

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

Betreft

Verslagnummer	17
Datum verslag	19-02-2019
Insolventienummer	F.02/13/215
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000013209:F004
Datum uitspraak	05-03-2013

R-C	mr. M Pellikaan
Curator	mr H.J. Alberts

Algemene gegevens

Naam onderneming

Holding BVR Vastgoed B.V. Dit betreft een clusterverslag. 03-09-2018
 16

Vanaf nu worden de wijzigingen alleen weergegeven in verslag F.02.13.185 (geconsolideerd). 19-02-2019
 17

Gegevens onderneming

1. BVR Bouw en Ontwikkeling B.V., F.02.13.185, d.d. 20-02-2013 03-09-2018
2. BVR Materieeldienst B.V., F.02.13.186, d.d. 20-02-2013
3. BVR-Groep N.V., F.02.13.211, d.d. 01-03-2013
4. BVR Projectontwikkeling B.V., F.02.13.212, d.d. 04-03-2013
5. Holding BVR Projectontwikkeling B.V., F.02.13.214 d.d. 05-03-2013
6. Holding BVR Vastgoed B.V., F.02.13.215 d.d. 05-03-2013
7. Holding BVR Facilitair B.V., F.02.13.216 d.d. 05-03-2013
8. BVR Management B.V., F.02.13.266 d.d. 14-03-2013
9. Spin in 't Veld B.V., F.02.13.607 d.d. 02-07-2013
 16

Op verzoek van de curator heeft de rechter-commissaris op 11 maart 2013 en respectievelijk 12 augustus 2013 toestemming verleend tot geconsolideerde afwikkeling van de diverse faillissementen.

ALGEMENE INLEIDING

(Waar in dit faillissementsverslag de gehele groep van ondernemingen wordt bedoeld zal gesproken worden over 'BVR'. Indien een bepaalde onderneming wordt bedoeld, dan zal dat specifiek aangegeven worden.)

BVR bestaat sedert 1984 en heeft zich in de loop der jaren doorontwikkeld van onderaannemer tot allround bouwgroep. De gestage uitbreiding van de

activiteiten leidden ertoe dat BVR tot voor kort als een sterke marktspeler in Zuid-West-Nederland en daarbuiten kon worden gezien. BVR ontwikkelde en bouwde projecten van uiteenlopende aard, te weten woningbouw, utiliteitsbouw en particuliere woningbouw. Daarnaast hield zij zich bezig met projectontwikkeling, herstructurering, renovatie, stadsvernieuwing en combinaties daarvan. De (financiële) crisis is aan BVR niet voorbijgegaan, nu ook zij is geconfronteerd met teruglopende omzet ten gevolge van de verslechterde marktomstandigheden. Het trachten aan te passen van de kosten van de organisatie aan het productievolume is uiteindelijk onvoldoende gebleken om het aanvragen van voorlopige surseance van betaling en uiteindelijk de uitgesproken faillissementen te kunnen voorkomen.

VERSLECHTERDE FINANCIËLE SITUATIE-SURSEANCE VAN BETALING - FAILLISSEMENT

Sedert 2009 merkt BVR de nadelige gevolgen van de crisis. Particuliere opdrachtgevers houden de hand op de knip en zakelijke klanten hebben moeite de financiering van nieuwbouw of renovatie rond te krijgen. Desondanks steeg de omzet van BVR in 2011 naar € 99.000.000,- (2010 € 78.000.000,-) en de winst beliep in 2011 € 2.400.000,- (2010 € 1.700.000,-). Ook de orderportefeuille kende nog een groei.

De grondpositie van BVR is in 2011 teruggebracht tot € 35.000.000,- en de daardoor opgetreden balansverkortung leidde samen met een reservering van de winst toen nog tot een verbetering in de solvabiliteit. In 2011 bedroeg het eigen vermogen van de groep ongeveer 33% van het balanstotaal.

De aanleiding voor het aanvragen van de voorlopige surseance van betaling zijn de in de loop van 2012 ontstane liquiditeitsproblemen. Het (omvangrijke) project 'De Buitenplaats' te Bavel, bestaande uit 82 appartementen, kreeg te maken met een stopzetting van de projectfinanciering door de financiers, Deutsche Bank Nederland N.V. en ABN AMRO Bank N.V. Er was in dit project nog sprake van een dertigtal onverkochte appartementen ten gevolge waarvan er een acuut liquiditeitsgat ontstond van € 9.000.000,-. Vanaf medio 2011 was BVR ondergebracht bij de afdeling Bijzonder Beheer van Deutsche Bank Nederland N.V. en sinds de zomer van 2012 gold datzelfde voor ABN-AMRO Bank N.V. De banken bleken niet bereid de ontstane liquiditeitstekorten te financieren. In de periode kort voor de surseance werden betalingen tegengehouden ten gevolge waarvan het aanvragen van de voorlopige surseance van betaling onvermijdelijk werd.

De voorlopige surseance van betaling, uitgesproken op 12 februari 2013, betrof oorspronkelijk alleen BVR Bouw en Ontwikkeling B.V. In overleg met de directie is besloten om tevens de voorlopige surseance van betaling aan te vragen voor BVR Materieeldienst B.V., welke op 13 februari 2013 is uitgesproken. Uit de contacten met de banken is de bewindvoerder gebleken dat een acute liquiditeitsinjectie noodzakelijk was van ca. € 11.000.000,-, waarbij de banken aangaven die niet te gaan verstrekken, zodat al vrij snel duidelijk werd dat een omzetting naar faillissement onafwendbaar was. Dat is vervolgens ook gerealiseerd, waarna aansluitend het eigen faillissement is aangevraagd (van het merendeel) van de overige vennootschappen binnen de groep.

EERSTE MAATREGELEN - DOORSTART

Gelijktijdig met het inventariseren van de situatie na het uitspreken van de voorlopige surseance van betaling, is een aanvang gemaakt met het parallel daaraan opstarten van onderhandelingen met geïnteresseerde partijen in het kader van een te realiseren doorstart.

Reeds voor de surseance waren er volop gesprekken gaande met potentiële

gegadigden die echter een voor een afvielen en leken te wachten op een faillissement.

Er hebben zich bij de curator direct een groot aantal partijen gemeld, waarna er in overleg met de directie een selectie is gemaakt van partijen met wie gesproken diende te worden. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een drietal uitgewerkte en complete biedingen, waarbij uiteindelijk de bieding van de voormalige eigenaar van de onderneming, de heer J. Vromans, de beste bleek te zijn, zowel financieel gezien als ook uit het oogpunt van het zoveel mogelijk trachten te behouden van werkgelegenheid. Na verkregen toestemming van de rechter-commissaris, alsmede de instemming van de betrokken banken, is de doorstart op 6 maart 2013 gerealiseerd met behoud van werkgelegenheid voor 100 personeelsleden. Afgerond.

DISCLAIMER

Dit verslag is zo zorgvuldig als mogelijk opgesteld, maar berust deels op informatie die de curator van de (directie van de) vennootschappen heeft verkregen. Omtrent de juistheid en volledigheid van de opgenomen gegevens kan nog geen enkele uitspraak worden gedaan. Het is zeer wel mogelijk dat in een later stadium zal blijken dat cijfers of andere gegevens dienen te worden aangepast. Aan dit verslag kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Activiteiten onderneming

Aanneming en projectontwikkeling.

03-09-2018

 16

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2009	€ 98.094.000,00	€ 1.755.000,00	€ 52.840.000,00
2010	€ 78.122.000,00	€ 2.469.000,00	€ 56.659.000,00
2011	€ 99.219.000,00	€ 3.731.000,00	€ 48.385.000,00
2012		€ 668.000,00	€ 34.130,00

Toelichting financiële gegevens

De cijfers 2013 zijn nog onbekend. De cijfers over 2012 zijn conceptcijfers. De omzetcijfers over 2012 zijn ook nog niet bekend.

03-09-2018

 16

Gemiddeld aantal personeelsleden

182

03-09-2018

 16

Boedelsaldo

Boedelsaldo
€ 2.032.795,37

03-09-2018

 16

Verslagperiode

van
13-3-2018

t/m
27-8-2018

03-09-2018

 16

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

16	3901,30 uur
----	-------------

totaal	3901,30 uur
---------------	-------------

Toelichting bestede uren

De hierboven genoemde uren betreffen de uren over de verslagen 1 t/m 16.
Dit, zodat dit systeem vanaf het volgende verslag de uren erbij optelt.

03-09-2018

 16

De bestede uren over verslag nummer 16 bedragen: 98,4 uur.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Zie organigram (reeds bij het eerste verslag bijgevoegd).

03-09-2018

 16

1.2 Lopende procedures

Zie onderdeel 9 van dit verslag.

03-09-2018

 16

1.3 Verzekeringen

De lopende verzekeringen zijn geïventariseerd. Indien het voortzetten van de verzekering noodzakelijk was ter bewaring van activa, dan is de verzekering voortgezet. In alle andere gevallen is de verzekering, waar dat nog nodig was, opgezegd. Afgerond.

03-09-2018

 16

1.4 Huur

BVR huurde een kantoorpand gelegen aan het adres Zwaanhoefstraat 12 te 4702 LC Roosendaal en een kantoorpand aan het adres Revium Quadrant 149 te 2909 LC Capelle aan den IJssel. De huurovereenkomst met betrekking tot het pand te Capelle aan den IJssel is opgezegd nadat op 5 maart 2013 hiervoor toestemming van de Rechter-commissaris is verkregen. De huurovereenkomst ten aanzien van het pand Zwaanhoefstraat 12 te (4702 LC) Roosendaal is opgezegd door de verhuurder en de huur zal medio juni 2013 eindigen. De doorstartende partij heeft inmiddels een gebruiksovereenkomst gesloten met de verhuurder, welke zoals het er nu naar uitziet binnen afzienbare tijd zal eindigen. Mede ten gevolge daarvan is thans de ontruiming van het archief in volle gang. De ontruiming is inmiddels afgerond.

03-09-2018

 16

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens de directie zijn de oorzaken economisch van aard. Verslechterende marktomstandigheden welke hebben geleid tot verminderende omzetten in combinatie met een te hoog kostenniveau binnen de organisatie. De curator onderzoekt de oorzaken.

03-09-2018

 16

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
182

03-09-2018

 16

Op het moment van het uitspreken van de faillissementen waren er 182 mensen in dienst van BVR. De meeste werknemers waren in dienst van BVR Bouw & Ontwikkeling B.V.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
230

03-09-2018

 16

Op het moment van het uitspreken van de faillissementen waren er 182 mensen in dienst van BVR. De meeste werknemers waren in dienst van BVR Bouw & Ontwikkeling B.V.

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
22-2-2013	182	na verkregen toestemming r-c.
totaal	182	

2.4 Werkzaamheden personeel

Nadat toestemming was verkregen van de rechter-commissaris zijn op 22 februari 2013 de ontslagaanzeggingen aan alle werknemers verstuurd. Het UWV heeft korte tijd later, verdeeld over een drietal dagen in het pand van BVR in Roosendaal een centrale intake gehouden.

03-09-2018

 16

Werkzaamheden afgerond.

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
De verkoopopbrengst van de bij de toelichting als verkocht aangeduide panden/percelen (incl. hypotheek op de Past. van Breugelstraat+p.m.	€ 5.813.920,00		€ 222.361,48
totaal	€ 5.813.920,00		€ 222.361,48

Toelichting onroerende zaken

De navolgende entiteiten | met het adres | project/pand | status:

03-09-2018

 16

1 BVR Projectontwikkeling B.V. | Kade 65, Roosendaal | horecabedrijfspan | verkocht en afgewikkeld

1b BVR Projectontwikkeling B.V. | Kade 61, Roosendaal | perceel grond met garageboxen | verkocht en afgewikkeld

2 BVR Projectontwikkeling B.V. | Bulkenaarsestraat 1, Roosendaal | woonboerderij | verkocht en afgewikkeld

3 BVR Projectontwikkeling B.V. | Zundertseweg 134, Roosendaal | woonhuis | verkocht en afgewikkeld

4a BVR Projectontwikkeling B.V. | Laan van België 23, Roosendaal | woonhuis | verkocht en afgewikkeld

4b BVR Projectontwikkeling B.V. | Laan van België 15, Roosendaal | kantoorpand | verkocht en afgewikkeld

4c BVR Projectontwikkeling B.V. | Laan van België 29, Roosendaal | woonhuis | verkocht en afgewikkeld

5a De Gebrande Hoef BV | Rucphen | perceel landbouwgrond "De Posthoorn" | verkocht en afgewikkeld

5b De Gebrande Hoef BV | Gebrande Hoefstraat, Rucphen | zandafgraving | verkocht en afgewikkeld

5c De Gebrande Hoef BV | Gebrande Hoefstraat, Rucphen | perceel cultuurgrond "De Posthoorn" (P80) | verkocht en afgewikkeld

5d De Gebrande Hoef BV | Rucphen | perceel cultuurgrond "De Posthoorn" (P86) | verkocht en afgewikkeld |

6 BVR Projectontwikkeling B.V. | Kortensedijk, Roosendaal ("kazerne") | onverdeelde helft in percelen cultuurgrond | verkocht en afgewikkeld

7 BVR Projectontwikkeling B.V. | Hoogstraat 26, 28, Roosendaal | woonhuis | verkocht en afgewikkeld

8 BVR Project 4 B.V. | Postbaan 33, Prinsenbeek | een/vierde onverdeeld in de melkveehouderij | verkocht en afgewikkeld

9 BVR Projectontwikkeling B.V. | Pastoor van Bruegelstraat, Bosschenhoofd | bedrijfspan | het pand is inmiddels executoriaal verkocht. Afgewikkeld

10 Holding BVR Projectontwikkeling B.V. | "Afgebrande Hoef", Zevenbergen | twee/negende aandeel in de percelen grond | deels verkocht, voorts nog niet geheel afgewikkeld.

11a BVR Projectontwikkeling B.V. | Oude Bredaseweg 38, Etten-Leur | woonhuis (zonder carport) | verkocht en afgewikkeld

11b BVR Projectontwikkeling B.V. | Oude Bredaseweg, Etten-Leur | vijf garages verkocht

12 BVR Projectontwikkeling B.V. | Bouwplan "Parcstaede", nabij Bredaseweg, Etten-Leur | perceel bouwterrein | verkocht en afgewikkeld

13 BVR Projectontwikkeling B.V. | Borchwerf, Roosendaal | perceel grond | verkocht en afgewikkeld

14 BVR Projectontwikkeling B.V. | Veerseweg/Dampoortweg, Middelburg | percelen grasland | verkocht, nog niet afgewikkeld, in verband met lopende procedure

15 BVR Projectontwikkeling B.V. | Somerenseweg, Lierop | perceel cultuurgrond | verkocht en afgewikkeld

16 BVR Projectontwikkeling B.V. | Achtmaalseweg 196-198, Achtmaal | woonhuis | verkocht en afgewikkeld

16b BVR Projectontwikkeling B.V. | Achtmaalseweg, Achtmaal | perceel Schuttershof | verkocht en afgewikkeld

17 BVR Projectontwikkeling B.V. | Brabantlaan 40-42, Etten-Leur | perceel grond met opstallen verkocht en afgewikkeld

18 BVR Projectontwikkeling B.V. | Alsemlaan, Oud-Gastel ("openbare weg") | perceel grond onverkocht, onderhandelingen gaande

19 BVR Projectontwikkeling B.V. | nabij Borchwerf, Roosendaal | perceel grond met | kantoorgebouw | onverkocht

20 BVR Projectontwikkeling B.V. | Welhoek 2, Roosendaal | verkocht en afgewikkeld

21a BVR Projectontwikkeling B.V. | "Nieuw Wolfslaar, Bavel (Fase 3) | percelen bouwgrond | verkocht en afgewikkeld

21b BVR Projectontwikkeling B.V. | "Nieuw Wolfslaar, Bavel (Fase 6) | percelen bouwgrond | verkocht en afgewikkeld

21c BVR Projectontwikkeling B.V. | "Nieuw Wolfslaar Cluster Zuid", Bavel (Fase 6) | percelen bouwgrond | verkocht en afgewikkeld

21d BVR Projectontwikkeling B.V. | Prinses van Lotharingenstraat, Bavel | percelen bouwgrond | verkocht en afgewikkeld

21e BVR Projectontwikkeling B.V. | "Nieuw Wolfslaar Cluster Zuid", Bavel (Fase 3) | percelen bouwgrond | verkocht en afgewikkeld

21f BVR Projectontwikkeling B.V. | "Nieuw Wolfslaar Cluster Zuid", Bavel (Fase 3) | percelen bouwgrond | verkocht en afgewikkeld

22a BVR Projectontwikkeling B.V. | Laan van Brabant 48, Roosendaal | appartementsrecht | nog onverkocht

22b BVR Projectontwikkeling B.V. | Laan van Brabant 48-50, Roosendaal | appartementsrecht appartementsindex 4 t/m 64 | nog onverkocht

22c BVR Projectontwikkeling B.V. | Laan van Brabant 48-50, Roosendaal | appartementsrecht, appartementsindex 79 t/m 94 | nog onverkocht

22d BVR Projectontwikkeling B.V. | Laan van Brabant 48-50, Roosendaal | appartementsrecht, appartementsindex 104 t/m 125 | nog onverkocht

23 BVR Projectontwikkeling B.V. | Spinveld | parkeerplaatsen | verkocht en afgewikkeld

24 BVR Projectontwikkeling B.V. | "De Buitenplaats", Bavel | Appartementsrechten nummer 1 t/m 82 | verkocht en afgewikkeld

25 BVR Projectontwikkeling B.V. | "De Buitenplaats", Bavel | Appartementsrechten nummer 83 t/m 164 | verkocht en afgewikkeld

26 BVR Projectontwikkeling B.V. | "De Buitenplaats", Bavel | Appartementsrechten nummer 165 t/m 274 | verkocht en afgewikkeld

27 BVR Projectontwikkeling B.V. | Heilighartplein (Pastorie en Haxdonk) | Roosendaal ("50%")
woonhuis met perceel grond | verkocht en afgewikkeld

28 BVR Projectontwikkeling B.V. | Huizersdijk 18, Zevenbergen | 50% eigendom, overige 50% is Roo-Vaze B.V. | verkocht en afgewikkeld

29 Spin in 't Veld B.V. | Spinveld 55 | verkocht en afgewikkeld

30 BVR Projectontwikkeling B.V. | Voltastraat te Roosendaal (sectie B7450) | 50% met de Fundatie | nog onverkocht

HOOGTE HYPOTHEEK

De Deutsche Bank N.V. en ABN AMRO N.V. hebben een krediethypotheek van EUR 60.000.000,- in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten. Ten aanzien van het pand Pastoor van Breugelstraat te Bosschenhoofd was er sprake van een door de heer C.M.A. van den Brand verstrekte hypotheek van € 800.000,-- in verband met een geldlening van € 800.000,--, waarbij de executie door deze hypotheekhouder is aangezegd en inmiddels is geëffectueerd.

De boedelbijdrage van € 222.361,48 is deels inclusief BTW.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator gaat verder met het verkopen van de diverse onroerende zaken die BVR in portefeuille heeft en onderzoekt hoe deze onroerende zaken op de beste wijze te gelden gemaakt kunnen worden. Gelet op het hypotheekrecht van de Deutsche Bank N.V. en ABN AMRO N.V. wordt met hen overleg gevoerd over de wijze van verkoop van de onroerende zaken. Inmiddels zijn een groot aantal onroerende zaken verkocht, waaronder de projecten Buitenplaats en Bonaparte voor een bedrag van € 3.244.000,-- en een boedelbijdrage van € 85.000,-- (welke is opgenomen onder 4.14). De onroerende zaken zijn in opdracht van de banken en mede op verzoek van de curator in 2014 grotendeels gehertaxeed, met als voornamelijk doel de verkopen te bespoedigen. De – onderhandse – verkopen geschieden in toenemend tempo. De kantoorlocatie Borchwerf zal naar verwachting binnenkort executoriaal worden verkocht. Deze executieverkoop is afgerond. Er zijn nog slechts een beperkt aantal onroerende zaken onverkocht, terwijl een aantal onroerende zaken wel zijn verkocht, waarbij afwikkeling nog dient plaats te vinden.

Er zijn nog slechts een beperkt aantal onroerende zaken te verkopen.

03-09-2018

 16

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Materieel en inventaris (zie toelichting) banken	€ 230.000,00	
Materieel en inventaris (zie toelichting) boedel	€ 140.000,00	
totaal	€ 370.000,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Binnen BVR Materieeldienst B.V. bevond zich het materieel benodigd voor de uitvoering van werken. Dit materieel was deels opgeslagen bij het pand van BVR in Roosendaal en bevond zich deels op de diverse projectlocaties bij de werken in uitvoering.

03-09-2018

 16

In de gehuurde kantoorgebouwen bevond zich de inventaris van BVR. Inmiddels is er overeenstemming bereikt tussen doorstarter, de curator en de pand houdende banken, ten aanzien van de verkoop van het materieel op de projecten, het rollend materieel en de inventariszaken. In de afgelopen periode zijn de verkopen grotendeels afgewikkeld. De verkopen zijn inmiddels volledig afgewikkeld.

Ten aanzien van de verkoopopbrengst kan nog opgemerkt worden dat dit een bedrag van € 370.000,-- was, waarvan € 230.000,-- de banken toekomt en € 140.000,-- de boedel.

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft een bodemvoorrecht ter zake (een deel van) de in Roosendaal opgeslagen zaken.

03-09-2018

 16

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

a. De Deutsche Bank N.V. en ABN AMRO N.V. hebben een pandrecht gevestigd op alle materieel en inventaris. In overleg met de pandhoudende banken is het materieel op de diverse locaties zoveel mogelijk in kaart gebracht en is bewaking ingesteld welke noodzakelijk bleek ondanks de geldende afkoelingsperiodes. Voor het uitspreken van de surseances/faillissementen zijn het materieel en de inventariszaken in opdracht van de banken getaxeerd. De banken hebben op 14 februari 2013 een tweetal exploiten houdende sommatie tot afgifte roerende zaken ex art. 63c jo 241c Fw aan de curator doen uitbrengen betreffende BVR Materieeldienst BV en BVR Bouw en Ontwikkeling BV. Met de banken wordt een discussie gevoerd over de werkzaamheid daarvan, alles mede in het licht van de discussie daarover in de literatuur alsmede de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant LJN BZ2201 d.d. 20-02-2013. In de afgelopen verslagperiode zijn de verkopen van het materieel op de diverse projectlocaties, het rollend materieel en inventariszaken geëffectueerd, evenals de financiële afwikkeling. Inmiddels heeft de Hoge Raad arrest gewezen in de lopende proefprocedure en naar aanleiding daarvan is het gesprek met de bank opgestart terzake de afwikkeling van deze kwestie. Deze kwestie is afgerond.

03-09-2018

 16

b. Met betrekking tot het materiaal dat zich binnen BVR Materieeldienst bevond op de locatie te Roosendaal, is in opdracht van de banken een executieveiling gehouden. De boedel komt daarvan toe in ieder geval € 140.000,-- welk bedrag is ontvangen.

De werkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Zie A onder toelichting voorraden/onderhanden werk	€ 25.000,00	
Zie B onder toelichting voorraden/onderhanden werk (t.b.v. de boedel)	€ 500.000,00	
Aandelen Habidrome (t.b.v. de boedel)	€ 2.500,00	
Aandelen Huizersdijk (t.b.v. de boedel)	€ 99.700,30	
Overige opbrengsten	€ 164.764,49	
totaal	€ 791.964,79	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

A. Voorraad.

De voorraad bestaat uit allerlei zaken die een bouwbedrijf op de diverse bouwlocaties nodig heeft. De voorraden zijn getaxeerd. De banken hebben zich op het standpunt gesteld dat zij een pandrecht op de voorraad hebben gevestigd. De overnemende partij heeft een bedrag van € 25.000,-- betaald.

03-09-2018

 16

B. Onderhanden werk.

Ten aanzien van de lopende projecten is met de overnemende partij overeengekomen dat deze het recht heeft met de diverse opdrachtgevers in onderhandeling te treden teneinde te proberen met hen nieuwe overeenkomsten te sluiten om de projecten (af) te mogen maken. De overnemende partij heeft voor het hierboven omschreven recht tot onderhandelen met opdrachtgevers een bedrag ad € 500.000,-- betaald aan de boedel.

Inmiddels is door de overnemende partij ten aanzien van tien projecten overeenstemming bereikt met de diverse opdrachtgevers. Afgerond.

De projecten Buitenplaats en Bonaparte zijn separaat verkocht. De opbrengst daarvan is verantwoord onder de beschrijving van de onroerende zaken.

C. Samenwerkingsverbanden BVR

Er is sprake van diverse samenwerkingsverbanden waarin BVR, hetzij participeerde als aandeelhouder, dan wel medevenoot was. In de afgelopen verslagperioden zijn met een aantal participanten verkennende gesprekken gevoerd ter zake de afwikkeling van de samenwerkingsverbanden. Waar het hier om een groot aantal samenwerkingsverbanden gaat, zal met die afwikkelingen de nodige tijd gemoeid zijn. De te realiseren opbrengsten zijn nog onbekend. In de afgelopen verslagperioden leek overeenstemming te zijn bereikt rondom de afwikkeling van Huizersdijk Ontwikkeling B.V., welke feitelijk in het tweede deel van 2014 haar beslag zou krijgen, maar de kopers hebben een geslaagd beroep op een overeengekomen financieringsvoorbehoud gedaan. Uiteindelijk is in 2018 alsnog overeenstemming bereikt over de verkoop van dit aandelenbelang voor een bedrag van € 99.700,30. Dat is inmiddels gerealiseerd. De voorgenomen verkoop betreffende de participatie in ICB Nederland B.V. is afgeketst. De aandelen in Habidrome Holding B.V. zijn verkocht. De curator blijft doende de resterende samenwerkingsverbanden af te wikkelen en te verkopen.

Met betrekking tot de samenwerkingen tussen BVR en Rasenberg is er een complicatie opgetreden in die zin dat Rasenberg Bouw B.V. in staat van faillissement is verklaard. Met de curatoren van Rasenberg en de banken wordt intensief overleg gevoerd omtrent de afwikkeling van de samenwerkingen, welke met name via de verkoop van de zich in de samenwerkingsverbanden bevindende onroerende zaken dient plaats te vinden. Deze afwikkeling verloopt thans voorspoedig in verband met in de afgelopen verslagperiode gerealiseerde verkopen van onroerende zaken, welke nog dienen te worden afgerond.

Voor de overname van 'het onderhanden werk' hoeft geen boedelbijdrage betaald te worden omdat de gehele opbrengst aan de boedel ten goede komt.

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Realiseren doorstart en daarmee verband houdende verkopen van deze activa. De doorstart is gerealiseerd en de activa zijn grotendeels verkocht. Thans concentreert de afwikkeling zich op de samenwerkingsverbanden van BVR zelf en die met Rasenberg. Die afwikkeling verloopt thans relatief voorspoedig.

03-09-2018

 16

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Immaterieel actief genoemd onder toelichting A (i)	€ 25.000,00	
Immaterieel actief genoemd onder toelichting A (ii)	€ 50.000,00	
Huurinkomsten	€ 1.605.491,35	
totaal	€ 1.680.491,35	€ 0,00

Toelichting andere activa

- A. De intellectuele eigendomsrechten welke bestaan uit:
(i) handelsnamen zoals ICB, BVR en Suijkerbuijk, websites en beeldmerken, alsmede logo's
en
(ii) door BVR ontwikkelde bouwconcepten.
B. Bedrijfsauto's (5)
C. Samenwerkingsverbanden.
D. Huurinkomsten na faillissementsdatum

03-09-2018

 16

De opbrengst van het immaterieel actief (i) bedraagt € 25.000,--.
Het immaterieel actief (ii) heeft een bedrag van € 50.000,-- opgebracht, welk bedrag volledig ten gunste van de boedel komt.
De huurinkomsten belopen tot op heden € 1.605.491,35 inclusief de huuropbrengsten/afkoop betreffende Spinveld 55, zich bevindende in Spin In 't Veld B.V., alsmede de huurinkomsten Borchwerf Roosendaal.

Inmiddels zijn er in verband met de verkoop van de diverse objecten geen huurinkomsten meer.

3.9 Werkzaamheden andere activa

De verkoop van het gehele immaterieel actief is inmiddels gerealiseerd in het kader van de doorstart. De curator onderzoekt voorts of er nog andere activa zijn naast de reeds in dit onderdeel genoemde activa. Onderzoek is afgerond.

03-09-2018

 16

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Zie kopje toelichting	€ 4.100.000,00	€ 200.000,00	€ 16.000,00
totaal	€ 4.100.000,00	€ 200.000,00	€ 16.000,00

Toelichting debiteuren

Het totaal van de vorderingen op debiteuren bedraagt ongeveer € 4.100.000,-. Circa € 3.500.000,- daarvan betreffen de zogenoemde projectdebiteuren gekoppeld aan projecten in uitvoering. Alle vorderingen op debiteuren zijn aan de banken verpand.

03-09-2018

 16

De voornoemde projectdebiteuren zijn verkocht met toestemming van de Rechter-commissaris aan de overnemende partij, met uitzondering van de debiteuren verbonden aan het project Buitenplaats te Breda. Opbrengst EUR 200.000.

De banken hebben na ontvangst van de koopsom afstand van hun pandrecht gedaan ter zake de projectdebiteuren.

De banken hebben aan de boedel een bijdrage ad EUR 16.000,- (opgenomen onder 4.1.4.) betaald voor het door de curator tot stand brengen van de transactie. Afgerond.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De verkoop van de projectdebiteuren zoals hiervoor beschreven is inmiddels afgewikkeld. De nadere onderhandelingen over de verkoop van de projectdebiteuren Buitenplaats Breda hebben niet tot resultaat geleid.

03-09-2018

 16

De banken hebben de curator verzocht de overige debiteuren te incasseren tegen de gebruikelijke boedelbijdrage. De incasso verloopt onverminderd moeizaam, ten gevolge van gemotiveerde betwistingen en verrekeningen. Tot op heden is slechts een totaalbedrag van € 8.132,- gerealiseerd. Afgerond.

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 17.224.427,86

03-09-2018

 16

De verkoop van de projectdebiteuren zoals hiervoor beschreven is inmiddels afgewikkeld. De nadere onderhandelingen over de verkoop van de projectdebiteuren Buitenplaats Breda hebben niet tot resultaat geleid.

De banken hebben de curator verzocht de overige debiteuren te incasseren

tegen de gebruikelijke boedelbijdrage. De incasso verloopt onverminderd moeizaam, ten gevolge van gemotiveerde betwistingen en verrekeningen. Tot op heden is slechts een totaalbedrag van € 8.132,-- gerealiseerd. Afgerond.

5.2 Leasecontracten

De (operationele)leasecontracten met betrekking tot het wagenpark dat door BVR Materieeldienst werd geleased zijn met 5 maatschappijen aangegaan, te weten:

03-09-2018

 16

- GE Fleet Services : 1 auto
- Pro Lease : 41 auto's
- AA Lease : 17 auto's
- Alphabet Lease : 26 auto's
- Zuidwest Lease : 4 auto's

Inmiddels heeft de overnemende onderneming met de leasemaatschappijen afspraken gemaakt over het doorleasen van het wagenpark. Voor wat betreft de auto's die niet worden door geleased zijn door de curator afspraken gemaakt met de leasemaatschappijen om de auto's op te halen, hetgeen inmiddels is geëffectueerd.

Verder werden er nog op basis van financial lease vier RVTC Advanced geleased.

De kwestie rondom de leasecontracten is inmiddels afgewikkeld.

5.3 Beschrijving zekerheden

In verband met de verstrekte kredietfaciliteiten hebben de banken de navolgende zekerheden verkregen:

03-09-2018

 16

- een krediethypotheek van EUR 60.000.000 in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten op de onroerende zaken als hiervoor omschreven in onderdeel 4;
- hoofdelijke (mede-)aansprakelijkheid van alle in onderdeel 6.1 genoemde ondernemingen;
- een pandrecht op de gehele bedrijfsinventaris;
- een pandrecht op de bedrijfs- en handelsvoorraden;
- een pandrecht op alle vorderingen op derden;
- een pandrecht op de rechten uit gesloten en te sluiten overeenkomsten van aanneming van werk;
- een pandrecht op alle IE-rechten en rechten op vorderingen voortkomend uit domeinnamen;
- een pandrecht op de aandelen van BVR Projectontwikkeling B.V.;
- een pandrecht op de aandelen van BVR Bouw Roosendaal B.V.;
- een pandrecht op de aandelen van BVR Bouw Breda B.V.

5.4 Separatistenpositie

De banken hebben een separatistenpositie.

03-09-2018

 16

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de gepretendeerde eigendomsvoorbehouden welke inmiddels zijn afgewikkeld.

03-09-2018

 16

5.6 Retentierechten

Geen retentierechten.

03-09-2018

 16

5.7 Reclamerechten

De reclamerechten zijn geïnventariseerd. Niet van toepassing.

03-09-2018

 16

5.8 Boedelbijdragen

€ 214.766,48

03-09-2018

Zie 3.1. en 4.1.

 16

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

De inventarisatie en afwikkeling van de eigendomsvoorbehouden is afgewikkeld.

03-09-2018

 16

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De onderneming is niet voortgezet.

03-09-2018

 16

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

03-09-2018

 16

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen.

03-09-2018

 16

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Na het uitspreken van de voorlopige surseance van betaling van BVR Bouw en Ontwikkeling BV zijn direct intensieve onderhandelingen opgestart met diverse partijen welke interesse toonden in een doorstart van BVR. Dat heeft geleid tot een drietal uitgewerkte en concrete biedingen waarbij uiteindelijk de bieding van de voormalig eigenaar van de onderneming, de heer Vromans, de beste bleek te zijn, zowel financieel gezien alsook uit het oogpunt van het zoveel mogelijk behouden van werkgelegenheid. Na verkregen toestemming van de Rechter-commissaris alsmede de instemming van de betrokken banken is de doorstart op 6 maart 2013 gerealiseerd. Om de doorstart mogelijk te maken zijn de eigen faillissementen van diverse vennootschappen binnen BVR door de curator aangevraagd en diende het personeel te worden ontslagen. De opbrengst voor de boedel ten gevolge van de gerealiseerde doorstart belooft tot op heden € 602.500,-- + p.m. in verband met verkoopopbrengsten, boedelvergoedingen en gebruiksvergoedingen.

03-09-2018

 16

6.5 Verantwoording

Zie 6.4.

03-09-2018

 16

6.6 Opbrengst

€ 602.500,00

03-09-2018

Tot datum verslaglegging bedraagt de opbrengst EUR 602.500 + p.m.

 16

6.7 Boedelbijdrage

Tot datum verslaglegging bedraagt de opbrengst EUR 602.500 + p.m.

03-09-2018

 16

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

De doorstart is inmiddels operationeel en financieel volledig afgewikkeld.

03-09-2018

 16

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

03-09-2018

 16

7.2 Depot jaarrekeningen

In onderzoek.

03-09-2018

 16

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

In onderzoek.

03-09-2018

 16

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

03-09-2018

 16

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur

03-09-2018

 16

In onderzoek.

7.6 Paulianeus handelen

7.6 Paulianeus handelen

03-09-2018

 16

In onderzoek.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator is doende met het onderzoek naar, kort gezegd, de rechtmatigheid.

03-09-2018

 16

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 1.355.165,54

03-09-2018

 16

- BVR Bouw en Ontwikkeling B.V.: € 1.264.943,91
- BVR Materieeldienst B.V. : € 18.975,70
- BVR-Groep N.V.: € 70.829,07
- BVR Projectontwikkeling B.V.: € 144,86
- Holding BVR Projectontwikkeling B.V. : -
- Holding BVR Vastgoed B.V.: € 272,00
- Holding BVR Facilitair B.V.: -
- BVR Management B.V.: -
- Spin in 't Veld B.V.: -
- Reeds betaalde boedelvorderingen: € 1.513.938,01

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 41.404.183,77

03-09-2018

 16

Er is sprake van een fiscale eenheid binnen BVR.

- BVR Bouw en Ontwikkeling B.V.: € 805.035,--
- BVR Materieeldienst B.V.: € 2.208,--
- BVR-Groep N.V.: € 22.530.283,50
- BVR Projectontwikkeling B.V.: € 702.723,73
- Holding BVR Projectontwikkeling B.V.: € 408,42
- Holding BVR Vastgoed B.V.: € 16.345.681,--
- Holding BVR Facilitair B.V.: € 38.123,--
- BVR Management B.V.: € 137.522,--
- Spin in 't Veld B.V.: € 842.199,12

8.3 Pref. vord. UWV

€ 424.790,53

03-09-2018

 16

- BVR Bouw en Ontwikkeling B.V.: € 424.790,53
- BVR Materieeldienst B.V.: -
- BVR-Groep N.V.: -
- BVR Projectontwikkeling B.V.: -
- Holding BVR Projectontwikkeling B.V.: -
- Holding BVR Vastgoed B.V.: -
- Holding BVR Facilitair B.V.: -
- BVR Management B.V.: -

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 207.587,12

03-09-2018

 16

- BVR Bouw en Ontwikkeling B.V.: € 133.995,93
- BVR Materieeldienst B.V.: -
- BVR-Groep N.V.: € 3.892,--
- BVR Projectontwikkeling B.V.: € 47.958,98
- Holding BVR Projectontwikkeling B.V.: € 10,45
- Holding BVR Vastgoed B.V.: € 8.107,07
- Holding BVR Facilitair B.V.: -
- BVR Management B.V.: -
- Spin in 't Veld: € 13.622,69

8.5 Aantal concurrente crediteuren

1067

03-09-2018

 16

- BVR Bouw en Ontwikkeling B.V.: 727
- BVR Materieeldienst B.V.: 74
- BVR-Groep N.V.: 123
- BVR Projectontwikkeling B.V.: 109
- Holding BVR Projectontwikkeling B.V.: 4
- Holding BVR Vastgoed B.V.: 22
- Holding BVR Facilitair B.V.: 1
- BVR Management B.V.: -
- Spin in 't Veld B.V.: 8

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 51.009.660,62

03-09-2018

 16

- BVR Bouw en Ontwikkeling B.V.: € 14.552.478,91
- BVR Materieeldienst B.V.: € 572.676,35
- BVR-Groep N.V.: € 26.936.940,25
- BVR Projectontwikkeling B.V.: € 3.408.925,58
- Holding BVR Projectontwikkeling B.V.: € 133.609,20
- Holding BVR Vastgoed B.V.: € 22.055,96
- Holding BVR Facilitair B.V.: € 35.222,19
- BVR Management B.V.: -
- Spin in 't Veld B.V.: € 5.347.935,23

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De verwachte wijze van afwikkeling is nog niet bekend.

03-09-2018

 16

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De crediteuren die uit de administratie van de verschillende failliete ondernemingen bleken zijn aangeschreven en worden nog steeds – mondesmaat – verwerkt.

03-09-2018

 16

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

- BVR Projectontwikkeling B.V. (geïntimeerde) contra C.A. Joosen (appellant);
Gerechtshof
's-Hertogenbosch: doorgehaald
- BVR Projectontwikkeling B.V. (geïntimeerde) contra The ADD Factory B.V.
(appellante); Gerechtshof 's-Hertogenbosch: doorgehaald.
- Hendrixx (verzoeker) contra BVR (verweerder); Raad van Arbitrage voor de
Bouwbedrijven: geschorst
- Joosse (verzoeker) contra BVR (verweerder); Raad van Arbitrage voor de
Bouwbedrijven: geschorst

03-09-2018

 16

- VVE Langstraat c.s. (verzoeker) contra BVR (verweerder); Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven; geschorst
- Van Oosterhout c.s. (verzoeker) contra BVR Bouw B.V. (verweerder); Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven: geschorst
- Den Ouden c.s. (verzoeker) contra BVR (verweerder); Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven: geschorst
- Aramis Allee Wonen contra curator als gedaagde; rechtbank Zeeland-West-Brabant
- Wirken Beheer B.V. contra curator; rechtbank Zeeland-West-Brabant
- Deutsche Bank Nederland N.V. contra curator als gedaagde; rechtbank Zeeland-West-Brabant; niet aangebracht;
- Van den Broeke contra curator als geïntimeerde; hof Den Bosch.

9.2 Aard procedures

Er was naast de geschorste procedures bij de Raad van Arbitrage sprake van een tweetal lopende procedures die tegen de curator zijn gestart. Deze liepen beide bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant.

03-09-2018

 16

In de procedure Aramis Allee Wonen ging de discussie over de vraag wie een bij de notaris gedeponseed bedrag toekomt. Bij vonnis van 7 januari 2015 heeft de rechtbank de vorderingen van de curator grotendeels toegewezen. De boedel ontving EUR 40.672,26. Afgerond, geen hoger beroep ingesteld.

In de procedure Wirken Beheer B.V. handelt de discussie over een geldvordering, waarbij de vorderingen van de curator bij vonnis van 21 januari 2015 zijn afgewezen. Afgerond, geen hoger beroep ingesteld.

Inmiddels is er sprake van een volgende procedure die door de gemeente Middelburg is gestart bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant. De gemeente maakt aanspraak op de levering van een stuk grond ten aanzien waarvan zij de mening is toegedaan dat daarover overeenstemming met de curator is bereikt. Op 27 mei 2015 heeft de curator geconcludeerd voor antwoord. Op de rolzitting van 11 november 2015 zal een uitstel gevraagd worden voor de duur van 4 weken voor het nemen van een antwoordconclusie in de eis tussenkomst aan de zijde van eiser en gedaagde, naar aanleiding van de eis tot verificatie. Op 17 augustus 2016 is vonnis gewezen, waarin de curator is veroordeeld tot nakoming van de door hem met de gemeente gesloten koopovereenkomst.

De in deze procedure bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant tussengekomen partij, de heer Van den Broeke, heeft inmiddels hoger beroep ingesteld bij het gerechtshof 's-Hertogenbosch. De procedure is op 7 februari 2017 geïntroduceerd en staat thans op de rol van 18 april a.s. voor memorie van grieven aan de zijde van Van den Broeke. De beide geïntimeerden in deze hoger beroep-procedure zijn de curator, alsmede de Gemeente Middelburg, de eiser in eerste instantie. De stand van zaken is thans dat na het nemen van de memorie van antwoord door appellant pleidooi is gevraagd. Dit pleidooi zal op 18 september 2018 plaatsvinden. Het pleidooi wordt uitgesteld in verband met minnelijk overleg.

De procedure welke is aangekondigd door Deutsche Bank Nederland N.V. handelt over de huurovereenkomst zoals die is gesloten tussen Spin In 't Veld B.V. en Wegener en dan met name de beëindiging van die huurovereenkomst met Wegener. Deze procedure is niet aangebracht door de bank. De kwestie is afgewikkeld.

9.3 Stand procedures

Zie 9.2.

03-09-2018

 16

9.4 Werkzaamheden procedures

Afwikkeling lopende procedures.

03-09-2018

 16

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode (6 maanden) zal de curator in hoofdzaak:

03-09-2018

 16

- zijn algemene inventarisatie voortzetten, waaronder het inventariseren van alle schulden;
- nader onderzoek oorzaken faillissement uitvoeren;
- de verkoop van de resterende activa voortzetten;
- afwikkelen samenwerkingsverbanden;
- uitvoeren rechtmatigheidsonderzoeken;
- voeren procedure hof Den Bosch.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend. De afwikkeling van dit faillissement zal nog geruime tijd in beslag nemen.

03-09-2018

 16

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Zie onderdeel 10.1.

03-09-2018

 16

Vanaf nu worden de wijzigingen alleen weergegeven in verslag F.02.13.185, aangezien dit faillissement geconsolideerd wordt behandeld.

19-02-2019

 **17**

Bijlagen

Bijlagen