



OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW

Nummer : 10

Datum : 5 mei 2017

Gegevens ondernemingen : **1. MULDER OBDAM BOUW B.V.;**
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;

Faillissementsnummers : **1. F.14/13/167**
2. F.14/13/168
3. F.14/13/181
4. F.14/13/182

Datum uitspraak : **1-2. 1 mei 2013**
3-4. 7 mei 2013

Curator : Mr. A.M.H.J.L. Claus

Rechter-Commissaris : Mr. M. Wouters

Activiteiten onderneming : **1. Bouwbedrijf**
2. Ontwikkelingsmaatschappij voor bouwprojecten
3. Beheermaatschappij
4. Handel in eigen onroerend goed

Personeel gemiddeld aantal : 165

Verslagperiode : 26 augustus 2016 tot en met 5 mei 2017

Saldo einde verslagperiode : € 1.477.857,80

Bestede uren verslagperiode: 128 uren en 42 minuten

Bestede uren totaal : 1865 uren en 12 minuten



1. **ALGEMEEN**

Dit verslag is een vervolg op één of meer eerdere openbare verslagen. Onderwerpen die in een eerder stadium als "*niet van toepassing*" werden aangemerkt, dan wel reeds zijn afgewikkeld, worden in dit verslag niet meer vermeld. Dit verslag dient uitsluitend voor het verstrekken van informatie aan belanghebbenden. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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.

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.

3. ACTIVA

Onroerende zaken:

3.1 Beschrijving:

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

3.2 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 (zie punt 6).

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.

3.3 Hoogte hypotheek : Zie punt 5.

- 3.4 Boedelbijdrage : - € 2.500,00 ter zake van de cultuurgrond te Stompnetoren;
- € 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.

Werkzaamheden:

Zie hiervoor en zie punt 6 van dit verslag ter zake van de doorstart.

3.5-3.7 Bedrijfsmiddelen:

3.5 Beschrijving

3.6 Verkoopopbrengst

3.7 Boedelbijdrage

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 punt 3.8.

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.

Werkzaamheden:

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.

3.8 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.

Voorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving :

A. Onderhanden Werk

Bij het uitspreken van het faillissement waren er diverse lopende projecten, alsmede diverse toekomstige opdrachten.
 Zie punt 6 van dit verslag.

B. Voorraad

Daarnaast is er nog voorraad aangetroffen.
 Deze voorraad is eveneens via Troostwijk Veilingen verkocht. Zie punt 3.7.

3.10 Verkoopopbrengst : p.m.

3.11 Boedelbijdrage : p.m.

Werkzaamheden:

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

Andere activa

3.12 Beschrijving

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, zoals genoemd in punt 1.3, zo veel mogelijk af te wikkelen, dan wel te gelde te maken.

Hiertoe hebben afgelopen verslagperiode wederom uitgebreide besprekingen met de diverse firmanten van de diverse vennootschappen onder firma, en overige stakeholders, plaatsgevonden.
Zie punt 3.13.

Voorts zijn eventuele verdere bouwrechten in kaart gebracht. Zie onder meer punt 9 van dit verslag.

3.13 Verkoopopbrengst

Werkzaamheden:

Zie punt 3.5-3.7 en punt 6.

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

In de aankomende of de daaropvolgende verslagperiode zal waarschijnlijk over de afwikkeling van deze aanvraag en daaropvolgend over de ontwikkeling en verkoop meer duidelijk zijn.

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.

4. DEBITEUREN

- | | | |
|-----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 4.1 | Omvang debiteuren (administratief) : | Circa € 1.677.625,45 (administratief) |
| 4.2 | Opbrengst : | p.m. |
| 4.3 | Boedelbijdrage : | 7 % |

Werkzaamheden:

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.

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 twee debiteurenposities, 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.

5. BANK/ZEKERHEDEN

- 5.1 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 mede-aansprakelijkheidsovereenkomst 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.
Zie punt 9.1 van dit verslag.

De vordering van de ING Bank is inmiddels volledig ingelost.

5.2 Leasecontracten

Niet van gebleken.

5.3 Beschrijving zekerheden

1. ING Bank

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)hypotheke 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.

6. DOORSTART/VOORTZETTEN

Voortzetten:

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.

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

Niet van toepassing.

Werkzaamheden:

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

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.

Doorstart:

6.3 Beschrijving

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

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.

6.4 Verantwoording

Zie de punten 3.5 en 3.12.

6.5 Opbrengst

Zie punten 3.5, 3.12.

Werkzaamheden:

Zie punt 3 en 6.2.

8. CREDITEUREN



8.1 Reeds betaalde boedelvorderingen:

a.	Salaris curator	:	€ 400.844,89
b.	Verschotten	:	€ 19.783,73
c.	Kosten tot behoud waarde grondpos.	:	€ 2.751,07
d.	Kosten arbitrage instituut	:	€ 22.680,26
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	:	€ 1.462.283,58 + 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.

8.2	Preferente vordering fiscus	:	€ 542.839,15 + p.m.
8.3	Preferente vordering UWV	:	€ 517.382,98 + p.m.
8.4	Andere preferente crediteuren	:	€ 93.828,12 + p.m.
8.5	Aantal concurrente crediteuren	:	425
8.6	Bedrag concurrente crediteuren	:	€ 11.031.887,30 + p.m.
8.7	Verwachte wijze van afwikkeling	:	

Op dit moment nog niet in te schatten.

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.

9. **PROCEDURES**

9.1 Naam wederpartij(en)

1. Jan Mulder Vastgoed B.V.;
2. Gemeente Alkmaar.

9.2 Aard procedure

Jan Mulder Vastgoed B.V.

Curandi zijn als gevolg van de compte jointe- en mede-aansprakelijkheids-overeenkomst mede aansprakelijk voor onder meer de vorderingen van de ING Bank op Jan Mulder Vastgoed B.V.

In dat kader zijn curandi door de ING Bank uitgewonnen voor een schuld van Jan Mulder Vastgoed B.V. Zie punt 5.1 van dit verslag.

Ten gevolge daarvan hebben curandi een regresvordering op onder meer Jan Mulder Vastgoed B.V.

Ter sauvering van zijn rechten heeft de curator na verkregen toestemming van de Rechter-Commissaris voor een bedrag ad € 1.000.000,00 conservatoir beslag gelegd op de onroerende zaken welke aan Jan Mulder Vastgoed B.V. toebehoren. Op grond van het arrest ASR/Achmea (HR 6 april 2012) heeft de boedel tot op heden een regresvordering ter hoogte van het bedrag waarvoor zij uitgewonnen is en niet voor toekomstige regresvorderingen.

Aangezien na de betreffende beslaglegging de boedel verder door de ING Bank is uitgewonnen, heeft de curator na verkregen toestemming een aanvullende conservatoir beslag ad € 1.300.000,00 gelegd, zodat er thans een totaal conservatoir beslag ad € 2.300.000,00 is gelegd op de onroerende zaken welke aan Jan Mulder Vastgoed B.V. toebehoren.

De curator heeft Jan Mulder Vastgoed B.V. in rechte betrokken.

Gemeente Alkmaar

Eén van de projecten waar Mulder Obdam bij betrokken was, betrof een project ter zake van de ontwikkeling van een gedeelte van de gemeente Schermer (nu gemeente Alkmaar), te weten Stompvoren-West.

In dit project werkte Mulder Obdam samen met USP Vastgoed, en de gemeente Schermer. Deze drie partijen zouden het gebied gezamenlijk ontwikkelen en hadden hun afspraken in 2005 vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst.

Na het faillissement van Mulder Obdam heeft de gemeente Schermer (lees: thans Alkmaar) deze overeenkomst partieel ontbonden, althans voor zover het de relatie met Mulder Obdam betreft. De gemeente stelt kort gezegd dat daarmee de samenwerking voor zover het Mulder Obdam betreft volledig afgewikkeld is.

De gemeente heeft een andere partij uitgenodigd om de plaats van Mulder Obdam in te nemen.

De curator heeft gesteld dat Mulder Obdam in deze samenwerking een actief heeft, dat nog wel afgerekend diende te worden. Dat betekende dat naar mening van de curator er na de ontbinding van de ontwikkelingsovereenkomst, ongedaanmakingsverbintenissen gesloten dienden te worden, in die zin dat de gronden teruggeleverd dienden te worden, dan wel dat er een waardevergoeding zou dienen plaats te vinden.

De curator heeft getracht met de gemeente Alkmaar, in overleg te treden, doch dat bleek niet mogelijk. De curator heeft derhalve, na verkregen toestemming van de Rechter-Commissaris, een procedure bij het arbitrage instituut te Rotterdam (NAI) gestart tegen de gemeente Alkmaar.

9.3 Stand procedure

Jan Mulder Vastgoed B.V.

De comparitie van partijen stond in eerste instantie gepland voor 24 juli 2014. De Rechtbank heeft de procedure vervolgens doorverwezen naar de rol van 20 augustus 2014 voor het nemen van een conclusie van repliek aan de zijde van de curator, hetgeen is geschied. De zaak is vervolgens naar de rol van 22 oktober 2014 doorverwezen voor het nemen van een conclusie van dupliek.

De Rechtbank heeft vervolgens bepaald dat er op 10 juni 2015 een pleidooi zou plaatsvinden.

Partijen zijn in overleg getreden om te bekijken of een minnelijke regeling tot de mogelijkheden behoort. Nadat de contouren daaromtrent vorm begonnen aan te nemen, is na overleg met de Rechter-Commissaris, de Rechtbank verzocht de procedure naar de parkeerrol te verwijzen.

Na verkregen toestemming van de Rechter-Commissaris is de navolgende regeling bereikt, welke op 24 december 2015 notarieel is vastgelegd.

Jan Mulder Vastgoed B.V. betaalt aan de boedel een bedrag ad € 1.300.000,00. Jan Mulder Vastgoed B.V. zal dit bedrag uiterlijk 24 december 2017 voldoen. Ter meerdere zekerheid hebben partijen een hypotheekrecht gevestigd op een aantal onroerende zaken welke aan Jan Mulder Vastgoed B.V. in eigendom toebehoren. Jan Mulder Vastgoed B.V. tracht thans deze onroerende zaken te vercommercialiseren. Afgelopen verslagperiode hebben er diverse gesprekken met de adviseurs van de heer Mulder plaatsgevonden om de voortgang van dit verkoopproces, alsmede de actuele ontwikkelingen ter zake te bespreken.

Gemeente Alkmaar

Op 25 oktober 2016 heeft de zitting in deze arbitrage plaatsgevonden. Bij arbitraal vonnis van 12 december 2016 zijn de vorderingen van de curator afgewezen.

10. OVERIG

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.

10.2 Plan van aanpak

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

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

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal op 5 november 2017 worden ingediend.

Alkmaar, 5 mei 2017

Mr. A.M.H.J.L. Claus, curator

