

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

Betreft

Verslagnummer	17
Datum verslag	15-10-2020
Insolventienummer	F.14/13/167
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000018619:F001
Datum uitspraak	01-05-2013

R-C	mr. M. Wouters
Curator	mr S. Hossaini

Algemene gegevens

Naam onderneming

Mulder Obdam c.s. 30-05-2018
 12

Gegevens onderneming

1. MULDER OBDAM BOUW B.V.; 30-05-2018
 12
2. MULDER OBDAM ONTWIKKELING B.V.;
3. MULDER OBDAM HOLDING B.V.;
4. MULDER OBDAM GRONDFINANCIERINGEN B.V.

Alle statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1713 HS) Obdam aan de
Handelskade 5;

Activiteiten onderneming

1. Bouwbedrijf 30-05-2018
 12
2. Ontwikkelingsmaatschappij voor bouwprojecten
3. Beheermaatschappij
4. Handel in eigen onroerend goed

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2012	€ 46.237.158,00	€ -2.407.410,00	€ 16.555.695,00
2011	€ 47.413.541,00	€ 213.198,00	
2010	€ 46.335.303,00	€ 971.099,00	

Toelichting financiële gegevens

Mulder Obdam C.S. (geconsolideerd)

30-05-2018

Omzet Resultaat Groepsvermogen

 12

2012 46.237.158 (2.407.410) 5.725.093
2011 47.413.541 213.198 8.176.503
2010 46.335.303 971.099 8.448.855

De cijfers 2010 en 2011 komen uit de aangeleverde jaarrekeningen.
De cijfers 2012 betreffen de cijfers uit de voorlopige jaarrekening.

Gemiddeld aantal personeelsleden

166

30-05-2018

Toelichting

- a. Mulder Obdam Bouw en Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.: 165
b. Mulder Obdam Holding B.V.: 1

 12

Boedelsaldo

€ 2.693.603,15

30-05-2018

Toelichting

Zie eerdere verslagen.

 12

€ 1.190.126,14

07-12-2018

 14

€ 1.020.785,39

16-07-2019

 15

€ 1.932.526,24

07-04-2020

 16

€ 1.872.842,14

15-10-2020

 **17**

Verslagperiode

van
17-11-2017

30-05-2018

 12

t/m
30-5-2018

van
7-12-2018

16-07-2019

 15

t/m
16-7-2019

van
17-7-2019

07-04-2020

 16

t/m
6-4-2020

van
7-4-2020

15-10-2020

 **17**

t/m
15-10-2020

Bestede uren

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

12	24 uur 42 min
----	---------------

14	39 uur 30 min
----	---------------

15	69 uur 6 min
----	--------------

16	118 uur 30 min
----	----------------

17	50 uur 48 min
----	---------------

totaal	302 uur 36 min
---------------	-----------------------

Toelichting bestede uren

Bestede uren verslagperiode : 24 uren en 42 minuten

30-05-2018

Bestede uren totaal : 1950 uren en 48 minuten

 12

Bestede uren verslagperiode : 39 uren en 30 minuten

07-12-2018

Bestede uren totaal : 1990 uren en 24 minuten

 14

Bestede uren verslagperiode: 69 uren en 6 minuten (69,10 uur)

16-07-2019

Bestede uren totaal: 2.061 uren en 6 minuten (2061,10 uur)

 15

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De vennootschappen vormden tezamen een ontwikkelende bouwonderneming. In opdracht van hoofdzakelijk woningbouwcorporaties, overheden, ondernemingen en projectontwikkelaars werden bouwprojecten gerealiseerd. Daarnaast werden in opdracht van derden, samen met andere projectontwikkelaars, maar ook in eigen beheer, bouwprojecten ontwikkeld.

30-05-2018



Mulder Obdam Bouw B.V. is op 28 juni 1974 opgericht.

Mulder Obdam Holding B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Bouw B.V.

Mulder Obdam Bouw had een aandeel van 50% in de Bouwcombinatie Mulder-Bot VOF.

Mulder Obdam Bouw B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V., welke op haar beurt weer een aandeel van 50% heeft in de vennootschap onder firma Bouwcombinatie Ursem-Mulder VOF.

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. is op 27 december 1985 opgericht.

Mulder Obdam Holding B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. had een aandeel van 43,97% in de vennootschap onder firma VOF Stompetoren Noord.

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Ontwikkelingscombinaties B.V., welke op haar beurt weer een aandeel van 50% heeft in de vennootschap onder firma VOF Cranenbosch Ontwikkeling.

Mulder Obdam Holding B.V. is op 24 oktober 2000 opgericht.

Mulder Participatiemaatschappij B.V. en Mulder Obdam Participaties B.V. zijn beide voor 50% aandeelhouder.

Enig bestuurder van Mulder Obdam Holding B.V. is Mulder Participatiemaatschappij B.V.

Mulder Obdam Grondfinancieringen is op 21 september 2004 opgericht.

Mulder Obdam Holding B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Mulder Obdam Bouw B.V.

Bij dit verslag zit een organogram van de gehele "Mulder Obdam"-groep gehecht.

1.2 Lopende procedures

Afgewikkeld. Verwezen wordt naar de reeds eerder gepubliceerde verslagen.

30-05-2018



1.3 Verzekeringen

Afgewikkeld.

30-05-2018



1.4 Huur

Afgewikkeld.

30-05-2018



1.5 Oorzaak faillissement

Verwezen wordt naar de reeds eerder gepubliceerde verslagen.

