

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

Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	24-06-2019
Insolventienummer	F.16/19/112
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000095613:F003
Datum uitspraak	26-02-2019

R-C	mr. Neijt
Curator	mr M.H. de Vries

Algemene gegevens

Naam onderneming

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V., Dé Beheermakelaar B.V. en Vastgoed Zonder Zorgen B.V.	27-03-2019  1
---	---

Gegevens onderneming

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V. ("Financiële Diensten"), statutair gevestigd te Amersfoort, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32143186.	27-03-2019  1
--	---

Dé Beheermakelaar B.V. ("De Beheermakelaar"), statutair gevestigd te Amersfoort, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59488387.

Vastgoed Zonder Zorgen B.V. ("Vastgoed"), statutair gevestigd te gemeente Amersfoort, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 70544646.

Activiteiten onderneming

Het (doen) leveren van producten en diensten op het gebied van hypotheeken, verzekeringen, pensioenen, assurantiën en aanverwante financiële producten aan intermediairs, bedrijven en particulieren en alle overige activiteiten die daarmee samenhangen.	27-03-2019  1
--	---

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2016	€ 1.134.178,00	€ -71.663,00	€ 231.927,00
2017	€ 650.123,00	€ -219.567,00	€ 181.555,00

Toelichting financiële gegevens

Het betreffen geconsolideerde cijfers. De enkelvoudige cijfers van Financiële Diensten, de Beheermakelaar en de (tot 1 januari 2018 100%) aandeelhouder @vising Van Maaren B.V. zijn geconsolideerd in de geconsolideerde jaarrekening van de laatstgenoemde vennootschap.

27-03-2019



Over 2018 zijn geen jaarrekeningen opgemaakt. De curator leidt de volgende gegevens af uit de administratie:

a) Financiële Diensten:

2018

Omzet: € 678.936

Winst € 160.741

Balanstotaal: € 255.322

2019

Omzet: € 69.660

Winst: € 56.144

Balanstotaal: € 284.734

b) De Beheermakelaar

2018

Omzet: € 346.594

Verlies: -€ 297.420

2019

Omzet: € 248.869

Winst: € 152.391

c) Vastgoed

2018

Omzet: € 0

Verlies: € 80.050

Balanstotaal: € 80.050

Kruisposten: - € 155.000

2019

Omzet: € 0

Verlies: € 4

Balanstotaal: € 80.055

Kruisposten: -€ 155.000

Gemiddeld aantal personeelsleden

9

27-03-2019



Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 3

Dé Beheermakelaar B.V.: 3

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 3

Boedelsaldo

Boedelsaldo

€ 19.217,62

27-03-2019



Boedelsaldo

€ 42.277,88

24-06-2019



Verslagperiode

van

26-2-2019

27-03-2019



t/m

22-3-2019

van

23-3-2019

24-06-2019



t/m

18-6-2019

Bestede uren

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

1	77,20 uur
---	-----------

2	55,90 uur
---	-----------

totaal	133,10 uur
---------------	------------

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

a) Financiële Diensten

27-03-2019



Financiële Diensten is opgericht op 23 december 2008. Enig bestuurder is @vising Van Maaren B.V., een vennootschap van de heer Van Maaren. @vising

Van Maaren B.V. was vanaf de oprichting tot 1 januari 2018 enig aandeelhouder. Vanaf de laatstgenoemde datum is enig aandeelhouder Vastgoed. Financiële Diensten was franchisenemer van Hypotheekvisie. Vanaf november 2016 is de heer Van Maaren middels Financiële Diensten zelfstandig gaan bemiddelen in hypotheeken.

b) De beheermakelaar

De Beheermakelaar is opgericht op 23 december 2013. Enig bestuurder is @vising Van Maaren. Tot 1 januari 2018 was @vising Van Maaren enig aandeelhouder. Sinds 1 januari 2018 houdt Vastgoed alle aandelen.

c) Vastgoed

Deze vennootschap is opgericht op 1 januari 2018. De aandelen van Vastgoed worden gehouden door @vising Van Maaren en @vising Kuit B.V. Het tussenschuiven van Vastgoed houdt verband met de verkoop door @vising Van Maaren van een deel van haar aandelen in Financiële Diensten en De Beheermakelaar aan @vising Kuit.

1.2 Lopende procedures

Er zijn vijf lopende procedures waarin partijen gelden vorderen van een van de gefailleerden. Deze zullen ambtshalve dienen te worden geschorst. Daarnaast heeft De Beheermakelaar een procedure aanhangig gemaakt tegen een voormalig partner die zijn vergoedingen niet heeft betaald.

27-03-2019



1.3 Verzekeringen

Deze zijn nog lopend voor zover het de inventaris betreft. De overige verzekeringen zullen worden beëindigd voor zover nog lopend.

