

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

Insolventienummer: F.09/16/458
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000008525:F001
Datum uitspraak: 11-10-2016
Curator: Mr. C.A. de Weerd
R-C: mr. R. Cats

Algemeen

Gegevens onderneming

Van der Poel Vastgoed B.V.

Activiteiten onderneming

Handel in eigen onroerend goed en beheer van onroerend goed.

Omzetgegevens

2012: € 11.614
2013: € 1.038.758
2014: € 2.603.686

Personeel gemiddeld aantal

nihil

Saldo einde verslagperiode

€ 7.210,28.

€ 12.532,58

€ 76.104,97.

Verslagperiode

11 oktober t/m 16 november 2016

17 november 2016 t/m 10 januari 2017

11 januari 2017 t/m 10 mei 2017

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

Bestede uren in verslagperiode

27 uur en 54 minuten.

54 uur en 30 minuten.

50 uur en 24 minuten.

Bestede uren totaal

27 uur en 54 minuten.

82 uur en 24 minuten.

132 uur en 48 minuten.

Toelichting

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Van der Poel Vastgoed B.V. is opgericht op 22 april 2005. Enig aandeelhouder en bestuurder is A.B.G. van der Poel Beheer B.V.

A.B.G. van der Poel Beheer B.V. is opgericht op 29 september 2003. Enig aandeelhouder en bestuurder is de heer A.B.G. van der Poel.

1.2 Winst en verlies

2012: -/- € 4.491.393,00

2013: -/- € 4.184.238,00

2014: -/- € 234.299

1.3 Balanstotaal

2012: € 10.338.277

2013: € 6.273.763

2014: € 3.808.531

1.4 Lopende procedures

Niet bekend.

1.5 Verzekeringen

Opstalverzekeringen zijn geregeld.

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

1.6 Huur

Failliet verhuurt onroerend goed, te weten:

- Dorpsstraat 52 te Noordwijkerhout;
- Kerkeland 4 te Noordwijkerhout;
- Zeestraat 41 te Noordwijkerhout en
- Zeestraat 5 te Noordwijkerhout.

1.7 Oorzaak faillissement

Failliet heeft onroerend goed ontwikkeld waaronder een appartementencomplex in Noordwijkerhout, genaamd Coremolen. In de ontwikkeling heeft failliet te maken gehad met tegenslagen waardoor de vastgoedontwikkeling is vertraagd. Die tegenslagen zijn opgevangen door van diverse partijen gelden te lenen en hypotheek te verstrekken om betalings- en aflossingsproblemen te voorkomen. Doordat de verkoop van de appartementen is tegengevallen en een aantal appartementen onverkoopbaar bleken, is er een situatie ontstaan van opgehouden te betalen.

De heer A.B.G. van der Poel en zijn echtgenote mevrouw F.M. van der Poel-van der Zon hebben bij diverse zekerheden in privé mee getekend. De heer Van der Poel en zijn echtgenote zijn op 16 augustus 2016 (F.09/16/384) respectievelijk 5 juli 2016 (F.09/16/325) privé in staat van faillissement verklaard. Mr. G.J. de Bock is in die faillissementen benoemd tot curator.

Er zal nog nader onderzoek verricht worden naar de oorzaak van het faillissement.

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Niet van toepassing.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Niet van toepassing.

2.3 Datum ontslagaanzegging

Niet van toepassing.

2.4 Werkzaamheden

Geen.

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Diverse onroerende goederen.

1. 24 appartementen Coremolen in Noordwijkerhout;
2. Dorpsstraat 52 te Noordwijkerhout;
3. Kerkeland 4 te Noordwijkerhout;
4. Zeestraat 41 te Noordwijkerhout;
5. Zeestraat 5 te Noordwijkerhout.

In verslagperiode 2 is duidelijk geworden dat er nog een appartementsrecht is binnen de boedel, te weten appartementsrecht met indexnummer 52. Op dit appartementsrecht is een hypotheekrecht van Van Buijtenen/Aartman. Op dit appartementsrecht rust ook een retentierecht van Heembouw Roelofarendsveen B.V. In de komende verslagperiode zal duidelijk worden wat er met dit appartementsrecht gaat gebeuren.

In verslagperiode 3 heeft Heembouw Roelofarendsveen B.V. aangekondigd appartement nr 52 te gaan veilen.

In verslagperiode 3 is duidelijk geworden dat failliet juridisch eigenaar is van appartementen aan de Coremolen te Noordwijkerhout met de indexnummers 53, 54, 55 en 56. Economisch eigenaar van deze appartementen zijn de heren M.J. van Westerop en J.T.N. van Westerop. Deze hebben hypotheekrecht op de 4 appartementen. Op appartement nr. 53 rust een eerste hypotheekrecht van Van Buijtenen/Aartman. De curator is op dit moment in overleg met de heren Van Westerop en Van Buijtenen/Aartman over verkoop van deze appartementen.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

Nog niet van toepassing.

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

Ad 1.

In verslagperiode 2 is met de retentor onderhandeld over onderhandse verkoop. Op grond van artikel 60 Fw./3:268 BW is er een onderhandse verkoop gerealiseerd. Daartoe is met machtiging van de RC een koopovereenkomst gesloten in december 2016. De verwachting is dat er in januari 2017 getransporteerd zal worden waarna de boedel een boedelbijdrage zal ontvangen van € 31.650,00.

Ad 2/3.

Met de hypotheekhouder is overleg gevoerd over onderhandse verkoop. De panden zijn getaxeerd, geïnventariseerd is wie de gegadigden zijn. Er is gesproken met de Gemeente Noordwijkerhout in verband met de toegang tot de parkeergarage. De verwachting is dat in de komende verslagperiode het biedingstraject in gang kan worden gezet en dat er in de komende verslagperiode een koopovereenkomst zal kunnen worden gesloten.

Ad 4.

In verslagperiode 2 is met de hypotheekhouder overleg gevoerd over de mogelijkheden voor verkoop van het pand. De Deutsche Bank heeft aangegeven dat er overleg moet plaatsvinden met ABN.AMRO Bank. Dit overleg heeft aan het einde van verslagperiode 2 plaatsgevonden. De verwachting is dat in verslagperiode vervolgstappen gezet kunnen worden.

Ad 5.

In verslagperiode 2 is overleg gevoerd met de hypotheekhouder. Het wachten is op dit moment op de taxatie. Na ontvangst hiervan zal met de hypotheekhouder afgestemd worden hoe de verkoop verder ter hand zal worden genomen.

Ad 1.

Dorpsstraat 52.

In verslagperiode 3 is de boedelbijdrage ad € 31.640,00 voldaan.

Ad 2/3.

Kerkeland 2/4.

In verslagperiode 3 is het biedingstraject afgerond. De percelen zijn gesplitst en vervolgens zijn er met 3 partijen overeenkomsten gesloten en zijn er 2 leveringen geweest. Er is in totaal een bedrag van € 14.614,46 aan boedelbijdragen voldaan. De derde levering zal in verslagperiode 4 plaatsvinden. De te verwachten boedelbijdrage is € 1.000,00.

Ad 4.

Zeestraat 41.

In verslagperiode 3 zijn er geen stappen gezet. De banken hebben aangegeven nog in overleg te zijn met de gebruiker van het pand.

Ad 5.

Zeestraat 5.

Met de hypotheekhouder is in verslagperiode 3 onderhandeld over een verkoop. In verslagperiode 3 is er verkocht en geleverd. Aan boedelbijdrage is een bedrag van € 4.235,00 voldaan.

3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

Ad 1. Niet van toepassing.

Ad 2. Samclaire B.V. € 6.000.000.

Ad 3. Samclaire B.V. € 800.000.

Ad 4. Deutsche Bank € 1.125.000.

Ad 5. Van Buijtenen / Aartman € 600.000.

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

Ad 1. Diverse hypotheeken.

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

Nog niet van toepassing.

Ad 1: Nog niet van toepassing. Verwachting € 31.650.00.

Ad 2, 3, 4 en 5: nog niet van toepassing.

Ad 1: € 31.640,00.

Ad 2/3: € 14.614,46.

Ad 4: nog niet van toepassing.

Ad 5: € 4.235,00.

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

- Inventariseren onroerend goedpositie;
- inventariseren zekerhedenposities;
- gesprekken met zekerheidsgerechtigden.

- beoordelen stukken transport;

- contacten notarissen.

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Niet van toepassing.

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

Geen.

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

Niet van toepassing.

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

Niet van toepassing.

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

3.15 Andere activa: Beschrijving

Saldo rabobankrekening ad € 7.210,28.

Geïncasseerde huurbedragen: € 5.444,20.

€ 18.807,50.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

Geen.

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Niet van toepassing.

4.2 Opbrengst

Niet van toepassing.

4.3 Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

4.4 Werkzaamheden

Geen.

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Deutsche Bank € 1.125.000

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden

- Dorpsstraat 52 te Noordwijkerhout, Samclaire B.V. € 6.000.000 (1e hypotheek);
- Kerkeland 4 te Noordwijkerhout, Samclaire B.V. € 800.000 (1e hypotheek);
- Zeestraat 41 te Noordwijkerhout, Deutsche Bank € 1.125.000 (1e hypotheek);
- Zeestraat 5 te Noordwijkerhout, Van Buijtenen/Aartman € 600.000 (1e hypotheek).

- 24 appartementen Coremolen Noordwijkerhout: diverse hypotheekhouders.

- appartementen Coremolen 52, 53, 54, 55, 56: diverse hypotheekhouders.

5.4 Separatistenpositie

Zie 5.3.

5.5 Boedelbijdragen

Nog niet van toepassing.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

5.7 Retentierechten

Van toepassing op 24 appartementen Coremolen in Noordwijkerhout (Heembouw Roelofarendsveen B.V.).

Retentor is Heembouw Roelofarendsveen B.V. ter zake vordering € 11.275.431,26.

Heembouw Roelofarendsveen B.V. heeft ook een retentierecht op Coremolen indexnr. 52.

5.8 Reclamerechten

Niet van toepassing.

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

5.9 Werkzaamheden

Inventariseren zekerhedenposities.

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

-

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

-

6.4 Doorstart: Beschrijving

Niet van toepassing.

6.5 Doorstart: Verantwoording

-

6.6 Doorstart: Opbrengst

-

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

-

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

-

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Wordt onderzocht.

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen van 2005 tot en met 2014 zijn tijdig gedeponeed.

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

Wordt onderzocht.

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

De vennootschap werd opgericht op 22 april 2005. Mocht volstorting van de aandelen destijds niet hebben plaatsgevonden, dan geldt de vordering ter zake de volstorting op aandelen als verjaard.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Wordt onderzocht.

7.6 Paulianeus handelen

Wordt onderzocht.

7.7 Werkzaamheden

Onderzoek administratie.

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Salaris curator p.m.
Verder nog geen boedelvorderingen bekend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Tot nu toe ingediend € 30.738,00.

Tot nu toe ingediend € 33.068,00.

Tot nu toe ingediend € 35.544,00.

8.3 Pref. vord. van het UWV

Geen.

8.4 Andere pref. crediteuren

Nog niet bekend.

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Volgens de stukken gevoegd bij de faillissementsaanvraag was er sprake van een totaal van 12 crediteuren.

Inmiddels hebben 8 crediteuren hun vordering ingediend.

Inmiddels hebben 9 crediteuren hun vordering ingediend.

Inmiddels hebben 14 crediteuren hun vordering ingediend.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Volgens de stukken gevoegd bij de faillissementsaanvraag een bedrag van € 8.290.338,97. Het bedrag aan ingediende vorderingen is € 1.248.490,96 (exclusief vorderingen crediteuren met zekerheidspositie).

Het bedrag aan ingediende vorderingen is op dit moment € 1.822.037,88 (exclusief vorderingen crediteuren met zekerheidspositie).

Het bedrag aan ingediende vorderingen bedraagt op dit moment € 3.558.506,22 (exclusief vorderingen crediteuren met zekerheidspositie).

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

8.8 Werkzaamheden

- inventariseren;
- aanschrijven crediteuren.

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Niet van toepassing.

9.2 Aard procedures

Niet aan de orde.

9.3 Stand procedures

Niet aan de orde.

9.4 Werkzaamheden

Geen.

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

Nummer: 3

Datum: 10-05-2017

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog onduidelijk.

10.2 Plan van aanpak

- verkoop onroerend goed:
 - * 24 appartementen Coremolen te Noordwijkerhout;
 - * Dorpsstraat 52 te Noordwijkerhout;
 - * Kerkeland 4 te Noordwijkerhout;
 - * Zeestraat 41 te Noordwijkerhout;
 - * Zeestraat 5 te Noordwijkerhout;
- crediteurenbeheer;
- onderzoek boekhouding;
- onderzoek verklaring accountant;
- onderzoek onbehoorlijk bestuur;
- onderzoek paulianeus handelen;
- onderzoek oorzaak faillissement.

- verkoop appartement Coremolen indexnr. 52 te Noordwijkerhout.

- **verkoop onroerend goed:**
 - * Zeestraat 41 te Noordwijkerhout;**
 - * Coremolen appt. 52, 53, 54, 55 en 56;**
- **crediteurenbeheer;**
- **onderzoek boekhouding;**
- **onderzoek verklaring accountant;**
- **onderzoek onbehoorlijk bestuur;**
- **onderzoek paulianeus handelen;**
- **onderzoek oorzaak faillissement.**

10.3 Indiening volgend verslag

11 januari 2017.

11 mei 2017.

11 augustus 2017.

10.4 Werkzaamheden
