

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

Betreft

Verslagnummer	19
Datum verslag	03-07-2023
Insolventienummer	F.15/15/71
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000039842:F001
Datum uitspraak	17-02-2015

R-C	mr. M.P. de Valk
Curator	mr L.J. van Apeldoorn Jr

Algemene gegevens

Naam onderneming

Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V.

17-10-2018

 10

Gegevens onderneming

Faillissementsnummer : F. 15/15/71

17-10-2018

Datum uitspraak : 17-02-2015

 10

Curator : mr. L.J. van Apeldoorn

Rechter-Commissaris : mr. J.J. Dijk

Faillissementsrekening : NL75KASA0223302481

Faillissementsrekening : NL40ISAE0000014029

03-07-2023

 19

Activiteiten onderneming

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

€ 19.953,21

17-10-2018

 10

€ 19.953,21

23-04-2019

 11

Toelichting

Saldo is ongewijzigd ten opzichte van verslag 10.

€ 94.501,07

29-10-2019

 12

€ 43.977,20

07-05-2020

 13

€ 43.977,20

12-11-2020

 14

€ 26.907,18

11-05-2021

 15

€ 226.798,88

18-11-2021

 16

€ 226.025,74

03-06-2022

 17

€ 226.139,63

09-12-2022

 18

€ 224.800,83

03-07-2023

 **19**

Verslagperiode

van

17-10-2018

19-3-2018

 10

t/m

17-10-2018

van

23-04-2019

14-10-2018

 11

t/m

23-4-2019

van

29-10-2019

24-4-2019

 12

t/m

29-10-2019

van

30-10-2019

07-05-2020

 13

t/m

30-4-2020

van

1-5-2020

12-11-2020

 14

t/m

31-10-2020

van

1-11-2020

11-05-2021

 15

t/m

26-4-2021

van

27-4-2021

18-11-2021

 16

t/m

31-10-2021

van

1-11-2021

03-06-2022

 17

t/m

31-5-2022

van

1-6-2022

09-12-2022

 18

t/m

1-12-2022

van

2-12-2022

03-07-2023

 **19**

t/m

30-6-2023

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
10	27 uur 48 min
11	11 uur 6 min
12	52 uur 24 min
13	11 uur 30 min
14	41 uur 42 min
15	35 uur 30 min
16	3 uur 0 min
17	6 uur 30 min
18	2 uur 42 min
19	5 uur 48 min
totaal	198 uur 0 min

Toelichting bestede uren

Totaal aantal bestede uren bedraagt 429,50 uur.

17-10-2018

Grond (geringe oppervlakte) in Zaanstad is verkocht en geleverd.

 10

Het totaal aantal bestede uren bedraagt: 443,00 uur

23-04-2019

Met de bestuurder wordt overlegd over akkerland te Akersloot.

 11

Het totaal aantal bestede uren bedraagt: 495,40

29-10-2019

Strook akkerland is verkocht en geleverd.

 12

Met betrekking tot een stuk grond en stukjes eigendom in een flatgebouw te Den Haag, wordt gesproken met potentiële gegadigden.

07-05-2020

 13

Serieuze gesprekken vinden plaats met een potentiële koper van een stuk bosgrond (43 a 15 ca) in Den Haag. ('t Hoensstraat)

12-11-2020

 14

Stuk bosgrond in Den Haag is verkocht. Levering vindt uiterlijk 1 juli a.s. plaats.

11-05-2021

 15

Stuk bosgrond is geleverd. Afrekening heeft plaatsgevonden.

03-06-2022

 17

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

Onderzoek wordt voortgezet.

17-10-2018

 10

Onderzoek wordt in de komende verslagperiode afgerond.

23-04-2019

 11

Het faillissement (zie verslag 1) is uitgesproken ten gevolge (van de uitkomst) van een tweetal vorderingen waar over lang en in meerdere instanties is geprocedeerd. Eventuele andere oorzaken heeft de curator onderzocht. Het lijkt een combinatie van factoren te zijn geweest, waaronder de vastgoedcrisis en diensengevolge het wegvallen van de vraag blijken ook een oorzaak te zijn geweest.

29-10-2019

 12

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Stukje grond (openbare weg) in Zaanstad is verkocht en geleverd aan Gemeente Zaanstad. Dit betrof een uitgestelde levering om niet (géén opbrengst). De levering heeft plaatsgevonden met toestemming van de rechter-commissaris. Verkoop akkerland (volledig verhypothekeerd) en stukje natuurground Den Haag wordt voortgezet.	17-10-2018  10
Met bestuurder wordt overlegd over verkoop stuk akkerland te Akersloot.	23-04-2019  11
Het stuk akkerland is verkocht (met toestemming van de rechter-commissaris) aan de Katwijkse Ontwikkelingsmaatschappij. Er is discussie geweest met de hypotheekhouders. Uiteindelijk is deze discussie opgelost door de hypotheek mee over te dragen. De opbrengst is meer dan 15% hoger dan door de makelaar getaxeerde (executie) waarde.	29-10-2019  12
Zie "Toelichting bestede uren".	07-05-2020  13
De curator is benadert door een potentiële koper voor een stuk bosgrond 43 a 15 ca in Den Haag. Deze bosgrond is eigendom van de dochtermaatschappij Ontwikkeling Aloysius Den Haag B.V. Deze vennootschap is in vereffening. De vereffenaar heeft de rechtbank verzocht de curator van de Zaanse Ontwikkelings Maatschappij in de plaats te stellen van de huidige vereffenaar (te benoemen tot vereffenaar). De curator heeft gesproken met de potentiële gegadigde en een makelaar. De Zaanse Ontwikkelings Maatschappij lijkt belang te hebben bij verkoop van de bosgrond omdat Ontwikkeling Aloysius Den Haag B.V. geen (bekende) schuldeisers heeft en de opbrengst van de bosgrond door de dochtermaatschappij aan de moedermaatschappij (aandeelhouder) kan worden uitgekeerd.	12-11-2020  14
Stuk bosgrond is in overleg met een makelaar door de curator aangeboden. Na gesprekken met diverse partijen is het stuk bosgrond verkocht. De levering vindt 1 juli a.s. plaats.	11-05-2021  15
Op 6 juli 2021 heeft (notariële) levering van het perceel bosgrond plaatsgevonden. Koopsom € 200.000,-. Na aftrek kosten is bij gebreke van een bankrekening bij Ontwikkeling Aloysius Den Haag B.V. het bedrag van € 199.891,70 (voorlopig) gestald op de boedelrekening van Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V. Thans wordt onderzocht op welke wijze de vereffening van Aloysius Den Haag B.V. het beste kan worden beëindigd en het actief na aftrek van kosten en mogelijke belastingen kan worden uitgekeerd aan Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V.	18-11-2021  16
In verband met de uitkering van het resterende actief van de vereffening Aloysius Den Haag B.V. aan de Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V. zal aangifte plaatsvinden bij de Belastingdienst.	03-06-2022  17
In de afgelopen verslagperiode heeft in de vereffening Aloysius Den Haag B.V. inventarisatie plaatsgevonden van de resterende vorderingen. Recent is de laatst bekende schuld van Aloysius Den Haag B.V. betaald. Andere schuldeisers zijn niet bekend. Thans zal aangifte bij de Belastingdienst kunnen plaatsvinden.	09-12-2022  18

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Op korte termijn wordt uitsluitend verwacht van de belastingdienst. Afhankelijk van de uitkomst kan uitkering door Aloysius Den Haag B.V. plaatsvinden en kan dit faillissement worden afgewikkeld. Nog een aantal keren in de afgelopen periode is gecorrespondeerd met de VvE Funen. Nogmaals heeft de curator de situatie uitgelegd en zijn de parkeerplaatsen (de appartementsrechten) te koop aangeboden. De curator heeft hierop géén enkele reactie ontvangen.

03-07-2023

 19

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

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

Boedelactief bedraagt inclusief gestalde geld van Aloysius Den Haag B.V. € 226.025,74. Hiervan dienen mogelijk nog belastingvorderingen van te worden afgetrokken.

03-06-2022

 17

Het boedelactief bedraagt inclusief gestalde geld van Aloysius Den Haag B.V. € 226.139,83. Hiervan dienen mogelijk nog belastingvorderingen van te worden afgetrokken.

09-12-2022

 18

Het boedelactief bedraagt inclusief gestalde geld van Aloysius Den Haag B.V. € 224.800,83. Hiervan dienen mogelijk nog belastingvorderingen van te worden afgetrokken.

03-07-2023

 19

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De uiteindelijk afgegeven administratie is onderzocht. De curator heeft geconstateerd dat de administratie summier was maar wel voldoet aan de wettelijke vereisten.

07-05-2020

 13

7.2 Depot jaarrekeningen

Het antwoord van de bestuurder op de niet tijdige deponering van de jaarstukken is dat de faillissementsaanvraag reeds voor 1 februari 2015 was ingediend. De curator meent dat dit argument niet opgaat. Derden is op 17 februari 2015 duidelijk kunnen worden dat er een faillissement was. De aanvraag was de derden onbekend. De curator is daarom van mening dat er niet sprake is van tijdige deponering van de jaarstukken. De curator beraadt zich over de gevolgen voor de bestuurder.

17-10-2018

 10

Onderzoek naar gevolgen zal in de komende verslagperiode worden afgerond.

23-04-2019

 11

De curator zal aan de (iets) te late deponering van de jaarstukken geen consequenties verbinden omdat dit geen belangrijke invloed heeft gehad op de oorzaken van het faillissement.

29-10-2019

 12

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

17-10-2018

 10

Onderzoek wordt voortgezet.

Toelichting

23-04-2019

 11

Onderzoek zal in de komende verslagperiode worden afgerond.

Nee

29-10-2019

 12

Toelichting

Van onbehoorlijk bestuur is niet gebleken. Voor de oorzaak van het faillissement zie onder 1.7.

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

17-10-2018

 10

Toelichting

Er zijn geen boedelvorderingen ingediend.

€ 0,00

07-05-2020

 13

Toelichting

Ongewijzigd.

€ 0,00

12-11-2020

 14

Toelichting

Ongewijzigd, geen boedelvorderingen.

€ 0,00

11-05-2021

Toelichting

 15

Ongewijzigd, geen boedelvorderingen.

€ 7,97

18-11-2021

Toelichting

 16

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een boedelvordering ad € 7,97 ingediend.

€ 7,97

03-06-2022

Toelichting

 17

Ongewijzigd, € 7,97.

€ 7,97

09-12-2022

Toelichting

 18

Ongewijzigd ad € 7,97.

€ 7,97

03-07-2023

Toelichting

 **19**

Ongewijzigd ad € 7,97.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 0,00

17-10-2018

 10

Toelichting

Ongewijzigd geen preferente vordering van de fiscus.

€ 0,00

07-05-2020

 13

Toelichting

Ongewijzigd.

€ 0,00

12-11-2020

 14

Toelichting

Ongewijzigd, geen preferente vordering van de fiscus.

€ 0,00

11-05-2021

 15

Toelichting

Ongewijzigd, geen preferente vordering van de fiscus.

€ 0,00

18-11-2021

 16

Toelichting

Ongewijzigd, geen preferente vordering van de fiscus.

Toelichting

03-06-2022

 17

Ongewijzigd, geen preferente vordering van de fiscus.

Toelichting

09-12-2022

 18

Ongewijzigd, geen preferente vordering van de fiscus.

Toelichting

03-07-2023

 **19**

Ongewijzigd, geen preferente vordering van de fiscus.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Er is geen preferente vordering van het UWV.

€ 0,00

Toelichting

Ongewijzigd.

€ 0,00

Toelichting

Ongewijzigd, geen preferente vordering van het UWV.

€ 0,00

Toelichting

Ongewijzigd, geen preferente vordering van het UWV.

€ 0,00

Toelichting

Ongewijzigd, geen preferente vordering van het UWV.

Toelichting

Ongewijzigd, geen preferente vordering van het UWV.

Toelichting

Ongewijzigd, geen preferente vordering van het UWV.

Toelichting

Ongewijzigd, geen preferente vordering van het UWV.

17-10-2018

 10

07-05-2020

 13

12-11-2020

 14

11-05-2021

 15

18-11-2021

 16

03-06-2022

 17

09-12-2022

 18

03-07-2023

 19

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 3.032,03

17-10-2018

 10

Toelichting

De andere preferente crediteuren zijn ongewijzigd in totaal € 3.032,03.

€ 3.032,03

07-05-2020

 13

Toelichting

Ongewijzigd.

€ 3.032,03

12-11-2020

 14

Toelichting

Ongewijzigd, preferente vordering ad € 2.693,46 van de aanvragers van het faillissement.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft preferente vorderingen voor een totaalbedrag van € 338,57.

€ 3.032,03

11-05-2021

 15

Toelichting

Ongewijzigd twee vorderingen ad € 2.693,46 en 338,57.

€ 3.032,03

18-11-2021

 16

Toelichting

Ongewijzigd twee vorderingen ad € 2.693,46 en 338,57.

€ 3.032,03

03-06-2022

 17

Toelichting

Ongewijzigd twee vorderingen ad € 2.693,46 en 338,57.

€ 3.032,03

09-12-2022

 18

Toelichting

Ongewijzigd twee vorderingen ad € 2.693,46 en 338,57.

€ 3.032,03

03-07-2023

 19

Toelichting

Ongewijzigd twee andere preferente vorderingen ad € 2.693,46 en 338,57.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

79

17-10-2018

 10

Toelichting

Ongewijzigd 79 concurrente vorderingen.

80

07-05-2020

 13

80

12-11-2020

 14

Toelichting

Ongewijzigd.

80

11-05-2021

 15

Toelichting

Ongewijzigd, 80.

80

18-11-2021

 16

Toelichting

Ongewijzigd, 80.

80

03-06-2022

 17

Toelichting

Ongewijzigd, 80.

80

09-12-2022

 18

Toelichting

Ongewijzigd, 80.

80

03-07-2023

 19

Toelichting

Ongewijzigd, 80 concurrente vorderingen.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 668.647,89

17-10-2018

 10

Toelichting

Ongewijzigd € 668.647,89.

€ 668.839,32

07-05-2020

 13

€ 668.839,32

12-11-2020

 14

Toelichting

Ongewijzigd, € 668.839,32

€ 668.839,32

11-05-2021

 15

Toelichting

Ongewijzigd, € 668.839,32

€ 668.839,32

18-11-2021

 16

Toelichting

Ongewijzigd, € 668.839,32.

€ 668.839,32

03-06-2022

 17

Toelichting

Ongewijzigd, € 668.839,32.

€ 668.839,32

09-12-2022

 18

Toelichting

Ongewijzigd, € 668.839,32.

€ 668.839,32

03-07-2023

 19

Toelichting

Ongewijzigd, € 668.839,32.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Of er (enige) uitkering aan preferente en concurrente crediteuren zal kunnen plaatsvinden, hangt af van de opbrengst van de verkoop van het stuk bosgrond en de afwikkeling van de vereffening Ontwikkeling Aloysius Den Haag B.V.

11-05-2021

 15

Zie tekst onder 3.1 onroerende zaken.

18-11-2021

 16

Zie tekst onder 3.1 onroerende zaken.

03-06-2022

 17

Zie tekst onder 3.1 onroerende zaken.

09-12-2022

 18

Zie tekst onder 3.1 onroerende zaken.

03-07-2023

 **19**

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Alle vorderingen zijn ongewijzigd ten opzichte van 10e verslag.

23-04-2019

 11

Alle vorderingen zijn ongewijzigd ten opzichte van 11e verslag.

29-10-2019

 12

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- het onderzoek naar de administratie wordt voortgezet;
- het onderzoek naar de jaarrekeningen wordt voortgezet;
- de grondposities en projecten die zijn geïnventariseerd worden zo mogelijk verkocht al dan niet in overleg met de partners;

17-10-2018

 10

- de administratieve afwikkeling wordt vervolgd (verwerking crediteuren, belastingaangifte etc.).

Het onderzoek zal in de komende verslagperiode verder worden afgerond.

23-04-2019

 11

- de grondpositie in Den Haag wordt onderzocht;
- de administratieve afwikkeling wordt vervolgd (verwerking crediteuren, belastingaangifte etc.).

29-10-2019

 12

- met potentiële gegadigden wordt gesproken over de grondposities in Den Haag;
- de administratieve afwikkeling wordt vervolgd.

07-05-2020

 13

- met potentiële gegadigden wordt gesproken over de grondposities in Den Haag;
- de administratieve afwikkeling wordt vervolgd.

12-11-2020

 14

- levering bosgrond;
- na ontvangst koopsom bosgrond afwikkeling vereffening Ontwikkeling Aloysius Den Haag B.V.
Vooralsnog zitten er in deze BV geen crediteuren.
Bedoeling is actief in deze vennootschap uit te keren aan moederverenootschap (Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V.)

11-05-2021

 15

- Afwikkeling vereffening Ontwikkeling Aloysius Den Haag B.V.;
- Administratieve afwikkeling Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V.

03-06-2022

 17

- Afwikkeling vereffening Ontwikkeling Aloysius Den Haag B.V.;
- Administratieve afwikkeling Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V.

03-07-2023

 **19**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

- Afwikkeling vereffening Ontwikkeling Aloysius Den Haag B.V.;
- Administratieve afwikkeling Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V.

18-11-2021

 16

10.3 Indiening volgend verslag

3-1-2024

03-07-2023

 **19**

10.4 Werkzaamheden overig

- Afwikkeling vereffening Ontwikkeling Aloysius Den Haag B.V.;
- Administratieve afwikkeling Zaanse Ontwikkelings Maatschappij B.V.

09-12-2022

 18

Bijlagen