

**FAILLISEMENTSVERSLAG****Nummer: 3 Datum: 7 juni 2016**

Gegevens onderneming	: Ontwikkeling Zuideinde Westzaan B.V.
Faillissementsnummer	: F. 15/15/500
Datum uitspraak	: 27-10-2015
Curator	: Mr. L.J. van Apeldoorn
Rechter-Commissaris	: Mr. J.J. Dijk
Faillissementsrekening	: NL64KASA0223327123
Verslagperiode	: 01-03-2016 t/m 07-06-2016
Bestede uren in verslagperiode	: 2,60 uur
Bestede uren Totaal	: 50,40 uur (zie <b>productie 1</b> bij dit verslag)
Saldo einde verslagperiode	: € 2.696,51

---

**Inleiding**

Het faillissement van Ontwikkeling Zuideinde Westzaan B.V. is op haar eigen verzoek op 27 oktober jl. door de Rechtbank Noord-Holland uitgesproken.

Gefailleerde is een 100% dochtervennootschap van Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V. Haar faillissement is uitgesproken op 17 februari 2015. Ook in dat faillissement is mr. L.J. van Apeldoorn als curator aangesteld. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de verslaglegging in dat faillissement (15/15/71 F).

Gefailleerde was één van de vennootschappen waarin de ontwikkeling in een onroerend goed project van KBM Groep B.V. was ondergebracht.

Het betreft een oud project waarbij door gefailleerde als vennoot in een VOF is samengewerkt met het voormalige Bouwfonds. Het vastgoedproject is/was genaamd 'Karakteristiek wonen aan het water' gesitueerd aan het Zuideinde te Westzaan.

De curator heeft een bezoek aan de locatie gebracht. Met de rechtsopvolger van Bouwfonds Ontwikkeling (BPD) wordt gesproken over een overdracht van actief uit de boedel.

Activiteiten onderneming	: ontwikkeling, verkoop en beheer van onroerend goed
Omzetgegevens	: netto omzet 2013 € 0,-
Personeel gemiddeld aantal	: geen

## **1. Inventarisatie**

### **1.1 Directie en organisatie**

Zie eerste verslag.

### **1.2 Winst en verlies**

Zie eerste verslag.

### **1.3 Balanstotaal**

Zie eerste verslag.

### **1.4 Lopende procedures**

Zie eerste verslag.

### **1.5 Verzekeringen**

Zie eerste verslag.

### **1.6 Huur**

Zie eerste verslag.

### **1.7 Oorzaak faillissement**

Het faillissement is aangevraagd en uitgesproken als gevolg van het faillissement van moeder vennootschap Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V. De activiteiten zijn beëindigd met het eindigen van de financiering. De andere oorzaken heeft de curator (samen met de oorzaak van het faillissement van de moeder vennootschap) in onderzoek.

## **2. Personeel**

### **2.1 Aantal ten tijde van faillissement**

Zie eerste verslag.

### **2.2 Aantal in jaar voor faillissement**

Zie eerste verslag.

### **2.3 Datum ontslagaanzegging**

Zie eerste verslag.

## **3. Activa**

### Onroerende zaken

#### **3.1 Beschrijving**

Gefailleerde is eigenaar van enkele kavels en panden c.q. opstallen, bestaande uit woningen, loodsen en bijgebouwen. Er wordt door de curator onderhandeld over de verkoop. In verband met de hoogte van de hypothecaire schuld zal er voor de boedel géén actief resteren. De bedoeling is dat BPD als hypotheekhouder zelf inkoopt. In verband met door derde geclaimde retentierechten is BPD tot op heden niet bereid gebleken om de onroerende zaken (Westzaan) zelf in te kopen. Over de juistheid van onder andere deze retentierechten loopt een arbitrage procedure. Overigens is de failliete boedel

geen partij bij deze procedure. Wel heeft de boedel verscheidene partijen aansprakelijk gesteld in verband met mogelijke schade.

Bedrijfsmiddelen

**3.2 Beschrijving**

Geen.

**3.3 Verkoopopbrengst**

Nog onbekend.

**3.4 Boedelbijdrage**

Nog onbekend.

**3.5 Bodemvoorrecht fiscus**

Niet van toepassing.

Vorraden / onderhanden werk

**3.6 Beschrijving**

Er is geen voorraad aangetroffen.

Andere activa

**3.7 Beschrijving**

Er zijn tot nu toe geen andere activa aangetroffen.

(zie tussentijds financieel verslag dat als **productie 2** bij dit verslag is gevoegd)

**4. Debiteuren**

**4.1 Omvang debiteuren**

Volgens de boekhouding is er bij gefailleerde geen sprake van openstaande vorderingen op debiteuren.

**5. Bank / Zekerheden**

**5.1 Vordering van bank(en)**

Gefailleerde heeft een bankrelatie met de ING Bank N.V. De bank heeft een vordering ingediend van € 2.518.502,84.

**5.2 Leasecontracten**

Er zijn geen leasecontracten aangetroffen.

**5.3 Beschrijving zekerheden**

De bank heeft enkele zekerheden geclaimd, maar tot op heden niet onderbouwd. Goederen waar deze zekerheden op zouden zijn gevestigd, zijn niet aangetroffen.

Door BPD Ontwikkeling B.V. is een recht van hypotheek gevestigd op het onroerend goed van gefailleerde (vordering ca. € 6.801.000,-)

#### **5.4 Separatistenpositie**

BPD Ontwikkeling B.V. is als hypotheekhouder separatist in het faillissement.

#### **5.5 Eigendomsvoorbehoud**

Niet van toepassing

#### **5.6 Reclamerechten**

Niet van toepassing

#### **5.7 Retentierechten**

Door Verhoeve Advies en Realisatie B.V. wordt er een retentierecht geclaimd op delen van het onroerend goed van gefailleerde. Dit vermeende retentierecht wordt door de curator wegens gebrek aan duidelijke onderbouwing betwist. De curator heeft de retentor aansprakelijk gesteld voor schade bij OZW in geval door de Raad van Arbitrage wordt bepaald dat deze retentie niet rechtsgeldig is. Getracht wordt in overleg met de hypotheekhouder (als enig belanghebbende) dit probleem op te lossen. Ondanks enkele pogingen is de curator er niet in geslaagd dit probleem op te lossen (zie verder ook onder 3.1).

### **6. Doorstart / Voortzetten**

#### Voortzetten

##### **6.1 Exploitatie / zekerheden**

De onderneming wordt niet voortgezet.

#### Doorstart

##### **6.2 Beschrijving**

Niet van toepassing.

### **7. Rechtmatigheid**

#### **7.1 Boekhoudplicht**

De administratie zal worden gecontroleerd op haar juistheid en compleetheid.

#### **7.2 Depot jaarrekeningen**

Ten aanzien van de jaarrekeningen wordt verwezen naar de verslaglegging van Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V. (15/15/71 F). In de periode van 21 mei 2008 tot 10 september 2013 is er een 403-verklaring afgegeven door moederverenootschap Bouwgroep Holland B.V. De laatst gedeponeerde instemmingsverklaring is met betrekking tot boekjaar 2010 gedeponeed op 3 februari 2012.

Per 10 september 2013 is de 403-verklaring ingetrokken door moederverenootschap Bouwgroep Holland B.V. Vanaf dat moment diende gefailleerde weer jaarverslagen te deponeren. Er is geen jaarrekening 2013 gedeponeed, terwijl deze uiterlijk per 31 januari 2015 gedeponeed had moeten worden. De curator zal het bestuur om een reactie vragen.

#### **7.3 Goedkeuring Verklaring Accountant**

Zie eerste verslag.

#### **7.4 Stortingsverplichting aandelen**

Zie eerste verslag.

#### **7.5 Onbehoorlijk bestuur**

De kwaliteit van het bestuur zal worden onderzocht.

#### **7.6 Paulianeus handelen**

De administratie zal worden onderzocht op paulianeuze handelingen.

### **8. Crediteuren**

De volgende totaalvorderingen (**productie 3**) zijn bij de boedel ingediend:

#### **8.1 Boedelvorderingen**

Er zijn geen boedelvorderingen ingediend.

#### **8.2 Preferente vordering van de fiscus**

Er is geen preferente vordering ingediend door de fiscus.

#### **8.3 Preferente vordering van het UWV**

Er is geen preferente vordering ingediend door het UWV.

#### **8.4 Andere preferente crediteuren**

Er is één andere preferente vordering ingediend voor een bedrag van € 3.159,86.

#### **8.5 Aantal concurrente crediteuren**

Het aantal concurrente crediteuren die zich thans hebben gemeld is vijf.

#### **8.6 Bedrag concurrente crediteuren**

Het tot nu toe ingediende bedrag aan concurrente vorderingen bedraagt (inclusief vordering van de bank) € 2.547.806,95.

### **9. Procedures**

Er zijn door of tegen de boedel geen procedures gestart.

### **10. Overig**

#### **10.1 Termijn afwikkeling faillissement**

Het is nog niet te bepalen op welke termijn het faillissement zal zijn afgewikkeld.

#### **10.2 Plan van aanpak**

De volgende acties zullen worden ondernomen:

- de curator zal de verkoop van het onroerend goed van gefailleerde trachten te bewerkstelligen;
- de administratie zal verder worden nagezien;
- er zal onderzoek gedaan worden naar de rechtmatigheidsvraagstukken;
- verdere administratieve werkzaamheden.

**10.3 Indiening volgend verslag**

Het volgende verslag zal over drie maanden worden ingediend.

Haarlem, 7 juni 2016

L.J. van Apeldoorn  
Curator



Verslagnummer : 3  
Declaratieperiode : t/m 07-06-2016

Curator : Dhr. mr. L.J. van Apeldoorn  
Nummer faillissement : F15/15/500  
Naam faillissement : OZW/faillissement  
Rechter-commissaris : Mw. J.J. van Dijk  
Rechtbank : Rechtbank Noord-Holland

	Tijdschrijfgroep	Subtotaal	Verslagperiode	Totaal
1	Inventarisatie	6,90	0,00	6,90
2	Personeel	0,00	0,00	0,00
3	Activa	24,70	0,00	24,70
4	Debiteuren	0,00	0,80	0,80
5	Bank/Zekerheden	6,10	0,00	6,10
6	Doorstart/Voortzetten	2,60	0,00	2,60
7	Rechtmatigheid	0,00	0,00	0,00
8	Crediteuren	2,10	1,60	3,70
9	Procedure	0,00	0,00	0,00
10	Overig	5,40	0,20	5,60
p.m.	p.m.	0,00	0,00	0,00
procedures	procedures	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAAL</b>		<b>47,80</b>	<b>2,60</b>	<b>50,40</b>

# TUSSENTIJD'S FINANCIËEL VERSLAG

DATUM:

7 juni 2016

in het faillissement van:  
faillissementsnummer  
datum uitspraak  
rechter-commissaris  
curator  
betrekking hebbend op verslag nrs.

Ontwikkeling Zuideinde Westzaan B.V.

F. 15/15/500

27-10-2015

mr. J.J. Dijk

mr. L.J. van Apeldoorn

3

A.	BATEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal	Af te dragen BTW
1.	<b>aangetroffen middelen</b>				
	kas	€ -		€ -	
	bank	€ -	€ -	€ -	
	giro	€ -	€ -	€ -	
2.	<b>opbrengsten verkopen</b>				
	opbrengsten verkopen	€ -		€ -	
	kosten ivm verkoop	€ -		€ -	€ -
		€ -		€ -	
3.	<b>debiteuren</b>				
	prae-faillissement debiteuren	€ -		€ -	
	boedeldebiteuren	€ -	€ -	€ -	€ -
4.	<b>overige baten</b>				
	boedelbijdrage	€ -		€ -	
	restituties	€ -		€ -	
	huur na d.d. faillissement	€ 1.089,18	€ 1.607,33	€ 2.696,51	
5.	<b>totaal</b>	<b>€ 1.089,18</b>	<b>€ 1.607,33</b>	<b>€ 2.696,51</b>	<b>€ -</b>
B.	REEDS BETAALDE VERSCHOTTEN / BOEDELSCHULDEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal	Terug te ontvangen BTW
	salaris curator	€ -			€ -
	publicatiekosten	€ -	€ -	€ -	€ -
	uittreksel	€ -	€ -	€ -	€ -
	gas / water / electra	€ -	€ -	€ -	€ -
	verzekerigen	€ -		€ -	
	fiscus	€ -	€ -	€ -	
	UWV	€ -	€ -	€ -	
6.	<b>totaal</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
C.	THANS NOG BESCHIKBAAR				
	totaal A	€ 1.089,18	€ 1.607,33	€ 2.696,51	
	totaal B	€ -	€ -	€ -	
7.	<b>saldo boedelrekening</b>	<b>€ 1.089,18</b>	<b>€ 1.607,33</b>	<b>€ 2.696,51</b>	