

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

Betreft

Verslagnummer	8
Datum verslag	29-04-2019
Insolventienummer	F.13/15/315
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000001317:F001
Datum uitspraak	29-07-2015

R-C	mr. WF Korthals Altes
Curator	mr N.S. Reerink

Algemene gegevens

Naam onderneming

Verslag 9	30-05-2018  5
Verslag 10	13-09-2018  6
 IQ Totaal Makelaars Holding B.V.	29-04-2019  8

Gegevens onderneming

Gegevens persoon : IQ Totaal Makelaars Holding B.V.	30-05-2018
Faillissementsnummer : C/13/15/315 F	 5
Datum uitspraak : 29 juli 2015	
Curator : Mr N.S. Reerink	
Rechter-commissaris : Mr W.F. Korthals-Altes	

Activiteiten onderneming

Het voeren van directie over andere ondernemingen. Feitelijk profileerde gefailleerde vennootschap zich als projectontwikkelaar.	30-05-2018  5
--	---

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

De bestuurder van gefailleerde vennootschap is verzocht de administratie aan de curator te overhandigen. Hij gaf aan dat deze niet meer in zijn bezit is en (grotendeels) wordt gehouden door de FIOD in het kader van rechtmatigheidsonderzoeken.

30-05-2018



De curator is er tot op heden niet in geslaagd relevante administratie te achterhalen, waardoor actuele omzetgegevens onbekend zijn en blijven.

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

30-05-2018



Volgens opgave van de bestuurder had gefailleerde vennootschap geen werknemers in dienst.

Boedelsaldo

Boedelsaldo
€ 565.253,76

30-05-2018



Boedelsaldo
€ 565.233,76

13-09-2018



Boedelsaldo
€ 555.605,87

28-12-2018



Boedelsaldo
€ 553.591,67

29-04-2019



Verslag 12

Verslagperiode

van	30-05-2018
22-2-2018	 5
t/m	
27-5-2018	
van	13-09-2018
28-5-2018	 6
t/m	
12-9-2018	
van	28-12-2018
13-9-2018	 7
t/m	
27-12-2018	
van	29-04-2019
28-12-2018	 8
t/m	
28-4-2019	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
5	140,90 uur
6	4,30 uur
7	6,30 uur
8	4,50 uur
totaal	156,00 uur

Toelichting bestede uren

Bestede uren in verslagperiode

2: 20,1 uur

3: 10,6 uur

4: 41,4 uur

5: 20,1 uur

6: 6,6 uur

7: 1,0 uur

8: 3,4 uur

Verslag 9: 4,4 uur

30-05-2018

 5

Bestede uren totaal

2: 52,3 uur

3: 64 uur

4: 105,4 uur

5: 125,5 uur

6: 132,1 uur

7: 133,1 uur

8: 136,5 uur

Verslag 9: 140,9 uur

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Gefailleerde vennootschap is opgericht op 14 november 2001. De enig aandeelhouder sedert die datum en bestuurder is Rometz Holding B.V. De enig aandeelhouder van deze vennootschap is mevrouw R.B. Rotteveel-Kuipers. De enig bestuurder is de heer R.A. Schmetz. De heer Schmetz heeft te gelden als feitelijk leidinggevende/indirect bestuurder van gefailleerde vennootschap. De heer Schmetz is sedert aanvang april 2016 gedetineerd als gevolg waarvan overleg niet mogelijk was.

30-05-2018

 5

De heer Schmetz is inmiddels niet langer gedetineerd waardoor via zijn advocaat overleg mogelijk is.

Verslag 10

Geen ontwikkelingen.

13-09-2018

 6

1.2 Lopende procedures

Geen.

30-05-2018

 5

1.3 Verzekeringen

In het faillissement werden geen verzekeringen aangetroffen. Deze zijn vanwege premieachterstanden vroegtijdig geroyeerd. De curator in overleg met de Rechter-commissaris besloten de relevante verzekeringen (aansprakelijkheid en opstal) elders onder te brengen. De premiekosten worden voor het moment voorgesloten door het kantoor van de curator.

30-05-2018



Inmiddels werd het aangetroffen OG in dit faillissement verkocht en geleverd. De opstalverzekeringen werden beëindigd. De verzekeringspremies die door kantoor van de curator werden voorgesloten, zijn vergoed.

1.4 Huur

Gefailleerde vennootschap is eigenaar van een bedrijfspand waarin een Aziatisch restaurant is gevestigd, staande en gelegen aan de Stationsweg 101 (1704 AD) Heerhugowaard. De bovengelegen woning wordt bewoond door de uitbaters van genoemd restaurant. De curator is niet gebleken van een huurovereenkomst tussen de uitbaters en gefailleerde vennootschap. Voor zover de curator kan nagaan wordt huur voldaan aan een aan de heer Schmetz gelieerde vennootschap, DK Beheer Bergen B.V. De ontvangen huur is tot op heden evenwel niet aan gefailleerde vennootschap afgedragen met het argument is dat DK Beheer Bergen B.V. de kosten van de onroerende zaken (zoals onderhoud) zou hebben gedragen. Ten opzichte van de gefailleerde vennootschap verblijven genoemde derden in de onroerende zaken zonder recht of titel. Afhankelijk van de actuele situatie zal de curator er in beginsel naar streven deze derden uit de onroerende zaken te laten vertrekken. De huurder/gebruiker heeft het bedrijfspand onaangekondigd verlaten. Het bedrijfspand te Heerhugowaard werd door de huurders/gebruikers verlaten en in erbarmelijke toestand achtergelaten. In overleg met de verkopend makelaar is besloten het bedrijfspand volledig dicht te timmeren, ter voorkoming van van buitenkomend onheil.

30-05-2018



Het bedrijfspand te Heerhugowaard is inmiddels verkocht en geleverd.

1.5 Oorzaak faillissement

30-05-2018



Gefailleerde vennootschap heeft in het zakelijke verkeer geopereerd als projectontwikkelaar. In de periode 2005 tot en met 2010 heeft gefailleerde vennootschap met woningbouwcorporatie SGBB zogeheten 'ABC-transacties' uitgevoerd. Woningbouwcorporatie Stichting Vestia heeft SGBB overgenomen en heeft de vorderingen van SGBB op gefailleerde vennootschap uit hoofde van schade door ABC-transacties in rechte ingesteld. Dit leidde tot een vonnis van de rechtbank Amsterdam en een arrest van het gerechtshof Amsterdam, waarin gefailleerde vennootschap werd veroordeeld om aan Vestia een bedrag van (afgerond) € 3.400.000 te voldoen. De verschillende leidinggevenden van SGBB en gefailleerde vennootschap zijn veroordeeld tot aanzienlijke gevangenisstraffen. Voor wat betreft de indirect bestuurder van vennootschap, is over deze gevangenisstraffen doorgeprocedeerd tot de Hoge Raad. In juni 2015 heeft de Hoge Raad de opgelegde gevangenisstraffen bevestigd.

Vanaf 2009 is door verschillende partijen beslag gelegd op registergoederen van gefailleerde vennootschap. Het faillissement van gefailleerde vennootschap werd uitgesproken op verzoek van woningcorporatie Vestia. Tegen deze een aanvraag werd door gefailleerde vennootschap uitvoerig verweer gevoerd, met de stelling dat voor de registergoederen een investeerder was gevonden en daarmee de crediteuren deels konden worden voldaan en daarmee een faillissement kon worden voorkomen. De rechtbank leek voor deze argumenten ongevoelig.

Op dit punt heeft de curator tijdens de verslagperiode geen nieuwe inzichten verkregen.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
0

Geen.

30-05-2018



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
0

Geen.

30-05-2018



2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

		N.v.t.
--	--	--------

totaal	0	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

30-05-2018



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Bedrijfspand Heerhugowaard	€ 604.613,58	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 604.613,58		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Voorgaande verslagen:

30-05-2018

Gefailleerde vennootschap is eigenaar van een bedrijfspand waarin een Aziatisch restaurant is gevestigd, staande en gelegen aan de Stationsweg 101 (1704 AD) Heerhugowaard. De bovengelegen woning wordt bewoond door de uitbaters van genoemd restaurant. Het Kadaster vermeldt een koopsom uit 2007 van € 1.050.000,-. Op deze woning is door meerdere beslagleggers (Vestia, de heer/mevrouw Jin en de heer/mevrouw Cheung) executoriaal beslag gelegd. Van hypothecaire inschrijvingen is op dit moment niet gebleken. Het bedrijfspand maakt een relatief vervallen en onverzorgde indruk.

 5

De curator heeft een makelaar ingeschakeld die het onroerend goed inmiddels heeft getaxeerd. De verkoop van het pand aan de Stationsweg 101 (1704 AD) Heerhugowaard zal op zeer korte termijn door de makelaar in gang worden gezet.

In het faillissement werd een koopovereenkomst aangetroffen tussen een aan de bestuurder gelieerde vennootschap als koper en gefailleerde vennootschap als verkoper. De koopprijs is vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. De curator heeft koper in de gelegenheid gesteld de koopovereenkomst na te komen, maar heeft daarop tot heden geen reactie ontvangen. De curator acht zich vrij om na instemming van de rechter commissaris de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen en het nodige te doen om het bedrijfspand aan een derde partij te verkopen en leveren.

Tijdens de verslagperiode werd het bedrijfspand te Heerhugowaard door middel van een openbare inschrijving en onder begeleiding en op advies van een lokale makelaar aan de markt aangeboden en aan de hoogste bieder verkocht. Levering heeft inmiddels plaatsgevonden. Gezien de staat van het bedrijfspand, is de verwachting dat het zal worden gesloopt.

Afgerond.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Verkoop levering bedrijfspand op 29 juli a.s..

30-05-2018

Afgerond.

 5

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Geen.

30-05-2018

 5

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

30-05-2018

 5

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen.

30-05-2018



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Geen.

30-05-2018



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Geen.

30-05-2018



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Gefailleerde vennootschap is enig aandeelhouder van IQ Totaal Makelaars Nieuw Sloten B.V. Vooralsnog lijkt aan dat belang geen waarde te moeten worden toegedicht. De curator verricht nader onderzoek. Vanwege het ontbreken van relevante administratie, wordt de curator ernstig belemmerd in het verdere onderzoek. Noodgedwongen moet dat onderzoek vooralsnog worden gestaakt.

30-05-2018



3.9 Werkzaamheden andere activa

Geen.

30-05-2018



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Anders dan een mogelijke vordering op DK Beheer Bergen B.V. zijn er vooralsnog geen debiteuren aangetroffen. Op dit punt wordt opgemerkt dat er vrijwel geen administratie werd aangetroffen. Volgens de heer Schmetz komt dat door het in beslag nemen van administratie door het OM. Nadien heeft gefailleerde vennootschap een sluimerend bestaan gehad.

30-05-2018



5

Nader faillissementsonderzoek heeft uitgewezen dat gefailleerde mogelijk een vordering uit hoofde van rekening-courant heeft op de aandeelhouder van de holdingvennootschap Rometz Holding B.V. Die vordering is op basis van jaarstukken gereconstrueerd en zou - inclusief wettelijke rente - een bedrag belopen van zo'n € 120.000. In het kader van overleg met de aandeelhouder van Rometz Holding B.V., wordt getracht tot een (betalings)regeling te komen.

Er heeft overleg plaatsgevonden met de aandeelhouder van Rometz Holding B.V. Partijen zijn met instemming van de Rechter-commissaris tot overeenstemming gekomen ten aanzien van een betalingsregeling. Deze betalingsregeling maakt onderdeel uit van een grotere overeenkomst, waarbij meerdere partijen betrokken zijn. Welk bedrag uiteindelijk aan gefailleerde vennootschap ten goede zal komen is nog onzeker en is afhankelijk van te realiseren opbrengsten die voortkomen uit te verkopen OG. De verwachting is dat in een volgend verslag op dit punt meer duidelijkheid kan worden verstrekt.

De komende verslagperiode zal de verdere uitwerking van de vaststellingsovereenkomst vorm krijgen, maar de verwachting is dat zulks nog de nodige tijd in beslag zal nemen in verband met de verkoop van diverse panden in eigendom van de aandeelhouders van Rometz Holding B.V.

Verslag 9

Geen verdere ontwikkelingen. Er vindt doorlopend overleg plaats met Vestia ter zake de verkoop van de OG. Tot feitelijke verkoop heeft dat tot heden niet geleid. Eventuele huuropbrengsten worden ontvangen op een daartoe aangewezen Escrow rekening onder beheer van de advocaten van Vestia.

Verslag 12

De verkoop van de vastgoed portefeuille is in gang gezet.

29-04-2019



8

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Onderhandelingen met de aandeelhouder van Rometz Holding B.V.

30-05-2018



5

Verslag 10

De curator is tot afspraak gekomen met de aandeelhouder van Rometz Holding B.V. De curator is in afwachting van afwikkeling van het faillissement van Rometz Holding B.V. en betaling van (een deel) van de vorderingen van gefailleerde op genoemde aandeelhouder.

13-09-2018



6

Verslag 12

De curator is nog steeds in afwachting van de afwikkeling van het faillissement van Rometz Holding. Daaruit is ten gunste van de boedel een uitkering te verwachten.

29-04-2019



8

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Geen.

30-05-2018

 5

5.2 Leasecontracten

N.v.t.

30-05-2018

 5

5.3 Beschrijving zekerheden

N.v.t.

30-05-2018

 5

5.4 Separatistenpositie

N.v.t.

30-05-2018

 5

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

30-05-2018

 5

5.6 Retentierechten

N.v.t.

30-05-2018

 5

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

30-05-2018

 5

5.8 Boedelbijdragen

N.v.t.

30-05-2018

 5

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Geen.

30-05-2018

 5

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

30-05-2018



6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

30-05-2018



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

30-05-2018



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

30-05-2018



6.5 Verantwoording

N.v.t.

30-05-2018



6.6 Opbrengst

N.v.t.

30-05-2018



6.7 Boedelbijdrage

N.v.t.

30-05-2018



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

30-05-2018



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Aangezien door de curator geen relevante administratie werd aangetroffen, gaat de curator er vooralsnog vanuit dat niet aan de boekhoudverplichtingen overeenkomstig artikel 2:10 BW werd voldaan.

30-05-2018

 5

Tot op heden werd nog geen administratie aangetroffen. Uit recent contact met de advocaat van de (indirect) bestuurder van gefailleerde vennootschap, volgt dat de administratie mogelijk wel beschikbaar zou zijn maar in beslag zou zijn genomen door justitie. Waar de feitelijke administratie zich thans bevindt is onbekend. Vaststaat wel dat die administratie niet is bijgewerkt tot op datum faillissement en sedert 2010/2011 onaangeroerd is gebleven.

7.2 Depot jaarrekeningen

Gelet op het feit dat de laatst gedeponeerde jaarrekening boekjaar 2009 betreft, stelt de curator vast dat er niet aan de deponeringsplicht is voldaan.

30-05-2018

 5

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

30-05-2018

 5

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Gezien de datum van oprichting van de vennootschap zal op dit punt geen verder onderzoek worden verricht.

30-05-2018

 5

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur

30-05-2018



op grond van het feit dat de curator niet kan verifiëren of aan de boekhoudverplichtingen is voldaan en sedert meerdere jaren voor de datum van het faillissement geen jaarstukken meer werden gedeponereerd, concludeert de curator dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur.

De curator is voornemens in overleg getreden met de Rechter-commissaris met de vraag of verdere actie op dit punt geïndiceerd is.

De curator is in gesprek met de voormalig bestuurder.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

13-09-2018



Verslag 10

Geen ontwikkelingen.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

28-12-2018



Verslag 11

Pogingen om met de bestuurder in overleg te treden zijn op niets uitgelopen. Het is de curator bekend dat op korte termijn arrest zal worden gewezen in een procedure tussen Vestia en de bestuurder betreffende een zeer aanzienlijke vordering. Indien de vordering van Vestia ook in tweede instantie zal worden toegewezen, dan is de verhaalbaarheid van enige vordering uit hoofde van eventuele bestuurdersaansprakelijkheid illusoir.

7.6 Paulianeus handelen

7.6 Paulianeus handelen

30-05-2018



Ook op dit punt wordt de curator in zijn faillissementsonderzoek - vanwege het ontbreken van administratie - ernstig belemmerd en kunnen ter zake mogelijk paulianeus handelen geen uitspraak worden gedaan.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Voor zover mogelijk zal de curator het faillissementsonderzoek voortzetten.

30-05-2018



Verslag 12

Geen ontwikkelingen.

29-04-2019



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Salaris curator P.M.

30-05-2018

 5

Salaris curator P.M.

13-09-2018

 6

Verslag 12
Salaris curator P.M.

29-04-2019

 **8**

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 1.046.028,00

30-05-2018

 5

€ 1.046.028,00

13-09-2018

 6

€ 1.046.028,00

29-04-2019

Verslag 12

 **8**

8.3 Pref. vord. UWV

N.v.t.

30-05-2018

 5

Verslag 12
N.v.t.

29-04-2019

 **8**

8.4 Andere pref. crediteuren

Vooralsnog geen.

30-05-2018

 5

Verslag 12
Vooralsnog geen.

29-04-2019

 **8**

8.5 Aantal concurrente crediteuren

5

30-05-2018

 5

5

13-09-2018

 6

5

29-04-2019

Verslag 12

 **8**

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 4.407.128,84

30-05-2018

 5

€ 4.407.128,84

13-09-2018

 6

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De verwachting is dat in dit faillissement uitsluitend een gedeeltelijke uitkering kan worden gedaan aan de preferente crediteuren.

30-05-2018

 5

Verslag 12

Deze verwachting wordt gehandhaafd.

29-04-2019

 **8**

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De gebruikelijke.

30-05-2018

 5

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

30-05-2018

 5

9.2 Aard procedures

N.v.t.

30-05-2018

 5

9.3 Stand procedures

N.v.t.

30-05-2018

 5

9.4 Werkzaamheden procedures

Geen.

30-05-2018

 5

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Voorgaande verslagen:

30-05-2018

Komende verslagperiode zal voortgang worden gemaakt met de verkoop van de onroerende zaak die gefailleerde vennootschap in eigendom heeft. Voorts zal onderzoek worden gedaan naar de vorderingen op DK Beheer Bergen B.V., alsmede naar de rol van de indirect bestuurder.

 5

Op dit punt wordt verwezen naar de vorige verslaglegging. De komende verslagperiode zal de curator beoordelen of verdere actie jegens de (voormalige) bestuurder geïndiceerd is.

Op grond van het feit dat de curator niet kan verifiëren of aan de boekhoudverplichtingen is voldaan en sedert meerdere jaren voor datum van het faillissement geen jaarstukken meer werden gedeponneerd, concludeert de curator dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur. De curator zal in overleg treden met de Rechter-commissaris met de vraag of verdere actie op dit punt geïndiceerd is.

Vooralsnog zal de curator zijn werkzaamheden beperken tot de vordering op Rometz Holding B.V. In verband met het ontbreken van verhaal zal vooralsnog van nadere actie tegen de bestuurder worden afgezien.

Verslag 9

Ongewijzigd. Curator is in afwachting van de afwikkeling van het faillissement van Rometz Holding B.V.

Verslag 10

De curator verwijst naar hetgeen in het vorige verslag werd vermeld.

13-09-2018

 6

Verslag 11

De curator is in afwachting van de afwikkeling van het faillissement van Rometz Holding B.V., alsmede het arrest in de procedure tussen de bestuurder en Vestia.

28-12-2018

 7

Verslag 12

Zie hiervoor. Arrest wordt in mei 2019 verwacht.

29-04-2019

 8

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet nader bekend.

30-05-2018

 5

10.3 Indiening volgend verslag

29-7-2019

29-04-2019

 8

10.4 Werkzaamheden overig

Zie boven.

30-05-2018

 5

Bijlagen

Bijlagen