

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	23-08-2023
Insolventienummer	F.05/22/177
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000247579:F001
Datum uitspraak	09-09-2022

R-C	mr. J.H. Steverink
Curator	mr M. Blok

Algemene gegevens

Naam onderneming

Next Brick B.V.

14-10-2022



Gegevens onderneming

Gevestigd aan het adres Kazernelaan 59a, 6711 RK Ede, KvK nummer 60064546.

14-10-2022



Activiteiten onderneming

De activiteiten van de onderneming bestaan uit het bouwen van woningen c.q. de aanneming van werken. Volgen het handelsregister zouden de activiteiten bestaan uit het coördineren van bouwwerkzaamheden en bouwmanagement. In de praktijk hebben de activiteiten zich de laatste jaren geconcentreerd op daadwerkelijke woningbouw en aanneming van werk.

14-10-2022



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 3.669.000,00	€ -409.000,00	€ 2.141.000,00
2019	€ 3.967.000,00	€ -991.000,00	€ 1.427.000,00

Toelichting financiële gegevens

De hierboven genoemde financiële gegevens zijn ontleend aan de jaarrekening 2019, de jaarrekening 2020 en de nog niet gedeponeerde jaarrekening over 2021.

14-10-2022



1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

€ 0,00

14-10-2022



1

€ 16.366,88

17-01-2023



2

€ 60.934,39

20-04-2023



3

Verslagperiode

van

14-10-2022

9-9-2022



1

t/m

7-10-2022

van

17-01-2023

8-10-2022



2

t/m

13-1-2023

van

20-04-2023

14-1-2023



3

t/m

18-4-2023

van

23-08-2023

19-4-2023



4

t/m

18-8-2023

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	24 uur 0 min
2	46 uur 0 min
3	19 uur 6 min
4	11 uur 48 min
totaal	100 uur 54 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Failliet, verder te noemen: 'Next Brick', is een besloten vennootschap die is opgericht in mei 2016. De aandelen in het kapitaal van Next Brick worden gehouden door de besloten vennootschap Thesauros B.V., statutair gevestigd te Rijssen en kantoorhoudende te Ede. De aandelen in het kapitaal van Thesauros B.V. worden gehouden door DBRD B.V., gevestigd te Ede waarvan de heer A.L.B. Vos enig aandeelhouder en bestuurder is.

14-10-2022



Bestuurder van Next Brick is M. Wietsma B.V. te Almere. Van laatstgenoemde vennootschap is enig aandeelhouder en bestuurder de heer M. Wietsma.

1.2 Lopende procedures

Voor zover bekend is er sprake van een tegen Next Brick aanhangig gemaakte arbitrageprocedure bij de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen. Het betreft een op 5 april 2022 namens een Vereniging van Eigenaren ingediend pro forma verzoekschrift tot arbitrage. De Vereniging van Eigenaren maakt aanspraak op herstel c.q. afbouw van de gebreken en het werk dat door Next Brick zou zijn uitgevoerd. Er zijn diverse onderzoeken naar de gestelde gebreken uitgevoerd. Zodra de rapportages met betrekking tot alle onderzoeken beschikbaar zijn zal de Vereniging van Eigenaren de pro forma aanhangige arbitrageprocedure activeren.

14-10-2022



Van meer of andere lopende procedures is tot op heden niet gebleken.

De definitieve rapportages met bijbehorende documenten zijn door de deskundige die door de Vereniging van Eigenaren is ingeschakeld opgemaakt. Voor zover gefailleerde niet tot herstel zou overgaan wordt aanspraak gemaakt op vervangende schadevergoeding. Deze vordering zal ter verificatie in het faillissement worden ingediend en zodra dat mogelijk is zal deze schade worden begroot.

17-01-2023



1.3 Verzekeringen

Next Brick beschikte over een CAR-verzekering.

14-10-2022



Voor zover bekend was Next Brick niet betrokken bij andere verzekeringen.

In februari 2022 is schade toegebracht aan een van de appartementencomplexen in aanbouw als gevolg van een storm. Wegens het ontbreken van informatie is deze schade schademelding nooit verder in behandeling genomen door de verzekeraar. Onderzocht wordt in hoeverre deze melding alsnog kan worden afgewikkeld door de verzekeringsmaatschappij. Daarnaast is er sprake van een mogelijke bouw- of constructiefout. Onder de CAR-verzekering is hiervan een melding gedaan. De mogelijke vordering van Next Brick op de partij die deze fout heeft veroorzaakt althans die daarvoor verantwoordelijk is, is verpand.

Gebleken is dat de CAR-verzekering sinds medio juli 2022 geen dekking meer bood vanwege het ontbreken van informatie over de lopende bouwprojecten. De partijen met wie Next Brick een aanneemovereenkomst had afgesloten zijn hierover geïnformeerd.

Inmiddels is gebleken dat in februari 2022 één of meer complexen in aanbouw beschadigd zijn geraakt door een storm. Op dat moment was er nog wel sprake van een CAR-verzekering. Er vindt, in opdracht van de verzekeraar, onderzoek plaats naar de schade.

17-01-2023



Het onderzoek naar de schade duurt nog voort.

20-04-2023



Het onderzoek naar de schade duurt nog voort. Er is door de expert die door de verzekeringsmaatschappij is ingeschakeld wel een opgave te verkrijgen van de herstelkosten. Alle partijen die door deze deskundige zijn ingeschakeld hebben aangegeven zich niet te willen bezighouden met het mogelijke herstelwerk.

23-08-2023



1.4 Huur

Voor zover bekend was Next Brick betrokken bij enkele huurovereenkomsten ten behoeve van de huur van bouwmaterialen (hekken, bouwcontainers, etc.). Na verkregen toestemming van de rechter-commissaris zijn de huurovereenkomsten beëindigd.

14-10-2022



1.5 Oorzaak faillissement

Bij gelegenheid van een eerste overleg in het faillissement zijn de navolgende oorzaken van het faillissement geduid.

14-10-2022

 1

Next Brick hield zich bezig met het bouwen van woningen. Op het moment dat het faillissement werd uitgesproken ging het om de bouw van een vijftal appartementencomplexen en een negental grondgebonden woningen die werden gebouwd in Almere. Next Brick fungeerde daarbij als hoofdaannemer. Feitelijk had Next Brick geen personeel in dienst en verrichtte zij ook geen werkzaamheden. Zij schakelt slechts onderaannemers en leveranciers in ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden respectievelijk de te leveren materialen.

De appartementen en woningen in Almere zijn verkocht door een ontwikkelaar. De start van de bouwwerkzaamheden was in 2019. Ondanks dat er sindsdien drie jaar zijn verstreken zijn de appartementen en woningen nog niet gereed. Er zou sprake zijn geweest van een onderaannemer die failliet is gegaan zodat Next Brick op zoek moest naar meerdere nieuwe onderaannemers. Bovendien bleek tijdens de bouw dat er teken- en constructiefouten zijn gemaakt waar het de bouw van de negen grondgebonden woningen betrof. De afbouw van de woningen zou op regiebasis zijn uitgevoerd in plaats van een vaste aanneemsom. Er zou een verkeerde inschatting zijn gemaakt van de hoeveelheid werk en materialen die nodig zou zijn ten behoeve van de afbouw. Bovendien bleek de kwaliteit van de ingeschakelde onderaannemers onvoldoende en bleef monitoring en aansturing vanuit Next Brick onvoldoende. Ook zou de gemeente na de start van de werkzaamheden aanvullende eisen hebben gesteld. Daarnaast speelden de gestegen inkooprijzen een rol en bleek er onvoldoende projectadministratie te worden gevoerd.

De lange looptijd van de bouwprojecten, de gestegen inkooprijzen, het onvoldoende hebben van grip op het bouwproces, de ontdekte constructiefout hebben geleid tot vele discussies met de kopers van de appartementen en woningen en hebben geleid tot een aanzienlijke schuldpositie. Eén van de schuldeisers van Next Brick besloot het faillissement aan te vragen. Ter afwering van die faillissementsaanvraag heeft Next Brick besloten om surseance van betaling te verzoeken. De surseance van betaling is op 9 september 2022 omgezet in een faillissement.

De geduide oorzaken van het faillissement zullen in de nabije toekomst verder worden onderzocht.

Het onderzoek naar de geduide oorzaak loopt nog.

17-01-2023

 2

Het onderzoek naar de geduide oorzaak van het faillissement is nog niet afgewikkeld.

20-04-2023

 3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Next Brick had en heeft geen personeel in dienst.

14-10-2022

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Next Brick heeft geen onroerende zaken in eigendom.

14-10-2022

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er zijn geen bedrijfsmiddelen aanwezig. Er werden geen werkzaamheden door Next Brick zelf uitgevoerd maar alles werd uitbesteed aan ingeschakelde onderaannemers.

14-10-2022

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Van voorraden is niet gebleken. Wel is er sprake van onderhanden werk.

14-10-2022



Het onderhanden werk van Next Brick bestond uit een vijftal in aanbouw zijnde appartementencomplexen te Almere. Ook konden deze complexen aangeduid worden als Kaapduin 1, Kaapduin 2, Kaapduin 3, Kaapduin 4 en Villa Achilles. Daarnaast was er nog sprake van onderhanden werk bestaande uit een negental in aanbouw zijnde grondgebonden woningen onder de naam Poortloft.

Op basis van verkregen financiële informatie van het bestuur van Next Brick is duidelijk gemaakt dat de afbouw van al deze appartementencomplexen en woningen niet pro feitelijk is. Het in de huidige markt moeten afbouwen van de complexen en woningen kost meer dan de nog in rekening te brengen termijnen van de aanneemsom zullen opleveren. De kopers van de Poortloft-woningen en de eigenaren van de appartementencomplexen Kaapduin 2 en Villa Achilles hebben aan de curator de vraag voorgelegd of de curator de aanneemovereenkomsten gestand doet. Daarop heeft de curator laten weten dat hij die aannemingsovereenkomsten niet gestand zal doen maar het een en ander na overleg met de rechter-commissaris.

De appartementencomplexen bekend onder Kaapduin 1, Kaapduin 3 en Kaapduin 4 zouden mogelijk afgebouwd kunnen worden als gevolg van de tussen de kopers van die appartementen, Next Brick en Betaalgarant Nederland gemaakte afspraken in het kader van een door Betaal Garant Nederland verstrekte afbouwgarantie.

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Het voeren van overleg met Betaal Garant Nederland over het mogelijk afbouwen van de appartementencomplexen Kaapduin 1, Kaapduin 3 en Kaapduin 4.

14-10-2022



Ook de kopers van de appartementen in de complexen Kaapduin 1, 3 en 4 hebben aan de curator de vraag voorgelegd op hij aan de aannemingsovereenkomsten gestand zal doen. Na overleg en verkregen toestemming van de rechter-commissaris heeft de curator laten weten de overeenkomsten niet gestand te zullen doen. Voor zover bekend zal de afbouw van deze complexen plaatsvinden door Betaal Garant Nederland.

17-01-2023



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Andere activa is mogelijk een vordering onder de CAR-verzekering in verband met stormschade die in februari 2022 is geconstateerd bij het appartementencomplex Kaapduin 1. De bestuurder van Next Brick is gevraagd om informatie met betrekking tot deze melding en informatie om de melding mogelijk af te ronden zodat gekeken kan worden of er nog een uitkering onder de CAR-verzekering kan plaatsvinden.

14-10-2022



Zie onder 1.3

17-01-2023



3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
		€ 112.208,45	
totaal	€ 0,00	€ 112.208,45	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Blijkens de administratie van Next Brick zouden er in elk geval nog bedragen te vorderen zijn van de kopers c.q. bewoners van een tweetal appartementencomplexen zijnde het complex bekend als Noord 1 en het complex bekend als Duinpoort 3. De administratie van Next Brick lijkt echter niet in het geheel aan te sluiten bij de bedragen die daadwerkelijk te vorderen zijn van deze bewoners. Met één van de bewoners heeft de curator, na verkregen toestemming van de rechter-commissaris, inmiddels afspraken gemaakt tegen betaling van een deel van het openstaande bedrag tegenover finale kwijting. Met de andere bewoners vindt nog overleg plaats. Complicerende factor daarbij is dat volgens de bewoners van het appartementencomplex Duinpoort 3 er nog een aantal werkzaamheden c.q. opleverpunten resteren.

Bovendien wordt de situatie nog meer gecompliceerd doordat een aantal bewoners de laatste termijn van de aanneemsom (5%) niet hebben gestort in een depot bij een notaris. Aangezien enkele van de oorspronkelijke kopers het appartement inmiddels hebben verkocht is het de vraag of bij de oude eigenaren of de nieuwe eigenaren voor betaling van die laatste 5% moet worden aangeklopt.

Voor wat betreft het appartementencomplex Noord 1 geldt dat Next Brick een bankgarantie heeft afgegeven ten behoeve van de een notaris (die de twaalf appartementseigenaren vertegenwoordigt). De garantie geldt als zekerheid voor de eigenaren voor de nakoming door Next Brick van haar verplichtingen uit de aannemingsovereenkomsten. Indien en voor zover alle oplevergebreken zouden zijn verholpen en er drie maanden zijn verstreken na de oplevering zou de garantie vrij moeten vallen aan Next Brick. Dat zou betekenen dat het bedrag van de contragarantie aan Next Brick toekomt.

Volgens de administratie van Next Brick zouden er ook nog vorderingen zijn op de kopers van de appartementencomplexen en woningen in aanbouw. De curator onderzoekt of deze vorderingen geïnd kunnen worden.

De incasso van de vorderingen op de bewoners van de appartementencomplexen Duinpoort 3 en Noord 1 verloopt moeizaam. Inmiddels is duidelijk geworden dat er ook ten aanzien van een aantal andere reeds afgebouwde of nog in aanbouw zijnde appartementencomplexen sprake zou kunnen zijn van vorderingen. De curator pakt de incasso hiervan op.

De incasso van de vorderingen op de bewoners van de appartementencomplexen Duinpoort 3 en Noord 1 verloopt nog altijd moeizaam. Met enkele bewoners zijn inmiddels afspraken gemaakt over betalingen van de openstaande bedragen. De incasso wordt voortgezet. Mocht

14-10-2022

 1

17-01-2023

 2

20-04-2023

 3

in overleg met de bewoners niet tot betalingsafspraken gekomen kunnen worden dan overweegt de curator om één of meer incassoprocedures aanhangig te maken.

Invordering bewoners van appartementencomplex noord 1 heeft te gelden dat daar met alle bewoners overeenstemming is bereikt over een regeling ter afwikkeling van deze kwestie. Deze regeling is goedgekeurd door de rechter-commissaris. In dat kader is een bedrag van € 27.744,31 ontvangen op de boedelrekening.

Met een aantal bewoners van Duinpoort 3 is inmiddels overeenstemming bereikt over de afwikkeling. Het overgrote deel van de bewoners is van oordeel geen betaling verschuldigd te zijn als gevolg van de diverse mankementen en gebreken bij de oplevering. De betreffende bewoners zijn verzocht om stukken ter onderbouwing aan te leveren.

23-08-2023

 4

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De curator onderzoekt de debiteurenportefeuille en zet daar waar mogelijk de incasso-inspanningen voort.

14-10-2022

 1

De incasso wordt voortgezet.

17-01-2023

 2

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

14-10-2022

 1

Next Brick hield een bankrekening aan bij de Rabobank. Op de datum waarop het faillissement definitief werd verleend was er sprake van een gering positief saldo. Voor zover bekend is er geen vordering van de Rabobank op Next Brick.

Toelichting vordering van bank(en)

17-01-2023

 2

Afhankelijk van het bedrag dat onder de CAR-verzekering voor vergoeding in aanmerking komt zal bekeken moeten worden of deze pandrechten rechtsgeldig zijn gevestigd en/of de uitbetaling van die verzekeringspenningen aan de boedel moeten plaatsvinden.

Toelichting vordering van bank(en)

20-04-2023

 3

Het onderzoek naar de schade en daarmee naar de rechtsgeldige vestiging van de pandrechten is nog niet afgewikkeld. Dit hangt samen met de afwikkeling van de schade. Niet alleen is er schade ontstaan bij de bouw van 9 grondgebonden woningen, ook bij de bouw van een appartementencomplex is (storm)schade ontstaan. De CAR-verzekeraar stelt zich op het standpunt dat de schadepenningen die vanwege die (storm)schade mogelijk uitbetaald

moeten worden ook vallen onder het door de bewoners van de Poortloft-woningen gevestigde pandrecht. De curator betwist dit standpunt. De discussie daarover loopt.

Toelichting vordering van bank(en)

De discussie met de verzekeraar loopt.

23-08-2023

 4

5.2 Leasecontracten

Voor zover bekend geen.

14-10-2022

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Voor zover bekend zijn er ten laste van Next Brick geen zekerheden gevestigd behoudens zekerheden die bestaan uit pandrechten die de kopers van de Poortloft-woningen hebben bedongen op de mogelijke uitkering onder de CAR-verzekering in verband met een bij de bouw van die woningen mogelijk gemaakte bouw- en/of constructiefout. Deze pandrechten zijn vormgegeven in een op 18 april 2022 ondertekende pandakte. De mededeling van het pandrecht aan de CAR-verzekeraar en de partij die de bouw en/of constructiefout heeft gemaakt heeft in juni 2022 heeft plaatsgevonden.

14-10-2022

 1

5.4 Separatistenpositie

Nvt

14-10-2022

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Door een schuldeiser van Next Brick die ook het faillissement heeft aangevraagd is een beroep gedaan op een eigendomsvoorbehoud met betrekking tot aan Next Brick geleverde goederen (bouwhout). Dit bouwhout is niet op de bouwplaats(en) aangetroffen.

14-10-2022

 1

Gebleken is dat naast een leverancier van bouwhout ook een leverancier van stenen met een eigendomsvoorbehoud zich bij de curator heeft gemeld. De partij stenen zou, voor zover bekend door Betaal Garant Nederland zonder toestemming of overleg met de leverancier gebruikt zijn voor het afronden van de werkzaamheden. De curator overleg met de leverancier welke maatregelen eventueel getroffen kunnen worden.

17-01-2023

 2

Het overleg met de leverancier heeft nog niet tot verder stappen tegenover Betaal Garant Nederland geleid.

20-04-2023

 3

Er is geen contact meer opgenomen door de leverancier. De curator weet niet wat de stand van zaken is, maar zal met de leverancier contact opnemen.

23-08-2023

 4

5.6 Retentierechten

Nvt

14-10-2022



5.7 Reclamerechten

Nvt

14-10-2022



5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De exploitatie wordt niet voortgezet en er zal geen doorstart van de onderneming plaatsvinden.

14-10-2022



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 curator heeft diverse administratieve bescheiden ontvangen. Voor zover er nog stukken ontbreken zal de curator deze opvragen.

14-10-2022

 1

In onderzoek.

23-08-2023

 4

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over 2019 is op 15 februari 2021 en daarmee te laat gedeponereerd. De jaarrekening over het boekjaar 2020 is op 23 december 2021 gedeponereerd.

14-10-2022

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Nvt

14-10-2022

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Aan de stortingsverplichting van de aandelen is voldaan.

14-10-2022

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

14-10-2022

 1

Toelichting

In onderzoek.

17-01-2023

 2

Toelichting

In onderzoek.

23-08-2023

 4

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

Toelichting

In onderzoek.

14-10-2022

 1

Toelichting

In onderzoek.

17-01-2023

 2

In onderzoek

23-08-2023

 4

7.7 Toelichting rechtmatigheid

In onderzoek.

14-10-2022



In onderzoek.

17-01-2023



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Het onderzoek naar de rechtmatigheidsvraagstukken wordt vervolgd.

20-04-2023



Het onderzoek naar de rechtmatigheidsvraagstukken is nog niet afgerond en wordt vervolgd.

23-08-2023



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

(Nog) niet ingediend.

14-10-2022



€ 7.912,56

23-08-2023



8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

(nog) niet bekend.

14-10-2022



€ 254.210,75

20-04-2023



8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Toelichting

(Nog) niet bekend.

9

20

22

14-10-2022

 1

17-01-2023

 2

20-04-2023

 3

23-08-2023

 4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Toelichting

(Nog) niet bekend.

€ 770.416,03

€ 102.963.577,00

€ 6.310.776,56

14-10-2022

 1

17-01-2023

 2

20-04-2023

 3

23-08-2023

 4

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Vooralsnog is van lopende procedures geen sprake.

17-01-2023



9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De te verrichten werkzaamheden zijn voornamelijk gericht op de afwikkeling van de nog lopende projecten en de daarmee samenhangende openstaande facturen/termijnen.

14-10-2022

 1

Daarnaast zal de boekhouding onderzocht worden en eventueel paulianeus handelen en/of onbehoorlijk bestuur.

- Onderzoek oorzaken faillissement.
- Afwikkeling schadeclaim.
- Voortzetting incasso debiteuren.
- Voortzetting onderzoek boekhouding en rechtmatigheidsvraagstukken.

17-01-2023

 2

- Vervolg onderzoek oorzaken faillissement.
- Afwikkeling schadeclaim.
- Voortzetting incasso debiteuren.
- Vervolg onderzoek rechtmatigheidsvraagstukken.

20-04-2023

 3

- Vervolg onderzoek oorzaken faillissement.
- Vervolg afwikkeling schadeclaim.
- Vervolg incasso debiteuren.
- Vervolg onderzoek rechtmatigheidsvraagstukken.

23-08-2023

 **4**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

14-10-2022

 1

Nog niet bekend.

20-04-2023

 3

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen