

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

## Betreft

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Verslagnummer      | 13                    |
| Datum verslag      | 20-04-2021            |
| Insolventienummer  | F.02/15/375           |
| Toezichtzaaknummer | NL:TZ:0000005894:F001 |
| Datum uitspraak    | 16-07-2015            |

|         |                    |
|---------|--------------------|
| R-C     | mr. M.D.E. Leppens |
| Curator | mr. B.F. Louwerier |

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

|                |                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vakbouw 8 B.V. | 17-08-2018                                                                              |
|                |  8 |

### Gegevens onderneming

|                                                               |                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Statutair gevestigd te: Werkendam                             | 17-08-2018                                                                              |
| Kantoorhoudende: Laan van Welgelegen 16,<br>4251 KN Werkendam |  8 |
| Handelsregisternummer: 17285942                               |                                                                                         |

### Activiteiten 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 tweeonder-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.<br>In de periode tot aan medio 2014 zijn er in totaal 89 van de 109 huizen gebouwd. | 17-08-2018                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  8 |

## Financiële gegevens

| Jaar | Omzet           | Winst en verlies | Balanstotaal |
|------|-----------------|------------------|--------------|
| 2010 |                 |                  |              |
| 2011 |                 |                  |              |
| 2012 | € 13.812.797,00 |                  |              |
| 2013 | € 1.324.759,00  |                  |              |
| 2014 |                 |                  |              |

## Toelichting financiële gegevens

### Gemiddeld aantal personeelsleden

0

17-08-2018

 8

#### Toelichting

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.

### Boedelsaldo

€ 295.865,30

17-08-2018

 8

€ 601.184,88

11-03-2019

 9

#### Toelichting

Door de verkoop van twee onroerende zaken (Beukenblad 3 en Berkenblad 1) is het boedelsaldo toegenomen.

€ 577.259,17

01-10-2019

 10

#### Toelichting

Door voldoening van faillissementskosten (salaris curator) is het saldo nu bijgesteld op €577.259,17.

€ 545.635,61

09-04-2020

 11

€ 545.640,23

16-10-2020

 12

#### Toelichting

er is een klein bedrag aan rente bijgeschreven (€ 4,62)

## Verslagperiode

**van**  
8-11-2017

17-08-2018

 8

**t/m**  
17-8-2018

**van**  
8-9-2018

11-03-2019

 9

**t/m**  
11-3-2019

**van**  
11-3-2019

01-10-2019

 10

**t/m**  
30-9-2019

**van**  
1-10-2019

09-04-2020

 11

**t/m**  
9-4-2020

**van**  
10-4-2020

16-10-2020

 12

**t/m**  
12-10-2020

## Bestede uren

| Verslagperiode | Bestede uren     |
|----------------|------------------|
| 8              | 1.247 uur 42 min |
| 9              | 74 uur 24 min    |
| 10             | 72 uur 48 min    |
| 11             | 9 uur 54 min     |
| 12             | 2 uur 24 min     |
| 13             | 110 uur 42 min   |
| <b>totaal</b>  | 1.517 uur 54 min |

## Toelichting bestede uren

|                                                                                                                                    |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestede uren in verslagperiode 8 (november 2017 - 17 augustus 2018): 107,9.<br>Deze uren zijn in het totaal van 1.247,70 verwerkt. | 17-08-2018<br> 8  |
| bestede uren in verslagperiode 9 (18 augustus 2018 - 10 maart 2019): 74,4.<br>Deze uren zijn in het totaal van 1.322,10 verwerkt.  | 11-03-2019<br> 9  |
| bestede uren in verslagperiode 10 (12 maart 2019 - 30 september 2019):<br>72,6. Deze uren zijn in het totaal verwerkt              | 01-10-2019<br> 10 |
| in de periode 1 oktober 2019 - 9 april 2020 zijn 9:54 uur besteed                                                                  | 09-04-2020<br> 11 |
| in de periode 10 april 2020 - 12 oktober 2020 zijn 2:24 uur aan het<br>faillissement besteed.                                      | 16-10-2020<br> 12 |

## 1. Inventarisatie

---

### 1.1 Directie en organisatie

De vennootschap Vakbouw 8 werd opgericht op 15 juli 2010. 17-08-2018  
Oprichter was Vakbouw Holding B.V. (handelsregisternummer 17285895),  
gevestigd te Werkendam en aldaar (ook) kantoorhoudende aan de (4251 KN)  
Laan van Welgelegen 16.  8

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.

Vakbouw 8 en Vakbouw Holding maken deel uit van een conglomeraat aan  
vennootschappen, tezamen ook wel aangeduid als de Vakbouw Groep.

De Vakbouw Groep hield zich bezig met projectontwikkeling in de ruimste zin  
des woords. 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.

Voorname vennootschap van G. Visser jr., te weten 3V Holding, is middels  
haar dochtervennootschap Vakbouw Vastgoed Beheer B.V. in feite voor 50%  
aandeelhouder 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 Vakbouw Holding B.V. wordt dus gelijkelijk geparticipeerd door 3V Holding en DC Berkel Holding.

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

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.

Bij vonnis van 23 mei 2017 zijn de besloten vennootschappen:

- Vakbouw I B.V.; en
- Vakbouw II B.V.; en
- Vakbouw III B.V.

in staat van faillissement verklaard met benoeming van mr M. Pellikaan tot rechtercommissaris en mrs J.L. de Crom en B.F. Louwerier tot curator.

Mr M. Pellikaan is inmiddels ook in het faillissement van Vakbouw 8 B.V. tot rechtercommissaris benoemd (in plaats van mr H.W.P.J. Hopmans).

## 1.2 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.

17-08-2018



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 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. De beslagen op de woningen zijn opgeheven in verband met het faillissement (artikel 33 Fw). Dit was nodig in verband met de beoogde verkoop en levering van diverse percelen.

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 werd verweer gevoerd. De procedure was aanhangig bij de rechtbank te Rotterdam. De zaak is naar de parkeerrol gegaan en inmiddels doorgehaald.

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. Inmiddels (augustus 2018) zijn deze procedures krachtens afspraken met de gemeente, beëindigd.

## 1.3 Verzekeringen

### 1.4 Huur

Vakbouw 8 had geen eigen kantoorpand. Naar de curator heeft begrepen was het kantoor van Vakbouw 8 (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.

17-08-2018



## 1.5 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.

17-08-2018



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 een andere directeur, de heer Nunnikhoven, per 13 augustus 2014 aan te stellen 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. Er waren toen 89 van de 119 huizen gebouwd (enkele onverkocht), en er moesten nog zo'n 20 woningen worden gebouwd. 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.

Inmiddels is mr H.W.P.J. Hopmans uit zijn functie van rechter-commissaris ontheven en mr M. Pellikaan in zijn plaats als rechter-commissaris benoemd.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Personeelsleden

0

17-08-2018



#### Toelichting

Bij Vakbouw 8 waren geen werknemers in dienst.

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

Vakbouw 8 was ten tijde van het faillissement 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 toebehoorden aan Vakbouw I B.V. Dit is een dochtervennootschap van Vakbouw Beheer B.V. en inmiddels (augustus 2018) ook gefailleerd.

17-08-2018



Daarnaast was er een perceel Bouwgrond, gelegen aan de Voorweg in Oostvoorne, waarop een hypotheek rustte van € 400.000. De hypotheekhouders hebben dit perceel grond uit de boedel overgenomen voor genoemd bedrag van € 400.000 tegen betaling van een boedelbijdrage van € 18.755 (incl BTW).

Voorts waren er nog drie nieuwe woningen eigendom van Vakbouw 8, die wel gebouwd, maar ten tijde van het uitspreken van het faillissement nog onverkocht waren. Op één van die woningen rust retentierecht van de aannemer. De curator heeft de zaak overeenkomstig artikel 60 lid 2 Fw opgeëist. Hieromtrent is een kort geding gevoerd, maar inmiddels (augustus 2018) hebben partijen een regeling bereikt.

In 2017 heeft de curator met toestemming van de rechter-commissaris verder een bestaande woning verkocht, te weten "de oude slagerij" (Voorweg 55). Deze verkoop had de nodige voeten in de aarde omdat daarvoor ook een grondruil moest worden gerealiseerd met een naastgelegen perceel. De uiteindelijke verkoopopbrengst van Voorweg 55 bedraagt € 312.976,25. De boedel van Vakbouw 8 B.V. heeft aan de verkoop van Voorweg 55 een bedrag

overgehouden van € 35.473,62 (incl. BTW) ten titel van boedelbijdrage.

Ook de nieuwe afgebouwde woning gelegen aan Elzenblad 1 is inmiddels met toestemming rechter-commissaris verkocht en geleverd. Dit moest tezamen met de failliete boedel van Vakbouw I gebeuren aangezien Vakbouw I eigenaar was van een stuk bouwgrond waarop de woning gedeeltelijk was gerealiseerd. De verkoopopbrengst van Elzenblad 1 bedraagt € 95.452,33 (BTW over koopsom 66.650,01 en boedelbijdrage). Het aan de hypotheek toegekende deel van de koopsom (zie financieel verslag: € 282.302,63) is in depot gestort hangende de discussie over de hypotheekrechten.

In de derde plaats heeft de boedel in de verslagperiode Beukenblad 37 verkocht voor een bedrag van € 417.500. Over deze woning is een pauliana-procedure gevoerd, in welke procedure de boedel gelijk heeft gekregen. Uiteindelijk is over deze woning een schikking bereikt, in die zin dat de boedel de woning zou verkopen en vervolgens aan crediteur Proviswa Beheer B.V. 15% van de verkoopopbrengst zou afdragen. Een en ander is in het financieel verslag verwerkt.

Verder heeft de curator veel tijd gestoken in het uitonderhandelen en effectueren van de verkoop en levering van de onbebouwde kavels, waarop de resterende 20 woningen gebouwd moeten worden. In de vorige verslagen is aangegeven dat hiertoe een biedingsprocedure was opgestart en dat met de hoogste bieder werd onderhandeld. De onderhandelingen hebben uiteindelijk geleid tot een koopovereenkomst gedateerd 30 juni 2017. De daadwerkelijke levering heeft plaatsgevonden op 25 oktober 2017. De kavels zijn geleverd aan Whoonapart B.V. voor een bedrag van € 1.882.000. De boedel heeft in het kader van deze transactie een boedelbijdrage ontvangen van € 188.200, te vermeerderen met BTW, in totaal € 227.722. Dit bedrag is in het financieel verslag verantwoord. De netto-opbrengst na aftrek van de boedelbijdrage (€ 1.156.921,98) is afgestort in depot hangende de discussie over de hypotheekrechten.

Voor wat betreft de financiële verantwoording van voornoemde transacties wordt verwezen naar het financieel verslag.

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Er resteren op dit moment (augustus 2018) nog twee woningen in de boedel:

- Beukenblad 3 (retentiewoning): onderhandelingen worden gevoerd en zijn in afrondende fase;
- Berkenblad 1: onderhandelingen worden gevoerd en zijn in afrondende fase.

17-08-2018



Daarnaast besteed de boedel nog enige tijd aan de effectuering van de deal met Whoonapart en de gemeente Westvoorne (uitmeten kadastrale percelen + levering en overdracht aan de rechthebbenden).

In de verslagperiode is de deal met Whoonapart volledig afgewikkeld in die zin dat alle aan Whoonapart te leveren kadastrale percelen zijn uitgemeten en geleverd.

11-03-2019



Daarnaast is Beukenblad 3 (retentiewoning) met toestemming van de rechter-commissaris verkocht en geleverd. Zie daarover ook hoofdstuk 5.6. De woning heeft voor de boedel opgeleverd € 298.359,79. Zie het financieel verslag onder A.2 onder 9. Het betreft een gebonden bate omdat de retentor (Fraanje) een bijzondere voorrangspositie heeft op de opbrengst.

Tot slot is de woning gelegen aan Berkenblad 1 verkocht en geleverd. Deze woning is verkocht voor een bedrag van € 275.000 incl BTW (227.272,73 ex BTW). Na aftrek van kosten is een netto-opbrengst gerealiseerd van € 223.131,71. Deze netto-opbrengst is afgestort in het depot omdat er discussie bestaat tussen de boedel en de vermeend hypotheekhouders DCB Projecten B.V. en Vakbouw Holding B.V. over de gerechtigdheid tot deze opbrengst. Zie hierna ook hoofdstuk 5.3. De BTW component van de verkoopopbrengst (€ 47.727,27) is wel aan de boedel betaald. Een en ander is verwerkt in het financieel verslag onder A1 2g.

Nu voornoemde transacties allemaal hebben plaatsgevonden en de onroerende zaken zijn geleverd en overgedragen, heeft de boedel geen onroerende zaken meer in eigendom/op naam.

De werkzaamheden met betrekking tot de onroerende zaken zijn derhalve afgerond.

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

Er is een klein bedrag van € 605 inclusief BTW gerealiseerd uit hoofde van verkoop van een gedemonteerde modelkeuken, aanwezig in een van de nog niet bewoonde woningen.

17-08-2018



### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

17-08-2018



### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

## **Toelichting voorraden / onderhanden werk**

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.

17-08-2018



### **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

### **3.8 Andere activa**

#### **Toelichting andere activa**

### **3.9 Werkzaamheden andere activa**

## **4. Debiteuren**

---

### **4.1 Debiteuren**

#### **Toelichting 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.

17-08-2018



### **4.2 Werkzaamheden debiteuren**

## **5. Bank/Zekerheden**

---

### **5.1 Vordering van bank(en)**

#### **Toelichting vordering van bank(en)**

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

17-08-2018



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.

In de afgelopen verslagperiode is hypotheekhouder DC Berkel Holding B.V. door de boedel volledig afgelost uit de verkoopopbrengst van de diverse kavels. Ook de financiering van € 400.000 is afgelost bij een transactie eind 2016.

## **5.2 Leasecontracten**

## **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.

17-08-2018



8

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 heeft de hypotheekrechten van Vakbouw Holding

B.V. vernietigd met een beroep op artikel 42 Fw. discussie daarover vindt nog plaats.

Degene, die € 400.000 heeft geleend, had ook een hypotheekrecht hebben op een perceel bouwgrond aan de Voorweg. Deze financiering is inmiddels afgelost uit de verkoopopbrengst van deze bouwgrond.

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. De curator heeft deze hypotheekrechten met een beroep op artikel 42 FW vernietigd. Discussie daarover vindt nog plaats.

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 geeffectueerd.

Zoals hiervoor al is aangegeven is DC Berkel Holding voor haar vorderingen volledig voldaan uit de opbrengst van de diverse kavels.

Met Vakbouw Holding B.V. en DC Berkel Projecten B.V. lopen nog discussies over de exacte omvang van hun vorderingen, maar ook over de rechtsgeldigheid van hun hypotheekrechten. De curator heeft deze hypotheekrechten betwist en aangegeven dat deze vernietigbaar zijn op grond van artikel 42 Fw. De verkoopopbrengsten van de transacties met Whoonapart (€ 1.156.921,98) en Elzenblad 1 (€ 282.302,63) zijn op een depotrekening bij Notaris Verzijl uit Hellevoetsluis gestort, in afwachting de uitkomst van voornoemde discussies.

In de verslagperiode is de verkoopopbrengst Berkenblad 1 (€ 223.131,71) aan het depot toegevoegd.

11-03-2019



Nu alle activa zijn verkocht en overgedragen, zijn ook alle zekerheidsrechten doorgehaald/geroyeerd. Over de gerechtigdheid tot de opbrengst wordt door de boedel geprocedeerd tegen DCB Projecten B.V. en Vakbouw Holding B.V. Er is in dat verband in totaal € 1.662.356,32 op een depotrekening bij een notaris gestort (zie hierna ook paragraaf 7.6)

01-10-2019



## 5.4 Separatistenpositie

## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

## 5.6 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. Tussen de curator en Fraanje heeft discussie plaatsgehad over de uitoefening van dit retentierecht, en hebben partijen ook een kort geding gevoerd. Inmiddels zijn partijen in onderhandeling met een koper, en hopen partijen in de komende verslagperiode tot een verkoopopbrengst te komen. De curator en Fraanje hebben een regeling bereikt.

17-08-2018



In de verslagperiode is de retentiewoning door de boedel met toestemming van de rechter-commissaris aan Fraanje verkocht voor een bedrag van € 306.000 incl BTW (€ 252.892,56 ex BTW). Fraanje heeft de woning voor een bedrag van € 382.500 doorverkocht aan particuliere kopers. Het verschil, (€ 76.500), betreft 20% van de door de particuliere kopers betaalde prijs en komt in mindering op de (vanwege het retentierecht) bevoorrechte vordering van Fraanje in het faillissement. Zie ook hoofdstuk 8.4. Voor wat betreft de opbrengst van de woning voor de boedel behoudt Fraanje haar voorrangspositie op grond van artikel 3:292 BW. Een en ander is het gevolg van de tussen Fraanje en de boedel gemaakte afspraken voortvloeiend uit hun discussies.

11-03-2019



## 5.7 Reclamerechten

## 5.8 Boedelbijdragen

## 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

# 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

## Voortzetten onderneming

### 6.1 Exploitatie / zekerheden

### 6.2 Financiële verslaglegging

### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

## **Doorstarten onderneming**

### **6.4 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.

17-08-2018



Bij de curator hebben van begin af aan 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 werden ook al indicatieve biedingen gedaan.

De onderhandelingen daaromtrent zijn aanvankelijk 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;

Daarnaast is aanvankelijk 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 heeft vervolgens voorbereidingen getroffen 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 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. Uiteindelijk is Whoonapart als hoogste bidder uit de bus gekomen en is met Whoonapart een overeenkomst uitgewerkt.

De curator heeft heel veel tijd gestoken in overleg met de gemeente, de hypotheekhouders (DC Berkel Holding B.V., Vakbouw Holding B.V. en DCB Projecten B.V.) en Whoonapart B.V. over een transactie waarbij de laatste 20 woningen van het project zouden kunnen worden afgebouwd. Uiteindelijk hebben deze gesprekken geleid tot overeenstemming op 30 juni 2017 en tot levering van de kavels op 25 oktober 2017. Een en ander is hiervoor al aan de orde gekomen en ook in het financieel verslag verwerkt. Whoonapart B.V. zal het project "de Vijf Bladeren" verder afmaken, in overleg met de gemeente.

### **6.5 Verantwoording**

### **6.6 Opbrengst**

### **6.7 Boedelbijdrage**

### **6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming**

## 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.

17-08-2018

 8

### 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.

17-08-2018

 8

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

#### Toelichting

In onderzoek.

17-08-2018

 8

## 7.6 Paulianeus handelen

### Toelichting

Eén van de (grotere) crediteuren van Vakbouw 8 heeft zich, middels een bepaalde constructie vóór faillissement "doen betalen" met een door Vakbouw 8 gebouwde woning. De curator acht dit paulianeus, en heeft deze transactie buitengerechtelijk vernietigt op grond van artikel 42 Fw. Deze vernietiging werd betwist en bestreden. Hierover is een procedure gevoerd en deze is voor de boedel positief afgelopen. De woning (Beukenblad 37) is inmiddels verkocht door de boedel en heeft een boedelbate opgeleverd van € 350.504,81.

Verder heeft de curator vastgesteld dat een aantal hypotheke(n) (zie hiervoor) ook ten onrechte, want paulianeus zijn gevestigd. Het gaat om hypothecaire inschrijvingen van Vakbouw Holding en DCB Projecten. Deze hypotheke(n) 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 waarschijnlijk in de komende verslagperiode worden gestart. In afwachting van deze discussie is de verkoopopbrengst in depot gesteld bij de notaris (€ 1.156.921,98 en € 282.302,63).

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

17-08-2018



### Toelichting

Aan het depot is de verkoopopbrengst van Berkenblad 1 (€ 223.131,71) toegevoegd. In depot staat nu een bedrag van € 1.662.356,32.

11-03-2019



### Toelichting

In de verslagperiode is de dagvaarding met betrekking tot de paulianeus gevestigde hypotheke(n) uitgebracht. Aanvankelijk werd verstek verleend, maar dat is gezuiverd. De zaak staat voor conclusie van antwoord op 30 oktober 2019.

01-10-2019



### Toelichting

In de kwestie van de paulianeus gevestigde hypotheke(n) heeft op 19 november 2020 een comparitie van partijen plaatsgevonden en is vervolgens op 10 maart 2021 (tussen)vonnis gewezen. In de discussie met DCB projecten is vastgesteld dat de hypotheekverstrekking paulianeus was. In de discussie met Vakbouw Holding heeft de curator de opdracht gekregen op te bewijzen dat op 15 juli 2010 niet de mondelinge afspraak is gemaakt dat Vakbouw 8 B.V. hypotheekrechten aan Vakbouw Holding zou verstrekken.

20-04-2021



## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

# 8. Crediteuren

## 8.1 Boedelvorderingen

€ 5.062,40

17-08-2018



**Toelichting**

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

De vordering van Toussaint en Van Wijk betreft een proceskostenveroordeling van de boedel. TvW waren in de paulianadiscussie betrokken met betrekking tot woning Beukenblad 37.

De vordering van Van der Hoek betreft de vervanging van sloten op de deuren van woningen.

**8.2 Pref. vord. van de fiscus**

€ 79.786,00

17-08-2018



**Toelichting**

De fiscus heeft vooralsnog vorderingen ingediend tot een totaalbedrag van € 79.786. Dat is inclusief de vordering ex art 29 lid 7 OB (€ 13.800). Een en ander wordt nader onderzocht en afgestemd.

**8.3 Pref. vord. UWV**

**Toelichting**

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

17-08-2018



## 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 814.707,95

17-08-2018



### Toelichting

De vordering van Fraanje kwalificeert als preferente vordering vanwege het retentierecht. Fraanje zal een bijzonder voorrecht hebben op de opbrengst van het pand. 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.

€ 738.207,95

11-03-2019



### Toelichting

De preferente vordering van Fraanje is met € 76.500 afgenomen tot (€ 814.707,95 minus € 76.500) € 738.207,95. Zie hoofdstuk 5.6 voor een toelichting.

€ 306.969,00

01-10-2019



### Toelichting

In de vorige verslaglegging is de vordering van Fraanje abusievelijk opgenomen voor een bedrag van € 738.207,95. Deze moet in verband met artikel 3:292 BW worden bijgesteld tot een bedrag van € 306.000 (de opbrengst van de retentiewoning; zie paragraaf 5.6). Het overige deel van de vordering van Fraanje (€ 432.207,95) betreft vooralsnog een concurrente vordering. Wel speelt met Fraanje nog een discussie over de waarde van een stukje bouwgrond, waar Fraanje ook een retentierecht op zou hebben. Deze discussie is nog niet afgerond.

Verder heeft het waterschap nog een bevoorrechte vordering ingediend van € 969,00.

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

14

17-08-2018

 8

### Toelichting

Inmiddels hebben zich 14 concurrente crediteuren gemeld voor een totaalbedrag van € 2.658.107,60.

De mogelijke intercompany vorderingen van Vakbouw 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.

15

01-10-2019

 10

### Toelichting

De restantvordering van Fraanje (€ 432.207,95) is opgenomen op de lijst van concurrente schuldeisers.

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 2.658.107,60

17-08-2018

 8

€ 3.090.315,55

01-10-2019

 10

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet te zeggen.

17-08-2018

 8

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

de curator is voornemens een procedure te entameren jegens:

- Vakbouw Holding B.V.
- DCB projecten B.V.

om in rechte bevestigd te krijgen dat de ten behoeve van deze vennootschappen gevestigde hypotheke paulianeus zijn gevestigd. Het belang is ruim € 1.4 miljoen

17-08-2018

 8

### 9.2 Aard procedures

artikel 42 Fw.

17-08-2018

 8

### 9.3 Stand procedures

de dagvaarding is uitgebracht en de zaak staat voor conclusie van antwoord op 30 oktober 2019.

01-10-2019

 10

In de procedure tegen Vakbouw Holding en DCB projecten is op 30 oktober 2019 een conclusie van antwoord zijdens gedaagden genomen. In die kwestie is nu comparitie bepaald die zal worden gehouden op 19 november 2020.

09-04-2020

 11

geen wijzigingen - de comparitie zal op 19 november 2020 worden gehouden.

16-10-2020

 12

zoals hiervoor bij paragraaf 7.6 is aangegeven, heeft de comparitie van partijen op 19 november 2020 plaatsgevonden en heeft de curator een bewijsopdracht gekregen. Verwezen wordt naar paragraaf 7.6. In de (na)zomer van 2021 zullen vermoedelijk getuigenverhoren gaan plaatsvinden.

**20-04-2021**

 **13**

### 9.4 Werkzaamheden procedures

bijwonen comparitie

09-04-2020

 11

verhoren getuigen omtrent (vermeend) mondelinge afspraak van 15 juli 2010.

**20-04-2021**

 **13**

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

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

- Afronden verkoop Berkenblad 1 en Beukenblad 3;
- nader uitwerken overeenkomst Whoonapart;
- Aanvechten paulianeuze vestiging hypotheek;
- overige gebruikelijke werkzaamheden.

17-08-2018



Alle activa zijn verkocht.

De curator zal de procedure tegen de hypotheekhouders dienen te voltooien.

09-04-2020



### 10.2 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.

17-08-2018



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

### 10.3 Indiening volgend verslag

20-10-2021

20-04-2021



### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### Bijlagen