27-03-2019



1.4 Huur

De Beheermakelaar huurde twee panden in Amersfoort en Bussum. De verhuurder van vestiging Amersfoort heeft de huurovereenkomst opgezegd en heeft de bankgarantie ingeroepen.

27-03-2019



De huur van het pand in Bussum is met wederzijdse instemming beëindigd per 5 april 2019.

24-06-2019



1.5 Oorzaak faillissement

De curator leidt uit de aan hem verstrekte informatie het volgende af.

27-03-2019



1. Activiteiten

Financiële Diensten maakte haar bedrijf van het bemiddelen in financiële producten, namelijk hypotheek en levens- en schadeverzekeringen. De Beheermakelaar opereerde als makelaar. Haar activiteiten betroffen de aan- en verkoop en het huurbeheer van vastgoed. De laatstgenoemde activiteit hield in dat De Beheermakelaar voor verhuurders, haar klanten, huurportefeuilles beheerde. Dit betroffen administratieve werkzaamheden, waaronder de inning van de huur bij de huurders en het doorstorten daarvan aan de verhuurders. Vastgoed, tenslotte, verrichtte holding activiteiten.

2. Partners

De beide werkmaatschappijen lieten de werkzaamheden verrichten door hun werknemers en door partners. De partners waren zelfstandigen met een eigen klantenkring. Deze partners verleenden vergelijkbare diensten als de beide vennootschappen. Zij betrokken van gefailleerden de administratieve afdeling (backoffice), toegang tot software/websites zoals Funda, Blox (voor makelaars), Elements (voor hypotheekbemiddelaars) en/of de AFM vergunning. De beide vennootschappen zijn dit partnermodel gestart begin 2018 en hebben dat in de loop van dat jaar uitgebreid tot ongeveer 20 partners. De partners betaalden een vaste partnerbijdrage/abonnement. Daarnaast droegen zij een percentage af van de bemiddelingsvergoeding van de door hen - via Financiële Diensten - bemiddelde hypotheek.

3. Huurbeheer

De Beheermakelaar verzorgde voor ruim 100 objecten het huurbeheer. Nagenoeg alle verhuurders hebben hun overeenkomst met gefailleerde al voorafgaand aan de faillietverklaring beëindigd. Gefailleerde heeft namelijk over maand februari 2019 wel de huur geïnd, maar deze niet doorbetaald aan de verhuurders. Daarnaast hield De Beheermakelaar de door huurders betaalde waarborgsommen. De Beheermakelaar separeerde deze bedragen niet, bijvoorbeeld via een derdengeldenrekening. De huurders en verhuurders zijn deze bedragen dan ook misgelopen.

4. Oorzaak faillissement

In juli/augustus 2018 is een leningsovereenkomst gesloten met een investeerder. Deze zou 40% van de aandelen in Vastgoed nemen en zou aan de drie gefailleerden € 1,25 miljoen lenen, te betalen in maandelijkse termijnen van € 100.000. Slechts één termijn, althans € 155.000, lijkt in 2018 te zijn voldaan. Volgens de bestuurder heeft het uitblijven van deze financiering geleid tot liquiditeitsproblemen, die het faillissement hebben veroorzaakt.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
9

27-03-2019



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
9

27-03-2019



2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
28-2-2019	9	
totaal	9	

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
N.v.t.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Inventaris Amersfoort	€ 7.260,00	
Inventaris Bussum	€ 1.815,00	
totaal	€ 9.075,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Is van toepassing

27-03-2019



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Deze zullen worden verkocht.

27-03-2019



Van bedrijfsmiddelen is naast de inventaris geen sprake. De verkoop van de inventaris is afgerond.

24-06-2019



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Lopende hypotheektrajecten	€ 5.335,75	
totaal	€ 5.335,75	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

De bemiddelingsvergoedingen ter zake hypotheeklen ontving gefailleerde bij levering van de daarbij betrokken onroerende zaak. Ten tijde van de faillietverklaring liep nog een aantal bemiddelingstrajecten. Deze zijn door de betreffende werknemer van Financiële Diensten en een aantal partners nagenoeg volledig afgerond. Met de pandhouder, Rabobank, is een verdeling overeengekomen van 50% van de netto opbrengst van hetgeen normaliter aan Financiële Diensten toekwam. Op dit moment heeft de boedel € 10.149 ontvangen. Na aftrek van de kosten van de leverancier van de hypotheek administratie portal Elements, resteert voor de boedel en de bank beide per 22 maart 2019 € 4.358.

27-03-2019



Inmiddels zijn de trajecten afgerond en zijn de betalingen van in totaal € 12.449 door de boedel ontvangen. Dit leidt tot het volgende overzicht. Inkomsten voor de boedel: € 5.335, inkomsten voor Rabobank € 5.335, vergoeding voor portal Elements: € 1.777.

24-06-2019



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Provisie-inkomsten	€ 1.820,88	
Verzekeringsportefeuille Reaal	€ 1.500,00	
Goodwill huurbeheer	€ 7.500,00	
Huurbetaling	€ 6.969,10	
Koopprijs goodwill hypotheeklen	€ 1.210,00	
totaal	€ 18.999,98	€ 0,00

Toelichting andere activa

Financiële Diensten ontving voor haar bemiddeling van verzekeringen een (provisie)vergoeding. Die bestond uit maandelijkse bedragen voor de duur van de betreffende polis. Financiële Diensten bemiddelde rechtstreeks in producten van aanbieders (banken/verzekeraars) of via zogeheten serviceproviders. Serviceproviders zijn partijen die optreden als gevolmachtigden van de uiteindelijke aanbieders.

Ook na de faillietverklaring lopen de inkomsten - bij de meeste polissen - door. Het zou gaan om ongeveer € 5.000 per maand. Uit de bankmutaties van na de faillietverklaring maak ik echter op dat dit bedrag lager is. Deze maandelijkse provisie-inkomsten zijn niet verpand. Rabobank heeft desverzocht bevestigd dat deze inkomsten zullen worden doorgestort aan de boedel.

b) Portefeuille

Financiële Diensten heeft de verzekeringsportefeuille deels zelf opgebouwd. Door verzekeraars/serviceproviders wordt dit portefeuillerecht - naar ik ben geïnformeerd - doorgaans ook erkend. Ik dien deze portefeuille te verkopen. Op dit moment breng ik de verschillende verzekeraars/serviceproviders en de verschillende polissen in kaart zodat ik de portefeuille ter verkoop kan aanbieden. Het zou om ruim 60 verschillende verzekeraars/serviceproviders gaan, waarbij per verzekeraar/serviceprovider een relatief klein aantal polissen is afgesloten. Dit lijkt de verkoopmogelijkheden van de portefeuille niet te bevorderen.

Sommige verzekeraars/serviceproviders hebben de portefeuille in verband met het faillissement in eigen beheer genomen. Het betreft bijvoorbeeld het beantwoorden van vragen van verzekerden en doorgeven van poliswijzigingen. Andere verzekeraars/serviceproviders hanteren het Protocol afwikkeling faillissement intermediair van het Verbond van Verzekeraars. Het doel van het protocol is om te borgen dat de klant niet tussen wal en schip valt bij het faillissement van zijn intermediair. Voor de boedel is het meest relevante aspect van het protocol de door de verzekeraar in acht te nemen zogeheten afkoelingsperiode van drie maanden. In die periode wordt de curator in de gelegenheid gesteld de portefeuille te verkopen/onderbrengen bij een andere intermediair. Mocht hij daarin niet slagen dan zal de verzekeraar zelfstandig die overdracht mogen uitvoeren.

c) Huurbeheer

Uit de mij ter beschikking gestelde informatie blijkt dat De Beheermakelaar voor in totaal 102 objecten het huurbeheer verzorgde. Deze 102 objecten behoren tot 67 verschillende verhuurders en bevinden zich in verschillende plaatsen in Nederland. Het huurvolume bedroeg € 80.000-85.000,- per maand. Voor de overdracht van deze activiteiten is een goodwill vergoeding gerealiseerd van € 7.500 te vermeerderen met BTW.

Ad a) Provisie inkomsten

24-06-2019

 2

Op de boedelrekening is € 1.820,88 aan provisies ontvangen. De omvang van de provisie ontvangsten op de Rabobank rekening van gefailleerden dient nog te worden geïnventariseerd. Met Rabobank is overeengekomen dat deze ontvangsten zullen worden geïdentificeerd aan de hand van de door de boedel ontvangen provisie betaling specificaties van de verzekeraars.

Ad b) Portefeuille

Vivat (Reaal) heeft de portefeuille ingenomen. Daarvoor heeft ze de boedel een vergoeding betaald van € 1.500.

ASR heeft de portefeuille ingenomen. Met de boedel is daarvoor een vergoeding van € 2.481,42. Tot op heden is dit niet betaald.

c) Huurbeheer
Afgerond

d) Huurbetaling
Het bedrag van € 6.696,10 is ontvangen op de bankrekening van gefailleerde na de faillietverklaring en ziet op huur maart 2019. Deze ontvangst betreft geen onmiskenbare vergissing en evenmin een onverschuldigde betaling. Deze ontvangst is niet verpand. Rabobank heeft deze ontvangst dan ook doorgestort naar de boedel.

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Financiële Diensten	€ 56.789,00		
De Beheermakelaar	€ 331.754,00		
totaal	€ 388.543,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De debiteurenpost van De Beheermakelaar bestaat voor het grootste deel uit de facturen aan de investeerder voor de te storten/lenen gelden.

27-03-2019



4.2 Werkzaamheden debiteuren

De debiteuren zijn verpand aan Rabobank. Met haar dient te worden afgestemd wie de debiteurenincasso op zich neemt.

27-03-2019



Rabobank neemt de incasso op zich.

24-06-2019



5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Rabobank heeft financiering verschaft aan alle drie de gefailleerden. Zij zijn hoofdelijk verbonden.

27-03-2019

 1

€ 141.919,54

24-06-2019

 2

5.2 Leasecontracten

BNP Lease leasede beeldschermen.
Er was een aantal lease auto's. Deze zijn ingeleverd.

27-03-2019

 1

De leaseschermen zijn inmiddels afgehaald.

24-06-2019

 2

5.3 Beschrijving zekerheden

Verpanding van bestaande en toekomstige rechten/vorderingen, inventaris en voorraden.

27-03-2019

 1

5.4 Separatistenpositie

Zie 5.3

27-03-2019

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

27-03-2019

 1

5.6 Retentierechten

N.v.t.

27-03-2019

 1

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

27-03-2019

 1

5.8 Boedelbijdragen

(Vooralsnog) N.v.t.

27-03-2019

 1

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

27-03-2019



6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

27-03-2019



6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek

27-03-2019

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen van Financiële Diensten en De Beheermakelaar over 2016 en 2017 te laat gedeponeerde, namelijk op 22 februari 2018, respectievelijk 20 februari 2019. Vastgoed heeft geen jaarrekening gedeponeerde. Dit had geleid op haar datum van oprichting van 1 januari 2018 vermoedelijk wel moeten uiterlijk 31 januari 2018. Maar mogelijk is gekozen voor een verlengd boekjaar. Dit moet nog worden onderzocht.

27-03-2019

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

27-03-2019

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Hieraan is voldaan

27-03-2019

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur

27-03-2019

 1

In onderzoek

7.6 Paulianeus handelen

7.6 Paulianeus handelen

27-03-2019

 1

Een gedeelte van de makelaarsactiviteiten zijn kort voor de faillietverklaring overgedragen aan een branchegenoot. Met de overnemer is een schikking getroffen voor deze - in mijn ogen - paulianeuze/onrechtmatige overdracht voor € 4.609.

7.6 Paulianeus handelen

24-06-2019

 2

Inmiddels is € 5.064,39 ontvangen. De afwijking ziet op een BTW component over een deel van het bedrag. Dit onderdeel is afgerond.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 96,81

27-03-2019



ClaimsAgent B.V.:

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 27,23

Dé Beheermakelaar B.V.: € 66,55

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 3,03

€ 178,48

24-06-2019



ClaimsAgent B.V.:

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 39,33

Dé Beheermakelaar B.V.: € 133,10

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 6,05

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 7.578,00

27-03-2019



Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 3.849

Dé Beheermakelaar B.V.: € 3.231

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 498

€ 14.035,00

24-06-2019



Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

8.3 Pref. vord. UWV

Vooralsnog geen

27-03-2019



€ 0,00

24-06-2019



Vooralsnog geen

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

27-03-2019



Vooralsnog geen

€ 0,00

24-06-2019



Vooralsnog geen

8.5 Aantal concurrente crediteuren

28

27-03-2019



Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 7

Dé Beheermakelaar B.V.: 21

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

52

24-06-2019



Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 10

Dé Beheermakelaar B.V.: 42

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 167.672,08

27-03-2019



Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 30.714,46

Dé Beheermakelaar B.V.: € 136.957,62

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 284.561,70

24-06-2019



Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 39.042,93

Dé Beheermakelaar B.V.: € 245.518,77

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Onbekend

27-03-2019



Onbekend

24-06-2019



8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

27-03-2019



9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- Verificatie vorderingen;
- Besluit debiteurenincasso;
- Verkoop verzekeringsportefeuille;
- Afdracht door Rabobank van provisie-inkomsten;
- Onderzoek taakvervulling; en
- Onderzoek administratie.

27-03-2019



- Verificatie vorderingen;
- Verkoop verzekeringsportefeuille;
- Afdracht door Rabobank van provisie-inkomsten;
- Onderzoek taakvervulling; en
- Onderzoek administratie.

24-06-2019



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

18 maanden

27-03-2019



15 maanden

24-06-2019



10.3 Indiening volgend verslag

18-9-2019

24-06-2019



10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen