

**FAILLISEMENTSVERSLAG EX ART 73a Fw.
In de Modulus-Faillissementen**

Verslagnummer: 3

Datum: 22 mei 2017

Gegevens onderneming

: **Modulus Vastgoedondernemingen B.V.** ("MVGO"), haar moeder/holdingvennootschap (Modulus Beheer B.V.) en haar (klein)dochterondernemingen:

- 1 Modulus Beheer B.V. F16.138
- 2 Modulus Vastgoedondernemingen B.V. ("MVGO"). F15.640
- 3 Modulus Projectontwikkeling B.V. F15.649
- 4 Modulus Spanje B.V. F15.651
- 5 Modulus Wassenaar B.V. F15.654
- 6 Modulus Dordrecht B.V. F15.650
- 7 Modulus Nibbeland B.V. F15.653
- 8 Modulus Oranjepark B.V. F15.690
- 9 Modulus Ruyven B.V. F15.656
- 10 Modulus Pyramidetoren B.V. F15.652
- 11 Lindus Groep B.V. F15.693
- 12 Modulus van Stolkpark B.V. F15.659
- 13 Modulus Leiden B.V. F15.665
- 14 Modulus Hoogeveen B.V. F15.660
- 15 Modulus Merselo B.V. F15.664
- 16 Modulus Zwitserland B.V. F15.667
- 17 Modulus Projectontwikkeling II B.V. F15.670
- 18 Modulus Venray B.V. F15.674
- 19 Modulus Pijnacker B.V. F15.678
- 20 Modulus Tulpstraat B.V. F15.655
- 21 Modulus Projectontwikkeling 1V B.V. F15.687
- 22 Modulus Projectontwikkeling V B.V. F15.686
- 23 Modulus Plaspoelpolder B.V. F15.657
- 24 Modulus Hoornwijck B.V. F15.658
- 25 Modupel Vastgoed B.V. F15.679
- 26 Modulus Monumenten B.V. F15.688
- 27 Modulus Bedrijfsruimten B.V. F15.662
- 28 Modulus Kantoren B.V. F15.666
- 29 Modulus Woningen B.V. F15.663
- 30 Modulus Vastgoed Den Haag B.V. F15.669
- 31 Modulus Vastgoed Den Haag II B.V. F15.685
- 32 Modulus Hardenburch B.V. F15.689
- 33 Modulus Capelle B.V. F15.668
- 34 Modulus Vastgoed II B.V. F15.671
- 35 Modulus Vastgoed III B.V. F15.673



UDINK SCHEPEL ADVOCATEN

2

36 Modulus Vastgoed IV B.V. F15.675
37 Modules Vastgoed B.V. F15.661
38 Modulus Real Estate International B.V. F15.680
39 Modulus USA B.V. F15.672
40 Modulus Vormgeving B.V. F15.677
41 Modulus Onderhoud B.V. F15.681
42 Modulus Participaties B.V. F15.676
43 Modulus Projectontwikkeling Den Haag B.V. F15.682
44 Modulus Sloten B.V. F15.683
45 Modulus Lelystad B.V. F15.684
46 Modulus Plaspoelpolder II B.V. F15.691 (voorheen surseance)
47 Modupel Holding B.V. F15.692 (voorheen surseance)
48 Modulus Gespo B.V. F13.529
49 Modulus Hilversum B.V. F16.294

Faillissementsnummer (<u>centraal</u>)	: F 09-15-640 Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	: 17 november 2015, na intrekking voorlopige surseance van betaling
Curator	: mr M.C. Udink (voorheen met mw mr W.S.T. Joha)
Rechter-commissaris	: mr W.J. Don (voorheen mr J.A. van Dorp).
Activiteiten onderneming	: Vastgoedontwikkelaar, belegger in vastgoedobjecten.
Omzetgegevens	: € 3.8 mio over 2014
Personeel, gemiddeld aantal	: 5 in 2015
Saldo einde verslagperiode	: Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04 : Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 6.456,09 : Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19 : Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73 : Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 778.523,94 : Modulus Gespo B.V.: € 172.599,95
Verslagperiode	: 1 mei 2016 – 22 mei 2017
Bestede uren in verslagperiode	: Faillissement: 1.185:60 uur : TKB: 40:60 uur
Bestede uren – totaal	: Surseance: 22:06 uur : Faillissement: 2.391:60 uur : TKB: 59:10 uur



Opmerkingen vooraf:

1. Gelet op de verbondenheid tussen de diverse Modulus-vennootschappen is er voor gekozen om één openbaar faillissementsverslag te schrijven, waarbij – indien nodig – zoveel mogelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende vennootschappen. Een aantal (13) van de Modulus-vennootschappen is (nog) niet failliet. *Modulus Gespo is al in 2013 failliet verklaard en voor de verslaglegging 2013-2014 wordt verwezen naar de enkelvoudige verslagen uit die periode. Vanaf 2015 wordt de verslaglegging Modulus Gespo in dit verslag opgenomen. De afgelopen verslagperiode werd ook Modulus Hilversum failliet verklaard op aanvraag van een handelscrediteur.*
2. De Modulus-vennootschappen vormen één groep en kunnen worden gezien als een concern, centraal geleid en centraal gefinancierd. Er bestonden diverse bancaire hoofdelijkheden (o.a Rabo, FGH, Deutsche Bank, Propertize, Syntrus) en er was sprake van één grote fiscale eenheid Vpb (en 2 kleinere) en enkele min of meer centrale fiscale eenheden BTW.
3. Het is nog onzeker of geconsolideerd voor alle vennootschappen gezamenlijk zal/kan worden afgewikkeld of dat (misschien op onderdelen) een enkelvoudige afwikkeling aan de orde zal komen. Dit hangt vanzelfsprekend samen met de diverse enkelvoudige passiefzijdes van de vennootschappen, maar ook met de grote restantschulden aan de banken (> 200 mio) en de aanzienlijke (> 10 mio) intra concernlijke vorderingen. *De resterende bancaire hoofdelijkheden en de daaruit voortgevloeide onderlinge regres posities nopen waarschijnlijk tot een geconsolideerde afwikkeling. Het uitgangspunt zou waarschijnlijk moeten zijn: daar waar enkelvoudige afwikkeling mogelijk is moet daarvoor worden gekozen. Daar waar dit feitelijk onmogelijk is (door toerekeningscomplicaties) is een gezamenlijke afwikkeling waarschijnlijk onvermijdelijk. Zie ook opmerking vooraf bij punt 8.1*
4. Er is voor gekozen om bij deze verslaglegging zoveel mogelijk een doorlopende tekst te vervaardigen zodat het eindverslag als één geheel gelezen kan worden. Nieuwe onderdelen zullen dan in het volgende verslag cursief worden weergegeven. Weglaten zijn evenwel niet meer te zien. *Soms is voor een beter begrip de tekst in de verleden tijd gezet. Daarvoor blijft derhalve raadpleging van voorgaande verslagen noodzakelijk. Voorts wordt erop gewezen dat de verslagen de stand op dat moment weergeven en niet vaststaat dat de daarin opgenomen indrukken of weergaves ongewijzigd blijven.*
5. *In dit verslag zijn ook de gegevens opgenomen van de niet failliete deelnemingen van het Modulus concern. Ter bescherming van de belangen van derden is er voor gekozen in meer algemene termen verslag te doen van de verrichtingen door de boedel. Het gaat om 13 vennootschappen met eigen activiteiten (zie verder punt 3.12 "overige activa" van dit verslag)*
6. *Dit verslag bevat tevens de verslaglegging van de periode tot de verkoop van het laatste vastgoed (de zgn "doorwerk-periode") waarin de boedel – naast de verkoop inspanningen – het beheer had over het resterende vastgoed en dien ten gevolge –zonder de Modulus staf- tot taak had alle verhuur activiteiten op zich te nemen. Met alle zorgen van dien, bijvoorbeeld ook mbt het (groot- en klein) onderhouden de incasso discussies met de huurders cq gebruikers. Anekdotisch is dat de boedel door de politie (en de nutsleveranciers) werd aangesproken op een illegale wietplantage in Rijswijk.*
7. *Dit verslag bevat tevens enkele verwijzingen naar zeer uitvoerig en periodiek overleg met de fiscus (Ontvanger, Inspecties en opsporingsdiensten). Het Modulus concern was in de voorgaande jaren een grote speler met een uitgebreid netwerk aan activiteiten en vele transacties. Al eerder gaf ook de boedel al aan enkele transacties in onderzoek te hebben (zie punt 7.6). De samenwerking tussen de fiscus en de boedel kenmerkt zich door transparantie en de bereidheid om daar waar nodig gezamenlijk op te trekken. Terzake van de kosten en opbrengsten zijn, met goedkeuring van de Rechter Commissaris, afspraken gemaakt. Mogelijk is een nader onderzoek naar de aansprakelijkheid van het bestuur in dat kader toch niet te vermijden (zie verder punt 1.7 en 7.5 van dit verslag).*



8. *In deze verslag periode is tevens een begin gemaakt met de diverse onderzoeken en is ook het resterende vastgoed (Rijswijk, Venray en Utrecht) verkocht en is de eerste transactie (Hardenburgh transactie, zie punt 3.1 van dit verslag) verder afgewikkeld met oa een nadere vaststellingsovereenkomst eind December 2016. In het 4^{de} kwartaal 2016 is een verder onderzoek uitgevoerd naar de digitaal veiliggestelde administratie van het Modulus concern. De uitkomst daarvan was aanleiding voor vervolg onderzoek oa naar de eerder al geïdentificeerde (mogelijk) verdachte transacties (zie oa punt 1.7 slot). Overigens is het aantal transacties waar achteraf vragen bij gesteld kan worden klein ten opzichte van het aantal transacties dat zich in de afgelopen 15 jaar (waarvan een groot gedeelte na 2008 toen de crisis intrad) heeft voltrokken.*

1. Inventarisatie

1.1. Directie en organisatie

1.1.1 (Weergave Modulus-concern):

Het Modulus-concern bestond uit 65 vennootschappen (waaronder deelnemingen) waarvan er 48 in staat van faillissement verkeren. De centrale vennootschap van waaruit het concern werd geleid is Modulus Vastgoedondernemingen ("MVGO"). Modulus Beheer was het vehikel waarmee de directeuren eigenaren (zie punt 1.1.5) hun belang hielden. Modulus Beheer is tevens de topvennootschap van de grote fiscale eenheid Vpb (zie punt 8.2). Het organogram van het concern – op faillissementsdatum – wordt weergegeven in bijlage 1.

Begin 2017 zijn twee tot dan onbekende vennootschappen boven water gekomen die niet in het laatste organogram waren opgenomen. Het betreft Modulus Rijswijk BV en Modulus Zwitserland S.A. (of GmbH). De historische informatie uit de KvK is onderwerp van nader onderzoek. De jaarverslagen en jaarrekeningen konden nog niet worden achterhaald. Mogelijk zijn de vennootschappen altijd ongebruikt gebleven of is sprake van naamswijzigingen of verkoop in het verre verleden.

1.1.2 (Aard van de onderneming):

Modulus was in de afgelopen 15 jaren een bekende projectontwikkelaar die landelijk en ook internationaal functioneerde. Modulus richtte zich op de ontwikkeling van woningen, bedrijfsmatig vastgoed en multifunctionele projecten. Een tweede, even belangrijke kernactiviteit, is het opbouwen en beheren van een rendabele vastgoedbeleggingsportefeuille geweest. Modulus was in die jaren een interessante projectontwikkelaar voor partners, mede door de onafhankelijkheid, de slagvaardigheid en de creativiteit. Er was sprake van hoogwaardig vastgoed, dat paste in de omgeving en aansloot op de vraag in de markt. Modulus had een reputatie en de beide eigenaren waren (bijna) BN'ers en werden vermeld in het zakenblad Quote.

1.1.3 (Bancaire hoofdelijkheden):

Op het hoogtepunt in de markt (dus vóór de kredietcrisis van 2008) was Modulus gefinancierd voor >€ 500 mio en mocht men erop rekenen dat het vastgoed meer waard was dan deze financiering. Er was sprake van een tiental aanzienlijke bancaire financieringen onder hoofdelijkheid. Deze hoofdelijke financieringen illustreren de onderlinge verbondenheid (op grote onderdelen) van het concern. De bancaire hoofdelijkheden (voor zover die tot op heden werden ingediend door de betreffende banken/financiers) worden weergegeven in bijlage 2 A t/m D. (zie punt 5 e.a. hierna). De verwachting is dat de komende verslagperiode ook door de resterende financiers vorderingen zullen worden ingediend.

De restantvorderingen van de banken zijn onderstaand weergegeven. Opvallend is dat nog niet alle banken hun restant vordering (dwz na uitwinning van zekerheden) ter verificatie hebben aangemeld. Dit ligt waarschijnlijk aan het lange tijdsverloop tussen het intreden van de vastgoedcrisis (2008) en de

direct daarop gevolgde uitwinning van zekerheden (m.u.v. Syntrus en Propertize, die pas later volgden). Zie punt 5.1 voor een overzicht van de huidige stand van zaken.

1.1.4 (Fiscale eenheden):

Modulus Beheer (zie 1.1.1) vormt de topvennootschap van de *belangrijkste* fiscale eenheid Vpb en daarin is in de loop der jaren een zeer aanzienlijk fiscaal compensabel verlies opgebouwd door de verliezen bij de onderliggende vennootschappen. De fiscale eenheid Vpb was vrijwel allesomvattend. De fiscale eenheden BTW werden op onderdelen gehanteerd. Weergave van de fiscale eenheden (voor de VPB) is opgenomen in bijlage 3.

De onderliggende failliete vennootschappen hebben in 2016 – toen Beheer nog niet failliet was – een vordering (van opgeteld ca 160 mio) bij Beheer ingediend ten belope van hun bijdrage aan het compensabele verlies waar Beheer recht op heeft gekregen (zie ook punt 8.2). Het ging er daarbij om te voorkomen dat de aandeelhouders van Beheer deze vennootschap zouden verkopen aan derden voor de waarde van dit compensabel verlies, zonder dat de boedel of de fiscus daar vat op zou hebben. Beheer is daarop gefailleerd.

1.1.5 (Concernleiding):

De concernleiding was in de periode van 11 november 2002 tot 7 december 2009 in handen van Ingvar Roozenbeek en Bas Lubbers (de eigenaren), in de periode van 7 december 2009 tot 6 mei 2013 in handen van Dick Boers (afkomstig van Volker Wessels) en daarna tot faillissement weer in handen van Roozenbeek en Lubbers. De wisseling van de wacht (waarbij Boers aantrad) hangt samen met het wereldwijd intreden van de krediet- en de daaropvolgende vastgoedcrisis en de daaruit voortvloeiende executietrajecten van de banken (met name Rabo en FGH; zie hieronder punt 1.7.). Boers heeft erop toegezien dat deze uitwinningstrajecten min of meer regulier hebben kunnen verlopen. Toen duidelijk werd dat de liquiditeit dermate krap werd dat het risico van een crediteurensselectie zal optreden is Boers afgetreden en zijn Roozenbeek en Lubbers weer als (indirecte) statutaire directie gaan functioneren.

Niet te vermijden is dat de onderzoeken naar het gevoerde beleid en het uitgevoerde bestuur tevens de periode Boers (09-13) omvat. Een deel van de geïdentificeerde “verdachte transacties” vond immers in deze periode plaats (zie ook punt 7.5 van dit verslag).

1.1.6 (Rise and fall van Modulus):

Van eind jaren '90 tot 2008 is Modulus in rap tempo en succesvol gegroeid. Bij het intreden van de krediet- en de vastgoedcrisis was dat over. Daarop hebben de banken uiteindelijk besloten tot uitwinning van zekerheden. Dit geldt met name voor FGH (Rabo). Andere financiers bleven zitten. Met name Syntrus en Propertize. Vrijwel de gehele portefeuille stond toen reeds “onder water”. Voor die delen die niet voor faillissement zijn geëxecuteerd is een mottenballen-variant “gecreëerd” waarbij de bezittingen zoveel mogelijk – in ruil voor de huurinkomsten – in stand bleven. Mondjesmaat werden onderdelen verkocht (zie verder punt 5 hieronder). Uiteindelijk bleek ook de mottenballen-variant niet houdbaar (zie punt 1.7 oorzaak faillissement).

1.2. / 1.3. Winst en verlies / balanstotaal / financiële kerncijfers

Door de aard van de ondernemingsactiviteiten van de Modulus-groep zeggen begrippen als balanstotaal, winst/verlies, etc. eigenlijk niet veel. Het gaat immers om een projectontwikkelaar met – bij afronding van het project – gerealiseerde winst of verliezen. Dat vergt een langere adem en gaat schoksgewijs. De met de realisatie van de projecten samenhangende ontwikkelings- en loonkosten zijn in beginsel niet illustratief voor de tussenliggende rendementen. Bovendien is het zo dat de bedrijfsactiviteiten van de Modulus-groep eigenlijk al geruime tijd stil liggen (op het

beheer van het huidige vastgoed na). Dit geldt zowel voor de periode 2008 – 2011 waarin een aantal banken zekerheden heeft geëxecuteerd (zie punt 1.1.1) als voor de periode daarna (2011-2015) waarbij alles eigenlijk in de mottenballen is gezet en er sprake was van een slow motion-ontwikkeling, bedoeld om te kijken welke mogelijkheden er in de toekomst nog zouden ontstaan.

Hieronder volgt een overzicht van hoe de kerncijfers zich in de periode 2010 – 2015 hebben ontwikkeld:

- Omzet 2010 ca. € 2 mio
- Omzet 2014 ca. € 3.8 mio
- Verlies 2010 ca. € 90 mio
- Verlies 2014 ca. € 15 mio

In totaal is in deze jaren ca. € 250 mio verlies geleden.

- Balanstotaal 2010 ca. € 99 mio
- Balanstotaal 2014 ca. € 38 mio

*Deze cijfers zijn de kerncijfers op het centrale niveau van Modulus Beheer. Op dit niveau bestaat een geconsolideerd beeld, hoewel alle jaarrekeningen enkelvoudig werden gedeponeerd. Voor een beter begrip van bovenstaande cijfers wordt in herinnering geroepen dat vanaf 2008 sprake was van een wereldwijde kredietcrisis die meteen gevolgd is door een vastgoedcrisis. Voorts wordt erop gewezen dat in de periode 2010-2015 de onbetaalde schuldenlast is opgelopen naar *als tussenstand ca. € 300 mio*. Daarvan bestaat een groot gedeelte uit de restantvorderingen van de banken.

1.4. Lopende procedures

Voor het faillissement van de Modulus-groep was het faillissement van Modulus Gespo al uitgesproken (in 2014).

Op faillissementsdatum liepen een aantal fiscale procedures, met name bij Modulus Van Stolkpark B.V. (in één van die procedures is, in het kader van de rechtsvorming *en in overleg met de fiscus* – door de boedel voortgezet en is afgewikkeld; zie verder punt 8.2). *De fiscale procedure inzake Modulus van Stolkpark is afgerond met een vonnis. De rechtbank heeft failliet in het ongelijk gesteld en geconstateerd dat de fiscus terecht een beschikking heeft afgegeven. Deze uitspraak kan tevens van betekenis zijn bij het lopende onderzoek naar een van de “verdachte transacties” in het kader van de afwikkeling van de BTW (het betrof nieuwbouw).*

Voor faillissement liep reeds de executie van de locatie Hilversum (Modulus Hilversum B.V.) geëntameerd door Propertize en voor faillissement zijn – met het oog op een min of meer geautomatiseerde overdracht – twee vormeringen ingeschreven door kopers van panden (Modulus Hardenburch c.q. Schiphol Rijk en Modulus Pijnacker) (zie hierover o.a. punt 5 met betrekking tot de positie van Propertize). *Beide vormeringen hebben voor de nodige complicaties gezorgd bij de afwikkeling. Beide vormeringen zijn (grotendeels onsuccesvol) bestreden door de boedel na het intreden van het faillissement. Beiden transacties konden daarop wel tegen een beter resultaat voor de boedel worden afgerond doordat aanvullende boedelbijdragen konden worden overeengekomen..*

In 2017 bleek er ook nog een bij de curator niet gemelde procedure te lopen bij het gerechtshof tussen de gemeente Rijswijk en enkele van de Modulus vennootschappen. In eerste aanleg is Modulus



Projectontwikkeling veroordeeld tot betaling van ca. 4 mio uit hoofde van wanprestatie. De gemeente Rijswijk meende evenwel dat de besturende vennootschappen en tevens de bestuurders in privé en hun persoonlijke holdingvennootschappen aansprakelijk waren. Daarin is de rechtbank niet meegegaan. Om die reden is de gemeente in beroep gegaan. De procedure (in hoger beroep) is voor wat betreft de failliete vennootschappen geschorst ex art 29 Fw. Tussen de niet failliete procespartijen is doorgeprocedeerd. In die procedure is inmiddels arrest gewezen en is (mede-) aansprakelijkheid van de niet faillieten partijen is afgewezen. .

1.5. Verzekeringen

Alle bij de curator bekende verzekeringen ter zake van de registergoederen zijn (vaak in overleg en op kosten van de hypotheekhouder) door de boedel voortgezet. Ook de wettelijke aansprakelijkheidspolis is voortgezet. Overige verzekeringen zijn per faillissementsdatum opgezegd. Daar waar de boedel de lopende huurinkomsten ontvangt, draagt de boedel ook de premielasten. Daar waar de huurinkomsten afwezig zijn (leegstand of antikraak) c.q. ontoereikend, draagt de betreffende hypotheekhouder de premielasten.

Inmiddels zijn alle (verzekerbare) registergoederen door de boedel verkocht na het afronden van transactie 2 (December 2016) . De verzekeringen zijn dan ook allemaal beëindigd. Premierestitutie is niet te verwachten en zou ten goede moeten komen aan de voorfinancierende bank.. De aanspraken uit hoofde van de nog lopende polis zijn aan de koper overgedragen. Bij de boedel bekende calamiteiten hebben zich evenwel niet voorgedaan.

1.6. Huur

Volgens opgave van de directie is geen van de failliete Modulus-vennootschappen huurder. Wel liepen er vanzelfsprekend diverse huurovereenkomsten waarbij een Modulus-vennootschap verhuurder was. Ook was sprake van zgn antikraakovereenkomsten. Huurpenningen waren voor faillissement verpand aan de hypotheekhouders. De looptijden van de diverse verhuurovereenkomsten varieerden, mede doordat deze afhankelijker waren van de snelheid waarmee locaties kunnen worden ontwikkeld. Er werden veelal servicekosten in rekening gebracht, maar na faillissementsdatum kon de service vaak niet volledig worden verleend en is veelal sprake geweest van verrekening. Ook het onderhoud liep na faillissementsdatum niet altijd op de reguliere manier. Op ad hoc basis werden verrekeningen toegestaan.

De boedel heeft (zie opmerking vooraf 6) het beheer van de vastgoed portefeuille na faillissementsdatum op zich genomen. Inclusief onderhoud, nutsaansluitingen, bankgaranties, incasso etc. De boedel huurders (zie punt 4.1 en punt 6.2 van dit verslag) zorgden voor veelsoortige problemen. Zowel gedurende de doorwerk periode als in het kader van de overdracht voor transactie 2 (December 2016).

1.7. Aanleiding en oorzaak faillissement

(zie ook punt 1.1.6 en slot van 1.2/1.3) Het is onomstreden dat de wereldwijde kredietcrisis met de daaropvolgende vastgoedcrisis in Nederland een belangrijke oorzaak voor het faillissement is. Dit sluit evenwel niet uit dat er ook andere belangrijke oorzaken zijn. Toch is de bewegingsruimte voor een directie met een zodanige allesomvattende wereldwijde crisis natuurlijk gering. Alle locaties stonden "onder water" en een groot deel van de locaties werd voor faillissement (zie punt 1.1.6) uitgewonnen. In de daaropvolgende mottenballen-periode werd de formatie sterk gereduceerd en was sprake van een zogenaamde "skeleton-formation" waarbij alleen de hoogst noodzakelijke werknemers in dienst bleven om de hoogst noodzakelijke beheerderswerkzaamheden te verrichten. Onder punt 1.1.5 is aangegeven welke personen in welke periode leiding gaven aan de Modulus-groep.

Onderzocht wordt wat uiteindelijk de precieze aanleidingen zijn voor een faillissement. Vaststaat (zie punt 1.1.5) dat op enig ogenblik een situatie ontstond waarbij crediteurensselectie (de één boven de ander voorrang geven) onvermijdelijk werd. Ook is sprake van het gedurende een aantal jaren aan de man proberen te brengen van de portefeuille en het onderbrengen daarvan bij buitenlandse investeerders. Daar wordt een ontwikkelingsportefeuille niet aantrekkelijker van. De directie heeft met diverse stakeholders (financiële instellingen) voortdurend contact gehouden over de mogelijkheid van een (buitenlandse) investering, in combinatie met een aanzienlijke fiscale compensabiliteit (zie punt 1.1.4). Deze kruik ging zolang te water tot die barstte. Op enig ogenblik was het geloof bij de diverse stakeholders (en geïnteresseerden) in een goede uitkomst verdwenen. Daarmee viel het doek voor de mottenballen-variant en zijn o.a. Syntrus en Propertize alsnog overgegaan tot het aankondigen van een faillissementsaanvraag van MVGO. Daarop heeft de directie besloten een surseance aan te vragen. De bewindvoerders hebben vrijwel direct daaropvolgend om intrekking van de surseance gevraagd en is het faillissement van de vennootschappen daaropvolgend uitgesproken. Een perspectief voor crediteuren voor volledige voldoening in surseance ontbrak.

Een voor 2008 door Rabo verkochte renteswap heeft mogelijk grote nadelige effecten gehad en kan in ieder geval worden gezien als de aanleiding voor *het sterk verslechteren van de liquiditeit en daarmee voor het inzetten van het executietraject vanaf 2010*. De met de swap verbonden kosten waren niet meer op te brengen in combinatie met de lopende operationele kosten. Onderzocht wordt of Rabo daarbij haar zorgplicht jegens de Modulus-groep in acht genomen heeft. Naar het oordeel van de directie was de toenmalige jaarlijkse huurstroom (na intreden van de wereldwijde crisis) *nog steeds* ca. € 10 mio en daarmee zou men het naar het oordeel van de directie het nog 10 jaar hebben kunnen volhouden. *Met uitzondering van de Rabo renteswap*. De directie heeft meegedeeld dat de renteswap op initiatief van Rabo is aangeschaft. De provisie alleen zou al € 1.5 mio hebben bedragen. Er zou sprake zijn van een swap van ca. € 10 mio die een liquiditeitsdrain van ca. € 24 mio zou hebben betekend. De opgetreden liquiditeitskrapte (de kosten van de renteswaps zouden de liquiditeit zelfs hebben "vernietigd") is de rechtstreekse aanleiding voor het – later ingezette – executietraject van FGH/Rabo. De swap zou bovendien zonder definitieve toestemming zijn ingevoerd en het Rabo/FGH-krediet zou rauwelijks en met inachtneming van een onhaalbare termijn zijn opgezegd (zie verder voor de restantpositie van Rabo punt 5). Door de directie is tevens opgemerkt dat Rabo bij alle saneringsgesprekken met de banken zat en zich afwijkend heeft opgesteld. Daarmee was een zorgvuldig proces als door de andere banken en het Modulus-concern beoogd niet goed meer mogelijk. Deze houding en de renteswap vormen een onderdeel van de oorzaak en aanleiding van het faillissement, althans naar het oordeel van de directie. Diepgaand onderzoek zal ter zake nog plaatsvinden. Vaststaat dat de overige financiers hebben geprobeerd met mottenballen-variant de crisis te overleven ("wait out period").

Uiteindelijk bleek de situatie financieel niet meer houdbaar en is in juni 2013 – als eerste – het Modulus Gespo-faillissement uitgesproken en eind 2015 volgde MVGO en alle andere (klein)dochters van MVGO, terwijl Modulus Beheer begin 2016 failliet is verklaard (op verzoek van Propertize).

De inmiddels ingezette onderzoeken tonen tevens aan dat verder onderzoek naar een aantal specifieke transacties (de zgn "verdachte transacties") noodzakelijk is. Juist deze transacties kunnen –ook op zichzelf bezien– een oorzaak zijn van het faillissement. Het gaat dan om daaruit voortvloeiende negatieve effecten, zoals het weglekken van de voor continuïteit noodzakelijke liquiditeiten of het wegvallen van het voor succesvol ondernemen vereiste en veronderstelde vertrouwen bij de fiscus en resterende de banken; zie oa opmerkingen vooraf 8.

Als mogelijk belangrijke oorzaken voor het faillissement worden aangewezen (i) de vastgoed crisis, (ii) de Rabo renteswap en (iii) een/de verdachte transactie(s) . (zie verder punt 7.5 van dit verslag)

2. Personeel

2.1./2.2./2.3 Aantal ten tijde van faillissement / aantal in jaar voor faillissement / datum ontslagaanzegging

Een vastgoedontwikkelaar/belegger heeft nooit een grote formatie aan mensen. Na het intreden van de wereldwijde crisis is de formatie afgeslankt, maar niet heel rigoureuus. De "wait out period" ("mottenballen-periode") na het ingetreden crisis heeft jaren geduurd (van eind 2008 tot 2016) en gedurende deze periode bestond de formatie uit ca. vijf personen. Diezelfde formatie werd op faillissementsdatum aangetroffen. Alle werknemers zijn op die datum ontslagen. Gedurende de opzegtermijn is men blijven ondersteunen om de curatoren in staat te stellen het beheer van de portefeuille (met name de relatie met de huurders en nutsvoorzieningen) over te nemen.

Werkzaamheden (verricht)

Alle ontslagbrieven zijn direct na faillissementsdatum verstuurd. Het UWV is op de kantoorlocatie geweest en heeft geassisteerd bij het invullen van de formulieren.

Werkzaamheden (nog te verrichten)

Nagegaan is of er een pensioenachterstand heeft bestaan en of deze tijdig is gemeld bij het pensioenfonds. Er zijn in de periode 2013 – 2015 een aantal werknemers afgevoerd. Nagegaan moet worden of de ontslag-/transitievergoedingen zijn voldaan of niet.

Het pensioenfonds heeft uiteindelijk haar vordering ingediend. Ook is aangegeven dat de achterstand niet tijdig door de directie bij het fonds is gemeld. Tussen de fiscus en het fonds heeft terzake geen overleg plaatsgevonden bij het (tijdig) melden van de betalingsonmacht bij de fiscus . Bezien moet derhalve worden of de premie achterstand wegens bestuurdersaansprakelijkheid bij de directie kan worden verhaald. Daarover zal nog overleg met het SFV plaatsvinden. Het betreft geen groot bedrag (er waren weinig werknemers).

3. Activa

Onroerende zaken

3.1. Beschrijving onroerende zaken / executie versus marktperspectieven

Het Modulus-concern had in de periode voor de crisis een vastgoedportefeuille voor enig honderden miljoenen en met een potentie van ver boven de € 500 mio. *Er zijn waarderingen gevonden van boven de 1 mrd aan realisatie opbrengsten.* Dat beeld is door de kredietcrisis in de wereld bij de vastgoedcrisis vanzelfsprekend substantieel veranderd. *Er was sprake van een landelijke dekking m.u.v. de 2 noordelijkste provincies en er waren internationale bezittingen in Zwitserland, Spanje , Canada e.a.*

Uiteindelijk zijn er 49 vennootschappen failliet gegaan, waarvan er bij 8 vastgoed op de balans stond. Het betreft – verspreid over diverse vennootschappen – locaties te Rijswijk, Utrecht, Schiphol-Rijk/ Hoofddorp, Pijnacker en gronden in Wateringen en Venray. In 2016 resteerden nog drie hypothecaire financiers (Deutsche Bank, Propertize en Syntrus). *Alle andere financiers hadden hun zekerheden al uitgewonnen.*

Ook bevond zich nog vastgoed in niet-failliete vennootschappen, grotendeels onder hypotheek (Hilversum , Zeist en Breda). *Zie verder punt 3.12 Andere Activa.*



Vanaf eind 2015 tot eind 2016 is de boedel bezig geweest met het verkopen van het onroerend goed. In die periode is met 10tallen gegadigden gesproken. Men was variërend geïnteresseerd in een enkel gebouw, een pakket gebouwen of locaties of een totaal deal. Het gaat hierbij om grote complexen (Utrecht bijv 15000 m2) en series aaneengesloten industriële gebouwen (bijv in Rijswijk). Ook waren er gronden of grondposities (opties / kooprechten), zoals bijv in Wateringen, Venray, Meerselo en Wassenaar. Kortom, een portefeuille behorend bij een grote project ontwikkelaar. Het betrof ca 50 registergoederen en locaties met een gezamenlijke ontwikkelingswaarde (voor investeringen en voor aanvang van de crisis) van ca 500mio. In de periode medio 2015 – eind 2016 hebben zich voor de resterende bezittingen van het Modulus concern honderden gegadigden gemeld. Daaruit blijkt wel (i) dat de markt weer aantrok en (ii) de Modulus locaties aantrekkelijk gekozen waren en potentie hadden. De crisis was aan haar einde en de markt trok weer aan. Er gloorden weer marktkansen.

Alle goederen waren verhypothekend en stonden al geruime tijd onder water. Voor de boedel was het derhalve zaak om –door eigen inspanningen- een zo hoog mogelijke opbrengst te creëren (anders dreigde een opbrengst van “slechts” de met de banken afgesproken separatisten-regeling. Dat zou neerkomen op een bedrag van max. 200k bij de –bij aanvang bestaande- waarderingen). De boedel liep in het begin achter de feiten aan omdat de directie en de banken al geruime tijd (eigenlijk al de gehele mottenballen periode, dus vanaf 2010) bezig waren om de portefeuille te slijten. Dit is de reden van de eerder beschreven zgn “vormeringen”, waarbij de voorgenomen levering aan een koper al kadastraal is ingeschreven (zie ook punt 1.4 van dit verslag). Men wilde voorkomen dat een tussentijds faillissement (en dus een curator) nog roet in het eten zou gooien. De voor faillissement afgesproken deal zou sowieso moeten doorgaan. De boedel heeft daar dan in beginsel geen invloed op en de bank kan het daarheen leiden dat –als dan niet via een publieke executie- de bedoelde koper voor de bedoelde prijs het registergoed verwerft.

Voor de boedel was het zaak te bezien of deze eerder afgesproken prijs ook de juiste prijs is. In dit geval heeft dit tot langdurige en conflictueuze gesprekken geleid. De boedel heeft ter ondersteuning en met instemming van de RC, gebruikt gemaakt van een vastgoed- en ontwikkelingsspecialist. Daarbij werd steeds gekeken naar de vraag of de eerder afgesproken prijzen niet –al dan niet inmiddels- toch te laag waren. Een rol speelden daarbij de in het betreffende project al gemaakte ontwikkelingskosten (die soms geactiveerd waren –afhankelijk van de betreffende vennootschap), de locatie en de inmiddels gewijzigde (verbeterde) markt. Ook de boedel taxaties (executie waarde en onderhandse waarde) speelden vanzelfsprekend een rol. De hele portefeuille is in opdracht van de curator nogmaals getaxeerd. Ook voor faillissement was de gehele portefeuille al getaxeerd door DTZ en was een veilingscenario voor het geheel uitgewerkt. De boedel heeft diverse gesprekken met DTZ gevoerd en uiteindelijk heeft DTZ samen met de boedel adviseur met name naar de locatie Utrecht (12 gegadigden en 15000m2) gekeken en de marktkansen geïnventariseerd.

Er was sprake van 2 kadastraal ingeschreven vormeringen: (i) die van de Hardenburgh transactie (Hoofddorp/Schiphol-Rijk) en (ii) de afspraken rond het Project Pijnacker.

ad (i): De Hardenburgh cq Hoofddorp/Schiphol-Rijk transactie: de boedel heeft de beoogde koper vrijwel direct laten weten niet in te stemmen met de koopovereenkomst zoals die er lag. De boedel baseerde zich daarbij op de naar het oordeel van de boedel te lage koopprijs en het mogelijke misbruik van de algemene volmacht zoals deze door de directie aan Propertize gegeven was. Bovendien bleek dat bij deze overeenkomst een opstalrecht cq een toegangspceel over het hoofd was gezien door partijen bij het sluiten van de koopovereenkomst voor faillissement. Daardoor had de vormering ook geen effect voor wat betreft het opstalrecht. De koper heeft er voor gekozen levering in Kort Geding af te dwingen. Uiteindelijk is als schikking een extra vergoeding voor de boedel overeengekomen. De



zitting heeft evenwel plaatsgevonden om een uitspraak te verkrijgen over het conflict tussen de vormerkung en de –door de curator mbt de prijs- ingeroepen pauliana. Een daarop volgende bemiddelingspoging bij de RC heeft geen uitkomst geboden. Uiteindelijk hebben partijen afgezien van het vragen van een vonnis en kon deze transactie alsnog in faillissement –tegen een verbeterde opbrengst voor de boedel- doorgang vinden. Daarin is toen ook het opstalrecht betrokken.

ad (ii) : de Pijnacker situatie: ook hier was sprake van een voor faillissement door Propertize krachtens de algemene volmacht afgesproken koopprijs met inschrijving van de koopovereenkomst in het kadaster. Na faillissementsdatum zijn er bij de boedel spontaan toch nog aanvullende biedingen binnengekomen, waarvan er 2 aanzienlijk hoger waren. Ook is met de beoogde koper gesproken en met deze is –door de boedel zelf en rechtstreeks (maar onder voorbehoud toestemming RC) – een hogere koopprijs afgesproken, waarbij de boedel rechtstreeks een boedelbijdrage van de koper en niet van de bank zou ontvangen. Ondanks akkoord tussen de curator en koper wilde de bank met die aangepaste verkoop niet akkoord gaan.

De bank (Propertize) heeft gereageerd door de executie veiling op te starten voor het gehele vastgoedpakket van Modulus voor zover dat onder haar hypotheekrecht viel. Inmiddels had de boedel de zgn afkoeling (ex art 63a Fw) ingeroepen voor deze executie. Na afloop van de afkoelingsperiode, en ondanks zicht op een goede verkoop van de totale portefeuille (aan een bekende projectontwikkelaar) bleef Propertize evenwel op executiekoers. Voor de Pijnacker panden kon de executieverkoop voorkomen worden en is uiteindelijk aan de beoogde koper onder heronderhandelde voorwaarden verkocht.

Voor de overige panden werd de executie evenwel doorgezet door Propertize. De curator heeft Propertize vervolgens een redelijke termijn ex art 58 Fw aangezegd om haar te dwingen dan ook op korte termijn tot executie over te gaan. Zou Propertize die termijn niet halen dan zou de curator de verkoop zelf ter hand hebben kunnen nemen. Daarop is echter door Propertize een verzoekschrift ex art 69Fw ingediend bij de RC om die termijn verlengt te krijgen. De RC heeft – na een uitvoerige zitting- het verzoek uiteindelijk ingewilligd. Propertize kon vervolgens binnen die ruimere termijn haar executierechten uitoefenen waardoor de hogere opbrengst voor de boedel bij verkoop van de totale vastgoedportefeuille onhaalbaar werd.

Deze uitspraak van de RC bleek voor het vervolg van de afwikkeling van deze portefeuille cruciaal. Uiteindelijk zijn –achteraf gezien- de verkoop- en ontwikkelingsinspanningen van de boedel in 2015 en 2016 niet uitgemond in een opbrengst behorende bij een ontwikkelingsscenario, maar meer gelijkend op een executie uitkomst (zij het 20% daarboven). De banken zagen naar aanleiding van de bovenstaande-beslissing hun kans schoon de executie aanzeggingen in te zetten om de –op papier naar het oordeel van de boedel weer bestaande- ontwikkelingsperspectieven niet als waarderingsuitgangspunt te nemen bij de verdere verkoop. De banken bleven hangen in het executie scenario, niet in de laatste plaats omdat de vorderingen in de loop der jaren toch al lang waren afgeschreven. En natuurlijk omdat men er al jaren mee bezig was geweest en al die jaren vele verhalen van de directie zonder tastbare resultaten had aangehoord. Daar staat evenwel tegenover dat de crisisperiode net aan haar einde was en er weer ontwikkelingsperspectieven gloorden. Zeker gezien de vele gegadigden die zich rechtsreeks meldden bij de curator.

Uiteindelijk is de gehele portefeuille verkocht of geveild (op een enkel stukje grond na in Wateringen en Wassenaar). Eind 2016 was er eigenlijk niks meer over. De beste opbrengst bleek – mede door de bovenbeschreven houding van de banken- bereikbaar door pakketten te verkopen en niet meer te kijken naar de individuele percelen. Als we terugkijken zien we de navolgende verkoop 3 transacties (buiten de panden die op veiling werden verkocht):



- (i) de Hardenburgh transactie waarbij alle vastgoed is verkocht in Hoofddorp/ Schiphol-Rijk bestaande uit de kantoorpanden gelegen aan de Boeingavenue, Beechavenue en de Sirusdreef. (en het vergeten opstalrecht –zie hierboven). Een groot gedeelte van het verkochte was verhuurd. De totale verkoopprijs bedraagt bijna 4 mio. Dit bedrag is ten goede gekomen aan Propertize.

- (ii) de transactie Pijnacker waarbij 3 leegstaande panden rond het Gemeentehuis zijn verkocht. Het betreft een ontwikkelingslocatie waar het Modulus concern voor faillissementen aanzienlijke ontwikkelingskosten heeft gemaakt. De verkoopprijs bedraagt (niettemin) slechts ca 600k. Dit bedrag is ten goede gekomen aan Propertize.

- (iii) de transactie December 2016 waarbij alle bezit in Rijswijk en de gronden in Venray/Meerselo zijn verkocht voor ca 2.1. mio. De opbrengst is ten goede gekomen aan Syntrus en de Deutsche Bank. De meeste locaties waren verhuurd en de huurovereenkomsten zijn mee over gegaan. Deze transactie was ingewikkeld omdat er ook een fiscaal compensabel verlies werd meeverkocht dat ontstond door de transactie zelf (en dus niet de oude compensabiliteit betrof). De boedel ontving een vrijwaring voor alle fiscale aanspraken en de aansprakelijkheid in het kader van de oprichting van de separate vennootschap. De boedel ontving tevens een decharge voor de verrichtte bestuurshandelingen. BDO heeft het dossier terzake de compensabiliteit verder aanhangig gemaakt (eerst op een proces volmacht van de boedel en later namens de nieuwe eigenaar van de betreffende vennootschap). Bij de Venray/Meerselo vormde het eeuwigdurende terugkoop recht van de oorspronkelijke eigenaar een groot struikelblok. Uiteindelijk heeft de koper dit voor lief genomen en is er geen korting op de koopprijs noodzakelijk gebleken.

Alle overige registergoederen -inclusief Utrecht- zijn door Propertize geveild. Naar het oordeel van de boedel staat vast dat daar waarde voor de boedel en dus de crediteuren is verspeeld. De hoogte daarvan is onbekend. De hoeveelheid gegadigden die meer boden (zij het onder voorbehouden) dan de veiling opbrengst en de voor faillissement gehanteerde waarde is in dat licht illustratief. Zo is de locatie Utrecht (Rachmaninoff plantsoen, ca 15000 m2) geveild voor 5.3 mio terwijl bij de bank voor faillissement naar zeggen voor faillissement niet meer geboden werd dan 4.8 mio en de hogere biedingen – ook hoger dan 5.3mio- bij de curator bekend gemaakt waren (zij het natuurlijk onder voorbehoud van medewerking van Propertize). De veiling is gegund aan de partij die zich oorspronkelijk bij de curator meldde en door DTZ was aangedragen in samenwerking met de boedeladviseur. Ook hier werkte de beslissing mbt de Pijnacker situatie zichtbaar door.

Voor faillissement was de executie ex art. 3:268BW voor Modulus Hilversum reeds aangevangen. De zittingsdatum was op faillissementsdatum. Uiteindelijk is deze locatie van de hand gegaan voor € 8.35 mio. Ook dit bedrag is ten goede gekomen aan Propertize. Een last minute bod uit Amerika via de boedel voor € 8.5 mio kon niet op tijd worden gesubstantieerd en is daarom door de rechter niet in afwegingen meegenomen. Deze executie was ingezet door Propertize en de boedel had deze executie geprobeerd bij te sturen door het ontvangen hogere bedrag in de veiling te voegen. De boedel zou daarvoor rechtstreeks een vergoeding hebben ontvangen van deze gegadigde. Achteraf is gebleken dat Propertize en de Gemeente al geruime tijd in gesprek waren geweest en plannen hadden uitgewisseld. Over deze ontwikkelingslocatie waren al plannen voorgelegd aan de gemeenteraad.

3.2. Verkoopopbrengst

De opbrengst van de verkopen in faillissement was ca 15mio (inclusief de locatie Hilversum waarvan de eigenaar – Modulus Hilversum – op dat moment nog niet failliet was). De opbrengst van de veilingen in faillissement was slechts ca 11 mio . De verwachtingen voor faillissement waren hoger voor wat de



veilingen betreft en lager voor wat de onderhandse verkopen betreft. De banken hielden toen al rekening met aanzienlijke restant vorderingen (zie verder punt 5).

3.3. Hoogte hypotheek

Tot ca. 2008 was een positie bij de banken opgebouwd van > 500 mio. Na de diverse uitwinningen voor faillissement was daar nog een positie van ten hoogste € 10 0mio van over (waarvan het grootste gedeelte voor rekening van Propertize komt; ca. € 80 mio ; zie verder punt 5).

3.4. Boedelbijdrage

De boedel ontving voor de 1^{ste} transactie een bijdrage van 210k, voor de 2^{de} transactie 30k en voor de 3^{de} transactie 500k. Dit laatste bedrag is met name een vergoeding voor de ontstane fiscale faciliteit. De werkzaamheden voor deze transactie waren langdurig en technisch complex.

Met Propertize bestond vanaf faillissement een discussie over de hoogte van de boedelbijdrage en de vraag of de verkoop in gezamenlijke regie kon plaatsvinden. Gedurende de (verlengde) afkoelingsperiode heeft de boedel een onderzoek laten verrichten naar de waarde van de portefeuille. Daarbij zijn indicatieve biedingen uitgebracht die medemaatgevend zouden moeten zijn voor de uiteindelijke opbrengst. Tegenover deze inspanningen van de boedel behoort een van de separatistenregeling afwijkende vergoeding te staan. *Zie verder hierboven punt 3.1 van dit verslag*

In het faillissement *Modulus Bedrijfsruimten B.V.* is door Syntrus voorafgaand aan het faillissement een executie uitgevoerd. Daarbij is een restant (overwaarde) bedrag op een rekening bij Syntrus geparkeerd. Syntrus heeft dit bedrag op de faillissementsrekening gestort. *Het betreft een bedrag van ca 250k.*

Werkzaamheden (nog te verrichten)

*De resterende gronden moet nog worden verkocht (Wateringen en Wassenaar) .
Waarschijnlijk betreft het reststukjes van een afgerond project (uitwegen en tuin- en slootranden, maar ook is denkbaar dat er nog ontwikkelingswaarde aan zit).*

Bedrijfsmiddelen

3.5. Beschrijving bedrijfsmiddelen

Op faillissementsdatum was sprake van een kleine kantoorinventaris. Deze is voor een gering bedrag verkocht.

3.6. Verkoopopbrengst

ca. € 2.500

3.7. Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.8. Bodemvoorrrecht fiscus

De belastingdienst heeft aanzienlijke vorderingen (mogelijk ca. € 10 mio). Er is evenwel geen pandrecht roerende zaken aangetroffen zodat de rangregeling als bedoeld in art. 57 lid 3 Rv niet aan de orde zal komen.

Voor faillissement is fiscaal beslag gelegd. Er zijn evenwel geen goederen van derden aangetroffen.

Werkzaamheden (nog te verrichten)



Onderzoek naar de verkoop van de kantoorinventaris van het voormalige hoofdkantoor te Rijswijk/Hoornwijck.

Vorraden / onderhanden werk

3.9. Beschrijving voorraden/onderhanden werk

Niet van toepassing.

3.10. Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.11. Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

Andere activa

3.12. Beschrijving andere activa / deelnemingen niet failliete-vennootschappen

Zoals bekend (zie opmerkingen vooraf 1 en 5 en bijlage 1) bestond het Modulus concern ook uit 13 (en misschien 15) niet-failliete deelnemingen. Modulus zat daar in samen met een ontwikkelingspartner. Het spreekt voor zich dat ook de belangen en de zeggenschap van deze partners meespelen. Sommige van deze vennootschappen zijn leeg. Of altijd leeg geweest of inmiddels leeg cq inactief na het afronden van een project. Maar soms is sprake van een nog bestaande ontwikkelingspositie en bestaat mogelijk uitzicht op een nadere opbrengst. Ook is denkbaar dat de in een inmiddels inactieve vennootschap toch nog een activum zit. Het uitgangspunt is om in alle gevallen samen met de partner of over te gaan tot vereffening van de betreffende vennootschap of deze alsnog te verkopen (ivm de mogelijke fiscale faciliteiten). Vaak spelen ook fiscale (concern-)zorgen bij de partners en dienen –in overleg – fiscale aangiftes te worden gedaan. Ook kunnen restantschulden uit andere –kleinere- hoofdelijkheden een rol spelen bij de onderlinge afrekeningen. Vanzelfsprekend ontbreekt bij deze deelnemingen steeds de fiscale eenheid VpB. Dat is een kwetsbare positie voor de project partner en de boedel weegt die belangen mee bij de afwikkeling.

Onderzocht is of er kopers waren te vinden voor deze deelnemingen. Dat bleek niet het geval omdat het projecten waren die al waren afgewikkeld (maar nog niet afgerekend) of al jaren stil lagen. Dat betekende dat de boedel de afwikkeling zelf ter hand moest nemen, vaak samen met de (door het faillissement vaak benadeelde) project partners. De intensievere bemoeienis van de boedel biedt wel de kans beter te kijken naar het verleden en te bezien of er sprake was van het wegsluizen van projectwinsten of dat er sprake is van vergeten activa (vaak gronden of vorderingen).

Hieronder volgt een eerste overzicht van de niet-failliete deelnemingen :

- Modulus Zeysterpark BV ; inmiddels in vereffening : Het gaat hier om vastgoedontwikkeling in Zeist (Blok A) met een oorspronkelijke verkoopwaarde van meer dan 7mio. (aan ontwikkelingskosten hebben de beide partners gezamenlijk bijna 10 mio uitgegeven). Hoewel Zeysterpark zelf niet failliet is, zijn beide moeders (Modulus Projectontwikkeling I en Kuvast I, curator Mr Winter) dat wel. De financier van dit project was Syntrus.

Door Zeysterpark was een turn key koopovereenkomst gesloten met Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de landbouw (SBPL). De levering van de grond heeft in 2009 plaatsgehad. Daar is destijds ca. 5.8 mio voor betaald. De rest van de overeenkomst zou betaald worden na het verkrijgen van een bouwvergunning. Ter zekerheid (voor betaling van het tweede deel van de koopovereenkomst na verkrijgen van de bouwvergunning) is door SBPL een hypotheekrecht aan Zeysterpark verstrekt. De bouwvergunning is echter nooit verkregen. Als gevolg heeft Zeysterpark niet als overeengekomen in



2012 een pand (turn key) kunnen opleveren. Verder was er door de fiscus een naheffingsaanslag overdrachtsbelasting opgelegd.

De diverse partijen voerden terzake een procedure die op faillissementsdatum nog liep. Men was bezig een schikking vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst.

Zeysterpark en SBPL zouden daarop in overleg zijn getreden en zouden, zo blijkt uit de processtukken, hebben besloten de turn key koopovereenkomst gedeeltelijk te ontbinden voor zover die overeenkomst ziet op het opleveren van het pand. Effectief zouden er dus alleen nog gronden worden overgedragen. Met de gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst zou ook de koopsom zijn herzien. Die zou zijn vastgesteld op 6.1 mio (350K meer dan het al betaalde bedrag). En dit bedrag zou dan ten goede komen aan Zeysterpark. Dit verschil tussen de al betaalde koopsom en de herziene koopsom is 350K en moet nog betaald worden door SBPL aan Zeysterpark. Van de nog te betalen koopsom zou een bedrag van ca. 160K in depot worden gegeven aan een notaris om daarmee de naheffingsaanslag aan de fiscus te voldoen. Over de exacte hoogte van de naheffing werd nog getwist. Wel was er een brief van de fiscus met een schikkingsvoorstel terzake. Daarin werd een voorstel gedaan om die naheffing te schikken op 137K. Het resterende bedrag ca. 180K zou aan Zeysterpark worden betaald waarna Zeysterpark het door haar verkregen hypotheekrecht opgeeft. Van dat bedrag zou de helft uitbetaald kunnen worden aan ieder van de 50% aandeelhouders (Modulus Projectontwikkeling en KUVAST I).

De eerste complicatie die optrad bij het alsnog sluiten van de vaststellingsovereenkomst na faillissementsdatum was dat beide moeders-directeuren failliet waren en de notaris meende dat de uiteindelijke natuurlijke personen dan bevoegd waren tot ondertekening en niet de failliete statutaire directeuren (de failliete moeders) gezamenlijk. Uiteindelijk is dit opgelost en hebben de beide uiteindelijke curatoren getekend. Daarmee was de weg vrij voor het overmaken van een bedrag van ca 200k aan Modulus Zeysterpark.

Nadien moest de vennootschap Modulus Zeysterpark vanzelfsprekend worden vereffend. De failliete moeders hebben daarop gezamenlijk besloten de vennootschap in vereffening te brengen en beide curatoren zijn gezamenlijk tot vereffenaar benoemd. Beide failliete boedels hadden zeer aanzienlijke vorderingen op Modulus Zeysterpark en besloten is de boedel –conform de aandeelhoudersverhouding- in tweeën te verdelen. Vanzelfsprekend nadat de andere crediteuren van de vennootschap zouden zijn voldaan. Uitgangspunt daarbij was dat de beide moeders uiteindelijk de na uitkering resterende vorderingen zouden kwijtschelden. Daarvoor was evenwel nader overleg met de fiscus nodig in verband met de eventuele kwijtscheldingswinst bij liquidatie. Deze aanslag is niet opgelegd. Daarop kwam evenwel een derde complicatie op. Hoewel de partner (de ubo eigenaar van Kuvast als penvoerder) had aangegeven dat de vennootschap op de schulden aan de moeders verder schuldenvrij was bleek er toch een crediteur op te komen nadat de advertentie geplaatst was. BDO diende nog een zeer aanzienlijke vordering in (nader onderzoek leert evenwel dat de werkzaamheden voor het gehele Modulus concern golden en niet alleen voor deze vennootschap). Zodra terzake van deze vordering overeenstemming is bereikt zal een bedrag van ca 100k aan de boedel worden overgemaakt en eenzelfde bedrag aan de boedel van Mr Winter).

- Modulus Breda BV : Het betreft een nog te ontwikkelen pand in Breda. Er is een naheffingsaanslag OB opgelegd in 2016. De vennootschap lijkt derhalve in theorie toch actief. De project partner is de bouwonderneming Adriaan van Erk te Bergambacht en er lijkt sprake van een schuldovername waarbij tevens een hypotheekrecht is overgegaan op een derde. Het betreffende registergoed is in 2004 door Modulus Projectontwikkeling ingebracht in deze vennootschap. Niet duidelijk is of toen de koopprijs voldaan werd. De fiscus in Breda drong bij van Erk aan op een VpB aangifte 2015. De fiscus verleende uitstel en de boedel heeft de fiscus gevraagd niet alleen met van Erk te communiceren. Dit dossier is nog verder in bespreking en onderzoek.



- Modulus Ede BV: Voor deze BV zal waarschijnlijk het eigen faillissement worden aangevraagd. De project partner is hier dhr Kuiper (Thunnissen Heemstede). Er zijn schulden aan Syntrus en BDO en er komen betalingssommaties binnen bij Kuiper. Het project is al geruime tijd geleden afgewikkeld en door Syntrus van de hand gedaan. Bekeken moet nog worden of er verrekeningsrechten resteren tussen de partners onderling. Er is een memo over een kosten- en inbrengverdeling dat door de partner mogelijk slechts gedeeltelijk is uitgevoerd.

- Modulus Enschede BV: onderzoek moet nog starten. Het betreft een inactieve vennootschap, maar de KvK heeft deze nog niet uitgeschreven. Er is derhalve in de afgelopen jaren nog aangifte VpB gedaan. De administratie is niet aangetroffen. De project partner was waarschijnlijk de feitelijke bestuurder.

- Dutch Hotel Invest Holding BV: deze vennootschap is pas kort geleden uit de stukken omhoog gekomen. De administratie ontbreekt. De vennootschap kwam wel voor in een organogram (bijlage 1). Het lijkt erop dat de aandelen in een dochter zijn verkocht. Een betaling van de koopprijs is evenwel niet aangetroffen. Mogelijk is de directie van het Modulus concern vergeten deze vennootschap te vereffenen. Nader onderzoek volgt.

- Hazerswoude Projectontwikkeling Holding BV: dit is een gezamenlijke project vennootschap met Volker Wessels. Modulus is de penvoerder van dit project (geweest). Volker Wessels heeft een factuur verstuurd aan deze bv per adres van de curator. Deze factuur is onbetaald gebleven. De administratie bevindt zich bij een onderneming van Wessels.

- Moduper Vastgoed BV: Moduper Vastgoed B.V. betreft een deelneming en zou een inactieve vennootschap zijn. De administratie is niet aangetroffen en er zijn over de deelneming verder geen gegevens bekend.

- Modulus Spanje S.L: deze vennootschap is in Spanje niet uitgeschreven uit het register en er lijkt sprake te zijn van een appartementsrecht dat (samen met 2 appartementsrechten van de privé eigenaren) zou zijn verkocht. De opbrengst is in de boeken niet terug te vinden. Dit hangt mogelijk samen met het feit dat deze transactie na faillissementsdatum zou hebben plaatsgevonden. Nader onderzoek zal moeten volgen.

- Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: deze vennootschap komt wel voor in het organogram van het Modulus concern (bijlage 1) en is nog niet KvK uitgeschreven. Dit betekent dat nader onderzoek zal volgen. Wel lijkt vast te staan dat deze onderneming al geruime tijd niet meer functioneert. De administratie is niet aangetroffen. De aandeelhouder is MVGO.

- Oranjepark Vastgoed Ontwikkeling CV: Modulus Oranjepark BV is wel failliet. Het betreft een vastgoed CV constructie met een externe partner en de BV als beherend of stille vennoot. Het project lijkt te zijn afgerond en afgewikkeld. De gegevens van deze ontwikkeling moeten nader worden onderzocht voordat ook de CV zou kunnen worden afgesloten.

Ook Modulus Gespo (zie opmerking vooraf 1 en punt 3.4 slot van dit verslag en de enkelvoudige verslagen uit 2014) valt onder de categorie "Andere Activa". Nadat Syntrus al in 2013 – na het faillissement van Modulus Gespo- de zekerheden op de panden uitwon (Het betrof het uitgestrekte bouwterrein met lege kantoren op de ex HBG locatie in Rijswijk) bleven er voor de boedel van Modulus Gespo nog de zgn turnkey contracten over waarbij Modulus het exclusieve recht heeft verkregen om deze locatie te ontwikkelen. Bekeken zal worden op welke wijze deze rechten alsnog te gelde kunnen worden gemaakt.



3.13. Verkoopopbrengst

Nog niet bekend

Werkzaamheden andere activa :

Voor de bovengenoemde vennootschappen is onderzocht wat de resterende kadastrale inschrijvingen zijn. Er is ook een historisch onderzoek door het kadaster uitgevoerd. Daaruit bleek geen voorheen onbekende kadastrale inschrijvingen. Ook zal waar nog nodig een historisch KvK onderzoek worden verricht naar de gedeponeerde jaarstukken. Alle dossiers die nog in onderzoek zijn moeten op een pragmatische manier worden afgewikkeld zonder dat onnodig waardes worden prijsgegeven. De externe kosten moeten vanzelfsprekend zoveel mogelijk door de vennootschappen zelf worden gedragen. Bij Modulus Ede moet de verrekening met de partner nog nader worden onderzocht. De vereffening van Zeysterpark moet worden afgewikkeld en het uiteindelijke bedrag –als daarvan sprake is - moet aan de boedel(s) worden overgemaakt. De mogelijke opbrengst van de verkoop in Spanje moet worden achterhaald.

Onderzocht moet worden of (in overleg met de partijen bij de turn key contracten) de exclusieve realisatie rechten van Modulus Gespo kunnen worden verkocht. Deze rechten zijn niet verpand aan Syntrus.

4. Debiteuren

4.1. Omvang debiteuren

Er zijn diverse vorderingen uit diverse transacties die nog nader in kaart moeten worden gebracht. Mogelijk is sprake van verrekeningen en/of overdrachten van vorderingen samenhangende met vastgoedtransacties. Het gaat hierbij om serieuze bedragen.

We kunnen de navolgende categorieën debiteuren onderscheiden :

- intra concernlijke /inter company debiteuren: het gaat hier veelal om project financieringen door bovengelegen vennootschappen aan de lagen daaronder. Dit gebeurde zonder zekerheden en de rente werd slechts sporadisch vergoed. Opvallend is dat een Syntrus financiering die bij Modulus Gespo was aangetrokken in 2009 door Gespo onmiddellijk was doorgestort naar MVGO en dat deze schuld in 2013 –vlak voor het faillissement van Gespo- uit de boeken verdween, zodat MVGO geen grote schuld aan Gespo meer leek te hebben. Dit is door de Gespo curator in 2014 teruggedraaid. Deze vordering van bijna 10 mio vormde onder meer de basis voor de eigen faillissement aangifte van MVGO in 2015. Vast staat dat de Syntrus financiering niet gebruikt is voor de project realisatie van Gespo in Rijswijk, maar is weggevloeid in de concern liquiditeit.

- Huurachterstanden van voor faillissement: deze debiteuren zijn zowel voormalige als bestaande en derhalve overgedragen huurders. De huurachterstanden zijn bij de verkoop van deze panden niet mee verkocht (zie punt 3.1 van dit verslag). Er zijn 7 Modulus vennootschappen met dit soort vorderingen. De huurachterstanden zullen worden geïncasseerd door de boedel.

- huurachterstanden uit de doorwerkperiode: (zie opmerking vooraf 6 en de punten 1.6 en 6.2 van dit verslag). Doordat de boedel niet een gelijkwaardige service en niet voldoende onderhoud kon uitvoeren zijn er nogal wat huurders die niet of niet de volledige huur voldeden in deze periode van begin 2015 tot einde 2016. Ook deze huurachterstanden zullen door de boedel worden geïncasseerd.



- vorderingen op derden/projectpartners in deelnemingen: bij 2 Modulus vennootschappen (Modulus Spanje BV voor 182k – en Modupel Holding BV) is volgens hun enkelvoudige gegevens sprake van aanzienlijke vorderingen in rekening courant (direct opeisbaar) op de project partners in deelnemingen van die vennootschappen. De boedel werkt op dit moment aan de onderbouwing daarvan. Niet kan worden uitgesloten dat er elders betalingen zijn geboekt. Datzelfde geldt voor de vervallen rente. Bij 1 vennootschap (MVGO) zou sprake zijn van een aanzienlijke vordering (> 130k) op de project partner bij de deelneming Modulus Ede BV (niet failliet). De boedel onderzoekt deze vorderingen en zoekt ook hier naar verdere onderbouwing.

- (niet geactiveerde ?) ontwikkelingskosten: Bij enkele vennootschappen staan er onverklaarbare posten op de debetzijde van de enkelvoudige balans. Zo staat er bij Modulus Hoogeveen BV een ontwikkelingspost (project OHW) als vordering. De herkomst en de onderbouwing ontbreekt nog.

- BTW perikelen: Modulus van Stolkpark (zie ook punt 7.6 van dit verslag; “verdachte transacties”) heeft een vordering op de koper (Jarpa) van het appartementengebouw ten belope van de BTW (ca 350k) die zonder nadere toelichting van de toen te betalen koopprijs is afgetrokken. De boedel zal deze vordering bij de koper opeisen. Er zijn nog andere transacties waar soortgelijke problemen lijken te spelen. In een aantal gevallen is zowel de boedel als de fiscus tekort gekomen.

4.2. Opbrengst

Nog onbekend.

4.3. Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

Werkzaamheden

Nader onderzoek naar de vorderingen samenhangend met de diverse vastgoedtransacties. Incasso van de huurachterstanden van voor faillissement en uit de doorwerkperiode. Ook de vorderingen op derden zullen worden geïncasseerd. In een aantal gevallen is verder onderzoek naar de herkomst en de onderbouwing van de vordering noodzakelijk.

5. Bank / zekerheden

Opmerking vooraf: (zie met name ook punten 1.1.3 en 1.1.6) vrijwel alle grootbanken in Nederland zijn op enig ogenblik bij Modulus betrokken geweest. Het gaat daarbij om aanzienlijke bedragen typerend voor de vastgoedsector. Door de kredietcrisis en de daaropvolgende crisis in het vastgoed, is de gehele portefeuille onder water komen te staan. Een groot gedeelte daarvan is reeds voor faillissement op initiatief van de banken geliquideerd. Op faillissementsdatum bestond nog een aanzienlijke vastgoedportefeuille. Deze staat volledig onder water.

Op faillissementsdatum is een afkoelingsperiode afgekondigd. Deze is met twee maanden verlengd. In de tussentijd konden de resterende banken/hypotheekhouders van hun rechten geen gebruik maken. De boedel heeft in de tussenliggende periode zoveel mogelijk in kaart gebracht en diverse (indicatieve) biedingen gekregen.

Terugkijkend kan worden vastgesteld dat zich bijna 100 partijen van de diverse locaties –al dan niet in pakket- hebben gemeld. Een deel daarvan had zich in de periode 2010-2015 nog niet bij de banken gemeld. De banken hadden in overleg met de directie en krachtens een door de directie verleende algemene volmacht de verkoop van de gehele portefeuille ter hand genomen. De directieleden stonden in bijna alle gevallen voor enig bedrag borg jegens de betreffende bank.

(zie punt 1.7 slot) Nader onderzoek zal worden verricht naar de vraag of Rabo haar zorgplicht jegens Modulus geschonden heeft met de – mogelijk ondoordacht – verkochte renteswap. Deze heeft de voor rustige exploitatie van de portefeuille noodzakelijke cashflow vernietigd. De kosten van de swap waren ongebruikelijk hoog.

Inmiddels heeft ook contact plaatsgehad met Rabo en de VNB over de vraag of de inmiddels zijdens DNB en het dept van Financiën afgedwongen schikkingsvoorstellen ook gelden voor Modulus. In de nabije toekomst zal waarschijnlijk een 2nd opinion worden gevraagd over de proceskansen. Het feit dat Modulus failliet is maakt deze vordering op zich niet minder valide.

5.1. Vordering van bank(en); na uitwinning

Onderstaand een overzicht van de (restant)vorderingen die tot op heden door de diverse banken werden ingediend. Er wordt van nog 6 andere banken/financiers verwacht dat zij vorderingen in het faillissement zullen indienen (zie ook 1.1.3.)

Hieronder het overzicht van de bankschulden in het Modulus faillissement onderverdeeld per bank. Propertize, Syntrus, Rabo, FGH, Direktbank en Deutsche Bank diende een vordering in het faillissement. ABN AMRO deed dat niet en ook investeerders Kuvast I, Molenschouw en Volker Wessels diende hun vordering nog niet in maar blijken uit de administratie van Modulus. Datzelfde geldt voor Notionale Borg. Nog niet in alle gevallen is het uitwinningstraject in de definitieve eindopstelling verwerkt. Dat geldt met name voor Syntrus en Deutsche Bank.

Propertize (ingediend):

- € 3.801.735,24 (M Hoogeveen, M Projectontwikkeling, M Vastgoedondernemingen)
- € 2.533.159,92 (M Oranjepark, M Projectontwikkeling, M Vastgoedondernemingen)
- € 29.116.211,40 (M Vastgoed II, M Vastgoedondernemingen, M Hardenburch, M Beheer)
- € 21.144.645,23 (M Plaspoelpolder, M Projectontwikkeling, M Vastgoedondernemingen, M Beheer)
- € 9.424.981,28 (M Vastgoedondernemingen, M Gespo, M Dordrecht, M Spanje, M Nibbeland, M Pyramidetoren, M Wassenaar, M Tulpstraat, M Ruyven, M, Plaspoelpolder, M Hoornwijck, M Van Stolkpark, M Hoogeveen, M Vastgoed, M Bedrijfsruimte, M Woningen, M Merselo, M Leiden, M Kantoren, M Zwitserland, M Capelle, M Vastgoed Den Haag, M Projectontwikkeling II, M Vastgoed II, M USA, M Vastgoed III, M Venray, M Vastgoed IV, M Participaties, P Pijnacker, M Real Estate International, M Projectontwikkeling IV, M Sloten, M Vastgoed Den Haag II, M Projectontwikkeling V, M Monumenten, M Hardenburch, M Oranjepark, Lindus Groep).
- € 16.016.778,49 (M Projectontwikkeling, M Vastgoedondernemingen, M Hilversum, M Beheer)

Syntrus (ingediend):

Syntrus heeft alleen de vorderingen op de leningnemers ingediend. Overzicht van de borgen waar Syntrus vorderingen op heeft zal nog volgen.

Restschulden

- € 324.111 (M Kantoren)
- € 6.324.741 (M Van Stolkpark)
- € 20.695.429 (M Gespo)
- € 4.416.760 (M Woningen)
- € 205.122 (M Vastgoedondernemingen)
- € 1.397.511 (M Merselo)
- € 5.120.283 (M. Plaspoelpolder II)

- € 964.717 (M Venray)

Rabo (ingediend):

- € 9.500.000 (M Vastgoedondernemingen)
- € 29.600.000 (M Vastgoedondernemingen, M Projectontwikkeling, Lindus Groep, M Wassenaar, M Spanje, M Dordrecht, M Pyramidetoren, M Ruyven, M Oranjepark, M Gespo, M Leiden, M Hoogeveen, M Merselo, M Zwitserland, M Sloten, M Projectontwikkeling II, M Venray, M Projectontwikkeling V, M Pijnacker, M Projectontwikkeling IV, M Tulpstraat, M Plaspoelpolder, M Vastgoed, M Monumenten, M Woningen, M Kantoren, M Bedrijfsruimten, M Vastgoed Den Haag, M Vastgoed Den Haag II, Modulus Hardenburch, Modulus Vastgoed II, M Vastgoed III, M Capelle, M Participaties, M Real Estate International, M USA.

Deutsche Bank (ingediend):

Ook Deutsche Bank heeft nog geen eindafrekening van de restschulden ingediend na verkoop van het resterende OG. Die wordt nog verwacht.

- € 2.565.964 (M Plaspoelpolder II, M Vastgoedondernemingen, M Projectontwikkeling)

Direct Bank cq ING (ingediend):

Direct bank diende alleen een vordering in in het faillissement Modulus Leiden. Uit de administratie van failliet blijkt evenwel dat er mogelijk ook sprake is van borgstellingen uit het concern.

- € 352.676,34 (M Leiden)

FGH (ingediend):

- € 11.071.423,85 (M Plaspoelpolder, M Capelle, M Vastgoedondernemingen, M Vastgoed Den Haag II, M Vastgoed III, M woningen, M Projectontwikkeling)
- € 10.280.934,63 (M Plaspoelpolder, M Capelle, M Vastgoedondernemingen, M Vastgoed Den Haag II, M Vastgoed III, M woningen, M Projectontwikkeling)
- € 4.753.116 (M Capelle, M Vastgoedondernemingen, M Vastgoed Den Haag II, M Vastgoed III, M woningen, M Projectontwikkeling V, M Plaspoelpolder)
- € 3.307.435,72 (M Plaspoelpolder, M Capelle, M Vastgoedondernemingen, M Vastgoed Den Haag II, M Vastgoed III, M woningen, M Projectontwikkeling)
- € 319.538,91 (M Plaspoelpolder, M Capelle, M Vastgoedondernemingen, M Vastgoed Den Haag II, M Vastgoed III, M woningen, M Projectontwikkeling)
- € 3.223.361,71 (M Plaspoelpolder, M Capelle, M Vastgoedondernemingen, M Vastgoed Den Haag II, M Vastgoed III, M woningen, M Projectontwikkeling)
- € 126.133,34 (M Plaspoelpolder, M Capelle, M Vastgoedondernemingen, M Vastgoed Den Haag II, M Vastgoed III, M woningen, M Projectontwikkeling)

ABN AMRO (niet ingediend)

- € 1.600.000 (M Monumenten)

Nationale Borg (niet ingediend):

Nationale borg diende nog geen eindvordering in. Die wordt nog wel verwacht.

- € 7.459.397,32 (M Vastgoedondernemingen en borgstelling vanuit concern)

Kuvast I (niet ingediend):

- € 1.200.000 (M Projectontwikkeling)

Molenschouw (niet ingediend):

- € 3.500.000 (M Plaspoelpolder)

Volker Wessels (niet ingediend):

- € 4.908.000 (M Vastgoedondernemingen)

De bancaire hoofdelijkheden worden weergegeven in bijlage 2 A t/m D bij het verslag. Daaruit blijkt ook hoe bovenstaande vorderingen over de verschillende failliete rechtspersonen zijn verdeeld en welke vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk zijn *(en welke vennootschappen een vordering hebben uit hoofde van onderling regres)*.

5.2. Leasecontracten

De werknemers van modulus maakten gebruik van leaseauto's. De leaseauto's zijn bij de maatschappij ingeleverd. Van een geleasde onderhoudsbus is nog een maand gebruik gemaakt ivm met de doorwerkperiode.

5.3. Beschrijving zekerheden

Boven beschreven banken hebben hypotheekrechten op de verbonden registergoederen en diverse hoofdelijkheden bedongen (zie punt 1.1.3 en bijlage 2 A t/m D). In de diverse hypotheekakten zijn tevens de huurpenningen verpand. Deze komen na faillissementsdatum toe aan de boedel.

Ook was veelal sprake van beperkte –maar toch nog aanzienlijke- borgtochten van de directie leden persoonlijk cq hun persoonlijke vennootschappen. Dit was mogelijk de reden waarom de banken de directie met succes – voor faillissement- hebben kunnen vragen om een algemene volmacht tot verkoop van de verbonden registergoederen.

5.4. Separatistenpositie

Propertize, Syntrus en Deutsche Bank maakten gebruik van het recht van parate executie (veiling). Toch is uiteindelijk in 3 gevallen (zie punt 3.1 van dit verslag) – zij het onder druk van executie voornemens- gekozen voor een onderhandse verkoop waarbij een vergoeding voor de boedel is afgesproken. Deze wijkt af van de gewone separatisten regeling.

5.5. Boedelbijdragen

Het is niet eenvoudig gebleken om met Propertize een afspraak over een boedelbijdrage te maken. In geval van een veiling bestaat daartoe in beginsel ook geen aanleiding. Met Syntrus/Deutsche Bank e.a. konden separate afspraken worden gemaakt (zie punt 3.1 van dit verslag).

5.6. Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.



5.7. Reclamerechten
Niet van toepassing.

5.8. Retentierechten
Niet van toepassing.

Werkzaamheden

Inventarisatie van de uitgewonnen borgen – evt nemen van regres bij hoofdelijkheid. Definitief maken van de bancaire restvorderingen. Ook moet een controle plaatsvinden op de door de Nationale Borg ingediende vordering uit hoofde van afgegeven borgtochten. De Rabo rente swap claim moet nader worden onderzocht. De boedel streeft naar een schikking analoog aan de gepubliceerde richtlijnen zij het dat de swap hier ook is aangewezen als een belangrijke oorzaak (aanleiding) van het faillissement. (zie punt 1.7 slot van dit verslag).

6. Doorstart / voortzetten beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille

Voortzetten

6.1 Exploitatie / zekerheden

Totdat het laatste registergoed aan derden is overgedragen was sprake van een mate van voortzetting in faillissement. De op faillissementsdatum aangetroffen vastgoedportefeuille (van 51 registergoederen) is in die zin doorgeëxploiteerd. Waarbij als uitgangspunt is genomen dat daar waar de huurinkomsten de kosten overtreffen de boedel de kosten draagt en daar waar de huurinkomsten ontbreken of lager zijn, de bank de kosten voldoet. Vanzelfsprekend heeft de boedel zich in het eerste geval bezig gehouden met het voldoen van de kosten en het incasseren van de huren.

6.2. Financiële verslaggeving

Vanaf faillissementsdatum is ca 450k aan huur geïncasseerd. Om de betreffende panden door te kunnen verhuren heeft de boedel kosten (o.a. voor de nutsaansluitingen) moeten maken. Een deel van die boedelkosten zijn reeds voldaan uit de geïncasseerde huur. Een deel van de kosten moet nog worden voldaan, *bij afwikkeling van dit faillissement.*

Gedurende deze "doorwerk-periode" van begin 2015 tot eind 2016 (zie ook opmerking vooraf 6 en punt 4.1 van dit verslag) heeft de boedel het beheer en de administratie gevoerd van het Modulus vastgoed. Het ging daarbij natuurlijk niet slechts over het incasseren van de huur, ook de service en de servicekosten en het groot en klein onderhoud en de verzekeringen waren de verantwoordelijkheid van de boedel. Zelfs de brandveiligheid en de openbare orde kwamen aan de orde. Zo is er een wietplantage ontdekt in een locatie te Rijswijk met alle problemen van dien. Maar ook lekkages, achterstallig onderhoud en eerdere niet meer verleende service bemoeilijkten dit traject. Het opnieuw uitbesteden was bovendien te duur gebleken en werd door de banken als overbodig gezien. In een enkel geval dreigde de nutsleverancier de leverantie stop te zetten en heeft de huurder overwogen te verrekenen en de aansluiting op eigen naam te zetten. Daarbij was soms sprake van felle discussies over de betreffende meterstanden en waarborgsommen. Het is achteraf duidelijk dat het beheer beter bij een professional had kunnen worden ondergebracht, maar uiteindelijk hebben de bij de diverse transacties bereikte afspraken over de vergoedingen deze inspanningen meer dan goed gemaakt.

Naast deze beheersactiviteiten heeft de boedel zich ook bezig moeten houden met de vele OZB aanslagen en herwaarderingsen. Vanzelfsprekend zijn er ook zowel ambtshalve OB aanslagen als verminderingen op aangifte aan de orde geweest. Dit was onvermijdelijk en tijdrovend.

De boedel zal voor het volgende verslag een eindafrekening van de huuropbrengsten- en kosten presenteren.

Werkzaamheden

Door hier en daar gebrekkig onderhoud bleek het moeilijk de huur te incasseren. Daar waar achterstanden zijn ontstaan zullen deze worden geïncasseerd. In het kader van de overdracht van de registergoederen aan derden (al dan niet bij wege van executie) bestaan afrekeningsdiscussies over de diverse nutsaansluitingen en bankgaranties. Er zal een afsluitend overzicht van de "doorwerk-periode" worden opgesteld in de kader van de tzt afwikkeling van dit faillissement (en de boedel BTW aangiftes).

Doorstart

6.3. Beschrijving

Er heeft geen doorstart plaatsgevonden. Alle werknemers zijn op faillissementsdatum ontslagen en de werknemers hebben gedurende de opzegtermijn en na goedkeuring van het UWV nog beheershandelingen in het kader van de vastgoedportefeuille kunnen verrichten.

6.4. Verantwoording

Niet van toepassing.

6.5. Opbrengst

Niet van toepassing.

6.6. Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

7. Rechtmatigheid

7.1. Boekhoudplicht

Na de eerste quick scan loopt er een onderzoek naar de aansluiting tussen de diverse administraties binnen het Modulus concern. Op centraal niveau - bij Modulus Beheer en Modulus vastgoed ondernemingen (MVGO)- sluiten de cijfers op elkaar aan tot het 3^{de} kwartaal 2014 (muv de intra concernlijke vordering van Modulus Gespo op MVGO; zie punt 4.1 van dit verslag).

Niet alle administraties zijn aangetroffen. Sommige project vennootschappen hebben geen volledige administratie meer beschikbaar. Het gaat daar zowel om de project gegevens als om de financiële informatie.

De centrale administraties zijn veilig gesteld en opgeslagen bij de directieleden en de curator. Een aantal sub administraties is mogelijk bij de diverse verhuizingen voor faillissement in ongerede geraakt.

Van de servers van failliet is een digitale 'image' gemaakt. Volgens de bestuurders is de digitale administratie als aanwezig op de servers van failliet evenwel niet compleet omdat Modulus voor faillissement zou zijn getroffen door een ransomware virus. Daarbij zouden delen van de administratie verloren zou zijn gegaan.

7.2. Depot jaarrekeningen

Nog in onderzoek. Het gaat om 51 vennootschappen en 10 deelnemingen.

Vast staat dat niet alle enkelvoudige jaarrekeningen van alle failliete vennootschappen tijdig



gedeponeerd zijn. Hetzelfde geldt voor de deelnemingen (zie punt 3.12 van dit verslag). Wel is in veel gevallen sprake van een geconsolideerde jaarrekening op MVGO niveau (voor de commerciële jaarrekening) en op Beheer niveau (voor de fiscale jaarrekening).

7.3. Goedkeuringsverklaring Accountant

Nog in onderzoek.

Geconstateerd is dat de jaarrekeningen niet steeds op de wettelijk vereiste wijze zijn bekeken door een accountant. Er wordt op dit ogenblik gekeken naar de diverse management letters door de jaren heen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de periode 2010-2013 (directie Dick Boers; zie punt 1.1.5 en 7.5 van dit verslag) en de periode 2013-2016.

7.4. Stortingsverplichting aandelen

Nog in onderzoek.

Vast staat dat niet in alle gevallen de kapitalisatie bij oprichting van een vennootschap goed is verlopen. Veelal gaat het daarbij het onderbrengen van vastgoed op project rechten en kosten in een separate vennootschap ("doorzakken" of "Inbreng in natura"). Dit valt af te leiden aan de soms opmerkelijke verschillen tussen de inbrengverklaring bij de oprichting en de uiteindelijke fiscale verwerking in de daaropvolgende jaren. In vrijwel alle gevallen was er sprake van een (nu failliete) rechtspersoon-oprichter en niet van een natuurlijke persoon.

7.5. Onbehoorlijk bestuur

(zie ook punt 1.7 oorzaak van het faillissement) Het onderzoek naar onbehoorlijk bestuur is nog gaande. Wel is vastgesteld dat er geen polis voor bestuurdersaansprakelijkheid bestaat bij failliet. Mogelijk wel bij de statutaire directie zelf. Er zijn diverse kritische kanttekeningen te plaatsen bij het bestuur in de diverse periodes. Deze zijn te onderscheiden in: (i) de periode voor 2008, (ii) de periode 2008 – 2013 en (iii) de periode 2013 – 2016. Wat meteen opvalt is dat er een periode van 3 jaar zit tussen het faillissement en het aftreden van de van Volker Wessels afkomstige statutaire directeur (zie punt 1.1.5). Ook is opvallend dat in de derde periode (van 2013 tot faillissementsdatum) diverse fiscale betalingsachterstanden c.q. conflicten zijn ontstaan waarbij geen sprake lijkt van een tijdige melding (zie verder punt 8.2).

Er valt niet aan te ontkomen vast te stellen dat in ieder geval de kredietcrisis en de crisis in het vastgoed een belangrijke oorzaak voor het faillissement zijn. Dat neemt niet weg dat er ook andere belangrijke oorzaken kunnen zijn, waaronder de bestuursbesluiten.

Inmiddels heeft nader onderzoek (en overleg met de fiscus) een 6tal "verdachte transacties" aan het licht gebracht (zie ook opmerking vooraf 8 en de punten 1.15, 1.2/1.3, 1.7 slot, 3.5 en 4.1 van dit verslag) die mogelijk toch moeten kwalificeren als onbehoorlijk bestuur nu deze mede een belangrijke (andere) oorzaak van het faillissement kunnen zijn. Het gaat hierbij zowel om de bestuurscultuur als het met deze transacties schenden van het voor ondernemen noodzakelijke vertrouwen (bij banken en de fiscus). Het gaat hierbij bijvoorbeeld om:

(i) het Alaska gebouw. Een gebouw te Rijswijk dat werd ontwikkeld voor en verhuurd aan Shell, maar dat (naar zeggen op aandringen van huurder) geruime tijd voor faillissement is overgedragen aan vennootschappen buiten het Modulus concern. Bij de verkrijgende vennootschappen zijn de beide directeuren aandeelhouders evenwel (indirect) zelf betrokken. Er zijn vragen gesteld terzake de waardering van het kantoorpand en bij de transactie betrokken geldstromen.

(ii) enkele zgn Jarpa transacties waarbij het appartementsgebouw aan het van Stolkpark (zie ook punt 1.4 en 4.1 van dit verslag) en het voormalig hoofdkantoor van Modulus zijn verkocht.

(iii) nader onderzoek naar het appartementsrecht in Modulus Spanje S.L en Modulus Zwitserland (zie verder punt 3.12 van dit verslag).

Tevens wordt, in het kader van het onderzoek naar het gevoerde bestuur, gekeken naar de door de gemeente Rijswijk aanhangig gemaakte procedure (zie daarover punt 1.4.). In het bijzonder nu die procedure (in eerste aanleg) heeft geleid tot een aanzienlijke aansprakelijkheid voor Modulus Projectontwikkeling.

7.6. Paulianeus handelen

Er zijn diverse vastgoedtransacties en overdrachten van aandelen uit het verleden onderwerp van onderzoek. *Van belang is daarbij dat de overige concurrente crediteuren in geen van deze transacties in enig scenario batig zou zijn gerangschikt.*

In latere verslagen zal daar mogelijk dieper op worden ingegaan.

De claim terzake de Rabo rente swap (zie punten 1.7 en 5.1 van dit verslag) was vlak voor faillissement door de Modulus vennootschappen – vertegenwoordigd door de directie- (stil) verpand aan diezelfde directie. Dit –waarschijnlijk- in het licht van de door hen aan de Rabo in privé afgegeven borgen. Dit pandrecht is door de curator vernietigd en de directie heeft daarin berust. De Rabo is terzake geïnformeerd.

Op enig moment zou de kantoorinventaris uit het oude hoofdgebouw zijn verkocht. Deze verkoop wordt nader onderzocht. Dat onderzoek hangt samen met de transactie waarbij het voormalige hoofdkantoor voor faillissement verkocht is (zie opmerking vooraf 8 en punt 1.7 slot en punt 7.5 van dit verslag inz “verdachte transacties”).

7.7. Werkzaamheden

Er zal een uitgebreid onderzoek worden gedaan naar de kwaliteit van het gevoerde bestuur. Dit geldt voor alle drie de periodes en niet alleen voor de periode van drie jaar direct voorafgaand aan het faillissement. Ook de belastingdienst zal bij het onderzoek worden betrokken. Hetzelfde geldt voor de onderzoek naar de diverse vastgoedtransacties en verhangingen uit deze drie periodes.

In de komende periode zal – in overleg met de fiscus- mogelijk een 2nd opinion worden gevraagd mbt de bestuurdersaansprakelijkheid.

8. Crediteuren

Opmerking vooraf: Er kan op een aantal manieren naar het Modulus-concern worden gekeken. Dit is vanzelfsprekend ook van belang voor de wijze van afwikkeling (zie opmerkingen vooraf 3.) Voor de afwikkeling is doorslaggevend het grote aantal hoofdelijkheden (zie punten 1.1.3 en 1.1.4 en bijlagen 2 en 3), maar daarnaast bestaat een uitermate beperkt aantal enkelvoudige crediteuren per vennootschap en er bestaan intercompany-vorderingen – al dan niet ontstaan door fiscale verrekeningen en/of eerdere uitwinningen met onderlinge regresvorderingen tot gevolg. Het algemene beeld is dat het Modulus concern een schuld van tenminste € 200 mio achterlaat.



In het vorige verslag was nog sprake van een geconsolideerd deficit van ca 70mio, maar inmiddels zijn de restant vorderingen van de banken van voor faillissement ingediend of bekend geworden en komt het deficit dus aanzienlijk hoger uit.

8.1. Boedelvorderingen

Er is –in verhouding tot het volledige passief– een geringe UWV-vordering op basis van de loongarantieregeling van ca. € 65.000 en de door het UWV uitbetaalde lonen over de doorwerkperiode. Deze vordering rust op MVGO, maar de werknemers werkten voor het gehele concern en de loonkosten zaten in de concern omslag. Daarnaast zijn BTW-boedelvorderingen ontstaan door vastgoedtransacties na faillissementsdatum. De boedel heeft ook een aantal kosten gemaakt waaronder die voor adviseurs. Ook dit zijn boedelschulden – een deel daarvan – is reeds voor definitieve afwikkeling voldaan.

8.2. Preferente vordering van de fiscus

(zie ook het overzicht van de fiscale eenheden 1.1.4 en bijlage 3). Er is sprake van diverse fiscale eenheden BTW en er is één centrale fiscale eenheid Vpb (met Modulus Beheer als topholding). Voor faillissement was sprake van een aanzienlijk compensabel verlies bij Modulus Beheer (van ca. € 200 mio).

De fiscale vorderingen betreffen de navolgende belastingen: BTW, overdrachtsbelasting, en loonheffing.

Door niet tijdige meldingen van betalingsonmacht zou de WBA-component verder kunnen oplopen voor MVGO (de vennootschap die de centrale leiding had binnen de groep).

Er is nog geen definitief overzicht van alle fiscale schulden beschikbaar. Vaak wordt dit veroorzaakt door ambtshalve opgelegde aanslagen inde diverse fiscale eenheden, die dan weer geheel of slechts gedeeltelijk ongedaan gemaakt worden. Alleen de OB-aanslag 2015 bij Modulus Beheer bedraagt al € 5 mio. Ook bestaat er een fiscale vordering van € 6.9 mio op de balans MVGO.

In de komende periode zal samen met de fiscus worden gewerkt aan een definitief overzicht van alle fiscale schulden.

actieve opstelling van de fiscus :

De diverse onderdelen van de belastingdienst hebben belangstelling voor wat er binnen het Modulus concern gebeurd is in de afgelopen jaren. Deze belangstelling beperkt zich niet slechts tot de “verdachte transacties” maar geldt ook de vraag of sprake is van onbehoorlijk bestuur. In een enkel geval is er bij een bepaalde transactie nader onderzoek gedaan en is er informatie opgevraagd bij de boedel en mogelijk bij derden. Een deel van de administratie is met dat doel gedigitaliseerd en de mogelijke versleutelingen zijn ongedaan gemaakt. In 2016 en 2017 heeft er tweemaandelijks overleg plaats (gehad) tussen de fiscus en de boedel. Van de zijde van de fiscus was (en is) een complicatie dat Modulus landelijk opereerde.

8.3. Preferente vordering van het UWV

€ 104.112,78

8.4. Andere preferente crediteuren

Niet aangetroffen.



8.5. Aantal concurrente crediteuren

Zie bijlage 4. Als gevolg van de bancaire vorderingen en hoofdelijkheden (zie 1.1.3. en 5.1.) is er sprake van een grote mate van overlap tussen de crediteurenstanden in de verschillende faillissementen.

8.6. Bedrag concurrente crediteuren

Zie bijlage 4 (zie ook 8.5.).

8.7. Verwachte wijze van afwikkeling

(zie vooraf opmerking 3 en opmerking vooraf bij punt 8.1) Gezien de diverse hoofdelijkheden ligt het voor de hand zoveel mogelijk – althans voor de algemene faillissementskosten – geconsolideerd af te wikkelen. Door de fiscale eenheden is een uitkering aan concurrente prefaillissementscrediteuren ondenkbaar.

8.8. Werkzaamheden

De boedelschulden moeten definitief in kaart worden gebracht. De fiscale vorderingen moeten worden uitgezocht *en er moet worden gekeken hoe de verdeling van de enkelvoudige crediteuren uitpakt in het grotere geheel en daar waar enige uitkering denkbaar zou kunnen zijn.*

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faillissement)

In 2017 zijn diverse onderzoeken gestart. Al naar gelang de beschikbaarheid van de dossiers kan dit de nodige tijd in beslag nemen. Niet denkbaar is dat voor *eind 2019* zal zijn afgewikkeld.

9.2 Plan van aanpak

De diverse onderzoeken verder worden uitgevoerd. Ook zal overleg plaatsvinden met de belastingdienst en zullen mogelijk pauliana's aan de orde komen. Nieuw is dat de fiscus naast de onderzoeken naar de "verdachte transacties" samen met de boedel een onderzoek naar onbehoorlijk bestuur wil uitvoeren en in dat kader een verzoek is gedaan door een opsporingsdienst om aangifte te doen. De boedel onderzoekt de noodzakelijkheid daarvan.

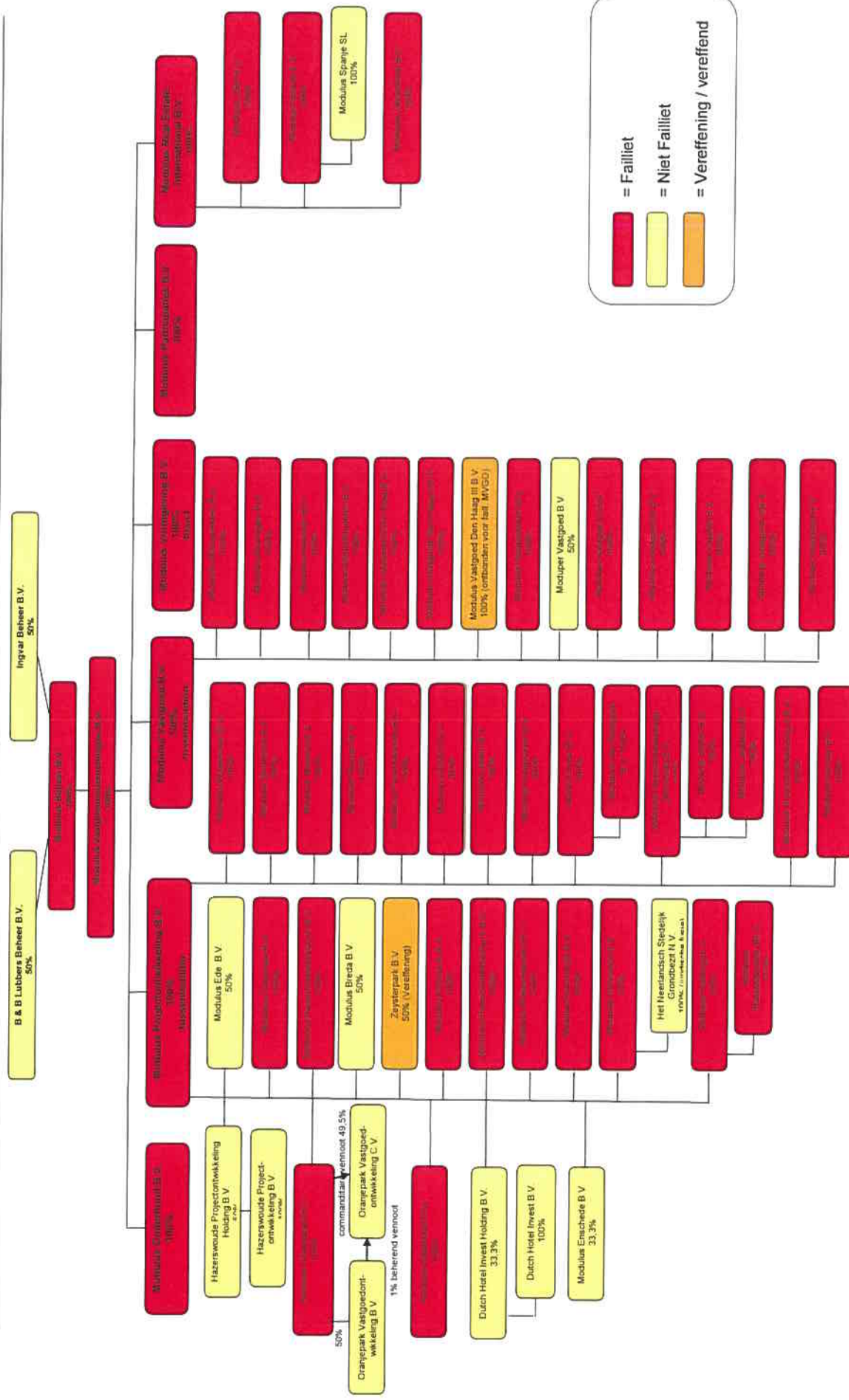
9.3. Indiening volgend verslag

Dit verslag is veel te laat uitgebracht, maar de belangstelling voor de publiek verslaglegging was uitermate gering. Dit heeft te maken met het feit dat de Modulus-groep al geruime tijd een slapend bestaan had en de afwikkeling voor faillissement feitelijk in handen was van de diverse banken. En daarmee bestond vanzelfsprekend – net als met de belastingdienst en de directie – contact. *De planning is om voor het einde van 2017 een vierde verslag uit te brengen.*

M.C. Udink
curator

BIJLAGE 1

Faillissementen



BIJLAGE 2

Syntus (niet ingediend)



= Hoofdelijk aansprakelijk

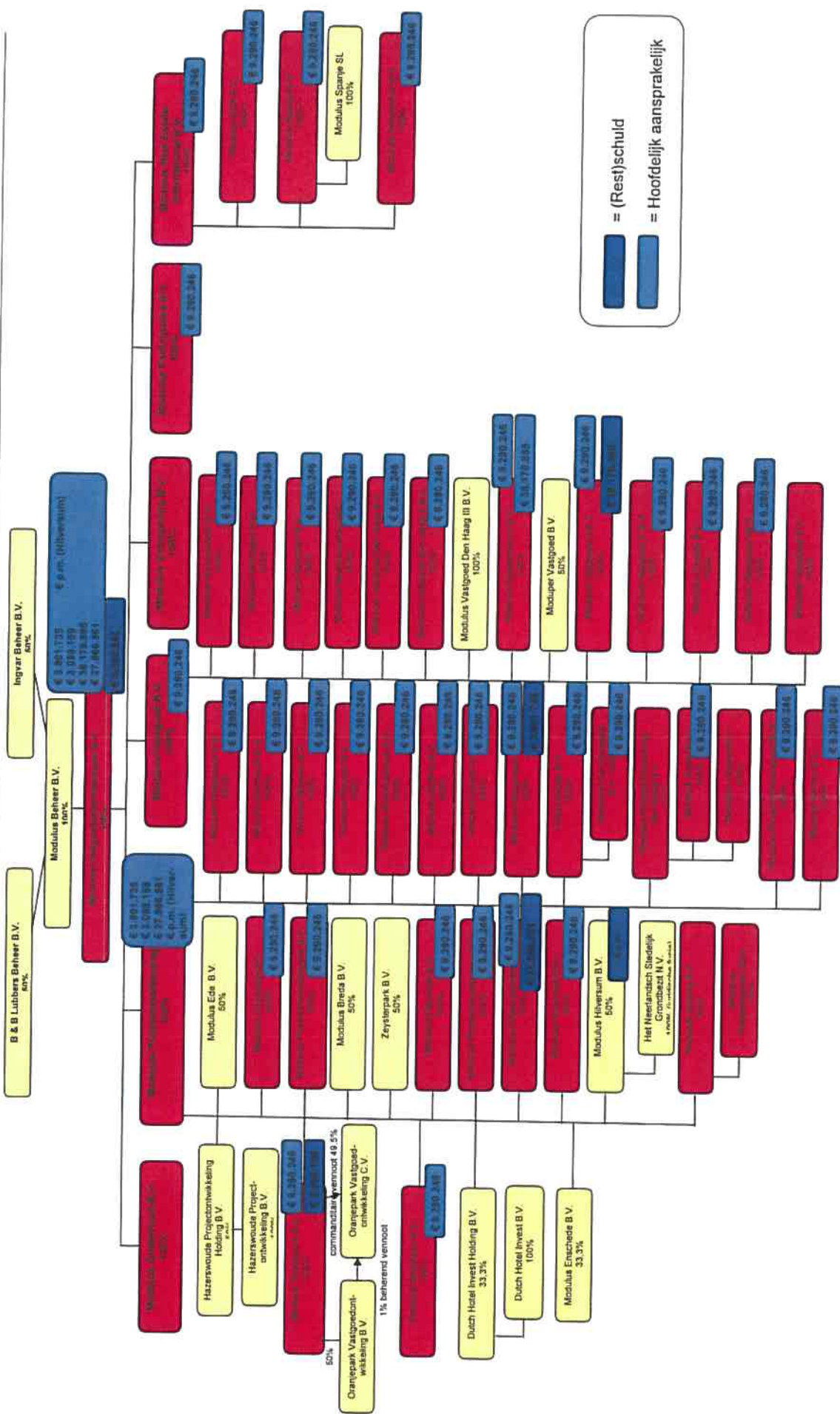
Deutsche Bank (ingediend)



= Hoofdelijk aansprakelijk

[illegible]

FINANCIER PROPERTIZE (ingediend)



BIJLAGE 3

BIJLAGE 4

CREDITEUREN OVERZICHT

Verslag nummer	: 3e verslag
Declaratieperiode	: 01-05-2016 t/m 22-05-2017
Curator	: mr M.C. Udink
Nummer faillissement	: F09/15/640
Naam faillissement	: Modulus Vastgoedondernemingen B.V.
Rechter-commissaris	: mr W.J. Don
Rechtbank	: Den Haag

Faillissement:	Faill.nr.:	Aantal:	Concurrent:
Modulus Beheer BV	F09/16/138	5	€ 77.905.393,75
Modulus Vastgoedondernemingen BV	F09/15/640	32	€ 170.957.990,26
Modulus Projectontwikkeling BV	F09/15/649	11	€ 99.231.836,95
Modulus Spanje BV	F09/15/651	3	€ 46.484.378,60
Modulus Wassenaar BV	F09/15/654	3	€ 46.484.378,60
Modulus Dordrecht BV	F09/15/650	3	€ 46.484.378,60
Modulus Nibbeland BV	F09/15/653	1	€ 9.424.981,28
Modulus Oranjepark BV	F09/15/690	6	€ 49.036.879,45
Modulus Ruyven BV	F09/15/656	3	€ 46.484.378,60
Modulus Pyramidetoren BV	F09/15/652	3	€ 46.484.378,60
Lindus Groep BV	F06/15/693	3	€ 46.484.378,90
Modulus van Stolkpark BV	F09/15/659	8	€ 23.233.912,18
Modulus Leiden BV	F09/15/665	4	€ 46.837.054,94
Modulus Hoogeveen BV	F09/15/660	5	€ 50.288.185,84
Modulus Merselo BV	F09/15/664	5	€ 47.882.038,73
Modulus Zwitserland BV	F09/15/667	3	€ 46.484.378,60
Modulus Projectontwikkeling II BV	F09/15/670	3	€ 46.484.378,60
Modulus Venray BV	F09/15/674	4	€ 47.449.095,31
Modulus Pijnacker BV	F09/15/678	3	€ 46.484.378,60
Modulus Tulpstraat BV	F09/15/655	3	€ 46.484.378,60
Modulus Projectontwikkeling IV BV	F09/15/687	3	€ 46.484.378,64
Modulus Projectontwikkeling V BV	F09/15/686	9	€ 69.285.378,92
Modulus Plaspoelpolder BV	F15.640	17	€ 93.329.582,46
Modulus Hoornwijck BV	F15.658	1	€ 9.424.981,28
Modupel Vastgoed BV	F15.679	4	€ 46.484.500,07
Modulus Monumenten BV	F15.688	3	€ 46.484.378,60
Modulus Bedrijfsruimten BV	F15.662	4	€ 46.485.997,80
Modulus Kantoren BV	F15.666	4	€ 40.098.490,34
Modulus Woningen BV	F15.663	16	€ 84.124.908,79
Modulus Vastgoed Den Haag BV	F15.669	3	€ 46.484.378,60
Modulus Vastgoed Den Haag II BV	F15.685	10	€ 79.566.322,55
Modulus Hardenburch BV	F15.689	10	€ 76.449.274,26
Modulus Capelle BV	F15.668	11	€ 79.579.899,82
Modulus Vastgoed II BV	F15.671	12	€ 75.664.475,03
Modulus Vastgoed III BV	F15.673	9	€ 72.106.925,23
Modulus Vastgoed IV BV	F15.675	1	€ 9.424.981,28
Modulus Vastgoed BV	F15.661	4	€ 46.484.500,07
Modulus Real Estate International BV	F15.680	2	€ 39.024.981,28
Modulus USA BV	F15.672	2	€ 39.024.981,28
Modulus Vormgeving BV	F15.677	1	€ 7.459.397,32
Modulus Onderhoud BV	F15.681	2	€ 7.460.728,98
Modulus Participaties BV	F15.676	2	€ 39.024.981,28
Modulus Projectontwikkeling Den Haag BV	F15.682		€ -
Modulus Sloten BV	F15.683	2	€ 39.024.981,28
Modulus Lelystad BV	F15.684		€ -
Modulus Plaspoelpolder II BV	F15.691	9	€ 7.718.842,43
Modupel Holding BV	F15.692		€ -
Modulus Gespo B.V.	F13.529	15	€ 90.669.623,08
Modulus Hilversum	F16.294	4	€ 16.112.138,28