betreffende bouwfout heeft gemaakt en overigens ook heeft erkend. De architect heeft deze claim doorgelegd aan zijn verzekeraar. Inmiddels heeft zijn verzekeraar laten weten bereid te zijn om een bedrag aan schade te vergoeden tot een bedrag van € 20.000,=. Aansprakelijkheid reikt tot de kosten van advies en is beperkt tot dit bedrag.

De architect en ook de VvE meldt zich bij de curator met het verzoek om het betreffende bedrag direct en bij voorrang ter beschikking te stellen ten behoeve van de herstelwerkzaamheden van het dak.

Wat dat aangaat, geldt in de optiek van de curator evenwel het volgende. De bewoners lijden schade, omdat er kennelijk een fout is gemaakt bij de berekening door de architect.

Uit het rapport dat in opdracht van de verzekeraar is gemaakt, begrijpt de curator dat er bij het gerealiseerde bouwplan sprake is van een functiewijziging. Het bestaande dak deed voorheen enkel dienst als plat dak, doch thans als dakterras. Omdat het als dakterras dienst behoort te doen, moet de dakconstructie aan andere constructieve eisen voldoen.

Vraag is wat te doen met een eventuele uitkering door de verzekeraar en wat voor rangorde deze moet hebben in het faillissement.

Artikel 3: 287 BW bepaalt dat de vordering tot vergoeding van schade bevoorrecht is op de vordering die de schuldenaar uit hoofde van een verzekering van zijn aansprakelijkheid op de verzekeraar mocht hebben, voor zover deze vordering de verplichting tot vergoeding van deze schade betreft. De schuldeiser kan zijn vordering op de vordering waarop het voorrecht rust verhalen, zonder dat hem rechten van derden op deze laatste vordering kunnen worden tegengeworpen.

Dit is dus een bijzonder voorrecht dat gaat boven alle rechten van derden. Op grond van artikel 3:277 BW geldt dat schuldeisers onderling gelijke rechten hebben om, na voldoening van de kosten van executie, uit de netto opbrengst van de goederen van hun schuldenaar te worden voldaan, naar evenredigheid van ieders vordering, behoudens de door de wet erkende redenen van voorrang.

Er is geen rechtstreekse verhouding tussen de verzekeraar en de benadeelde.

Terzijde: ook als een polis een beding heeft dat de verzekeraar bevoegd is

rechtstreeks aan de benadeelde te betalen, helpt dat niet in geval van insolventie, omdat in geval van faillissement een eventueel in dat verband gegeven volmacht eindigt, als gevolg waarvan er alleen maar bevrijdend aan de boedel kan worden betaald.

Voor een benadeelde is er het voorrecht ex artikel 3:287 BW. Dat biedt een benadeelde het recht om zich bij voorrang te verhalen op de verzekeringspenningen, waarop de aansprakelijke (verzekerde) recht mocht hebben tegenover diens verzekeraar terzake van de betreffende schade. Het is een super preferent voorrecht dat boven andere rechten van derden gaat, zelfs boven pandrecht, cessionaris en fiscus.

Van belang is dat de benadeelde wel meedeelt in faillissementskosten.

Daarnaast biedt artikel 7:954 BW een mogelijkheid voor een benadeelde.

Deze biedt namelijk de mogelijkheid voor een directe actie van de benadeelde bij faillissement van de verzekerde tegen de verzekeraar van de aansprakelijke partij. Het punt is alleen wel dat deze directe actie alleen toekomt aan benadeelde die personenschade hebben geleden, dus schade als gevolg van overlijden en letsel. Dus niet voor zaakschade.

Hoe verhoudt zich dat in de huidige kwestie?

Uiteindelijk is de failliete BV verantwoordelijk is voor het juist opleveren van een en ander en dus ook voor eventuele bouwfouten. Zij is immers de contractspartij van de appartementseigenaren.

De appartementseigenaren hebben dus een vordering in het faillissement.

De curator heeft vervolgens in zijn hoedanigheid op zijn beurt een vordering op de architect, omdat de architect in opdracht van de failliete BV de berekening en de tekeningen heeft gemaakt op basis waarvan er is gebouwd.

Vervolgens legt de architect die claim neer bij zijn verzekeraar met het verzoek om die schadeclaim in behandeling te nemen en uit te keren.

Dat betekent in feite dat in die verhouding de benadeelde de failliete BV is.

De vraag is dan ook in hoeverre voorrechten zich dan daadwerkelijk voordoen, omdat immers de aansprakelijk gestelde en de verzekerde de architect is.

De curator meent dat artikel 3:287 BW in casu niet speelt, omdat het hier niet gaat om de verzekeraar van de gefailleerde, maar de verzekeraar van de architect. De vordering tot vergoeding van schade heeft de curator in zijn hoedanigheid ingesteld en de architect is niet failliet.

Terzijde: ook als artikel 3:287 BW wel van toepassing zou zijn, dan is er een voorrecht, maar dient er nog steeds gedeeld te worden in omslag van faillissementskosten. Artikel 182 Faillissementswet bepaalt deze omslag van algemene faillissementskosten. Indien de baten onvoldoende zijn om alle boedelschulden te voldoen, moet eerst de kosten van executie en vereffening worden betaald om de netto opbrengst te kunnen krijgen. Onder kosten van executie en vereffening vallen in elk geval salaris en verschotten van de curator.

Er zijn een aantal uitzonderingen waar de omslag van algemene faillissementskosten niet voor geldt, maar artikel 3:287 BW is er daar niet één van.

Al met al betekent dat dat daar waar er een uitkering wordt gedaan door de verzekeraar van de architect, deze uitkering de boedel invloeit en dat de bewoners van de appartementen geen directe aanspraak op dat bedrag hebben. Het bedrag vloeit de boedel in en zal naar wettelijke rangorde worden uitgekeerd.

Niet blijkt dat de huidige dakconstructie zodanig gevaarlijk is dat er instortingsgevaar is.

Uit de stukken blijkt dat het dak an sich niet gevaarlijk is doch later is overeengekomen dat het moet fungeren als een dakterras; daarvoor is aanpassing van de constructie nodig. Als het dak niet als terras wordt gebruikt, lijkt er geen gevaar te zijn. Dan hebben de appartementseigenaren

wel schade (namelijk niet gekregen waar zij recht op hadden: een dakterras) maar is er geen wezenlijk risico of gevaar.

De curator meent dat het door de verzekeraar uitgekeerde bedrag de boedel invloeit en niet bij voorrang zal toekomen aan de appartementseigenaren en niet bij voorrang zal worden aangewend voor herstelwerkzaamheden.

De curator heeft vorenstaande ook medegedeeld aan (de vertegenwoordiger van) de VvE.

De curator verricht onverminderd werkzaamheden omtrent verrekening van de koopprijs voor overgedragen appartementsrechten met vermeende vordering van deze kopers op gefailleerde. De curator kiest ervoor om in dit openbaar verslag daarover op dit moment geen nadere specifieke informatie te verstrekken, zulks ten behoeve van behoud van mogelijkheden voor de curator ten gunste van de crediteuren in zijn algemeenheid.

7.6 Paulianus handelen

In onderzoek

02-04-2020

Toelichting

 1

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 paulianus 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

02-07-2020

 2

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.

Toelichting

20-10-2020

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.

 3

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

Zie hiervoor onder punt 7.5

21-01-2021

 4

Toelichting

Zie hiervoor onder punt 7.5

04-05-2021

 5

Toelichting

Zie hiervoor onder punt 7.5

02-08-2021

 6

Toelichting

Zie hiervoor onder punt 7.5

02-11-2021

 7

Toelichting

Zie hiervoor onder punt 7.5.

01-03-2022

 8

Toelichting

Zie hiervoor onder punt 7.5.

02-06-2022

 **9**

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

02-04-2020



Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

02-07-2020



Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

20-10-2020



Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

21-01-2021



Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

04-05-2021



Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

02-08-2021



Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

02-11-2021



Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

01-03-2022












Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

02-06-2022




7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.	02-04-2020  1
Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.	02-07-2020  2
Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.	20-10-2020  3
Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.	21-01-2021  4
Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianeus 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
Incasso uitkering verzekeraar en beoordelen gevraagde nadere onderbouwing. Beoordelen recht op verrekening. Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, mogelijke vorderingen en bestuurdersaansprakelijkheid.	01-03-2022  8
Beoordelen recht op verrekening. Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, mogelijke vorderingen en bestuurdersaansprakelijkheid. Overige in het vorige verslag nog genoemde werkzaamheden zijn afgerond.	02-06-2022  9

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting	02-04-2020  1
Salaris curator en verschotten, nog niet bekend.	

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

€ 198.157,85

02-06-2022

 9

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

€ 1.412,15

02-06-2022

 9

Toelichting

Aanvrager faillissement: € 1.390,00

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

9

01-03-2022

 8

9

02-06-2022

 **9**

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.

€ 627.012,33

01-03-2022

 8

Toelichting

€ 627.012,33 waarvan ingediend € 547.196,42.

€ 627.012,33

02-06-2022

 **9**

Toelichting

€ 627.012,33 waarvan ingediend € 547.196,42.

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

Nog niet bekend.

01-03-2022

 8

Nog niet bekend.

02-06-2022

 **9**

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

- 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, paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.
- nader inventariseren crediteuren;
- overige bijkomende werkzaamheden.

02-04-2020

 1

- 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, paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.
- nader inventariseren crediteuren;
- overige bijkomende werkzaamheden.

02-07-2020


 2


- 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, paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.
- nader inventariseren crediteuren;


20-10-2020


 3


- overige bijkomende werkzaamheden.

- 21-01-2021
 4
1. De curator heeft zich eerst gericht op de werkzaamheden aangaande de onroerend goed transacties, het eventueel paulianeus karakter daarvan en de terzake te treffen maatregelen.
 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).
 3. nader inventariseren crediteuren;
 4. overige bijkomende werkzaamheden.

- 04-05-2021
 5
1. De curator heeft zich eerst gericht op de werkzaamheden aangaande de onroerend goed transacties, het eventueel paulianeus karakter daarvan en de terzake te treffen maatregelen.
 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).
 3. nader inventariseren crediteuren;
 4. overige bijkomende werkzaamheden.

- 02-08-2021
 6
1. rechtmatigheidsonderzoek, waaronder eventueel indiening vordering bij curator van de aannemer, vervolg vordering op de architect vanwege een foutieve dakconstructie, vorderingen overigens.
 2. nader inventariseren crediteuren;
 3. overige bijkomende werkzaamheden.

- 02-11-2021
 7
1. rechtmatigheidsonderzoek waaronder nadere werkzaamheden terzake de vordering van de curator op de architect en afhandeling daarvan voor de verzekeraar van de architect;
 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.

- 01-03-2022
 8
1. Incasso uitkering verzekeraar en beoordelen gevraagde nadere onderbouwing.
 2. Beoordelen recht op verrekening.
 3. Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, mogelijke vorderingen en bestuurdersaansprakelijkheid.
 4. nader inventariseren crediteuren;
 5. verkoop en overdracht van berging en incasso € 1.000,00;
 6. overige bijkomende werkzaamheden.

-  1. Beoordelen recht op verrekening.

02-06-2022

2. Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, mogelijke vorderingen en bestuurdersaansprakelijkheid.
3. nader inventariseren crediteuren;
4. overige bijkomende werkzaamheden.

 9

De overige in het vorig verslag nog genoemde punten zijn inmiddels afgehandeld.

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

Nog niet bekend

01-03-2022

 8

Nog niet bekend.

02-06-2022

 9

10.3 Indiening volgend verslag

2-9-2022

02-06-2022

 9

10.4 Werkzaamheden overig

Zie hiervoor.

20-10-2020

 3

Zie hiervoor

04-05-2021

 5

Zie hiervoor.

02-08-2021

 6

Zie hiervoor.

02-06-2022

 9

Bijlagen

Bijlagen