

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

Betreft

Verslagnummer	11
Datum verslag	16-02-2021
Insolventienummer	F.01/14/812
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000014905:F003
Datum uitspraak	21-10-2014

R-C	mr. S.J.O. de Vries
Curator	mr M.J.W. van Ingen mr F.P.G. Dix

Algemene gegevens

Naam onderneming

Edelmark I B.V.	01-08-2018
	 3

Gegevens onderneming

C/01/14/812	01-08-2018
	 3

Activiteiten onderneming

Beleggingen, verkoop en verhuur van onroerend goed	01-08-2018
	 3

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2013			

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

3	01-08-2018
	 3

Boedelsaldo

Toelichting

zie financieel verslag

01-08-2018

 3

Verslagperiode

van

1-2-2018

01-08-2018

 3

t/m

17-7-2018

van

18-7-2018

11-02-2019

 6

t/m

31-1-2019

van

1-2-2019

08-08-2019

 8

t/m

16-7-2019

van

17-2-2019

24-02-2020

 9

t/m

24-8-2016

van

12-2-2020

28-08-2020

 10

t/m

21-8-2020

van

22-8-2020

16-02-2021

 **11**

t/m

2-2-2021

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
3	2 uur 0 min
6	2 uur 42 min
7	0 uur 6 min
8	0 uur 6 min
9	0 uur 6 min
10	0 uur 6 min
11	0 uur 6 min
totaal	5 uur 12 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De failliete vennootschappen behoren allen tot één concern, waarbij dhr. G.A.T.M. Groenewoud de middellijk bestuurder is van alle vennootschappen.

01-08-2018



Dhr. Groenewoud is 100% aandeelhouder en bestuurder van Welia B.V. Welia B.V. op haar beurt is 100% aandeelhouder en bestuurder van Groenbos B.V. en Groengoed Projectontwikkeling B.V.

STAK Groengoed is 100% aandeelhouder van Groengoed B.V. Welia B.V. is bestuurder van Groengoed B.V.

Groengoed B.V. is 100% aandeelhouder van Edelmark I B.V., Edelmark Holding I B.V. en Nachtwacht Vught I B.V. Daarnaast is zij voor 90% beherend vennoot in Fermiweg CV. Groengoed B.V. is bestuurder van Edelmark I B.V. en Edelmark Holding B.V. Edelmark I B.V. is op haar beurt bestuurder van Nachtwacht Vught I B.V.

Dhr. Groenewoud is 100% aandeelhouder en bestuurder van Nachtwacht Vught II B.V.

Er zijn nog diverse overige vennootschappen, die niet in staat van faillissement verkeren. Een concernboom laat hieronder de verhoudingen zien:

Op 21 oktober 2014 zijn op verzoek van ABN Amro Bank NV vier vennootschappen uit het concern door de rechtbank Oost-Brabant in staat van faillissement verklaard, met benoeming van curatoren Dix en Van Ingen. Dit zijn Groengoed Projectontwikkeling B.V., Edelmark I B.V., Edelmark Holding I B.V. en Nachtwacht Vught I B.V.

Op 11 november 2014 zijn op verzoek van ABN Amro Bank NV de andere vier vennootschappen van het concern in staat van faillissement verklaard. Dat

betreft Welia B.V., Groengood B.V., Nachtwacht Vught II B.V. en Groenbos B.V.

Hoger beroep faillietverklaring

De bestuurder van de failliete vennootschappen heeft hoger beroep ingesteld tegen de vonnissen tot faillietverklaring van respectievelijk 21 oktober 2014 en 22 november 2014. Uiteindelijk zijn alle beroepsschriften de dag van de behandeling van het hoger beroep ingetrokken, zodat de faillissementen definitief zijn geworden.

Eerste werkzaamheden curatoren

Na de faillietverklaring van de eerste vier vennootschappen, was het voor curatoren snel aannemelijk dat er op korte termijn nog meer concern-vennootschappen binnen het concern in staat van faillissement zouden worden verklaard. Het onroerend goed is met name eigendom van deze laatste vennootschappen. Curatoren hebben na 21 oktober 2014 tot aan 11 november 2014 mede om die reden enkel de noodzakelijke werkzaamheden verricht ter zake de vennootschappen die toen in staat van faillissement zijn verklaard en voorbereidingen getroffen voor de situatie na 11 november 2014. Daarbij heeft onder meer overleg met een aantal van de banken plaatsgevonden, die bij de faillissementen betrokken zijn.

Na 11 november 2014 zijn de werkzaamheden ten behoeve van het in kaart brengen van de onroerend goed portefeuille opgestart. De verschillende vennootschappen hebben een groot aantal onroerende zaken in eigendom, verspreid over het land. Bij de vennootschappen zijn diverse financiers betrokken, zowel bancaire financiers als private partijen. Curatoren hebben zowel de fysieke als de digitale administratie van alle vennootschappen van de bestuurders ontvangen en zullen de komende tijd gebruiken om de posities van alle vennootschappen met de daarbij betrokken partijen in kaart te brengen. Daaronder wordt onder meer verstaan het nagaan van de eigendom van de objecten, wie financiering heeft gegeven aan de vennootschappen en welke zekerheden daarvoor zijn verstrekt, de technische staat van de woningen wordt onderzocht en onderzocht wordt op welke panden sprake is van een huurovereenkomst en met wie.

Curatoren werken hierbij nauw samen met diverse partijen. Een aantal van de bancaire financiers hebben naar rato van hun belang een boedelkrediet van € 125.000 aan curatoren ter beschikking gesteld, waarmee vooralsnog de kosten voor het onderzoek en het beheer over de panden wordt gedekt.

Ten aanzien van het beheer van de panden is een externe partij aangetrokken, te weten WPM Winkelcentrummanagement B.V. Deze organisatie zal in opdracht van curatoren het technisch en financieel beheer van de panden uitvoeren. De huurinkomsten worden door deze partij ten behoeve van curatoren en de betreffende financier in kaart gebracht en geïnd.

Curatoren hebben een derde partij als 'asset manager' aangesteld. Deze asset manager zal curatoren adviseren over het te voeren verkoopbeleid en de verkoop van het onroerend goed begeleiden.

Curatoren maken gebruik van een woordvoerder, te weten Marion van der Voort. Zij verzorgt de externe (pers-)communicatie.

De kosten van de voornoemde derde partijen die door curatoren worden ingeschakeld, worden volledig door de banken gegarandeerd voor zover deze niet uit de exploitatieopbrengsten kunnen worden gedelgd. Het "boedelkrediet" is feitelijk een voorschot op die opbrengsten.

Kostenconsolidatie

Curatoren zullen de faillissementen van de vennootschappen op basis van kostenconsolidatie afwikkelen.

1.2 Lopende procedures

Curatoren zijn voorsnog bekend met één lopende procedure, te weten Carpaij c.s. / Welia B.V. Zie hierna onder punt 9.

01-08-2018

 3

Curatoren hebben de procedure Carpay c.s. tegen Welia niet overgenomen.

