

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

Betreft

Verslagnummer	7
Datum verslag	15-01-2020
Insolventienummer	F.10/18/214
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000053688:F001
Datum uitspraak	19-06-2018


R-C	mr. J.C.A.M. Los
Curator	mr J. van Meerkerk

Algemene gegevens

Naam onderneming

J.A. van den Berg Projectontwikkeling B.V. 19-07-2018
 1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J.A. van den Berg Projectontwikkeling B.V. (KvK-nummer 24344369), gevestigd en kantoorhoudende te (2994 LA) Barendrecht aan de Arnhemseweg 12, unit 4, hierna ook te noemen: "Van den Berg Projectontwikkeling". 19-07-2018
 1

Activiteiten onderneming

Projectontwikkeling 19-07-2018
 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2015	€ 1.594.770,00	€ 71.940,00	€ 1.284.308,00
2016	€ 3.711.838,00	€ -189.899,00	€ 456.052,00
2017	€ 417.727,00	€ -26.736,00	€ 23.908,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

19-07-2018

 1

Boedelsaldo

€ 104,69

19-07-2018

 1

€ 9.785,69

17-07-2019

 5

€ 9.682,60

16-10-2019








 6

€ 21.436,88

15-01-2020

 **7**

Verslagperiode

van 19-6-2018	19-07-2018  1
t/m 17-7-2018	
van 18-7-2018	18-10-2018  2
t/m 17-10-2018	
van 18-10-2018	17-01-2019  3
t/m 16-1-2019	
van 17-1-2019	17-04-2019  4
t/m 17-4-2019	
van 17-4-2019	17-07-2019  5
t/m 16-7-2019	
van 17-7-2019	16-10-2019  6
t/m 15-10-2019	
van 16-10-2019	15-01-2020  7
t/m 15-1-2020	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	13 uur 4 min
2	14 uur 20 min
3	12 uur 42 min
4	13 uur 54 min
5	10 uur 18 min
6	10 uur 36 min
7	8 uur 6 min
totaal	83 uur 0 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder van Van den Berg Projectontwikkeling is Beheermaatschappij J.A. van den Berg Barendrecht B.V. waarvan de heer J.A. van den Berg enig aandeelhouder en bestuurder is. De heer J.A. van den Berg is ook de enige bestuurder van Van den Berg Projectontwikkeling.

19-07-2018

 1

1.2 Lopende procedures

Van lopende gerechtelijke procedures is niet gebleken.

19-07-2018

 1

1.3 Verzekeringen

De eventueel nog lopende verzekeringen zullen worden beëindigd.

19-07-2018

 1

1.4 Huur

Van lopende huurovereenkomsten is niet gebleken.

19-07-2018

 1


1.5 Oorzaak faillissement

Van den Berg Projectontwikkeling betreft een in 2003 opgerichte vennootschap ten behoeve van de ontwikkeling van verschillende projecten in de regio Rotterdam. Eén project, te weten het project Bevershoek te Barendrecht/Albrandswaard, is buitengewoon verlieslatend geweest voor de vennootschap. Dit betrof de ontwikkeling van vrijstaande villa's, 2-onder-1 kapwoningen en bouw kavels op een bouwterrein dat gedeeltelijk in de gemeente Barendrecht en gedeeltelijk in de gemeente Albrandswaard ligt. Volgens de bestuurder heeft het project aanzienlijk minder opgeleverd omdat de woningen en bouw kavels, vanwege de in 2008 ingetreden economische crisis, voor aanzienlijk lagere koopsommen dan aanvankelijk begroot zijn verkocht. Ook zijn volgens de bestuurder extra kosten ontstaan vanwege trage besluitvorming van de verschillende overheden en in verband met de vertraagde ontwikkeling fors toegenomen rentelasten. De vennootschap heeft daarnaast geen aanspraak kunnen maken op een toegezegde subsidie.


 1

De woningen en bouw kavels zijn uiteindelijk in 2016 opgeleverd. Een weggedeelte is nog niet opgeleverd omdat de bestratingswerkzaamheden nog verricht moeten worden. Van den Berg Projectontwikkeling heeft volgens haar bestuurder getracht, in overleg met de gemeente Barendrecht, alsnog deze werkzaamheden te (laten) uitvoeren. De gemeente Barendrecht heeft zich medio mei 2018 op het standpunt gesteld dat de werkzaamheden voor rekening van Van den Berg Projectontwikkeling uitgevoerd zouden moeten worden. Naar aanleiding hiervan is besloten de bedrijfsactiviteiten van de vennootschap te beëindigen en het faillissement aan te vragen.

De curator verricht onderzoek naar de belangrijke oorzaken van het faillissement.

18-10-2018
 2

Naar de belangrijke oorzaken van het faillissement is onderzoek verricht. Van andere feiten en omstandigheden dan de hiervoor genoemde, welke als een belangrijke oorzaak van het faillissement aangemerkt kunnen worden, is niet gebleken.

17-01-2019
 3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

19-07-2018

 1

Toelichting

Ten tijde van de faillietverklaring waren er geen werknemers in dienst van Van den Berg Projectontwikkeling.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

19-07-2018

 1

Toelichting

In het jaar voor faillissement waren er geen werknemers in dienst van Van den Berg Projectontwikkeling.

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1


3. Activa

3.1 Onroerende zaken


Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Perceel grond te project "Bevershoek"	€ 1,00		€ 8.000,00
totaal	€ 1,00		€ 8.000,00

Toelichting onroerende zaken

Van den Berg Projectontwikkeling is eigenaar van een perceel grond dat onderdeel uitmaakt van het project "Bevershoek". Het perceel grond maakt onderdeel uit van de toegangsweg tot enkele woningen. Er zouden op dit perceel nog bestratingswerkzaamheden door Van den Berg Projectontwikkeling uitgevoerd moeten worden waarna er een verplichting tot levering van de grond aan de gemeente zou bestaan.

19-07-2018
 1

De curator heeft de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard met wie Van den Berg Projectontwikkeling anterieure overeenkomsten heeft gesloten geïnformeerd over de gevolgen welke het faillissement van Van den Berg Projectontwikkeling heeft voor de nakoming van verplichtingen uit bestaande overeenkomsten. Voorts wordt met de gemeentes overleg gevoerd over de mogelijkheid van verkoop van de grond.


18-10-2018
 2

Met toestemming van de rechter-commissaris is het perceel grond waarvan Van den Berg nog eigenaar is onderhands verkocht. Het perceel is voor een koopprijs van € 1,00 verkocht aan de gemeente Barendrecht. De levering zal naar verwachting plaatsvinden op 29 april 2019. Voor de door de boedel verrichte inspanningen in verband met de verkoop van het perceel zal door de gemeente een boedelbijdrage van € 8.000,00 exclusief BTW worden voldaan.


17-04-2019
 4

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken


De curator onderzoekt de juridische situatie met betrekking tot het perceel grond en de ter zake gemaakte afspraken en onderzoekt de mogelijkheden van verkoop van de grond.

19-07-2018
 1


De curator voert overleg met de gemeente Barendrecht en Albrandswaard over de mogelijkheid van verkoop van de grond.

18-10-2018
 2


De curator is nog in overleg met de gemeentes over de mogelijkheid van verkoop van het perceel grond.

17-01-2019
 3

Het perceel grond is verkocht. Er worden nog werkzaamheden uitgevoerd in verband met de levering van het perceel.

17-04-2019
 4

De grond is op 29 april 2019 aan de gemeente Barendrecht geleverd. De werkzaamheden zijn afgerond.

17-07-2019
 5

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

19-07-2018
 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscaal

Niet van toepassing.

19-07-2018
 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

19-07-2018



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

19-07-2018



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

19-07-2018



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Van andere activa is tot heden niet gebleken.

19-07-2018



3.9 Werkzaamheden andere activa

Onderzoek naar eventuele andere activa van Van den Berg
Projectontwikkeling.

19-07-2018



De werkzaamheden zijn afgerond. Van andere activa is niet gebleken.

18-10-2018




4. Debiteuren


4.1 Debiteuren


Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Vordering uit hoofde van koop-/aannemingsovereenkomst	€ 12.011,98	€ 12.011,98	
totaal	€ 12.011,98	€ 12.011,98	€ 0,00


Toelichting debiteuren


Eén van de partijen voor wie een woning is gerealiseerd op project "Bevershoek" heeft, conform het in de koop-/aannemingsovereenkomst bepaalde, 5% van van de aanneemsom in depot gestort vanwege gestelde gebreken bij de oplevering van de woning. Over de opleverpunten bestaat een geschil. 19-07-2018  1


4.2 Werkzaamheden debiteuren


De curator onderzoekt het geschil betreffende de oplevering van de woning en zal voor zover mogelijk overgaan tot inning van de vordering. 19-07-2018  1

De curator correspondeert met de belangenbehartiger van de debiteur in verband met de vordering van Van den Berg Projectontwikkeling en de door de debiteur gestelde gebreken. 18-10-2018  2

De debiteur heeft vanwege de door haar gestelde opleverpunten en het faillissement van Van den Berg Projectontwikkeling een beroep gedaan op de Woningborg-garantie. De gebreken zijn hierna vrijwel allemaal verholpen. Over één punt bestaat nog een geschil. De curator is hierover in overleg met de belangenbehartiger van de debiteur. 17-01-2019  3


