

OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW

Nummer : 7

Datum : 18 juni 2015

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. Wouters (voorheen 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 : 21 november 2014 tot en met 18 juni 2015

Saldo einde verslagperiode : € 891.296,77

Bestede uren verslagperiode : 134 uren en 30 minuten

Bestede uren totaal : 1416 uren en 6 minuten

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.

Bij dit verslag zit een organogram van de gehele “Mulder Obdam”-groep gehecht.

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.

Op 7 december 2004 heeft de toenmalige gemeente Obdam (per 1 januari 2007 opgegaan in de gemeente Koggenland), een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Grontmij Real Estate Nederland B.V. en Vos Obdam B.V.

Deze samenwerkingsovereenkomst had betrekking op de ontwikkeling van het plan Polderweijde.

Bij brief van 7 maart 2006 heeft Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. mededeling gedaan aan de gemeente Obdam van het feit dat zij gronden heeft aangekocht in het plan Polderweijde en integraal de samenwerkingsovereenkomst heeft overgenomen, zoals deze met genoemde partijen is gesloten. Gesteld kan worden dat Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. feitelijk de rechtspositie van Grontmij Real Estate Nederland B.V. heeft overgenomen.

Vervolgens zijn er de afgelopen jaren diverse fasen reeds gerealiseerd.

Thans resteren nog enkele grondposities waarop nieuwbouw eengezinswoningen c.q. appartementsrechten gerealiseerd kunnen worden. Het merendeel van deze grondposities behoort toe aan de failliete vennootschappen.

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

Per brief van 21 oktober 2014 heeft de gemeente Koggenland de voornoemde samenwerkingsovereenkomst opgezegd voor zover deze betrekking heeft op Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.

Ten aanzien van deze opzegging behoudt de curator zich vooralsnog alle rechten en weren voor.

De grondposities van curandi zijn (voor het grootste gedeelte) verhypothekend aan de ING Bank, ten gevolge waarvan de ING Bank in eerste instantie de direct belanghebbende is ten aanzien van de verkoopopbrengst.

In de vorige verslagperiode was gebleken dat vanwege onbekende redenen, het Kadaster overgegaan was tot kadastrale henummering van de diverse percelen, alsmede dat vanwege eveneens onbekende redenen de hypothecaire inschrijvingen van de ING Bank, niet meer of niet meer juist vermeld stonden. In opdracht van de ING Bank heeft Notariskantoor DLA Piper een volledige kadastrale recherche verricht, en waar nodig het Kadaster om een aanpassing verzocht, hetgeen heeft geleid tot een actueel kadastraal overzicht.

Een zeer klein gedeelte van de grondpositie ter zake van het plan Polderweijde behoort in eigendom toe aan VBM Ontwikkeling B.V. / Vos Obdam B.V.

Voorts heeft VBM Ontwikkeling B.V. / Vos Obdam B.V. aangegeven dat zij van mening is dat zij een voorkeursrecht zou hebben ter zake van de betreffende grondposities, als gevolg van een in het verleden gesloten overeenkomst tussen de gemeente Koggenland, VBM Ontwikkeling B.V. / Vos Obdam B.V. en de failliete vennootschap. Dit standpunt wordt nader onderzocht. In dat kader is er diverse malen nader overleg geweest tussen partijen voornoemd. De curator behoudt zich ter zake alle rechten en weren voor.

De ING Bank heeft diverse taxateurs de grondposities laten (her)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 Makelaarskantoor TREC te Amsterdam opdracht gegeven de verkoop daadwerkelijk ter hand te nemen. Hiertoe is een verkoopplan opgesteld.

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

Voorts hebben er diverse besprekingen tussen de ING Bank, Makelaarskantoor TREC en de curator plaatsgevonden.

Ook heeft de curator overleg gehad met Grontmij Real Estate Nederland B.V., alsmede VBM Ontwikkeling B.V. / Vos Obdam B.V.

De mogelijkheden om de grondposities verder te vercommercialiseren zijn thans in overleg met de ING Bank en Makelaarskantoor TREC, met inachtneming van alle rechten die verschillende partijen claimen, bekeken.

Het draaiboek voor het tenuitvoerleggen van verkoopplan is gereed en definitief vastgesteld. De verkoop zal thans nader in gang gezet worden.

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

Werkzaamheden:

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

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: € 250.000,00 (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 ING-rekeningen van curandi. Deze zullen met de ING Bank afgerekend worden.

Schade-uitkeringen: € 24.747,27

Uitkering i.v.m. afwikkeling G-rekening: € 5.759,43

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.

VOF Cranenbosch

Mulder Obdam Ontwikkelingscombinaties B.V. is samen met Bot Bouw Initiatief B.V. in 2005 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met betrekking tot het project "Cranenbosch". Daartoe hebben zij de VOF Cranenbosch Ontwikkeling opgericht. De bedoeling was om voorheen agrarische gronden te Heerhugowaard tot herontwikkeling te brengen. In het kader van de aankoop van de gronden en ter oplossing van schulden die de verkoper had aan Eneco en Nuon, is op de percelen grond een hypotheek gevestigd ten behoeve van laatstgenoemden die bij het realiseren van de beoogde plannen op een nabetaling aanspraak zouden kunnen maken. Inmiddels is duidelijk dat slechts een beperkte ontwikkeling mogelijk zal zijn en de grens voor de nabetaling niet zal worden gehaald. De curator is met betrokkenen in overleg om tot een afwikkeling van deze vennootschap te komen en het is de verwachting dat daaromtrent in de aankomende verslagperiode meer duidelijkheid zal zijn.

