

OPENBAAR FAILLISSEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW

Nummer	:	1
Datum	:	5 juni 2013
Gegevens ondernemingen	:	1. <u>MULDER OBDAM BOUW B.V.;</u> 2. <u>MULDER OBDAM ONTWIKKELING B.V.;</u> 3. <u>MULDER OBDAM HOLDING B.V.;</u> 4. <u>MULDER OBDAM GRONDFINANCIERINGEN B.V.</u> Alle statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1713 HS) Obdam aan de Handelskade 5;
Faillissementsnummers	:	1. F.14/13/167 2. F.14/13/168 3. F.14/13/181 4. F.14/13/182
Datum uitspraak	:	1-2. 1 mei 2013 3-4. 7 mei 2013
Curator	:	Mr. A.M.H.J.L. Claus
Rechter-commissaris	:	Mr. M.S. Lamboo
Activiteiten onderneming	:	1. Bouwbedrijf 2. Ontwikkelingsmaatschappij voor bouwprojecten 3. Beheermaatschappij 4. Handel in eigen onroerend goed
Omzetgegevens	:	Zie 1.2
Personeel gemiddeld aantal	:	165
Verslagperiode	:	1 mei tot en met 5 juni 2013
Saldo einde verslagperiode	:	P.M. (na de eerste afrekening met de pandhouders zal deze in verslag 2 worden opgenomen)
Bestede uren verslagperiode:		513 uren en 54 minuten
Bestede uren totaal	:	513 uren en 54 minuten

1. INVENTARISATIE

1.1 Directie en organisatie

De vennootschappen vormen tezamen een ontwikkelende bouwonderneming. In opdracht van hoofdzakelijk woningbouwcorporaties, overheden, ondernemingen en projectontwikkelaars werden bouwprojecten gerealiseerd. Daarnaast werden in opdracht van derden, samen met andere projectontwikkelaars maar ook in eigen beheer bouwprojecten ontwikkeld.

Mulder Obdam Bouw B.V. is op 28 juni 1974 opgericht.
Mulder Obdam Holding B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Bouw B.V.
Mulder Obdam Bouw heeft een aandeel van 50 % in de Bouwcombinatie Mulder-Bot VOF.
Mulder Obdam Bouw B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V., welke op haar beurt weer een aandeel van 50 % heeft in de vennootschap onder firma Bouwcombinatie Ursem-Mulder VOF.

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. is op 27 december 1985 opgericht.
Mulder Obdam Holding B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.
Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. heeft een aandeel van 43,97 % in de vennootschap onder firma VOF Stompetoren Noord.
Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Ontwikkelingscombinaties B.V., welke op haar beurt weer een aandeel van 50 % heeft in de vennootschap onder firma VOF Cranenbosch Ontwikkeling.

Mulder Obdam Holding B.V. is op 24 oktober 2000 opgericht.
Mulder Participatiemaatschappij B.V. en Mulder Obdam Participaties B.V. zijn beide voor 50 % aandeelhouder.
Enig bestuurder van Mulder Obdam Holding B.V. is Mulder Participatiemaatschappij B.V.

Mulder Obdam Grondfinancieringen is op 21 september 2004 opgericht.
Mulder Obdam Holding B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Bouw B.V.

Als bijlage I is aan dit verslag een organogram van de gehele "Mulder Obdam"-groep gehecht.

1.2 Winst en verlies

Mulder Obdam C.S. (geconsolideerd)

	<u>Omzet</u>	<u>Resultaat</u>	<u>Groeps vermogen</u>
2012	46.237.158	(2.407.410)	5.725.093
2011	47.413.541	213.198	8.176.503
2010	46.335.303	971.099	8.448.855

De cijfers 2010 en 2011 komen uit de aangeleverde jaarrekeningen.
De cijfers 2012 betreffen de cijfers uit de voorlopige jaarrekening.

1.3 Balanstotaal ultimo 2012

Mulder Obdam C.S. (geconsolideerd) € 16.555.695,--

1.4 Lopende procedures

Zie 9.1. e.v.

1.5 Verzekeringen

De mogelijkheden tot een doorstart van de failliete ondernemingen zijn onderzocht. In dat kader zijn er ter zake van enkele (kleinere) projecten nog werkzaamheden verricht.

Voorts waren enkele projecten in aanbouw.

Aansprakelijkheidsverzekeringen, zoals de CAR-verzekering, zijn derhalve niet opgezegd.

In overleg met de ING Bank in haar hoedanigheid van pandhouder (zie punt 5) worden de verzekeringen ter zake van de activa gecontinueerd ten laste van de ING Bank.

De overige gebruikelijke verzekeringen zijn eveneens gecontinueerd.

1.6 Huur

Bedrijfsruimte

Curandi huren het bedrijfspand gelegen aan de Handelskade 5 te Obdam van een gerelateerde, niet failliete vennootschap.

Daarnaast huren zij een bedrijfsruimte aan de Rijksstraatweg 199 te Heemskerk, en een kantoorruimte aan de Loenermark 476B te Amsterdam.

De huurovereenkomsten zullen worden opgezegd in overleg met de pandhouder en het veilingbureau in verband met de te organiseren veiling van de resterende bedrijfsmiddelen.

Bedrijfsmiddelen

Daarnaast zouden curandi nog enkele activa, zoals bouwketen etc. huren.

Onderzocht wordt of er sprake is van huurkoop met overwaarde, overige gehuurde zaken zijn of worden opgehaald door de verhuurders.

1.7 Oorzaken faillissement

Volgens de directie hebben onder meer de stagnerende verkoop van woningen die in aanbouw en gereed waren, alsmede de te geringe orderportefeuille geleid tot financiële problemen.

Er is in de branche al enkele jaren sprake van prijserosie en werken onder kostprijs.

Dit heeft geleid tot een verlies van ruim € 2.400.000,-- in 2012 waardoor liquiditeitskrapte ontstond.

De ING Bank was volgens de directie ondanks het positieve eigen vermogen van de vennootschappen van ruim € 5 miljoen niet bereid het krediet te verhogen. Sinds 25 maart 2013 lagen als gevolg van de financiële problemen de lopende werken stil.

Crediteuren konden niet meer voldaan worden.

In deze periode werd een deel van het personeel uitgeleend aan andere bouwondernemingen en werden door de directie pogingen ondernomen om de onderneming te verkopen.

De directie heeft aangegeven dat het eigen faillissement is aangevraagd toen bleek dat dit niet zonder een faillissement kon lukken.

Uit onderzoek van de curator is gebleken dat Mulder Obdam Holding B.V. en Mulder Obdam Grondfinancieringen B.V. niet alleen hoofdelijk aansprakelijk voor de schuld aan de ING Bank waren, maar vanwege een afgegeven verklaring in de zin van art. 2:403 BW voor alle schulden.

Deze verklaring was volgens het handelsregister op 2 april 2013 ingetrokken, maar dit kon niet baten voor toen reeds bestaande schulden.

Om deze reden zijn op 7 mei 2013 ook de faillissementen van deze vennootschappen op eigen aangifte uitgesproken.

Komende verslagperiode zal er een uitgebreid financieel en administratief onderzoek plaatsvinden.

Daarbij zullen onder meer de oorzaken van het faillissement nader onderzocht worden.

2. **PERSONEEL**

2.1 Aantal personeelsleden bij het uitspreken van het faillissement :

- | | |
|--|-----|
| a. Mulder Obdam Bouw en Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. | 165 |
| b. Mulder Obdam Holding B.V. | 1 |

2.2 Aantal personeelsleden in het jaar voor het faillissement : ca. 165

2.3 Datum ontslagaanzegging :

In het kader van de Wet Melding Collectief Ontslag heeft op 2 mei 2013 de raadpleging van de vakbonden en de Ondernemingsraad plaatsgevonden.

Bij schrijven van 3 mei 2013 zijn de arbeidsovereenkomsten met machtiging van de rechter-commissaris opgezegd, een en ander met inachtneming van de daarvoor geldende opzegtermijnen.

De werknemer welke in dienst was bij Mulder Obdam Holding B.V. was werkzaam als bestuurder van deze vennootschap.

Deze werknemer was reeds op 11 april 2013 geschorst.

Na overleg met de advocaat van deze werknemer is de betreffende arbeidsovereenkomst op 14 mei 2013 opgezegd.

Het UWV is van deze ontslagen in kennis gesteld.

In verband met de overname van de loonverplichtingen heeft op 15 en 16 mei 2013 de collectieve intake door het UWV plaatsgevonden.

Gedurende de doorstartonderhandelingen (zie punt 6) heeft er op regelmatige basis overleg met FNV en de OR plaatsgevonden.

Werkzaamheden:

Gesprek met personeel, onderzoek personeelsadministratie, aanzegging ontslag en organiseren, alsmede bijwonen collectieve intake UWV, alsmede diverse contacten met FNV Bouw en OR.

3. **ACTIVA**

Onroerende zaken:

3.1 Beschrijving :

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. is eigenaar van diverse onroerende zaken. Voor de specificatie wordt verwezen naar bijlage II bij dit verslag.

Mulder Obdam Grondfinancieringen B.V. is eveneens eigenaar van diverse onroerende zaken. Voor de specificatie wordt verwezen naar bijlage III bij dit verslag.

3.2 Verkoopopbrengst :

Een negental nog te realiseren appartementsrechten, en daarbij behorende parkeerplaatsen en bergingen zijn verkocht aan Bot Bouwgroep (doorstarter) voor een bedrag ad € 300.000,-- exclusief BTW (zie punt 6).
De overige onroerende zaken zullen zoveel mogelijk onderhands worden verkocht.

3.3 Hoogte hypotheek : Zie punt 5.

3.4 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.

Werkzaamheden:

Zie punt 6 van dit verslag.

3.5-3.7 **Bedrijfsmiddelen:**

<u>3.5 Beschrijving</u>	<u>3.6 Verkoopopbrengst</u>	<u>3.7 Boedelbijdrage</u>
Inventaris	p.m.	p.m.
Materieel		
- verkocht aan doorstarter:	€ 70.000.--	€ 4.900
- resterend materieel:	p.m.	p.m.
Voertuigen	p.m.	p.m.

Werkzaamheden:

De bedrijfsmiddelen zijn verpand aan de ING Bank.
In opdracht van de bank heeft Troostwijk de betreffende activa getaxeerd.
Dit betreffen de activa op de drie bedrijfslocaties, alsmede op de werken.

In het kader van de doorstart heeft Bot Bouw Groep een deel van het materieel dat op de projecten, die door haar zijn overgenomen, aanwezig zijn gekocht. De overige bedrijfsmiddelen zullen worden geveild.

3.8 **Bodemvoorrecht fiscus**

De vordering van de Belastingdienst is op grond van artikel 21 lid 2 Inv. Wet 1990 bevoorrecht boven het stil pandrecht van de ING Bank op de inventaris.

De curator zal ter zake van de activa, welke bodemzaken zijn, de rechten ex artikel 57 lid 3 FW namens de Fiscus uitoefenen.

Vorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving :

A. Onderhanden Werk

Bij het uitspreken van het faillissement waren er diverse lopende projecten, alsmede diverse toekomstige opdrachten.

Zie punt 6 van dit verslag.

B. Voorraad

Daarnaast is er nog voorraad aangetroffen.

Naar verwachting zal de voorraad via de Troostwijk veiling verkocht worden.

Thans worden nog de mogelijkheden onderzocht om te bezien of het rendabel is een gedeelte van het gereed product buiten de veiling om, onderhands te verkopen.

3.10 Verkoopopbrengst : p.m.

3.11 Boedelbijdrage : p.m.

Werkzaamheden:

Inventarisatie, projecten en onderhanden werk. In dat kader hebben er diverse besprekingen met de projectleiders, opdrachtgevers, onderaannemers, en crediteuren.

Andere activa

3.12 Beschrijving

Goodwill: € 250.000,-- (zie punt 6).

3.13 Verkoopopbrengst

Werkzaamheden:

Zie punt 3.5-3.7 en punt 6.

4. **DEBITEUREN**

- 4.1 Omvang debiteuren (administratief) : Circa € 1.600.000,-- (administratief)
- 4.2 Opbrengst : p.m.
- 4.3 Boedelbijdrage : 7 %

Werkzaamheden:

De debiteuren zijn verpand aan de ING Bank.
Op verzoek van de ING Bank worden de debiteuren door de curator geïnd.
In het kader van de doorstart zijn de debiteurenposities die betrekking hadden op de overgenomen werken aan Bot Bouw gecedeerd.
Dit betreft ongeveer € 600.000,-- nominaal.

5. **BANK/ZEKERHEDEN**

- 5.1 Vordering van ING Bank : € 3.010.235,04 + p.m.

Deze vordering ziet niet alleen op de thans failliete vennootschappen, doch strekt als gevolg van een compte joint en mede-aansprakelijkheidsovereenkomst zich eveneens uit op de vordering van de ING Bank op de niet gefailleerde groepsvennootschappen Mulder Participatiemaatschappij B.V., Mulder Obdam Ontwikkelingscombinaties B.V., Mulder Obdam Participaties B.V. Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V., Jan Mulder Concern Financieringsmaatschappij B.V., Jan Mulder Vastgoed B.V. en Jan Mulder Beleggingen B.V.

Omdat de curandi worden uitgewonnen voor schulden van deze niet gefailleerde groepsvennootschappen, ontstaat waarschijnlijk een regresvordering van de boedel op deze vennootschappen.

Hoe dit zich ontwikkelt hangt mede af van de vraag in hoeverre de bank ook bezittingen van deze niet gefailleerde vennootschappen gaat uitwinnen.
Hierover vindt overleg plaats.

5.2 Leasecontracten

Vooralsnog niet van gebleken.

5.3 Beschrijving zekerheden

1. ING Bank

De ING Bank heeft middels een onderhandse geregistreerde pandakte ten behoeve van de door haar verstrekte kredieten een eerste pandrecht verkregen op:

- Alle huidige en toekomstige voorraden;
- Alle huidige en toekomstige inventaris;
- Alle ten tijde van de registratie van de pandakte bestaande rechten/vorderingen van de pandgever op derden.

Voorts heeft de ING Bank een eerste hypothecaire inschrijving op de navolgende percelen:

- Perceel laan van Meerweijde, Obdam, in hoofdsom € 4.200.000,--;
- Perceel Noordervaart, Stompeloren, in hoofdsom € 455.000,--;
- Perceel nabij de Duinweid, Obdam, in hoofdsom € 575.000,--;
- Olympiaweg 29, Alkmaar, in hoofdsom € 1.500.000,--.

2. Nationale Borg

Nationale Borg heeft aangegeven dat zij een tweede pandrecht op de activa van curandi en vorderingen van curandi op derden heeft op grond van een tweetal afgegeven garanties.

5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor.

5.5 Boedelbijdragen

P.M.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Alle crediteuren zijn aangeschreven en verzocht aan te geven of aanspraak wordt gemaakt op eigendomsvoorbehoud of enig ander zekerheidsrecht.

De crediteuren die aanspraak hebben gemaakt op een eigendomsvoorbehoud, dan wel een ander zekerheidsrecht, zullen binnen afzienbare tijd worden uitgenodigd om de door hen geleverde zaken, voor zover aanwezig en voor zover er wordt vastgelegd dat er sprake is van een rechtsgeldig eigendomsvoorbehoud, dan wel een ander zekerheidsrecht, te identificeren en mee te nemen.

5.7 Reclamerechten

Er zijn geen rechten tot reclame ingeroepen.

5.8 Retentierecht

Er zijn geen retentierechten ingeroepen.

Werkzaamheden:

Inventarisatie zekerheden. Uitgebreide besprekingen en correspondentie met ING Bank.

6. **DOORSTART/VOORTZETTEN**

Voortzetten:

6.1 Exploitatie/zekerheden

Vanaf het faillissement tot aan de datum van de doorstart zijn de ondernemingen in beperkte mate voortgezet, hetgeen inhoudt dat slechts een aantal kleinbouw projecten, die zich afrondende fase bevonden, zijn afgemaakt.

Doordat vrijwel alle projecten/werken van de vennootschappen al weken voor het faillissement waren stilgelegd, bestond er überhaupt geen mogelijkheid tot het volledig continueren van de werkzaamheden van de ondernemingen.

Deze beperkte voortzetting van de onderneming heeft hoofzakelijk ten doel gehad om geen onnodige schade te laten ontstaan en de kans op een doorstart te vergroten.

6.2 Financiële verslaglegging

In verslag 2 zal voor zover van toepassing alsnog een financiële verslaglegging worden opgenomen.

Werkzaamheden:

De werkzaamheden ter zake van het voortzetten van de ondernemingen en de doorstart kennen een grote overlap en zijn veel omvattend.

Deze bestaan ondermeer uit:

- Diverse besprekingen en onderhandelingen met gegadigden;
- Dagelijks overleg met bestuurder, projectleiders, etc.;
- Divers overleg personeel en OR;
- Besprekingen en veelvuldig contact met de pandhouders;
- Overleg Woningborg en Nationale Borg;
- Onderzoek vermogensbestanddelen, projecten, grondposities etc.;
- Inventariseren bijbehorende administratie en financiële gegevens;
- Aansturen en coördineren werkzaamheden personeel Mulder Obdam.
- Opstellen verkoop memorandum.

Doorstart:

6.3 Beschrijving

De directie heeft al langere tijd pogingen ondernomen om de onderneming te verkopen.

De maanden voor het faillissement is er door de directie gesproken met verschillende mogelijke kandidaat-kopers, wat heeft geleid tot concrete onderhandelingen met en een boekenonderzoek door Bot Bouwgroep B.V.

Nadat bleek dat deze een overname buiten faillissement om niet mogelijk vond, is het eigen faillissement aangevraagd.

Door Bot Bouwgroep B.V. is vervolgens direct een bod bij de curator uitgebracht. Dit bod is door de curator als zijnde niet adequaat beoordeeld.

Na inventarisatie van de activa is een verkoop memorandum opgesteld en aan alle grote bouwondernemingen voor wie een overname opportuun zou kunnen zijn, toegestuurd.

Naar aanleiding van dit verkoop memorandum hebben twaalf geïnteresseerde partijen zich bij de curator gemeld, waarvan acht partijen uiteindelijk hebben aangegeven een boekenonderzoek te willen uitvoeren.

Na het tekenen van een geheimhoudingsovereenkomst hebben deze betreffende partijen inzage gekregen in de boeken van curandi en hebben tevens gesprekken gevoerd met diverse personeelsleden en het management.

Na diverse besprekingen en onderhandelingen hebben zes van de acht geïnteresseerde partijen uiteindelijk een bod uitgebracht.
Bot Bouwgroep B.V. heeft hierbij haar eerdere bod aanzienlijk verbeterd.

Na inventarisatie van de biedingen en overleg met de rechter-commissaris en de ING Bank voor wat betreft de aan de ING Bank verpande zaken, bleek de bieding van Bot Bouw Groep het meest opportuun.
Zulks niet alleen qua het financieel belang, maar ook qua behoud van werkgelegenheid.

Na verdere onderhandeling met Bot Bouwgroep is uiteindelijk per 21 mei 2013 een doorstart gerealiseerd.

6.4 Verantwoording

Zie de punten 3.5 en 3.12.

6.5 Opbrengst

Zie punten 3.5, 3.12.

De totale opbrengst van de doorstart is € 954.322,-- exclusief BTW, inclusief verpande goederen.

Het overgrote deel van het materieel, inventaris en grondposities wordt thans nog verkocht.

Werkzaamheden:

Zie punt 3 en 6.2.

7. **RECHTMATIGHEID**

7.1 Boekhoudplicht

In het kader van de doorstart is de administratie summierlijk onderzocht.
Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de administratie niet voldoet aan de eisen die de wet eraan stelt.

Nader - diepgaand - onderzoek naar de administratie vindt thans plaats.

7.2 Depot jaarrekeningen

De deponeringsdata van de afgelopen jaarrekeningen (respectievelijk deponering instemmingsverklaringen ex artikel 2:403 BW) van de genoemde vennootschappen zijn als volgt:

Mulder Obdam Bouw B.V.:

2011	-	14-07-2012
2010	-	17-06-2010
2009	-	07-07-2010

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.:

2011	-	14-07-2012
2010	-	17-06-2010
2009	-	07-07-2010

Mulder Obdam Holding B.V.:

2011	-	14-07-2012
2010	-	26-05-2011
2009	-	15-06-2010

Mulder Obdam Grondfinancieringen B.V.:

2011	-	14-07-2012
2010	-	17-06-2010
2009	-	07-07-2010

Op grond van artikel 2:394 lid 3 BW moet een rechtspersoon uiterlijk 13 maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening gedeponereerd hebben.
Aan dit vereiste is voldaan.

7.3 Goedkeurende verklaring accountant

In onderzoek.

7.4 Stortingsverplichting op aandelen

Gezien de verjaringstermijn zal hiernaar geen verder onderzoek worden gedaan.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

In onderzoek.

7.6 Paulianus handelen

In onderzoek.

8. **CREDITEUREN**

8.1 Boedelvorderingen:

a.	Salaris en verschotten curator	:	p.m.
b.	UWV	:	p.m.
c.	Verhuurder	:	p.m.

8.2	Preferente vordering fiscus	:	p.m.
-----	-----------------------------	---	------

8.3	Preferente vordering UWV	:	p.m.
-----	--------------------------	---	------

8.4	Andere preferente crediteuren	:	p.m.
-----	-------------------------------	---	------

8.5	Aantal concurrente crediteuren	:	p.m.
-----	--------------------------------	---	------

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : circa € 6.000.000,-*

* Volgens administratie curandi

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :

Op dit moment nog niet in te schatten.

Vanwege de fiscale eenheid en de hoofdelijke aansprakelijkheid in verband met artikel 2:403 BW worden de crediteuren geconsolideerd opgenomen en zullen de faillissementen geconsolideerd moeten worden afgewikkeld.

9. **PROCEDURES**

9.1 Naam wederpartij(en)

Vooralsnog niet van gebleken.

9.2 Aard procedure

N.v.t.

9.3 Stand procedure

Werkzaamheden:

Gebruikelijke (onderzoek)werkzaamheden bij aanvang faillissement.

10. **OVERIG**

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.

10.2 Plan van aanpak

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

- Onderzoek oorzaken faillissement;
- Afwikkeling pandhouder;
- Verkoop resterende activa (inclusief onroerende zaken/grondposities);
- Administratief onderzoek;
- Onderzoek paulianeus handelen;
- Onderzoek onbehoorlijk bestuur;
- Afwikkeling G-rekening;
- Onderzoek en afwikkeling regresvorderingen;
- Nader onderzoek naar niet gefailleerde VOF's / combinaties waar curandi een aandeel in houden.

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal op 1 september 2013 worden ingediend.

Alkmaar, 5 juni 2013

Mr. A.M.H.J.L. Claus, curator