De curator is nog in overleg met de debiteur en zijn belangenbehartiger. 17-04-2019  4

Er worden nog werkzaamheden verricht in het kader van het geschil met de debiteur. 17-07-2019  5

Overleg met de debiteur heeft niet tot een betaling van de vordering geleid. De curator is een procedure gestart ter verhaal van de vordering van Van den Berg Projectontwikkeling. Zie verder punt 9 van dit verslag. 16-10-2019  6

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00 19-07-2018  1

Toelichting vordering van bank(en)

Niet van toepassing. Van den Berg Projectontwikkeling hield een bankrekening met een positief saldo aan.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Van schuldeisers met bijzondere rechten is tot heden niet gebleken.

19-07-2018

 1

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Onderzoek naar eventuele bijzondere rechten van schuldeisers.

19-07-2018

 1

Van schuldeisers met bijzondere rechten is niet gebleken.

18-10-2018

 2

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

19-07-2018



6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

19-07-2018



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

19-07-2018



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

19-07-2018



6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

19-07-2018



6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

19-07-2018



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

19-07-2018



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming


Niet van toepassing.


19-07-2018




7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De administratie van Van den Berg Projectontwikkeling is veilig gesteld en zal onderzocht worden. 19-07-2018  1

De curator beschikt over een verwerkte administratie van Van den Berg Projectontwikkeling, welke voldoet aan de eisen die de wet daaraan stelt. Niet gebleken is dat de boekhoudplicht is geschonden. 17-01-2019  3


7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen van Van den Berg Projectontwikkeling zijn tijdig gedeponeed. Aan de publicatieplicht is voldaan. 19-07-2018  1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing. 19-07-2018  1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Van den Berg Projectontwikkeling is in 2003 opgericht. Een vordering tot volstorting van de aandelen is reeds lang verjaard. De curator zal daarom geen nader onderzoek verrichten naar de stortingsverplichting van de aandelen. 19-07-2018  1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting
In onderzoek. 19-07-2018  1

Nee 17-01-2019  3

Toelichting
De curator heeft onderzoek verricht naar het handelen van het bestuur. Van onbehoorlijk bestuur van Van den Berg Projectontwikkeling is niet gebleken.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting
In onderzoek. 19-07-2018  1

Nee 17-01-2019  3

Toelichting
De curator heeft onderzoek verricht naar paulianeus handelen. Hiervan is niet gebleken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Er dient nog een aanvang te worden gemaakt met het onderzoek.

19-07-2018



Er is een rechtmatigheidsonderzoek verricht. De administratie van Van den Berg Projectontwikkeling is onderzocht en er is onderzoek verricht naar onbehoorlijk bestuur en paulianeus handelen. Van onregelmatigheden is niet gebleken.

17-01-2019



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Onderzoek van de administratie, onbehoorlijk bestuur en paulianeus handelen.

19-07-2018



Er is een rechtmatigheidsonderzoek verricht. De administratie van Van den Berg Projectontwikkeling is onderzocht en er is onderzoek verricht naar onbehoorlijk bestuur en paulianeus handelen. Van onregelmatigheden is niet gebleken. De curator ziet thans geen aanleiding om nadere werkzaamheden te verrichten.

17-01-2019



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 1.074,48

18-10-2018



Toelichting

Flynth Accountants

€ 1.588,73

15-01-2020



Toelichting

Van Beusekom Taxaties B.V.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

Nog niet bekend.

18-10-2018



€ 0,00

16-10-2019



Toelichting

Niet gebleken is van fiscale schulden.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Nog niet bekend.

18-10-2018

 2

€ 0,00

16-10-2019

 6

Toelichting

Niet van toepassing.

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

Nog niet bekend.

18-10-2018

 2

€ 0,00

16-10-2019

 6

Toelichting

Van andere preferente crediteuren is niet gebleken.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

1

19-07-2018

 1

2

17-04-2019

 4

3

16-10-2019

 6

5

15-01-2020

 7

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 203.523,00

19-07-2018

 1

€ 228.577,77

17-04-2019

 4

€ 228.608,63

16-10-2019

 6

€ 337.508,63

15-01-2020

 7

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

18-10-2018

 2

Onwaarschijnlijk is dat aan de concurrent crediteuren een uitkering kan worden gedaan.

17-04-2019

 4

Met het gerealiseerd boedelactief kunnen de boedelschulden vrijwel geheel voldaan worden. Er resteert geen saldo om een uitkering te kunnen doen aan de concurrente schuldeisers. De curator heeft de rechter-commissaris verzocht het faillissement voor te dragen voor opheffing bij gebrek aan baten.

