

FAILLISSEMENTEN MEGAHOME

FAILLISSEMENTSVERSLAG nummer: 1 datum: **9 september 2016**

Gegevens onderneming : **Megahome.nl B.V.**, statutair gevestigd te Almelo, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08197937;

NPB Beheer B.V., statutair gevestigd te Zenderen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06076386;

Megahome.nl Beheer B.V., handelend onder de naam Megahome.nl, statutair gevestigd te Almelo, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08194555;

Megahome.nl Grond B.V., statutair gevestigd te Almelo, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08199496;

Alle voornoemde vennootschappen kantoorhoudende te 7625 SR Zenderen aan de Reefsweg 2.

Faillissementsnummer : C 08/16/302 F: Megahome.nl B.V.
C 08/16/310 F: NPB Beheer B.V.
C 08/16/311 F: Megahome.nl Beheer B.V.
C 08/16/312 F: Megahome.nl Grond B.V.

Datum uitspraak : Bij arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden locatie Arnhem d.d. 7 juli 2016 werd Megahome.nl B.V. in staat van faillissement verklaard;

Bij vonnis van de rechtbank Overijssel locatie Almelo, d.d. 20 juli 2016 werden NPB Beheer B.V., Megahome.nl Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V. in staat van faillissement verklaard.

Genoemd arrest en vonnis worden als **bijlage 1** aan het onderhavige verslag gevoegd.

Curator : mr. J. van der Hel

Rechter-commissaris : mr. J.M. Marsman

- Activiteiten onderneming : De activiteiten van Megahome.nl B.V. bestonden volgens het uittreksel uit het Handelsregister uit projectontwikkeling.
- De activiteiten van NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Beheer B.V. bestonden volgens het uittreksel uit het Handelsregister uit beheeractiviteiten.
- De activiteiten van Megahome.nl Grond B.V. bestonden volgens het uittreksel uit het Handelsregister uit het beheer van onroerend goed en het verkrijgen en beheren van registergoederen.
- Omzetgegevens : Zowel in 2014 als in 2015 werd in de gefailleerde vennootschappen Megahome.nl B.V., NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V. geen omzet gegenereerd.
- De omzet van Megahome.nl Beheer B.V. bedroeg in het jaar 2014 € 1.001,--. In 2015 werd geen omzet gerealiseerd.
- Personeel gemiddeld aantal : Ten tijde van de uitspraak van de faillissementen was geen sprake van lopende arbeidsovereenkomsten en is de curator niet gebleken van in dienst van de gefailleerde vennootschappen zijnde personeelsleden.
- Uitzondering op vorenstaande betreffen de directeur, de heer A.C.P. Neefjes, fulltime in dienst bij Megahome.nl Beheer B.V., alsmede de heer W.H.P. Welles voor 4 uren per week werkzaam voor Megahome.nl Beheer B.V.
- Verslagperiode : 7 juli 2016 tot en met 9 september 2016.
- Bestede uren in verslagperiode : 442:48 uren.
- Bestede uren totaal : 442:48 uren.
- Met toestemming van de rechter-commissaris zullen de bestede uren in het faillissement Megahome.nl B.V. worden geregistreerd. Vervolgens zal iedere vennootschap naar rato van de stand van de faillissementsrekening bijdragen in de kosten van de curator.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie : Enig aandeelhouder en bestuurder van Megahome.nl B.V. betreft Megahome.nl Beheer B.V.

Enig aandeelhouder van NPB Beheer B.V., Megahome.nl Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V. betreft de Stichting Mega NPB, gevestigd aan de Zenderensestraat 12 te 7625 TE Zenderen. Enig bestuurder van NPB Beheer B.V., Megahome.nl Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V. is de heer A.C.P. Neefjes.

Bestuurders van de Stichting Mega NPB, enig aandeelhouder van Megahome.nl Beheer B.V., NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V., zijn de heer W.H.P. Welles en de heer H. Schussler.

Een organogram wordt als **bijlage 2** aan het onderhavig verslag gehecht.

1.2 Winst en verlies : Megahome.nl B.V. behaalde in 2015 een negatief resultaat van € 374.412,--. In 2014 werd een negatief resultaat ad € 337.860,-- behaald.

NPB Beheer B.V. behaalde in 2015 een negatief resultaat ad € 3.166.500,--. In 2014 werd een negatief resultaat ad € 2.578.781,-- behaald.

Megahome.nl Beheer B.V. behaalde in 2015 een negatief resultaat ad € 669.210,--. In 2014 bedroeg het resultaat € 1.126.588,-- negatief.

Megahome.nl Grond B.V. behaalde in 2015 een positief resultaat ad € 735.084,--. In 2014 werd een positief resultaat ad € 636.141,-- behaald.

1.3 Balanstotaal	:	Megahome.nl B.V.:	2015: € 22.826.931
			2014: € 23.231.912
		NPB Beheer B.V. :	2015: € 208.358.903
			2014: € 207.423.251
		Megahome.nl Beheer B.V.:	2015: € 48.358.221
			2014: € 48.774.558
		Megahome.nl Grond B.V.	2015: € 204.421.388
			2014: € 202.722.423

1.4 Lopende procedures : De curator is gebleken van de navolgende lopende procedures c.q. dossiers die kunnen uitmonden in procedures:

Project Almelo Kollenveld
 Project Almelo Weggeler
 De heer Kuilder, Emmer-Compascuum
 Project Marum
 Project Havelte, de heer Schreuder
 Gemeente Houten
 Belastingdienst
 Vesteda
 Gemeente Gorinchem
 Rabobank
 Gemeente Hardenberg
 Imabo
 Schothans (curator mr. Daniëls)
 Gemeente Emmen

De curator inventariseert de verschillende procedures/lopende dossiers.. Lopende procedures worden van rechtswege geschorst, dit opdat de curator zich een oordeel kan vormen of procedures al of niet moeten worden voortgezet. Bij voortzetting van de procedures zal toestemming worden gevraagd aan de rechter-commissaris.

1.5 Verzekeringen : Waren op datum faillissement niet meer lopende.

1.6 Huur : De huur van het bedrijfspand aan de Reefweg 2 te Zenderen werd opgezegd tegen 1 december 2016.

1.7 Oorzaak faillissement : De gemeente Emmen heeft het faillissement aangevraagd van Megahome.nl B.V. De gemeente Emmen heeft te vorderen een bedrag van in totaal € 1.342.727,27, zoals vermeld in het arrest Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 7 juli 2016 (het faillissementsarrest).

De faillissementen van NPB Beheer B.V., Megahome.nl Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V. werden op verzoek van de Rabobank uitgesproken. Per 1 juli 2016 heeft de Rabobank een vordering groot € 197.212.889,55, zoals vermeld in het vonnis van de Rechtbank Overijssel d.d. 20 juli 2016 (het faillissementsvonnis).

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : Megahome.nl Beheer B.V. – 2 personeelsleden.
- De overige gefailleerde vennootschappen hadden ten tijde van het faillissement geen personeel in dienst.
- 2.2 Aantal in jaar voor faill. : Megahome.nl Beheer B.V. – 2 personeelsleden.
- De overige gefailleerde vennootschappen hadden in het jaar voorafgaand aan het faillissement geen personeel in dienst.
- 2.3 datum ontslagaanzegging : De beide personeelsleden van Megahome.nl Beheer B.V. zijn door de curator formeel ontslag aangezegd per 25 juli 2016 (de heer Neefjes), respectievelijk 28 juli 2016 (de heer Welles).

Werkzaamheden verslagperiode : Ontslag personeel, opzeggen huurovereenkomst.

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving : De gefailleerde vennootschappen zijn eigenaresse van een groot aantal grondposities, waarbij het navolgende onderscheid gemaakt kan worden:
1. Agrarische grond
 2. Bouwrijpe grond
 3. Bouwgrond met daarop woonhuizen gebouwd
- 3.2 Verkoopopbrengst : De curator inventariseert de verschillende aanspraken op de onroerende zaken. Een exacte verkoopopbrengst is op dit moment niet te voorzien.
- 3.3 Hoogte hypotheek : Er zijn grondposities waar een recht van hypotheek van de Rabobank op rust. Er zijn grondposities waarop een hypotheek van NPB Participatie B.V. rust. Vesteda is op een aantal grondposities eveneens hypotheekhouder. Daarnaast zijn hypotheek van agrariërs gevestigd op diverse grondposities. In aangehecht overzicht zijn de nodige specificaties te vinden. De curator behoudt zich het recht voor om hier nog wijziging in aan te brengen, aangezien het mogelijk is dat in het onderhavige overzicht

omissies zitten (**bijlage 3**).

3.4 Boedelbijdrage : Moet nog nader worden overeengekomen.

Werkzaamheden verslagperiode Inventarisatie grondposities, inventarisatie hypotheek-rechten, pandrechten, onderzoek bouwclaimovereenkomst, onderzoek teruglevering aan gefailleerde vennootschappen ten gevolge van een vonnis rechtbank Overijssel, locatie Almelo, d.d. 4 september 2013, onderzoek doorhaling hypotheeken ten gevolgen van een vonnis rechtbank Overijssel, locatie Almelo, d.d. 4 september 2013, doornemen procesdossiers.

Met betrekking tot het vonnis d.d. 4 september 2013, gewezen tussen Rabobank enerzijds, de Megahome-vennootschappen en Nebo Vastgoed B.V. anderzijds is appel ingesteld bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. De memorie van grieven moet nog worden genomen. De zaak staat op de rol in de maand december 2016.

Een kopie van het vonnis d.d. 4 september 2013 wordt aan het onderhavige verslag gehecht (**bijlage 4**).

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving : De curator heeft geen bedrijfsmiddelen aangetroffen.

3.6 Verkoopopbrengst : Niet van toepassing.

3.7 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.

3.8 Bodemvoorrecht fiscus : Niet van toepassing.

Werkzaamheden verslagperiode De curator heeft ter zake onderzoek verricht.

Voorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving : De curator heeft geen voorraden en geen onderhanden werk aangetroffen.

3.10 Verkoopopbrengst : Niet van toepassing.

3.11 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.

Werkzaamheden verslagperiode : De curator heeft ter zake onderzoek verricht.

Andere activa

3.12 Beschrijving : De curator is gebleken dat er optiecontracten/bouwclaimoverenkomsten lopen. Ter zake vindt nader onderzoek plaats. Daarnaast zijn er de nodige deelnemingen en samenwerkingsverbanden, middels besloten vennootschappen c.q. commanditaire vennootschappen. In het aangehechte organogram zijn deze samenwerkingsverbanden terug te vinden. Per samenwerkingsverband zal afwikkeling plaats moeten vinden.

3.13 Verkoopopbrengst : De curator kan de verkoopopbrengst op dit moment niet overzien.

Werkzaamheden verslagperiode Totale inventarisatie, opstellen organogram, in kaart brengen grondposities, alsmede inventariseren van de verschillende juridische aanspraken.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren : Voor zover te overzien is er op dit moment alleen een vordering op de Belastingdienst. Deze vordering bedraagt om en nabij € 2.700.000,--. Er kunnen nog de nodige verrekeningen plaatsvinden. De directie van NPB Beheer B.V. is van mening dat een hogere teruggave vennootschapsbelasting dient plaats te vinden. Ter zake is in eerste- en tweede instantie geprocedeerd. Bij beide instanties is de Belastingdienst in het gelijk gesteld. NPB Beheer B.V. heeft cassatie ingesteld. De cassatieadvocaat is mr. Van Meerwijk. De curator beraadt zich of de cassatieprocedure al of niet wordt voortgezet. Op dit moment is onduidelijk of op de opbrengst een pandrecht rust. Indien op de opbrengst een pandrecht rust dan is onduidelijk ten gunste van wie. Nebo Vastgoed B.V. pretendeert een rechtsgeldig pandrecht gevestigd te hebben. Eveneens de Rabobank pretendeert een rechtsgeldig pandrecht gevestigd te hebben. De curator stelt nader onderzoek ter zake in.

4.2 Opbrengst : Op het moment van schrijven van het onderhavig verslag nog niet duidelijk.

4.3 Boedelbijdrage : Moet nog nader worden overeengekomen.

Werkzaamheden verslagperiode De curator heeft nader onderzoek gedaan naar de rechtspositie in het kader van de stille verpanding

vorderingen en heeft een bespreking gevoerd met de Belastingdienst. Tevens voert de curator overleg met genoemde mr. Van Meerwijk.

5. Bank/zekerheden

5.1 Vorderingen van bank(en) : Per 1 juli 2016 heeft de Rabobank een vordering groot € 197.212.889,55, zoals vermeld in het vonnis van de Rechtbank Overijssel d.d. 20 juli 2016 (het faillissementsvonnis). De vordering van de Rabobank is toegewezen in het vonnis van de Rechtbank Overijssel locatie Almelo d.d. 4 september 2013 welk vonnis hierboven als bijlage 4 aan het onderhavige verslag is gehecht. In genoemd vonnis is geoordeeld dat paulianeus is gehandeld, grondposities moesten worden teruggeleverd, hypotheek moesten worden doorgehaald. Van genoemd vonnis is geappelleerd.

5.2 Leasecontracten : Niet aanwezig.

5.3 Beschrijving zekerheden : De Rabobank heeft de nodige hypotheek en stelt zich op het standpunt dat sprake is van een stille verpanding vorderingen. Eveneens Nebo Vastgoed B.V. is van mening dat sprake is van een stil pandrecht vorderingen en beroept zich op een bouwclaimovereenkomst. Een kopie van deze bouwclaimovereenkomst wordt als **bijlage 5** aan het onderhavige verslag gehecht.

Daarnaast heeft NPB B.V. op 22 maart 2013 hypotheek gevestigd op grondposities op dat moment nog in eigendom toebehorend aan Nebo Vastgoed B.V. en, op dagtekening van het onderhavige verslag in eigendom toebehorend aan een van de Megahome besloten vennootschappen. De hypotheekakte d.d. 22 maart 2013 wordt als **bijlage 6** aan het onderhavige verslag gehecht.

5.4 Separatistenpositie : De Rabobank is separatist voor zover zij hypotheekhouder is. Hetzelfde geldt voor Nebo Vastgoed B.V. c.q. NPB B.V. voor zover zij hypotheekhouder zijn.

5.5 Boedelbijdragen : Moet nog nader overeengekomen worden.

5.6 Eigendomsvoorbehoud : Niet van toepassing.

5.7 Reclamerechten : Niet van toepassing.

5.8 Retentierechten : In het kader van het faillissement Schothans wordt een retentierecht ingeroepen door curator mr. Daniëls.

Werkzaamheden verslagperiode Totale inventarisatie middels besprekingen met directie, Rabobank en derden in het bijzonder gemeenten.

6. Doorstart/voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden : Niet van toepassing.

6.2 Financiële vastlegging : Niet van toepassing.

Werkzaamheden verslagperiode -

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht : Ter zake wordt nader onderzoek verricht.

7.2 Depot jaarrekeningen : Ter zake wordt nader onderzoek verricht.

7.3 Goedk. verkl. accountant : Een goedkeurende verklaring van de accountant is niet vereist.

7.4 Stortingsverpl. aandelen : Ter zake wordt nader onderzoek verricht.

7.5 Onbehoorlijk bestuur : Ter zake wordt nader onderzoek verricht.

7.6 Paulianeus handelen : Ter zake wordt nader onderzoek verricht, zij het dat de rechtbank Overijssel, locatie Almelo, middels vonnis d.d. 4 september 2013 heeft geoordeeld dat overheveling van gronden c.q. het vestigen van hypotheke als paulianeus moet worden bestempeld. Als gemeld is ter zake hoger beroep ingesteld bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden locatie Arnhem.

Werkzaamheden verslagperiode In dit stadium is de curator doende met de nodige inventarisatie ter zake waarvan, vanwege de verschillende rechten die worden gepretendeerd een grote mate van zorgvuldigheid wordt vereist.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen : Op dit moment hebben zich nog geen boedelcrediteuren gemeld.

- 8.2 Pref. vordering fiscus : Nog nader te bepalen. Zoals de curator op dit moment kan overzien bestaat slechts een vordering op de fiscus.
- 8.3 Pref. vordering UWV : Niet van toepassing.
- 8.4 Andere pref. crediteuren : Niet van toepassing.
- 8.5 Aantal concurrente cred. : In het faillissement van Megahome.nl B.V. werden twee concurrente vorderingen ingediend, te weten de Gemeente Emmen en de Rabobank.

In het faillissement van Megahome.nl Grond B.V. werden drie vorderingen ingediend waaronder wederom de vordering van de Rabobank zoals hierboven vermeld.

In de faillissementen NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Beheer B.V. is wederom een concurrente vordering ingediend door de Rabobank voor bovengenoemd bedrag ad € 197.212.889,55.

- 8.6 Bedrag concurrente cred. : Megahome.nl B.V.: € 200.932.256,55
Megahome.nl Beheer B.V.: € 199.038.367,75
Megahome.nl Grond B.V.: € 199.160.367,38
NPB Beheer B.V.: € 199.016.227,97

- 8.7 Wordt het een opheffer : Nog niet te overzien.
- 8.8 Vereenvoudigde afwikkeling : Nog niet te overzien.
- 8.9 Wordt aan conc.cred uitgedeeld : Nog niet te overzien.

Werkzaamheden verslagperiode Totale inventarisatie, besprekingen met directie, Rabobank, gemeenten, raadsleden van Megahome besloten vennootschappen, raadsleden van wederpartijen van de Megahome besloten vennootschappen, overleg met fiscus.

9. Overig

- 9.1 Termijn afwikkeling faill. : Gezien het grote aantal grondposities (+/- 1.100 stuks), de nodige juridische belemmeringen en onzekerheden, alsmede de marktpositie is op dit moment niet te overzien wanneer de onderhavige faillissementen kunnen worden afgewikkeld.
- 9.2 Plan van aanpak : Vooreerst zullen de juridische verwikkelingen moeten

worden opgelost. Zo nodig zal moeten worden geprocedeerd en zullen procedures al of niet moeten worden voortgezet. Voor het voortzetten van procedures wordt overleg gevoerd met de rechter-commissaris. Eveneens omtrent de voortgang, alsmede de resultaten van het nader onderzoek zullen worden kortgesloten met de rechter-commissaris.

In het onderhavige faillissement is door de curator een team gevormd bestaande uit, inclusief de curator twee insolventiespecialisten, twee financiële deskundigen en een faillissementsmedewerker.

9.3 Indiening volgend verslag : Over 3 maanden.

Werkzaamheden verslagperiode De curator is nog doende met een totale inventarisatie met betrekking tot de grondposities en de juridische problematiek.

DISCLAIMER

Dit openbaar verslag is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar de curator staat niet in voor de volledigheid, noch voor de juistheid van het verslag. Het is mogelijk dat informatie op het moment van publiceren nog niet beschikbaar is, dan wel niet geopenbaard kan worden, of dat in het verslag weergegeven informatie achteraf bijgesteld dient te worden. Uiteraard kan dit ingrijpende gevolgen hebben voor de in dit verslag en in de eventueel aangehechte bijlagen gemaakte vermeldingen alsmede voor de weergegeven vooruitzichten voor de crediteuren. Aan dit verslag inclusief de bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.