1.3 Verzekeringen

De bestaande verzekeringen (voor zover bekend bij curatoren) zijn beëindigd. Curatoren hebben in overleg met de betrokken hypotheekhouders een nieuwe verzekering afgesloten voor de vastgoedportefeuille.

01-08-2018

 3

Curatoren hebben de verzekering ten aanzien van de door Rabobank gefinancierde panden integraal beëindigd. De Rabobank heeft te kennen gegeven geheel autonoom (als separatist) tot verkoop te willen overgaan en alle voorzieningen zelfstandig te treffen. Om de voortgang te bewaken hebben curatoren de Rabobank een termijn ex art. 58 Fw gesteld. Omtrent de termijn ex. artikel 58 Fw komen curatoren nader terug.

1.4 Huur

Faillieten zijn eigenaar van een aanzienlijke vastgoedportefeuille. Circa 100 panden en appartementen worden op dit moment verhuurd. Curatoren hebben de huurovereenkomsten in kaart gebracht en de huurders geïnformeerd over het faillissement. Het faillissement brengt in beginsel geen wijziging in de bestaande huurovereenkomst.

01-08-2018

 3

Het beheer van de panden is in handen van WPM Winkelcentrummanagement B.V. (zie hiervoor). De huurders hebben contactgegevens van WPM ontvangen zodat zij rechtstreeks bij WPM terecht kunnen voor vragen over storingen, betalingen, enzovoorts.

Curatoren zijn in de verslagperiode doende geweest met het in kaart brengen van de huurachterstanden. In een aantal gevallen zijn die huurachterstanden naar het oordeel van curatoren extreem. Curatoren zijn doende met het incasseren van de achterstallige huren. Zie hierover verder hierna onder Debiteuren.

Curatoren hebben in de verslagperiode de huurachterstanden in kaart gebracht en achterstallige huren geïncasseerd. Er zijn geen nieuwe huurovereenkomsten gesloten.

Curatoren zijn nog steeds doende met het incasseren van achterstallige huur. Voor zover deze verpand is aan separatisten wordt daarmee ook afgerekend.

Tot en met december 2015 incasseerde curatoren € 36.121,22 achterstallige huur daterend van voor de faillietverklaring. Vanaf de boedelperiode werd € 1.697.901,65 aan huur geïncasseerd. Van de verpande huuropbrengst van voor datum faillissement en de huren na datum faillissement na aftrek van exploitatiekosten en beheerskosten komt de boedel steeds 5% toe. Het resterende wordt rechtstreeks door de beheerder afgedragen aan de bancaire

financiers.

De afrekening van de huur vindt per twee maanden plaats. Curatoren hebben gedurende de faillissementsperiode de volgende huren geïncasseerd:

Huur inclusief BTW Bank Totaal
ABN 58.329,63 5.935,82 64.265,45
Direktbank 1.072.147,33 6.772,84 1.078.920,17
Fortis 545.358,62 13.591,27 558.949,89
Groenewoud Holding 282.258,00 282.258,00
Rabobank 153.999,87 18.794,37 172.794,24
PVF Achmea 373.096,83 99.675,02 472.771,85
Propertize 466.625,34 417.632,77 884.258,11
TOTAAL 2.669.557,62 844.660,09 3.514.217,71

Opmerking verdient dat niet alle huur BTW belast is.

Afspraken met de meeste betrokken bancaire financiers zijn dat de huur, gelet op de voorzetting van de exploitatie, wordt verdeeld in een sleutel 95% - 5% tussen bank en boedel.

Naast de voormelde huren vindt nog onverkort de incasso van achterstallige huren plaats.

Huurontvangsten tot en met april 2017:

Ex BTW Bank Curator Totaal
ABN € 118.637,97 € 6.244,10 € 124.882,07
Direktbank € 909.109,32 € 47.847,86 € 956.957,18
Fortis € 527.855,04 € 27.781,84 € 555.636,88
Groenewoud Holding € 298.258,00 € 298.258
Rabobank € 72.794,24 € 172.794,24
PVF Syntrus Achmea € 325.955,62 € 17.157,66 € 343.113,28
Propertize € 1.033.460,48 € 54.392,66 € 1.087.853,14
€ 3.539.494,79

Opmerking verdient dat in het vorige verslag was weergegeven dat een bedrag toekwam aan de Rabobank. Dat bleek niet juist en is in dit verslag rechtgezet. Voorts werd in het vorige verslag huren inclusief BTW weergegeven terwijl deze in dit verslag exclusief BTW worden weergegeven. De BTW wordt betaald aan de boedel. Tenslotte zij opgemerkt dat de huurinkomsten voor de Rabobank, Groenewoud Holding en PVF Syntrus Achmea niet meer zullen wijzigen.

Achtste verslag:

De huren zijn in de verslagperiode aanmerkelijk minder huren binnengekomen vanwege de verkoop van onroerende zaken. Curatoren zullen in de komende verslagperiode ook de oninbare huurvorderingen afboeken.

Negende verslag:

De huurincasso is, nu het vastgoed nagenoeg volledig is geleverd (en in ieder geval verkocht) vrijwel volledig voltooid. Er lopen nog enkele betalingsregelingen. Enkele debiteuren voeren nog verweer en/of reageren niet. Bezien zal worden door curatoren of thans nog verdere incasso maatregelen al dan niet in rechte genomen moeten worden.

Tiende verslag:
Er lopen nog een aantal restpunten, maar de huurincasso is nagenoeg voltooid.

11-02-2019

 6

Elfde verslag:
De huurincasso is voltooid.

06-08-2019

 7

1.5 Oorzaak faillissement

Curatoren hebben een analyse gemaakt van de jaarcijfers. Bezie men de jaarstukken van de zgn. Groengood-tak geconsolideerd, dan valt op dat met name vanaf 2012 een aanzienlijk verlies in de portefeuille blijkt. Bedacht dient daarbij tevens te worden dat omdat de onroerende zaken tegen historische kostprijs op de balans waren gewaardeerd, de werkelijke (boek-)verliezen groter waren, zodat het gerapporteerde resultaat operationeel resultaat is. Eerst in 2012 wordt een herwaardering doorgevoerd, waardoor in 2012 een aanzienlijk verlies naar voren komt. Dat verlies ten gevolge van een afwaardering kan echter niet als oorzaak worden aangewezen, omdat ook de Rentabiliteit van het Eigen Vermogen (REV), naar de aard van de onderneming laag was. Op het niveau van de Groengood-tak van het concern komt het volgende beeld naar voren:

01-08-2018

 3

Jaar Winst REV

2007 € 1.561.663,00	2007 11,3%
2008 € -154.010,00	2008 -1,1%
2009 € 519.777,00	2009 3,6%
2010 € 1.736.150,00	2010 10,7%
2011 € 1.171.975,00	2011 7,0%
2012 € -4.725.855,00	2012 -35,4%

Bij de Welia-tak is het niet veel beter gesteld:

Jaar Winst REV

2007 € -982.934,00	2007 -17,6%
2008 € -716.885,00	2008 -14,2%
2009 € 960.554,00	2009 15,7%
2010 € -355.891,00	2010 -6,0%
2011 € 243.695,00	2011 4,0%
2012 € -4.381.806,00	2012 -167,7%

Het beeld is grillig, vermoedelijk doordat hier en daar boekwinsten gemaakt worden, maar de debt-ratio in het concern blijft gedurende jaren rond 80%, wat betekent dat ook al voor de crisis 4/5 van het vermogen geleend geld was. Tegenvallende rentabiliteit holt dan de liquiditeitspositie uit. Dit valt goed te zien in de Welia-staak:

Current Ratio

2007 27,1%
2008 34,2%
2009 6,2%
2010 4,3%
2011 2,3%
2012 2,0%

Daarbij moet nog bedacht worden dat het faillissement volgde eind 2014. De lijn van de Current Ratio doortrekkend is dat een logisch gevolg van de neergaande tendens die al een reeks van jaren aan de gang was. Voor de

beeldvorming zij daarbij opgemerkt dat de gemiddelde betalingstermijn voor crediteuren altijd ver boven de 100 dagen lag en de laatste jaren opliep waarbij eigenlijk al sinds 2009 gemiddeld crediteuren een jaar op betaling moesten wachten.

Indien het volledige vermogen zou worden geconsolideerd, dan moet geconcludeerd worden dat de rentabiliteit op het eigen vermogen van 2007 tot 2011 3,6% was.

Curatoren constateren dat de huidige exploitatieopbrengsten van de portefeuille onvoldoende zijn om de rentelasten te kunnen dekken. Voor zover curatoren hebben kunnen constateren is die situatie al enige jaren ongewijzigd en is dit eerder een oorzaak van het faillissement dan waardedalingen van onroerende zaken.

Afkoelingsperiode

Er is geen afkoelingsperiode gelast.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

3

01-08-2018

 3

Toelichting

Ten tijde van het uitspreken van het faillissement waren er 3 medewerkers in dienst, waaronder de heer Groenewoud en zijn echtgenote. Op 30 oktober 2014 zijn – met toestemming van de rechter-commissaris – de dienstverbanden met de drie werknemers door curatoren opgezegd.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

zie hiervoor

01-08-2018

 3

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

zie hiervoor

01-08-2018

 3

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

De failliete vennootschappen (met uitzondering van Edelmark Holding I B.V. en Groenbos B.V.) hebben een aanzienlijke onroerend goed portefeuille in eigendom. Het gaat om circa 200 objecten in totaal. Daarnaast hebben de failliete vennootschappen een aantal onroerende zaken in erfpacht.

01-08-2018



Curatoren zijn doende de verschillende objecten in kaart te brengen, met behulp van WPM en de asset manager als voornoemd. Bezien wordt of en op welke manier tot verkoop wordt gekomen. Geïnteresseerden in één of meerdere van de panden kunnen hun interesse kenbaar maken door contact op te nemen met curator mr. M.J.W. van Ingen (Holla Advocaten).

Na datum faillissement is er tot dusver één object verkocht. Het gaat om appartementencomplex Sint Janshof te 's-Hertogenbosch. De verkooponderhandelingen waren ten tijde van het faillissement al in vergevorderd stadium. Curatoren hebben medewerking verleend aan de door hypotheekhouders ABN Amro Bank en Groenewoud Holding B.V. voorgenomen verkoop. De verkoop an sich heeft onder regie van de eerste hypotheekhouder ABN Amro Bank plaatsgevonden.

De curatoren hebben ervoor gekozen om het vastgoed in pakketten op de markt te zetten om daarmee een evenwichtige opbrengst te krijgen. Het eerste pakket, Den Bosch I, wordt thans op de markt aangeboden. Kopers hebben de mogelijkheid om via een digitale dataroom zich te informeren omtrent de objecten, waarna zij kunnen worden uitgenodigd voor bezichtiging. Verkoop vindt plaats op basis van door curatoren opgestelde modelovereenkomsten waarbij verkoper, de curatoren, de notaris bepalen. De transporterende notaris is notaris E.J. de Jong te 's-Hertogenbosch.

In de verslagperiode hebben een aantal transacties plaatsgevonden die echter nog niet in alle gevallen zijn getransporteerd. Voor zover deze zijn getransporteerd komt de afrekening tot uitdrukking op de recapitulatie van de boedelrekeningen die achter het verslag is gehecht.

Er zijn overeenkomsten gesloten met betrekking tot de Aartshertogenlaan 201 te 's-Hertogenbosch, de Boekhorststraat 107 te Den Haag, een dakterras en een perceel aan de Havenstraat 18a, een vastgoed te Mönchengladbach aan de Waldhausenerstrasse 16, het in het eerste verslag genoemde project St. Janshof, een flat aan de Dirk de Dordelaan te Vlaardingen, en tenslotte een deel van een trapopgang, te weten 1/16e onverdeeld aandeel in een appartementsgebouw, bekend als Vughterstraat 3 te 's-Hertogenbosch.

Curatoren zijn doende met de verkoop van een aantal objecten in één koop.

Adres

s-Hertogenbosch Aartshertogenlaan 201	€	137.500
s-Gravenhage Boekhorstlaan 107	€	515.000
Boxtel Stationsstraat 43 c	€	17.500
s-Hertogenbosch Vughterstraat 3	€	3.000
s-Hertogenbosch Havenstraat ong	€	4.000
Mönchengladbach Waldhausenerstrasse 16	€	60.000
s-Hertogenbosch Taxandriaplein	€	20.000
s-Hertogenbosch Torenstraat 5-7	€	1.031.000
s-Hertogenbosch Havensingel 19-21	€	466.000
Vught Esdoornlaan 1	€	565.000
€		2.819.000

Curatoren zijn van strategie gewisseld en verkopen objecten thans los. Een groot aantal objecten is inmiddels verkocht. Curatoren hebben

overeenkomsten gesloten met betrekking tot een aantal panden. In dit overzicht zijn verder niet opgenomen de verkoopopbrengsten die gerealiseerd zijn met de St. Janshof en de zgn. Dirk de Dordelaan te Vlaardingen die ook in de verslagperiode volledig zijn afgewikkeld.

Een aantal van de genoemde transacties moet nog zijn beslag krijgen.

Curatoren merken op dat zij een 3/5 van het vastgoed inmiddels hebben verkocht. Thans resteert tussen de € 8.000.000,- en € 12.000.000,- aan vastgoed.

Adres

s-Hertogenbosch Aartshertogenlaan 201	€	137.500
s-Gravenhage Boekhorstlaan 107	€	515.000
Boxtel Stationsstraat 43 c	€	17.500
s-Hertogenbosch Vughterstraat 3	€	3.000
s-Hertogenbosch Havenstraat ong	€	4.000
Mönchengladbach Waldhausenerstrasse 16	€	60.000
s-Hertogenbosch Taxandriaplein	€	20.000
s-Hertogenbosch Torenstraat 5-7	€	1.031.000
s-Hertogenbosch Havensingel 19-21	€	466.000
s-Hertogenbosch Karrenstraat 12-14-16	€	395.000
s-Hertogenbosch Stationsweg 33-35	€	800.000
Maastricht Rechtstraat 43-43d	€	407.000
Tilburg Besterdplein 11	€	145.000
s-Hertogenbosch Stationsstraat 8a-d	€	725.000
Maastricht Spilstraat 11	€	525.000
Maastricht Platielstraat 1	€	620.000
s-Hertogenbosch Mgr Prinsenstraat (stuk tuin)	€	600
Maastricht Rechtstraat 62	€	555.000,00
s-Hertogenbosch Halve Maanstraat	€	-
Nieuwegein Veldwade	€	950.000
s-Hertogenbosch Verwersstraat 16	€	15.000
s-Hertogenbosch van Ysselsteinstraat 3	€	100.000
s-Hertogenbosch Hinthamerstraat 176/Achter de Exters 2	€	950.000
Vught Esdoornlaan 1	€	565.000
Utrecht Fermiweg 41	€	2.750.000
's-Hertogenbosch Sint Janshof	€	8.000.000
Vlaardingen Dirk de Dordelaan	€	5.400.000
Totaal	€	25.156.600

In de verslagperiode zijn verkocht en geleverd:

Adres

Assen Lauwers 6	€	700.000
Heerlen Oranje Nassaustraat 5-5a	€	185.000
Maastricht Corversplein 9e	€	-
Enschede Schuttersveld	€	1.900.000
	€	27.941.600

Daarnaast zijn verkocht:

Adres

s-Hertogenbosch Korte Putstraat 24	€	1.000.000,00
s-Hertogenbosch Ridderstraat 8-10		
s-Hertogenbosch Hinthamereinde 49D	€	92.600,00
Vught Rembrandterf 2, 4, 6, 8	€	695.000,00
Tilburg Besterdplein 11	€	144.250,00

Apeldoorn Molenstraatcentrum 441	€	64.000,00
s-Hertogenbosch Past. De Kroonstraat	€	2.046.000,00
Venlo Gasthuisstraat 9	€	151.000,00

Er lopen biedingsprocedures en biedingen voor diverse andere objecten. In totaal zijn er nog circa 11 objecten te koop.

Achtste verslag:

In de verslagperiode zijn wederom een aantal objecten verkocht en afgerekend met de banken. Curatoren hebben op dit moment nog een vijftal objecten te koop en de verwachting is dat deze objecten in de komende verslagperiode allemaal kunnen worden verkocht.

Negende verslag:

In de verslagperiode is al het vastgoed verkocht. De levering van het laatste object van de vennootschappen vindt, door omstandigheden, plaats in augustus 2018. Daarna kan tot verdere afwikkeling over worden gegaan.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

zie hiervoor

01-08-2018

 3

Tiende verslag:

De restantvordering van ABN-Amro blijkt niet volledig te zijn gelost. ABN-Amro en ABN-Amro Woninghypotheken zijn verzocht hun vorderingen ter verificatie in te dienen. Propertize heeft haar restantvorderingen ingediend in de respectievelijke faillissementen. Curatoren hebben ter zake nog navraag gedaan of in die restantvorderingen zijn begrepen de uitkeringen die de vennootschappen ontvingen uit hoofde van het Uniform Herstelkader Rentederivaten. Dat blijkt het geval.

11-02-2019

 6

Elfde verslag:

De restantvorderingen van de banken zijn ter verificatie ingediend. Uiteindelijk heeft -om de Rabobank moverende redenen- de Rabobank haar vordering met daar aan verbonden zekerheden verkocht aan een derde voor een lager bedrag dan de onder de zekerheden verbonden schuld. Deze derde is enkel opgekomen in het faillissement voor de koopsom en is vervolgens door curatoren volledig gelost uit de opbrengst van de zekerheden. Enkel Propertize en ABN Amro/Direktbank hebben dan ook nog bancaire vorderingen op de vennootschappen.

06-08-2019

 7

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

n.v..t

01-08-2018

 3

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

n.v.t.

01-08-2018



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

n.v.t.

01-08-2018



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

n.v.t.

01-08-2018



Als voorraden kunnen worden gekwalificeerd de overige panden van de portefeuille. Curatoren zijn doende met de verkoop van een aantal panden en schattenderwijs is ongeveer een derde van de portefeuille verkocht. Op korte termijn, d.w.z. in het eerste kwartaal van 2016, verwachten curatoren voor circa € 2,5 miljoen aan panden te verkopen en hetzelfde geldt voor het tweede kwartaal.

De verwachting die in het vorige verslag werd verschaft om in het eerste kwartaal 2016 voor € 2,5 miljoen aan panden te verkopen en dat wederom te doen in het tweede kwartaal is meer dan behaald. Curatoren verwachten in het derde kwartaal vrij weinig transacties en verwachten dat in het vierde kwartaal het nodige te kunnen verkopen.

Achtste verslag:

De nog te verkopen "voorraden" vertegenwoordigen een waarde van schattenderwijs
€ 2,7 miljoen.

Negende verslag:

Er zijn geen te verkopen objecten meer.

Elfde verslag:

In de verslagperiode zijn curatoren bezig geweest met de afwikkeling van de laatste vastgoedtransactie; een perceel in Enschede. Deze transactie heeft uiteindelijk ca. zes maanden gekost om te voltooien door de complexiteit van de onderliggende transactie, waarbij de splitsing van de ondergrond moest worden opgeheven en vervolgens een verdeling van de gronden diende plaats te vinden, waarna eerst de feitelijke levering kon plaatsvinden.

06-08-2019



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

n.v.t.

01-08-2018



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

n.v.t.

01-08-2018

3.12.a Groene Haeg B.V.

De gefailleerde onderneming Groengood B.V. heeft een 50% deelneming in de vennootschap Groene Haeg B.V. De heer D. Oerlemans bezit middellijk, middels Haeg Investments B.V., de andere 50% en doet de bedrijfsvoering. Curatoren zijn al langere tijd in gesprek met de heer Oerlemans die volgens curatoren nalaat om curatoren afdoende en genoegzame informatie te verstrekken omtrent de vermogensbestanddelen van de vennootschap. Daarnaast bezitten Groengood B.V. en Haeg Group B.V. een pand te Scheveningen gezamenlijk waarvan de huur periodiek diende te worden afgerekend. De heer Oerlemans weigert evenwel de heer Oerlemans tot op heden deze huur af te rekenen.

Op 11 november 2014 heeft de heer Oerlemans EUR 3.000,- geboden voor de overname van de aandelen, welk aanbod door curatoren onverwijld van de hand is gewezen. Daarop heeft de heer Oerlemans op 28 november 2014 bericht dat zijn bod van EUR 3.000,- aan de hoge kant was en bovendien werd gedaan onder voorbehoud van financiering.

Nadien bleek dat de taxaties waarop de heer Oerlemans zich beriep merendeels geveltaxaties waren, omdat hij weigerde om medewerking te verlenen aan taxatie van de portefeuille door de bancaire financier Rabobank. Hierop werd een aandeelhoudersvergadering belegd ter goedkeuring van de jaarstukken, waarbij ondermeer de heer Oerlemans met terugwerkende kracht meende recht te hebben op een managementvergoeding. Curatoren hebben tegen de goedkeuring van de jaarrekening gestemd en deze is dus niet vastgesteld. Nadien heeft de heer Oerlemans zijn bod voor de aandelen van Groengood B.V. verhoogd naar EUR 20.000,-, hetgeen voor curatoren nog niet het begin vormde van wat acceptabel was. Per 3 juli 2015 heeft de heer Oerlemans dit bod verhoogd naar EUR 50.000,-, wederom zonder de gevraagde informatie te verschaffen.

Ondanks dat curatoren hun goedkeuring aan de jaarrekening onthouden deponeert de heer Oerlemans vervolgens de jaarrekening als vastgesteld bij de Kamer van Koophandel.

Op 5 februari 2016 verhoogt de heer Oerlemans dan zijn bieding naar EUR 70.000,- (overigens; zonder voorbehoud van financiering). Curatoren hebben hierop bij een bespreking EUR 100.000,- geboden voor de aandelen van Haeg Investments B.V., welk bod van de hand is gewezen.

De heer Oerlemans heeft zich gewend tot de rechter-commissaris met een verzoek ex art. 69 Fw teneinde de aandelen te verkrijgen. Dit beroep is afgewezen.

Eerst daarna komt mondjesmaat enige informatie beschikbaar.

Ondertussen hebben curatoren de heer Oerlemans gedagvaard voor een tweetal geldleningen die uit de boeken van Groengood bleken op Haeg Investments B.V. ter hoogte van ca. EUR 285.000,- en waarop geen betaling is gevolgd. Deze procedure loopt nog.

De raadvrouw van curatoren onderhandelt nog voor curatoren, maar tot op heden ligt wel een aanbod voor wat een onwaarschijnlijk maal hoger is dan het initiële bod van de heer Oerlemans, maar op onacceptabele condities en zonder de gevraagde informatie ten volle te verschaffen.

In de verslagperiode hebben curatoren uiteindelijk overeenstemming bereikt met de heer Oerlemans en na verkregen machtiging hun aandeel in de vennootschap Groene Haeg B.V. bestaande uit 50% van de aandelen en de vorderingen op de vennootschap verkocht aan de heer Oerlemans tegen ontvangst van een koopsom van € 325.001,=. Daarbij zijn de geldleningen waar in het vorige verslag gewag van wordt gemaakt gekwet.

Met de heer Oerlemans rest nog de huuraftrekking voor het pand Keizerstraat te Scheveningen terwijl dit pand eveneens gezamenlijk eigendom is. Dat nemen curatoren in de komende verslagperiode verder ter hand.

Achtste verslag:

In de verslagperiode zijn een aantal biedingen gedaan voor de 50% eigendom van de boedel van het pand aan de Keizerstraat 296 te Scheveningen. Dit heeft niet geleid tot een overeenstemming. Voorts is de heer Oerlemans verzocht om wederom tot afrekening te komen van de huren van dat pand over de jaren 2016 en 2017. Na lang aandringen heeft de heer Oerlemans een afrekening gezonden die de curatoren echter betwisten. Daarover rijst derhalve een nieuw dispuut met de heer Oerlemans.

Negende verslag:

Met de heer Oerlemans is tot en correcte afrekening van de huur gekomen, alsmede tot verkoop van de 50% eigendom van het pand aan de Keizerstraat 296 te Scheveningen.

3.12.b Fermiweg C.V.

Bij de verkoop van het pand aan de Fermiweg in Utrecht bleek voorts van het bestaan van Fermiweg C.V. Curatoren hebben deze C.V. ontbonden en zijn thans vereffenaar. Per saldo brengt dit met zich dat zij de omzetbelasting over de geïncasseerde huur gedurende de boedelperiode zullen voldoen aan de belastingdienst.

Negende verslag:

De kwestie met Fermiweg C.V. is afgewikkeld.

3.9 Werkzaamheden andere activa

zie hiervoor

01-08-2018

 3

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

huurders betaalden de huurpenningen in de maanden voor faillissement rechtstreeks aan de betrokken hypotheekhouder. In overleg met de hypotheekhouders worden de huurachterstanden in kaart gebracht zodat de betreffende huurders tot betaling kunnen worden gemaand. Vanaf januari 2015 / het eerste kwartaal 2015 worden de huurinkomsten door WPM geïncasseerd.

01-08-2018



De incasso van de huur geschiedt voorspoedig. Het heeft curatoren de nodige moeite gekost om uiteindelijk duidelijkheid te krijgen omtrent de openstaande huren en curatoren constateren nog een duidelijke huurachterstand.

Curatoren zijn actief doende met de incasso van achterstallige huren en constateren in een aantal gevallen een wat mindere betalingsmoraal.

Er is een aantal betalingsregelingen gesloten en ook een aantal huurincassoprocedures door curatoren opgesteld. In algemene zin lopen de huurachterstanden genormaliseerd terug. Curatoren constateren dat de huurachterstanden terug te brengen zijn tot een aantal huurders. De huurincasso verloopt voor de rest voorspoedig.

Negende verslag:

Naast de huurvorderingen is curatoren gebleken dat er enkele leningen zijn verstrekt onder hypothecair verband. Curatoren trachten deze eveneens af te wikkelen.

Daarnaast heeft de rekening-courant positie met het bestuur de aandacht van curatoren.

Tiende verslag:

Curatoren bezien nog de restantleningen onder hypothecair verband en de vraag of deze enige waarde vertegenwoordigen. Voorshands lijkt dit niet een activum voor de boedel te kunnen opleveren, in ieder geval niet op korte termijn omdat deze niet batig gerangschikt zijn.

11-02-2019



Elfde verslag:

Groengood B.V. beschikte voorts nog over een rekening-courant vordering op de heer G.A.T.M. Groenewoud en op diens gewezen echtgenote. De laatste vordering is in een dadingsovereenkomst door curatoren geschikt, waarbij de boedel een bedrag heeft ontvangen tegen finale kwijting. De vorderingen op de heer G.A.T.M. Groenewoud zijn door curatoren verkocht aan een derde. De koopsom wordt ontvangen ten tijde van de afwikkeling van het faillissement van de heer Groenewoud. De opbrengst daarvan is hoger dan wat curatoren uit de afwikkeling van het faillissement zouden ontvangen.

06-08-2019



4.2 Werkzaamheden debiteuren

zie hiervoor

01-08-2018



5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

01-08-2018



Toelichting vordering van bank(en)

Verschillende banken hebben hypothecaire geldleningen verstrekt aan de failliete vennootschappen. Het gaat om ABN Amro Bank, Direktbank, Syntus Achmea, SNS Bank, Bank Insiger de Beaufort NV, Rabobank Middelkerk Midden IJsselmonde en Rabobank Venlo e.o. Daarnaast is er financiering verstrekt door enkele private financiers, waaronder Groenewoud Holding B.V..

Veelal zijn er voor één geldlening hypotheekrechten gevestigd op verschillende onroerende zaken. Curatoren brengen dat in kaart. Voor enkele financieringen geldt dat de heer Groenewoud zich in privé hoofdelijk heeft verbonden.

Curatoren hebben uitsluitend geen overzicht kunnen realiseren met de Rabobank ter uitwinning van de zekerheden. De Rabobank heeft uiteindelijk geen voorstellen gedaan die voor curatoren acceptabel waren en wenste tegelijkertijd zijdens de curatoren gedane voorstellen niet te accepteren.

Curatoren hebben vervolgens een discussie met de Rabobank omdat zij de Rabobank een termijn hebben gesteld welke termijn door de Rabobank niet tijdig hebben verkocht in de zin van art. 58 Fw. Daarover loopt nog een gesprek met de Rabobank.

De Rabobank heeft curatoren bericht dat zij voor het overige door het feit dat zij doordat zij niet tot afspraken heeft kunnen komen om tot onderhandse verkoop te komen schade heeft geleden, bestaande uit € 40.000,= aan gemaakte kosten voor de openbare verkoop en circa € 500.000,= minderopbrengst dan de executie- en de marktwaarde, totaal dus door de Rabobank ingeschat op € 540.000,=. Curatoren merken op deze plaats slechts op dat de door hen gevraagde boedelbijdrage aanzienlijk minder was dan dit bedrag, maar dat zij verder de opstelling van de Rabobank in dit verband respecteren zij het dat daarmee wel de vraag rijst of de Rabobank ook gerechtigd is haar concurrente restantvordering tot het volle beloop in te dienen.

Curatoren hebben uiteindelijk ook met de Rabobank een regeling kunnen bereiken. Dit heeft geleid tot verkoop van het object Schuttersveld te Enschede voor een opbrengst van 1,9 miljoen euro, waarbij wel als voorwaarde geldt dat een omgevingsvergunning zal moeten worden afgegeven.

Het Schuttersveld te Enschede bleek een moeizaam object. Groengoed B.V. had daar een gedeeltelijk eigendom in appartementsrechten, samen met een derde. Door brand is het object teloor gegaan voor faillissement, waarna een discussie restte over het al dan niet herbouwen en de verdeling van de schadepenningen. Curatoren hebben een regeling kunnen bereiken waarbij de ondergrond zou worden gesplitst en vooruitlopend op die splitsing de derde reeds kon gaan bouwen. Gaandeweg bleek echter dat ten gevolge van een vergissing bij de derde een overschrijding plaats vond van de aangegeven splitsingsgrens waardoor curatoren minder meter grond onbebouwd te verkopen hadden.

Curatoren hebben vervolgens de derde in rechte betrokken, waarna de voorzieningenrechter heeft overwogen dat, gelet op de verkoop, het belang van curatoren zwaarder diende te wegen en de derde diende af te breken. Van die beslissing werd appel ingesteld, waarna het Gerechtshof de dwangsommen heeft geschorst en een descente heeft gelast.

Gelijktijdig zijn er schikkingsonderhandelingen geweest, die niet erg eenvoudig waren, gelet op het belang van boedel, twee hypotheekhouders, de derde en de koper. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een dadingovereenkomst, waarna de verkoop alsnog doorgang kon vinden.

Zoals hiervoor in het verslag al vermeld is Syntrus Achmea volledig gelost uit de verkoopopbrengsten.

Achtste verslag:

Los van het in de vorige verslagen vermelde omtrent de positie van de Rabobank hebben curatoren enkel nog van doen met ABN Amro/Direktbank en Propertize.

Negende verslag:

De levering van het perceel grond in Enschede dient nog altijd doorgang te vinden. Daar is overigens geen boedelbelang mee gemoeid.

Toelichting vordering van bank(en)

Tiende verslag:

Het perceel in Enschede heeft het langste geduurd. De koopovereenkomst met Aldi was afhankelijk van het verkrijgen van ondermeer een omgevingsvergunning en liep tot uiterlijk 31 december 2018. Ondanks het feit dat deze omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is verkregen heeft Aldi aangegeven de gronden te willen afnemen. De notaris is daartoe geïnstrueerd en verwacht wordt dat deze op korte termijn zal worden geleverd.

Bijkomend probleem is dat de splitsing in appartementsrechten bij die levering moet worden opgeheven. Voor de boedel is er geen financieel belang meer bij de transactie. Zij is met de hypotheekhouders afgerekend, die de netto-opbrengst bij helfte zullen delen. De boedel ontvangt enkel de verrekening zakelijke lasten. Curatoren verwachten deze transactie op korte termijn af te ronden.

11-02-2019

 6

Toelichting vordering van bank(en)

Elfde verslag:

De aanname van curatoren in het tiende verslag dat de transactie in Enschede op korte termijn kon worden afgewikkeld is in zoverre onjuist gebleken dat de afwikkeling van die transactie ca zes maanden heeft geduurd. De transactie bleek te stuiten op tal van juridische complicaties, maar is inmiddels afgewikkeld, waarmee de vorderingen van de Rabobank en Groenewoud Holding als hypotheekhouders volledig zijn gelost.

06-08-2019

 7

5.2 Leasecontracten

Curatoren zijn niet bekend geworden met lopende leaseovereenkomsten, behoudens de lease van enkele toestellen voor warmtetoevoer. Deze overeenkomsten zijn voortgezet ter exploitatie van de onroerende zaken.

01-08-2018

 3

Achtste verslag:

De lease van de warmtetoevoertoestellen is overgedragen in het kader van de verkoop van de betreffende panden.

5.3 Beschrijving zekerheden

zie hiervoor

01-08-2018



5.4 Separatistenpositie

zie hiervoor

01-08-2018



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Curatoren zijn niet geconfronteerd met enig eigendomsvoorbehoud.

01-08-2018



5.6 Retentierechten

Curatoren zijn -tot dusverre- niet geconfronteerd met retentierecht.

01-08-2018



5.7 Reclamerechten

Er is geen sprake van het recht van reclame.

01-08-2018



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

n.v.t.

01-08-2018



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

n.v.t.

01-08-2018



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

01-08-2018



Hoewel voortzetten van de onderneming bij een houdstermaatschappij die vastgoed houdt wellicht niet geheel de juiste benaming is exploiteren curatoren in ieder geval het vastgoed. Vanwege de afspraken die zij hebben met de financiers komen negatieve exploitatieresultaten niet ten detrimente van het conglomeraat. Concreet betekent dit dat curatoren een percentage van de huuropbrengsten ontvangen en daarnaast de volledige huuropbrengsten van de aan Rabobank gesecureerde objecten. Immers vanaf de dag der faillietverklaring verschaft de boedel het huurgenot.

Het voortzetten van de exploitatie op dit punt betekent wel dat de curatoren ook de aangifte dienden te doen van de verhuurdersheffing, die economisch gezien voor rekening van de betrokken bancaire financiers kwam. Deze aangiften zijn gedaan en de betalingen hebben eveneens plaatsgevonden.

6.2 Financiële verslaglegging

n.v.t.

01-08-2018



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

n.v.t.

01-08-2018



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

n.v.t.

01-08-2018



6.5 Verantwoording

n.v.t.

01-08-2018



6.6 Opbrengst

Toelichting

n.v.t.

01-08-2018



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

n.v.t.

01-08-2018



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

n.v.t.

01-08-2018



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Curatoren onderzoeken of er is voldaan aan de boekhoudplicht.

01-08-2018



De curatoren hebben de administratieve stukken samen met de voormalige boekhouder van faillieten en een daartoe door curatoren ingeschakelde deskundige geïnventariseerd. Curatoren achten verder onderzoek niet opportuun nu (indirect) bestuurder de heer G.A.Th.M. Groenewoud op 27 oktober 2015 eveneens in staat van faillissement is verklaard.

7.2 Depot jaarrekeningen

Edelmark I B.V. Groengoed Projectontwikkeling B.V.

2012: 30 januari 2014 2012: 30 januari 2014

2011: 29 januari 2013 2011: 8 februari 2013

2010: 4 oktober 2011 2010: 4 oktober 2011

01-08-2018



Edelmark Holding I B.V. Nachtwacht Vught I B.V.

2012: 30 januari 2014 2012: 30 januari 2014

2011: 29 januari 2013 2011: 29 januari 2013

2010: 4 oktober 2011 2010: 4 oktober 2011

Groenbos B.V. Nachtwacht Vught II B.V.

2012: 30 januari 2014 2012: 30 januari 2014

2011: 8 februari 2013 2011: 8 februari 2013

2010: 4 oktober 2011 2010: 4 oktober 2011

Groengoed B.V. Welia B.V.

2012: 30 januari 2014 2012: 30 januari 2014

2011: 29 januari 2013 2011: 8 februari 2013

2010: 4 oktober 2011 2010: 4 oktober 2011

Curatoren concluderen dan ook dat de jaarrekeningen tijdig zijn gedeponneerd.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

De ondernemingen maakten gebruik van de vrijstelling voor kleine ondernemingen en waren derhalve niet accountantscontroleplichtig.

01-08-2018



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Oprichting vennootschappen: Edelmark I B.V. 1989, Edelmark Holding I B.V. 1989, Groenbos B.V. 1992, Groengoed B.V. 1986, Groengoed Projectontwikkeling B.V. 1970, Nachtwacht I B.V. 1973, Nachtwacht Vught II B.V. 1978, Welia B.V. 1971.

01-08-2018



Gelet op het feit dat de Hoge Raad in haar arrest van 17 oktober 2003, NJ 2004/282 (De Rijk q.q./De Roy) bepaalde dat op de verplichting tot volstorting van de aandelen de verjaringstermijn van vijf jaar van art. 3:307 lid 1 BW van toepassing is, zou een dergelijke verplichting zijn verjaard, zodat aan de vraag of de aandelen zijn volgestort geen praktisch belang (meer) toekomt.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja

01-08-2018



Toelichting

Curatoren onderzoeken of er is sprake is van onbehoorlijk bestuur.

Opmerking verdient dat de heer G.A.T.M. Groenewoud, de (middellijk) bestuurder inmiddels in staat van faillissement is verklaard.

7.6 Paulianeus handelen

Ja

01-08-2018



Toelichting

Curatoren onderzoeken of er is sprake is van paulianeus handelen. Tot op heden hebben zij vragen gesteld ten aanzien van een aantal transacties.

Curatoren zijn van mening dat er een aantal transacties enigszins paulianeus zouden worden gekwalificeerd. Zij hebben echter een regeling getroffen met de heer G.A.T.M. Groenewoud voor diens faillissement waardoor een bedrag van € 93.000,= tegen kwijting aan de boedel werd betaald.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

zie hiervoor

01-08-2018



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

zie hiervoor

01-08-2018



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

01-08-2018

Toelichting

Aan dit verslag zijn gehecht financiële verslagen met de tot op heden ingediende schuldvorderingen. Korthedshalve wordt verwezen naar deze verslagen.

 3

Curatoren hebben opdracht gegeven aan een fiscalist om zorg te dragen voor de aangiften BTW en Vpb tot datum faillissement.

Achtste verslag:

Curatoren zijn geconfronteerd in de boedels van Welia en Groengood met aanzienlijke ambtshalve aanslagen ter zake van de vennootschapsbelasting. Hiervoor is een fiscalist ingeschakeld.

Negende verslag:

De fiscalist is nog altijd doende in opdracht van curatoren. De werkzaamheden zijn iets complexer geworden door een aanslag van de Duitse Finanzamt inzake een object in Duitsland, wat eveneens, net als de privé-positie van de heer Groenewoud moet worden afgewikkeld.

Toelichting

Tiende verslag:

De kwestie met het Duitse Finanzamt lijkt afgewikkeld. In de faillissementen waar het actief aanwezig is zijn echter hoge aanslagen ter zake van de Vpb opgelegd en ter verificatie ingediend. Dit is een logisch gevolg van het feit dat bij de laatste jaarrekening een herwaardering heeft plaatsgevonden van het gehouden vastgoed, waarbij een waarderingsmaatstaf is gehanteerd die heeft geleid tot een stijging van de belastbare winst. Het vastgoed is evenwel verkocht voor een waarde die onder deze boekwaarde lag. Dientengevolge is de accountant opdracht gegeven om nadere aangiften te doen.

Dat klemmt te meer omdat bij de huidige stand van zaken geen uitkering aan concurrent crediteuren kan volgen, omdat het actief op gaat aan de vorderingen van de fiscus. Dat is naar de mening van curatoren anders indien deze aanslagen worden verminderd, c.q. vernietigd, zodat er ook een crediteurenbelang is om deze aangiften te doen

11-02-2019

 6

Toelichting

Elfde verslag:

Curatoren hebben met de door hen ingeschakelde accountant een informeel gesprek gehad met de belastingdienst. Voor dat gesprek hebben curatoren veel administratieve gegevens moeten aanreiken en op dit moment zijn zij in afwachting van de uitkomsten van het overleg tussen de accountant en de belastingdienst.

06-08-2019

 7

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

zie financieel verslag

01-08-2018

 3

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

zie financieel verslag

01-08-2018

 3

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

zie financieel verslag

01-08-2018



8.5 Aantal concurrente crediteuren

Toelichting

zie financieel verslag

01-08-2018



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Toelichting

zie financieel verslag

01-08-2018



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

zie hiervoor

01-08-2018



8.8 Werkzaamheden crediteuren

zie hiervoor

01-08-2018



Twaalfde verslag:

Curatoren hebben met de belastingdienst overeenstemming bereikt over de fiscale schulden. Doordat een vrijval van een herinvesteringsreserve plaats vond ten tijde van het faillissement heeft dit wel significante gevolgen voor de perspectieven van de crediteuren in Nachtwacht Vught I, Groengood en Welia.

24-02-2020



Dertiende verslag:

In de verslagperiode is de vaststellingsovereenkomst tussen de fiscus en de curatoren tot stand gekomen. Die overeenkomst wordt nu geëffectueerd.

28-08-2020



Veertiende verslag:

De vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst is geëffectueerd en de juiste fiscale vorderingen zijn in de verslagen verwerkt. Ondertussen hebben in de faillissementen waar noodzakelijk verificatievergaderingen plaatsgevonden. De verificatievergadering in Welia is nog niet afgerond vanwege betwiste vorderingen.

16-02-2021



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Bij de Rechtbank Oost-Brabant liep er een procedure tussen Carpaij c.s. en Welia als gedaagde partij, met betrekking tot het project Sint Janshof.

01-08-2018



9.2 Aard procedures

Jamaro B.V. zat in de boedel van Groengoed een perceel in Enschede. Dat perceel was gesplitst in appartementsrechten en met Jamara B.V. is een intentieovereenkomst gesloten ter exploitatie van het perceel. Naar de mening van curatoren is in strijd met de omgevingsvergunning en de intentieovereenkomst door Jamaro B.V. circa vijf meter over de breedte van het perceel van 36 meter meer gebouwd dan overeengekomen waardoor een door curatoren voorgenomen verkoop van € 1.900.000,- op dit moment niet mogelijk blijkt. Curatoren hebben inmiddels een kort geding aangespannen tegen Jamaro B.V. strekkende tot kort gezegd het afbreken van het gebouwde geheel dan wel gedeeltelijk.

01-08-2018



Daarnaast had Groengoed B.V. een deelneming in de onderneming Groenehage B.V. Curatoren zijn van mening dat zij onvoldoende informatie krijgen van de bestuurder de heer Oerlemans en hebben inmiddels een procedure bij de ondernemingskamer in voorbereiding.

De procedure met Jamaro B.V. is geëindigd met een dadingsovereenkomst, zie hiervoor.

De procedure met Haege Investments B.V. staat op dit moment voor vonnis.

De procedure met Haege Investments is geëindigd in een dading. Zie hiervoor ten aanzien van de verkoop van de aandelen Groene Haege.

9.3 Stand procedures

zie hiervoor

01-08-2018



9.4 Werkzaamheden procedures

zie hiervoor

01-08-2018



10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Prioriteit heeft om de verschillende onroerende zaken en de posities van de verschillende geldverstrekken in kaart te brengen. Op basis van deze informatie kan vervolgens (in overleg met de betrokken partijen) een strategie

01-08-2018



worden bepaald. Daarnaast zullen curatoren zich bezighouden met de reguliere faillissementswerkzaamheden, waaronder inventarisatie van crediteuren, voortzetten exploitatie en het verrichten van rechtmatigheidsonderzoek.

Curatoren hebben derhalve in de afgelopen periode EUR 31.455.817,- aan actief inclusief voor derden gerealiseerd actief gerealiseerd.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De afwikkeling van de faillissementen zal nog geruime tijd in beslag nemen.

01-08-2018



Achtste verslag:

De afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van de verkoop van de onroerende zaken. Ter zake het perceel in Enschede is daarvoor al een koopovereenkomst gesloten maar dit wordt eerst afgenomen als enkele administratiefrechtelijke procedures zijn doorlopen. Curatoren verwachten dit eind 2018 dan wel halverwege 2019 en dan kunnen de faillissementen ook worden afgewikkeld. Het is de verwachting van curatoren dat daarbij in een aantal faillissementen, te weten Welia en Groengoed, een uitdeling aan de concurrente crediteuren zal kunnen worden gedaan.

Tiende verslag:

11-02-2019



Zoals hiervoor aangegeven is de afwikkeling van de zakelijke faillissementen afhankelijk van:

- Fiscale aangiften en behandeling daarvan ter vermindering van de fiscale schuld;
- Levering percelen Enschede;
- Laatste incasso en restantwerkzaamheden

Afhankelijk van de uitkomst daarvan kan vervolgens een verificatievergadering worden belegd of een andere wijze van afwikkeling worden gekozen.

Curatoren hopen dit nog steeds in het eerste half jaar van 2019 af te ronden.

Elfde verslag:

06-08-2019



Van de in het tiende verslag genoemde restpunten resteert thans enkel nog het terugbrengen van de fiscale aanslagen tot het materieel beloop. Daarna kan in een aantal faillissementen een verificatievergadering worden belegd en tot verdere afwikkeling worden gekomen.

Twaalfde verslag:

24-02-2020



Daarmee kan begonnen worden met de verdere afwikkeling van de boedels, waarbij thans de volgende vier faillissementen kunnen worden afgewikkeld:

Edelmark I B.V.

Gelet op het geringe actief stellen curatoren voor in dit faillissement buitengerechtelijk het actief uit te delen aan schuldeiser ABN-Amro Bank.

Groengoed Projectontwikkeling B.V.

In dit faillissement zullen curatoren eerst een aangifte boedel-BTW doen, waaruit een teruggaaf zou volgen. Die dient te worden afgerekend met Groengoed B.V. die enige kosten heeft gedragen voor Groengoed Projectontwikkeling en dan kan de afwikkeling nader worden bepaald.

Groenbos B.V.

In dit faillissement is geen enkel actief gerealiseerd en het faillissement kan derhalve worden voorgedragen voor opheffing ingevolge art. 16 Fw. Groenbos heeft nog wel een vordering op Welia B.V., maar vanwege de vrijval van de herinvesteringsreserve wordt deze vordering oninbaar geacht.

Nachtwacht Vught I B.V.

In dit faillissement bestaat een actief van ca. EUR 18.000,- en kan een uitdeling aan concurrent schuldeisers worden gedaan. Daar zal derhalve een verificatievergadering plaats moeten vinden.

In de faillissementen van Nachtwacht Vught II, Welia, Edelmark Holding I en Groengoed B.V. hangt een en ander te zeer samen met de fiscale vorderingen, omdat in deze drie faillissementen het werkelijke actief zit. Curatoren streven er naar deze faillissementen in de komende verslagperiode verder af te wikkelen.

De afwikkeling van dit Edelmark Holding I is afhankelijk van de afwikkeling van Groengoed B.V., nu Edelmark Holding I een grote vordering in rekening-courant heeft op Groengoed.

10.3 Indiening volgend verslag

16-8-2021

16-02-2021

 11

10.4 Werkzaamheden overig

Het volgende verslag zal medio augustus 2020 worden ingediend.

24-02-2020

 9

Dertiende verslag:

Na effectuering van de vaststellingsovereenkomst met de fiscus door formalisering van de betreffende aanslagen, zullen curatoren een aanvang nemen met de afwikkeling van de faillissementen. Er zal naar worden gestreefd alle faillissementen op hetzelfde moment af te wikkelen.

28-08-2020

 10

Veertiende verslag:

Inmiddels hebben de verificatievergaderingen nagenoeg volledig plaatsgevonden en is ook de vaststellingsovereenkomst met de fiscus geeffectueerd. Curatoren zullen daarmee in de komende verslagperiode overgaan tot afwikkeling.

16-02-2021

 11

Curatoren hebben daarbij geconstateerd dat enkel in de faillissementen Nachtwacht Vught II, Welia, Groengoed Projectontwikkeling en Nachtwacht Vught I een uitkering aan concurrent crediteuren zal kunnen worden gedaan. Hoewel in omvang curatoren totaal EUR 2.205.914,64 totaal zullen uitkeren aan crediteuren is de schuldenlast zodanig dat het percentage enkel in Welia enkele procenten zullen bedragen, maar de overige uitdeling minder dan 1% zullen bedragen.

Bijlagen

Bijlagen