

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

Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	26-05-2021
Insolventienummer	F.05/21/26
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000175643:F001
Datum uitspraak	29-01-2021

R-C	mr. S. Boot
Curator	mr B.S. Witteveen

Algemene gegevens

Naam onderneming

Vastgoed Staete Utrechtseweg Arnhem BV

26-02-2021



Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastgoed Staete Utrechtseweg Arnhem BV, statutair gevestigd te (6861 BR) Oosterbeek aan de Graaf van Rechterenweg 36, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 66548063.

26-02-2021



Activiteiten onderneming

Volgens het handelsregister voert de onderneming een handel in registergoederen, het ontwikkelen van projecten op het gebied van woning- en utiliteitsbouw en het ontwikkelen van winkelcentra.

26-02-2021



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2019		€ -336,00	€ 1.462.031,00
2018		€ -104,00	€ 1.089.703,00
2017		€ 1,00	€ 982.190,00

Toelichting financiële gegevens

De vennootschap heeft in de periode 2017 - 2018 een project in ontwikkeling. Omdat het project nog niet is voltooid, is sprake van 'onderhanden projecten'. Er is over die periode geen omzet gerealiseerd.

26-02-2021

 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

26-02-2021

 1

Boedelsaldo

€ 2.333,06

26-02-2021

 1

Toelichting

Het betreft het creditsaldo dat op de bankrekening van gefailleerde stond.

€ 7.072,32

26-05-2021

 2

Toelichting

Het boedelsaldo is toegenomen door een teruggaaf OB door de Belastingdienst.

Verslagperiode

van

29-1-2021

26-02-2021

 1

t/m

24-2-2021

van

25-2-2021

26-05-2021

 2

t/m

25-5-2021

Bestede uren

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

1	29 uur 48 min
---	---------------

2	85 uur 18 min
---	---------------

totaal	115 uur 6 min
---------------	---------------

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door ABD Vastgoed BV, van wie twee natuurlijk personen op hun beurt bestuurder zijn.

26-02-2021

 1

1.2 Lopende procedures

Ten tijde van het uitspreken van het faillissement is een procedure aanhangig waarbij curanda gedaagde partij is. Tevens was op die datum door twee partijen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank een datum gevraagd voor een te entameren kort geding.

26-02-2021

 1

1.3 Verzekeringen

De vennootschap had de gebruikelijke bedrijfsverzekeringen afgesloten. Deze zullen zo nodig worden beëindigd.

26-02-2021

 1

Ten aanzien van de tot de boedel behorende villa, gelegen aan de Utrechtseweg 304 te Arnhem, is geen polis van een opstalverzekering aangetroffen. Desgevraagd heeft één van de bestuurders verklaard dat die er wel is en dat de premie ervan is voldaan.

26-05-2021

 2

1.4 Huur

De vennootschap is geen partij bij een huurovereenkomst, althans niet ten aanzien van een (bedrijfs)pand. Of er andere huurovereenkomsten zijn afgesloten dient nog te worden onderzocht.

26-02-2021

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Over de oorzaak van het faillissement heeft het bestuur mij het volgende gezegd.

26-02-2021

 1

De vennootschap verwierf enkele jaren geleden een villa gelegen aan de Utrechtseweg te Arnhem. Op de aanpalende grond werd een plan voor de bouw van een appartementencomplex ontwikkeld. De bouw ervan liep echter vertraging op doordat de netbeheerder veel te laat de benodigde aansluiting realiseerde. Daarbij ontstond er een dispuut met de aannemer over de door haar in rekening gebrachte facturen. De aannemer heeft in rechte betaling gevorderd.

Tevens ontstonden met enkele appartementseigenaren verschillen van inzicht over meerwerknota's en verbeurde boetes in verband met te late oplevering. Ook de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw moesten nog worden afgebouwd.

Omdat de vennootschap niet meer over liquiditeiten beschikte om aan haar verplichtingen te voldoen, is uiteindelijk besloten om het faillissement aan te vragen.

Of dit de enige en/of juiste oorzaak is, heb ik nog in onderzoek.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

26-02-2021



Toelichting

De vennootschap had geen werknemers in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Niet van toepassing.

26-02-2021



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

De vennootschap heeft een pand in eigendom aan de Utrechtseweg 304 te Arnhem. Het betreft een monumentale villa die gerestaureerd moet worden. Op de bijbehorende grond werd een appartementengebouw 'Résidence Klingelbeeck' gerealiseerd. Zes van de zeven appartementsrechten zijn inmiddels aan derden verkocht, de zevende is nog in eigendom van de vennootschap.

26-02-2021



In de afgelopen verslagperiode is de verkoop van het onroerend goed voortgezet, omdat de hypotheekhouders lieten weten onderhands te willen verkopen. Van verschillende kanten is bij de curator en bij de makelaar interesse getoond in zowel het appartement als de villa. Zie ook hoofdstuk 5 en hoofdstuk 7 van dit verslag.

26-05-2021



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Gesprekken met diverse betrokkenen, makelaars en geïnteresseerden in aankoop van villa dan wel appartementsrecht.

26-02-2021

 1

Ook in de afgelopen verslagperiode is overleg gevoerd met de makelaar, hypotheekhouders en hun advocaat en één van de bestuurders van de vennootschap en eveneens is gesproken met de eigenaren van de appartementen en de vastgoedbeheerder van het appartementencomplex.

26-05-2021

 2

Curanda was ten tijde van het uitspreken van het faillissement bestuurder van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Dat belette de aangestelde vastgoedbeheerder in het uitvoeren van de aan haar opgedragen taken. In de afgelopen verslagperiode is het bestuur van de VvE overgedragen aan de vastgoedbeheerder.

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

26-02-2021

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

26-02-2021

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

26-02-2021

 1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

26-02-2021

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

26-02-2021

 1

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Of er meer en/of andere activa zijn dan de hiervoor genoemde, heb ik nog in onderzoek.

26-02-2021

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Niet van toepassing.

26-02-2021

 1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
meerwerknota's	€ 54.039,16	€ 0,00	€ 0,00
slottermijnen	€ 56.325,00	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 110.364,16	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Aan enkele kopers van appartementen zijn meerwerknota's uitgereikt. Deze worden echter betwist.

26-02-2021

 1

De meerwerknota's ten aanzien van twee appartementseigenaren die volgens de administratie van de vennootschap nog openstaan, worden betwist.

26-05-2021

 2

Door deze eigenaren (maar ook andere eigenaren hebben dat gedaan) worden opleverpunten naar voren gebracht welke zij in verrekening brengen met het meerwerk.

Enkele eigenaren hebben conform een bepaling in de koop-aannemingsovereenkomst, 5% van de koopsom onder de notaris in depot gestort. Aan de curator is verzocht om de koop-aannemingsovereenkomst gestand te doen, omdat de gemeenschappelijke ruimten in het appartementengebouw nog afgebouwd moet worden. Ook de buitenruimte moet nog worden ingericht. Volgens het bestek moet er nog een (stenen) fietsenstalling worden gebouwd en bestrating en tuin worden aangelegd. De kosten daarvan zullen naar verwachting de depots ruimschoots overstijgen, reden waarom de curator (ex artikel 37 Fw) heeft verklaard de overeenkomsten niet gestand te zullen doen.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

In de komende verslagperiode zal ik bezien of en zo ja, in hoeverre, de meerwerknota's nog kunnen worden geïncasseerd.

26-02-2021

 1

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Er is geen bank die een vordering heeft. Het creditsaldo dat op de door curanda gehouden bankrekening stond, is inmiddels op de faillissementsrekening overgemaakt.

Het project werd gefinancierd door drie geldschietters. Die financiering heb ik ten tijde van het doen van dit verslag nog in onderzoek.

€ 1.134.000,00

Toelichting vordering van bank(en)

Bij leningovereenkomst van 15 augustus 2016 werd door de geldschietters € 750.000,00 aan de vennootschap ter beschikking gesteld. Op enig moment werd daar nog eens € 159.000,00 aan toegevoegd.

Op 1 mei 2020 werd door dezelfde geldschietters een leningovereenkomst gesloten voor een bedrag van € 225.000,00. In hoofdsom bedragen de leningen dus € 1.134.000,00.

26-02-2021



1

26-05-2021



2

5.2 Leasecontracten

Ik ben niet bekend met leasecontracten op naam van curanda.

26-02-2021



1

5.3 Beschrijving zekerheden

Zie 5.1.

26-02-2021



1

Op 20 maart 2020 en op 1 december 2020 zijn hypotheekrechten gevestigd op het tot de boedel behorende onroerend goed tot zekerheid van terugbetaling van leningen die door de geldschietters voornoemd (5.1) werden verstrekt. Op een deel van het onroerend goed is overigens vóór het vestigen van de tweede hypotheek beslag gelegd door de aannemer voor een vordering uit hoofde van onbetaald gebleven facturen (zie hoofdstuk 9 van dit verslag).

26-05-2021



2

5.4 Separatistenpositie

Zie 5.1.

26-02-2021



1

In eerste instantie gaven de hypotheekhouders aan de curator te kennen onderhands te willen verkopen. Inmiddels begreep de curator van de advocaat van de hypotheekhouders dat zij openbare executie van het onroerend goed overwegen, omdat er (nog) geen overeenstemming is over de verdeling van de opbrengst tussen de boedel en de hypotheekhouders. Zie meer daarover in hoofdstuk 7 van dit verslag.

26-05-2021



2

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is een leverancier/installateur die een beroep op eigendomsvoorbehoud van twee reeds geïnstalleerde pompen heeft gedaan. Ik heb nog in onderzoek hoe daar mee om te gaan.

26-02-2021

 1

Aan de leverancier heb ik te kennen gegeven dat het eigendomsvoorbehoud teniet is gegaan, nu de installaties bestanddeel zijn geworden van het gebouw.

26-05-2021

 2

5.6 Retentierechten

Ik ben (nog) niet bekend met partijen die een retentierecht pretenderen.

26-02-2021

 1

5.7 Reclamerechten

Ook met ingeroepen rechten van reclame ben ik niet bekend.

26-02-2021

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Correspondentie met financiers.

26-02-2021

 1

Overleg en correspondentie met de financiers en hun advocaat.

26-05-2021

 2

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Daarvan is geen sprake.

26-02-2021



6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

26-02-2021



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

26-02-2021



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

26-02-2021



6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

26-02-2021



6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.

26-02-2021



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Of aan de administratieplicht is voldaan, is onderwerp van onderzoek.

26-02-2021



Kort voor het doen van dit verslag heb ik een deel van de opgevraagde administratieve bescheiden ontvangen. Of deze stukken (en andere (delen van de) administratie aan de daaraan te stellen eisen voldoen, heb ik nog in onderzoek.

26-05-2021

 2

7.2 Depot jaarrekeningen

2017: 1 december 2018

2018: 12 maart 2020

2019: 17 november 2020

26-02-2021

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

26-02-2021

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Of aan de stortingsverplichting werd voldaan is onderwerp van onderzoek.

26-02-2021

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

De rechtmatigheidsonderzoeken zullen in de komende verslagperiode ter hand worden genomen.

26-02-2021

 1

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Ook dit dient nog te worden onderzocht.

26-02-2021

 1

In onderzoek

26-05-2021

 2

Toelichting

Bij exploit van 20 mei 2021 heeft de curator de beide hypotheke en de daaraan ten grondslag liggende leningovereenkomsten vernietigd op grond van artikel 42 Fw jo artikel 47 Fw. Het exploit van vernietiging is op 21 mei 2021 in het Kadaster ingeschreven.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

De onderzoeken zullen in de komende verslagperiode(n) worden uitgevoerd.

26-02-2021

 1

In de komende verslagperiode wordt het rechtmatigheidsonderzoek voortgezet. De uitkomsten daarvan zullen te gelegener tijd met de rechter-commissaris worden gedeeld.

26-05-2021

 2

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Nog niet van toepassing.

26-02-2021

 1

Vernietiging hypotheekrechten en leningovereenkomsten, overleg en correspondentie hypotheekhouders en advocaat, overleg en correspondentie deurwaarder, opvragen administratie en onderzoek van aanwezige stukken.

26-05-2021

 2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Het salaris van de curator vormt een boedelvordering.

26-02-2021

 1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 2.845,00

Toelichting

De belastingdienst heeft een preferente vordering ad € 2.845,00 ingediend.

26-02-2021

 1

€ 55.000,00

Toelichting

De belastingdienst heeft een preferente vordering ad € 55.000,00 ingediend.

26-05-2021

 2

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

Andere preferente crediteuren zijn mij nog niet bekend.

26-02-2021

 1

Toelichting

Andere preferente crediteuren zijn mij nog niet bekend.

26-05-2021

 2

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

Toelichting

Tot op heden hebben twee crediteuren een concurrente vordering ingediend.

26-02-2021

 1

11

Toelichting

Tot op heden hebben elf crediteuren een concurrente vordering ingediend.

26-05-2021

 2

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 28.696,88

26-02-2021

 1

€ 453.548,99

26-05-2021

 **2**

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op welke wijze het faillissement zal worden afgewikkeld, is in dit stadium nog niet te zeggen.

26-02-2021

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Bekende crediteuren zijn inmiddels uitgenodigd om hun vordering ter verificatie in te dienen.

26-02-2021

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

In april 2020 is de vennootschap gedagvaard door Van Mourik Bouw BV.

26-02-2021



9.2 Aard procedures

Het betreft een dagvaardingsprocedure, Van Mourik Bouw BV vordert - kort gezegd - betaling van facturen. Die vordering wordt door de vennootschap betwist. De vennootschap heeft bij conclusie van antwoord een reconventionele vordering ingediend.

26-02-2021



9.3 Stand procedures

De procedure staat thans op de rol van 3 maart 2021 voor (tussen)vonnis.

26-02-2021



Op 12 mei heeft de rechtbank Gelderland (eind)vonnis gewezen. Het vonnis houdt - kort gezegd - in dat de vorderingen van de aannemer in conventie (grotendeels) zijn toegewezen en die van curanda afgewezen. Curanda is daarbij in de kosten veroordeeld.

26-05-2021



In de komende verslagperiode, althans hangende de beroepstermijn zal de curator zich (inhoudelijk) beraden op het vonnis en mogelijke vervolgstappen.

9.4 Werkzaamheden procedures

Overleg met de raadsman van curanda.

26-02-2021



Overleg en correspondentie met het bestuur van de vennootschap over de ingestelde (reconventionele) vordering, bestudering processtukken en -positie en overleg met de aannemer.

26-05-2021



10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode zal de verkoopprocedure van het tot de boedel behorende onroerend goed zijn verdere beloop krijgen. Tevens zal worden gezien of op enigerlei wijze de nog af te ronden werkzaamheden aan het appartementengebouw ter hand kunnen worden genomen.

26-02-2021

 1

Wat de procedure (zie hoofdstuk 9) betreft zal het vonnis worden afgewacht.

In de komende verslagperiode zal moeten worden gezien op welke wijze het onroerend goed te gelde (kan) worden gemaakt, mede met het oog op de vernietiging van de hypotheek en de onderliggende leningovereenkomsten.

26-05-2021

 2

Het onderzoek naar het antwoord op de vraag of sprake is (geweest) van bestuurdersaansprakelijkheid wordt voortgezet.

De curator heeft de gevolgen van de uitkomst van de procedure die door de aannemer werd ingesteld in beraad.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Daarover is in dit stadium nog niets te zeggen.

26-02-2021

 1

10.3 Indiening volgend verslag

26-8-2021

26-05-2021

 2

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen