

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

Betreft

Verslagnummer	16
Datum verslag	11-01-2021
Insolventienummer	F.01/13/1052
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000032768:F002
Datum uitspraak	08-11-2013

R-C	mr. S.J.O. de Vries
Curator	mr P.R. Dekker

Algemene gegevens

Naam onderneming

Bureau voor Kavelruil Haaren B.V. in liquidatie	23-04-2018
	 10

Gegevens onderneming

Bureau voor Kavelruil Haaren B.V. in liquidatie	23-04-2018
	 10

Activiteiten onderneming

Bemiddeling, handel, huur en verhuur in o/g	23-04-2018
	 10

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2012	€ 0,00	€ -157.147,00	€ 3.016.933,00
2011	€ 0,00	€ -38.161,00	€ 3.075.813,00

Toelichting financiële gegevens

Het gaat om de enkelvoudige niet gespecificeerde cijfers.	23-04-2018
	 10

Gemiddeld aantal personeelsleden

1

23-04-2018

 10

Toelichting

De bestuurder zelf, ontslagen 13 november 2013.

Boedelsaldo

€ 521.418,22

23-04-2018

 10

€ 535.079,01

19-10-2018

 11

€ 582.762,10

15-04-2019

 12

€ 583.096,27

31-07-2019

 13

€ 572.538,09

22-01-2020

 14

€ 516.604,01

27-07-2020

 15

€ 516.850,74

11-01-2021

 **16**

Verslagperiode

van

14-11-2017

23-04-2018

 10

t/m

20-4-2018

van

21-4-2018

19-10-2018

 11

t/m

16-10-2018

van

17-10-2018

15-04-2019

 12

t/m

14-4-2019

van

15-4-2019

31-07-2019

 13

t/m

30-7-2019

van

31-7-2019

22-01-2020

 14

t/m

20-1-2020

van

21-1-2020

27-07-2020

 15

t/m

23-7-2020

van

24-7-2020

11-01-2021

 **16**

t/m

31-12-2021

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
10	15 uur 4 min
11	43 uur 25 min
12	53 uur 0 min
13	0 uur 18 min
14	39 uur 12 min
15	9 uur 59 min
16	87 uur 20 min
totaal	248 uur 18 min

Toelichting bestede uren

Totale uren zijn 739:52	23-04-2018  10
Totale uren zijn 780:27	19-10-2018  11
Totale uren zijn 788:45	15-04-2019  12
Totale uren zijn 789:03.	31-07-2019  13
Totale uren zijn 826:03	22-01-2020  14
Totale uren zijn 836:08	27-07-2020  15
Totale uren zijn: 923:28	11-01-2021  16

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

1

23-04-2018

 10

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

1

23-04-2018

 10

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
13-11-2013	1	Bestuurder zélf.
totaal	1	

2.4 Werkzaamheden personeel

Gebruikelijke werkzaamheden zoals inventariseren arbeidscontracten en toestemming voor ontslag verkrijgen.

23-04-2018

 10

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Meerdere (lastig verkoopbare) onroerende zaken verspreid over Nederland, voornamelijk Brabant. Verkoop wordt gecompliceerd doordat in sommige gevallen de ondergrond verontreinigd is en tevens doordat er bij enkele onroerende zaken sprake is van een gemeenschap met meerdere deelgenoten. Tot op heden lukt het niet om tot overeenstemming te komen met de andere deelgenoten.

23-04-2018

 10

Geldlening bij Deutsche Bank is afgelost. De hypotheek op het object Noorschans is op verzoek van de curator doorgehaald.

De mede-eigenaar van het object Noordschans 95 te Klundert stelt zich op het standpunt dat het 50% aandeel van curanda in deze onroerende zaak € 1 waard is. Uit onderzoek is gebleken (waarover hierna meer) dat de waarde aanzienlijk hoger ligt. De mede-eigenaar is niet bereid om gezamenlijk dit object te verkopen aan een derden zodat het kan worden ontwikkeld. Evenmin is deze mede-eigenaar bereid zijn aandeel te verkopen zelfs niet tegen een aanzienlijk hoger bedrag dan de door hem geboden € 1 op het aandeel van curanda.

22-01-2020

 14

De comparitie van partijen die op 5 juni 2020 stond gepland in de door de curator aanhangig gemaakte verdelingsprocedure met betrekking tot de onroerende zaak Noordschans 95 te Klundert is t.g.v. de Corona maatregelen bij de rechtbank uitgesteld. Inmiddels is een nieuwe datum gepland (18 december 2020). Doel van de procedure is te komen tot verdeling van het gemeenschappelijk onroerend goed. Verder zal opnieuw een poging worden ondernomen om het vastgoed dat tot op heden niet kon worden verkocht te verkopen. Het gaat daarbij om moeilijk verkoopbaar vastgoed. Mocht dit niet verkocht kunnen worden dan wordt overwogen een beslissing aan de rechter-commissaris te vragen op de voet van art. 176, lid 2 Fw.

