

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	17-08-2023
Insolventienummer	F.03/23/12
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000264905:F001
Datum uitspraak	24-01-2023

R-C	mr. J. Schreurs-van de Langemheen
Curator	mr J.J.M.C. Huppertz

Algemene gegevens

Naam onderneming

Nedereind B.V.

24-02-2023

Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

 1

Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

17-08-2023

Wel dient nog een opmerking te worden gemaakt over de aangegeven verslagperiode die betrekking heeft op het vorige verslag (verslag 2). Dit moet niet zijn 24-08-2023 tot en met 17-05-2023, maar moet worden gecorrigeerd naar de periode 24-02-2023 tot en met 17-05-2023. Dit verslag (verslag 3) ziet voorts op de periode 18-05-2023 tot en met 15-08-2023.

 3

Gegevens onderneming

statutair gevestigd te Schimmert, gemeente Beekdaelen, aan de Mareweg 23A
6333 BR
KVK: 14060217

24-02-2023

 1

Activiteiten onderneming

Nedereind B.V. hield zich bezig met projectontwikkeling en is in dat kader eind 2008 gestart met de ontwikkeling van een woningbouwproject in de gemeente Leudal. Dat deed zij samen met Woonpunt. Dit project is niet uiteindelijk niet van de grond gekomen.

24-02-2023

 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022	€ 34.049,95	€ -511.147,01	€ -511.147,01
2021	€ 37.500,00	€ 23.351,00	€ 180.615,00
2020	€ -8.385,00	€ -13.946,00	€ 166.653,00

Toelichting financiële gegevens

Over het jaar 2022 heeft gefailleerde enkel een kolommenbalans overgelegd. De jaarrekening over het jaar 2022 was uiteraard nog niet gereed. De omzet bestaat in feite enkel uit stortingen door de aandeelhouder ter dekking van kosten. Het verlies is het opboeken van een schuld aan Woonpunt.

24-02-2023



Gemiddeld aantal personeelsleden

0

24-02-2023



Toelichting

Er is geen personeel

Boedelsaldo

€ 86,59

24-02-2023



Toelichting

Gefailleerde hield twee bankrekeningen aan: bankrekening 1 had een positief saldo van EUR 86,57 en bankrekening 2 had een positief saldo van EUR 0,02 het totaalbedrag ad EUR 86,59 is overgemaakt naar de boedelrekening.

€ 86,59

24-05-2023



Toelichting

Er hebben zich gedurende deze verslagperiode geen mutaties voorgedaan.

€ 81,29

17-08-2023



Toelichting

Het saldo van de boedelrekening is iets afgenomen door afschrijving van bankkosten.

Verslagperiode

van

25-1-2023

24-02-2023

 1

t/m

24-2-2023

van

24-8-2023

24-05-2023

 2

t/m

17-5-2023

van

18-5-2023

17-08-2023

 3

t/m

15-8-2023

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	18 uur 18 min
2	2 uur 54 min
3	7 uur 0 min
totaal	28 uur 12 min

Toelichting bestede uren

24-02-2023

 1

- intakegesprek
- onderzoek stukken
- opvragen informatie
- analyseren procedure Woonpunt
- contact met advocaat van Woonpunt

Dit verslag is nog vrij summier. Het eerste intakegesprek heeft plaatsgevonden met gefailleerde. De bestuurder van gefailleerde is echter woonachtig in Oostenrijk. Een vervolgesprek zou medio februari worden ingepland. In de tussentijd zou bestuurder ons wel al voorzien van informatie, in hoeverre mogelijk. Op 3 februari heb ik echter bericht gekregen dat bestuurder met spoed in het ziekenhuis is opgenomen, op 6 februari heb ik bericht gekregen dat bestuurder in coma op de IC ligt. De bestuurder is intussen uit coma maar een bespreking ws nog niet mogelijk.

Hierdoor is er enige vertraging in het aanleveren van informatie. Een nieuwe bespreking zal in maart worden gepland. De checklist is ingevuld door de zoon van bestuurder, en zal later worden aangeleverd door de bestuurder zelf. Vanwege het feit dat nog niet alle informatie is ontvangen, beperkt dit verslag zich tot de informatie die tot dusverre voorhanden is.

24-05-2023

 2

- onderzoek stukken
- opvragen informatie
- contact met advocaat van Woonpunt
- contact met interessanten voor gronden
- contact met adviseur van gefailleerde

Dit verslag is vrij summier. Nadat het eerste intakegesprek heeft plaatsgevonden, is de bestuurder opgenomen in het ziekenhuis, waardoor nadere besprekingen niet mogelijk waren. Een nieuwe bespreking zou in maart worden ingepland, maar heeft - mede door de toestand van de bestuurder - geen doorgang kunnen vinden. Een nieuwe bespreking met de bestuurder zal naar verwachting de aankomende maand (juni) kunnen worden ingepland via Teams. Vanwege het feit dat wij nog niet over alle informatie beschikken, beperkt dit verslag zich tot de informatie die tot dusverre voorhanden is.

Verder is er in de verslagperiode een overleg opgestart met (de advocaat van) Woonpunt inzake de hypotheek op de gronden van failliet. Tevens is er contact geweest met mogelijke interessanten voor de grond. Dat is nog niet afgerond.

17-08-2023

 3

- onderzoek stukken
- opvragen informatie
- contact met advocaat van Woonpunt: het overleg met Woonpunt is nog niet afgerond.
- contact met interessanten gronden
- bespreking met bestuurder van gefailleerde
- intern overleg actiepunten
- contact met Rabobank over diverse zaken (o.a. opheffen gewone rekening en klant-onderzoek)

1.1 Directie en organisatie

Enig bestuurder van Nedereind BV is M.J.R. Thewessen Beheer BV.
Bestuurders van Thewessen Beheer BV zijn M.J.R Thewessen en A.J.H. Thewessen. Laatstgenoemde natuurlijke personen zijn derhalve indirect bestuurders van Nedereind BV.

24-02-2023

 1

1.2 Lopende procedures

Er zijn thans geen lopende procedures.
In het verleden is gefailleerde bij een procedure betrokken geraakt, waarbij zij in eerste aanleg is gedagvaard door Woonpunt. De rechtbank Limburg heeft op 2 oktober 2019 vonnis gewezen. Gefailleerde is tegen deze uitspraak in beroep gegaan. Het hof Den Bosch heeft op 1 februari 2022 arrest gewezen en de uitspraak van de rechtbank bekrachtigd. Dit vonnis is reeds in kracht van gewijsde gegaan, derhalve is gefailleerde thans niet meer betrokken bij een lopende procedure. Behoudens de procedure tegen Woonpunt, is gefailleerde - voor zo ver bij curanda bekend - niet betrokken bij enige andere (lopende) procedure.

24-02-2023

 1

1.3 Verzekeringen

Niet van toepassing

24-02-2023

 1

1.4 Huur

Niet van toepassing. Er was geen bedrijfsruimte.

24-02-2023

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens Nedereind zijn de oorzaken als volgt.

24-02-2023

 1

Eind 2008 is Nedereind BV gestart met de ontwikkeling van een woningbouwproject in de gemeente Leudal te Neer. De percelen die daarvoor benodigd waren had Nedereind BV grotendeels in bezit. Volgens Nedereind was het de intentie van Woonpunt en Nedereind BV om een samenwerking aan te gaan waarbij ieder voor 50% zou delen in de opbrengsten, maar ook voor 50% de kosten zou dragen. Voorts heeft Nedereind begin 2009 de onverdeelde helft van 8 percelen verkocht aan Woonpunt. De koopprijs bedroeg EUR 750.000,-. Vooruitlopend op de levering heeft Woonpunt een vooruitbetaling gedaan ten bedrage van EUR 750.000. Deze vooruitbetaling is vormgegeven als een lening. In dit kader is ook een hypotheekakte gesloten tussen Nedereind en Woonpunt op grond waarvan Woonpunt een recht van hypotheek verkrijgt. Volgens Nedereind BV is afgesproken dat de geldlening zal worden afgelost middels de koopsom die Nedereind van Woonpunt zal ontvangen uit hoofde van de koopovereenkomst. Volgens Nedereind waren er al voorbereidingskosten gemaakt door partijen ad EUR 100.000 nog voordat de exploitatieovereenkomst ter inzage werd voorgelegd aan de gemeente. Hiervoor diende volgens Nedereind BV nog eens EUR 90.000 te worden betaald, waarna Woonpunt niet meer bereid was om deze kosten nog te maken, en het project naar een andere partij wilde afstoten. Nedereind heeft tijdens het intakegesprek aangegeven dat zij op dat moment niet over de financiële middelen beschikte om EUR 90.000 te voldoen aan legeskosten. Voorts is een geschil gerezen over de opeisbaarheid en aflossing van de lening. Het hof oordeelt hier uiteindelijk over dat Woonpunt redelijkerwijs heeft mogen aannemen dat, bij verkoop en levering van een of meer individuele percelen, een deel van de hoofdsom van de geldlening opeisbaar zou zijn gelijk aan de opbrengst van de verkochte percelen: aflossing naar rato van de opbrengsten. Over de afwikkeling van dit geschil ben ik in overleg met de advocaat van Woonpunt.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

24-02-2023

 1

Toelichting

Er is geen personeel

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Er is geen personeel

24-02-2023

 1

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Er is geen personeel

24-02-2023

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
--------------	--------------	-----------	--------------

4 percelen			
------------	--	--	--

totaal	€ 0,00		€ 0,00
---------------	--------	--	--------

Toelichting onroerende zaken

Gefailleerde heeft 4 percelen in haar bezit. Die zijn volgens gefailleerde een totaalbedrag ad EUR 50.000 waard. De opbrengst daarvan gaat in beginsel naar de hypotheekhouder Woonpunt. De juridische positie van Woonpunt is echter nog in onderzoek. Indien de boedel werkzaamheden dient te verrichten die verband houden met de verkoop van de percelen, zal de curator hiervoor een boedelbijdrage bedingen. Dit is echter nog onbesproken gelaten.

24-02-2023



1

De positie van Woonpunt wordt nader onderzocht en het contact met de advocaat met Woonpunt hierover loopt.

24-05-2023



2

De positie van Woonpunt is nog in onderzoek. Er is inmiddels contact gelegd met de advocaat van Woonpunt. Wegens omstandigheden aan beide zijden is de afspraak meermaals verzet. Op korte termijn wordt echter een nieuwe afspraak ingepland met de advocaat van Woonpunt voor nadere bespreking en bezichtiging van de gronden ter plaatse alsmede om te zien of tot afspraken inzake de wijze van verkoop en verdeling van de opbrengst kan worden gekomen.

17-08-2023



3

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

- Onderzoek positie Woonpunt
- Overleg met Woonpunt over verkoop van de percelen
- Werkzaamheden in verband met de verkoop van de percelen.

24-02-2023



1

- onderzoek positie Woonpunt
- contact met de advocaat van Woonpunt
- overleg over de verkoop van de percelen
- contact met interessanten voor de percelen
- werkzaamheden in verband met de verkoop van de percelen

24-05-2023



2

- onderzoek positie Woonpunt
- contact met de advocaat van Woonpunt (waaronder het maken van een afspraak)
- overleg over de verkoop van de percelen
- nadere toelichting van gefailleerde over de percelen
- contact met interessanten i.v.m. percelen

17-08-2023



3

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Voor zover bekend zijn er geen bedrijfsmiddelen aanwezig.

24-02-2023



1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Voor zover bekend zijn er geen bodemzaken en geen bodemvoorrecht.

24-02-2023



1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing

24-02-2023



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Voor zover bekend zijn er geen voorraden / onderhanden werk.

24-02-2023



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

niet van toepassing

24-02-2023



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

voor zover bekend is er geen andere activa

24-02-2023



3.9 Werkzaamheden andere activa

niet van toepassing

24-02-2023



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

voor zover bekend zijn er geen debiteuren

24-02-2023



4.2 Werkzaamheden debiteuren

niet van toepassing

24-02-2023



5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

24-02-2023

 1

Toelichting vordering van bank(en)

niet van toepassing

5.2 Leasecontracten

niet van toepassing

24-02-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Woonpunt heeft een lening verstrekt aan Nedereind BV en heeft voorts een hypotheekrecht gevestigd op een 8-tal percelen van Woonpunt ter zekerheid van de geldlening.

24-02-2023

 1

verder zijn er voor zover bekend geen andere zekerheden gevestigd

5.4 Separatistenpositie

Woonpunt heeft een lening verstrekt aan Nedereind BV en heeft voorts een hypotheekrecht gevestigd op een 8-tal percelen van Woonpunt ter zekerheid van de geldlening.

24-02-2023

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

niet van toepassing

24-02-2023

 1

5.6 Retentierechten

niet van toepassing

24-02-2023

 1

5.7 Reclamerechten

niet van toepassing

24-02-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

24-02-2023

 1

nog niet van toepassing, maar zal de curator wellicht bedingen indien er werkzaamheden moeten worden verricht m.b.t. de verkoop van de percelen t.b.v. de hypotheekhouder.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

- onderzoek positie Woonpunt: in beginsel hypotheekhouder
- afspraken/overleg met Woonpunt over verkoop percelen
- werkzaamheden m.b.t. verkoop percelen

24-02-2023



- onderzoek positie Woonpunt: in beginsel hypotheekhouder
- afspraken/overleg met advocaat Woonpunt over positie Woonpunt en verkoop percelen
- werkzaamheden m.b.t. verkoop percelen waaronder contact met interessanten

24-05-2023



*onderzoek positie Woonpunt: in beginsel hypotheekhouder

17-08-2023

- afspraken/overleg met advocaat Woonpunt over positie Woonpunt en verkoop percelen



6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing

24-02-2023



6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing

24-02-2023



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing. Geen voortzetting.

24-02-2023



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Geen doorstart.

24-02-2023



6.5 Verantwoording

Niet van toepassing

24-02-2023



6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing

24-02-2023



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

24-02-2023



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.

24-02-2023



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Nog in onderzoek.

24-02-2023

 1

 nog in onderzoek

17-08-2023

 **3**

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over 2021 is in november 2022 gedeponneerd. Dit is de laatste jaarrekening die is gedeponneerd.

24-02-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Enkel een samenstellingsverklaring

24-02-2023

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

N.v.t.

24-02-2023

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

24-02-2023

 1

nog in onderzoek

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

24-02-2023

 1

 In onderzoek

17-08-2023

 **3**

7.7 Toelichting rechtmatigheid

nog in onderzoek

24-02-2023

 1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

nog in onderzoek

24-02-2023

 1

- onderzoek (financiële) administratie

17-08-2023

 3

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

24-02-2023

 1

Toelichting

n.v.t.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 0,00

24-02-2023

 1

Toelichting

n.v.t

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

24-02-2023

 1

Toelichting

n.v.t

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 967.345,10

24-02-2023

 1

Toelichting

BSGW: EUR 159,83

Woonpunt: EUR 967.185,27

buiten voornoemde preferente crediteuren hebben zich geen andere preferenten gemeld.

€ 967.521,83

24-05-2023

 2

Toelichting

BSGW: EUR 176, 73

€ 967.362,00

17-08-2023

 3

Toelichting

Voor de goede orde:

dit zijn de aangemelde vorderingen, deze zijn nog niet (voorlopig) erkend:

1. in de vordering van Woonpunt zit aan rente € 474.827,75. Het is de vraag of die is verschuldigd; daarmee is overigens niet gezegd dat de hoofdsom en provisie als aangemeld wel voorlopig erkend zou worden;
2. de vordering van BSGW bevat mogelijk een concurrent en een preferent deel. Aangezien de uitsplitsing niet bekend is heb ik gezien de geringe omvang vooralsnog -uit praktische overwegingen- deze vordering als preferent aangemerkt.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

1

24-02-2023

 1

Toelichting

- HLB WVDB Adviseurs & Accountants BV
buiten voornoemde crediteur hebben zich geen andere concurrente crediteuren gemeld.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 7.615,38

24-02-2023

 1

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Gelet op de stand van de boedel zullen enkel de separatisten (gedeeltelijk) kunnen worden voldaan. Voor zover bekend zijn er geen pandhouders. Wel is er een hypotheekhouder: Woonpunt.

24-02-2023

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

- Inventarisatie crediteuren.
- Aanschrijven crediteuren.

24-02-2023



- Inventarisatie crediteuren
- Aanschrijven crediteuren

24-05-2023



- Inventarisatie crediteuren

17-08-2023



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Stichting Woonpunt. Deze procedure is voor faillissement geëindigd.

24-02-2023

 1

9.2 Aard procedures

conventie: Geschil over opeisbaarheid lening die Woonpunt aan Nedereind BV heeft verstrekt.

24-02-2023

 1

hof: Opeisbaarheid naar rato van de opbrengst van het perceel, bij iedere individuele levering van een perceel: dus aflossing naar rato.

reconventie: Geschil over toerekenbare tekortkoming aan de zijde van Woonpunt inzake nakoming inspanningsverplichting in het kader van het ontwikkelingsproject, dan wel dat Woonpunt een onrechtmatige daad heeft begaan.

hof: Deze vordering worden afgewezen, hiertoe is onvoldoende bewezen.

9.3 Stand procedures

Het arrest van het hof dateert van 1 februari 2022 en is in kracht van gewijsde gegaan.

24-02-2023

 1

Over de afwikkeling van het juridisch geschil ben ik thans aan het corresponderen met de advocaat van Woonpunt.

Momenteel nog in contact met de advocaat van Woonpunt over de positie van Woonpunt en de afwikkeling van het juridisch geschil.

24-05-2023

 2

Momenteel nog in contact met de advocaat van Woonpunt over de positie van Woonpunt en de afwikkeling van het juridisch geschil / de verkoop van de gronden. Zie ook eerder in dit verslag. Vanaf verslag 4 wordt hierover niet meer op dit punt verslag gedaan maar onder Activa.

17-08-2023

 **3**

9.4 Werkzaamheden procedures

- correspondentie/ afwikkeling/ afspraken met advocaat Woonpunt

24-02-2023

 1

- correspondentie, afwikkeling en het maken van afspraken met de advocaat van Woonpunt

24-05-2023

 2

- correspondentie, afwikkeling en het maken van afspraken met de advocaat van Woonpunt
- bezichtiging van de percelen ter plaatse

17-08-2023

 **3**

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- onderzoeken crediteuren;
- nadere intake;
- overleg met Woonpunt inz verkoop gronden;

24-02-2023



- onderzoek stukken
- onderzoek crediteuren
- nader onderzoek positie woonpunt
- afwikkeling gronden
- contact met de advocaat van Woonpunt over positie Woonpunt en afwikkeling gronden
- nadere intake gefailleerde

24-05-2023



- onderzoek stukken
- onderzoek crediteuren
- nader onderzoek en overleg inzake positie Woonpunt en verkoop percelen
- aanvang rechtmatigheidsonderzoek
- afronden oorzakenonderzoek

17-08-2023



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

nog niet bekend

24-02-2023



Indien zich geen bijzonderheden voordoen en de kwestie omtrent de gronden eenvoudig met Woonpunt kan worden afgewikkeld, ligt het in de lijn der verwachtingen dat het faillissement in (de loop van) 2024 kan worden beëindigd.

17-08-2023



10.3 Indiening volgend verslag

17-11-2023

17-08-2023



10.4 Werkzaamheden overig

- werkzaamheden intake
- werkzaamheden crediteuren
- werkzaamheden Woonpunt

24-02-2023



- werkzaamheden intake
- werkzaamheden crediteuren
- werkzaamheden woonpunt
- werkzaamheden (verkoop) gronden

24-05-2023



- werkzaamheden vervolgesprek met gefailleerde
- werkzaamheden crediteuren
- werkzaamheden woonpunt
- werkzaamheden interessenten
- werkzaamheden Rabobank
- faillissementsverslag en financieel verslag

17-08-2023



Bijlagen

Bijlagen