

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

Insolventienummer: F.02/15/375
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000005894:F001
Datum uitspraak: 16-07-2015
Curator: mr. B.F. Louwerier
R-C: mr. CTM Luijks

Algemeen

Gegevens onderneming

Vakbouw 8 B.V.

Statutair gevestigd te: Werkendam
Kantoorhoudende: Laan van Welgelegen 16,
4251 KN Werkendam

Handelsregisternummer: 17285942

Activiteiten onderneming

projectontwikkeling

Omzetgegevens

- 2010 nihil
- 2011 nihil
- 2012 € 13.812.797
- 2013 € 1.324.759
- 2014 onbekend

Personeel gemiddeld aantal

Bij Vakbouw 8 waren er gedurende de gehele periode geen werknemers in dienst. Kennelijk werden die ingehuurd of ingeleend van Vakbouw Beheer, de inmiddels failliete andere vennootschap van de Vakbouw Groep.

Saldo einde verslagperiode

Verslagperiode

6 april 2015 – 22 juli 2016

23 juli 2016 tot en met 7 februari 2017

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

Bestede uren in verslagperiode

75:48 uur

286:12 uur

Bestede uren totaal

404:48 uur

691 uur

Toelichting

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Vakbouw 8 B.V. (verder te noemen: "Vakbouw 8") heeft middels verzoekschrift van 7 juli 2015 de rechtbank Zeeland-West-Brabant verzocht om haar voorlopige surseance van betaling te verlenen. Dit verzoek werd op 8 juli 2015 gehonoreerd. Mr H.W.P.J. Hopmans werd tot rechter-commissaris benoemd en mr L.B.A. van Logtestijn werd aanvankelijk tot bewindvoerder benoemd. Op eigen verzoek werd die nog dezelfde dag ontslagen en werd mr M.J.M. Franken, advocaat te Breda, tot bewindvoerder benoemd.

Op verzoek van de bewindvoerder en met instemming van Vakbouw 8, is de rechtbank op 16 juli verzocht de voorlopig verleende surseance van betaling in te trekken. Dat heeft de rechtbank dezelfde dag gedaan en bij dezelfde beslissing is Vakbouw 8 in staat van faillissement verklaard. Mr H.W.P.J. Hopmans bleef rechter-commissaris en mr M.J.M. Franken werd tot curator benoemd. Tevens werd bepaald dat er een afkoelingsperiode voor een periode voor twee maanden zou gelden. Op 23 december 2015 is mr Franken op eigen verzoek ontslagen als curator en in zijn plaats aangesteld mr B.F. Louwerier, advocaat te Breda.

Dit vierde verslag betreft de periode van 5 april 2016 tot en met 21 juli 2016. Het bouwt voort op de eerste verslagen, die dateren van 18 augustus en 1 december 2015 en 6 april 2016. Die zijn eveneens te raadplegen bij het Centraal Insolventieregister op rechtspraak.nl, zoals ook dit vierde verslag. De voornaamste wijzigingen, in vergelijking met het eerste verslag, zijn in dit derde verslag in vette letters weergegeven.

De vennootschap

Vakbouw 8 werd opgericht op 15 juli 2010.

Oprichter was Vakbouw Holding B.V. (handelsregisternummer 17285895), gevestigd te Werkendam en aldaar (ook) kantoorhoudende aan de (4251 KN) Laan van Welgelegen 16. Het maatschappelijk kapitaal bestond uit 90.000 aandelen van elk € 1 nominaal. Bij oprichting werden 18.000 aandelen geplaatst en, volgens de oprichtingsakte, in geld volgestort. Vakbouw Holding werd de enig aandeelhouder en is dat al die tijd gebleven.

Vakbouw Holding werd bij de oprichting ook tot (enig) bestuurder benoemd en is dat ook gebleven.

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

Vakbouw 8 en Vakbouw Holding maken deel uit van een conglomeraat aan vennootschappen, tezamen ook wel aangeduid als de Vakbouw Groep. Als bijlage (bijlage 4a) is overgelegd een organigram van de gehele groep, zoals de situatie kennelijk was per 1 augustus 2014. De Vakbouw Groep hield zich bezig met projectontwikkeling in de ruimste zin des woords. Op de ondernemingsactiviteiten van Vakbouw 8 wordt hieronder verder ingegaan.

Van het grote organigram is bijlage 4b ("poot 1") een uitsnede. Enig aandeelhouder van dit deel van de Vakbouw Groep is de heer G. Visser jr., die middels zijn persoonlijke houdstermaatschappij 3V Holding B.V. alle aandelen houdt in Vakbouw Beheer B.V., die op haar beurt alle aandelen houdt in een drietal dochtermaatschappijen. Vakbouw Beheer B.V. is op 7 juli 2015 door de rechtbank te Breda, op eigen verzoek, evenzeer in staat van faillissement verklaard. Mr H. de Crom te Oosterhout werd tot curator benoemd.

Bijlage 4c ("poot 2") is een andere uitsnede uit het grotere organigram. Hieruit blijkt dat voornoemde vennootschap van G. Visser jr., te weten 3V Holding, middels haar dochtervennootschap Vakbouw Vastgoed Beheer B.V. in feite voor 50% aandeelhouder is van Vakbouw Holding. Want Vakbouw Vastgoed Beheer B.V. heeft 49,5% van de certificaten in Stichting Administratiekantoor Vakbouw Holding (verder: "de STAK"), die 99% heeft van de aandelen in Vakbouw Holding B.V. De andere 0,5% heeft Vakbouw Vastgoed Beheer B.V. rechtstreeks in Vakbouw Holding B.V.

Hetzelfde geldt voor DC Berkel Holding B.V., die middels haar dochtervennootschap DCB Projecten B.V. voor 49,5% deelneemt in de certificaten van de STAK en daarnaast ook voor 0,5% direct in Vakbouw Holding. In deze "poot 2" wordt dus gelijkelijk geparticipeerd door 3V Holding en DC Berkel Holding.

Bestuurder van de STAK is mr Van den Ende, tevens advocaat te Rotterdam.

Voor zover de curator bekend, zijn alleen Vakbouw 8 en de hiervoor genoemde Vakbouw Beheer failliet. De curator heeft daar tot op heden overigens nog geen verdere recherches naar verricht.

Vakbouw Holding werd opgericht op 14 januari 2010. Vanaf 20 augustus 2010 was daarvan bestuurder Vakbouw Vastgoed Beheer B.V., de (indirecte) medeaandeelhouder, terwijl vanaf 13 augustus 2014 eveneens bestuurder was: de heer W.H.C. Nunnikhoven. Nunnikhoven is op 10 september 2015 als bestuurder van Vakbouw Holding teruggetreden. Op die datum is in zijn plaats benoemd: de heer F. Meijer

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

De onderneming

Vakbouw 8 is opgericht ten behoeve van en hield zich bezig met een project te Oostvoorne. Dit project bestond uit de ontwikkeling van een compleet nieuwe woonwijk aan de Voorweg/Hoefweg te Oostvoorne, welke nieuwe wijk genaamd is "5 Bladeren". In deze nieuwe wijk zouden 109 nieuwe huizen gebouwd worden. Dit betrof dan zowel rijtjeshuizen als twee-onder-een-kap woningen, tevens patiobungalows en vrijstaande huizen. Daartoe moest Vakbouw 8 allerlei gronden verwerven, zowel van particulieren als van overheden, de woonwijk ontwerpen en vervolgens contracten sluiten met degenen, die de huizen moesten bouwen en degenen, die deze huizen zouden gaan kopen.

In de periode tot aan medio 2014 zijn er in totaal 89 van de 109 huizen gebouwd. Er zijn er dus nog 20 te bouwen. Van de 89 gebouwde huizen is het overgrote deel verkocht en bewoond. Er zijn nog enkele onverkochte en onbewoonde huizen.

1.2 Winst en verlies

2010 € 233 negatief
2011 € 777
2012 € 1.393.502 (na belasting)
2013 € 816.703 negatief
2014 € 3.292.400 negatief

1.3 Balanstotaal

• 2010 € 1.871.679
• 2011 € 12.176.168
• 2012 € 7.358.502
• 2013 € 8.555.101
• 2014 € 5.083.988

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

1.4 Lopende procedures

Ten tijde van het verlenen van de voorlopige surseance van betaling was aanhangig het door Fraanje geëntameerde kort geding (zie hiervoor sub 5.14). In dat kort geding is vonnis gewezen. Tegen die uitspraak is geen hoger beroep ingesteld.

Daarnaast heeft Fraanje voor haar vordering een geschil aanhangig gemaakt bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht. Zij heeft in dat geschil een zogeheten “memorie van eis tot het pro forma aanhangig maken van een arbitraal geschil” genomen. De Raad van Arbitrage voor de Bouw heeft de advocaat van Fraanje doen weten dat hij uiterlijk 18 juli 2016 moet berichten over voortzetting van het geschil.

De beslagleggende kopers van woningen, als hiervoor sub 5.15 bedoeld, zouden na hun beslagleggingen procedures aanhangig hebben moeten maken ten einde een titel voor hun vorderingen te krijgen. Het is de curator thans (nog) niet duidelijk waar die procedures precies aanhangig zijn. Een en ander wordt nader onderzocht.

Door Vakbouw 8 is op 10 februari 2015 een procedure aanhangig gemaakt tegen, kort gezegd, kopers van een huis. Vakbouw 8 is van mening dat de betreffende akte van levering (van december 2014) vernietigbaar is en heeft die dan ook buitengerechtelijk vernietigd. Vakbouw 8 eist teruglevering van de woning. Aan de zijde van de kopers wordt verweer gevoerd. De procedure is aanhangig bij de rechtbank te Rotterdam. De zaak is naar de parkeerrol gegaan.

