

OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW

Nummer : 5

Datum : 15 augustus 2014

Gegevens ondernemingen : 1. **MULDER OBDAM BOUW B.V.;**
2. **MULDER OBDAM ONTWIKKELING B.V.;**
3. **MULDER OBDAM HOLDING B.V.;**
4. **MULDER OBDAM
GRONDFINANCIERINGEN B.V.**

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

Personeel gemiddeld aantal : 165

Verslagperiode : 25 april tot en met 15 augustus 2014

Saldo einde verslagperiode : € 528.276,57

Bestede uren verslagperiode : 108 uren en 6 minuten

Bestede uren totaal : 1176 uren

1. **ALGEMEEN**

Dit verslag is een vervolg op één of meer eerdere openbare verslagen. Onderwerpen die in een eerder stadium als “*niet van toepassing*” werden aangemerkt, dan wel reeds zijn afgewikkeld, worden in dit verslag niet meer vermeld. Dit verslag dient uitsluitend voor het verstrekken van informatie aan belanghebbenden. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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>Groepsvermogen</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) zijn de verzekeringen ter zake van de activa gecontinueerd, in afwachting van verkoop van de betreffende activa.

Nu deze verkoop heeft plaatsgevonden, heeft de curator de verzekeraar verzocht de verzekeringen ter zake van de activa te beëindigen.

De curator heeft een tweetal claims ontvangen van opdrachtgevers van Mulder Obdam Bouw B.V. ter zake van schade welke deze partijen stellen geleden te hebben als gevolg van werkzaamheden die Mulder Obdam Bouw B.V. uitgevoerd heeft. De curator heeft deze claims ter afwikkeling aan de verzekeraar toegezonden.

De ene claim ziet op tijdens de uitvoering van een bouwwerk aan een buurperceel veroorzaakte schade. De verzekeraar heeft het bedrag van de getaxeerde schade ad € 22.000,- aan de boedel uitgekeerd. De vordering van de benadeelde partij is met het voorrecht uit de wet op de lijst voorlopige erkende crediteuren geplaatst. Naderhand heeft de benadeelde een aanvullende schadeclaim (van € 198.651,50) ingediend, die voorlopig wordt betwist.

De andere claim is afkomstig van de gesubrogeerd verzekeraar van een opdrachtgever aan wiens opstal als gevolg van werkzaamheden door Mulder Obdam Bouw B.V. schade is toegebracht (brandschade). Om haar moverende

redenen heeft de gesubrogeerde verzekeraar haar regresvordering inmiddels ingetrokken.

Daarnaast heeft de curator een claim ontvangen van een voormalig werknemer die zich op het standpunt stelt dat hij gezondheidsproblemen heeft, aangezien hij tijdens zijn werkzaamheden voor Mulder Obdam Bouw B.V., althans een van diens rechtsvoorgangers, blootgesteld zou zijn aan asbest. De curator heeft de betreffende claim eveneens doorgestuurd naar de verzekeraar, welke claim echter door de verzekeraar is afgewezen.

1.6 Huur

Bedrijfsruimte

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

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

De huurovereenkomsten zijn opgezegd. De panden te Obdam, Amsterdam en Heemskerk zijn aan de verhuurders opgeleverd.

Bedrijfsmiddelen

Daarnaast huurden curandi nog enkele activa, zoals bouwketen etc. Deze gehuurde activa zijn aan de verhuurders ter beschikking gesteld.

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. Mede waardoor er liquiditeitskrapte ontstond. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de landelijke dalingen van vastgoedwaarden hebben geresulteerd in een waarde herziening van de projecten die curandi in eigen ontwikkeling hadden. Ingevolge daarvan heeft in 2012 een afwaardering van ruim € 2.700.000,-- plaatsgevonden. Hetgeen hoofdzakelijk debet is aan het verlies 2012 ad circa € 2.400.000,--.

De ING Bank is om een aanvullend krediet verzocht, althans de ING Bank is verzocht het bestaande krediet tijdelijk uit te breiden. Aangezien er op basis van de beschikbare gegevens voor elke euro schuld, twee euro aan bezittingen waren, had een tijdelijke verhoging van het krediet wellicht voor de hand gelegen, nu de ING Bank met een tijdelijke verhoging geen onaanvaardbare risico's zou hebben gelopen.

