

**Achttiende openbare verslag ex art. 73a Faillissementswet in het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maeyveld B.V.**

**Opmerkingen vooraf**

Dit is het 18e verslag in het faillissement van Maeyveld B.V. (hierna: "Maeyveld" of "failliet").

Dit verslag berust op informatie die de curator van de vennootschap en derden heeft verkregen. Omtrent de juistheid en de volledigheid van de opgenomen gegevens kan aan dit verslag geen enkele zekerheid worden ontleend. Het is zeer wel mogelijk dat in een later stadium zal blijken dat cijfers of andere gegevens moeten worden aangepast.

Aan dit faillissementsverslag en/of volgende verslagen kunnen geen rechten worden ontleend. Niets in dit verslag kan worden geïnterpreteerd als een erkenning van aansprakelijkheid noch als afstand van enig recht.

**Algemeen**

Gegevens : Maeyveld B.V., statutaire zetel te Amsterdam, gevestigd te (3011 TH) Rotterdam aan het Haringvliet 98.

KvK-nummer : 34035048

Faillissementsnummer : C/10/14/873 F

Datum uitspraak : 7 oktober 2014

Rechter-commissarissen : mr. W.J. Roos-van Toor en mr. F. Damsteegt-Molier

Curatoren : mr. P.J. Peters

Verslagdatum : 9 april 2020

Activiteiten onderneming

(volgens omschrijving KvK)

: Het verkrijgen (al dan niet middels financiering, vervreemden, bezwaren, beheren en exploiteren van onroerende zaken en andere vermogensbestanddelen, alsmede het beleggen van gelden in effecten of andere vermogensbestanddelen, deelnemen en beheer.

Omzetgegevens

: 2011: EUR 1.436.677,--; 2012: EUR 1.627.122,--; 2013: EUR 0,--; 2014: EUR 0,--.

Personeel gemiddeld aantal : 0

Saldo einde verslagperiode : € 29.709,21

Verslagperiode : 8 januari 2020 tot 9 april 2020

Bestede uren in verslagperiode : 16 uur en 0 minuten

Bestede uren in totaal : 715 uur en 15 minuten (incl. Borsboom & Hamm)

## 1. Inventarisatie

### 1.1 Directie en organisatie

Maeyveld B.V. is opgericht bij akte van 21 juni 1963. Enig bestuurder van Maeyveld is sinds 8 juni 2007 Fortress Development B.V.

Bestuurder van Fortress Development B.V. is sinds 22 november 2011 de heer R. Voerman.

Aandeelhouders van Maeyveld zijn Fortress Development I B.V. (73,75%), Fortress Development II B.V. (8,75%), Fortress Development III B.V. (8,75%) en Fortress Development IV B.V. (8,75%).

### 1.2 Winst en verlies

2011: EUR - 5.462.530,--;

2012: EUR - 970.803,--;

2013: EUR - 592.884,--. Genoemde resultaten (verliezen) zijn na belastingen.

### 1.3 Balanstotaal

2011: EUR 88.038.629,--;

2012: EUR 61.738.040,--;

2013: EUR 58.742.720,--.

### 1.4 Lopende procedures

Zie 9.1.

### 1.5 Verzekeringen

In onderzoek.

17-09-2015: Tot op heden zijn geen lopende verzekeringen gebleken.

1.6 Huur

n.v.t.

1.7 Oorzaken faillissement

Het bestuur heeft medegedeeld dat het faillissement van Maeyveld is veroorzaakt door een gebrek aan baten. Curatoren doen nader onderzoek naar de oorzaken van het faillissement.

**2. Personeel**

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

0

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

0

2.3 Datum ontslagaanzegging

n.v.t.

2.4 Werkzaamheden

n.v.t.

**3. Activa**

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving

Sinds 28 december 2012 staan volgens de opgave van het bestuur geen onroerende zaken meer op naam van de gefailleerde vennootschap.

3.2 Verkoopopbrengst

n.v.t.

3.3 Hoogte hypotheek

n.v.t.

3.4 Boedelbijdrage

n.v.t.

3.5 Werkzaamheden

n.v.t.

Bedrijfsmiddelen

3.6 Beschrijving

Geen.

3.7 Verkoopopbrengst

n.v.t.

3.8 Boedelbijdrage

n.v.t.

3.9 Bodemvoorrecht fiscus

n.v.t.

3.10 Werkzaamheden

Geen

Voorraden/onderhanden werk

3.11 Beschrijving

Geen

3.12 Verkoopopbrengst

n.v.t.

3.13 Boedelbijdrage

n.v.t.

3.14 Werkzaamheden

Geen

Andere activa

3.15 Beschrijving

Maeyveld houdt onder andere aandelen in:

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Ceder Holding B.V.   | 32,3% |
| JFA Investments B.V. | 25,0% |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Kaag B.V.                             | 88,5%             |
| Stadion Haarlem B.V.                  | 80,0%             |
| Fortress Vastgoed Participaties B.V.  | 100,0% (failliet) |
| Monona International B.V.             | 47,5%             |
| Narwal C.V.                           | 99,0%             |
| TT Vasumweg 151 B.V.                  | 32,5%             |
| Postkantoor Raaks B.V.                | 100,0% (failliet) |
| Beleggingsmaatschappij Jan Rebel B.V. | 33,0%             |
| De Schil B.V.                         | 72,0%             |
| Beleggingsmaatschappij Fortress B.V.  | 100,0%            |
| Breukelenwaarde B.V.                  | 100,0%            |
| Donauweg Amsterdam B.V.               | 50,0%             |
| Holding Project Hoornwijck A B.V.     | 50,0%             |

Verder is gebleken dat Maeyveld diverse aandelenbelangen had in vennootschappen welke in 2014 zijn ontbonden.

Curatoren doen onderzoek naar deze ontbindingen, naar de genoemde aandelenbelangen en naar mogelijke andere aandelenbelangen. Curatoren hebben in dit verband diverse vragen aan het bestuur gesteld.

17 september 2015: de beantwoording van het bestuur geeft aanleiding tot nader onderzoek.

15 september 2016: dit onderzoek loopt nog.

16 maart 2017: curatoren hebben in dit kader opnieuw diverse vragen voorgelegd aan het bestuur.

18 maart 2016: Gebleken is dat in 2012 enige kantoorinventaris tijdelijk in bruikleen is gegeven aan Babylon Den Haag B.V. Het betreft voornamelijk een aantal bureaus en kasten. Babylon Den Haag B.V. heeft aangegeven dat zij deze zaken niet langer in bruikleen wenst te houden.

Voormelde inventaris is inmiddels met toestemming van de rechters-commissarissen verkocht voor € 1.500,-- (excl. BTW). Voormeld bedrag, vermeerderd met BTW (EUR 315), is inmiddels door de boedel ontvangen.

15 september 2017: In de afgelopen verslagperiode is door diverse partijen interesse getoond in de aandelen die Maeyveld houdt in het kapitaal van Donauweg Amsterdam B.V. (50%).

Curatoren zullen de aandelen proberen te verkopen.

22 december 2017: tot op heden zijn de aandelen in Donauweg Amsterdam B.V. niet verkocht.

30 maart 2018: tot op heden is geen voor curatoren aanvaardbaar bod op de aandelen in Donauweg Amsterdam B.V. uitgebracht.

6 juli 2018: in de afgelopen verslagperiode heeft een geïnteresseerde partij zich gemeld voor de aandelen in Donauweg Amsterdam B.V. Met deze partij wordt overleg gevoerd.

2 oktober 2018: tot op heden heeft dit overleg niet tot een verkoop geleid.

27 december 2018: vanwege omstandigheden is het niet opportuun gebleken de aandelen in Donauweg Amsterdam B.V. te verkopen. De verwachting is dat in de loop van 2019 de aandelen zullen worden verkocht.

Verder heeft het bestuur van Maeyveld het voornemen om diverse deelnemingen te ontbinden en te liquideren; en verlangt het bestuur in dit verband medewerking van de curator. Namens de curator is informatie bij het bestuur opgevraagd om hierover te kunnen beslissen.

29 maart 2019: tot op heden zijn de aandelen in Donauweg Amsterdam B.V. nog niet verkocht.

5 juli 2019: de curator is in overleg met de medeaandeelhouder om tot een verkoop van de aandelen in Donauweg Amsterdam B.V. te komen.

7 oktober 2019: De curator is nog doende met de verkoop van de aandelen in Donauweg Amsterdam B.V.

8 januari 2020: tot op heden zijn de aandelen in Donauweg Amsterdam B.V. niet verkocht. De gesprekken met de kandidaat koper worden voortgezet.

*9 april 2020: tot op heden is nog geen overeenstemming bereikt over een verkoop.*

### 3.16 Verkoopopbrengst

n.v.t.

### 3.17 Werkzaamheden

Zie onder 3.15

## 4. Debiteuren

### 4.1 Omvang debiteuren

Volgens opgave van het bestuur is een bedrag van € 2.509,82 aan handelsdebiteuren te vorderen.

Volgens opgave van het bestuur zijn er voor een bedrag van € 8.197.774 aan vorderingen op concern-/gelieerde vennootschappen. Onderdeel hiervan is een vordering groot € 3.005.877 op Fortress Vastgoed Participaties B.V. welke reeds op 16 september 2014 in staat van faillissement is verklaard.

Rabobank claimt een pandrecht op eventuele vorderingen op debiteuren.

Curatoren doen onderzoek naar de debiteuren en het door Rabobank geclaimde pandrecht.

17 september 2015: na verzoek daartoe heeft Rabobank haar zekerhedenpositie nader onderbouwd. Curatoren zullen hier nader naar kijken.

### 4.2 Opbrengst

Nog onbekend.

### 4.3 Boedelbijdrage

Nog onbekend.

### 4.4 Werkzaamheden

Zie onder punt 4.1

## 5. Bank / Zekerheden

### 5.1 Vorderingen van bank(en)

In onderzoek.

15 september 2016: Rabobank heeft een vordering ingediend van EUR 14.688.699,82 + p.m.

## 5.2 Lease contracten

Geen.

## 5.3 Beschrijving zekerheden

In onderzoek.

Rabobank claimt een pandrecht op eventuele vorderingen op debiteuren. Curatoren doen hiernaar onderzoek.

17 september 2015: na verzoek daartoe heeft Rabobank haar zekerhedenpositie nader onderbouwd. Curatoren zullen hier nader naar kijken.

15 september 2016: er lijkt een rechtsgeldig pandrecht ten gunste van Rabobank te zijn gevestigd op de debiteuren.

## 5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor onder 5.3

## 5.5 Boedelbijdrage

Nog onbekend.

## 5.6 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

## 5.7 Reclamerechten

N.v.t.

## 5.8 Retentierechten

N.v.t.

## 5.9 Werkzaamheden

Zie onder 5.1, 5.3 en 5.6

# 6. Doorstart / voortzetten

## 6.1 Exploitatie/zekerheden

n.v.t.

## 6.2 Financiële verslaglegging

n.v.t.

## 6.3 Werkzaamheden

Geen.

# 7. **Rechtmatigheid**

## 7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek. Zie 7.5.

## 7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen over het boekjaar 2010 (12 januari 2012), boekjaar 2011 (31 januari 2013) en boekjaar 2012 (31 januari 2014) zijn tijdig gedeponeerde.

## 7.3 Goedkeurende verklaring accountant

n.v.t.

## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Of volstorting van de aandelen heeft plaatsgevonden zullen curatoren niet onderzoeken nu de rechtsvordering daartoe is verjaard.

## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

In onderzoek.

18 maart 2016: Curatoren zijn op grond van voorlopige bevindingen vooralsnog van mening dat het bestuur Maeyveld kennelijk onbehoorlijk heeft bestuurd.

Mede ter veiligstelling van de claimtermijn die is opgenomen in de bestuurdersaansprakelijkheidspolis van de verzekering hebben curatoren het bestuur daarom persoonlijk aansprakelijk gesteld voor het tekort in het faillissement. Curatoren doen nog nader onderzoek, hebben het bestuur om een reactie gevraagd en hebben zich het recht voorbehouden verwijten en aanspraken naderhand te wijzigen, aan te vullen en/of in te trekken.

15 september 2016: curatoren hebben onlangs een inhoudelijke reactie van de advocaat van de bestuurders ontvangen waarin de aansprakelijkheid wordt betwist. Curatoren bestuderen deze reactie. Ondertussen loopt het onderzoek naar bestuurdersaansprakelijkheid door.

16 maart 2017: dit onderzoek is nog gaande.

15 september 2017: Curatoren hebben in de afgelopen verslagperiode nadere vragen gesteld

aan het bestuur. De van het bestuur ontvangen informatie en documentatie worden betrokken in het nadere onderzoek.

22 december 2017: het onderzoek is nog niet afgerond. Curatoren zijn voorts in afwachting van nader, bij het bestuur opgevraagde informatie.

30 maart 2018: het onderzoek is nog gaande.

6 juli 2018: het onderzoek is nog gaande.

2 oktober 2018: dit onderzoek loopt nog.

27 december 2018: dit onderzoek is nog niet afgerond.

28 maart 2019: dit onderzoek is nog niet afgerond.

5 juli 2019: dit onderzoek is nog niet afgerond.

7 oktober 2019 : dit onderzoek is nog niet afgerond. Naar verwachting zal dit onderzoek waarschijnlijk nog veel tijd vergen.

8 januari 2020: er vinden thans gesprekken plaats over een eventuele minnelijke regeling of een crediteurenakkoord. Bij gebreke daarvan zal een gerechtelijke procedure aanhangig gemaakt moeten worden waarbij aan de rechtbank zal worden gevraagd de verwijten van de curator aan het bestuur te beoordelen.

*9 april 2020: partijen overleggen over een minnelijke regeling. Namens het bestuur is een voorstel gedaan. Indien geen regeling wordt bereikt, dient de zaak aan de rechter te worden voorgelegd.*

#### 7.6 Paulianus handelen

In onderzoek. Zie ook 7.5

#### 7.7 Werkzaamheden

Zie onder 7.1, 7.5 en 7.6

## 8. Crediteuren

### 8.1 Boedelvorderingen

Naast het salaris van de curator zijn er tot op heden geen boedelvorderingen ingediend.

### 8.2 Preferente vordering van de Fiscus

De hoogte van deze vordering is tot op heden onbekend.

15 september 2017: Door de Belastingdienst zijn tot op heden vorderingen voor een totaalbedrag van € 104.378,-- bij de curator ingediend.

### 8.3 Preferente vordering van het UWV

Nu de vennootschap geen werknemers in dienst had valt een vordering van het UWV niet te verwachten.

### 8.4 Andere preferente crediteuren

De hoogte van deze vordering is tot op heden onbekend.

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

Er zijn 53 concurrente crediteuren volgens opgave van failliet.

### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Volgens opgave van failliet zijn voor een bedrag van € 566.881,22 aan openstaande handelscrediteuren.

18 maart 2016: Tot op heden is er voor een totaalbedrag ad € 6.592.167,38 aan concurrente vorderingen in het faillissement ingediend.

16 maart 2017: Tot op heden is er voor een totaalbedrag ad € 21.280.867,20 aan concurrente vorderingen in het faillissement ingediend.

### 8.7 Verwachte wijze van afwikkelen

Nog onbekend.

### 8.8 Werkzaamheden

De gebruikelijke werkzaamheden worden verricht.

## 9. Procedures

### 9.1 Naam wederpartij(en)

Maeyveld is betrokken in een hoger beroep procedure tegen een zestal partijen. Maeyveld zou verplicht zijn (bepaalde) woonruimte te Amsterdam aan deze partijen te bieden. Het geschil betreft de vraag of die verplichting (nog) bestaat en de concrete invulling daarvan. Curatoren hebben deze procedure niet overgenomen.

Voorts is gebleken dat Maeyveld betrokken is in een vrijwaringsprocedure die is aangespannen door König & Cie Immobilienfonds IV "Pakhuis-Amsterdam" GmbH & Co (hierna: "König"). König heeft een schuld aan de Gemeente Amsterdam in verband met verhoogde erfpachtcanon van ruim EUR 1 miljoen en vordert hoofdelijke veroordeling van het failliete Het Oosten B.V. en Maeyveld tot betaling van dit bedrag aan haar. De grondslag van de vordering jegens Het Oosten B.V. betreft een garantie die Het Oosten aan König zou hebben verstrekt; de grondslag van de vordering jegens Maeyveld betreft onrechtmatig handelen door Maeyveld jegens König door een interim-dividend aan zich te laten uitkeren door Het Oosten. De rechtbank heeft deze vordering jegens Maeyveld afgewezen, maar König is daarvan in hoger beroep gegaan. Thans staat de zaak voor pleidooi op 14 april 2015. Curatoren zullen het hof informeren over het faillissement en (als gevolg daarvan) de schorsing van rechtswege.

Inmiddels hebben curatoren van de rechtbank vernomen dat de zaak op 10 maart 2015 ambtshalve door het hof is geroyeerd.

17 september 2015: Gebleken is dat Maeyveld in september 2014 een verzoek tot schadevergoeding ex artikel 591a Sv heeft ingediend bij de rechtbank. Maeyveld is in 2008 als verdachte aangemerkt in een strafrechtelijk onderzoek. Maeyveld heeft in dit kader kosten gemaakt ten behoeve van rechtsbijstand van in totaal EUR 47.531,32. Maeyveld is geen verdachte meer en heeft daarom in 2014 een verzoek ingediend tot vergoeding van schade voor gemaakte rechtsbijstandskosten. Thans staat een mondelinge behandeling gepland op 25 september 2015.

18 maart 2016: Bij beschikking d.d. 9 oktober 2015 heeft Rechtbank Noord-Holland de vordering tot vergoeding van de rechtsbijstandskosten (na een mondelinge behandeling) toegewezen. De rechtbank heeft een vergoeding van EUR 30.550,- ten laste van de Staat aan Maeyveld toegekend. Na aftrek van (advocaat)kosten is een bedrag van EUR 29.289,- aan de boedel betaald.

15 september 2017: Curatoren zijn in de afgelopen verslagperiode in kort geding gedagvaard door Havendreef B.V. (hierna: "Havendreef"). Maeyveld heeft in 2005 een pand in Heemstede overgedragen aan Havendreef. De verkoopprijs was nagenoeg gelijk aan de verkrijgingsprijs. In

de leveringsakte is een nabetalingsregeling overeengekomen op grond waarvan Maeyveld onder bepaalde voorwaarden doch uiterlijk 1 juli 2010 een bedrag van € 200.000 zou ontvangen van Havendreef. Tot zekerheid van die vordering heeft Havendreef een hypotheekrecht ten gunste van Maeyveld gevestigd op de onroerende zaak. In kort geding heeft Havendreef doorhaling van het hypotheekrecht gevorderd omdat zij meent dat Maeyveld op grond van uitleg van de nabetalingsregeling geen vordering heeft. Curatoren hebben verweer gevoerd. Ter zitting heeft Havendreef haar vordering ingetrokken. Curatoren en Havendreef zijn thans in onderhandeling over een door Havendreef te stellen vervangende zekerheid, in de vorm van een bankgarantie, alvorens medewerking te verlenen aan doorhaling van het hypotheekrecht. Vervolgens zal naar verwachting een bodemprocedure volgen.

22 december 2017: in de afgelopen verslagperiode is op verzoek van Havendreef een bankgarantie aan curatoren verstrekt. Verder zijn curatoren op 15 december 2017 gedagvaard door Havendreef in een bodemprocedure. Curatoren zijn gedagvaard tegen 3 januari 2018. Inzet van de procedure betreft kortgezegd (1) het verstrekken van een verklaring voor recht dat curatoren geen rechten geldend kunnen maken jegens Havendreef en (2) het retourneren van de verstrekte bankgarantie. Curatoren zullen na toestemming van rechters-commissaris verweer voeren in de procedure.

30 maart 2018: op 14 februari 2018 hebben curatoren in de procedure middels een conclusie van antwoord gereageerd op de dagvaarding van Havendreef. De rechtbank heeft vervolgens een (comparitie)zitting bepaald op 11 september 2018.

2 oktober 2018: op 11 september 2018 heeft een zitting plaatsgevonden. Thans staat de zaak voor vonnis op 24 oktober 2018.

27 december 2018: op 24 oktober 2018 heeft de rechtbank vonnis gewezen. De vordering van Havendreef tot retournering van de bankgarantie is afgewezen. De vordering van de curator tot betaling van het bedrag ad € 200.000,-- aan de boedel is toegewezen. De termijn voor het instellen van hoger beroep is nog niet verstreken.

29 maart 2019: op 23 januari 2019 heeft Havendreef hoger beroep ingesteld. De curator werd gedagvaard tegen 26 maart 2019. De curator heeft deze roldatum laten vervroegen (teneinde de procedure te versnellen). Havendreef heeft vervolgens gebruik gemaakt van haar uitstelmogelijkheden. Op dit moment staat de zaak op de rol van 16 april 2019 voor het nemen van grieven door Havendreef. Hierin zal Havendreef moeten onderbouwen waarom zij het oneens is met het vonnis van de rechtbank. Vervolgens zal de curator te zijner tijd de gelegenheid krijgen om hierop te reageren.



5 juli 2019: op 16 april 2019 heeft Havendreef een memorie van grieven genomen. Op 25 juni 2019 heeft de curator zijn memorie van antwoord ingediend. Voorts heeft de curator een voorwaardelijk incidenteel appèl ingesteld. Thans staat de zaak op de rol van 6 augustus 2019 voor het nemen van een memorie van antwoord in het incidenteel appèl aan de zijde van Havendreef.

7 oktober 2019: De memorie van antwoord in het incidenteel appèl is door Havendreef ingediend. Zij heeft pleidooi gevraagd. De datum voor pleidooi is bepaald op 20 mei 2020.

## 9.2 Aard procedure

Zie 9.1.

## 9.3 Stand procedure

Zie 9.1.

# 10. Overig

## 10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

## 10.2 Plan van aanpak

De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

- Onderzoek (financiële) administratie
- Onderzoek oorzaak faillissement
- Onderzoek vorderingen
- Onderzoek deelnemingen
- Onderzoek eventuele paulianeuze en eventuele onrechtmatige transacties, onttrekkingen, groepstransacties en mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en aansprakelijkheid van derden
- Inventarisatie crediteuren
- procedure Havendreef
- Verkoop deelneming Donauweg Amsterdam B.V.
- Afwikkeling faillissement

## 10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende openbare faillissementsverslag zal over drie maanden worden ingediend. Tot zover het *achttiende* verslag

Mr. P.J. Peters, curator