Overige vennootschappen onder firma:

Thans dienen nog twee andere vennootschappen onder firma afgewikkeld te worden, te weten Bouwcombinatie Ursem-Mulder VOF, 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 : | P.M. |
| 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 resteert er nog een debiteurenpositie, 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-bankrekening voldaan. Hierover is eveneens een boedelbijdrage verschuldigd.

De tussentijdse afrekening tussen de boedel en de ING Bank met betrekking tot de debiteuren welke ontvangen zijn, heeft plaatsgevonden.

5. **BANK/ZEKERHEDEN**

5.1 Vordering van ING Bank : € 3.010.235,04 per datum faillissement.

Deze vordering ziet niet alleen op de thans failliete vennootschappen, doch strekt zich als gevolg van een compte joint en mede-aansprakelijkheidsovereenkomst zich eveneens uit over 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, Stompvoren, in hoofdsom € 455.000,--;
- perceel nabij de Duinweide, 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.

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.

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 veelomvattend.

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

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Vooralsnog niet van gebleken.

7.6 Paulianeus handelen

Vooralsnog niet van gebleken.

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.	Kosten zaal personeelsbijeenkomst	€	1.477,76
g.	Gerechtsdeurwaarder	€	1.205,55
h.	Griffierecht	€	1.474,00
f.	Overig	:	p.m.

8.2 Preferente vordering fiscus : € 542.839,15 + 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 : 420

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 10.731.635,59 + 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- en mede-aansprakelijkheids-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. 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.

Aangezien na de betreffende beslaglegging de boedel verder door de ING Bank is uitgewonnen, heeft de curator na verkregen toestemming een aanvullende conservatoir beslag ad € 1.300.000,-- gelegd, zodat er thans een totaal conservatoir beslag ad € 2.300.000,-- is gelegd op de onroerende zaken welke aan Jan Mulder Vastgoed B.V. toebehoren.

De curator heeft Jan Mulder Vastgoed B.V. in rechte betrokken.

9.3 Stand procedure

De comparitie van partijen stond in eerste instantie gepland voor 24 juli 2014. De rechtbank heeft de procedure vervolgens doorverwezen naar de rol van 20 augustus 2014 voor het nemen van een conclusie van repliek aan de zijde van de curator, hetgeen is geschied. De zaak is vervolgens naar de rol van 22 oktober 2014 doorverwezen voor het nemen van een conclusie van dupliek.

De rechtbank heeft vervolgens bepaald dat er op 10 juni 2015 een pleidooi zou plaatsvinden.

Partijen zijn thans in overleg om te bekijken of een minnelijke regeling tot de mogelijkheden behoort. Nu de contouren daaromtrent vorm beginnen aan te nemen, is na overleg met de rechter-commissaris, de rechtbank verzocht de procedure naar de parkeerrol van 17 oktober 2015 te verwijzen. De curator gaat er van uit dat in de volgende verslagperiode één en ander nader gepreciseerd kan worden.

Werkzaamheden:

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

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;
- 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 18 december 2015 worden ingediend.

Alkmaar, 18 juni 2015

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

TUSSENTIJDS FINANCIEL VERSLAG

DATUM:

22 juni 2015

in het faillissement van:
faillissementsnummer
datum uitspraak
rechter-commissaris
curator
betrekking hebbend op verslag nrs.

Mulder Obdam C.S.
F/ 14 / 13 / 167 e.v.
1 mei 2013 en 7 mei 2013
mr. M. Wouters
mr. A.M.H.J.L. Claus

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	
	verkoop aandeel aan Bouwcompagnie	€ 300.000,00		€ 300.000,00	
	Boedelvergoeding Noordervaart	€ 2.500,00		€ 2.500,00	
	kosten ivm verkoop	€ -	€ -	€ -	€ -
3.	debiteuren				
	prae-faillissement debiteuren / boedelbijdrage deb. Incasso	€ 8.558,52	€ 40.548,75	€ 49.107,27	
	boedeldebiteuren	€ -	€ -	€ -	€ -
4.	overige baten				
	notaris	€ -	€ -	€ -	
	uitkering fiscus inz G-rekening	€ 5.759,43		€ 5.759,43	
	schadeuitkeringen	€ 22.000,00	€ 2.747,27	€ 24.747,27	
	Vergoeding HHNK	€ 1.523,00		€ 1.523,00	
	restituties	€ 1.971,61	€ 21.810,33	€ 23.781,94	
	rente	€ 145,38	€ 0,40	€ 145,78	
5.	totaal	€ 1.059.895,12	€ 65.106,75	€ 1.161.378,73	€ 101.088,24
B.	REEDS BETAALDE VERSCHOTTEN / BOEDELSCULDEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal	Terug te ontvangen BTW
	salaris curator	€ 235.684,28		€ 235.684,28	€ 37.630,26
	Kosten onderhoud grondpositie	€ 1.378,19		€ 1.378,19	€ 239,19
	verschotten	€ 12.274,18		€ 12.274,18	pm
	kosten beveiliging, huur zaal tbv personeel etc.	€ 1.477,76		€ 1.477,76	€ 256,47
	Gerechtsdeurwaarder	€ 1.205,55		€ 1.205,55	€ 209,23
	bruto vergoeding inzet medewerker na opzegtermijn	€ 16.588,00		€ 16.588,00	
	Griffierecht	€ 1.474,00		€ 1.474,00	
6.	totaal	€ 270.081,96	€ -	€ 270.081,96	€ 38.335,15
C.	THANS NOG BESCHIKBAAR				
	totaal A	€ 1.059.895,12	€ 65.106,75	€ 1.161.378,73	
	totaal B	€ 270.081,96	€ -	€ 270.081,96	
7.	saldo boedelrekening	€ 789.813,16	€ 65.106,75	€ 891.296,77	