

FAILLISEMENTSVERSLAG NR. 1

Gegevens onderneming	: Vista Vastgoed Ontwikkeling B.V.
Faillissementsnummer	: 15/13/638 F
Datum uitspraak	: 12 november 2013
Curator	: Mr. L.J. van Apeldoorn
Rechter-Commissaris	: Mr. J. Snitker
Faillissementsrekening	: NL62KASA0223185442
<hr/>	
Verslagperiode	: 12-11-2013 t/m 13-12-13
Bestede uren in verslagperiode	: 25,70 uur
Bestede uren Totaal	: 25,70 uur (zie productie 1 bij dit verslag)
Saldo einde verslagperiode	: € 0,00

Inleiding

Het faillissement is op verzoek van OTIS B.V. uitgesproken ter zake van een restvordering van € 14.564,27.

Activiteiten onderneming	: Vista Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna verder te noemen: "Vista") hield zich bezig met verhuur van onroerend goed en projectontwikkeling.
Omzetgegevens	: 2011 € 803.556,-- 2012 € 214.293,--
Personeel gemiddeld aantal	: op faillissementsdatum geen

1. Inventarisatie**1.1 Directie en organisatie**

Bestuurders en aandeelhouders van Vista zijn de heer M. Kuipers en Remo de Biase Architecten B.V. te Zandvoort.

De vennootschap is opgericht op 2 juni 2006.

1.2 Winst en verlies

Het resultaat na belastingen bedroeg in 2012 € 399.683,- (negatief) en in 2011 € 8.582,-- (positief).

1.3 Balanstotaal

Het balanstotaal bedroeg volgens de jaarrekening in 2012 € 1.893.189,-- en in 2011 € 2.345.347,--.

1.4 Lopende procedures

Zie onder 9.

1.5 Verzekeringen

In onderzoek.

1.6 Huur/pacht

Er was geen huurovereenkomst. Vista hield kantoor bij Remo de Biase Architecten B.V. aan de Hogeweg 30 te Zandvoort.

1.7 Oorzaak faillissement

Bij brief van 11 juni 2013 heeft Vista crediteuren benadert voor een buitengerechtelijk akkoord omdat zij vanwege de economische malaise en de stagnerende woningmarkt niet meer langer in staat was om haar crediteuren integraal te kunnen voldoen. 20% akkoord is door crediteuren niet aanvaard. Verdergaande liquiditeitsproblemen leiden uiteindelijk tot de faillissementsaanvraag door een schuldeiser. Dit verzoek werd reeds ingediend bij de rechtbank Noord Holland op 2 september 2013.

Mogelijke andere oorzaken van het faillissement worden door de curator onderzocht.

2. Personeel

Niet aanwezig.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving

Vista heeft het volledig eigendom van een woonappartement op de Haltestraat 15^e te Zandvoort. Dit appartement stond reeds op faillissementsdatum via Funda en makelaar (T. Greeven te Zandvoort) te koop voor € 250.750,-- (v.o.n.). Voorts heeft Vista twee winkelpanden gelegen aan de Haltestraat 17a en 17b te Zandvoort. Voor faillissementsdatum werd door de huurders de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 december 2013 en 1 januari 2014.

Tenslotte is Vista eigenaar van het pand aan de Haltestraat 13 te Zandvoort. Dit pand wordt gehuurd door restaurant MMX.

Met betrekking tot voormelde panden wordt door de curator overleg gevoerd met de Rabobank Haarlem. Vermoedelijk zal een makelaar worden aangewezen voor de verkoop. De bank heeft bij de curator een vordering ingediend van circa € 1.728.000,--. Deze vordering is afgedekt door middel van onder andere een eerste hypothecaire inschrijving op voormelde panden.

Vista heeft op 7 juni 2007 met betrekking tot de Hogeweg 44 te Zandvoort een koopovereenkomst gesloten. De koopprijs bedroeg € 575.000,--. De koopprijs zou worden voldaan door middel van de levering van een woonhuis en een nieuwbouwappartement. Het woonhuis is inmiddels geleverd, het nieuwbouwappartement (aan de Hogeweg 44) kon mede door de vastgoedcrisis en de uiteindelijke liquiditeitsproblemen van Vista niet aan verkoper worden geleverd. Over deze verkoop wordt thans geprocedeerd (zie onder procedure). De rechtbank Noord Holland heeft in deze procedure vonnis gewezen en gesteld dat de economische eigendom van de Hogeweg 44 ligt bij Vista. Deze zaak ligt thans bij het Gerechtshof.

Andere activa

Wordt onderzocht door de curator.

4. Debiteuren**4.1 Omvang debiteuren**

Volgens de administratie bedragen de openstaande debiteuren € 10.832,--. De debiteuren zullen in overleg met de Rabobank worden geïncasseerd. Deze debiteuren zijn verpand aan de Rabobank.

5. Bank / Zekerheden**5.1 Vordering van bank(en)**

Zie onder 3.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden

Zie onder 3 eerste hypothecaire inschrijving, envorderingen op derden.

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

5.5 Boedelbijdragen

Met de bank wordt overleg gevoerd over de boedelbijdrage in verband met de verkoop van het onroerend goed.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

5.8 Retentierechten

Niet van toepassing.

6. Doorstart / Voortzetten

Niet van toepassing.

7. Rechtmatigheid**7.1 Boekhoudplicht**

In onderzoek.

7.2 Depot jaarrekeningen

Volgens de Kamer van Koophandel heeft tijdige deponering van de jaarstukken plaatsgevonden met betrekking tot de jaren 2012, 2011, 2009 en 2008. Met betrekking tot 2010 is de jaarrekening niet gedeponerd. De curator heeft dit in onderzoek.

7.3 Goedkeuring Verklaring Accountant

Samengestelde jaarrekening.

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

7.5 Onbehoorlijk bestuur
In onderzoek.

7.6 Paulianeus handelen
In onderzoek.

8. Crediteuren

Volgens de administratie van Vista bedroeg op faillissementsdatum de handelscrediteurenpositie € 220.974,-- (exclusief schuld aan bank, Belastingdienst en UWV)

De crediteuren zijn inmiddels door de curator aangeschreven met het verzoek hun vordering in te dienen.

9. Procedures

Bij het Gerechtshof Amsterdam loopt één procedure tegen de heer E.S. Hughan. Vista heeft van memorie van grieven gediend. De wederpartij moet daarop reageren. Vooralsnog is de procedure geschorst. Het betreft een procedure ter zake van een perceel inclusief woning gelegen aan de Hogeweg 44 te Zandvoort.

De curator beraadt zich over voort procederen.

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Er is thans nog niet te overzien binnen welke termijn het faillissement zal worden afgewikkeld.

10.2 Plan van aanpak

- verkoop onroerende zaken
- onderzoek voortzetten procedure Gerechtshof
- onderzoek rechtmatigheidsvraagstukken
- oorzaak faillissement
- onderzoek aanwezigheid andere activa (waaronder bodemzaken Belastingdienst)
- administratieve werkzaamheden (crediteuren), belastingaangiftes etc.

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal over drie maanden worden ingediend.

Hoofddorp, 13 december 2013

L.J. van Apeldoorn
curator

