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

Betreft

Verslagnummer	**10**
Datum verslag	**14-10-2026**
Insolventienummer	**F.08/15/102**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000013703:F002**
Datum uitspraak	**10-02-2015**

R-C	**mr. D. van den Berg**
Curator	**mr R. Klein**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Vastgoed Zwolle B.V.

29-01-2019
3

Gegevens onderneming

Verslag 1 - 19.03.2015: De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastgoed Zwolle B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (8011 CZ) Zwolle aan de Stationsweg 11, ingeschreven onder het Kamer van Koophandel nummer 05029620.

29-01-2019
3

Activiteiten onderneming

Verslag 1 - 19.03.2015: Handel in onroerend goed; Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte); Onroerend goed maatschappij.

29-01-2019
3

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2013			€ 21.997.501,00
2012			€ 74.843.809,00
2011			€ 74.332.481,13
2010			€ 80.298.621,40

Toelichting financiële gegevens

Balanstotaal:
Verslag 1 - 19.03.2015:
Jaar (31/12) Balanstotaal
2013 € 21.997.501
2011 € 74.332.481

29-01-2019
3

De financiële gegevens zijn afkomstig uit de gepubliceerde jaarrekeningen.

11-08-2022
6

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

29-01-2019
3

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: 0

Boedelsaldo

€ 346.474,52

29-01-2019
3

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: € 727,86
Verslag 2 - 30.06.2015: € 31.020,31
Verslag 3 - 29.09.2015: € 38.981,02
Verslag 4 - 31.12.2015: € 37.601,66
Verslag 5 - 15.04.2016: € 139.728,76
Verslag 6 - 15.07.2016: € 124.322,99
Verslag 7 - 28.10.2016: € 136.299,30
Verslag 8 - 02.03.2017: € 256.319,96
Verslag 9 - 07.06.2017: € 256.324,48
Verslag 10 - 14.09.2017: € 288.824,48
Verslag 11 - 13.12.2017: € 430.815,92
Verslag 12: € 346.474,52

€ 346.474,52	05-08-2019 4
€ 331.016,77	17-11-2020 5
€ 299.690,69	11-08-2022 6
€ 290.700,58	06-05-2025 7
€ 290.689,18	06-11-2025 8
€ 291.792,90	14-07-2026 9
€ 292.457,64	**14-10-2026** **10**

Verslagperiode

van

14-12-2017

29-01-2019
3

t/m

18-1-2019

van

19-1-2019

05-08-2019
4

t/m

31-7-2019

van

1-8-2019

t/m

10-11-2020

17-11-2020

 5

van

11-11-2020

t/m

5-8-2022

11-08-2022

 6

van

6-8-2022

t/m

30-4-2025

06-05-2025

 7

van

1-5-2025

t/m

31-10-2025

06-11-2025

 8

van

1-11-2025

t/m

10-7-2026

14-07-2026

 9

van

11-7-2026

t/m

9-10-2026

14-10-2026

 **10**

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
3	0 uur 0 min
4	15 uur 12 min
5	9 uur 6 min
6	135 uur 24 min
7	8 uur 36 min
8	1 uur 18 min
9	0 uur 48 min
10	2 uur 6 min
totaal	172 uur 30 min

Toelichting bestede uren

Bestede uren in verslagperiode
Verslag 1 - 19.03.2015: 47,9
Verslag 2 - 30.06.2015: 87
Verslag 3 - 29.09.2015: 20,6
Verslag 4 - 31.12.2015: 89,8
Verslag 5 - 15.04.2016: 71,2
Verslag 6 - 15.07.2016: 17
Verslag 7 - 28.10.2016: 7,1
Verslag 8 - 02.03.2017: 32,2
Verslag 9 - 07.06.2017: 36,7
Verslag 10 - 14.09.2017: 9,8
Verslag 11 - 13.12.2017: 10
Verslag 12: 42,6

29-01-2019
3

Bestede uren totaal
Verslag 1 - 19.03.2015: 47,9
Verslag 2 - 30.06.2015: 134,9
Verslag 3 - 29.09.2015: 155,5
Verslag 4 - 31.12.2015: 245,3
Verslag 5 - 15.04.2016: 316,5
Verslag 6 - 15.07.2016: 333,5
Verslag 7 - 28.10.2016: 340,6
Verslag 8 - 02.03.2017: 372,8
Verslag 9 - 07.06.2017: 409,5
Verslag 10 - 14.09.2017: 419,3
Verslag 11 - 13.12.2017: 429,3
Verslag 12: 471,9

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Verslag 1 - 19.03.2015: Enig aandeelhouder van de failliete vennootschap is Stichting van der Reijd. Bestuurder van de failliete vennootschap is Van der Reijd Beheer B.V.	29-01-2019 3
Enig bestuurder van Van der Reijd Beheer B.V. was de heer J.E. van der Reijd. Zowel Van der Reijd Beheer (2015) B.V. als de heer Van der Reijd (2013) zijn eveneens in staat van faillissement verklaard. Het faillissement van de heer Van der Reijd is inmiddels opgeheven wegens een gebrek aan baten. De verwachting is dat het met het faillissement van Van der Reijd Beheer B.V. op korte termijn hetzelfde zal gebeuren.	11-08-2022 6

