

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

## Betreft

Verslagnummer	11
Datum verslag	06-07-2021
Insolventienummer	F.09/15/584
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000008009:F003
Datum uitspraak	14-10-2015

R-C	mr. R.G.C. Veneman
Curator	mr M. Spaa

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

DW Vastgoed Rotterdam B.V.

23-05-2018



### Gegevens onderneming

De vennootschap is op 13 september 1974 opgericht en draagt sinds 18 juli 1995 de naam De Wilgen Vastgoed Rotterdam B.V. en sinds 8 mei 2007 de naam DW Vastgoed Rotterdam B.V.

23-05-2018



### Activiteiten onderneming

Het aan- en verkopen van en beleggen in onroerende zaken en andere vermogenswaarden alsmede het deelnemen in gelijksoortige ondernemingen.

23-05-2018



### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2015		€ 6.747,92	€ 7.180.721,31
2013		€ 63.105,28	€ 7.166.095,03
2014		€ 464,28	€ 7.173.896,31

## Toelichting financiële gegevens

2013 en 2015: verlies.

23-05-2018

 5

## Gemiddeld aantal personeelsleden

0

23-05-2018

 5

## Boedelsaldo

€ 5.030,91

23-05-2018

 5

€ 3.966,43

18-05-2020

 9

€ 3.963,48

06-01-2021







 10

€ 3.947,58

**06-07-2021**

 **11**

## Verslagperiode

<b>van</b> 6-2-2018	23-05-2018  5
<b>t/m</b> 3-5-2018	
<b>van</b> 4-5-2018	02-08-2018  6
<b>t/m</b> 1-8-2018	
<b>van</b> 2-8-2018	28-03-2019  7
<b>t/m</b> 28-3-2019	
<b>van</b> 2-11-2019	18-05-2020  9
<b>t/m</b> 14-5-2020	
<b>van</b> 16-5-2021	06-01-2021  10
<b>t/m</b> 5-1-2021	
<b>van</b> 6-2-2021	<b>06-07-2021</b>  <b>11</b>
<b>t/m</b> 4-7-2021	

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
5	6 uur 24 min
6	1 uur 27 min
7	6 uur 35 min
8	13 uur 40 min
9	13 uur 15 min
10	12 uur 35 min
11	15 uur 40 min
<b>totaal</b>	<b>69 uur 36 min</b>

## Toelichting bestede uren

Dit faillissement maakt deel uit van de groep van vennootschappen rondom het op 23 april 2013 door de rechtbank Den Haag uitgesproken faillissement van de besloten vennootschap Van Duuren Holding B.V. Tot die groep van vennootschappen behoort ook de besloten vennootschap De Wilgen Vastgoed B.V. welke vennootschap op 28 oktober 2014 door de rechtbank Rotterdam in staat van faillissement is verklaard met benoeming van ook mr. Spaa tot curator. De Wilgen Vastgoed B.V. houdt alle aandelen in de gefailleerde. De activiteiten in de gefailleerde liggen al geruime tijd stil, de vorderingen van crediteuren belopen volgens de administratie circa € 8,1 mio en het enige bekende en relevante actief bestaat uit een grondpositie in de gemeente Westvoorne. Redenen waarom is besloten het eigen faillissement van de vennootschap aan te vragen.

23-05-2018



5

Tot op heden is tot en met dit verslag OV11 71,83 uur besteed.

28-03-2019



7

Dit is OV12. Tot op heden is 85,5 uur besteed.

01-11-2019



8

Dit is OV13. Tot op heden is 99:10 uur besteed.

18-05-2020



9

Dit is OV14. Tot op heden is 116:25 uur besteed.

06-01-2021



10

Dit is OV15. Tot op heden is 132:05 uur besteed.

**06-07-2021**




**11**

# 1. Inventarisatie

---


## 1.1 Directie en organisatie

Zelfstandig bevoegd bestuurder is sedert 29 december 1998 de (gefailleerde) besloten vennootschap De Wilgen Vastgoed B.V. waarvan sedert 3 oktober 1996 de heer K.H.A. van Duuren zelfstandig bevoegd bestuurder is.

23-05-2018  
 5


## 1.2 Lopende procedures

Geen.

23-05-2018  
 5


## 1.3 Verzekeringen

Geen.

23-05-2018  
 5


## 1.4 Huur

Geen.

23-05-2018  
 5

## 1.5 Oorzaak faillissement

De activiteiten in de gefailleerde liggen al geruime tijd stil, de vorderingen van crediteuren belopen volgens de administratie circa € 8,1 mio en het enige bekende en relevante actief bestaat uit een grondpositie in de gemeente Westvoorne, die ogenschijnlijk te duur is aangekocht. Redenen waarom is besloten het eigen faillissement van de vennootschap aan te vragen.

23-05-2018  
 5

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

**Personeelsleden**

0

23-05-2018

 5

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

**Toelichting**

Niet bekend.

23-05-2018

 5

### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

23-05-2018

 5

Geen.

02-08-2018

 6

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Twee bergingen	€ 5.030,91	€ 0,00	€ 0,00
<b>totaal</b>	€ 5.030,91		€ 0,00

## Toelichting onroerende zaken

1. Twee bergingen / stallingen in de gemeente Rotterdam.
2. Het mede-eigendom van twee percelen grond in de gemeente Westvoorne.

23-05-2018

 5

De verkoopmogelijkheden worden thans onderzocht. Naar verluid zouden de percelen in een gebied liggen dat door de gemeente ontwikkeld gaat worden en daardoor een andere bestemming zal kunnen krijgen. In verslagperiode 4 werd van de gemeente vernomen dat de ontwikkeling van het gebied in drie fasen zal worden uitgevoerd. De eerste fase (bouw circa 50 woningen) zal in 2017 worden ontwikkeld op percelen die de gemeente in eigendom heeft. Verdere ontwikkelingen in gebieden waar de gronden van de gefailleerde zijn gelegen worden niet voor 2020 verwacht.

Er wordt gezocht naar een koper voor de twee bergingen / stallingen in de gemeente Rotterdam alsmede voor het aandeel in de twee percelen grond in de gemeente Westvoorne.

In verslagperiode 8 zijn de twee bergingen verkocht, een voor een koopsom van € 2.500,-- k,k, en een voor een koopsom van €3.000,-- k.k. Levering wordt in de maand februari 2018 verwacht.

Naar een koper voor het aandeel in de twee percelen grond in de gemeente Westvoorne wordt nog gezocht.

In verslagperiode 9 heeft levering van de bergingen plaatsgevonden en werden de koopsommen na aftrek van kosten ontvangen op de boedelrekening.

Met de mede-eigenaar van de gronden is afgesproken dat er een actualisatie zal plaatsvinden van het eerder opgemaakte taxatierapport waarna er in gezamenlijkheid zal worden besloten over (een plan tot) verkoop van de gronden.

Er heeft een actualisatie van het eerder opgemaakte taxatierapport plaatsgevonden waarbij er een marktwaarde en een executiewaarde is vastgesteld. Deze waarden geven geen aanleiding om op dit moment tot verkoop van het aandeel in de gronden over te gaan.

02-08-2018

 6

In de afgelopen verslagperiode is mede de mede-eigenaren van de grondposities gesproken over hetzij een overname van het deel van gefailleerde door de twee mede-eigenaren, hetzij een verkoop aan een derde partij, die nog niet in beeld is.

01-11-2019

 8

Overigens zijn door de curator vraagtekens gesteld bij de laatst verkregen actualisatie van de eerdere taxatie, nu deze mogelijk van verkeerde gegevens is uitgegaan. Daar moet nog uitsluitel over komen van de zijde van de taxateur.

De taxateur heeft een toelichting op zijn waardering gegeven. Ook bij het in aanmerking nemen van de aanvullende gegevens zou volgens hem de waarde op hetzelfde bedrag uitkomen.

18-05-2020

 9

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3:05 uur: inzake verkoop en levering bergingen.

23-05-2018



Geen.

02-08-2018



Het komen tot verkoop, samen met de twee mede-eigenaren.

18-05-2020



Het komen tot verkoop van de gronden, samen met de twee mede-eigenaren. Met andere grondpartijen zijn recent afspraken gemaakt om te komen tot een zogenoemd haalbaarheidsonderzoek voor de ontwikkeling van de gronden. Dat is een belangrijke stap voor de boedel om te komen tot een verkoop van het 1/3 aandeel.

06-01-2021



De gemeente Westvoorne, waar de gronden liggen, heeft een Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage liggen van 10 juni 2021 tot 21 juli 2021. Ondertussen vindt overleg plaats tussen de grondeigenaren en de gemeente Westvoorne over de financiële haalbaarheid van het ontwikkelingsplan genaamd Drenkeling.

**06-07-2021**



### 3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
--------------	------------------	----------------

Geen.

<b>totaal</b>	€ 0,00	€ 0,00
---------------	--------	--------

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

n.v.t.

23-05-2018



### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

n.v.t.

23-05-2018



### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen.

23-05-2018



### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
--------------	------------------	----------------

Geen.

<b>totaal</b>	€ 0,00	€ 0,00
---------------	--------	--------



### Toelichting voorraden / onderhanden werk

n.v.t.

23-05-2018

 5

### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Geen.

23-05-2018

 5

Geen.

02-08-2018

 6

### 3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Geen.		
<b>totaal</b>	€ 0,00	€ 0,00

### Toelichting andere activa

n.v.t.

23-05-2018

 5

### 3.9 Werkzaamheden andere activa

Geen.

23-05-2018

 5

Geen.

02-08-2018

 6

## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Zie toelichting.			
<b>totaal</b>	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

### Toelichting debiteuren

Vorderingen uit hoofde van rekening-courant overeenkomsten en lening overeenkomsten op 8 groepsmaatschappijen (waarvan 5 reeds in staat van faillissement verkeren) die optellen tot een totaal bedrag van € 1.902.590,-. De 3 andere vorderingen dienen eveneens als oninbaar te worden beschouwd.

23-05-2018



### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

Geen.

23-05-2018



## 5. Bank/Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

23-05-2018

**Toelichting vordering van bank(en)**

n.v.t.



### 5.2 Leasecontracten

Geen.

23-05-2018



### 5.3 Beschrijving zekerheden

n.v.t.

23-05-2018



### 5.4 Separatistenpositie

n.v.t.

23-05-2018



## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

n.v.t.

23-05-2018



## 5.6 Retentierechten

n.v.t.

23-05-2018



## 5.7 Reclamerechten

n.v.t.

23-05-2018



## 5.8 Boedelbijdragen

€ 0,00

23-05-2018



### Toelichting

n.v.t.

## 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Geen.

23-05-2018



Geen.

02-08-2018



## 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

### **Voortzetten onderneming**

#### **6.1 Exploitatie / zekerheden**

#### **6.2 Financiële verslaglegging**

#### **6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming**

### **Doorstarten onderneming**

#### **6.4 Beschrijving**

#### **6.5 Verantwoording**

#### **6.6 Opbrengst**

#### **6.7 Boedelbijdrage**

#### **6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming**

## 7. Rechtmatigheid

---

### **7.1 Boekhoudplicht**

Aanvankelijk werd gedacht dat de boekhouding redelijk was bijgehouden, gelet op de aanwezigheid van grootboeken e.d. Inmiddels is gebleken dat diverse activeringen waardering onderhanden werk) nimmer zijn aangepast, waardoor een onjuist beeld van de bezittingen bleef bestaan.

23-05-2018

 5

### **7.2 Depot jaarrekeningen**

2013: niet gedeponeed.  
2012: niet gedeponeed.  
2011: niet gedeponeed.

23-05-2018

 5

### **7.3 Goedkeuringsverklaring accountant**

Geen.

23-05-2018

 5

## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Verjaard (voor zover deze niet zo zijn nagekomen).

23-05-2018

 5

## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

### Toelichting

In onderzoek.

23-05-2018

 5

### Toelichting

De bestuurder de heer K.H.A. van Duuren is op 5 oktober 2017 door de rechtbank Rotterdam privé in staat van faillissement verklaard. Belang van verder onderzoek is daarmee komen te vervallen.

02-08-2018

 6

## 7.6 Paulianeus handelen

### Toelichting

In onderzoek.

23-05-2018

 5

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Geen.

23-05-2018

 5

Geen.

02-08-2018

 6

# 8. Crediteuren

---

## 8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

23-05-2018

 5

### Toelichting

n.v.t.

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 4.775.449,00

23-05-2018

 5

€ 4.778.212,00

**06-07-2021**

 **11**

### 8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

23-05-2018

 5

#### Toelichting

n.v.t.

### 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

23-05-2018

 5

#### Toelichting

n.v.t.

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

23-05-2018

 5

5

18-05-2020

 9

### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 5.569.528,88

23-05-2018

 5

#### Toelichting

Volgens de crediteurenadministratie, toegevoegd aan het faillissementsrekest, beloopt de crediteurenpositie exclusief schulden van gefailleerde in rekening-courant en van overeenkomsten van geldlening van groepsvennootschappen een bedrag van circa € 8,1 mio.

€ 6.409.606,88

18-05-2020

 9

### 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Vermoedelijk te zijner tijd opheffing wegens gebrek aan baten.

23-05-2018

 5

Vermoedelijk te zijner tijd opheffing wegens gebrek aan baten.

02-08-2018

 6

Vermoedelijk te zijner tijd opheffing wegens gebrek aan baten.

18-05-2020

 9

### 8.8 Werkzaamheden crediteuren

Geen.

23-05-2018

 5

Geen.

02-08-2018

 6

## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

### 9.2 Aard procedures

### 9.3 Stand procedures

### 9.4 Werkzaamheden procedures

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

Voortgaan met verkoop aandeel grond(en).

23-05-2018

 5

Voortgaan met verkoop aandeel grond(en).

02-08-2018

 6

Voortgaan met verkoop aandeel grond(en).

18-05-2020

 9

Voortgaan met verkoop aandeel grond(en).

06-01-2021


 10

 Voortgaan met verkoop aandeel grond(en).

**06-07-2021**

 **11**

## 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog onbekend.	23-05-2018  5
Nog onbekend.	02-08-2018  6
Nog onbekend.	18-05-2020  9
Nog onbekend.	06-01-2021  10
 Nog onbekend.	<b>06-07-2021</b>  <b>11</b>

## 10.3 Indiening volgend verslag

 6-10-2021	<b>06-07-2021</b>  <b>11</b>
---	--

## 10.4 Werkzaamheden overig

3:35 uur: openbare verslaglegging.	23-05-2018  5
1:45 uur: openbare verslaglegging.	02-08-2018  6

## Bijlagen

---

### Bijlagen