

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

Betreft

Verslagnummer	43
Datum verslag	08-04-2026
Insolventienummer	F.10/14/783
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000194850:F002
Datum uitspraak	04-09-2014

R-C	mr. M.C. van den Hout
Curator	mr F. el Houzi

Algemene gegevens

Naam onderneming

Eemhaven Vastgoed B.V.

08-10-2021

 25

Gegevens onderneming

De gefailleerde vennootschap is statutair gevestigd te Rotterdam en hield kantoor te (3011 TH) Rotterdam aan aan het Haringvliet 98.

08-10-2021

 25

De vennootschap is bij akte van 12 mei 2013 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24348279.

Activiteiten onderneming

Volgens de omschrijving van de KvK bestonden de activiteiten van de onderneming uit:

08-10-2021

 25

Ontwikkeling en realisatie van projecten in de vastgoedsfeer, in de ruimste zin; verkrijgen, vervreemden, beheren en exploiteren van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen; houdster- en financieringsmaatschappij.

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2011	€ 1.914.802,00	€ 1.104.013,00	€ 31.013.683,00
2012	€ 2.229.213,00	€ 873.711,00	€ 27.468.882,00
2013	€ 2.125.459,00	€ 835.524,00	€ 27.764.743,00
2014	€ 19.966.389,00		

Toelichting financiële gegevens

Genoemde resultaten (winsten) zijn na belastingen.

08-10-2021

 25

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

08-10-2021

 25

Boedelsaldo

€ 0,00

08-10-2021

 25

Toelichting

Bij het opstellen van dit 25e faillissementsverslag is voor het eerst gebruik gemaakt van de opmaak van een 'KEI verslag'.

€ 29.934,56

08-10-2025

 41

€ 29.997,69

08-01-2026

 42

€ 30.042,71

08-04-2026

 **43**

Verslagperiode

van

08-10-2021

1-7-2021

 25

t/m

1-10-2021

van









07-01-2022

2-10-2021

 26

t/m

1-1-2022

van	07-04-2022
2-1-2022	 27
t/m	
6-4-2022	
van	07-07-2022
7-4-2022	 28
t/m	
6-7-2022	
van	07-10-2022
7-7-2022	 29
t/m	
5-10-2022	
van	09-01-2023
6-10-2022	 30
t/m	
8-1-2023	
van	10-04-2023
9-1-2023	 31
t/m	
9-4-2023	
van	10-07-2023
10-4-2023	 32
t/m	
9-7-2023	
van	10-10-2023
10-7-2023	 33
t/m	
9-10-2023	
van	10-01-2024
10-10-2023	 34
t/m	
9-1-2024	
van	10-04-2024

10-1-2024

 35

t/m

9-4-2024

van

10-07-2024

10-4-2024

 36

t/m

9-7-2024

van

10-10-2024

10-7-2024

 37

t/m

9-10-2024

van

10-01-2025

10-10-2024

 38

t/m

8-1-2025

van

10-04-2025

9-1-2025

 39

t/m

9-4-2025

van

08-07-2025

10-4-2025

 40

t/m

7-7-2025

van

08-10-2025

8-7-2025

 41

t/m

7-10-2025

van

08-01-2026

8-10-2025

 42

t/m

7-1-2026

van

08-04-2026

8-1-2026

 **43**

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
25	139 uur 37 min
26	3 uur 18 min
27	12 uur 30 min
28	1 uur 42 min
29	1 uur 30 min
30	1 uur 54 min
31	1 uur 42 min
32	1 uur 0 min
33	1 uur 30 min
34	0 uur 48 min
35	1 uur 24 min
36	2 uur 0 min
37	1 uur 54 min
38	2 uur 36 min
39	1 uur 54 min
40	3 uur 18 min
41	2 uur 24 min
42	3 uur 42 min
43	5 uur 30 min
totaal	190 uur 13 min

Toelichting bestede uren

Tot de datum van dit verslag zijn in de voorgaande verslagperioden totaal 135 uur en 55 minuten (incl. Borsboom & Hamm) besteed aan dit faillissement door de curator en zijn kantoorgenoten.

08-10-2021

 25

- Op 2 juli 2024 is rechter-commissaris mr. W.J. Roos-van Toor vervangen door mr. M.C. Snel-van den Hout.
- Op 19 juni 2024 is curator mr. P.J. Peters vervangen door mr. F. el Houzi.


10-07-2024

 36

1. Inventarisatie


1.1 Directie en organisatie

Enig bestuurder van Eemhaven is sinds 30 juli 2004 Fortress Vastgoed VI B.V. Bestuurders van Fortress Vastgoed VI B.V. zijn Alphaphorce B.V. en Fortress Participations B.V. Enig bestuurder van Alphaphorce B.V. is de heer R. ter Linden. Enig bestuurder van Fortress Participations B.V. is Rovobel B.V. Van deze vennootschap is de heer R. Voerman enig bestuurder. Enig aandeelhouder van Eemhaven is sinds 21 april 2010 Fortress Vastgoed VI B.V.

08-10-2021
 25


1.2 Lopende procedures

Tot op heden is niet gebleken dat failliet betrokken is bij een gerechtelijke procedure.

08-10-2021
 25


1.3 Verzekeringen

Tot op heden is niet gebleken dat er lopende verzekeringen zijn.

08-10-2021
 25


1.4 Huur

n.v.t.

08-10-2021
 25

1.5 Oorzaak faillissement

Het bestuur heeft medegedeeld dat het faillissement van Eemhaven is veroorzaakt door een gebrek aan baten. Curatoren doen nader onderzoek naar de oorzaken van het faillissement.

08-10-2021
 25

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

08-10-2021

 25

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

08-10-2021

 25

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

n.v.t.

08-10-2021

 25

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Eemhaven heeft op 14 april 2014 haar onroerende zaken verkocht. De koopsom voor de onroerende zaken was vastgesteld op EUR 1 en is voldaan. Voorts heeft de koper de schuld van Eemhaven aan Areaal Bank overgenomen onder instandhouding van de hypothecaire inschrijvingen. Curatoren doen onderzoek naar deze verkoop.

08-10-2021

 25

8 januari 2020: de curator heeft de bank aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van deze transactie. De bank heeft de aansprakelijkheid betwist. Vanwege de samenhang met een lopende procedure in andere 'Fortress faillissementen' tegen een andere bank, zal de curator eerst de uitkomst van die procedure afwachten.

30 september 2020: de andere bank tegen wie een procedure (in andere Fortress faillissementen) loopt betreft Rabobank. De procedure tegen Rabobank loopt nog.

6 januari 2021: De zaak staat op dit moment voor vonnis op 20 januari 2021.

6 april 2021: de rechtbank heeft nog geen vonnis bepaald. Thans staat die zaak voor vonnis op de rol van 20 april 2021.

5 juli 2021: de rechtbank heeft in de procedure tegen Rabobank op 19 mei 2021 vonnis gewezen en Rabobank veroordeeld tot betaling van huurpenningen die door Rabobank na datum faillissement zijn geïncasseerd. De termijn voor hoger beroep bedraagt drie maanden.

7 oktober 2021: Rabobank heeft hoger beroep ingesteld.

Inmiddels hebben Rabobank en de curatoren hun memories bij het gerechtshof ingediend en zal het gerechtshof op korte termijn een datum voor pleidooi bepalen.

07-04-2022

 27

Het hoger beroep tegen Rabobank duurt nog voort.

07-07-2022

 28

Het gerechtshof heeft een datum voor een pleidooizitting bepaald op 9 december 2022.

07-10-2022

 29

Het gerechtshof heeft de pleidooizitting op verzoek van Rabobank uitgesteld naar 8 maart 2023.

09-01-2023

 30

Het gerechtshof heeft de pleidooizitting vanwege lopende schikkingsonderhandelingen op verzoek van partijen uitgesteld naar 18 september 2023.

10-04-2023

 31

Voor de stand van zaken over de procedure tegen Rabo wordt verwezen naar het verslag van Koningsgracht I B.V.

10-04-2024

 35

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Zie onder 3.1

08-10-2021

 25

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Geen.

08-10-2021

 25

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

n.v.t.

08-10-2021

 25

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen

08-10-2021

 25

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Geen.

08-10-2021

 25

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Geen.

08-10-2021

 25

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Ontvangen bankrente		€ 129,83
totaal	€ 0,00	€ 129,83

Toelichting andere activa

Geen.

08-10-2021

 25

In de afgelopen verslagperiode is een bedrag van € 38,88 aan bankrente op de boedelrekening ontvangen.

08-10-2025

 41

In de afgelopen verslagperiode is een bedrag van € 45,93 aan bankrente op de boedelrekening ontvangen.

08-01-2026

 42

In de afgelopen verslagperiode is een bedrag van € 45,02 aan bankrente op de boedelrekening ontvangen.

08-04-2026

 **43**

3.9 Werkzaamheden andere activa

Geen.

08-10-2021

 25

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Volgens opgave van het bestuur zijn er geen handelsdebiteuren.

08-10-2021

 25

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Geen.

08-10-2021

 25

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

In onderzoek.

5 januari 2016: Tot op heden is geen vordering door een bank ingediend.

08-10-2021

 25

5.2 Leasecontracten

Geen.

08-10-2021

 25

5.3 Beschrijving zekerheden

In onderzoek.

5 januari 2016: N.v.t.

08-10-2021

 25

5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor onder 5.3

08-10-2021

 25

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

08-10-2021

 25

5.6 Retentierechten

N.v.t.

08-10-2021

 25

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

08-10-2021

 25

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Nog onbekend.

5 januari 2016: N.v.t.

08-10-2021

 25

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Zie onder 5.1 en 5.3.

5 januari 2016: geen

08-10-2021

 25

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

08-10-2021

 25

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

08-10-2021

 25

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen.

08-10-2021

 25

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

08-10-2021

 25

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek. Zie 7.5

08-10-2021

 25

7 oktober 2021: Uit onderzoek van curatoren blijkt dat de boekhouding niet voldoet aan de eisen zoals geformuleerd in artikel 2:10 BW . Zie 7.5

Zie onder 7.5

07-04-2022

 27

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen over het boekjaar 2010 (12 januari 2012), boekjaar 2011 (31 januari 2013) en boekjaar 2012 (31 januari 2014) zijn tijdig gedeponeed.

08-10-2021

 25

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

08-10-2021

 25

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Of volstorting van de aandelen heeft plaatsgevonden zullen curatoren niet onderzoeken nu de rechtsvordering daartoe is verjaard.

08-10-2021

 25

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja

08-10-2021

 25

Toelichting

In onderzoek.

5 januari 2016: Curatoren zijn op grond van voorlopige bevindingen van mening dat het bestuur Eemhaven kennelijk onbehoorlijk heeft bestuurd. Mede ter veiligstelling van de claimtermijn die is opgenomen in de bestuurdersaansprakelijkheidspolis van de verzekering hebben curatoren het bestuur daarom persoonlijk aansprakelijk gesteld voor het tekort in het faillissement. Curatoren doen nog nader onderzoek, hebben het bestuur om een reactie gevraagd en hebben zich het recht voorbehouden verwijten en aanspraken naderhand te wijzigen, aan te vullen en/of in te trekken.

30 juni 2016: Bestuurders hebben de aansprakelijkheid (ongemotiveerd) betwist.

29 december 2016: Inmiddels is een inhoudelijke reactie van (de advocaat van) het bestuur ontvangen. Curatoren betrekken deze inhoudelijke reactie in hun nadere onderzoek.

15 juni 2017: Er zijn naar aanleiding van de reactie van het bestuur nadere vragen gesteld. Curatoren zijn in afwachting van de beantwoording van die vragen. Na ontvangst van deze reactie zal het onderzoek worden afgerond.

15 september 2017: in de afgelopen verslagperiode hebben curatoren een reactie van het bestuur ontvangen. De van het bestuur ontvangen informatie en documentatie worden betrokken in het nadere onderzoek.

22 december 2017: het onderzoek is nog niet afgerond. Curatoren zijn voorts in afwachting van nader, bij het bestuur opgevraagde informatie.

3 april 2018: het onderzoek is nog gaande.

6 juli 2018: het onderzoek is nog gaande.

2 oktober 2018: dit onderzoek loopt nog.

27 december 2018: dit onderzoek is nog niet afgerond.

28 maart 2019 : dit onderzoek is nog niet afgerond.

5 juli 2019: dit onderzoek is nog niet afgerond.

7 oktober 2019 : dit onderzoek is nog niet afgerond. Naar verwachting zal dit onderzoek waarschijnlijk nog veel tijd vergen.

8 januari 2020: er vinden gesprekken plaats over een eventuele minnelijke regeling of een crediteurenakkoord. Bij gebreke daarvan zal een gerechtelijke procedure aanhangig gemaakt moeten worden waarbij aan de rechtbank zal worden gevraagd de verwijten van de curator aan het bestuur te beoordelen.

9 april 2020: partijen overleggen over een minnelijke regeling. Namens het bestuur is een voorstel gedaan. Indien geen regeling wordt bereikt, dient de zaak aan de rechter te worden voorgelegd.

10 juli 2020: zie hiervoor.

30 september 2020: tot op heden is geen minnelijke regeling bereikt.

6 januari 2021: zie hiervoor.

6 april 2021: curatoren bereiden een procedure tegen bestuurders voor.

5 juli 2021: curatoren hebben de bestuurders gedagvaard.

7 oktober 2021: bestuurders hebben uitstel gekregen voor het indienen van een conclusie van antwoord tot 9 februari 2022.

Toelichting

07-04-2022

 27

Op 9 februari 2022 hebben bestuurders een conclusie van antwoord ingediend. De zaak is verwezen naar de rol van 9 september 2022 voor het indienen van een conclusie van repliek zijdens curatoren.

Toelichting

07-10-2022

 29

Curatoren hebben nog geen conclusie van repliek ingediend omdat curatoren en bestuurders hebben besloten om een mediation procedure te starten.

Toelichting

09-01-2023

 30

In de afgelopen verslagperiode is de mediation van start gegaan.

Ja

10-04-2023

 31

Toelichting

De mediation duurt voort.

Ja

10-10-2023

 33

Toelichting

De mediation duurt nog voort.








Ja

10-01-2024

 34

Toelichting

De mediation duurt voort.

Ja	10-04-2024  35
Toelichting	
De mediation duurt voort.	
Ja	10-07-2024  36
Toelichting	
De mediation duurt voort.	
Ja	10-10-2024  37
Toelichting	
De mediation duurt voort.	
Nee	10-01-2025  38
Toelichting	
Het mediation traject is afgerond. Curatoren hebben afspraken gemaakt met de bestuurders over de beëindiging van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure. Overeengekomen is de betaling van een schikkingsbedrag aan de boedel, zonder erkenning van enige aansprakelijkheid of schuld door de voormalige bestuurders. De regeling tussen partijen is vrijwillig aangegaan na afronding van een succesvolle mediation. De regeling is tevens getroffen ten behoeve van de faillissementen Fortress Vastgoed Participaties B.V.; HTK Westpoort B.V.; Fortress Development B.V.; Kosterijland II B.V.; Maeyveld B.V.; Koningsgracht I B.V. en Rijsvoort Holding B.V. De curatoren zullen – in overleg met de rechters-commissaris – het ontvangen schikkingsbedrag verdelen over de verschillende boedels. In de komende verslagperiode zullen voorts de garantstellingen afgewikkeld worden.	
Nee	10-04-2025  39
Toelichting	
Het overleg is nog gaande.	
Toelichting	08-07-2025  40
Het schikkingsbedrag is in de afgelopen verslagperiode ontvangen op de derdengeldenrekening van de curator. De rechter-commissaris is een voorstel tot verdeling van het schikkingsbedrag over de verschillende boedels voorgelegd, waarop zij haar akkoord heeft gegeven. Aan het faillissement van Eemhaven Vastgoed B.V. is – na aftrek van kosten – een bedrag van € 29.654,- toegekend. Dit bedrag zal in de aankomende verslagperiode op de boedelrekening worden overgemaakt.	
Toelichting	08-10-2025  41
In de afgelopen verslagperiode is het schikkingsbedrag van € 29.895,68 (inclusief een rentebedrag van € 241,68) op de boedelrekening ontvangen.	

Toelichting

08-01-2026

 42

In de afgelopen verslagperiode is een restantrente van € 17,20 met betrekking tot de schikking op de boedelrekening ontvangen. Hiermee komt het totaal van het ontvangen schikkingsbedrag op € 29.912,88 (inclusief een rentebedrag van € 258,88).

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

08-10-2021

 25

Toelichting

5 januari 2016: Eemhaven heeft op 14 april 2014 haar onroerende zaken verkocht. De koopsom voor de onroerende zaken was vastgesteld op EUR 1 en is voldaan. Voorts heeft de koper de schuld van Eemhaven aan Areaal Bank overgenomen onder instandhouding van de hypothecaire inschrijvingen. Curatoren doen onderzoek naar deze verkoop.

15 juni 2017: zie hiervoor onder 3.1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

5 januari 2016: Curatoren hebben een beroep gedaan op de garantstellingsregeling voor curatoren. Het beroep op de garantstellingsregeling is mede gedaan voor de aan Eemhaven gelieerde faillissementen van Fortress Development B.V., HTK Westpoort B.V., Koningsgracht I B.V., Rijsvoort Holding B.V., Maeyveld B.V., en Fortress Vastgoed Participaties B.V. Dit verzoek van curatoren is gehonoreerd.

08-10-2021

 25

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Zie onder 7.1, 7.5, 7.6 en 7.7.

08-10-2021

 25

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

08-10-2021

 25

Toelichting

Naast het salaris van de curator zijn er tot op heden geen boedelvorderingen ingediend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 372.188,00

08-10-2021

 25

Toelichting

Tot op heden zijn door de Belastingdienst vorderingen voor een totaalbedrag van € 372.188,-- bij de curator ingediend.

€ 372.188,00

10-07-2024

 36

Toelichting

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator de Belastingdienst aangeschreven met het verzoek om haar ingediende vordering in het faillissement in te trekken. Voorlopig wordt de ingediende vordering derhalve door de curator betwist.

€ 68.315,00

10-01-2025

 38

Toelichting

In de afgelopen verslagperiode heeft de Belastingdienst een deel van haar ingediende vordering in het faillissement ingetrokken. Zij heeft haar vordering verminderd met een bedrag van € 203.873,- tot € 68.315,-. Voorlopig wordt de restantvordering nog door de curator betwist.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

De hoogte van deze vordering is tot op heden onbekend.

08-10-2021

 25

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.123,98

08-10-2021

 25

Toelichting

Tot op heden is door één preferente crediteur een vordering groot € 1.123,98 bij de curator ingediend. Het betreft hier de kosten van de faillissementsaanvraag.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

41

08-10-2021

 25

Toelichting

Er zijn 41 concurrente crediteuren volgens opgave van failliet.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 816.478,77

08-10-2021

 25

Toelichting

Volgens opgave van failliet zijn voor een bedrag van € 1.599.942,86 aan openstaande crediteuren.

Tot op heden is er voor een bedrag ad € 816.478,77 aan concurrente vorderingen in het faillissement ingediend.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

08-10-2021

 25

De werkzaamheden in dit faillissement zijn inmiddels beëindigd. De curator beoogt in de volgende verslagperiode een verzoek tot opheffing bij gebrek aan baten in de zin van art. 16 Fw in te dienen.

08-10-2025

 41

Er zal geen uitkering plaatsvinden aan de preferente en concurrente schuldeisers.

De afwikkeling duurt nog voort.

08-01-2026

 42

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De gebruikelijke werkzaamheden worden verricht.

08-10-2021

 25

Inventarisatie crediteuren ten behoeve van afwikkeling.

08-04-2026

 **43**

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Tot op heden is niet gebleken dat failliet betrokken is bij een gerechtelijke procedure.

08-10-2021

 25

9.2 Aard procedures

N.v.t.

08-10-2021

 25

9.3 Stand procedures

N.v.t.

08-10-2021

 25

9.4 Werkzaamheden procedures

N.v.t.

08-10-2021

 25

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

08-10-2021

 25

- Onderzoek (financiële) administratie
- Onderzoek verkoop onroerende zaken
- Onderzoek eventuele paulianeuze en eventuele onrechtmatige transacties, onttrekkingen, groepstransacties en mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en aansprakelijkheid van derden
- en eventueel nemen van vervolgstappen
- Afwikkeling faillissement

- Verdelen schikkingsbedrag over de verschillende failliete boedels van de Fortress vennootschappen;
- Afwikkeling faillissement

10-01-2025

 38

- Overleg met Rechter-commissaris voor opheffing van het faillissement wegens gebrek aan baten;
- Afwikkeling faillissement.

08-10-2025

 41

- Afwikkeling faillissement wegens gebrek aan baten.

08-01-2026

 42

- Afwikkeling faillissement.

08-04-2026

 **43**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

08-10-2021

 25

Afwikkeling naar verwachting binnen 3 maanden.

08-01-2026

 42

Er resteren geen werkzaamheden meer. Dit is tevens een eindverslag.

08-04-2026

Het faillissement zal in de komende periode worden afgewikkeld.

 **43**

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Zie 10.1

08-04-2026

Dit is een eindverslag.

 **43**

Bijlagen

Bijlagen