

OPENBAAR FAILLISSEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW

Nummer : 8

Datum : 12 februari 2016

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 : 18 juni 2015 tot en met 12 februari 2016

Saldo einde verslagperiode : € 1.522.196,11

Bestede uren verslagperiode: 163 uren en 30 minuten

Bestede uren totaal : 1.581 uren en 42 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 had 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. had 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 € 363.000,-- inclusief 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, waarna het transport heeft plaatsgevonden.

De overige onroerende zaken zullen zoveel mogelijk onderhands worden verkocht.

De curator zoomt in dit verslag wederom 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.

Er resteerden nog enkele grondposities waarop nieuwbouw eengezinswoningen c.q. appartementsrechten gerealiseerd kunnen worden. Het merendeel van deze grondposities behoorde 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.

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

In de vorige verslagperiode was gebleken dat vanwege onbekende redenen, het Kadaster overgegaan was tot kadastrale hernummering 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 heeft zich op het standpunt gesteld dat er geen sprake was van een voorkeursrecht. Deze discussie is vanuit huidig zicht echter academisch van aard gebleken.

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 in overleg met de ING Bank, Makelaarskantoor TREC en Notariskantoor DLA Piper te Amsterdam, met inachtneming van alle rechten die verschillende partijen claimen, bekeken.

Dit heeft geleid tot de navolgende opzet.

In opdracht van de curator is er een virtuele dataroom geopend. In deze dataroom zijn de beschikbare relevante bescheiden geplaatst.

DLA Piper had reeds in concept de koopovereenkomst en leveringsakte opgesteld, welke eveneens in deze dataroom is geplaatst.

Makelaarskantoor TREC heeft de partijen welke zich bij de curator en de makelaar gemeld hadden aangeschreven. Voorts zijn diverse partijen die zich niet gemeld hadden, actief benaderd. Uiteindelijk zijn ruim dertig partijen benaderd.

Na het tekenen van een geheimhoudingsovereenkomst, hebben de geïnteresseerde partijen de toegangscode van de virtuele dataroom ontvangen. Deze dataroom is op 17 augustus 2015 geopend. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 1 oktober 2015 om 12.00 uur een bieding in een gesloten envelop middels het door de makelaar en de curator opgestelde biedingsformulier bij Notariskantoor DLA Piper kenbaar te maken.

Uiteindelijk heeft de notaris een zestal biedingen ontvangen. Nadat de enveloppen opengemaakt zijn, heeft de notaris proces-verbaal opgemaakt.

De hoogste bieding is gedaan door VBM Ontwikkeling B.V., inhoudende een bedrag ad € 1.705.000,-- exclusief BTW.

De curator heeft mede namens de ING Bank in haar hoedanigheid van hypotheekhouder de Rechter-Commissaris verzocht toestemming te verlenen voor verkoop aan VBM Ontwikkeling B.V., welke toestemming ontvangen is.

Vervolgens heeft op 29 oktober 2015 de levering plaatsgevonden.

Nu het perceel aan VBM Ontwikkeling verkocht is, is de discussie omtrent het gepretendeerde voorkeursrecht, academisch van aard geworden.

Voorts heeft de verkoop van het perceel Polderweijde er toe geleid dat de volledige vordering van de ING Bank in de faillissementen van de Mulder Obdam groep ingelost kon worden.

Na voldoening van deze vordering heeft de boedel het surplus ad € 723.441,17 op de faillissementsrekening ontvangen.

- | | | | |
|-----|------------------|---|---|
| 3.3 | Hoogte hypotheek | : | Zie punt 5. |
| 3.4 | Boedelbijdrage | : | <ul style="list-style-type: none">- € 2.500,-- ter zake van de cultuurgrond te Stompvoren;- € 4.000,-- ter zake van de woning te Obdam;- € 363.000,-- ter zake van de 9 appartementen;- € 723.441,17 ter zake van Polderweijde |

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.

Voorraden/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: € 23.781,94

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 plaatsgevonden 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 Eneco en Nuon in overleg getreden om tot een doorhaling van de door hen gevestigde hypotheek te komen. Nuon heeft zich tot medewerking aan doorhaling van de hypotheek bereid verklaard. Met Eneco is een overeenkomst gesloten, waarbij curanda de vordering op de verkoper die zij van Eneco in het kader van de koop/verkooptransactie had overgenomen, heeft teruggegeven, in ruil waarvoor ook Eneco heeft meegewerkt aan doorhaling van de ten gunste van haar gevestigde hypotheek.

Samen met haar mede-vennoot Bot Bouw Initiatief B.V. is de curator thans doende om de percelen grond binnen de (beperkte) planologische mogelijkheden te ontwikkelen om daarna tot verkoop te kunnen komen van – naar het zich laat aanzien – acht bouwkavels, de bestaande dienstwoning en het achterliggende los land. Bij dit traject is Bot Bouw Initiatief B.V. initiatiefnemer en penvoerder. In de aankomende of de daarop volgende verslagperiode zal waarschijnlijk over de scope van de ontwikkeling en verkoop meer duidelijk 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 werden 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 debiteurenposities, 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 nadere (rechts)maatregelen genomen worden.

Ter zake van een project heeft Nationale Borg garanties afgegeven. De curator heeft recent met Nationale Borg een bespreking gehad in het kader van de inning van deze openstaande post.

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 eveneens uit over de vordering van de ING Bank op de niet-gefaillieerde 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-gefaillieerde groepsvennootschappen, is er een regresvordering van de boedel op deze vennootschappen ontstaan.

Zie punt 9.1 van dit verslag.

De vordering van de ING Bank is inmiddels volledig ingelost.

5.2 **Leasecontracten**

Niet van gebleken.

5.3 **Beschrijving zekerheden**

1. **ING Bank**

De ING Bank had 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 had 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 Duinweid, Obdam, in hoofdsom € 575.000,--;
- Olympiaweg 29, Alkmaar, in hoofdsom € 1.500.000,--.

Nu ten gevolge van de verkoop van het perceel Polderweijde de gehele vordering van de ING Bank ingelost is, is de notaris verzocht de (paraplu)hypotheken door te halen.

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**

Niet van gebleken.

7.6 **Paulianeus handelen**

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 : 422

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 11.031.635,59 + 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 zijn 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 in overleg getreden om te bekijken of een minnelijke regeling tot de mogelijkheden behoort. Nadat de contouren daaromtrent vorm begonnen aan te nemen, is na overleg met de Rechter-Commissaris, de Rechtbank verzocht de procedure naar de parkeerrol te verwijzen.

Na verkregen toestemming van de Rechter-Commissaris is de navolgende regeling bereikt, welke op 24 december 2015 notarieel is vastgelegd.

Jan Mulder Vastgoed B.V. betaalt aan de boedel een bedrag ad € 1.300.000,00. Jan Mulder Vastgoed B.V. zal dit bedrag uiterlijk 24 december 2017 voldoen. Ter

meerdere zekerheid hebben partijen een hypotheekrecht gevestigd op een aantal onroerende zaken welke aan Jan Mulder Bastgoed B.V. in eigendom toebehoren.

Werkzaamheden:

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

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 12 augustus 2016 worden ingediend.

Alkmaar, 12 februari 2016

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

TUSSENTIJD'S FINANCIËEL VERSLAG					DATUM:
					15 februari 2016
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. Wouters			
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	
	verkoop aandeel aan Bouwcompagnie	€ 300.000,00		€ 300.000,00	
	Boedelvergoeding Noordervaart	€ 2.500,00		€ 2.500,00	
	Vergoeding opstalrecht		€ 1.200,00	€ 1.200,00	
	Surplus verkoop Polderweijde na lossing hyp. Houder		€ 723.441,17	€ 723.441,17	
	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	€ 789.747,92	€ 1.886.019,90	€ 101.088,24
B.	REEDS BETAALDE VERSCHOTTEN / BOEDELSCHULDEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal	Terug te ontvangen BTW
	salaris curator	€ 235.684,28	€ 86.057,62	€ 321.741,90	€ 55.839,50
	Kosten onderhoud grondpositie	€ 1.378,19	€ 995,91	€ 2.374,10	€ 412,03
	verschotten	€ 12.274,18	€ 3.442,30	€ 15.716,48	pm
	kosten beveiliging, huur zaal tbv personeel etc.	€ 1.477,76		€ 1.477,76	€ 256,47
	Kosten verkoop grondposities		€ 3.025,00	€ 3.025,00	€ 525,00
	Gerechtsdeurwaarder	€ 1.205,55		€ 1.205,55	€ 209,23
	bruto vergoeding inzet medewerker na opzegtermijn	€ 16.588,00		€ 16.588,00	
	Kosten patient		€ 221,00	€ 221,00	€ 21,00
	Griffierecht	€ 1.474,00		€ 1.474,00	
6.	totaal	€ 270.081,96	€ 93.741,83	€ 363.823,79	€ 57.263,24
C.	THANS NOG BESCHIKBAAR				
	totaal A	€ 1.059.895,12	€ 789.747,92	€ 1.886.019,90	
	totaal B	€ 270.081,96	€ 93.741,83	€ 363.823,79	
7.	saldo boedelrekening	€ 789.813,16	€ 696.006,09	€ 1.522.196,11	