

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

Betreft

Verslagnummer	14
Datum verslag	11-06-2025
Insolventienummer	F.17/20/72
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000155275:F001
Datum uitspraak	08-09-2020

R-C	mr. H.J. Idzenga
Curator	mr C. Grondsma

Algemene gegevens

Naam onderneming

CWE Vastgoed B.V. (tevens handelsnaam CWE Wonen)

08-12-2020



1

Gegevens onderneming

De onderneming van gefailleerde is gevestigd in Leeuwarden aan de François Haverschmidtwei 2 en is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64092747.

08-12-2020



1

Activiteiten onderneming

Beheer van onroerend goed, algemene burgerlijke en utiliteitsbouw, projectontwikkeling, verhuren, in- en verkopen van onroerend goed.

08-12-2020



1

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

1

08-12-2020



1

Boedelsaldo

€ 0,00

08-12-2020

	 1
€ 0,00	08-03-2021
	 2
€ 0,00	07-06-2021
	 3
€ 0,00	07-09-2021
	 4
€ 0,00	08-12-2021
	 5
€ -15,90	07-03-2022
	 6
Toelichting	
De Rabobank heeft kosten in rekening gebracht ad € 15,90.	
€ -16,44	07-06-2022
	 7
Toelichting	
De Rabobank heeft kosten in rekening gebracht ad € 0,54.	
€ -17,02	07-09-2022
	 8
Toelichting	
De Rabobank heeft debetrente in rekening gebracht ad € 0,58.	
€ 3.318,53	06-03-2023
	 9
Toelichting	
Inzake de schikking zoals omschreven onder 7.5 zijn conform de betalingsregeling gelden bijgeschreven op de boedelrekening. De premie voor de curatorenverzekering is voldaan en de Rabobank heeft over 2022 kosten in rekening gebracht.	
€ 4.818,53	04-09-2023
	 10
Toelichting	
Inzake de schikking zoals omschreven onder 7.5 zijn conform de betalingsregeling gelden bijgeschreven op de boedelrekening.	
€ 6.004,93	04-03-2024
	 11
Toelichting	
Inzake de schikking zoals omschreven onder 7.5 zijn conform de betalingsregeling gelden bijgeschreven op de boedelrekening.	

€ 7.504,93

04-09-2024

 12

Toelichting

Inzake de schikking zoals omschreven onder 7.5 zijn conform de betalingsregeling gelden bijgeschreven op de boedelrekening.

€ 8.941,33

03-03-2025

 13

Toelichting

Inzake de schikking zoals omschreven onder 7.5 zijn conform de betalingsregeling gelden bijgeschreven op de boedelrekening.
De Rabobank heeft over 2024 € 63,60 aan kosten in rekening gebracht.

€ 9.697,05

11-06-2025

 **14**

Toelichting

Op 2 april 2025 en 2 mei 2025 is € 250,- bijgeschreven conform de betalingsregeling. De Caceis bank heeft rente bijgeschreven van in totaal € 16,22.

Verslagperiode

van

08-12-2020

8-9-2020

 1

t/m

4-12-2020

van

08-03-2021

5-12-2020

 2

t/m

1-3-2021

van

07-06-2021

2-3-2021

 3

t/m

2-6-2021

van

07-09-2021

3-6-2021

 4

t/m

3-9-2021

van

08-12-2021

4-9-2021

 5

t/m

4-12-2021

van

5-12-2021

t/m

4-3-2022

van

7-10-2022

t/m

5-6-2022

van

6-6-2022

t/m

5-9-2022

van

6-9-2022

t/m

6-3-2023

van

7-3-2023

t/m

3-9-2023

van

4-9-2023

t/m

1-3-2024

van

2-3-2024

t/m

4-11-2023

van

2-9-2024

t/m

3-3-2025

07-03-2022

 6

07-06-2022

 7

07-09-2022

 8

06-03-2023

 9

04-09-2023

 10

04-03-2024

 11

04-09-2024

 12

03-03-2025

 13

van

4-3-2025

t/m

11-6-2025

11-06-2025

 14

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	19 uur 10 min
2	9 uur 20 min
3	7 uur 25 min
4	2 uur 0 min
5	1 uur 0 min
6	0 uur 50 min
7	2 uur 40 min
8	2 uur 5 min
9	5 uur 35 min
10	0 uur 55 min
11	0 uur 35 min
12	0 uur 30 min
13	0 uur 40 min
14	1 uur 45 min
totaal	54 uur 30 min

Toelichting bestede uren

Zie specificatie.

08-12-2020

 1

zie specificatie.

08-03-2021

 2

zie specificatie

07-06-2021

 3

zie specificatie

07-09-2021

 4

zie specificatie

08-12-2021

 5

zie specificatie

07-03-2022

 6

zie specificatie

07-06-2022

 7

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De besloten vennootschap is op 10 september 2015 opgericht. CWE Borgh Beheer B.V. (KvK 58653732) houdt 95% van de aandelen in CWE Vastgoed B.V. De heer C. van der Werff houdt 5% van de aandelen en is bestuurder van CWE Vastgoed B.V. CWE Vastgoed B.V. is 100% aandeelhouder van Herpen Ontwikkeling B.V. (KvK 64747867).

08-12-2020

 1

1.2 Lopende procedures

Er liep een procedure ten aanzien van een aannemingsovereenkomst die betrekking heeft op een woning. In deze procedure werd van CWE Vastgoed B.V. betaling van een bedrag van € 190.485,13 gevorderd. De procedure is op grond van art. 29 Faillissementswet van rechtswege geschorst.

08-12-2020

 1

1.3 Verzekeringen

De verzekeringen zijn per 1 januari 2020 beëindigd.

08-12-2020

 1

1.4 Huur

De huurovereenkomst is per 1 januari 2020 beëindigd.

08-12-2020

 1

1.5 Oorzaak faillissement

De bestuurder van gefailleerde heeft aangegeven dat CWE Vastgoed B.V. al enkele jaren moeite heeft met het verkrijgen van nieuwe opdrachten. Het gebrek aan werk en de tegenvallende afloop van een project hebben er volgens de bestuurder voor gezorgd dat CWE Vastgoed B.V. niet langer in staat was om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen.

08-12-2020

 1

De curator doet nog nader onderzoek naar de oorzaak van het faillissement.

Het onderzoek is afgerond.

06-03-2023

 9

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Ten tijde van het uitspreken van het faillissement van CWE Vastgoed B.V. werden in deze vennootschap geen activiteiten meer verricht. Er waren geen personeelsleden in dienst.

08-12-2020



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

Toelichting

N.v.t.

08-12-2020



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

N.v.t.

08-12-2020



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

De failliet beschikt niet over activa.

08-12-2020



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

n.v.t.

08-12-2020



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

n.v.t.

08-12-2020



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Er zijn geen debiteuren.

08-12-2020

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 235,73

08-12-2020

 1

Toelichting vordering van bank(en)

De failliet hield een bankrekening aan met een ten tijde van het faillissement negatief saldo. Er was geen sprake van een bankfinanciering.

5.2 Leasecontracten

n.v.t.

08-12-2020

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

n.v.t.

08-12-2020

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

n.v.t.

08-12-2020

 1

5.6 Retentierechten

n.v.t.

08-12-2020

 1

5.7 Reclamerechten

n.v.t.

08-12-2020

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

n.v.t.

08-12-2020



6.2 Financiële verslaglegging

n.v.t.

08-12-2020



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

n.v.t.

08-12-2020



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

n.v.t.

08-12-2020



6.5 Verantwoording

n.v.t.

08-12-2020



6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

n.v.t.

08-12-2020



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

n.v.t.

08-12-2020



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator onderzoekt of voldaan is aan de boekhoudplicht.

08-12-2020



7.2 Depot jaarrekeningen

CWE Vastgoed B.V. heeft de jaarrekeningen van 2018 en 2019 niet gedeponereerd bij het Handelsregister.

08-12-2020



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gelet op de grootte van de onderneming was een goedkeuringsverklaring niet vereist.

08-12-2020



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Aan de stortingsplicht is voldaan.

08-12-2020



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Het gebruikelijke onderzoek wordt verricht.

08-12-2020

 1

Toelichting

De curator heeft gedurende de verslagperiode gesproken met de bestuurder van de failliet over het feit dat de jaarrekeningen niet zijn gedeponneerd en dat er daarmee sprake is van onbehoorlijk bestuur. De curator is in gesprek met de bestuurder hierover en daartoe wordt eveneens een verhaalsonderzoek gedaan.

07-06-2022

 7

Toelichting

Er vinden gesprekken plaats met de bestuurder. Die gesprekken zijn nog altijd niet afgerond.

07-09-2022

 8

Toelichting

Met de bestuurder van gefailleerde is in oktober 2022 een schikking overeengekomen ter zake de bestuurdersaansprakelijkheid. De bestuurder heeft verzuimd de jaarrekeningen tijdig te deponeren. De verhaalsmogelijkheden zijn erg beperkt. De rechter-commissaris heeft ingestemd met de door de curator vastgestelde regeling, inhoudende € 10.000,- waarvan € 2.500,- ineens en het overige deel in dertig termijnen. De betalingsregeling wordt tijdig nagekomen, alhoewel de curator met enige regelmaat om nakoming van de regeling moet verzoeken.

06-03-2023

 9

Toelichting

De betalingsregeling wordt tijdig nagekomen.

04-09-2024

 12

Toelichting

De betalingsregeling wordt tijdig nagekomen. Er zijn 28 termijnen voldaan.

03-03-2025

 13

Ja

Toelichting

De met de bestuurder van gefailleerde overeengekomen schikking ter zake de bestuurdersaansprakelijkheid is volledig nagekomen.

11-06-2025

 14

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

08-12-2020

 1

Toelichting

Het gebruikelijke onderzoek wordt verricht.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Het gebruikelijke onderzoek wordt verricht.

08-12-2020



1

Zie 7.5.

07-06-2022



7

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventariseren.

08-12-2020



1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

08-12-2020



1

Er zijn de curator (thans) nog geen boedelvorderingen bekend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 31.640,00

08-12-2020



1

Toelichting

De fiscus heeft vorderingen ingediend uit hoofde van omzetbelasting, vennootschapsbelasting en motorrijtuigenbelasting.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

08-12-2020



1

n.v.t.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.174,31

08-12-2020



1

Toelichting

De aanvragers van het faillissement hebben een preferente vordering ingediend wegens kosten die zijn gemaakt bij de aanvraag van het faillissement.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

10

08-12-2020

 1

Toelichting

De crediteuren zijn recent door de curator aangeschreven.

17

08-03-2021

 2

18

07-06-2021

 3

19

07-09-2021

 4

17

07-09-2022

 8

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 222.850,77

08-12-2020

 1

€ 234.601,36

08-03-2021

 2

€ 230.643,02

07-06-2021

 3

Toelichting

De vordering van Spangenberg is aangepast gezien het vonnis van de rechtbank Amsterdam van december 2020. Op grond van het vonnis is de aansprakelijkheid van CWE Vastgoed B.V. beperkt tot een bedrag van € 91.485,58. De wederpartij heeft echter aangegeven in hoger beroep de vordering te handhaven. Een en ander heeft ertoe geleid dat de restantvordering ad € 98.999,55 op de lijst van betwiste crediteuren is geplaatst.

€ 230.726,41

07-09-2021

 4

€ 118.199,86

07-06-2022

 7

Toelichting

Het bedrag van € 98.999,55 dat was geplaatst op de lijst van betwiste crediteuren is met instemming van de crediteur verwijderd aangezien het hoger beroep niet is doorgezet.

De som van de crediteuren is tevens verlaagd nu een vordering is voldaan.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

In dit stadium valt over de verwachte wijze van afwikkeling nog niets te zeggen. Er wordt onderzocht of er een akkoord kan worden aangeboden.

08-12-2020



1

Er is nog geen duidelijkheid over de mogelijkheid tot aanbieden van een akkoord. Bestuurder is uitgenodigd om hierover met de curator in gesprek te gaan.

08-03-2021



2

Door de bestuurder wordt serieus nagedacht over het aanbieden van een akkoord, een en ander wel afhankelijk van de hoogte van de vordering van Spangenberg, en een andere crediteur. Met deze crediteur is een vaststellingsovereenkomst gesloten, en onderzocht wordt of dit ertoe kan leiden dat het bedrag van de concurrente crediteuren hiermee zodanig wordt verminderd dat een akkoord in zicht is.

07-06-2021



3

De curator is nog in gesprek met failliet over de mogelijkheden van een akkoord.

08-12-2021



5

Er zijn geen nadere contacten meer geweest met de bestuurder en dus geen duidelijkheid over de mogelijkheden van een akkoord. Dit betekent dat de curator zal onderzoeken wat de mogelijkheden zijn in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek, aangezien de jaarrekeningen niet tijdig zijn gedeponeerd.

07-03-2022



6

Zie hiervoor onder 7.5.

06-03-2023



9

De verwachte wijze van afwikkeling is thans nog niet bekend, maar het is aannemelijk dat het een opheffing wordt wegens de toestand van de boedel.

Dit is een eindverslag. Het faillissement is voorgedragen voor opheffing wegens de toestand van de boedel. Er is geen uitkering beschikbaar voor de preferente en concurrente crediteuren.

11-06-2025



14

8.8 Werkzaamheden crediteuren

- aanschrijven crediteuren;
- correspondentie en telefoon crediteuren;
- plaatsen op de diverse lijsten.

08-12-2020



1

correspondentie crediteuren.

08-03-2021



2

- correspondentie crediteuren;
- afvoeren van twee vorderingen van de crediteurenlijsten.

07-06-2022



7

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Opdrachtgevers in verband met de bouw van een woning.

08-12-2020

 1

9.2 Aard procedures

De wederpartij heeft CWE Vastgoed B.V. gevorderd om een bedrag van € 190.485,13 te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente en incassokosten. Dit bedrag is gebaseerd op het geld dat de wederpartij heeft moeten betalen doordat het werk dat door CWE Vastgoed verricht had moeten worden, uiteindelijk door een derde is verricht.

08-12-2020

 1

9.3 Stand procedures

Op grond van artikel 29 Fw. is de procedure van rechtswege geschorst.

08-12-2020

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

- contact met advocaat failliet;
- contact Rechtbank Amsterdam en advocaat wederpartij.

08-12-2020

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De gebruikelijke werkzaamheden en onderzoeken moeten worden verricht, waarna beslist kan worden over verdere vervolgstappen

08-12-2020

 1

De komende tijd zal zich vooral richten op de uitkomst en de hoogte van de concurrente crediteuren op basis waarvan de bestuurder wel of geen akkoord zal aanbieden.

07-06-2021

 3

Het plan van aanpak is ongewijzigd.

07-09-2021

 4

Nu er wat duidelijkheid is gekomen over de crediteurenposities, lijkt een akkoord niet meer realistisch en is de bestuurder in gesprek met de curator over de bestuurdersaansprakelijkheid.

07-06-2022

 7

Gesprekken met de bestuurder over bestuurdersaansprakelijkheid.

07-09-2022

 8

Afwikkelen faillissement.

11-06-2025

 **14**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

In dit stadium valt over de verwachte wijze van afwikkeling nog niets te zeggen.

08-12-2020

 1

In de komende maanden hoopt de curator tot een afronding te komen.

07-09-2022

 8

Met de bestuurder van gefailleerde is een betalingsregeling getroffen ter zake de bestuurdersaansprakelijkheid. De schikking bestaat uit maandelijkse betalingen aan de boedel gedurende 30 maanden. Zodra de laatste betaling is voldaan kan het faillissement worden afgewikkeld.

06-03-2023

 9

Om deze reden is aan de rechter-commissaris verzocht om halfjaarlijkse verslaglegging. De rechter-commissaris heeft met dit verzoek ingestemd.

Zodra de laatste termijnbetaling is voldaan zal het faillissement worden afgewikkeld. Het faillissement zal worden voorgedragen voor opheffing conform artikel 16 F. (wegens toestand van de boedel). Er is geen uitkering beschikbaar voor de preferente en concurrente crediteuren.

03-03-2025

 13

Dit is een eindverslag. Het faillissement is voorgedragen voor opheffing wegens de toestand van de boedel. Er is geen uitkering beschikbaar voor de preferente en concurrente crediteuren.

11-06-2025

 **14**

10.3 Indiening volgend verslag

3-9-2025

11-06-2025

 **14**

10.4 Werkzaamheden overig

Opstellen verslag.	08-12-2020  1
opstellen verslag	08-03-2021  2
opstellen verslag;	07-06-2021  3
opstellen verslag;	07-09-2021  4
opstellen verslag.	08-12-2021  5
opstellen verslag	07-03-2022  6
opstellen verslag.	04-03-2024  11
opstellen verslag.	03-03-2025  13

Bijlagen

Bijlagen