

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	25-09-2019
Insolventienummer	F.08/16/302
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000008719:F001
Datum uitspraak	07-07-2016

R-C	mr. M.M. Verhoeven
Curator	<u>mr J. van der Hel</u> <u>mr J. van der Hel</u> <u>mr J. van der Hel</u> <u>mr J. van der Hel</u> <u>mr J. van der Hel</u> <u>mr J. van der Hel</u>

Algemene gegevens

Naam onderneming

Megahome.nl B.V.	16-08-2018  3
------------------	---

Gegevens onderneming

Megahome.nl B.V. statutair gevestigd te Almelo, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08197937; NPB Beheer B.V., statutair gevestigd te Zenderen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06076386; Megahome.nl Beheer B.V., handelend onder de naam Megahome.nl, statutair gevestigd te Almelo, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08194555; Megahome.nl Grond B.V., statutair gevestigd te Almelo, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08199496; Alle voornoemde vennootschappen kantoorhoudende te 7625 SR Zenderen aan de Reefsweg 2.	16-08-2018  3
---	---

Megahome.nl B.V. werd in staat van faillissement verklaard door het

Gerechtshof

Arnhem-Leeuwarden op 07-07-2016 (zaaknummer Hof: 200.192.167);
NPB Beheer B.V., Megahome.nl Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V. werden
in

staat van faillissement verklaard door de Rechtbank Overijssel zittingsplaats
Almelo op
20-07-2016;

In het onderhavige verslag wordt tevens vermeld dat Mega Bouwbedrijf B.V.,
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder
nummer

06092127, statutair gevestigd te Almelo, NPB Bouw B.V., ingeschreven in het
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06090924,
statutair

gevestigd te Zenderen, NPB Bouwbedrijf B.V., ingeschreven in het
handelsregister van

de Kamer van Koophandel onder nummer 06090925, statutair gevestigd te
Zenderen,

Megahome.nl Bouw B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer
van

Koophandel onder nummer 08202077, statutair gevestigd te Almelo, NPB
Onroerend

Goed B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel
onder

nummer 06076329, statutair gevestigd te Zenderen (allen kantoorhoudende te
7625 SR

Zenderen aan de Reefsweg 2) in staat van faillissement werden verklaard door
de

Rechtbank Overijssel zittingsplaats Almelo op 21-12-2016. De
faillissementsnummers

zijn: C/08/16/535, 536, 537, 538, 539F.

Eveneens in deze faillissementen is mr. J. van der Hel aangesteld tot curator
met

benoeming van mr. J.M. Marsman tot Rechter-Commissaris.

Met ingang van 11-09-2018 is mr. J.M. Marsman opgevolgd door mr. M.M.
Verhoeven als Rechter-Commissaris. Hetzelfde geldt voor alle overige in staat
van faillissement verklaarde vennootschappen.

25-09-2019

 5

Activiteiten onderneming

De activiteiten van Megahome.nl B.V. bestonden volgens het uittreksel uit het Handelsregister

16-08-2018



uit projectontwikkeling.

De activiteiten van NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Beheer B.V. bestonden volgens het

uittreksel uit het Handelsregister uit beheeractiviteiten.

De activiteiten van Megahome.nl Grond B.V. bestonden volgens het uittreksel uit het

Handelsregister uit het beheer van onroerend goed en het verkrijgen en beheren van registergoederen.

De activiteiten van de vennootschappen gefailleerd op 21-12-2016 zijn:

Mega Bouwbedrijf B.V.:

financiële holding.

NPB Bouw B.V.:

de uitoefening van het aannemersbedrijf van burgerlijke en utiliteitsbouw; het verwerven, bezitten, beheren, bezwaren, exploiteren en vervreemden van onroerende

zaken met garantie instituut waarborgfonds.

NPB Bouwbedrijf B.V.:

de uitoefening van het aannemersbedrijf van burgerlijke en utiliteitsbouw; het verwerven, bezitten, beheren, bezwaren, exploiteren en vervreemden van onroerende

zaken.

Megahome.nl Bouw B.V.:

algemene burgerlijke en utiliteitsbouw. De bouw van (voornamelijk) woningen.

NPB Onroerend Goed B.V.:

verhuur van vakantiehuizen en appartementen; verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte).

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Zowel in 2014 als in 2015 werd in de gefailleerde vennootschappen Megahome.nl B.V., NPB

16-08-2018



Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V. geen omzet gegenereerd.

De omzet van Megahome.nl Beheer B.V. bedroeg in het jaar 2014 € 1.001,--. In 2015 werd

geen omzet gerealiseerd.

Verslag 08-01-2018:

De omzet van Mega Bouwbedrijf B.V., NPB Bouw B.V., NPB Bouwbedrijf B.V., Megahome.nl Bouw B.V. en NPB Onroerend Goed B.V. was, in het jaar 2014 nihil. De

jaarrekeningen over het jaar 2015 waren op 31-12-2016 nog niet vastgesteld.

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Ten tijde van de uitspraak van de faillissementen was geen sprake van lopende arbeidsovereenkomsten en is de curator niet gebleken van in dienst van de gefailleerde vennootschappen zijnde personeelsleden.

Uitzondering op vorenstaande betreffen de directeur, de heer A.C.P. Neefjes, fulltime in dienst bij Megahome.nl Beheer B.V., alsmede de heer W.H.P. Welles voor 4 uren per week werkzaam voor Megahome.nl Beheer B.V.

16-08-2018



Boedelsaldo

€ 14.553.332,81

Toelichting

Megahome.nl Grond BV: € 21.435.193,00
NPB Beheer BV: € 3.516.594,00
Megahome.nl Beheer BV: € 201.349,41
Megahome.nl Bouw BV: € 0
MEGA Bouwbedrijf BV: € 0
NPB Bouwbedrijf BV: € 0
NPB Onroerend Goed BV: € 0
NPB Bouw BV: € 0

16-08-2018



€ 50.008.593,00

Toelichting

€ 14.339.191,09 Megahome.nl BV
€ 32.048.519,30 Megahome.n. Grond BV
€ 1.758.495,97 Megahome.nl Beheer BV
€ 1.862.388,89 NPB Beheer BV

Totaal: € 50.008.593

Het betreft hier de standen per 03-09-2019. De standen in het concept financieel eindverslag zijn de standen per 25-06-2019.

25-09-2019



Verslagperiode

van

1-1-2018

t/m

15-8-2018

16-08-2018



van

16-8-2018

t/m

24-9-2019

25-09-2019



Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
3	1.823 uur 0 min
5	3.657 uur 27 min
totaal	5.480 uur 27 min

Toelichting bestede uren

Dit is verslag nummer 4.

16-08-2018



Dit is het hoofdfaillissement. Ten aanzien van de hieronder hangende B.V.'s zal de

verslaglegging geconsolideerd geschieden.

Met toestemming van de rechter-commissaris zullen de bestede uren in het faillissement

Megahome.nl B.V. worden geregistreerd. Vervolgens zal iedere vennootschap naar rato van

de stand van de faillissementsrekening bijdragen in de kosten van de curator.

DISCLAIMER

Dit openbaar verslag is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar de curator staat niet in

voor de volledigheid, noch voor de juistheid van het verslag. Het is mogelijk dat informatie op het moment van publiceren nog niet beschikbaar is, dan wel niet geopenbaard kan worden, of dat in het verslag weergegeven informatie achteraf bijgesteld dient te worden. Uiteraard kan dit ingrijpende gevolgen hebben voor de in dit verslag en in de eventueel aangehechte bijlagen gemaakte vermeldingen alsmede voor de weergegeven vooruitzichten voor de crediteuren. Aan dit verslag inclusief de bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Met betrekking tot de juridische problematiek meldt de curator "bevindingen tot en met

31 december 2017". Deze bevindingen zijn weergegeven in aangehechte bijlage. De

bijlagen genoemd in deze "bevindingen" kunnen, indien gewenst ten kantore van de

curator worden ingezien. Op voorhand dient ter zake een afspraak gemaakt te worden

met het secretariaat van de curator.

Dit is verslag nummer 5.

25-09-2019



Dit is het hoofdfaillissement. Ten aanzien van de hieronder hangende B.V.'s zal de

verslaglegging geconsolideerd geschieden.

Met toestemming van de rechter-commissaris zullen de bestede uren in het faillissement

Megahome.nl B.V. worden geregistreerd. Vervolgens zal iedere vennootschap naar rato van

de stand van de faillissementsrekening bijdragen in de kosten van de curator.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder en bestuurder van Megahome.nl B.V. betreft Megahome.nl Beheer B.V. 16-08-2018



Enig aandeelhouder van NPB Beheer B.V., Megahome.nl Beheer B.V. en Megahome.nl Grond

B.V. betreft de Stichting Mega NPB, gevestigd aan de Zenderensestraat 12 te 7625 TE

Zenderen. Enig bestuurder van NPB Beheer B.V., Megahome.nl Beheer B.V. en Megahome.nl

Grond B.V. is de heer A.C.P. Neefjes.

Bestuurders van de Stichting Mega NPB, enig aandeelhouder van Megahome.nl Beheer B.V.,

NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V., zijn de heer W.H.P. Welles en de heer H.

Schussler.

Een organogram wordt als bijlage 2 aan het onderhavig verslag gehecht.

Verslag 08-01-2018:

De vennootschappen die gefailleerd zijn op 21-12-2016 hebben de navolgende aandeelhouder(s) en de navolgende bestuurder(s):

Mega Bouwbedrijf B.V.:

aandeelhouder NPB Beheer B.V., bestuurder NPB Beheer B.V.

NPB Bouw B.V.:

aandeelhouder NPB Beheer B.V., bestuurder NPB Beheer B.V.

NPB Bouwbedrijf B.V.:

aandeelhouder NPB Beheer B.V., bestuurder NPB Beheer B.V.

Megahome.nl Bouw B.V.:

aandeelhouder Megahome.nl Beheer B.V., bestuurder Megahome.nl Beheer B.V.

NPB Onroerend Goed B.V.:

aandeelhouder NPB Beheer B.V., bestuurder NPB Beheer B.V.

1.2 Lopende procedures

De curator is gebleken van de navolgende lopende procedures c.q. dossiers die kunnen 16-08-2018



uitmonden in procedures:

Project Almelo Kollenveld

Project Almelo Weggeler

De heer Kuilder, Emmer-Compascuum

Project Marum

Project Havelte, de heer Schreuder

Gemeente Houten

Belastingdienst

Vesteda

Gemeente Gorinchem

Rabobank
Gemeente Hardenberg
Imabo
Schothans (curator mr. Daniels)

Gemeente Emmen

De curator inventariseert de verschillende procedures/lopende dossiers.

Lopende procedures

worden van rechtswege geschorst, dit opdat de curator zich een oordeel kan vormen of

procedures al of niet moeten worden voortgezet. Bij voortzetting van de procedures zal

toestemming worden gevraagd aan de Rechter-Commissaris.

Verslag 15-08-2018:

Project Almelo Kollenveld

Project Almelo Weggeler

Vesteda

Gemeente Gorinchem

Rabobank

Project Almelo Kollenveld:

met betrekking tot Kollenveld zal door de curator overleg worden opgestart met de Gemeente Almelo, dit opdat in goed overleg de desbetreffende percelen kunnen worden verkocht en het geschil met de Gemeente Almelo kan worden opgelost.

25-09-2019



Project Almelo Weggeler:

De curator is in overleg met de Gemeente Almelo, dit omdat de Gemeente Almelo gaarne de percelen Weggeler wil aankopen. De curator doet een beroep op een deskundige, de heer P.M. Wassenaar. Door de Gemeente Almelo wordt eveneens een deskundige aangewezen.

De heer Kuilder, Emmer-Compascuum:

Reeds voor faillissement had de heer Kuilder een vordering in Megahome. Megahome was ter zake veroordeeld door de Rechtbank Almelo. Megahome was voor faillissement reeds in appel gegaan. Dit appel is niet doorgezet eenvoudigweg vanwege het feit dat dit appel kansloos was. De heer Kuilder is concurrente crediteur.

Project Marum:

Middels akte d.d. 23-05-2011 zijn een groot aantal woonhuizen, waaronder 5 woonhuizen te Marum verkocht en geleverd door Megahome.nl Grond B.V. aan Nebo Vastgoed B.V. De koopsom is verrekend in de onderlingen schuldverhouding welke schuldverhouding in werkelijkheid niet bestaat. In een pauliana-procedure komt de curator hierop terug.

Project Havelte, dhr. Schreuder:

De heer Schreuder stelt een pachtovereenkomst te hebben met Megahome. De desbetreffende percelen zijn openbaar verkocht. De koper is van mening dat de heer Schreuder geen pachtovereenkomst heeft. Tussen deze twee partijen wordt geprocedeerd. De boedel staat hier buiten. De openbare verkoop had reeds plaatsgevonden voor datum faillissement.

Gemeente Houten:

Het geschil met de Gemeente Houten is opgelost. De Gemeente Houten heeft de WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) laten varen. Op de desbetreffende percelen zijn, middels een biedingsprocedure biedingen binnengekomen. De opbrengst komt uiteindelijk neer op een bedrag ad € 20.133.641,49. Dit

saldo is geparkeerd op de faillissementsrekening.

Belastingdienst:

De Belastingdienst heeft inzake een teruggave een bedrag ad € 2.748.000,00 terugbetaald aan Megahome. Deze vordering valt onder het pandrecht debiteuren van de Rabobank. Overboeking naar de Rabobank heeft plaatsgevonden. Dit echter onder de uitdrukkelijke, schriftelijk, vastgelegde afspraak dat, indien naderhand zou blijken dat het pandrecht van Rabobank niet bekijft terugstorting plaatsvindt.

Vesteda:

Voor faillissement is Vesteda een procedure gestart tussen Megahome en Nebo waarbij Vesteda het standpunt inneemt dat rechtshandelingen tussen Megahome en Nebo een paulianeus karakter dragen. Het betreft hier een procedure in het kader van artikel 3:45 BW. Na faillissement is deze procedure gecontinueerd. De Rechtbank Overijssel locatie Almelo heeft ter zake vonnis gewezen op 13 maart 2019 met een herstelvonnis d.d. 3 april 2019. Een groot aantal rechtshandelingen zijn door de Rechtbank als paulianeus gekenschetst. Nebo is van dit vonnis in hoger beroep gekomen.

Gemeente Gorinchem:

Voor faillissement liep een onteigeningsprocedure tussen de Gemeente Gorinchem en een zekere heer Keijzer. Megahome had een afspraak met de familie Keijzer dat de procedure gevoerd zou worden op kosten van Megahome. Megahome heeft een minimum koopsom toegezegd aan de familie Keijzer. Een eventueel surplus zou worden verdeeld conform een verdeelsleutel. De onteigening is door de Rechtbank Rotterdam uitgesproken. De schadeloosstelling was te laag. Na cassatie bij de Hoge Raad is de zaak terug verwezen naar het Gerechtshof Den Haag. Aldaar hebben meerdere zittingen plaatsgevonden. Het Gerechtshof heeft uiteindelijk de schadeloosstelling, na deskundigenbericht vastgesteld op een bedrag ad € 6.274.699,42. Met de familie Keijzer is afgerekend. Het surplus bedraagt € 3.335.598,33. Hierop is het pandrecht van de Rabobank van toepassing.

Rabobank:

De Rabobank heeft de nodige vordering ingediend. Vesteda was reeds, voor datum faillissement een procedure begonnen tegen Megahome en Rabobank, aangezien Vesteda van mening is dat de Rabobank ten onrechte op 15 april 2010 hypotheek had verkregen. Ter zake is vonnis gewezen op 21 augustus 2019. De Rechtbank Overijssel locatie Almelo heeft geoordeeld dat de door Megahome aan Rabo verstrekte hypotheek d.d. 15 april 2010 paulianeus zou zijn. Op de datum van het schrijven van het onderhavige verslag is nog niet bekend of Rabobank in appel gaat.

Gemeente Hardenberg:

Binnen de Gemeente Hardenberg liggen meerdere percelen ten aanzien waarvan de curator tracht tot verkoop te komen.

Imabo:

Tussen Megahome en Imabo liep voor datum faillissement een procedure. Deze is geschikt. Bij een notaris in Haaksbergen lag een depotbedrag. Conform de schikking (die heeft plaatsgevonden met toestemming van de Rechter-Commissaris) is het depotbedrag verdeeld. Thans ligt nog steigmateriaal bij Imabo. Imabo had het retentierecht hierop toegepast. Nebo Vastgoed B.V. heeft zich thans op het standpunt gesteld dat dit steigmateriaal haar in eigendom toebehoort. De curator deelt deze mening niet.

Schothans (curator mr. Daniels):

Het aannemersbedrijf Schothans is in staat van faillissement verklaard. Mr. Daniels is curator in dit faillissement. Op woningen van Megahome.nl Grond B.V. was het retentierecht toegepast. De curator heeft het retentierecht doorbroken met beroep op artikel 60 lid 2 Fw. De desbetreffende woningen in Emmen zijn allen verkocht.

Gemeente Emmen:

Met de Gemeente Emmen vindt veelvuldig overleg plaats over een project Delftlanden. Het betreft hier een zeer groot project. Eveneens de Gemeente Emmen heeft aldaar gronden. Hetzelfde geldt voor andere projectontwikkelaars. De curator heeft de gronden van Megahome.nl Grond B.V. in sectoren verdeeld en deze worden thans per sector verkocht. Het betreft hier per sector maatwerk. Ieder onderdeel wordt van alle kanten belicht en een door de curator ingeschakelde deskundige rapporteert aan de curator over de waarden. De verkoop loopt gestaag. De gewijzigde marktpositie in de onroerendgoedwereld heeft een positief effect.