De ING Bank was, ondanks het positieve eigen vermogen van de vennootschappen van ruim € 5.000.000,00, alsmede de verstreckende zekerheden, niet bereid het krediet te verhogen. De beslissing om het krediet niet te verhogen is een eigen keuze van de bank, welke berust op eigen, interne overwegingen en afwegingen. De ING Bank was in ieder geval niet verplicht om het krediet te verhogen.

De (middellijk) aandeelhouder heeft er evenmin voor gekozen om (extra) financiering ter beschikking te stellen.

Sinds 25 maart 2013 lagen als gevolg van de financiële problemen de lopende werken stil.

Begin april 2013 verschenen de eerste berichten in de media dat de financiële positie van curandi wankel was.

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.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de oorzaken van het faillissement tweeledig zijn. Enerzijds dat er als gevolg van diverse oorzaken een liquiditeitskrapte is ontstaan. De oorzaken hiervan zijn in dit verslag en eerdere verslagen reeds besproken.

Daarnaast heeft te gelden dat er ondanks het sterk positieve groepsvermogen van curandi zowel aandeelhouder als financier niet bereid zijn gebleken additionele financiële middelen, al dan niet tijdelijk, ter beschikking te stellen.

3. **ACTIVA**

Onroerende zaken:

3.1 Beschrijving:

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. en Mulder Obdam Grondfinanciering zijn beide eigenaar van diverse onroerende zaken c.q. grondposities.

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).

Vóór datum faillissement was er reeds een overeenkomst gesloten ter zake van een perceel cultuurgrond te Stompetoren voor een bedrag ad € 367.000,--. Andere geïnteresseerde partijen zijn benaderd, en in de gelegenheid gesteld een nadere

bieding uit te brengen. De ontvangen biedingen zijn aan de Rechter-Commissaris voorgelegd. De reeds eerder gesloten overeenkomst is gerespecteerd. Levering heeft op 22 april 2014 plaatsgevonden.

Daarnaast was er reeds vóór datum faillissement een koopovereenkomst gesloten ter zake van een nieuw op te leveren woning aan de Tulpenburgh 44 te Obdam, voor een bedrag ad € 209.600,--. Deze overeenkomst is na verkregen toestemming van de Rechter-Commissaris eveneens gerespecteerd. Inmiddels heeft het transport plaatsgevonden.

De overige onroerende zaken zullen, waar nodig in overleg met de ING Bank, zoveel mogelijk onderhands worden verkocht.

De curator zoomt in dit verslag nader in op de verkoopinspanningen met betrekking tot het grondpositie project Polderweijde. Dit betreft een woningbouwproject verdeeld in diverse fasen, gelegen in de dorpskern van Obdam.

De afgelopen jaren zijn diverse fasen reeds gerealiseerd.

Thans resteren nog enkele grondposities waarop nieuwbouw eengezinswoningen c.q. appartementsrechten gerealiseerd kunnen worden. De betreffende grondposities zijn eveneens verhypothekend aan de ING Bank, ten gevolge waarvan de ING Bank in eerste instantie de direct belanghebbende is ten aanzien van de verkoopbrengst.

De ING Bank heeft de afgelopen maanden diverse taxateurs de grondposities laten taxeren om een reële verkoopopbrengst te kunnen realiseren. De curator heeft daarbij aangedrongen op een spoedig verkoopproces, hetgeen onverhoopt enige tijd in beslag heeft genomen. De ING Bank heeft thans makelaarskantoor TREC te Amsterdam opdracht gegeven de verkoop daadwerkelijk ter hand te nemen. Hiertoe is een verkoopplan opgesteld.

De gemeente Koggenland is (in)direct belanghebbende bij dit project, nu er sprake is van een afgebakend bestemmingsplan.

Derhalve hebben er diverse besprekingen plaatsgevonden met wethouder Knijn van de gemeente Koggenland, diens adviseurs, en de curator. Daarnaast heeft er een bespreking plaatsgevonden waarbij eveneens de ING Bank, alsmede makelaarskantoor TREC aanwezig waren.