15-01-2020

 7

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De schulden zijn geïnventariseerd. Tot heden is slechts door één schuldeiser een vordering ter verificatie ingediend.

18-10-2018

 2

Informeren van de schuldeisers over de wijze van afwikkeling van het faillissement

17-04-2019

 4

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

Mevrouw A. Bilici en de heer U. Sarikaya

16-10-2019

 6

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

Civiele procedure voor de kantonrechter van de rechtbank Rotterdam.

16-10-2019

 6

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

Van den Berg Projectontwikkeling heeft een vordering van € 12.011,98 op mevrouw Bilici en de heer Sarikaya, uit hoofde van een met hen gesloten koop-/aannemingsovereenkomst ter bouw van hun nieuwbouwwoning aan 'het Bevershof' te Barendrecht. Mevrouw Bilici en de heer Sarikaya hebben betaling van dit (termijn)bedrag opgeschort vanwege door hen gestelde gebreken aan de woning. De curator betwist dat sprake is van gebreken en vordert nakoming van het nog door mevrouw Bilici en de heer Sarikaya verschuldigde termijnbedrag van € 12.011,98.

16-10-2019

 6

De procedure is gestart bij dagvaarding van 1 augustus 2019 en aangebracht bij de rechtbank op 13 augustus 2019. Tegen mevrouw Bilici en de heer Sarikaya is verstek verleend, welk verstek op de rol van 27 augustus 2019 is gezuiverd. Aan mevrouw Bilici en de heer Sarikaya is een (laatste) uitstel verleend voor het indienen van een conclusie van antwoord tot en met 31 oktober 2019.

Partijen hebben een schikking getroffen ter beëindiging van hun geschil en de lopende procedure. De curator heeft met goedkeuring van de rechter-commissaris een vaststellingsovereenkomst met mevrouw Bilici en de heer Sarikaya gesloten waarin is vastgelegd dat zij het bedrag van € 12.011,98 verschuldigd verklaren en waarin zij toestemming hebben verleend het bedrag te betalen uit het bij de notaris in depot gestorte bedrag.

15-01-2020

 7

De curator heeft van de notaris betaling ontvangen van het door mevrouw Bilici en de heer Sarikaya verschuldigde.

In verband met de doorhaling van de procedure is de zaak verwezen naar de rol van 23 januari 2020. Naar verwachting zal de kantonrechter op deze roldatum een beslissing nemen over de doorhaling van de procedure en zijn daarmee alle werkzaamheden ter zake deze procedure tot een einde gekomen.

9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

19-07-2018

 1

Processuele werkzaamheden en overleg met de advocaat van gedaagden.

16-10-2019

 6








Er is een schikking getroffen. De werkzaamheden zijn afgerond.

15-01-2020



 7

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode zal onderzoek worden gedaan naar de eigendomssituatie van het onder punt 3.1 genoemde perceel grond en de mogelijkheden van verkoop van de grond. Ook zal aandacht worden besteed aan het geschil met de debiteur en zal een aanvang worden gemaakt met het rechtmatigheidsonderzoek.	19-07-2018  1
De werkzaamheden van de curator bestaan uit verkoopwerkzaamheden met betrekking tot het onder punt 3.1 van het verslag genoemde perceel grond en werkzaamheden welke betrekking hebben op het geschil met de debiteur over de vordering van Van den Berg Projectontwikkeling. Voorts worden er werkzaamheden verricht in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek.	18-10-2018  2
De werkzaamheden in het faillissement hebben nog betrekking op de verkoop van het perceel grond (zie onder 3) en het geschil met de debiteur (zie onder 4).	17-01-2019  3
Er worden nog werkzaamheden verricht in verband met de levering van het perceel grond van Van den Berg en het geschil met de debiteur.	17-04-2019  4
De werkzaamheden welke betrekking hebben op het geschil met de debiteur zijn nog niet afgerond.	17-07-2019  5
De werkzaamheden in het faillissement hebben enkel betrekking op de onder punt 9 van het verslag genoemde procedure.	16-10-2019  6
Ter beëindiging van de procedure is een schikking getroffen. De werkzaamheden in het faillissement zijn thans nagenoeg geheel afgerond. De curator heeft een voorstel gedaan aan de rechter-commissaris ter beëindiging van het faillissement.	15-01-2020  7

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.	19-07-2018  1
De curator heeft een voorstel gedaan aan de rechter-commissaris ter beëindiging van het faillissement. Naar verwachting zal het faillissement in de komende verslagperiode eindigen.	15-01-2020  7

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen