

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

Betreft

Verslagnummer	10
Datum verslag	22-04-2025
Insolventienummer	F.16/23/7
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000261826:F001
Datum uitspraak	03-01-2023

R-C	mr. G. Konings
Curator	mr R.J.C. Florijn

Algemene gegevens

Naam onderneming

PROPRT Homes B.V.

02-02-2023



Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PROPRT Homes B.V., statutair gevestigd en feitelijk zaak doende te (1217 AE) Hilversum aan de Hoge Naarderweg 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 83074449 (hierna: "gefailleerde").

02-02-2023



Activiteiten onderneming

Gefailleerde exploiteerde een onderneming die onroerende zaken (met name woningen) aankocht, verhuurde en verkocht. Daarover meer in hoofdstuk 1.

02-02-2023



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
------	-------	------------------	--------------

€ 399.763,00

Toelichting financiële gegevens

De gegevens met betrekking tot het balanstotaal zijn ontleend aan de jaarrekening over 2021. De curator beschikt nog niet over overige financiële gegevens.

02-02-2023



Gemiddeld aantal personeelsleden

1

02-02-2023
 1

Boedelsaldo

€ 500,25

02-02-2023
 1

€ 98.723,42

26-04-2023
 2

€ 102.148,99

26-07-2023
 3

€ 166.483,99

25-10-2023
 4

€ 192.652,76

24-01-2024
 5

€ 204.470,44

23-04-2024
 6

€ 209.550,19

23-07-2024
 7

€ 210.144,94

22-10-2024
 8

€ 38.512,40

22-01-2025
 9

Toelichting

In de afgelopen verslagperiode is een voorschot op het salaris van de curator voldaan.

€ 39.106,70

22-04-2025
 10

Verslagperiode

van

02-02-2023
 1

4-1-2023

t/m

31-1-2023

van

26-04-2023
 2

1-2-2023

t/m

25-4-2023

van

26-4-2023

t/m

24-7-2023

van

25-7-2023

t/m

23-10-2023

van

24-10-2023

t/m

22-1-2024

van

23-1-2024

t/m

22-4-2024

van

23-4-2024

t/m

22-7-2024

van

23-7-2024

t/m

20-10-2024

van

21-10-2024

t/m

20-1-2025

van

21-1-2025

t/m

26-07-2023

 3

25-10-2023

 4

24-01-2024

 5

23-04-2024

 6

23-07-2024

 7

22-10-2024

 8

22-01-2025

 9

22-04-2025

 10

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	65 uur 24 min
2	175 uur 36 min
3	137 uur 24 min
4	87 uur 24 min
5	38 uur 0 min
6	33 uur 54 min
7	10 uur 24 min
8	1 uur 0 min
9	5 uur 0 min
10	5 uur 24 min
totaal	559 uur 30 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Gefailleerde is opgericht op 15 juni 2021. Enig aandeelhouder en bestuurder is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PROPRT B.V.

02-02-2023



Tot 28 november 2022 was mevrouw C.R.B.J. Marell de (middellijk) bestuurder van PROPRT B.V. en aldus (middellijk) bestuurder van gefailleerde (hierna: de "voormalig middellijk bestuurder").

Per 28 november 2022 is de heer G.M.L.G. Marell de (middellijk) interim bestuurder van PROPRT B.V. en aldus (middellijk) bestuurder van gefailleerde (hierna: de "middellijk bestuurder").

Waar hierna over "de bestuurder" of "de middellijk bestuurder" wordt gesproken, worden zowel PROPRT B.V. als de heer Marell bedoeld.

1.2 Lopende procedures

Gefailleerde is als gedaagde betrokken bij diverse procedures ingesteld door partijen waarmee gefailleerde koopovereenkomsten had gesloten. De procedures zijn ex artikel 29 van de Faillissementswet van rechtswege geschorst. Op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van dit verslag.

02-02-2023



1.3 Verzekeringen

De curator heeft dit punt nog in onderzoek.

02-02-2023



Voor zover nu bekend had gefailleerde geen verzekeringen afgesloten.

26-04-2023



1.4 Huur

Niet van toepassing.

02-02-2023

De kantoorruimte te Hilversum werd niet gehuurd door gefailleerde, maar door PROPRT B.V.



1.5 Oorzaak faillissement

Over de oorzaken en achtergronden van het faillissement heeft de middellijk bestuurder van gefailleerde de curator als volgt geïnformeerd.

02-02-2023



Gefailleerde is medio 2021 opgericht. De voormalig middellijk bestuurder constateerde dat de huizenmarkt op dat moment dusdanig (over)verhit was dat het voor starters moeilijk bleek om een woning te kopen/financieren. Het ondernemingsplan van gefailleerde zag erop dit probleem te verhelpen door een constructie waarbij woningen door gefailleerde werden aangekocht en vervolgens werden verhuurd aan de beoogd starters met het uiteindelijke doel om de woning te verkopen aan de starters.

In november 2022 is een dispuut ontstaan tussen (de grootste financier) Matching Capital en de voormalig middellijk bestuurder van gefailleerde. Dit dispuut heeft ertoe geleid dat Matching Capital niet langer bereid was nog financieringen te verstrekken aan gefailleerde. De voormalig middellijk bestuurder is vervolgens afgetreden, waarna de middellijk bestuurder als interim bestuurder is aangetreden.

Laatstgenoemde constateerde dat gefailleerde kort na zijn inschrijving als middellijk bestuurder niet aan de lopende en toekomstige financiële verplichtingen kon voldoen. Op 15 december 2022 is om een voorlopige surseance van betaling verzocht. Op 16 december 2022 is de voorlopige surseance van betaling verleend door de rechtbank Midden-Nederland, zulks met benoeming van de curator als bewindvoerder.

Bij beschikking van de rechtbank Midden-Nederland is op 3 januari 2023 op verzoek van de curator de voorlopig verleende surseance van betaling ingetrokken onder gelijktijdige faillietverklaring van gefailleerde, met aanstelling van de curator als zodanig.

De curator verricht onderzoek naar de opgegeven oorzaken en achtergronden van het faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

02-02-2023

1

 1

Toelichting

Gefailleerde had ten tijde van faillietverklaring één personeelslid in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

02-02-2023

2

 1

Toelichting

In het jaar voorafgaand aan het faillissement waren er twee werknemers in dienst bij gefailleerde.

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
4-1-2023	1	Met machtiging van de rechter-commissaris is op 4 januari 2023 het ontslag van het personeelslid aangezegd.
totaal	1	

2.4 Werkzaamheden personeel

De werknemer is met machtiging van de rechter-commissaris daartoe ontslag aangezegd. Het UWV heeft zowel contact met deze werknemer als met de werknemer die in het jaar voor faillissement nog in dienst was.

02-02-2023

 1

De curator houdt contact met het UWV over het indienen van vorderingen.

25-10-2023

 4

Het UWV heeft haar vorderingen ingediend (zie ook h. 8).

23-04-2024

 6

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
18 woningen, 2 parkeerplekken en 1 garage.			€ 175.240,00

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
totaal	€ 0,00		€ 175.240,00

Toelichting onroerende zaken

Gefailleerde heeft 21 onroerende zaken in eigendom: 18 woningen, 2 parkeerplekken en 1 garage. Deze onroerende zaken zijn (grotendeels) gefinancierd door drie financiers. Ter meerdere zekerheid van terugbetaling van deze financieringen zijn rechten van hypotheek gevestigd op de onroerende zaken.

02-02-2023
1

In deze onroerende zaken zijn veelal huurders aanwezig. De curator heeft de huurovereenkomsten ontvangen. De curator onderzoekt de posities van de huurders en correspondeert waar mogelijk met hen.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator is in overleg met de hypotheekhouders over de wijze van verkoop van de onroerende zaken. Hierin wordt eveneens betrokken de (positie van) de huidige huurders.

02-02-2023
1

Met de hypotheekhouders is ten aanzien van 18 van de 21 onroerende zaken (15 woningen, 2 parkeerplekken en 1 garage) overeenstemming bereikt over de wijze van verkoop van deze woningen. Deze afspraken hebben tot op heden geresulteerd in de onderhandse verkoop en overdracht van één woning.

26-04-2023
2

Ten aanzien van de verkoop van de overige 3 van de 21 onroerende zaken (3 woningen) staat de curator in contact met een andere groep hypotheekhouders.

De afspraken met de hypotheekhouders ten aanzien van 18 van de 21 onroerende zaken, hebben tot op heden geresulteerd in de onderhandse verkoop en overdracht van twee woningen.

26-07-2023
3

Ten aanzien van de verkoop van de overige 3 van de 21 onroerende zaken geldt dat deze thans - na cessie van vorderingen en daaraan verbonden hypotheekrechten - nog zijn verhypothekerd aan één partij, te weten GVN Beheer B.V. (hierna te noemen: "GVN"). Met deze hypotheekhouder zijn nadere afspraken gemaakt die thans worden geëffectueerd. Tot op heden hebben deze afspraken geresulteerd in de onderhandse verkoop van één woning.

De afspraken met de hypotheekhouders ten aanzien van 18 van de 21 onroerende zaken (in totaal 15 woningen), hebben per datum verslaglegging geresulteerd in de onderhandse verkoop en overdracht van 10 woningen. Eén woning is verkocht en wordt eind november geleverd. De curator heeft contact met de hypotheekhouders over de overige 4 woningen.

25-10-2023
4

De afspraken met de hypotheekhouder ten aanzien van de 3 andere woningen, hebben per datum verslaglegging geresulteerd in de onderhandse verkoop en overdracht van 2 woningen.

De afspraken met de hypotheekhouders ten aanzien van 18 van de 21 onroerende zaken (in totaal 15 woningen), hebben per datum verslaglegging geresulteerd in de onderhandse verkoop en overdracht van 12 woningen. Eén

24-01-2024
5

woning is verkocht en wordt medio februari 2024 geleverd. De curator heeft contact met de hypotheekhouders over de overige 2 woningen, die thans in de markt te koop worden aangeboden:

- 1. <https://www.funda.nl/koop/utrecht/appartement-43456381-prinses-ireneplateau-44/>
- 2. <https://www.funda.nl/koop/gorinchem/appartement-42393399-arkelstraat-3-a/>

De afspraken met de hypotheekhouder ten aanzien van de 3 andere woningen, hebben per datum verslaglegging geresulteerd in de onderhandse verkoop en overdracht van alle woningen. Deze hypotheekhouder is eveneens overgegaan tot integrale betaling van de overeengekomen boedelbijdrages. De curator is nog in afwachting van een overzicht van de actuele vordering(en) van deze crediteuren na verkoop van de verhypothekteerde zaken.

De afspraken met de hypotheekhouders ten aanzien van 18 van de 21 onroerende zaken (in totaal 15 woningen), hebben per datum verslaglegging geresulteerd in de onderhandse verkoop en overdracht van 14 woningen. De resterende woning is per datum verslaglegging onder bod. De verwachting is dat deze woning in de komende verslagperiode zal worden verkocht en overgedragen.

23-04-2024
 6

De hypotheekhouder ten aanzien van de 3 andere woningen heeft voor wat betreft haar restschuld een concurrente vordering ter verificatie ingediend.

De resterende woning is in de afgelopen verslagperiode verkocht en overgedragen. Daarmee zijn alle onroerende zaken waarover gefailleerde beschikt, verkocht en overgedragen. Voor de verkoopinspanningen heeft de boedel een boedelbijdrage van in totaal € 175.240,- incl. btw ontvangen. Beide hypotheekhouders hebben voor wat betreft de restschulden concurrente vorderingen ter verificatie ingediend. Deze werkzaamheden zijn daarmee afgerond.

23-07-2024
 7

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Computers met accessoires	€ 401,72	
totaal	€ 401,72	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

De middellijk bestuurder heeft de curator geïnformeerd dat gefailleerde twee laptops en een iPhone in eigendom heeft. Het is nog onduidelijk waar deze zaken zich bevinden. De curator is hierover in overleg met de bestuurder en spant zich in de zaken zo spoedig als mogelijk te gelde te maken.

02-02-2023
 1

Gebleken is dat gefailleerde beschikte over twee computers inclusief accessoires. Met toestemming van de rechter-commissaris daartoe worden deze computers - nadat ten aanzien van beiden een data wipe is verricht - aangeboden op een internetveiling. Voor zover bekend beschikte gefailleerde niet over laptops, een iPhone of andere bedrijfsmiddelen.

26-04-2023
 2

De computers zijn verkocht en overgedragen. De opbrengst beliep een bedrag van € 401,72.

26-07-2023
 3

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

02-02-2023



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3.3.

02-02-2023



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

02-02-2023



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Geen.

02-02-2023



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Gefailleerde zou geen andere activa bezitten. De curator heeft dit in onderzoek.

02-02-2023



3.9 Werkzaamheden andere activa

De curator onderzoekt of mogelijk nog sprake is van andere activa.

02-02-2023



Voor zover bekend beschikt gefailleerde niet over andere activa.

26-04-2023



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Huurpenningen		€ 45.421,62	
totaal	€ 0,00	€ 45.421,62	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De huurpenningen op basis van de huurovereenkomsten met gefailleerde zijn rechtsgeldig verpand aan Matching Capital c.s. Van deze verpanding is door de pandhouder mededeling gedaan aan alle huurders, zodat gefailleerde niet meer bevoegd is de huurpenningen te incasseren.

02-02-2023

 1

Ten aanzien van na faillissementsdatum verschenen huurpenningen heeft geen rechtsgeldige verpanding plaatsgevonden, zodat die huurpenningen aan de boedel toekomen. In dit kader is bovengenoemd bedrag aan huurpenningen ontvangen. Voor zover mogelijk incasseert de curator de huurpenningen.

26-04-2023

 2

Alle debiteurenvorderingen zijn geïnd. Er zijn geen lopende huurovereenkomsten meer en betalingsachterstanden zijn ingelopen. De debiteurenincasso is daarmee afgerond, wat heeft geresulteerd in een door de boedel ontvangen bedrag van € 45.421,62.

23-07-2024

 7

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De curator houdt hierover - waar nodig - contact met de pandhouder en de debiteuren.

02-02-2023

 1

De curator int de huurpenningen, voor zover mogelijk en aan de orde.

26-04-2023

 2

De werkzaamheden zijn afgerond.

23-07-2024

 7

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

02-02-2023

 1

Toelichting vordering van bank(en)

Vooralsnog hebben geen banken vorderingen ingediend bij de curator.

€ 139,32

26-07-2023

Toelichting vordering van bank(en)

 3

ABN AMRO Bank N.V. heeft een vordering ingediend.

5.2 Leasecontracten

Gefailleerde leasete diverse voertuigen. Alle leasevoertuigen zijn geretourneerd aan de leasemaatschappijen.

02-02-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

In het kader van de door Matching Capital c.s. verstrekte financieringen aan gefailleerde voor de aankoop van 15 woningen, zijn door Stichting Matching Capital Zekerheid, Matching Capital B.V. en Stichting Derdengelden Matching Capital rechten van hypotheek in eerste rang gevestigd op deze woningen. Daarnaast zijn de huurvorderingen met betrekking tot de huurovereenkomsten die zijn aangegaan met huurders in deze woningen verpand aan dezelfde voornoemde entiteiten.

02-02-2023

 1

In het kader van een door Weeda & Jellema Makelaardij B.V. en Cor Bladt Beheer B.V. verstrekte financiering aan gefailleerde voor de aankoop van 3 (overige) woningen, zijn door deze partijen rechten van hypotheek in eerste rang gevestigd op deze woningen. Door GVN Beheer B.V. is tevens een financiering verstrekt voor dezelfde woningen. Door deze partij zijn rechten van hypotheek in tweede rang gevestigd op deze woningen.

Tot slot blijkt uit het kadaster dat ook aan Moneyou B.V. een recht van hypotheek op één van de woningen zou zijn verleend. Uit onderzoek blijkt dat de hieraan ten grondslag liggende geldlening is afgelost. Aldusdoende is het recht van hypotheek komen te vervallen, doch niet doorgehaald in het Kadaster.

De vorderingen van Weeda & Jellema Makelaardij B.V. en Cor Bladt Beheer B.V. en de daaraan verbonden hypotheekrechten zijn gecedeerd aan GVN, zodat GVN ten aanzien van de hiervoor genoemde 3 (overige) woningen thans nog als enig hypotheekhouder kwalificeert.

26-07-2023

 3

GVN Beheer B.V. heeft niet langer te gelden als hypotheekhouder, nu de voorheen aan haar verhypothekeerde onroerende zaken zijn verkocht.

23-04-2024

 6

Stichting Matching Capital Zekerheid, Matching Capital B.V. en Stichting Derdengelden Matching Capital hebben niet langer te gelden als hypotheekhouders, nu de voorheen aan haar verhypothekeerde onroerende zaken zijn verkocht. Daarmee is van zekerheden niet langer sprake.

23-07-2024

 7

5.4 Separatistenpositie

De volgende partijen hebben te gelden als separatisten:

02-02-2023

 1

- Stichting Matching Capital Zekerheid (eerste hypotheekhouder tevens pandhouder)
- Matching Capital B.V. (eerste hypotheekhouder tevens pandhouder)
- Stichting Derdengelden Matching Capital (eerste hypotheekhouder tevens pandhouder)
- Weeda & Jellema Makelaardij B.V. (eerste hypotheekhouder);
- Cor Bladt Beheer B.V. (eerste hypotheekhouder);
- GVN Beheer B.V. (tweede hypotheekhouder).

De volgende partijen hebben te gelden als separatisten:

26-07-2023

 3

- Stichting Matching Capital Zekerheid (eerste hypotheekhouder tevens pandhouder)
- Matching Capital B.V. (eerste hypotheekhouder tevens pandhouder)
- Stichting Derdengelden Matching Capital (eerste hypotheekhouder tevens pandhouder)
- GVN Beheer B.V. (eerste hypotheekhouder).

GVN Beheer B.V. heeft niet langer te gelden als separatist, nu de voorheen aan haar verhypothekerde onroerende zaken zijn verkocht. Ten aanzien van haar restantvordering(en) kwalificeert zij als concurrente schuldeiser. De curator is nog in afwachting van een overzicht van de restantvordering(en).

24-01-2024

 5

Geen partijen hebben meer te gelden als separatisten. De voormalig separatisten zijn overgegaan tot indiening van restvorderingen ter verificatie.

23-07-2024

 7

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

02-02-2023

 1

5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

02-02-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

02-02-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

02-02-2023

 1

De curator is in overleg met de hypotheekhouders over de wijze van verkoop van de verhypothekerde onroerende zaken en in het verlengde daarvan over mogelijke boedelbijdrages. Hierover is op het moment van verslaglegging nog geen overeenstemming bereikt. Nadere informatie volgt in het volgende verslag.

€ 74.415,00

26-04-2023



Toelichting

Met Matching Capital B.V., Stichting Matching Capital Zekerheid en Stichting Derdengelden Matching Capital (hierna gezamenlijk te noemen: "MC") is overeenstemming bereikt over de wijze van verkoop van de aan deze partijen verhypothekerde onroerende zaken (15 woningen, 2 parkeerplekken en 1 garage). Kort gezegd komen deze afspraken erop neer dat met name MC diverse inspanningen verricht om tot een onderhandse verkoop van deze onroerende zaken te komen. De boedel ontvangt voor de door haar te verrichten inspanningen in totaal een boedelbijdrage van € 105.000,- exclusief btw (€ 7.000,- exclusief btw per woning). MC heeft daarvan reeds 50 % bij wijze van voorschot voldaan aan de boedel. Ten aanzien van 5 woningen is overeengekomen dat, indien MC ervoor kiest haar recht van parate executie uit te oefenen en overgaat tot het verkopen van deze woningen via een executieveiling, de boedelbijdrage ten aanzien van de betreffende woningen wordt verlaagd naar € 3.500,- exclusief btw per woning.

Met Weeda & Jellema Makelaardij B.V., Cor Bladt Beheer B.V. en GVN Beheer B.V. is (op hoofdlijnen) overeenstemming bereikt over de wijze van verkoop van de aan deze partijen verhypothekerde onroerende zaken (3 woningen). Op basis van deze afspraken heeft GVN Beheer B.V. als tweede hypotheekhouder een boedelbijdrage van € 9.000,- exclusief btw voldaan aan de boedel. De verkopen zijn evenwel nog niet geëffectueerd.

€ 82.885,00

26-07-2023



Toelichting

Vanwege effectuering van de met MC gemaakte afspraken is door MC per datum verslaglegging in totaal een boedelbijdrage van € 59.500,- (exclusief btw) betaald. Dit bedrag omvat het voornoemde voorschot van 50 % van de totaal te verwachten boedelbijdrage, vermeerderd met tweemaal een restantbetaling van € 3.500,- exclusief btw vanwege de overdracht van twee woningen.

Nadat GVN de vorderingen en de daaraan verbonden hypotheekrechten van Weeda & Jellema Makelaardij B.V. en Cor Bladt Beheer B.V. middels cessie heeft overgenomen, is met GVN nadere overeenstemming bereikt over de wijze van verkoop van de aan GVN verhypothekerde onroerende zaken (3 woningen). Kort gezegd komen deze afspraken erop neer dat met name GVN diverse inspanningen verricht om tot een onderhandse verkoop van deze onroerende zaken te komen. Aanvullend op de reeds door GVN betaalde boedelbijdrage à € 9.000,- exclusief btw, ontvangt de boedel voor de door haar te verrichten inspanningen in totaal € 30.000,- exclusief btw (€ 10.000,- exclusief btw per woning). Na overdracht van een woning wordt deze aanvullende boedelbijdrage gefactureerd en betaald. Ten aanzien van een recent overgedragen woning was de verschuldigde en gefactureerde boedelbijdrage per datum einde verslagperiode nog niet voldaan.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat de boedel per datum verslaglegging in totaal € 82.885,- (inclusief btw btw) aan boedelbijdragen heeft ontvangen van de hypotheekhouders.

€ 140.965,00

25-10-2023



Toelichting

Vanwege effectuering van de met MC gemaakte afspraken is door MC per datum verslaglegging in totaal een boedelbijdrage van € 87.500,- (exclusief btw) betaald. Dit bedrag omvat het voornoemde voorschot van 50 % van de totaal te verwachten boedelbijdrage, vermeerderd met tien maal een restantbetaling van € 3.500,- exclusief btw vanwege de overdracht van tien aan MC verhypothekerde woningen.

De effectuering van de met GVN gemaakte afspraken heeft per datum verslaglegging geresulteerd in een totaal ontvangen boedelbijdrage van € 29.000,- exclusief btw. Dit bedrag omvat de initiële boedelbijdrage à € 9.000,- exclusief btw, vermeerderd met twee maal een aanvullende betaling van € 10.000,- exclusief btw vanwege de overdracht van 2 aan GVN verhypothekerde woningen.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat de boedel per datum verslaglegging in totaal € 140.965,- (inclusief btw) aan boedelbijdragen heeft ontvangen van de hypotheekhouders

Toelichting

24-01-2024

 5

Vanwege effectuering van de met MC gemaakte afspraken is door MC per datum verslaglegging in totaal een boedelbijdrage van € 87.500,- (exclusief btw) betaald. Dit bedrag omvat het voornoemde voorschot van 50 % van de totaal te verwachten boedelbijdrage, vermeerderd met twaalf maal een restantbetaling van € 3.500,- exclusief btw vanwege de overdracht van twaalf aan MC verhypothekerde woningen.

De effectuering van de met GVN gemaakte afspraken heeft per saldo geresulteerd in een totaal ontvangen boedelbijdrage van € 39.000,- exclusief btw. Dit bedrag omvat de initiële boedelbijdrage à € 9.000,- exclusief btw, vermeerderd met drie maal een aanvullende betaling van € 10.000,- exclusief btw vanwege de overdracht van alle drie aan GVN verhypothekerde woningen.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat de boedel per datum verslaglegging in totaal € 161.535,- (inclusief btw) aan boedelbijdragen heeft ontvangen van de hypotheekhouders.

€ 171.005,00

23-04-2024

 6

Toelichting

Vanwege effectuering van de met MC gemaakte afspraken is door MC per datum verslaglegging in totaal een boedelbijdrage van € 101.500,- (exclusief btw) betaald. Dit bedrag omvat het voornoemde voorschot van 50% van de totaal te verwachten boedelbijdrage, vermeerderd met veertien maal een restantbetaling van € 3.500,- exclusief btw vanwege de overdracht van veertien aan MC verhypothekerde woningen.

De effectuering van de met GVN gemaakte afspraken heeft per saldo geresulteerd in een totaal ontvangen boedelbijdrage van € 39.000,- exclusief btw. Dit bedrag omvat de initiële boedelbijdrage à € 9.000,- exclusief btw, vermeerderd met drie maal een aanvullende betaling van € 10.000,- exclusief btw vanwege de overdracht van alle drie aan GVN verhypothekerde woningen.

De koper van één van de verhypothekerde onroerende zaken deed een uitstelverzoek aan de boedel met betrekking tot de uiteindelijke overdracht/benodigde financiering. Daardoor ontstonden extra

werkzaamheden voor de boedel. De koper heeft hiervoor een boedelbijdrage van € 1.000,- betaald.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat de boedel per datum verslaglegging in totaal € 171.005,- (inclusief btw) aan boedelbijdragen heeft ontvangen van de hypotheekhouders en één koper.

€ 175.240,00

23-07-2024

 7

Toelichting

De effectuering van de met alle hypotheekhouders gemaakte afspraken heeft geresulteerd in een boedelbijdrage van in totaal € 175.240,- incl. btw, waarvan € 1.000,- is betaald door een koper van een onroerende zaak. Daarmee is integraal uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken. Er volgen geen aanvullende boedelbijdrages meer.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator voert verder overleg met de hypotheekhouders over de wijze van verkoop van de verhypothekerde onroerende zaken.

02-02-2023

 1

De curator monitort nakoming van de met de hypotheekhouders gemaakte afspraken.

26-04-2023

 2

De curator heeft intensief contact met de hypotheekhouders.

25-10-2023

 4

De curator houdt contact met MC over de verkoop van de resterende woning. Na verkoop daarvan monitort de curator ontvangst van betaling van de betreffende (resterende) boedelbijdrage en indiening ter verificatie van de restschuld.

23-04-2024

 6

Nu alle (voorheen verhypothekerde) onroerende zaken zijn verkocht en de hypotheekhouders over zijn gegaan tot betaling van de boedelbijdrages, zijn alle afspraken integraal nagekomen. De hypotheekhouders zijn overgegaan tot indiening van hun restvorderingen ter verificatie. Geen werkzaamheden meer voor de curator.

23-07-2024

 7

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

02-02-2023

 1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

02-02-2023



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen werkzaamheden voor de curator.

02-02-2023



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

02-02-2023



6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

02-02-2023



6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

02-02-2023



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

02-02-2023



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

02-02-2023



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Voor zover aanwezig, heeft de curator de boekhouding van de middellijk bestuurder ontvangen. De curator onderzoekt of is voldaan aan de boekhoudplicht.

02-02-2023



De boekhouding is volledig, maar mogelijk tot stand gekomen op basis van onjuiste / vervalste documenten.

22-01-2025

 9

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over boekjaar 2021 is op 25 november 2022 gedeponeerd. Aan de deponeringsplicht is aldus voldaan.

02-02-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gezien de omvang van gefailleerde was een goedkeurende verklaring van de accountant niet noodzakelijk.

02-02-2023

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

De curator onderzoekt of is voldaan aan de stortingsverplichting.

02-02-2023

 1

Het geplaatst kapitaal van € 1.200,- is volgestort.

26-04-2023

 2

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

02-02-2023

 1

De curator heeft het handelen van de (voormalig) middellijk bestuurder(s) in onderzoek.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

02-02-2023

 1

Toelichting

Het onderzoek naar eventuele paulianeuze rechtshandelingen wordt komende verslagperiode aangevangen.

Ja

26-04-2023

 2

Toelichting

Gebleken is van een vlak voor faillissementsdatum gedane betaling die kwalificeert als paulianeuze rechtshandeling. Met de betrokken partij is een regeling getroffen op grond waarvan volledige terugbetaling aan de boedel zal plaatsvinden. Het onderzoek naar mogelijke andere paulianeuze rechtshandelingen wordt voortgezet.

In onderzoek

23-07-2024

 7

In onderzoek

22-10-2024

 8

Toelichting

De curator rondt dit onderzoek komende verslagperiode af.

Nee

22-01-2025

 9

Toelichting

Van andere paulianeuze rechtshandelingen is niet gebleken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

De curator voert de reguliere rechtmatigheidsonderzoeken uit.

02-02-2023

 1

De curator heeft nog contact gehad met de FIOD en is nog in afwachting van terugkoppeling.

22-01-2025

 9

De FIOD informeerde de curator dat het onderzoek en vervolg daarop bij het Openbaar Ministerie ligt. In de afgelopen verslagperiode heeft de curator meermaals contact gehad met het Openbaar Ministerie.

22-04-2025

 10

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator voert de reguliere rechtmatigheidsonderzoeken uit.	02-02-2023  1
De curator voert de reguliere rechtmatigheidsonderzoeken (verder) uit en monitort nakoming van de in paragraaf 7.6 vermelde betalingsregeling.	26-04-2023  2
De werkzaamheden worden voortgezet in de komende verslagperiode.	23-07-2024  7
De werkzaamheden worden voortgezet.	22-10-2024  8
De curator monitort de terugbetalingen die lopen tot en met mei 2025. Verder wordt nog een terugkoppeling van de FIOD verwacht. Daarna zijn de werkzaamheden afgerond.	22-01-2025  9
De curator verwacht de werkzaamheden in de komende verslagperiode af te ronden. Dat zou slechts anders zijn als het Openbaar Ministerie kenbaar maakt dat nadere informatie vanuit de curator noodzakelijk is. Daar gaat de curator vooralsnog niet vanuit.	22-04-2025  10

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 536.073,25	02-02-2023  1
Toelichting Vorderingen ontstaan gedurende de surseanceperiode kwalificeren als boedelvorderingen in het faillissement. Gedurende de surseanceperiode: • Zijn vijf koopovereenkomsten ontbonden waardoor vorderingen zijn ontstaan vanwege verschuldigde contractuele boetes; • Is een vordering ontstaan vanwege niet voldane renteverplichtingen ter zake verstrekte financieringen; • Is gefailleerde veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding aan een voormalig werknemer van gefailleerde. Daarnaast is het salaris van de bewindvoerder vastgesteld. Ook daaruit is een boedelvordering ontstaan.	
€ 520.976,00	26-04-2023  2
€ 520.976,00	26-07-2023  3
€ 0,00	25-10-2023  4

Toelichting

Per abuis zijn in voorgaande verslagen vorderingen genoteerd als boedelvorderingen.

€ 23.634,67

24-01-2024

 5

Toelichting

Het UWV heeft een boedelvordering ingediend vanwege in het kader van de loongarantieregeling overgenomen (achterstallig) loon van (voormalig) werknemers.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 19.607,00

02-02-2023

 1

€ 29.095,00

26-04-2023

 2

€ 23.362,00

26-07-2023

 3

€ 23.460,00

25-10-2023

 4

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

02-02-2023

 1

Een dergelijke vordering wordt wel verwacht gezien de inhoud van hoofdstuk 2 van dit verslag.

Toelichting

26-04-2023

 2

De curator monitort indiening van vorderingen door het UWV.

Toelichting

25-10-2023

 4

De curator houdt contact met het UWV over het indienen van vorderingen.

€ 20.849,08

24-01-2024

 5

Toelichting

Het UWV heeft een preferente vordering ingediend.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 720.000,00

02-02-2023

 1

€ 7.885.500,00

26-07-2023

 3

Toelichting

Ten onrechte is MC als hypotheek-/pandhouder in de voorgaande verslagen niet opgenomen als voorlopig erkende preferente crediteur. Dat is gerectificeerd. Daarnaast is de voorlopig erkende preferente vordering van GVN verhoogd met € 904.000,- (exclusief rente en overige kosten) vanwege door haar middels cessie overgenomen vorderingen van overige (voormalig) preferente schuldeisers.

€ 29.482,16

25-10-2023

 4

Toelichting

De hypotheekhouders MC en GVN zijn in het voorgaande verslag per abuis genoteerd als preferente schuldeisers. Ter zake de na vervreemding van de volledige aan hen verhypothekerde vastgoedportefeuille resterende vordering, kwalificeren zij als concurrente crediteuren. Tot dat moment hebben zij te gelden als separatist (zie hoofdstuk 5).

De overige preferente crediteur betreft een voormalig werknemer. Hij heeft vorderingen ingediend vanwege loonachterstanden die niet zijn overgenomen door het UWV in het kader van de loongarantieregeling. Hierover is de curator nog in contact met zijn advocaat.

€ 29.880,15

23-04-2024

 6

€ 30.001,92

22-01-2025

 9

8.5 Aantal concurrente crediteuren

37

02-02-2023
 1

48

26-04-2023
 2

54

26-07-2023
 3

65

25-10-2023
 4

66

24-01-2024
 5

68

23-04-2024
 6

69

23-07-2024
 7

70

22-04-2025
 **10**

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 6.781.124,88

02-02-2023

 1

€ 6.963.108,49

26-04-2023

 2

€ 763.767,99

26-07-2023

 3

Toelichting

Ten onrechte is MC als hypotheek-/pandhouder in de voorgaande verslagen opgenomen als voorlopig erkende concurrente crediteur. Dat is gerectificeerd, zodat de voorlopig erkende concurrente crediteurenlijst substantieel is verminderd ten opzichte van voorgaande verslagen.

€ 1.401.006,76

25-10-2023

 4

€ 1.423.008,05

24-01-2024

 5

€ 2.120.851,91

23-04-2024

 6

Toelichting

De forse stijging in de concurrente schuldenlast ten opzichte van het vorige verslag, komt tot stand door het indienen ter verificatie van de restvordering van GVN Beheer B.V. als voormalig hypotheekhouder.

€ 4.103.931,91

23-07-2024

 7

Toelichting

De forse stijging in de concurrente schuldenlast ten opzichte van het vorige verslag, komt tot stand door het indienen ter verificatie van de restvordering van Matching Capital c.s. als voormalig hypotheekhouders.

€ 4.104.056,91

22-04-2025

 10

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

02-02-2023

 1

Gezien het huidige boedelsaldo concludeert de curator dat zij niet toe zal komen aan een (gedeeltelijke) uitdeling aan de (concurrente) crediteuren.

22-04-2025

 10

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Crediteurencommunicatie en -administratie.

02-02-2023

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

- Mevrouw M.L. Hoevers;
- De heer M.G. Kuijl; en
- De heer P. Doorduyn.

02-02-2023

 1

9.2 Aard procedures

In alle procedures wordt gevorderd dat gefailleerde wordt veroordeeld tot betaling van een boete danwel de geleden schade door het niet afnemen van de woning(en).

02-02-2023

 1

9.3 Stand procedures

De procedures zijn conform artikel 29 van de Faillissementswet van rechtswege geschorst.

02-02-2023

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Vooralsnog geen werkzaamheden voor de curator.

02-02-2023

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode worden de volgende werkzaamheden aangevangen en/of voortgezet:

02-02-2023

 1

- communicatie met de hypotheekhouders over de wijze van verkoop van de onroerende zaken en de hoogte van eventuele boedelbijdrages;
- in gang zetten, monitoren en afwickelen eventuele verkooptrajecten van onroerende zaken alsmede afwikkeling van daarop gevestigde zekerheidsrechten;
- correspondentie met de middellijk bestuurder over de boekhouding alsmede over de (nog ontbrekende) bedrijfsmiddelen;
- communicatie met huurders van de onroerende zaken;
- crediteurencommunicatie- en administratie;
- onderzoek rechtmatigheidsaspecten en nakoming stortingsverplichting.

In de komende verslagperiode worden de volgende werkzaamheden aangevangen en/of voortgezet:

26-04-2023



- overleg met de hypotheekhouders over de (wijze van) verkoop van de onroerende zaken alsmede over eventueel nog te betalen boedelbijdrages;
- in gang zetten, monitoren en afwikkelen van verkooptrajecten van onroerende zaken alsmede afwikkeling van de daarop gevestigde zekerheidsrechten;
- monitoren en afwikkelen verkoop van de computers inclusief accessoires via een internetveiling;
- monitoren nakoming betalingsregeling ten aanzien van de paulianeuze rechtshandeling;
- communicatie met huurders van de onroerende zaken en innen van de (achterstallige) huurpenningen;
- crediteurencommunicatie- en administratie;
- onderzoek rechtmatigheidsaspecten.

In de komende verslagperiode worden de volgende werkzaamheden aangevangen en/of voortgezet:

26-07-2023



- in gang zetten, monitoren en afwikkelen van verkooptrajecten van onroerende zaken alsmede afwikkeling van de daarop gevestigde zekerheidsrechten;
- monitoren nakoming betalingsregeling ten aanzien van de paulianeuze rechtshandeling;
- communicatie met huurders van de onroerende zaken en innen van de (achterstallige) huurpenningen;
- crediteurencommunicatie- en administratie;
- onderzoek rechtmatigheidsaspecten.

In de komende verslagperiode worden de volgende werkzaamheden aangevangen en/of voortgezet:

25-10-2023



- in gang zetten, monitoren en afwikkelen van verkooptrajecten van onroerende zaken alsmede afwikkeling van de daarop gevestigde zekerheidsrechten;
- monitoren nakoming betalingsregeling ten aanzien van de paulianeuze rechtshandeling;
- communicatie met huurders van de onroerende zaken en innen van de (achterstallige) huurpenningen;
- crediteurencommunicatie- en administratie;
- onderzoek rechtmatigheidsaspecten.

In de komende verslagperiode worden de volgende werkzaamheden aangevangen en/of voortgezet:

24-01-2024



- in gang zetten, monitoren en afwikkelen van verkooptrajecten van de laatste 3 onroerende zaken alsmede afwikkeling van de daarop gevestigde zekerheidsrechten;
- monitoren nakoming betalingsregeling ten aanzien van de paulianeuze rechtshandeling;
- communicatie met de laatste huurder van een onroerende zaak en het innen van de huurpenningen;
- crediteurencommunicatie- en administratie; en
- onderzoek rechtmatigheidsaspecten.

In de komende verslagperiode worden de volgende werkzaamheden aangevangen en/of voortgezet: 23-04-2024  6

- Monitoren en afwikkelen van het verkooptraject van de laatst resterende woning;
- Monitoren nakoming betalingsregeling ten aanzien van de paulianeuze rechtshandeling en achterstallige huur;
- Crediteurencommunicatie- en administratie; en
- Onderzoek rechtmatigheidsaspecten.

In de komende verslagperiode worden de volgende werkzaamheden aangevangen en/of voortgezet: 23-07-2024  7

- Monitoren nakoming betalingsregeling ten aanzien van de paulianeuze rechtshandeling;
- Crediteurencommunicatie- en administratie; en
- Onderzoek rechtmatigheidsaspecten.

In de komende verslagperiode worden de volgende werkzaamheden aangevangen en/of voortgezet: 22-10-2024  8

- Monitoren nakoming betalingsregeling ten aanzien van de paulianeuze rechtshandeling;
- Crediteurencommunicatie- en administratie; en
- Onderzoek rechtmatigheidsaspecten.

In de komende verslagperiode worden de volgende werkzaamheden voortgezet: 22-01-2025  9

- Monitoren nakoming betalingsregeling ten aanzien van de paulianeuze rechtshandeling (t/m mei 2025);
- Correspondentie FIOD; en
- Crediteurencommunicatie- en administratie.

De curator monitort de laatste betalingen o.g.v. de betalingsregeling. Daarna neemt zij nog contact op met het Openbaar Ministerie. Indien het OM geen nadere medewerking of gegevens (meer) verlangt, zal de curator de rechter-commissaris verzoeken om dit faillissement te mogen afwikkelen. 22-04-2025  10

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Dit is het eerste verslag. Hierover kan nog niets worden gezegd. 02-02-2023  1

Nog niet bekend. 26-04-2023  2

De curator verwacht het faillissement in mei 2025 af te kunnen ronden. 22-01-2025  9

10.3 Indiening volgend verslag

22-7-2025 22-04-2025  10

10.4 Werkzaamheden overig

Zie paragraaf 10.1.

02-02-2023

 1

Bijlagen

Bijlagen