- | | | | |
|-----|------------------|---|--|
| 3.3 | Hoogte hypotheek | : | Zie punt 5. |
| 3.4 | Boedelbijdrage | : | - € 2.500,-- ter zake van de cultuurgrond te Stompvoren; |
| | | | - € 4.000,-- ter zake van de woning te Obdam. |

Werkzaamheden:

Zie hiervoor en zie punt 6 van dit verslag ter zake van de doorstart.

Voorts heeft er uitgebreid overleg met de ING Bank, de notaris, en geïnteresseerde partijen, alsmede de gemeente Schermer en Koggenland plaatsgevonden.

3.5-3.7 **Bedrijfsmiddelen:**

3.5 Beschrijving

3.6 Verkoopopbrengst

3.7 Boedelbijdrage

De bedrijfsmiddelen zijn verpand aan de ING Bank. Daarbij geldt echter dat de curator ter zake van de activa, welke bodemzaken zijn, de rechten ex artikel 57 lid 3 FW namens de Fiscus uitoefent. Zie punt 3.8.

In opdracht van de ING Bank en in samenwerking met de boedel, heeft Troostwijk Veilingen de betreffende activa getaxeerd.

Dit betreffen de activa op de drie bedrijfslocaties, alsmede op de werken.

In het kader van de doorstart is een gedeelte van het materieel, namelijk het materieel op de werken verkocht aan Bot Bouw voor een bedrag ad € 70.000,--. De boedel heeft een boedelbijdrage ad € 4.900,-- ontvangen.

Een vijftal auto's is onderhands verkocht voor een bedrag ad € 44.000,--. De boedel heeft een bijdrage ad € 3.520,00 ontvangen.

De overige activa zijn op verzoek van de ING Bank en de curator door Troostwijk Veilingen geveild, nu onderhandse biedingen op onder meer de auto's, welke ontvangen waren, financieel niet opportuun waren.

De ING Bank heeft na veiling een bedrag ad € 951.524,54 ontvangen.

De boedel heeft een bedrag ad € 93.718,56 ontvangen.

In deze eindafrekening zijn de veilingkosten reeds verdisconteerd en afgerekend.

Werkzaamheden:

Er hebben uitgebreide besprekingen met diverse geïnteresseerde partijen plaatsgevonden, alsmede met de ING Bank en Troostwijk Veilingen over de mogelijkheden van verkoop en veiling van de activa, alsmede de daadwerkelijke verkoop en veiling, alsmede de (financiële) afwikkeling.

3.8 **Bodemvoorrecht fiscus**

De vordering van de Fiscus 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.

Deze voorraad is eveneens via Troostwijk Veilingen verkocht. Zie punt 3.7.

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 plaatsgevonden.

Andere activa

3.12 Beschrijving

Goodwill: € 250.000,-- (zie punt 6).

Restituties: € 1.971,61

Dit betreffen de restituties, zoals deze thans door de boedel ontvangen zijn. Er zijn eveneens enkele restituties rechtstreeks overgemaakt op de IN-rekeningen van curandi. Deze zullen met de ING Bank afgerekend worden.

Vergoeding HHNK: € 1.523,00

Kasgeld Heemskerk: € 73,06

Voorts worden thans de mogelijkheden onderzocht om het aandeel van curandi in de diverse vennootschappen onder firma, zoals genoemd in punt 1.3, zo veel mogelijk af te wikkelen, dan wel te gelde te maken.

Hiertoe hebben afgelopen verslagperiode uitgebreide besprekingen met de diverse firmanten van de diverse vennootschappen onder firma plaatsgevonden. Zie punt 3.13.

Voorts zijn eventuele verdere bouwrechten in kaart gebracht. Waar mogelijk zullen deze nog nader te gelde gemaakt worden.

3.13 Verkoopopbrengst

Werkzaamheden:

Zie punt 3.5-3.7 en punt 6.

Er heeft een uitgebreid onderzoek naar de (vermogensposities van de) vennootschappen onder firma plaatsgevonden. Daarnaast hebben er uitgebreide besprekingen plaatsgevonden met de overige firmanten, alsmede diens adviseurs. Deze zullen hierna per vennootschap onder firma besproken worden,

V.O.F. Stompetoren-Noord:

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. (MOO) is samen met Bouwcompagnie Project B.V. vennoot van de vennootschap onder firma 'V.O.F. Stompetoren Noord' in een onderlinge verhouding van 43,97% - 56,03%. Deze vennootschap onder firma had tot doel gezamenlijk te komen tot de ontwikkeling en realisatie van huur- en koopwoningen in het plan Stompetoren Noord.

Ten aanzien van de deelneming in deze vennootschap onder firma heeft er uitgebreid overleg plaatsgevonden met de overige firmant Bouwcompagnie Project B.V. over de wijze van afwikkeling. Voorts zijn de mogelijkheden onderzocht om het aandeel in deze vennootschap onder firma aan derden te verkopen.

Er hebben diverse onafhankelijke taxaties van het onroerend goed, en daarmee samenhangend de waarde van het aandeel plaatsgevonden.

Na verkregen toestemming van de rechter-commissaris is het aandeel dat Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. in de desbetreffende vennootschap onder firma hield voor een bedrag ad € 300.000,-- overgedragen aan Bouwcompagnie Project B.V.

Bouwcombinatie Mulder-Bot:

Tussen Bot Bouw B.V. en Mulder Obdam Bouw B.V. is op 1 november 2010 een schriftelijke Bouwcombinatieovereenkomst gesloten, waarbij partijen ten behoeve van het realiseren van Het Gebouw Leiden Noord te Leiden, een samenwerking zijn aangegaan onder de naam Bouwcombinatie Mulder-Bot.

Gebleken is dat deze vennootschap onder firma verlieslatend is, alsook na het verdisconteren van deze (toekomstige) verliezen geen positief eigen vermogen vertegenwoordigt, en derhalve voor de boedel geen waarde vertegenwoordigt.

Firmant Bot Bouw B.V. heeft per brief de bouwcombinatieovereenkomst opgezegd. Bot Bouw B.V. heeft aangegeven dat zij gebruik maakt van haar contractuele bevoegdheid om de combinatie alleen voort te zetten.

Er heeft overleg plaats gevonden met Bot Bouw B.V. over de afrekening. Met Bot Bouw B.V. is overeengekomen dat zij per 31 december 2013 de combinatie alleen, met uitsluiting van Mulder Obdam B.V. voor eigen rekening en risico zal voortzetten, waarbij Mulder Obdam in het verwachte negatieve eindsaldo dient bij te dragen voor een bedrag ad € 1,--. Daarmee is een aanzienlijke (toekomstige) verliespost voorkomen.

Overige vennootschappen onder firma:

Thans dienen nog drie andere vennootschappen onder firma afgewikkeld te worden, te weten Bouwcombinatie Ursem-Mulder VOF, VOF Cranenbosch Ontwikkeling en VOF InProgress. Over de wijze van afwikkeling vindt eveneens overleg plaats met de overige firmanten.

4. **DEBITEUREN**

- 4.1 Omvang debiteuren (administratief) : Circa € 1.677.625,45 (administratief)
- 4.2 Opbrengst : € 579.269,75 + p.m. (ex debiteuren overgenomen door Bot Bouw)
- 4.3 Boedelbijdrage : 7 %

Werkzaamheden:

De debiteuren zijn verpand aan de ING Bank.

In het kader van de doorstart zijn de debiteurenposities die betrekking hadden op de overgenomen werken aan Bot Bouw gecedeerd.

Dit betreft afgerond € 663.478,55 nominaal. Er resteerde een administratieve debiteurenportefeuille ad € 1.014.146,90.

Op verzoek van de ING Bank worden de overige debiteuren door de curator geïnd. Waar nodig heeft er na de eerste aanschrijving uitgebreid overleg plaatsgevonden met de respectievelijke debiteur.

Zo heeft een aantal debiteuren zich op schade beroepen. Per individuele debiteur is en zal ter zake nadere actie ondernomen (worden). Op dit moment resteren er nog twee debiteuren, waarvan bekeken wordt of het tot de mogelijkheden behoort om in der minne tot een regeling te komen. Mocht dit niet het geval zijn, dan zullen, in overleg met de ING Bank, nadere (rechts)maatregelen genomen worden.

Een aantal debiteuren heeft haar openstaande saldo rechtstreeks op de ING Bank-rekening voldaan. Hierover is eveneens een boedelbijdrage verschuldigd.

Thans vindt de tussentijdse afrekening plaats tussen de boedel en de ING Bank met betrekking tot de debiteuren welke ontvangen zijn.

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 curandi worden uitgewonnen voor schulden van deze niet gefailleerde groepsvennootschappen, is er een regresvordering van de boedel op deze vennootschappen ontstaan, welke oploopt. Zie punt 9.1. van dit verslag.

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

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, zijn 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. Dit is thans afgerond.

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 en Troostwijk Veilingen in verband met afwikkeling eigendomsvoorbehouden.

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 in 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 hoofdzakelijk ten doel gehad om geen onnodige schade te laten ontstaan en de kans op een doorstart te vergroten.

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

Werkzaamheden:

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

Deze bestaan onder meer 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.

Werkzaamheden:

Zie punt 3 en 6.2.

7. **RECHTMATIGHEID**

7.1 Boekhoudplicht

De administratie voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt, zodat aan de boekhoudplicht voldaan is.

Ter zake van enkele specifieke boekingen is de directie om aanvullende informatie verzocht.

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

De accountant heeft de benodigde goedkeurende verklaringen afgegeven.

7.4 Stortingsverplichting op aandelen

Gezien de verjaringstermijn zal hiernaar geen verder onderzoek worden gedaan, waarbij de curator verwijst naar NJ 2004, 282.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

In onderzoek.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek.

8. **CREDITEUREN**

8.1 Boedelvorderingen:

a.	Salaris en verschotten curator	:	p.m.
b.	UWV	:	€ 1.468.100,67 + p.m.
c.	Verhuurder Obdam	:	p.m.
	Verhuurder Heemskerk	:	€ 6.842,05
d.	Verhuurder unit Castricum	:	p.m.
e.	Kosten tot behoud waarde grondpos:	:	€ 1.378,19
f.	Overig	:	p.m.

8.2 Preferente vordering fiscus : € 543.228,15 + p.m.

8.3 Preferente vordering UWV : € 517.382,98 + p.m.

8.4 Andere preferente crediteuren : € 93.828,12 + p.m.

8.5 Aantal concurrente crediteuren : 416

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 12.940.883,78 + p.m.

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)

Jan Mulder Vastgoed B.V.

9.2 Aard procedure

Curandi zijn als gevolg van de compte jointe-overeenkomst mede aansprakelijk voor onder meer de vorderingen van de ING Bank op Jan Mulder Vastgoed B.V.

In dat kader worden curandi door de ING Bank uitgewonnen voor een schuld van Jan Mulder Vastgoed B.V. Zie punt 5.1. van dit verslag.

Ten gevolge daarvan hebben curandi een regresvordering op onder meer Jan Mulder Vastgoed B.V.

Ter sauvering van zijn rechten heeft de curator na verkregen toestemming van de rechter-commissaris voor een bedrag ad € 1.000.000,-- conservatoir beslag gelegd op de onroerende zaken welke aan Jan Mulder Vastgoed B.V. toebehoren. Dit is het bedrag waarvoor curandi tot op heden uitgewonnen zijn. Op grond van het arrest ASR/Achmea (HR 6 april 2012) heeft de boedel tot op heden een regresvordering ter hoogte van het bedrag waarvoor zij uitgewonnen is en niet voor toekomstige regresvorderingen. De curator dient zich ten aanzien van toekomstige regresvorderingen alle rechten voor te behouden.

9.3 Stand procedure

De comparitie van partijen stond gepland voor 24 juli 2014. Om haar moverende redenen heeft de rechtbank de procedure doorverwezen naar de rol van 20 augustus 2014 voor het nemen van een conclusie van repliek aan de zijde van de curator.

Werkzaamheden:

Bestudering regresvordering, opstellen processtukken, alsmede overleg met de vertegenwoordiger van Jan Mulder Vastgoed B.V. en haar advocaat.