30-05-2018

 12

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

166

30-05-2018

 12

Toelichting

a. Mulder Obdam Bouw en Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.: 165

b. Mulder Obdam Holding B.V.: 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

165

30-05-2018

 12

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

3-5-2013	165	
----------	-----	--

totaal	165	
---------------	-----	--

2.4 Werkzaamheden personeel

In het kader van de Wet Melding Collectief Ontslag heeft op 2 mei 2013 de raadpleging van de vakbonden en de Ondernemingsraad plaatsgevonden.

30-05-2018



Bij schrijven van 3 mei 2013 zijn de arbeidsovereenkomsten met machtiging van de rechter-commissaris opgezegd, een en ander met inachtneming van de daarvoor geldende opzegtermijnen.

De werknemer welke in dienst was bij Mulder Obdam Holding B.V. was werkzaam als bestuurder van deze vennootschap.

Deze werknemer was reeds op 11 april 2013 geschorst.

Na overleg met de advocaat van deze werknemer is de betreffende arbeidsovereenkomst op 14 mei 2013 opgezegd.

Het UWV is van deze ontslagen in kennis gesteld.

In verband met de overname van de loonverplichtingen heeft op 15 en 16 mei 2013 de collectieve intake door het UWV plaatsgevonden.

Gedurende de doorstartonderhandelingen heeft er op regelmatige basis overleg met FNV en de OR plaatsgevonden.

Werkzaamheden:

Gesprek met personeel, onderzoek personeelsadministratie, aanzegging ontslag en organiseren, alsmede bijwonen collectieve intake UWV, alsmede diverse contacten met FNV Bouw en OR.

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Grondpositie Tuindersweide te Obdam			
Grondpositie in VOF Cranenbosch te Heerhugowaard			
Olympiaweg Alkmaar en 7 Kavels Cranenbosch	€ 912.128,25		
totaal	€ 912.128,25		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. en Mulder Obdam Grondfinanciering zijn beide eigenaar van diverse onroerende zaken c.q. grondposities.

30-05-2018



Verkoopopbrengst:

Een negental nog te realiseren appartementsrechten, en daarbij behorende parkeerplaatsen en bergingen zijn verkocht aan Bot Bouwgroep (doorstarter) voor een bedrag ad € 363.000,00 inclusief btw.

Vóór datum faillissement was er reeds een overeenkomst gesloten ter zake van een perceel cultuurgrond te Stompetoren voor een bedrag ad € 367.000,-- . Andere geïnteresseerde partijen zijn benaderd, en in de gelegenheid gesteld een nadere bieding uit te brengen. De ontvangen biedingen zijn aan de Rechter-Commissaris voorgelegd. De reeds eerder gesloten overeenkomst is gerespecteerd. Levering heeft op 22 april 2014 plaatsgevonden.

Daarnaast was er reeds vóór datum faillissement een koopovereenkomst gesloten ter zake van een nieuw op te leveren woning aan de Tulpenburgh 44 te Obdam, voor een bedrag ad € 209.600,00. Deze overeenkomst is na verkregen toestemming van de Rechter-Commissaris eveneens gerespecteerd, waarna het transport heeft plaatsgevonden.

Voorts is de grondpositie van het perceel Polderweijde, een woningbouwproject verdeeld in diverse fasen, gelegen in de dorpskern van Obdam verkocht. Deze grondpositie was (voor het grootste gedeelte) verhuypothekerd aan de ING Bank, ten gevolge waarvan de ING Bank in eerste instantie de direct belanghebbende was ten aanzien van de verkoopopbrengst.

Aan de verkoop van het perceel Polderweijde heeft een intensief verkoopproces ten grondslag gelegen. Ter zake daarvan verwijst de curator naar het verkoopproces zoals dit omschreven is in het vorige faillissementsverslag (no. 8) van 12 februari 2016.

De verkoop van het perceel Polderweijde heeft ertoe geleid dat de volledige vordering van de ING Bank in de faillissementen van de Mulder Obdam-groep ingelost kon worden.

Na voldoening van deze vordering, heeft de boedel het surplus ad € 723.441,17 op de faillissementsrekening ontvangen.

De overige onroerende zaken zullen zoveel mogelijk onderhands worden verkocht, waarbij geldt dat voor enige grondposities verkoop eerst in een later stadium opportuun zal zijn in verband met diverse bestemmingsplannen.

Hoogte hypotheek: zie vordering bank.

Boedelbijdrage:

- € 2.500,00 ter zake van de cultuurgrond te Stompetoren;
- € 4.000,00 ter zake van de woning te Obdam;
- € 363.000,00 ter zake van de 9 appartementen;
- € 723.441,17 ter zake van Polderweijde.

Verkoopopbrengst:

07-12-2018

 14

Deze verslagperiode is er overleg geweest met een aantal partijen die in het perceel Olympiaweg te Alkmaar geïnteresseerd zijn. Overeenstemming is nog niet bereikt.

Verkoopopbrengst:

16-07-2019

 15

Deze verslagperiode is er overleg geweest met een aantal partijen die in het perceel Olympiaweg te Alkmaar geïnteresseerd zijn. Overeenstemming is nog niet bereikt.

In de afgelopen verslagperiode is met vier partijen gesproken. Daarnaast heeft de curator, gezien de verbeterde marktomstandigheid de kavel grond ten opzichte van de eerste taxatie in 2018, opnieuw laten taxeren.

Alle vier partijen zijn in de gelegenheid gesteld om een bod uit te brengen. Drie partijen hebben uiteindelijk een bod uitgebracht. De kavel is - na toestemming van de rechter-commissaris - aan de hoogste bieder verkocht voor een bedrag van € 319.440,-- incl. 21% btw. Na aftrek van de kosten van de notaris is een bedrag van € 319.228,15 aan de boedel betaald.

2. VOF Cranenbosch

De kavels Cranenbosch (zie 3.9) zijn in de afgelopen verslagperiode geleverd. Het aan de boedel toekomende deel van de opbrengst is door de boedel ontvangen. Het gaat in totaal om een bedrag van € 592.900,-- incl. btw.

In de komende verslagperiode zal met Bot Bouw worden overgelegd met betrekking tot de verdere financiële afwikkeling.

In de afgelopen verslagperiode is met Bot Bouw gesproken omtrent de verdere afwikkeling van de VOF.

Op dit moment bevindt zich nog een kavel grond te Heerhugowaard in de VOF. Volgens de informatie van Bot Bouw is deze kavel grond niet bestemd voor woningbouw, althans het beleid van de gemeente en de provincie laat dat niet toe. In deze verslagperiode heeft de curator getracht om helderheid te krijgen van zowel de gemeente als de provincie. Verwacht wordt dat er in de komende verslagperiode daar meer duidelijkheid over zal komen.

15-10-2020 **17**

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Zie hiervoor en de eerdere verslagen.

30-05-2018

 12

Opstellen en bestudering overeenkomsten, overleggen, onderhandelingen en correspondentie met diverse betrokkenen, waaronder o.a. begrepen gegadigden, taxateur, bank, notarissen, Bot Bouw, etc.

07-04-2020

 16

Overleggen met Bot Bouw, correspondentie met Bot Bouw, bestudering beleid, bestemmingsplannen en overige documentatie met betrekking tot de kavel grond, contact met gemeente en provincie, op locatie bezichtigingen grondpositie in verband met mogelijkheden, overleggen met diverse andere partijen in verband met deze en de andere grondpositie (Tuindersweijde) te Obdam.

15-10-2020 **17**

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

De bedrijfsmiddelen waren verpand aan de ING Bank. Daarbij gold echter dat de curator ter zake van de activa, welke bodemzaken zijn, de rechten ex artikel 57 lid 3 FW namens de Fiscus uitoefent. Zie 3.4.

30-05-2018

 12

In opdracht van de ING Bank en in samenwerking met de boedel heeft Troostwijk Veilingen de betreffende activa getaxeerd.
Dit betroffen de activa op de drie bedrijfslocaties, alsmede op de werken.

In het kader van de doorstart, is een gedeelte van het materieel, namelijk het materieel op de werken, verkocht aan Bot Bouw voor een bedrag ad € 70.000,00. De boedel heeft een boedelbijdrage ad € 4.900,00 ontvangen.

Een vijftal auto's is onderhands verkocht voor een bedrag ad € 44.000,00. De boedel heeft een bijdrage ad € 3.520,00 ontvangen.

De overige activa zijn op verzoek van de ING Bank en de curator door Troostwijk Veilingen geveild, nu onderhandse biedingen op onder meer de auto's, welke ontvangen waren, financieel niet opportuun waren.
De ING Bank heeft na veiling een bedrag ad € 951.524,54 ontvangen.
De boedel heeft een bedrag ad € 93.718,56 ontvangen.

In deze eindafrekening zijn de veilingkosten reeds verdisconteerd en afgerekend.

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De vordering van de Fiscus is op grond van artikel 21 lid 2 Inv. Wet 1990 bevoorrecht boven het stil pandrecht van de ING Bank op de inventaris.
De curator heeft ter zake van de activa, welke bodemzaken zijn, de rechten ex artikel 57 lid 3 FW namens de Fiscus uitgeoefend.

30-05-2018

 12

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Er hebben uitgebreide besprekingen met diverse geïnteresseerde partijen plaatsgevonden, alsmede met de ING Bank en Troostwijk Veilingen over de mogelijkheden van verkoop en veiling van de activa, alsmede de daadwerkelijke verkoop en veiling, alsmede de (financiële) afwikkeling.

30-05-2018

 12

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

A. Onderhanden Werk

30-05-2018

 12

Bij het uitspreken van het faillissement waren er diverse lopende projecten, alsmede diverse toekomstige opdrachten.
Zie doorstart.

B. Voorraad

Daarnaast is er nog voorraad aangetroffen.
Deze voorraad is eveneens via Troostwijk Veilingen verkocht. Zie punt 3.3.

Verkoopopbrengst: p.m.

Boedelbijdrage: p.m.

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Inventarisatie, projecten en onderhanden werk. In dat kader hebben er diverse besprekingen met de projectleiders, opdrachtgevers, onderaannemers en crediteuren plaatsgevonden.

30-05-2018

 12

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Beschrijving

30-05-2018

 12

Goodwill: € 250.000,00 (zie punt 6)

Restituties: € 27.418,94

Dit betreffen de restituties, zoals deze thans door de boedel ontvangen zijn. Er zijn eveneens enkele restituties rechtstreeks overgemaakt op de ING-rekeningen van curandi. Deze zijn met de ING Bank afgerekend.

Schade-uitkeringen: € 24.747,27

Uitkering i.v.m. afwikkeling G-rekening: € 5.759,43

Vergoeding HHNK: € 1.523,00

Vergoeding opstalrecht: € 1.200,00

Kasgeld Heemskerk: € 73,06

Rente: € 145,78

Overige geringe boedelbijdragen: € 10,00

Voorts worden thans de mogelijkheden onderzocht om het aandeel van curandi in de diverse vennootschappen onder firma, zo veel mogelijk af te wikkelen, dan wel te gelde te maken.

Hiertoe hebben afgelopen verslagperiode wederom besprekingen met de diverse firmanten van de diverse vennootschappen onder firma, en overige stakeholders, plaatsgevonden.

Voorts zijn eventuele verdere bouwrechten in kaart gebracht.

3.9 Werkzaamheden andere activa

Er heeft een uitgebreid onderzoek naar de (vermogensposities van de) vennootschappen onder firma plaatsgevonden.

30-05-2018

 12

Daarnaast hebben er uitgebreide besprekingen plaatsgevonden met de overige firmanten, alsmede diens adviseurs, en overige stakeholders. Deze zullen hierna per vennootschap onder firma besproken worden.

V.O.F. Stompetoren-Noord:

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. (MOO) is samen met Bouwcompagnie Project B.V. vennoot van de vennootschap onder firma 'V.O.F. Stompetoren Noord' in een onderlinge verhouding van 43,97% - 56,03%. Deze vennootschap onder firma had tot doel gezamenlijk te komen tot de ontwikkeling en realisatie van huur- en koopwoningen in het plan Stompetoren-Noord.

Ten aanzien van de deelneming in deze vennootschap onder firma, heeft er uitgebreid overleg plaatsgevonden met de overige firmant Bouwcompagnie Project B.V. over de wijze van afwikkeling. Voorts zijn de mogelijkheden onderzocht om het aandeel in deze vennootschap onder firma aan derden te verkopen.

Er hebben diverse onafhankelijke taxaties van het onroerend goed, en daarmee samenhangend de waarde van het aandeel plaatsgevonden.

Na verkregen toestemming van de Rechter-Commissaris, is het aandeel dat Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. in de desbetreffende vennootschap onder firma hield voor een bedrag ad € 300.000,00 overgedragen aan Bouwcompagnie Project B.V.

Bouwcombinatie Mulder-Bot:

Tussen Bot Bouw B.V. en Mulder Obdam Bouw B.V. is op 1 november 2010 een schriftelijke Bouwcombinatieovereenkomst gesloten, waarbij partijen ten behoeve van het realiseren van Het Gebouw Leiden-Noord te Leiden, een samenwerking zijn aangegaan onder de naam Bouwcombinatie Mulder-Bot. Gebleken is dat deze vennootschap onder firma verlieslatend is, alsook na het verdisconteren van deze (toekomstige) verliezen geen positief eigen vermogen vertegenwoordigt, en derhalve voor de boedel geen waarde vertegenwoordigt.

Firmant Bot Bouw B.V. heeft per brief de bouwcombinatieovereenkomst opgezegd. Bot Bouw B.V. heeft aangegeven dat zij gebruik maakt van haar contractuele bevoegdheid om de combinatie alleen voort te zetten. Er heeft overleg plaatsgevonden met Bot Bouw B.V. over de afrekening. Met Bot Bouw B.V. is overeengekomen dat zij per 31 december 2013 de combinatie alleen, met uitsluiting van Mulder Obdam B.V. voor eigen rekening en risico zal voortzetten, waarbij Mulder Obdam in het verwachte negatieve eindsaldo dient bij te dragen voor een bedrag ad € 1,00. Daarmee is een aanzienlijke (toekomstige) verliespost voorkomen.

VOF Cranenbosch

Mulder Obdam Ontwikkelingscombinaties B.V. is samen met Bot Bouw Initiatief B.V. in 2005 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met betrekking tot het project "Cranenbosch". Daartoe hebben zij de VOF Cranenbosch Ontwikkeling opgericht. De bedoeling was om voorheen agrarische gronden te Heerhugowaard tot herontwikkeling te brengen. In het kader van de aankoop van de gronden en ter oplossing van schulden die de verkoper had aan Eneco en Nuon, is op de percelen grond een hypotheek gevestigd ten behoeve van laatstgenoemden die bij het realiseren van de beoogde plannen op een nabetaling aanspraak zouden kunnen maken. Inmiddels is duidelijk dat slechts een beperkte ontwikkeling mogelijk zal zijn en de grens voor de nabetaling niet zal worden gehaald.

De curator is met Eneco en Nuon in overleg getreden om tot een doorhaling van de door hen gevestigde hypotheek te komen. Nuon heeft zich tot medewerking aan doorhaling van de hypotheek bereid verklaard. Met Eneco is een overeenkomst gesloten, waarbij curanda de vordering op de verkoper die zij van Eneco in het kader van de koop/verkooptransactie had overgenomen, heeft teruggegeven, in ruil waarvoor ook Eneco heeft meegewerkt aan doorhaling van de ten gunste van haar gevestigde hypotheek.

Samen met haar medevenoot, Bot Bouw Initiatief B.V., is de curator thans doende om de percelen grond binnen de (beperkte) planologische mogelijkheden te ontwikkelen om daarna tot verkoop te kunnen komen van – naar het zich laat aanzien – acht bouw kavels, de bestaande dienstwoning en het achterliggende los land. Bij dit traject is Bot Bouw Initiatief B.V. initiatiefnemer en penvoerder. Bot Bouw Initiatief is afgelopen verslagperiode wederom in nauwe samenwerking met de curator nader in overleg getreden met de gemeente Heerhugowaard en de provincie Noord-Holland over de

mogelijkheden die er zijn in het kader van de ontwikkeling van het perceel.
In dat kader is er een zogenaamde Ruimte voor Ruimte-aanvraag ingediend.

Het bestemmingsplan is vastgesteld en goedgekeurd. Inhoudelijk komt het er op neer dat het plan voorziet in de realisatie van zes woningen in het lint van de Rustenburgerweg, naast dat de huidige bedrijfswoning een burgerwoning wordt. Alle opstallen worden volledig gesloopt, en de overige gronden zullen daarna als grasland worden ingezaaid.

De overeenkomsten tussen de gemeente Heerhugowaard en VOF Cranenbosch zijn ondertekend. Voorts is er een aanvang gemaakt met de sloop van de opstallen en de egalisering daarvan.
Daarnaast heeft er een verkopersmanifestatie plaatsgevonden. Naar verwachting zal deze verslagperiode het verkoopproces omtrent deze kavels afgewikkeld kunnen worden.

VOF InProgress:

Dit betrof een vennootschap onder firma welke in het leven was geroepen in verband met een aanbesteding, welke geen doorgang heeft gevonden. De overige firmanten waren K.B.K. Beheer B.V. en Logchies Renovatie en Onderhoud B.V. Afwikkeling heeft thans plaatsgevonden.

Overige vennootschap onder firma:
Bouwcombinatie Ursem-Mulder VOF

De gefailleerde vennootschap Mulder Obdam Bouw B.V. was bestuurder en enig aandeelhouder van de besloten vennootschap Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V.
Ursem Bouw B.V. was bestuurder en enig aandeelhouder van de besloten vennootschap Ursem Bouwcombinaties B.V.
Ursem Bouw B.V. is met ingang van 31 januari 2012 in staat van faillissement verklaard, met aanstelling van Mr. A.J.J. Sweens als curator.

Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V. is met Ursem Bouwcombinaties B.V. blijkens een V.O.F.-akte op 24 juni 1999 een vennootschap onder firma aangegaan, Bouwcombinatie Ursem-Mulder VOF. In de Bouwcombinatie Ursem-Mulder V.O.F. werden reeds enkele jaren voor beide faillissementen geen activiteiten meer ontplooid.

Nader onderzoek om de administratie van de vennootschap onder firma te complementeren, heeft door de curatoren in samenwerking met de voormalige bestuurders van de vennootschappen plaatsgevonden.
Gebleken is dat er nog een banksaldo werd aangehouden. Omtrent de afwikkeling van de vennootschap onder firma hebben de curatoren na verkregen toestemming van de Rechter-Commissaris nadere afspraken gemaakt. In dat kader heeft de boedel een bedrag ad € 65.653,25 ontvangen. De vennootschap onder firma is thans, ook bij de Kamer van Koophandel, afgewikkeld.

Deze verslagperiode is er nader overleg geweest met de Fiscus over de fiscale afwikkeling met betrekking tot de vrijval van deze reservering. Deze afwikkeling wordt thans gefinaliseerd.

VOF Cranenbosch:

Het bouwrijp maken van de kavels heeft enige vertraging opgelopen, als

07-12-2018

 14

gevolg van een verplicht onderzoek naar het leefgebied van de rugstreeppad. Dit onderzoek is afgerond, en recent is het bouwrijp maken van de gronden weer gestart. Het verkoopproces van de kavels bevindt zich in een voortschrijdend stadium.

Overige vennootschap onder firma:
Bouwcombinatie Ursem-Mulder VOF

Met de Fiscus is overeenstemming bereikt over de fiscale afwikkeling. Deze afwikkeling is ook geëffectueerd.

VOF Cranenbosch

16-07-2019

 15

Het verkoopproces van de kavels is opgestart. Drie kavels zijn reeds verkocht en geleverd. Twee andere staan onder optie. Deze verslagperiode heeft de curator enige malen overleg gevoerd met de directie Van Bot Bouw Initiatief B.V. in het kader van de voortgang en financiële afwikkeling.

VOF Cranenbosch: zie 3.1

07-04-2020

 16

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Omvang debiteuren (administratief): Circa € 1.677.625,45 (administratief)
Opbrengst: p.m.
Boedelbijdrage: 7 %

30-05-2018

 12

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De ING Bank had een eerste pandrecht op de debiteurenportefeuille. Nationale Borg heeft een tweede pandrecht op de debiteurenposities, welke zij verkregen zou hebben als gevolg van afgegeven garanties.

30-05-2018

 12

In het kader van de doorstart zijn de debiteurenposities, die betrekking hadden op de overgenomen werken, aan Bot Bouw gecedeerd. Dit betrof afgerond € 663.478,55 nominaal. Er resteerde een administratieve debiteurenportefeuille ad € 1.014.146,90.

Op verzoek van de ING Bank werden de overige debiteuren door de curator geïnd.

Waar nodig heeft er na de eerste aanschrijving uitgebreid overleg plaatsgevonden met de respectievelijke debiteur.

Zo heeft een aantal debiteuren zich op schade beroepen. Per individuele debiteur is ter zake nadere actie ondernomen.

Nu de vordering van de ING Bank volledig voldaan is, is een pandrecht van Nationale Borg op de debiteuren thans eerste in rang.

Op dit moment resteren er nog één debiteurenpositie, waarvan bekeken wordt of het tot de mogelijkheden behoort om in der minne tot een regeling te komen. Mocht dit niet het geval zijn, dan zullen nadere (rechts)maatregelen genomen worden.

De curator en Nationale Borg trekken in dezen gezamenlijk op. Op verzoek van Nationale Borg heeft de curator vorige verslagperiode de incasso nader ter hand genomen.

Van deze debiteur heeft de curator deze verslagperiode een bedrag ontvangen.

De curator beschouwt de debiteurenincasso aan zijn zijde als afgewikkeld.

07-12-2018

 14

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 3.010.235,04

30-05-2018

 12

Toelichting vordering van bank(en)

Vordering van ING Bank: € 3.010.235,04 per datum faillissement.

Deze vordering ziet niet alleen op de thans failliete vennootschappen, doch strekt zich als gevolg van een compte joint en medeaansprakelijkheidsovereenkomst eveneens uit over de vordering van de ING Bank op de niet-gefaillieerde groepsvennootschappen Mulder Participatiemaatschappij B.V., Mulder Obdam Ontwikkelingscombinaties B.V., Mulder Obdam Participaties B.V. Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V., Jan Mulder Concern Financieringsmaatschappij B.V., Jan Mulder Vastgoed B.V. en Jan Mulder Beleggingen B.V.

Omdat curandi uitgewonnen werden voor schulden van deze niet-gefaillieerde groepsvennootschappen, is er een regresvordering van de boedel op deze vennootschappen ontstaan.

De vordering van de ING Bank is inmiddels volledig ingelost.

5.2 Leasecontracten

Niet van gebleken.

30-05-2018

 12

5.3 Beschrijving zekerheden

1. ING Bank

30-05-2018

 12

De ING Bank had middels een onderhandse geregistreerde pandakte ten behoeve van de door haar verstrekte kredieten een eerste pandrecht verkregen op:

- alle huidige en toekomstige voorraden;
- alle huidige en toekomstige inventaris;
- alle ten tijde van de registratie van de pandakte bestaande rechten/vorderingen van de pandgever op derden.

Voorts had de ING Bank een eerste hypothecaire inschrijving op de navolgende percelen:

- perceel Laan van Meerweijde, Obdam, in hoofdsom € 4.200.000,00;
- perceel Noordervaart, Stompetoren, in hoofdsom € 455.000,00;
- perceel nabij de Duinweid, Obdam, in hoofdsom € 575.000,00;
- Olympiaweg 29, Alkmaar, in hoofdsom € 1.500.000,00.

Nu ten gevolge van de verkoop van het perceel Polderweijde de gehele vordering van de ING Bank ingelost is, is de notaris verzocht de (paraplu)hypotheek door te halen.

2. Nationale Borg

Nationale Borg heeft een tweede pandrecht op de activa van curandi en vorderingen van curandi op derden op grond van een tweetal afgegeven garanties.

5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor.

30-05-2018

 12

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Afgewikkeld.

30-05-2018

 12

5.6 Retentierechten

Afgewikkeld.

30-05-2018

 12

5.7 Reclamerechten

Afgewikkeld.

30-05-2018

 12

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Zie hiervoor en reeds eerdere verslagen.

30-05-2018

 12

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Vanaf het faillissement tot aan de datum van de doorstart zijn de ondernemingen in beperkte mate voortgezet, hetgeen inhoudt dat slechts een aantal kleine bouwprojecten, die zich in afrondende fase bevonden, zijn afgemaakt.

30-05-2018

 12

Doordat vrijwel alle projecten/werken van de vennootschappen al weken voor het faillissement waren stilgelegd, bestond er überhaupt geen mogelijkheid tot het volledig continueren van de werkzaamheden van de ondernemingen.

Deze beperkte voortzetting van de onderneming heeft hoofdzakelijk ten doel gehad om geen onnodige schade te laten ontstaan en de kans op een doorstart te vergroten.

6.2 Financiële verslaglegging

Nvt

30-05-2018

 12

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

De werkzaamheden ter zake van het voortzetten van de ondernemingen en de doorstart kenden een grote overlap en waren veelomvattend.

30-05-2018

 12

Deze bestonden onder meer uit:

- diverse besprekingen en onderhandelingen met gegadigden;
- dagelijks overleg met bestuurder, projectleiders, etc.;
- divers overleg personeel en OR;
- besprekingen en veelvuldig contact met de pandhouders;
- overleg Woningborg en Nationale Borg;
- onderzoek vermogensbestanddelen, projecten, grondposities, etc.;
- inventariseren bijbehorende administratie en financiële gegevens;
- aansturen en coördineren werkzaamheden personeel Mulder Obdam;
- opstellen verkoop memorandum.

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

De directie heeft al langere tijd pogingen ondernomen om de onderneming te verkopen.

30-05-2018

 12

De maanden voor het faillissement is er door de directie gesproken met verschillende mogelijke kandidaat-kopers, wat heeft geleid tot concrete onderhandelingen met en een boekenonderzoek door Bot Bouwgroep B.V. Nadat bleek dat deze een overname buiten faillissement om niet mogelijk vond, is het eigen faillissement aangevraagd.

Door Bot Bouwgroep B.V. is vervolgens direct een bod bij de curator uitgebracht.

Dit bod is door de curator als zijnde niet adequaat beoordeeld.

Na inventarisatie van de activa is een verkoop memorandum opgesteld en aan alle grote bouwondernemingen, voor wie een overname opportuun zou kunnen zijn, toegestuurd.

Naar aanleiding van dit verkoop memorandum hebben twaalf geïnteresseerde partijen zich bij de curator gemeld, waarvan acht partijen uiteindelijk hebben aangegeven een boekenonderzoek te willen uitvoeren.

Na het tekenen van een geheimhoudingsovereenkomst, hebben deze betreffende partijen inzage gekregen in de boeken van curandi en hebben tevens gesprekken gevoerd met diverse personeelsleden en het management.

Na diverse besprekingen en onderhandelingen hebben zes van de acht geïnteresseerde partijen uiteindelijk een bod uitgebracht.

Bot Bouwgroep B.V. heeft hierbij haar eerdere bod aanzienlijk verbeterd.

Na inventarisatie van de biedingen en overleg met de Rechter-Commissaris en de ING Bank, voor wat betreft de aan de ING Bank verpande zaken, bleek de bieding van Bot Bouw Groep het meest opportuun.

Zulks niet alleen qua het financieel belang, maar ook qua behoud van werkgelegenheid.

Na verdere onderhandeling met Bot Bouwgroep is uiteindelijk per 21 mei 2013 een doorstart gerealiseerd.

6.5 Verantwoording

Zie hiervoor en reeds eerdere verslagen.

30-05-2018

 12

6.6 Opbrengst

Toelichting

Zie hiervoor en reeds eerdere verslagen.

30-05-2018

 12

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Zie hiervoor en reeds eerdere verslagen.

30-05-2018

 12

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Zie hiervoor en reeds eerdere verslagen.

30-05-2018

 12

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De administratie voldoet aan de eiser die de wet hieraan stelt, zodat aan de boekhoudplicht voldaan is.

30-05-2018

 12

7.2 Depot jaarrekeningen

De deponeringsdata van de afgelopen jaarrekeningen (respectievelijk deponering instemmingsverklaringen ex artikel 2:403 BW) van de genoemde vennootschappen zijn als volgt:

30-05-2018

 12

Mulder Obdam Bouw B.V.:

2011 - 14-07-2012
2010 - 17-06-2010
2009 - 07-07-2010

Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.:

2011 - 14-07-2012
2010 - 17-06-2010
2009 - 07-07-2010

Mulder Obdam Holding B.V.:

2011 - 14-07-2012
2010 - 26-05-2011
2009 - 15-06-2010

Mulder Obdam Grondfinancieringen B.V.:

2011 - 14-07-2012
2010 - 17-06-2010
2009 - 07-07-2010

Op grond van artikel 2:394 lid 3 BW moet een rechtspersoon uiterlijk 13 maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening gedeponereerd hebben. Aan dit vereiste is voldaan.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Afgewikkeld.

30-05-2018

 12

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Gezien de verjaringstermijn zal hiernaar geen verder onderzoek worden gedaan.

30-05-2018

 12

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Nee

30-05-2018

 12

7.6 Paulianeus handelen

Nee

30-05-2018

 12

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Zie hiervoor en reeds eerdere verslagen.

30-05-2018

 12

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Zie hiervoor en reeds eerdere verslagen.

30-05-2018

 12

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Reeds betaalde boedelvorderingen:

30-05-2018

 12

a. Salaris curator	: €	454.032,30
b. Verschotten	: €	19.783,73
c. Kosten tot behoud waarde grondpos.	: €	2.751,07
d. Kosten arbitrage instituut en proceskosten	: €	53.790,53
e. Kosten zaal personeelsbijeenkomst	: €	1.477,76
f. Kosten verkoop grondposities	: €	3.025,00
g. Gerechtsdeurwaarder	: €	1.205,55
h. Griffierecht	: €	1.474,00
i. Bruto vergoeding medewerker	: €	16.588,00
j. Kosten patent	: €	221,00
k. Kosten i.v.m. Bouwcom. Ursem-Mulder	: €	1.512,50
l. Kosten i.v.m. waardering bouwclaim	: €	5.888,59
m. Overig	: p.m.	

Nog te betalen boedelvorderingen

a. Salaris en verschotten curator	: p.m.
b. UWV	: € 1.472.283,58 + p.m.
c. Verhuurder Obdam	: p.m.
Verhuurder Heemskerk	: € 6.842,05
d. Verhuurder unit Castricum	: p.m.
e. Gemeente Alkmaar	: € 336,74
f. Overig	: p.m.

Toelichting

Reeds betaalde boedelvorderingen:

07-12-2018

 14

a. Salaris curator	: €	454.032,30
b. Verschotten	: €	19.783,73
c. Kosten tot behoud waarde grondpos.	: €	2.751,07
d. Kosten arbitrage instituut en proceskosten	: €	53.790,53
e. Kosten zaal personeelsbijeenkomst	: €	1.477,76
f. Kosten verkoop grondposities	: €	3.025,00
g. Gerechtsdeurwaarder	: €	1.205,55

h. Griffierecht : € 1.474,00
i. Bruto vergoeding medewerker : € 16.588,00
j. Kosten patent : € 221,00
k. Kosten i.v.m. Bouwcom. Ursem-Mulder : € 1.512,50
l. Kosten i.v.m. waardering bouwclaim : € 5.888,59
m. UWV : € 1.472.238,58
n. Gemeente Alkmaar : € 336,74
o. Verhuurder Heemskerk : € 6.842,05
p. Verhuurder unit Castricum : € 4.782,63
q. Werknemers ivm afrekening vakantiedagen : € 18.324,51
r. Overig : p.m.

Nog te betalen boedelvorderingen

a. Salaris en verschotten curator : p.m.
b. Overig : p.m.

16-07-2019

 15

Toelichting

Reeds betaalde boedelvorderingen:

a. Salaris curator: € 497.661,63
b. Verschotten: € 19.829,58
c. Kosten tot behoud waarde grondpos.: € 5.236,93
d. Kosten arbitrage instituut en proceskosten: € 53.790,53
e. Kosten zaal personeelsbijeenkomst: € 1.477,76
f. Kosten verkoop grondposities: € 3.932,50
g. Gerechtsdeurwaarder: € 1.205,55
h. Griffierecht: € 1.474,00
i. Bruto vergoeding medewerker: € 16.588,00
j. Kosten patent: € 221,00
k. Kosten i.v.m. Bouwcom. Ursem-Mulder : € 1.512,50
l. Kosten i.v.m. waardering bouwclaim: € 5.888,59
m. UWV: € 1.472.238,58
n. Gemeente Alkmaar : € 336,74
o. Verhuurder Heemskerk: € 6.842,05
p. Verhuurder unit Castricum: € 4.782,63
q. Werknemers ivm afrekening vakantiedagen: € 138.256,10
r. Fiscale VPB Verplichting VOF Mulder Ursem: € 11.633,00

Nog te betalen boedelvorderingen

a. Salaris en verschotten curator: p.m.
b. Overig: p.m.

15-10-2020

 17

Toelichting

Reeds betaalde boedelvorderingen:

a. Salaris curator: € 497.661,63 + € 59.684,10 = € 557.345,73
b. Verschotten: € 19.829,58
c. Kosten tot behoud waarde grondpos.: € 5.236,93
d. Kosten arbitrage instituut en proceskosten: € 53.790,53
e. Kosten zaal personeelsbijeenkomst: € 1.477,76
f. Kosten verkoop grondposities: € 3.932,50
g. Gerechtsdeurwaarder: € 1.205,55
h. Griffierecht: € 1.474,00
i. Bruto vergoeding medewerker: € 16.588,00

- j. Kosten patent: € 221,00
- k. Kosten i.v.m. Bouwcom. Ursem-Mulder : € 1.512,50
- l. Kosten i.v.m. waardering bouwclaim: € 5.888,59
- m. UWV: € 1.472.238,58
- n. Gemeente Alkmaar : € 336,74
- o. Verhuurder Heemskerk: € 6.842,05
- p. Verhuurder unit Castricum: € 4.782,63
- q. Werknemers ivm afrekening vakantiedagen: € 138.256,10
- r. Fiscale VPB Verplichting VOF Mulder Ursem: € 11.633,00

Nog te betalen boedelvorderingen

- a. Salaris en verschotten curator: p.m.
- b. Overig: p.m

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

€ 542.839,15 + p.m.

30-05-2018

 12

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

€ 517.382,98 + p.m.

30-05-2018

 12

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

€ 93.828,12 + p.m.

30-05-2018

 12

Toelichting

p.m.

07-12-2018

 14

Toelichting

p.m.

16-07-2019

 15

€ 66.052,66

07-04-2020

 16

Toelichting

In totaal is er voor bedrag van € 66.052,66 aan overige preferente vorderingen ingediend. Van een aantal schuldeisers die een preferente menen te hebben, is de hoogte van de vorderingen nog niet bekend.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

423	30-05-2018  12
424	07-12-2018  14
419	16-07-2019  15

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Toelichting € 10.235,187,28 + p.m.	30-05-2018  12
Toelichting € 10.144.952,54 + p.m.	07-12-2018  14
Toelichting € 9.638.137,34 + p.m.	16-07-2019  15

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op dit moment nog niet in te schatten.	30-05-2018  12
Vanwege de fiscale eenheid en de hoofdelijke aansprakelijkheid in verband met artikel 2:403 BW, worden de crediteuren geconsolideerd opgenomen en zullen de faillissementen geconsolideerd moeten worden afgewikkeld.	
De curator heeft de Rechter-Commissaris gezien de stand van de boedel thans verzocht toe te staan de boedelschulden reeds te voldoen.	
Voor zover mogelijk zijn de boedelschulden betaald. Ter toelichting geldt het volgende. Een groot aantal werknemers heeft eveneens vorderingen in het faillissement ingediend. Dit betreft vorderingen ter zake van achterstallig loon, overwerk en vakantiedagen. Deze laatste categorie kwalificeert als boedelvordering. Thans wordt dit gedeelte van de ingediende vorderingen uit de totale vorderingen gedestilleerd. In dit kader hebben er diverse aanschrijvingen aan werknemers plaatsgevonden. Dit wordt thans afgewikkeld.	07-12-2018  14
De bekende boedelschulden zijn thans voldaan.	16-07-2019  15
Of er een uitkering aan de concurrente crediteuren is, is afhankelijk van de hoogte van de preferente vorderingen van met name de Fiscus en de opbrengst van thans nog resterende kavels grond te Obdam.	07-04-2020  16

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Afgewikkeld, zie eerdere verslaglegging.

30-05-2018

 12

9.2 Aard procedures

Afgewikkeld, zie eerdere verslaglegging.

30-05-2018

 12

9.3 Stand procedures

Afgewikkeld, zie eerdere verslaglegging.

30-05-2018

 12

9.4 Werkzaamheden procedures

Afgewikkeld, zie eerdere verslaglegging.

30-05-2018

 12

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

30-05-2018

 12

- verkoop resterende grondposities;
- incasso debiteuren;
- afwikkeling VOF-Cranenbosch, waar curandi een aandeel in houden.

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

07-12-2018

 14

- verkoop resterende grondposities;
- afwikkeling VOF-Cranenbosch, waar curandi een aandeel in houden;
- ontbinding Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V.
- afwikkeling boedelschulden.

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

16-07-2019

 15

- verkoop resterende grondposities;
- afwikkeling VOF-Cranenbosch, waar curandi een aandeel in houden;
- ontbinding Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V.

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

07-04-2020

 16

- verkoop resterende grondposities te Obdam;

- afwikkeling VOF-Cranenbosch, waar curandi een aandeel in houden;
- ontbinding Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V.

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

- Verkoop resterende grondposities (Tuindersweijde) te Obdam;
- Afwikkeling VOF-Cranenbosch incl. verkoop grondpositie, waar curandi een aandeel in houden;
- Ontbinding Mulder Obdam Bouwcombinaties B.V.

15-10-2020

 **17**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Zie hiervoor.

30-05-2018

 12

De termijn waarbinnen het faillissement kan worden afgewikkeld is met name afhankelijk van de termijn waarbinnen de verkoop van de resterende grondposities te Obdam kunnen plaatsvinden.

07-04-2020

 16

10.3 Indiening volgend verslag

16-1-2021

15-10-2020

 **17**

10.4 Werkzaamheden overig

Zie hiervoor.

07-04-2020

 16

Bijlagen

Bijlagen