1.2 Lopende procedures

Verslag 1 - 19.03.2015: Niet van toepassing.	29-01-2019 3
De curator is niet bekend met lopende procedures.	11-08-2022 6

1.3 Verzekeringen

Verslag 1 - 19.03.2015: Nog in onderzoek.	29-01-2019 3
De curator is niet bekend met verzekeringen.	11-08-2022 6

1.4 Huur

Voor zover de curator bekend werden er geen panden gehuurd.	11-08-2022 6

1.5 Oorzaak faillissement

Verslag 1 - 19.03.2015: Het faillissement hangt samen met andere faillissementen binnen de "Van der Reijd Groep". Het faillissement is aangevraagd door de belastingdienst.	29-01-2019 3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 29-01-2019

3

0

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: 0

Personeelsleden 11-08-2022

6

0

Toelichting

Voor zover de curator bekend had de vennootschap geen personeel in dienst.
De vennootschap vervulde een (tussen) holdingfunctie.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden 29-01-2019

3

0

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: 0

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
	0	Verslag 1 - 19.03.2015: Niet van toepassing.
totaal	0	

2.4 Werkzaamheden personeel

Verslag 1 - 19.03.2015: Niet van toepassing. 29-01-2019

3

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Beschrijving 29-01-2019
Verslag 1 - 19.03.2015: 3
(A) Den Haag, Hendrik van Deventerstraat 105.
(B) Zwolle, Eekwal 6.
(C) 1/2 eigendom: Epe, Hardenbrink 1-11 + parkeerruimte.
(D) Zwolle, 3 parkeerplaatsen aan de Kalverstraat te Zwolle.

Onroerende zaken: Hoogte hypotheek
Verslag 1 - 19.03.2015:
(A) Mevr. J. van der Reijd - de Visser € 300.000,-.
(B) ING Bank, €11.500.000,-.
(C) ING Bank, €11.500.000,-.
(D) Nvt.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Verslag 1 - 19.03.2015: Overleg met ING inzake eventuele onderhandse verkoop Eekwal Zwolle & Hardenbrink Epe, ING wenste aanvankelijk de voor 12 maart 2015 geplande veiling voort te zetten, maar heeft inmiddels ter zake de Panden te Epe een verzoekschrift ingediend voor toestemming van de voorzieningenrechter om (zonder medewerking van de boedel en de andere 1/2 eigenaar)onderhands aan een derde te verkopen. De boedel beraadt zich nog over dit verzoekschrift. Inventarisatie waarde parkeerplaatsen & mogelijkheden verkoop + onderzoek naar langlopende huurovereenkomst parkeerplaatsen. 29-01-2019 3

Verslag 2 - 30.06.2015:
(A) Dit pand is verhuurd, de huuropbrengsten komen binnen op de boedelrekening. De curator is voornemens om de hypotheekvestiging van mevrouw De Visser aan te tasten, althans de vordering van De Visser te betwisten.
(B) Dit pand is inmiddels door ING verkocht. Het pand was niet verhuurd.
(C) Dit pand is inmiddels door ING verkocht. Zie voor de huuropbrengsten onder 6.1.
(D) de drie parkeerplaatsen zijn verkocht voor een bedrag van € 30.000,00. De koper heeft de verhuursituatie geaccepteerd, althans daarover zelf een regeling getroffen. Voornoemde opbrengst is geheel aan de boedel ten goede gekomen.

Verslag 3 - 29.09.2015:
(A) De huuropbrengsten komen nog steeds binnen op de boedelrekening inmiddels is een procedure gestart tegen mevrouw De Visser, waarin de hypotheek mede onderwerp van geschil is.

Verslag 4 - 31.12.2015:
(A) Mevrouw De Visser heeft in overleg vrijwillig afstand gedaan van het hypotheekrecht, dat inmiddels is doorgehaald in de openbare registers. De boedel zal het appartementsrecht op korte termijn op de markt brengen voor verkoop. De huuropbrengsten komen nog steeds binnen op de boedelrekening.

Verslag 5 - 15.04.2016:
(A) Het pand aan de Hendrik van Deventerstraat 105 te Den Haag is verkocht en geleverd. De opbrengst (€ 78.689,02 inclusief afrekening overheidsheffingen) is in zijn geheel aan de boedel toegekomen.

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Verslag 1 - 19.03.2015: Nvt.

29-01-2019
3

Voor zover de curator bekend beschikt de vennootschap niet over bedrijfsmiddelen.

11-08-2022
6

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

11-08-2022
6

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

11-08-2022
6

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Verslag 1 - 19.03.2015: Nvt.

29-01-2019
3

Voor zover de curator bekend beschikt de vennootschap niet over voorraden/onderhanden werk.

11-08-2022
6

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

11-08-2022
6

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Verslag 1 - 19.03.2015: Aandelen in een groot aantal groepsmaatschappijen. Het betreft veelal lege B.V.'s of B.V.'s waarin een of meerdere panden. Er vindt nog onderzoek plaats naar de eventuele waarde van deze aandelen, maar deze lijkt veelal nihil te zijn. Er was sprake van een positief banksaldo bij ING, des verzocht is dit bedrag overgeboekt naar de boedelrekening.

29-01-2019
3

Verslag 2 - 30.06.2015: Er lijkt in sommige dochtervennootschappen wel enige waarde / cash flow waarde aanwezig, maar hierover is nog onvoldoende informatie voorhanden. Veelal bestaat ook een vordering in rekening-courant op de betreffende vennootschappen en zal enige waarde voor de boedel vooral gelegen zijn in de mogelijkheid om die te betalen of te verkopen en minder snel in overdracht van aandelen.

Er is gebleken van een hypotheekrecht op enkele percelen grond te Klazienaveen, welke in eigendom toebehoren aan Van der Reijd Bouwgroep BV, welke reeds in 2010 is gefailleerd. Het betreft een gedeeld hypotheekrecht met Exploitatiemaatschappij Suolla. In overleg met de betreffende curator wordt de verkoop van deze percelen nog enige tijd aangehouden.

Verslag 5 - 15.04.2016: Zie onder 4.3 (verslag 5) ten aanzien van aandelen/certificaten Exploitatiemaatschappij Laanweg.

Verslag 6 - 15.07.2016: Zie onder 4.3 ter zake het gedeelde hypotheekrecht met Exploitatiemaatschappij Suolla.

Op dit moment heeft de curator de meeste dochtervennootschappen afgewikkeld en zit de afwikkeling van het faillissement van Vastgoed Zwolle B.V. vast op de afwikkeling van Exploitatiemaatschappij Suolla B.V. Verwezen wordt naar het faillissementsverslag in Exploitatiemaatschappij Suolla B.V.

06-05-2025
7

In de afgelopen verslagperiode zijn een aantal stappen gezet in de afwikkeling van het faillissement van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V. Verwezen wordt naar het faillissementsverslag in Exploitatie Maatschappij Suolla B.V.

06-11-2025
8

In de afgelopen verslagperiode zijn weer nieuwe stappen gezet in de afwikkeling van het faillissement van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V. Verwezen wordt naar het faillissementsverslag van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V.

14-07-2026
9

In de afgelopen verslagperiode zijn weer nieuwe stappen gezet in de afwikkeling van het faillissement van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V. Verwezen wordt naar het faillissementsverslag van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V.

14-10-2026
10

Daarnaast is de Kamer van Koophandel (KvK) aangeschreven in verband met de ontbinding van twee gelieerde vennootschappen. De ontbinding van beide vennootschappen was in 2023 reeds verzocht bij de KvK. Dit vanwege het feit dat beide vennootschappen al geruime tijd geen bestuurder hebben. Deze ontbindingen zijn echter niet verwerkt door de KvK. Aan de KvK is gevraagd de ontbinding van beide vennootschappen alsnog te bewerkstelligen.

3.9 Werkzaamheden andere activa

- Afwikkeling dochtervennootschappen. 06-05-2025 7

- Afwikkeling dochtervennootschappen. 06-11-2025 8

Correspondentie met de KvK in verband met de ontbinding van twee gelieerde vennootschappen. **14-10-2026 10**

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Verslag 1 - 19.03.2015: Nog onduidelijk. Er is sprake van diverse rekening-courant verhoudingen binnen de groep. Hierover is nadere informatie opgevraagd, onder meer over de verhaalbaarheid. Er waren geen normale handelsdebiteuren. 29-01-2019 3

Voor zover de curator bekend zijn er geen verhaalbare vorderingen meer. 11-08-2022 6

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Verslag 1 - 19.03.2015: Onderzoek naar rekening-courant verhoudingen. Uit het aangeleverde grootboekoverzicht blijkt van een vordering van bijna 8 ton Euro op een dochtervennootschap. Vanwege berichten dat onbezwaard onroerend goed van deze vennootschap aan derden geleverd zou worden is conservatoir beslag gelegd op de onroerende zaken van deze vennootschap. 29-01-2019 3

Verslag 2 - 30.06.2015: Inmiddels is ter zake ook een dagvaarding uitgebracht.

Verslag 3 - 29.09.2015: Inmiddels is de dochtervennootschap, Exploitatiemaatschappij Suolla B.V. in staat van faillissement verklaard. Hiertegen is door deze B.V. (althans de heer Van der Reijd als middellijk bestuurder) hoger beroep ingesteld dat zal dienen op 15 oktober 2015. Gebleken is dat ondanks het beslag een appartementsrecht is geleverd aan derden.

Verslag 4 - 31.12.2015: Het hoger beroep van Exploitatiemaatschappij Suolla B.V. is niet-ontvankelijk verklaard. Hiertegen is cassatie ingesteld. Deze procedure loopt nog. Intussen is, voorafgaand aan de eerst dienende dag van de dagvaarding, de curator in overleg getreden met de partij die ondanks het beslag een appartementsrecht geleverd heeft gekregen. Met deze partij is een overeenkomst gesloten inhoudende dat de dagvaarding niet is aangebracht (i.v.m. besparing griffierecht), waarna de gelegde beslagen zijn doorgehaald. De overeenkomst is mede gesloten door de curator van Suolla, die afstand heeft gedaan van de mogelijkheid om de verkoopovereenkomst die aan de levering ten grondslag lag te vernietigen. In plaats van de eerder overeengekomen verrekening van de koopsom is de koopsom aangepast naar

€ 65.000,- welke op de derdenrekening van de curator(en) is voldaan. Met de rechter-commissaris zal in beide faillissementen nog nader worden afgestemd over de toerekening van de koopsom, althans een eventuele boedelbijdrage voor de boedel van Vastgoed Zwolle B.V. vanwege haar aandeel in de gerealiseerde opbrengst.

Verslag 5 - 15.04.2016: De cassatieprocedure inzake exploitatiemaatschappij Suolla loopt nog steeds. Na afstemming met de rechter-commissaris is het voornoemde bedrag van € 65.000,- vooralsnog volledig doorgeboekt naar de boedelrekening van Exploitatiemaatschappij Suolla. Gebleken is dat sprake is/was van een aanzienlijke achtergestelde vordering op Exploitatiemaatschappij Laanweg BV, een vennootschap waarvan 1/3e van de certificaten/aandelen gehouden worden door gefailleerde. Deze vordering is waarschijnlijk grotendeels oninbaar. Met een andere aandeelhouder is een regeling getroffen inhoudende dat € 25.000,- direct is voldaan als aflossing op deze achtergestelde lening. De aandelen/certificaten worden mogelijk nog overgedragen voor € 1,- in het kader van een eventuele herfinanciering. Indien deze herfinanciering doorgang vindt zal de achtergestelde vordering worden overgedragen aan de andere aandeelhouder, althans omgezet in kapitaal tegenover een verdere aflossing van nog eens € 100.000,-.

Verslag 6 - 15.07.2016: De Hoge Raad heeft het cassatieberoep verworpen waardoor het faillissement van Exploitatiemaatschappij Suolla is gehandhaafd. Gefailleerde had tezamen met Suolla een hypotheekrecht op enkele percelen bouwgrond te Klazienaveen, welke in eigendom toebehoorden aan het eerder gefailleerde Van der Reijd Bouwgroep, met de curator is afgestemd dat de hypotheekhouders de materiële verkoopinspanningen zullen verrichten en de curator verzocht zal worden om bij een onderhandse verkoop de formele verkoopinspanningen te verrichten tegen een boedelbijdrage. Inmiddels is aan een met de percelen bekende makelaar opdracht gegeven om een koper te zoeken.

Ter zake Exploitatiemaatschappij Laanweg zijn er in de afgelopen verslagperiode geen ontwikkelingen geweest ter zake de herfinanciering, zodat de eventuele uitvoering van het tweede gedeelte van de ter zake getroffen regeling nog onzeker blijft.

Verslag 7 - 28.10.2016: In de afgelopen verslagperiode zijn de percelen bouwgrond te Klazienaveen verkocht. Dit heeft voor de boedel een bedrag opgeleverd van € 11.938,34. (50% van de totale netto verkoopopbrengst, de andere helft is naar boedel van Exploitatiemaatschappij Suolla als mede-hypotheekhouder gevloeid).

Ter zake Exploitatiemaatschappij Laanweg lijkt de herfinanciering inmiddels op korte termijn geëffectueerd te worden, zodat de verkoop/levering van de aandelen/certificaten (1,-) en de aflossing op een deel van de vordering (€ 120.000,-) waarschijnlijk in de volgende verslagperiode geëffectueerd zal worden.

Verslag 8 - 02.03.2017: Ter zake Exploitatiemaatschappij Laanweg heeft de herfinanciering plaatsgevonden, conform de eerdere overeenkomst zijn de aandelen/certificaten overgedragen en is een aflossing op de vordering ontvangen ten bedrage van € 120.000,-, waarna de resterende vordering (om niet) is gecedeerd.

Verslag 11 - 13.12.2017: Naar aanleiding van de openbare verslagen heeft ABN AMRO Bank de boedel benaderd en daarbij haar pandrecht op de vorderingen gememoreerd. Naar aanleiding daarvan is in overleg getreden over de afwikkeling van de hiervoor genoemde vordering op Exploitatiemaatschappij Laanweg en de overdracht van de

aandelen/certificaten in het kapitaal van Exploitatiemaatschappij Laanweg. Onder voorbehoud van toestemming van de rechter-commissaris is een regeling met de bank getroffen, inhoudende dat in verband met het pandrecht een bedrag van € 62.500,- aan de bank zal worden afgedragen. Het resterende bedrag wordt toegerekend aan de door de boedel gemaakte kosten en de overgedragen aandelen/certificaten.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 9.437.896,60

29-01-2019
3

Toelichting vordering van bank(en)

Verslag 1 - 19.03.2015: Zie onder 3.3.

€ 13.252.618,75

11-08-2022
6

Toelichting vordering van bank(en)

Er zijn vorderingen ingediend door de volgende banken:

1. Rabobank Zuid en Oost Groningen (Thans Rabobank);
2. ABN AMRO Bank;
3. Friesland Bank (thans Rabobank);
4. Propertize.

Daarnaast had ook ING Bank een financiering aan (o.a.) de vennootschap verstrekt.

5.2 Leasecontracten

De curator is niet bekend met leasecontracten.

11-08-2022
6

5.3 Beschrijving zekerheden

Verslag 11 - 13.12.2017: De ABN AMRO Bank heeft een pandrecht op alle vorderingen.

29-01-2019
3

ING Bank had hypotheekrechten en heeft die uitgewonnen.

11-08-2022
6

5.4 Separatistenpositie

ABN AMRO Bank en ING Bank zijn separatist.

11-08-2022
6

5.5 Eigendomsvoorbehoud

De curator is niet bekend met partijen die een beroep doen op een eigendomsvoorbehoud.

11-08-2022
6

5.6 Retentierechten

De curator is niet bekend met partijen die een beroep doen op een retentierecht.

11-08-2022
6

5.7 Reclamerechten

De curator is niet bekend met partijen die een beroep doen op een recht van reclame.

11-08-2022
6

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

11-08-2022
6

Niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Correspondentie/overleg met banken.

11-08-2022
6

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Verslag 1 - 19.03.2015: De verhuur van de panden te Epe loopt door. De jaarlijkse huuropbrengsten bedroeg ruim € 64.000,-. In overleg met ING wordt het deel (50%) van de maandelijkse huurinkomsten van de panden te Epe dat (vanwege verpanding van de huurpenningen) nu nog door een door ING ingeschakelde tussenpersoon worden ontvangen vooralsnog voor de boedel onder zich gehouden.

29-01-2019
3

Verslag 2 - 30.06.2015: Met ING is overeengekomen dat de door ING geïncasseerde huur wordt gedeeld. Ter zake door de boedel geïncasseerde huur die niet aan ING was voldaan geldt dat deze eveneens wordt gedeeld, waarbij een boedelbijdrage geldt van 10%. Naar verwachting zal de totale opbrengst voor de boedel ruim € 7.000,- bedragen. Dit bedrag is nog niet van ING ontvangen.

Verslag 3 - 29.09.2015: Inmiddels is een bedrag van € 7.323,61 van het administratiekantoor dat de huur incasseerde ontvangen. De factuur van het administratiekantoor ad € 423,50 incl. BTW zal nog worden voldaan.

Verslag 4 - 31.12.2015: De factuur van het administratiekantoor is inmiddels voldaan.

6.2 Financiële verslaglegging

Zie 6.1.

11-08-2022
6

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Communicatie pandhouder/hypotheekhouder/administratiekantoor en huurders.

11-08-2022
6

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Verslag 1 - 19.03.2015: Nvt.

29-01-2019
3

Er heeft geen doorstart plaatsgevonden.

11-08-2022
6

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

11-08-2022
6

6.6 Opbrengst

€ 0,00

11-08-2022
6

Toelichting

Niet van toepassing.

6.7 Boedelbijdrage

€ 0,00

11-08-2022
6

Toelichting

Niet van toepassing.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.

11-08-2022
6

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Voor deze vennootschap geldt hetzelfde als voor de overige vennootschappen van de Van der Reijd Groep. Bij de boekhouding zijn wel vraagtekens te plaatsen. De direct en indirect bestuurder van de vennootschap zijn echter zelf ook in staat van faillissement verklaard en bieden geen verhaal voor een vordering uit hoofde van bestuurdersaansprakelijkheid. Er is daarom geen nader onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de boekhouding.

11-08-2022
6

7.2 Depot jaarrekeningen

Verslag 1 - 19.03.2015:
Boekjaar Datum deponering Datum vaststelling jaarstuk
2013 11-12-2014 08-12-2014
2012 06-12-2013 11-04-2013
2011 30-01-2013 04-04-2012

29-01-2019
3

Gelet op de datum faillissement is geen sprake van te laat deponeren van jaarrekeningen.

11-08-2022
6

De direct en indirect bestuurder van de vennootschap zijn bovendien zelf ook in staat van faillissement verklaard en bieden geen verhaal voor een vordering uit hoofde van bestuurdersaansprakelijkheid.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gelet op het aantal personeelsleden en de omzet niet van toepassing.

11-08-2022
6

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Een eventuele verplichting tot storting is gelet op de datum van oprichting (1978) allang verjaard. Er is daarom geen nader onderzoek gedaan naar de stortingsplicht.

11-08-2022
6

7.5 Onbehoorlijk bestuur

11-08-2022
6

Toelichting

Voor deze vennootschap geldt hetzelfde als voor de overige vennootschappen van de Van der Reijd Groep. Er lijkt mogelijk sprake te zijn van kennelijk onbehoorlijk bestuur dat een belangrijke oorzaak is van het faillissement. De direct en indirect bestuurder van de vennootschap zijn echter zelf ook in staat van faillissement verklaard en bieden geen verhaal voor een vordering uit hoofde van bestuurdersaansprakelijkheid. Er is daarom geen nader onderzoek gedaan naar bestuurdersaansprakelijkheid.

7.6 Paulianeus handelen

29-01-2019
3

Toelichting

Verslag 2 - 30.06.2015: De curator heeft geconstateerd dat een vordering in rekening-courant op de echtgenote (op huwelijkse voorwaarden) van de middellijk bestuurder eind 2012 met terugwerkende kracht per eind 2010 op 0 is gezet. De curator acht deze transactie Paulianeus en heeft een beroep op vernietiging gedaan. Voor de als gevolg daarvan herlevende vordering is beslag gelegd en naar verwachting zal op korte termijn de dagvaarding worden uitgebracht.

Verslag 3 - 29.09.2015: De dagvaarding tegen de echtgenote (mevrouw De Visser) is inmiddels uitgebracht (zie ook onder 3.4). Tevens is een dagvaarding uitgebracht tegen Exploitatiemaatschappij Suolla, ter zake een vordering op haar van ruim 13 miljoen Euro, die zou zijn kwijtgescholden. Exploitatiemaatschappij Suolla is inmiddels gefailleerd (zie ook onder 4.3).

Verslag 4 - 31.12.2015: De procedure tegen mevrouw de echtgenote mevrouw De Visser duurt voort. Gebleken is dat de aandelen in een dochtervennootschap, Kosice Holding, voor het faillissement zijn omgezet in winstrechtaandelen en stemrechtaandelen. Vastgoed Zwolle B.V. had 50% van de aandelen. Die aandelen zijn omgezet in winstrechtaandelen, waarbij twee nieuwe stemrechtaandelen zijn uitgegeven. Het ene stemrechtaandeel is aan de andere 50% aandeelhouder uitgegeven. Het andere stemrechtaandeel is voor faillissement uitgegeven aan een aan de heer Van der Reijd gelieerde vennootschap. De curator heeft zich op het standpunt gesteld dat deze gang van zaken Paulianeus/onrechtmatig was en heeft ter zake beslag gelegd op het aandeel. Nadien is (onder betwisting van gehoudenheid daartoe) in overleg vrijwillig tot overdracht van het betreffende aandeel aan Vastgoed Zwolle B.V. overgegaan. Vastgoed Zwolle B.V. is in onderhandeling over

overdracht van dit aandeel aan de andere aandeelhouder. De winstrechtaandelen zijn voor faillissement verkocht aan een derde. De gang van zaken daaromtrent is nog onderwerp van nader (standaard) onderzoek.

Verslag 5 - 15.04.2016: De procedure tegen mevrouw De Visser duurt voort, maar tussen partijen lijkt in verregaande mate overeenstemming te zijn bereikt over een minnelijke regeling. Naar verwachting zal hierover in de volgende verslagperiode duidelijkheid ontstaan. Met betrekking tot de aandelen in Kosice Holding is met de koper van het stemrechtaandeel tot een overeenstemming gekomen, inhoudende dat het stemrechtaandeel aan de andere aandeelhouder geleverd zal worden voor een bedrag van € 80.000,-, te betalen in 3 tranches. De eerste tranche van € 7.500,- is reeds ontvangen. De tweede tranche zal bij levering worden voldaan (welke naar verwachting in de komende verslagperiode zal plaatsvinden) en de derde tranche zal uiterlijk per 31 december 2016 worden voldaan (onder zekerheid van een voorbehouden pandrecht op het aandeel).

Verslag 6 - 15.07.2016: De procedure tegen mevrouw De Visser is doorgehaald nu er een minnelijke regeling is getroffen. De boedel heeft naar aanleiding van voornoemde regeling een bedrag van € 29.979,92 ontvangen. Inzake Kosice Holding het stemrechtaandeel geleverd. Door de notaris is bij de levering ter zake de tweede tranche een bedrag van € 40.000,- ontvangen, welk bedrag door de notaris is doorgestort naar de boedelrekening. De curator zal nog onderzoek doen naar de mogelijk paulianeuze overdracht van de winstrechtaandelen.

Verslag 10 - 14.09.2017: Inzake de winstrechtaandelen in Kosice Holding, welke voor het faillissement aan een derde zijn overgedragen heeft een faillissementsverhoor plaatsgevonden waarin van de derde inlichtingen zijn ingewonnen. Naar aanleiding daarvan zijn partijen in overleg getreden over de verschillende standpunten. Dit heeft geleid tot een minnelijke regeling, waarbij de transactie grotendeels ongedaan wordt gemaakt. De overeengekomen regeling behelst dat de aandelen worden terug geleverd, waarbij de betaling van de koopsom, welke had plaatsgevonden middels de overneming van een schuld van VGZ aan Kosice Holding ongedaan wordt gemaakt. Ook wordt een door de derde ontvangen dividenduitkering/lening vooruitlopend op een dividenduitkering deels aan de boedel betaald, onder overneming van de schuld tot terugbetaling van die lening.

Met de andere aandeelhouder van Kosice Holding is een overeenkomst gesloten inhoudende de verkoop van het winstrechtaandeel aan die partij, althans een aan haar gelieerde partij, tevens worden de voornoemde door de boedel overgenomen schulden door deze partij overgenomen. Het van de derde te ontvangen bedrag zal aan de boedel verblijven. De uitvoering en (notariële) afwikkeling van voornoemde overeenkomsten zal naar verwachting in de komende verslagperiode plaatsvinden.

Verslag 11 - 13.12.2017: In de afgelopen verslagperiode zijn de hiervoor genoemde regelingen ten uitvoer gebracht. In totaal is daarmee voor de boedel een bate gerealiseerd van € 175.000,-. De kosten voor de notariële overdrachten zijn ten laste van de boedel gekomen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Zie hiervoor onder 7.1 en 7.5.

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Onderzoek administratie/handelsregister.

11-08-2022
6

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

29-01-2019
3

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: Nog niet bekend bij de curator.

Toelichting

11-08-2022
6

De curator is niet bekend met boedelvorderingen anders dan de latente vordering in verband met het curatorsalaris.

De afgelopen verslagperiode is een tussentijdse aangifte boedelbtw gedaan. De Belastingdienst stelt zich op het standpunt dat geen btw kan worden teruggevraagd. Na raadpleging van een fiscalist en met toestemming van de rechter-commissaris heeft de curator besloten zich bij dit standpunt neer te leggen. De Belastingdienst heeft daarom een nihilaanslag opgelegd. Het financieel verslag is aangepast ten behoeve van de aangifte boedelbtw (duidelijkere btw -verantwoording) en omgezet in het format van het standaard financieel verslag. Om deze reden wijkt het financieel verslag af van eerdere financiële verslagen.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

29-01-2019
3

€ 3.390.072,34

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: € 3.044.203,34 (waaronder een fiscale eenheid vordering van € 65.639,00).

Verslag 9 - 07.06.2017: € 3.390.072,34 (waaronder een fiscale eenheid vordering van € 411.508,00).

11-08-2022
6

€ 3.280.133,29

Toelichting

De fiscale vordering ziet op:

- motorrijtuigenbelasting 2014
- vennootschapsbelasting 2005 - 2008, 2010 en 2012 (fiscale eenheid)
- overdrachtsbelasting en
- omzetbelasting (fiscale eenheid).

De hoogte van de vordering is ten opzichte van de vorige verslagen iets aangepast, omdat een aantal aanslagen vennootschapsbelasting is verminderd.

8.3 Pref. vord. UWV

29-01-2019
3

€ 0,00

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: Nog niet bekend bij de curator.

11-08-2022
6

€ 0,00

Toelichting

Voor zover de curator bekend was er geen personeel. Het UWV heeft dan ook geen vordering ingediend.

8.4 Andere pref. crediteuren

29-01-2019
3

€ 1.927,09

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: 1, € 950,00.
Verslag 2 - 30.06.2015: 2, € 1.157,35
Verslag 4 - 31.12.2015: 3, € 1.879,50
Verslag 5 - 15.04.2016: 3, € 1.927,09

11-08-2022
6

€ 1.927,09

Toelichting

Het betreft hier vorderingen die preferent zijn op appartementsrechten op grond van 138 Waterschapswet (Watersysteemheffing) en 3:286 BW (VvE).

8.5 Aantal concurrente crediteuren

29-01-2019
3

13

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: 3.
Verslag 2 - 30.06.2015: 4.
Verslag 3 - 29.09.2015: 8.
Verslag 4 - 31.12.2015: 11.
Verslag 5 - 15.04.2016: 12.
Verslag 12: 13

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

29-01-2019
3

€ 13.311.546,21

Toelichting

Verslag 1 - 19.03.2015: € 907.419,58
Verslag 2 - 30.06.2015: € 907.527,49
Verslag 3 - 29.09.2015: € 3.855.401,04
Verslag 4 - 31.12.2015: € 3.860.096,57
Verslag 5 - 15.04.2016: € 3.873.649,60
Verslag 12: € 13.311.546,21

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Vermoedelijk zal vereenvoudigd worden afgewikkeld.

11-08-2022
6

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Onderzoek fiscale vordering en andere preferente vorderingen.

11-08-2022
6

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

De curator is niet bekend met lopende procedures.

11-08-2022
6

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

11-08-2022
6

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

11-08-2022
6

9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

11-08-2022
6

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Vanwege de samenhang met andere faillissementen wordt het faillissement voorlopig aangehouden. De inhoudelijke werkzaamheden zijn beperkt.

05-08-2019
4

Vastgoed Zwolle B.V. is onderdeel van de 'Van der Reijd Groep'. Een groep van tientallen failliete en niet failliete rechtspersonen en personenvennootschappen.

11-08-2022
6

Vastgoed Zwolle B.V. en Van der Reijd Beheer B.V. zijn de hoogste failliete vennootschappen in de groep. Van der Reijd Beheer B.V. was met name bestuurder in de onderliggende vennootschappen. Vastgoed Zwolle B.V. was met name de uiteindelijke aandeelhouder.

De afgelopen verslagperiode heeft de curator een uitgebreid plan van aanpak opgesteld en met de rechter-commissaris gedeeld.

Doel van dit plan van aanpak was om de groep van beneden naar boven te liquideren en gaandeweg dat proces de faillissementen (op verschillende niveaus zijn rechtspersonen failliet gegaan) af te wikkelen en op te heffen.

Tot het oorspronkelijke cluster behoorden de volgende faillissementen:

1. De heer J.E. van der Reijd --> Dit faillissement is vereenvoudigd afgewikkeld.

2. Vastgoed Zwolle Propco B.V. --> Dit faillissement is afgewikkeld en opgeheven wegens een gebrek aan baten.
3. Exploitatiemaatschappij Rijssenburgh B.V. --> Dit faillissement is afgewikkeld en opgeheven wegens een gebrek aan baten.
4. Muntschar B.V. --> Dit faillissement is vereenvoudigd afgewikkeld.
5. Van der Reijd Zwolle Makelaars B.V. --> Dit faillissement is afgewikkeld en opgeheven wegens een gebrek aan baten.
6. Exploitatiemaatschappij Veenwijck B.V. --> Dit faillissement is afgewikkeld en opgeheven wegens een gebrek aan baten.
7. N.W. Overijssel Makelaars B.V. --> In dit faillissement hoeven geen werkzaamheden meer plaats te vinden. De curator zal de afwikkeling in gang zetten.
8. Burge Property Holding B.V. --> De afwikkeling van dit faillissement is in gang gezet.
9. Exploitatiemaatschappij Zwollerkerspel --> De afwikkeling van dit faillissement is in gang gezet.
10. Doniawerstal Holding B.V. --> In dit faillissement hoeven geen werkzaamheden meer plaats te vinden. De curator zal de afwikkeling in gang zetten.
11. Van der Reijd Beheer B.V. --> In dit faillissement hoeven geen werkzaamheden meer plaats te vinden. De curator zal de afwikkeling in gang zetten.
12. Exploitatie Maatschappij 'Suolla' B.V. --> In dit faillissement speelt nog 1 kwestie (verkoop aandelen) en moeten nog 2 zaken worden onderzocht. Daarna kan ook dit faillissement worden afgewikkeld.
13. Vastgoed Zwolle B.V. --> Er spelen in dit faillissement zelf geen zaken meer. Dit faillissement kan worden afgewikkeld als de faillissementen van alle onderliggende rechtspersonen zijn afgewikkeld.

De verwachting is dat alle faillissementen van het cluster met uitzondering van die van Exploitatie Maatschappij 'Suolla' B.V. en Vastgoed Zwolle B.V. op relatief korte termijn kunnen worden afgewikkeld. Daarna resteert nog een klein aantal punten die vermoedelijk snel kunnen worden afgerond.

In de afgelopen periode is het grootste gedeelte van het cluster afgewikkeld. Het faillissement van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V. loopt nog, waardoor ook het faillissement van Vastgoed Zwolle B.V. nog niet is afgewikkeld. Verwezen wordt naar het voortgangsverslag in het faillissement van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V.	06-05-2025 7
Het faillissement van Vastgoed Zwolle B.V. kan worden afgewikkeld nadat het faillissement van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V. volledig is afgewikkeld. Daarin resteren nog een aantal punten. Verwezen wordt naar het faillissementsverslag in Exploitatie Maatschappij Suolla B.V.	06-11-2025 8
Het faillissement van Vastgoed Zwolle B.V. kan worden afgewikkeld nadat het faillissement van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V. volledig is afgewikkeld. Daarin resteert nog een aantal punten. Verwezen wordt naar het faillissementsverslag van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V.	14-07-2026 9
Het faillissement van Vastgoed Zwolle B.V. kan worden afgewikkeld nadat het faillissement van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V. volledig is afgewikkeld. Daarin resteert nog een aantal punten. Verwezen wordt naar het faillissementsverslag van Exploitatie Maatschappij Suolla B.V. Daarnaast wacht de curator de reactie van de KvK omtrent de ontbinding van de twee gelieerde vennootschappen af.	**14-10-2026** **10**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Verslag 1 - 19.03.2015: Nog niet bekend.	29-01-2019 3
Nog niet bekend.	05-08-2019 4
Nog niet bekend.	14-07-2026 9
Nog niet bekend.	**14-10-2026** **10**

10.3 Indiening volgend verslag

14-1-2027	**14-10-2026** **10**

10.4 Werkzaamheden overig

Bijwerken plan van aanpak. Opstellen (financieel) verslag.	11-08-2022 6
Opstellen (financieel) verslag.	06-05-2025 7
Opstellen (financieel) verslag.	06-11-2025 8
Opstellen/bijwerken financieel verslag.	14-07-2026 9
Opstellen/bijwerken financieel verslag.	**14-10-2026** **10**

Bijlagen

Bijlagen