10. **OVERIG**

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.

10.2 Plan van aanpak

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

- verkoop resterende grondposities;
- incasso debiteuren;
- onderzoek paulianeus handelen;
- onderzoek onbehoorlijk bestuur;
- afwikkeling G-rekening;
- afwikkeling procedure regresvorderingen;
- afwikkeling bouwrechten;
- afwikkeling niet gefailleerde VOF's / combinaties waar curandi een aandeel in houden.

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal op 14 november 2014 worden ingediend.

Alkmaar, 15 augustus 2014

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

TUSSENTIJD'S FINANCIEEL VERSLAG

DATUM:

18 augustus 2014

in het faillissement van:

Mulder Obdam C.S.

faillissementsnummer

F/ 14 / 13 / 167 e.v.

datum uitspraak

1 mei 2013 en 7 mei 2013

rechter-commissaris

mr. M.S. Lamboo

curator

mr. A.M.H.J.L. Claus

betrekking hebbend op verslag nrs.

A.	BATEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal	Af te dragen BTW
1.	aangetroffen middelen				
	kas			€ -	
	bank		€ -	€ -	
	giro	€ -	€ -	€ -	
2.	opbrengsten verkopen				
	goodwill / vergoeding medewerking curator	€ 250.000,00		€ 250.000,00	
	boedelbijdrage verkoop materieel	€ 4.900,00		€ 4.900,00	
	verkoop app. Rechten	€ 363.000,00		€ 363.000,00	€ 63.000,00
	boedelbijdrage verkoop 5 voertuigen	€ 3.520,00		€ 3.520,00	
	Overige geringe boedelbijdragen	€ 10,00		€ 10,00	
	BTW verkoop Laan van Meerweijde			€ 36.376,86	€ 36.376,86
	Veilingopbrengst Troostwijk	€ 92.007,18		€ 92.007,18	€ 1.711,38
	boedelvergoeding verkoop woning	€ 4.000,00		€ 4.000,00	
	Boedelvergoeding Noordervaart		€ 2.500,00	€ 2.500,00	
	kosten ivm verkoop	€ -	€ -	€ -	€ -
3.	debiteuren				
	prae-faillissement debiteuren	€ 8.558,52		€ 8.558,52	
	boedeldebiteuren	€ -	€ -	€ -	€ -
4.	overige baten				
	notaris	€ -	€ -	€ -	
	uitkering fiscus	€ 5.759,43		€ 5.759,43	
	schadeuitkering	€ 22.000,00		€ 22.000,00	
	Vergoeding HHNK		€ 1.523,00	€ 1.523,00	
	restitutie	€ 1.871,20	€ 100,41	€ 1.971,61	
	rente	€ 145,38		€ 145,38	
5.	totaal	€ 755.771,71	€ 4.123,41	€ 796.271,98	€ 101.088,24
B.	REEDS BETAALDE VERSCHOTTEN / BOEDELSCHULDEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal	Terug te ontvangen BTW
	salaris curator	€ 181.856,22	€ 53.828,06	€ 235.684,28	€ 37.630,26
	Kosten onderhoud grondpositie	€ 1.378,19		€ 1.378,19	€ 239,19
	verschotten	€ 10.121,06	€ 2.153,12	€ 12.274,18	pm
	kosten beveiliging, huur zaal tbv personeel etc.	€ 1.477,76		€ 1.477,76	€ 256,47
	Gerechtsdeurwaarder	€ 593,00		€ 593,00	€ 102,92
	bruto vergoeding inzet medewerker na opzegtermijn	€ -	€ 16.588,00	€ 16.588,00	
	UWV	€ -	€ -	€ -	
6.	totaal	€ 195.426,23	€ 72.569,18	€ 267.995,41	€ 38.228,84
C.	THANS NOG BESCHIKBAAR				
	totaal A	€ 755.771,71	€ 4.123,41	€ 796.271,98	
	totaal B	€ 195.426,23	€ 72.569,18	€ 267.995,41	
7.	saldo boedelrekening	€ 560.345,48	€ -68.445,77	€ 528.276,57	