In het kader van de asbestproblematiek heeft de gemeente Westvoorne allerlei beslissingen genomen, al dan niet voorzien van een last met dwangsommen. Tijdens Vakbouw 8 is hiertegen, vóór faillietverklaring, bezwaar gemaakt. Bezien zal worden of en in hoeverre deze procedures al dan niet dienen te worden voortgezet.

1.5 Verzekeringen

1.6 Huur

3.3 Vakbouw 8 heeft geen eigen kantoorpand. Naar de curator heeft begrepen was dat (aan de Laan van Welgelegen te Werkendam) gehuurd van (een vennootschap van) de vader van G. Visser jr., maar die huur zou op enig moment zijn beëindigd. Wat er aan administratieve bescheiden was is toen, zo heeft men de curator meegedeeld, in een achttal dozen overgebracht naar het kantoor van mr Van den Ende te Rotterdam, de bestuurder van de STAK. De curator heeft die acht dozen met bescheiden daar doen ophalen. Die bevinden zich thans onder hem.

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

1.7 Oorzaak faillissement

Volgens de directie van Vakbouw 8 is de oorzaak van de deconfiture gelegen in externe en interne oorzaken. De externe oorzaak zou zijn dat de crisis op de huizenmarkt voor het betreffende project "5 Bladeren" weliswaar later ontstond dan de algehele crisis in de huizenmarkt, maar vanaf medio 2013 ook ten aanzien van dit project merkbaar was. Er werden geen huizen meer verkocht. Besloten is toen om dan ook niet langer voort te gaan met bouwen. Er waren dus lagere opbrengsten door verkoop, maar wel hogere kosten. Naast de financieringslasten waren er extra kosten om de verkoop te stimuleren. Daarnaast besloot Vakbouw 8 op enig moment om ten aanzien van kopende partijen zich te verplichten hun (bestaande) huizen in te kopen. Op deze inruilwoningen werd vervolgens ook verlies geleden.

Daarnaast kwam dat in de loop van 2014 zowel de heer G. Visser jr. als een andere belangrijk persoon, beide primair betrokken op het betreffende project, arbeidsongeschikt zijn geraakt en dat ook zijn gebleven. Hierdoor vielen twee belangrijke mensen weg, die het project moesten "trekken".

Vervolgens is besloten de hiervoor sub 1.1 genoemde heer Nunnikhoven aan te stellen, per 13 augustus 2014, als interim bestuurder voor Vakbouw Holding en de daaraan gelieerde vennootschappen. Die werd gehandicapt door de afwezigheid van de arbeidsongeschikte personen. Bovendien werd hij al snel geconfronteerd met allerlei geschillen met aannemers en bovendien bleek dat de nodige kavels op het project vervuild waren geraakt met asbest.

In feite kwam het project vanaf medio 2014 stil te liggen. Toen in de loop van 2015 allerlei crediteuren lastig werden en dreigden met faillissementsaanvragen is besloten voorlopige surseance aan te vragen, welke is verleend op 8 juli 2015.

Mr H.W.P.J. Hopmans werd tot rechter-commissaris benoemd en mr L.B.A. van Logtestijn werd aanvankelijk tot bewindvoerder benoemd. Op eigen verzoek werd die nog dezelfde dag ontslagen en werd mr M.J.M. Franken, advocaat te Breda, tot bewindvoerder benoemd.

Op verzoek van de bewindvoerder en met instemming van Vakbouw 8, is de rechtbank op 16 juli verzocht de voorlopig verleende surseance van betaling in te trekken. Dat heeft de rechtbank dezelfde dag gedaan en bij dezelfde beslissing is Vakbouw 8 in staat van faillissement verklaard. Mr H.W.P.J. Hopmans bleef rechter-commissaris en mr M.J.M. Franken werd tot curator benoemd. Tevens werd bepaald dat er een afkoelingsperiode voor een periode voor twee maanden zou gelden. Op 23 december 2015 is mr Franken op eigen verzoek ontslagen als curator en in zijn plaats aangesteld mr B.F. Louwerier, advocaat te Breda.

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Bij Vakbouw 8 waren geen werknemers in dienst.

Bij Vakbouw 8 waren geen werknemers in dienst.

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Bij Vakbouw 8 waren geen werknemers in dienst.

2.3 Datum ontslagaanzegging

Niet van toepassing.

2.4 Werkzaamheden

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Vakbouw 8 is thans nog eigenaar van een groot aantal kavels onbebouwd onroerend goed. Deels zijn die bestemd om daarop de resterende 20 huizen te bouwen. Deels moeten die ook aan de gemeente Westvoorne (waar Oostvoorne deel van uitmaakt) geleverd worden respectievelijk met deze gemeente geruild worden voor percelen grond, die nog nodig zijn voor de bouw van de resterende 20 woningen. Bovendien zijn voor de bouw van die resterende woningen nog wat percelen grond nodig die toebehoren aan Vakbouw I B.V. Dit is een dochtervennootschap van Vakbouw Beheer B.V., de failliete vennootschap in de hiervoor aangeduide "poot 1".

Voorts zijn er nog drie woningen eigendom van Vakbouw 8, die wel gebouwd, maar nog onverkocht zijn. Op een daarvan rust retentierecht van de aannemer. De curator is voornemens de zaak overeenkomstig artikel 60 lid 2 Fw op te eisen. Overleg daaromtrent is nog gaande.

Vakbouw 8 heeft geen eigen kantoorpand. Naar de curator heeft begrepen was dat (aan de Laan van Welgelegen te Werkendam) gehuurd van (een vennootschap van) de vader van G. Visser jr., maar die huur zou op enig moment zijn beëindigd. Wat er aan administratieve bescheiden was is toen, zo heeft men de curator meegedeeld, in een achttal dozen overgebracht naar het kantoor van mr Van den Ende te Rotterdam, de bestuurder van de STAK. De curator heeft die acht dozen met bescheiden daar doen ophalen. Die bevinden zich thans onder hem.

Met betrekking tot de woning waarop een retentierecht werd uitgeoefend, is een kort geding aanhangig gemaakt. Zie verder onder het hoofdstuk Bank/Zekerheden

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

De curator is niet gebleken dat Vakbouw 8 de eigendom heeft van materiële vaste activa.

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

De curator is niet gebleken dat Vakbouw 8 de eigendom heeft van materiele vaste activa.

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

De in de jaarrekeningen opgenomen activa bestaan uit voorraden en onderhanden projecten, vlottende activa derhalve. Doch in feite worden deze belichaamd in de hiervoor genoemde onroerende zaken.

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

3.15 Andere activa: Beschrijving

De in de jaarrekeningen opgenomen activa bestaan uit voorraden en onderhanden projecten, vlottende activa derhalve. Doch in feite worden deze belichaamd in de hiervoor genoemde onroerende zaken. Niet gebleken is van aanwezige liquide middelen.

Niet gebleken is van aanwezige liquide middelen.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Vooralsnog is niet gebleken dat er reguliere openstaande debiteuren zijn. Als er grond (met een aannemingsovereenkomst) werd verkocht of als er een woning werd verkocht placht men bij de juridische levering gelijk af te rekenen. Niet uitgesloten is dat er anderszins vorderingen zijn, doch daarvan is de curator tot op heden niet gebleken.

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

4.2 Opbrengst

4.3 Boedelbijdrage

4.4 Werkzaamheden

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

De onderneming werd aanvankelijk gefinancierd door haar moederverenootschap Vakbouw Holding. Per 31 december 2011 had deze bijna € 3 miljoen te vorderen.

Daarnaast was er ultimo 2011 een lening van € 2 miljoen van een derde (Beelen), een verkoper van gekochte percelen.

Per ultimo 2012 beliep de financiering van Vakbouw Holding € 1.751.270.

Naast voormelde financiering van € 2 miljoen was er nog een financiering van € 400.000, verstrekt door een andere verkoper van grondkavels.

Per ultimo 2013 waren genoemde drie financieringen er nog. Maar daarnaast was er een financiering van de Rabobank Rotterdam van aanvankelijk € 2.950.000, waarop in de loop van 2013 al € 912.500 was afgelost, zodat ultimo 2013 de bank nog € 2.037.500 te vorderen had.

Ultimo 2014 was de situatie in die zin gewijzigd dat:

- Vakbouw Holding nog € 2.371.269,56 te vorderen had;
- De vordering van de Rabo was teruggelopen tot € 1.518.360;
- De twee bedoelde leningen van € 2 miljoen en € 400.000 er nog wel waren.

In 2015 heeft er in ieder geval een wijziging plaatsgevonden in de positie van de Rabobank. Immers, op of omstreeks 1 juli 2015, heeft DC Berkel Holding B.V. (indirect voor 50% medeaandeelhouder van Vakbouw 8) de vordering, die de Rabo op dat moment nog had op de Vakbouw Groep (meerdere vennootschappen waren jegens de Rabobank hoofdelijk aansprakelijk), overgenomen en aldus jegens de bank afgelost. Het ging per saldo en pro resto om een bedrag van € 593.135,59. DC Berkel Holding werd door deze cessie gesubrogeerd in de rechten van de Rabobank.

Er lopen diverse discussies over de precieze hoogtes van de vorderingen. Die discussies zijn nog niet afgerond.

5.2 Leasecontracten

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

5.3 Beschrijving zekerheden

Er bestaat geen duidelijkheid ten aanzien van de mogelijke zekerheidsposities, die dan zouden kunnen en moeten bestaan uit gevestigde hypotheekrechten. Er zijn wel ten behoeve van de diverse partijen hypotheekrechten gevestigd, maar sommige zijn ook weer doorgehaald (bijvoorbeeld omdat kavels en woningen werden verkocht aan derden). Onderzoek naar de zekerheidsposities wordt ook bemoeilijkt doordat percelen met bepaalde kadastrale nummers, waarop hypotheekrechten waren gevestigd, zijn opgesplitst en/of vernummerd.

De Rabobank heeft indertijd op de nodige kavels hypotheekrechten doen vestigen. Deels zijn die doorgehaald. Indien en voor zover de Rabobank nog hypotheekrechten had op het moment van cessie van haar pro resto vordering aan DC Berkel Holding zijn deze als nevenrechten overgegaan aan DC Berkel Holding, doch uiteraard voor niet meer dan het bedrag van die pro resto vordering van de Rabobank, € 593.135,59.

Tot zekerheid van haar vorderingen heeft Vakbouw Holding evenzeer de nodige hypotheekrechten doen vestigen. Dat gebeurde op 5 juli 2012 voor het eerst, doch deze hypotheekrechten zijn op enig moment doorgehaald/geroyeerd. De curator gaat er (vooralsnog) dus van uit dat deze hypotheekrechten niet meer gelden.

Op 19 maart 2015 zijn er ten behoeve van Vakbouw Holding wederom hypotheekrechten gevestigd. Deels betrof dit percelen, waarop ook op 5 juli 2012 hypotheekrecht was verstrekt, maar deels ging het ook om andere en nieuwe percelen. De curator tracht omtrent een en ander duidelijkheid te krijgen.

Degene, die € 400.000 heeft geleend, zou op bepaalde percelen ook een hypotheekrecht hebben. Doch de directie van Vakbouw 8 is van mening dat dit hypotheekrecht niet (langer) gelding zou hebben. De curator tracht hieromtrent duidelijkheid te krijgen.

Degene, die € 2 miljoen geleend heeft, zou hypotheekrechten krijgen op onroerende zaken van een of meer andere vennootschappen van de Vakbouw Groep (niet zijnde Vakbouw 8), maar de curator heeft begrepen dat deze hypotheekrechten nooit gevestigd zijn.

DC Berkel Projecten B.V., een dochtervennootschap van DC Berkel Holding, heeft de nodige leningen verstrekt aan Vakbouw Holding, die Vakbouw Holding dan vervolgens heeft doorgeleend aan Vakbouw 8. Ten behoeve van DC Berkel Projecten zijn op 20 maart 2015 hypotheekrechten gevestigd op diverse onroerende zaken van Vakbouw 8. Ook dit wordt door de curator nader onderzocht.

Nog steeds bestaan er de nodige onduidelijkheden omtrent wie precies als zekerheidsgerechtigden aanspraak kunnen maken op welke percelen/woningen van Vakbouw 8. Diverse hypotheekaktes zijn ingeschreven, doch sommige ook weer doorgehaald. Niet uitgesloten is dat in sommige gevallen is beoogd rangwisseling toe te passen, maar die vervolgens dan weer niet is geëffectueerd. Kortom, de curator tracht nog steeds duidelijkheid omtrent een en ander te creëren.

De curator heeft vastgesteld dat het hypotheekrecht van € 400.000 op twee percelen rechtsgeldig is gevestigd. De hypotheekhouder heeft op bedoelde percelen ook een bieding gedaan van € 400.000, welke de curator met toestemming rechter-commissaris heeft aanvaard. De koopsom wordt verrekend met de schuld. Juridische levering vindt omstreeks datum verslaglegging plaats. Er is een boedelbijdrage voldaan van € 18.755 (inclusief BTW).

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

5.4 Separatistenpositie

5.5 Boedelbijdragen

€ 18.755 (incl BTW) zie hiervoor.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

5.7 Retentierechten

Aannemingsbedrijf Fraanje B.V., die de aannemer/bouwer van de woningen was, was van mening retentierecht te hebben op een drietal door haar gebouwde huizen. Dat retentierecht werd door Vakbouw 8 betwist. Fraanje heeft, middels dagvaarding van 8 juli 2015 (de dag waarop de voorlopige surseance werd verleend), een kort geding jegens Vakbouw 8 aanhangig gemaakt. De mondelinge behandeling daarvan vond plaats op 15 juli 2015. Bij vonnis in kort geding van 23 juli 2015 werden de vorderingen van Fraanje afgewezen. Ten aanzien van twee van die huizen constateerde de Voorzieningenrechter dat Fraanje nimmer de feitelijke macht had gehad (en dus ook niet, zoals gevorderd, in de feitelijke macht behoefde te worden hersteld). Ten aanzien van een derde woning constateerde de Voorzieningenrechter dat Fraanje nog steeds de feitelijke macht had en retentierecht had en dat op die grond Fraanje geen belang had bij haar vordering (tot herstel in de feitelijke macht). Op basis van deze gegevens moet thans worden geconstateerd dat Fraanje op één woning (nummer F07) retentierecht heeft. Zoals hiervoor sub 3.2 reeds is opgemerkt is de curator voornemens om tot opeising ex art. 60 lid 2 Fw. over te gaan.

Beslagen

Door twee verschillende kopers(paren) van huizen zijn op vele onroerende zaken van Vakbouw 8 beslagen gelegd. Naar de curator heeft begrepen had Vakbouw 8 zich jegens deze kopers verplicht hun oude woningen in te kopen, welke verplichting Vakbouw 8 niet zou zijn nagekomen. Tot verhaal van de door dezen daardoor geleden of te lijden schade zouden die beslagen gelegd zijn. De curator zal een en ander nader nagaan. Doch als gevolg van het faillissement van Vakbouw 8 zijn, op grond van artikel 33 Fw, de gelegde beslagen komen te vervallen.

Ten aanzien van de retentiewoning is tussen de curator en Fraanje discussie ontstaan of deze woning nu wel of niet was opgeëist ex artikel 60 lid 2 Fw of dat Fraanje de curator terecht een (redelijke?) termijn ex artikel 60 lid 3 Fw had gesteld. Fraanje heeft begin november 2016 de executie van de woning aangezegd per 15 februari 2017. De curator wil executie voorkomen en heeft (met toestemming van de rechter-commissaris) Fraanje in kort geding gedagvaard. Mondelinge behandeling bij de voorzieningenrechter heeft plaatsgevonden op 3 februari 2017.

5.8 Reclamerechten

5.9 Werkzaamheden

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

6.4 Doorstart: Beschrijving

Feitelijk waren er al enige tijd geen echte activiteiten meer. De onverkochte panden stonden nog wel bij makelaars te koop, maar de verdere ontwikkeling van het project was de facto stilgelegd. Er was dus ook niets voort te zetten.

Bij de curator hebben zich diverse gegadigden gemeld voor de nog aanwezige kavels (en soms ook voor de nog te verkopen woningen). Deze gegadigden wensen dan het project af te maken. In dat kader hebben verschillende partijen ook al indicatieve biedingen gedaan.

De onderhandelingen daaromtrent zijn vooralsnog opgeschort, en wel om diverse redenen:

- Doordat de gemeente Westvoorne de omgevingsvergunning heeft ingetrokken is de status met betrekking tot de indertijd gesloten exploitatieovereenkomst onduidelijk geworden. De curator is hierover met de gemeente Westvoorne in overleg;
 - Daarnaast is en blijft onduidelijk wat er nog aan asbestverontreiniging is, hoe daarmee moet worden omgegaan en wat de ter zake te maken kosten zijn. De curator is ook hierover met de gemeente Westvoorne in overleg;
- Het spreekt voor zich dat het een en het ander tot klaarheid dient te komen, alvorens de onderhandelingen c.q. de biedingsprocedure met succes kan worden voortgezet.

Daarnaast is met de aandeelhouder/bestuurder, Vakbouw Holding, gesproken om wellicht het faillissement te doen beëindigen middels het aanbieden van een akkoord. Dat overleg heeft tot niets geleid.

De curator is voornemens – zodra het in alinea 6.2 genoemde overleg met de gemeente Westvoorne is afgerond – de verschillende kavels in een biedingsmemorandum aan alle gegadigden aan te bieden en hen uit te nodigen om hun interesse middels een bindend bod te concretiseren. De curator heeft hiertoe al de nodige voorbereidingen getroffen, maar ten tijde van dit vierde verslag is deze biedingsronde nog niet aangevangen.

De curator is uiteindelijk na overleg met de Gemeente en pogingen tot overleg met de hypotheekhouders, en na overleg met de rechter-commissaris, in oktober 2016 een biedingsprocedure gestart. Deze biedingsprocedure heeft in twee rondes plaatsgevonden. Met de hoogste bieder op de bouwkavels wordt ten tijde van verslaglegging gesproken over overname van het project.

6.5 Doorstart: Verantwoording

6.6 Doorstart: Opbrengst

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De boekhouding lijkt in ieder geval bijgewerkt tot en met ultimo 2014. Over 2015 bestaat nog onvoldoende inzicht. De curator tracht daarover duidelijkheid te krijgen.

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2010 is gedeponeed op 22 mei 2012, dus bijna vier maanden te laat. Die van 2011 is gedeponeed op 27 juni 2013, dus bijna vijf maanden te laat. De jaarrekening 2012 was precies op tijd, te weten 31 januari 2014. Die van 2013 is op 2 februari 2015 (dus twee dagen te laat) gedeponeed en de jaarrekening 2014 wel tijdig, t.w. op 11 juni 2015. De curator zal bezien of en in hoeverre het te laat deponeren van een aantal jaarrekeningen consequenties dient te hebben.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

In onderzoek

7.6 Paulianeus handelen

Één van de (grote) crediteuren van Vakbouw 8 heeft zich, middels een bepaalde constructie, “doen betalen” met een door Vakbouw 8 gebouwde woning. De curator acht dit paulianeus, en heeft deze transactie buitengerechtelijk vernietigd op grond van artikel 42 Fw. Deze vernietiging wordt betwist en bestreden. Een procedure hierover zal in de komende verslagperiode worden gestart.

Verder heeft de curator vastgesteld dat een aantal hypotheek (zie hiervoor alinea 5.7 – 5.13) ook ten onrechte, want paulianeus zijn gevestigd. Het gaat om hypothecaire inschrijvingen van Vakbouw Holding (zie hiervoor alinea 5.9) en DCB Projecten (zie hiervoor alinea 5.12). Deze hypotheek zijn inmiddels door de curator met een beroep op artikel 42 Fw buitengerechtelijk vernietigd. Ook deze vernietiging wordt betwist en bestreden. Een procedure hierover zal in de komende verslagperiode worden gestart.

Overigens zal de curator uiteraard andere mogelijke onrechtmatige daden en potentiële bestuurdersaansprakelijkheden onderzoeken.

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

Een procedure over de in betaling gegeven woning is – met toestemming van de rechter-commissaris – in de afgelopen verslagperiode gestart. Op 15 maart 2017 vindt een comparitie van partijen plaats.

Een procedure over de onrechtmatige/paulianeuze hypotheek is nog niet gestart.

7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Boedelschulden

Uiteraard kwalificeren de kosten van de curator en zijn kantoor als boedelschuld.

Veel andere boedelschulden lijken niet te verwachten. Werknemers waren er niet, zodat er geen lonen over de opzegtermijn betaald hoeven te worden. De curator heeft ook niet begrepen dat er verhuurders zijn, die op grond van artikel 39 Fw een boedelvordering zouden kunnen hebben.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

De fiscus heeft vooralsnog vorderingen ingediend tot een totaalbedrag van € 79.786. Dat is inclusief de vordering ex art 29 lid 2 OB (€ 13.800). Een en ander wordt nader onderzocht en afgestemd.

Het UWV zal, nu er geen werknemers waren, geen vorderingen hebben. Wellicht kwalificeert de vordering van Fraanje als preferente vordering. Dat zal het geval zijn als curator het pand, waarop retentierecht rust, opeist. In dat geval zal Fraanje een bijzonder voorrecht hebben op de opbrengst van het pand, ervan uitgaande dat het om een rechtsgeldig retentierecht gaat. Fraanje meent € 814.707,95 te vorderen te hebben. Deze vordering is voorlopig opgenomen bij de ingediende preferente vorderingen. Onderzoek en afstemming dient nog plaats te vinden.

8.3 Pref. vord. van het UWV

Het UWV zal, nu er geen werknemers waren, geen vorderingen hebben

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

8.4 Andere pref. crediteuren

Wellicht kwalificeert de vordering van Fraanje als preferente vordering. Dat zal het geval zijn als curator het pand, waarop retentierecht rust, opeist. In dat geval zal Fraanje een bijzonder voorrecht hebben op de opbrengst van het pand, ervan uitgaande dat het om een rechtsgeldig retentierecht gaat. Fraanje meent € 814.707,95 te vorderen te hebben. Deze vordering is voorlopig opgenomen bij de ingediende preferente vorderingen. Onderzoek en afstemming dient nog plaats te vinden.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Inmiddels hebben zich concurrente crediteuren gemeld voor een totaalbedrag van € 2.62.950,96.

De mogelijke intercompany vorderingen van Vakbouw Holding, DC Berkel Holding en DCB Projecten zijn in het overzicht nog niet opgenomen. Dat het daarbij kan gaan om substantiële bedragen is hiervoor al aangegeven.

DCB Projecten stelt zich daarbij op het standpunt meer dan € 7 miljoen te vorderen te hebben. Immers, zo stelt deze, Vakbouw 8 is op grond van een in augustus 2014 afgegeven hoofdelijkheidsverklaring niet alleen aansprakelijk voor het bedrag dat DCB Projecten middels Vakbouw Holding aan Vakbouw 8 heeft geleend, maar ook voor al die bedragen, die zij middels Vakbouw Holding aan andere vennootschappen in de Vakbouw Groep heeft doen toekomen. De curator onderzoekt een en ander nader.

Inmiddels hebben zich 14 concurrente crediteuren gemeld voor een totaalbedrag van € 2.265.601,34 (zie bijlage 4a).

De mogelijke intercompany vorderingen van Vakbouw Holding, DC Berkel Holding en DCB Projecten zijn in het overzicht nog niet opgenomen. Dat het daarbij kan gaan om substantiële bedragen is hiervoor al aangegeven.

DCB Projecten stelt zich daarbij op het standpunt meer dan € 7 miljoen te vorderen te hebben. Immers, zo stelt deze, Vakbouw 8 is op grond van een in augustus 2014 afgegeven hoofdelijkheidsverklaring niet alleen aansprakelijk voor het bedrag dat DCB Projecten middels Vakbouw Holding aan Vakbouw 8 heeft geleend, maar ook voor al die bedragen, die zij middels Vakbouw Holding aan andere vennootschappen in de Vakbouw Groep heeft doen toekomen. De curator onderzoekt een en ander nader.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 2.265.601,34

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet te zeggen

8.8 Werkzaamheden

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Ten tijde van het verlenen van de voorlopige surseance van betaling was aanhangig het door Fraanje geëntameerde kort geding (zie hiervoor sub 5.14). In dat kort geding is vonnis gewezen. Tegen die uitspraak is geen hoger beroep ingesteld.

Daarnaast heeft Fraanje voor haar vordering een geschil aanhangig gemaakt bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht. Zij heeft in dat geschil een zogeheten “memorie van eis tot het pro forma aanhangig maken van een arbitraal geschil” genomen. De Raad van Arbitrage voor de Bouw heeft de advocaat van Fraanje doen weten dat hij uiterlijk 18 juli 2016 moet berichten over voortzetting van het geschil.

De beslagleggende kopers van woningen, als hiervoor sub 5.15 bedoeld, zouden na hun beslagleggingen procedures aanhangig hebben moeten maken ten einde een titel voor hun vorderingen te krijgen. Het is de curator thans (nog) niet duidelijk waar die procedures precies aanhangig zijn. Een en ander wordt nader onderzocht.

Door Vakbouw 8 is op 10 februari 2015 een procedure aanhangig gemaakt tegen, kort gezegd, kopers van een huis. Vakbouw 8 is van mening dat de betreffende akte van levering (van december 2014) vernietigbaar is en heeft die dan ook buitengerechtelijk vernietigd. Vakbouw 8 eist teruglevering van de woning. Aan de zijde van de kopers wordt verweer gevoerd. De procedure is aanhangig bij de rechtbank te Rotterdam. De zaak is naar de parkeerrol gegaan.

In het kader van de asbestproblematiek heeft de gemeente Westvoorne allerlei beslissingen genomen, al dan niet voorzien van een last met dwangsommen. Zijdens Vakbouw 8 is hiertegen, vóór faillietverklaring, bezwaar gemaakt. Bezien zal worden of en in hoeverre deze procedures al dan niet dienen te worden voortgezet.

Andere procedures zijn de curator (vooralsnog) niet bekend.

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

Ten tijde van het verlenen van de voorlopige surseance van betaling was aanhangig het door Fraanje geëntameerde kort geding (zie hiervoor sub 5.14). In dat kort geding is vonnis gewezen. Tegen die uitspraak is geen hoger beroep ingesteld.

Daarnaast heeft Fraanje voor haar vordering een geschil aanhangig gemaakt bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht. Zij heeft in dat geschil een zogeheten “memorie van eis tot het pro forma aanhangig maken van een arbitraal geschil” genomen. De Raad van Arbitrage voor de Bouw heeft de advocaat van Fraanje doen weten dat hij uiterlijk 18 juli 2016 moet berichten over voortzetting van het geschil.

De beslagleggende kopers van woningen, als hiervoor sub 5.15 bedoeld, zouden na hun beslagleggingen procedures aanhangig hebben moeten maken ten einde een titel voor hun vorderingen te krijgen. Het is de curator thans (nog) niet duidelijk waar die procedures precies aanhangig zijn. Een en ander wordt nader onderzocht.

Door Vakbouw 8 is op 10 februari 2015 een procedure aanhangig gemaakt tegen, kort gezegd, kopers van een huis. Vakbouw 8 is van mening dat de betreffende akte van levering (van december 2014) vernietigbaar is en heeft die dan ook buitengerechtelijk vernietigd. Vakbouw 8 eist teruglevering van de woning. Aan de zijde van de kopers wordt verweer gevoerd. De procedure is aanhangig bij de rechtbank te Rotterdam. De zaak is naar de parkeerrol gegaan.

In het kader van de asbestproblematiek heeft de gemeente Westvoorne allerlei beslissingen genomen, al dan niet voorzien van een last met dwangsommen. Tijdens Vakbouw 8 is hiertegen, vóór faillietverklaring, bezwaar gemaakt. Bezien zal worden of en in hoeverre deze procedures al dan niet dienen te worden voortgezet.

Andere procedures zijn de curator (vooralsnog) niet bekend.

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Over de termijn van afwikkeling of omtrent de vraag welke crediteuren wel of (partieel) betaald kunnen worden is thans nog niets te zeggen.

De termijn en wijze waarop het faillissement kan worden afgewikkeld, is moeilijk aan te geven in dit stadium.

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

Nummer: 2

Datum: 09-02-2017

10.2 Plan van aanpak

De curator verwacht in elk geval nog de volgende werkzaamheden te moeten verrichten:

- *Afronden verkoop project;*
- *Procedure Proviswa (pauliana);*
- *Aanvechten paulianeuze vestiging hypotheke;*
- *overige gebruikelijke werkzaamheden.*

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal over drie maanden worden uitgebracht.

Het volgende verslag zal over 6 maanden worden ingediend.

10.4 Werkzaamheden