27-07-2020

 15

Concreet gaat het om de twee navolgende onroerende zaken:

- Het 1/144e aandeel in een stuk dijklichaam dat zélf 2.95 ca groot is (Rossum B 4026);
- Het 1/144e aandeel in een stuk dijklichaam dat zélf 3.90 ca groot is (Rossum D547);

De curator heeft in rechte de verdeling gevorderd van het object Noordschans 95. Op 18 december 2020 heeft de comparitie van partijen in de verdelingsprocedure plaatsgevonden. Voor een gedeelte van het geschil heeft de curator ter zitting een regeling getroffen met de deelgenoot. De Noordschans 95 wordt aan de deelgenoot overgedragen. De vergoeding die daar tegenover staat wordt nader bepaald. Het aandeel voor de boedel van Kavelruil is mede afhankelijk van de uitkomst van de procedure.

11-01-2021

 **16**

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Verschillende werkzaamheden t.b.v. het inventariseren, laten taxeren en te gelde maken van onroerende zaken. Tevens onderhandelingen gevoerd met diverse partijen.

23-04-2018

 10

In overleg met milieutechnisch bureau Milon is er zowel verkennend als nadien aanvullend bodemonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de onderkant van het perceel waarop de bebouwing staat nauwelijks verontreinigd is in ieder geval niet zodanig dat het herontwikkeling in de weg staat. De bovenzijde van het terrein is wel behoorlijk verontreinigd en zal moeilijk verkoopbaar zijn. Splitsen van het object is geen probleem. Inmiddels heeft de curator een verdelingsprocedure aanhangig gemaakt bij de rechtbank Oost-Brabant met als primaire vordering dat de curator het geheel aan een derden kan verkopen (inclusief het aandeel van de mede-eigenaar). De mede-eigenaar wil in ieder geval allerlei kosten en winstdelingsafspraken in verrekening brengen. De curator is het daar niet mee eens. Op 5 juni 2020 vindt de comparitie van partijen plaats.

22-01-2020

 14

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Mogelijke vordering op Deutsche Bank vanwege een afgesloten rentederivaat. Uit een eerste analyse lijkt te volgen dat curanda op basis van het Uniform Herstelkader Rentederivaten MKB mogelijk aanspraak kan maken op compensatie. Blijkens het Uniform herstelkader is de vergoeding gemaximeerd op € 100.000. Niet duidelijk is op dit moment of en zo ja tot welk bedrag curanda recht heeft op vergoeding van t.g.v. het derivaat geleden schade. Deutsche Bank heeft hierop wel een voorschot uitgekeerd van € 38.061,63.

23-04-2018

 10

Deutsche Bank heeft een aanvullende schadevergoeding betaald van € 9.077. Daarmee is de discussie omtrent het schenden van de zorgplicht afgewikkeld. Er is DB voor het overige finale kwijting verleend.

19-10-2018

 11

3.9 Werkzaamheden andere activa

ter zake het object Noordschans is aanvullend onderzoek verricht. Het is niet mogelijk gebleken met de mede eigenaar overeenstemming te bereiken. Inmiddels heeft de R-C toestemming gegeven om een verdelingdprocedure te starten.

19-10-2018

 11

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Vorderingen zijn oninbaar.

27-07-2020

 15

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inventarisatie debiteurenportefueille.

23-04-2018

 10

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

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

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De administratie werd bijgehouden door L.A.J.A. van Kasteren en is op zich inzichtelijk.

23-04-2018

 10

7.2 Depot jaarrekeningen

Voldaan.

23-04-2018

 10

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

23-04-2018

 10

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Geen nader onderzoek een evt. vordering ter zake is sowieso verjaard.

23-04-2018

 10

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Vaststellingsovereenkomst gesloten.

23-04-2018

 10

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten met voormalig bestuurder L.A.J.A. van Kasteren.

23-04-2018

 10

Op basis van de VSO heeft L.A.J.A. van Kasteren een concurrente boedelvordering van € 39.000 op curanda.

Na sluiten van de vaststellingsovereenkomst zijn nieuwe onregelmatigheden geconstateerd met betrekking tot verkoop van onroerende goederen in het verleden, waarbij de bestuurder betrokken is en waardoor Kavelruil tot ten minste een bedrag van € 80.000 is benadeeld. Deze transacties zijn vernietigd bij schrijven van 3 oktober 2016. De curator heeft de concurrente boedelvordering verrekent met de schuld die de bestuurder heeft uit hoofde van de benadelende onroerend goed transactie.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Gebruikelijke onderzoeks- en inningswerkzaamheden.

23-04-2018

 10

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 228.175,46

23-04-2018

 10

Toelichting

Al deze boedelvorderingen zijn voldaan. Er zijn thans geen onbetaalde boedelschulden.

€ 286.091,99

19-10-2018

 11

€ 299.006,85

22-01-2020

 14

€ 355.549,70

27-07-2020

 15

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 98.944,00

23-04-2018

 10

€ 8.456,00

27-07-2020

 15

Toelichting

Mogelijk dat er nog een fiscale aanslag LH wordt opgelegd vanwege het feit dat de facto de pensioenvoorziening t.g.v. de DGA reeds vóór faillissement was genoten. Het is ook mogelijk dat die fiscale verplichting in de IB wordt belast in het faillissement van J.J. van Kasteren (13/221 F)

Toelichting

Wijlen de heer J.J. Van Kasteren was voorheen bestuurder en enig aandeelhouder van Kavelruil. Aan Van Kasteren was een pensioentoezegging gedaan en die stond als passiefpost op de balans. Omdat er vanuit Kavelruil tevens een vordering was in rekening courant op Van Kasteren, nam de Belastingdienst het standpunten dat het pensioen "de facto" reeds was genoten. Om die reden is er bij Van Kasteren in privé een forse aanslag Inkomstenbelasting opgelegd (inclusief revisierente). Uiteindelijk is naar de fiscus toe aangetoond dat er privé onroerende zaken van Van Kasteren zijn uitgewonnen die ten behoeve van Kavelruil waren ondergezet (ter securering van een aan haar door Deutsche Bank verleend krediet). Uit dien hoofde heeft de boedel een regresvordering op Kavelruil, die de hoogte van de rekening courant schuld overtreft. Dientengevolge is de aanslag inkomstenbelasting vernietigd. Vervolgens wilde de fiscus een aanslag vennootschapsbelasting opleggen aan Kavelruil omdat de pensioenvoorziening is vrijgevallen. Daarvan is afgezien nadat was aangetoond dat er nog compensabele verliezen waren die in verrekening konden worden gebracht. Fiscaal is er nu géén discussie meer.

11-01-2021

 16

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 7,70

23-04-2018

 10

Toelichting

Belastingsamenwerking gemeenten en waterschappen Limburg.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

31

23-04-2018

 10

26

27-07-2020

 15

Toelichting

Vier concurrente crediteuren zijn komen te vervallen en één vordering van een crediteur wordt betwist.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 131.878.667,00

23-04-2018

 10

€ 1.318.786,67

19-10-2018

 11

€ 912.637,67

27-07-2020

 15

€ 609.361,67

11-01-2021

 **16**

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Gelet op de huidige stand van de boedel ligt een uitkering aan concurrente crediteuren in de lijn der verwachting.

23-04-2018

 10

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Gebruikelijke werkzaamheden ter controle en administratie van ingediende vorderingen.

23-04-2018

 10

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Thans geen lopende procedures.

23-04-2018

 10

Door de curator is een verdelingsprocedure zie opgestart zie onderdeel 3.2

22-01-2020

 14

9.2 Aard procedures

Door de curator is een verdelingsprocedure zie opgestart zie onderdeel 3.2.

22-01-2020

 14

9.3 Stand procedures

Op 5 juni 2020 vindt de comparitie van partijen plaats.

22-01-2020

 14

Lopende verdelingsprocedure tegen de mede eigenaar van Noordschans 95

27-07-2020

 15

Op 18 december 2020 heeft de comparitie van partijen plaatsgevonden. Voor een gedeelte van het geschil is een regeling getroffen (zie onderdeel 3.1). De curator en de mede-eigenaar van Noordschans 95 procederen voort over het andere gedeelte van het geschil.

11-01-2021

 **16**

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- | | |
|---|--|
| 1. Resterend onroerend goed verkopen. | 23-04-2018 |
| 2. Zo nodig vorderen van verdeling van gemeenschappelijke eigendommen. |  10 |
| 3. Mogelijk actie ondernemen n.a.v. de uitgebrachte vernietigingsverklaring, zie 7.6. | |
| 4. Nader onderzoek naar mogelijke acties vanwege derivatencontract. | |

- | | |
|---|--|
| 1. Resterend onroerend goed verkopen. Grondstuk in VENLO is verkocht | 19-10-2018 |
| 2. Zo nodig vorderen van verdeling van gemeenschappelijke eigendommen. |  11 |
| TOESTEMMING OM TE DAGVAARDEN | |
| 3. Mogelijk actie ondernemen n.a.v. de uitgebrachte vernietigingsverklaring, zie 7.6. | |
| 4. Nader onderzoek naar mogelijke acties vanwege derivatencontract. | |
| AFGEWIKKELD | |

- | | |
|---|--|
| 1. Resterend onroerend goed verkopen. Grondstuk in VENLO is verkocht | 22-01-2020 |
| 2. Zo nodig vorderen van verdeling van gemeenschappelijke eigendommen. |  14 |
| TOESTEMMING OM TE DAGVAARDEN | |
| 3. Mogelijk actie ondernemen n.a.v. de uitgebrachte vernietigingsverklaring, zie 7.6. AFGEWIKKELD I.V.M. onverhaalbaarheid eventuele vordering. | |
| 4. Nader onderzoek naar mogelijke acties vanwege derivatencontract. | |
| AFGEWIKKELD | |

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

- | | |
|-----------------|--|
| Nog niet bekend | 23-04-2018 |
| |  10 |

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen