

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

Betreft

Verslagnummer	13
Datum verslag	22-06-2022
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
2013		€ 63.105,28	€ 7.166.095,03
2014		€ 464,28	€ 7.173.896,31
2015		€ 6.747,92	€ 7.180.721,31

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

€ 3.921,08

27-12-2021

 12

€ 3.915,78

22-06-2022

 **13**

Verslagperiode

van

6-2-2018

23-05-2018

 5

t/m

3-5-2018

van

4-5-2018

02-08-2018

 6

t/m

1-8-2018

van

2-8-2018

28-03-2019

 7

t/m

28-3-2019

van

2-11-2019

18-05-2020

 9

t/m

14-5-2020

van

16-5-2021

06-01-2021

 10

t/m

5-1-2021

van

6-2-2021

06-07-2021

 11

t/m

4-7-2021

van

5-7-2021

27-12-2021

 12

t/m

26-12-2021

van

27-12-2021

22-06-2022

 **13**

t/m

22-6-2022

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
12	22 uur 30 min
13	8 uur 20 min
totaal	100 uur 26 min

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

Dit is OV16. Tot op heden is 154:35 uur besteed.

27-12-2021

 12

Dit is OV16. Tot op heden is 162:55 uur besteed.

22-06-2022

 **13**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Zelfstandig bevoegd bestuurder is sedert 29 december 1998 de (gefaillieerde) 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 gefaillieerde 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
totaal	€ 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



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



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 uitsluitsel 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



De twee percelen grond, waarvan gefailleerde steeds voor 1/3 eigenaar is, zijn betrokken bij een planontwikkeling van de gemeente Westvoorne, genaamd De Drenkeling fase II.

22-06-2022



In juni/juli 2021 heeft een Voorontwerp van een bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Thans is men bezig met een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het ligt in de verwachting dat het Ontwerp bestemmingsplan in het vierde kwartaal 2022 ter inzage wordt gelegd.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3:05 uur: inzake verkoop en levering bergingen.

23-05-2018

 5

Geen.

02-08-2018

 6

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

18-05-2020

 9

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

 10

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

 11

Het bij het vorig Openbaar Verslag genoemde overleg is nog gaande.

27-12-2021

 12

Het overleg is nog gaande.

22-06-2022

 **13**

3.3 Bedrijfsmiddelen

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

Geen.

totaal	€ 0,00	€ 0,00
---------------	--------	--------

Toelichting bedrijfsmiddelen

n.v.t.

23-05-2018

 5

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

n.v.t.

23-05-2018

 5

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen.

23-05-2018

 5

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Geen.		
totaal	€ 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.		
totaal	€ 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.

totaal	€ 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

 5

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Geen.

23-05-2018

 5

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

23-05-2018

 5

Toelichting vordering van bank(en)

n.v.t.

5.2 Leasecontracten

Geen.

23-05-2018

 5

5.3 Beschrijving zekerheden

n.v.t.

23-05-2018

 5

5.4 Separatistenpositie

n.v.t.

23-05-2018

 5

5.5 Eigendomsvoorbehoud

n.v.t.

23-05-2018

 5

5.6 Retentierechten

n.v.t.

23-05-2018

 5

5.7 Reclamerechten

n.v.t.

23-05-2018

 5

5.8 Boedelbijdragen

€ 0,00

23-05-2018

 5

Toelichting

n.v.t.

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Geen.

23-05-2018

 5

Geen.

02-08-2018

 6

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 gedeponereerd.
2012: niet gedeponereerd.
2011: niet gedeponereerd.

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

23-05-2018

 5

In onderzoek.

Toelichting

02-08-2018

 6

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.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

23-05-2018

 5

In onderzoek.

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

Vermoedelijk te zijner tijd opheffing wegens gebrek aan baten.

27-12-2021

 12

Vermoedelijk te zijner tijd opheffing wegens gebrek aan baten of een vereenvoudigde afwikkeling ex artikel 137a Fw..

22-06-2022

 **13**

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Geen.

23-05-2018

 5

Geen.

02-08-2018

 6

Geen.

27-12-2021

 12

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

Voortgaan met verkoop aandeel grond(en).

27-12-2021

 12

Voortgaan met verkoop aandeel grond(en).

22-06-2022

 **13**

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.

06-07-2021

 11

Nog onbekend.

27-12-2021

 12

Nog onbekend.

22-06-2022

 **13**

10.3 Indiening volgend verslag

22-12-2022

22-06-2022

 **13**

10.4 Werkzaamheden overig

3:35 uur: openbare verslaglegging.

23-05-2018



1:45 uur: openbare verslaglegging.

02-08-2018



Bijlagen

Bijlagen