1.3 Verzekeringen

Waren op datum faillissement niet meer lopende.

16-08-2018

Het onroerend goed (kantoorpand Twentepoort) te Almelo blijft in de brandverzekeringsspolis lopen.

 3

Het kantoorpand is per 20 december 2018 verkocht en getransporteerd. De verzekeringen zijn door de curator beëindigd.

25-09-2019

 5

1.4 Huur

De huur van het bedrijfspand aan de Reefweg 2 te Zenderen werd opgezegd tegen 1 december 2016.

16-08-2018

 3

1.5 Oorzaak faillissement

De gemeente Emmen heeft het faillissement aangevraagd van Megahome.nl B.V. De

16-08-2018



gemeente Emmen heeft te vorderen een bedrag van in totaal € 1.342.727,27, zoals vermeld in het arrest Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 7 juli 2016 (het faillissementsarrest).

De faillissementen van NPB Beheer B.V., Megahome.nl Beheer B.V. en Megahome.nl Grond

B.V. werden op verzoek van de Rabobank uitgesproken. Per 1 juli 2016 heeft de Rabobank

een vordering groot € 197.212.889,55, zoals vermeld in het vonnis van de Rechtbank

Overijssel d.d. 20 juli 2016 (het faillissementsvonnis).

Verslag 08-01-2018:

De faillissementen van Mega Bouwbedrijf B.V., NPB Bouw B.V., NPB Bouwbedrijf B.V. ,

Megahome.nl Bouw B.V. en NPB Onroerend Goed B.V. zijn uitgesproken op verzoek van

de statutaire directie zelve met instemming van de aandeelhouders.

Door de Gemeente Emmen is middels het advocatenkantoor PlasBossinade bij de

curator een vordering ingediend ad € 13.844.728,57.

Door de Rabobank is een gewijzigde vordering ingediend ad € 205.433.752,42.

Door Vesteda is een vordering ingediend ad € 24.693.073,55 in het faillissement

Megahome.nl B.V. In het faillissement van NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V.

heeft Vesteda een vordering ingediend ad € 24.763.554,18 (De hoofdsommen zijn gelijk.

Het verschil zit in de rente vanwege de verschillende data waarop de faillissementen

zijn uitgesproken).

Genoemde vorderingen zijn door de curator geplaatst op de lijst van de voorlopig

erkende concurrente crediteuren. Met betrekking tot Vesteda is nog discussie over de

ingediende rentevordering. Tevens speelt hier de problematiek inzake 95 kavels zoals

vermeld in het arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 2 februari 2016.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Megahome.nl Beheer B.V. ±2 personeelsleden.
De overige gefailleerde vennootschappen hadden ten tijde van het faillissement geen personeel in dienst.

16-08-2018



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Megahome.nl Beheer B.V. ±2 personeelsleden.
De overige gefailleerde vennootschappen hadden in het jaar voorafgaand aan het faillissement geen personeel in dienst.

16-08-2018



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

De beide personeelsleden van Megahome.nl Beheer B.V. zijn door de curator formeel ontslag aangezegd per 25 juli 2016 (de heer Neefjes), respectievelijk 28 juli 2016 (de heer Welles).

Ontslag personeel, opzeggen huurovereenkomst.

16-08-2018



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

De gefailleerde vennootschappen zijn eigenaresse van een groot aantal grondposities, waarbij het navolgende onderscheid gemaakt kan worden:

1. Agrarische grond
2. Bouwrijpe grond
3. Bouwgrond met daarop woonhuizen gebouwd

Door de curator is een overzicht opgesteld van alle onroerend goed-posities al of niet bebouwd die in een van de onderhavige faillissementen vallen. De onroerend goed-posities zijn voorzien van kolommen waaruit kan worden opgemaakt hoe de rechten en verplichtingen met betrekking tot deze posities naar het oordeel van de curator liggen. Het betreft 1.100 grondposities verspreid over het hele land.

De gefailleerde vennootschappen zijn eigenaresse van een groot aantal grondposities, waarbij het navolgende onderscheid gemaakt kan worden:

1. Agrarische grond
2. Bouwrijpe grond
3. Bouwgrond met daarop woonhuizen gebouwd

Door de curator is een overzicht opgesteld van alle onroerend goed-posities al of niet bebouwd die in een van de onderhavige faillissementen vallen. De onroerend goed-posities zijn voorzien van kolommen waaruit kan worden opgemaakt hoe de rechten en verplichtingen met betrekking tot deze posities naar het oordeel van de curator liggen. Het betreft 1100 grondposities verspreid over het hele land.

16-08-2018



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Inventarisatie grondposities, inventarisatie hypotheek-rechten, pandrechten, onderzoek bouwclaimovereenkomst, onderzoek teruglevering aan gefailleerde vennootschappen ten gevolge van een vonnis rechtbank Overijssel, locatie Almelo, d.d. 4 september 2013, onderzoek doorhaling hypotheeken ten gevolgen van een vonnis rechtbank Overijssel, locatie Almelo, d.d. 4 september 2013, doornemen procesdossiers.

16-08-2018



De onroerende zaken moesten in kaart worden gebracht. Taxaties moesten worden verricht.

Overleg vindt plaats met lokale makelaars.

Met betrekking tot het vonnis d.d. 4 september 2013, gewezen tussen Rabobank enerzijds, de Megahome-vennootschappen en Nebo Vastgoed B.V. anderzijds is appel ingesteld bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. De memorie van grieven moet nog worden genomen. De zaak staat op de rol in de maand december 2016.

Een kopie van het vonnis d.d. 4 september 2013 wordt aan het onderhavige verslag gehecht (bijlage 4).

Verslag 08-01-2018:

Ten aanzien van de opbrengsten van de grondposities is afgesproken met Rabobank, Vesteda en Nebo Vastgoed B.V. dat de opbrengsten gesepareerd blijven op de faillissementsrekening(en) totdat duidelijk is of en zo ja, welke partij

gerechtigd is op
deze opbrengsten. De partijen kunnen zijn boedel(s), Rabobank, Vesteda,
Nebo
Vastgoed B.V.

Met betrekking tot de opbrengsten van de verschillende onroerende zaken
kan, per faillissementsrekening met de stand per 3 september 2019 het
navolgende overzicht worden verschaft:

25-09-2019



- NPB Beheer B.V. € 1.862.388,89
- Megahome.nl Grond B.V. € 32.048.519,30
- Megahome.nl B.V. € 14.346.998,14
- Megahome.nl Beheer B.V. € 1.758.495,97

Aan de Rabobank zijn, op basis van het pandrecht van de Rabobank de
navolgende bedragen uitgekeerd:

Inzake Urk: € 16.100.000,00

Inzake De Held: € 3.272.000,00

Inzake teruggave fiscus: € 2.748.000,00

In het kader van dit hoofdstuk kan nog het navolgende worden vermeld:

64 crediteuren hebben een vordering van minder dan € 50.000,00.

1 crediteur heeft een vordering tussen de € 50.000,00 en € 100.000,00.

2 crediteuren hebben een vordering tussen de € 100.000,00 en € 1 mio.

De crediteuren met een vordering van meer dan € 1 mio zijn:

Rabobank € 197.212.889,00

Vesteda € 19.266.692,48 respectievelijk € 24.759.977,35

Gemeente Emmen € 1.342.727,27 en € 13.844.728,57

de heer Kuilder € 1.605.715,00

Belastingdienst € 2.545.570,00 en € 1.040.597,00.

Voor de goede orde: in de vordering van de Rabobank zit een niet
aanzienlijke post ad 2% per maand verdragingsrente. Het is niet onmogelijk
dat de curator tijdens de verificatievergadering deze post zal betwisten
waarna de Rechtbank zal moeten oordelen of deze verdragingsrente van 2%
per maand in overeenstemming is met de redelijkheid en billijkheid.

Met betrekking tot de vordering van Vesteda is de curator van mening dat
door Vesteda ten onrechte de wettelijke handelsrente in rekening wordt
gebracht in plaats van de contractuele c.q. de wettelijke rente. Het verschil
tussen de wettelijke rente en de wettelijke handelsrente is het verschil
tussen € 19.266.692,48 en € 24.759.977,35.

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

De curator heeft geen bedrijfsmiddelen aangetroffen.

16-08-2018



Verslag 08-01-2018:

In het kantoorpand aan de Twentepoort te Almelo bevond zich enige inboedel met een relatief geringe waarde. Nadat dit kantoorpand was ontruimd heeft een openbare verkoop plaatsgevonden middels BVA Auctions. De opbrengst bedraagt € 3.939,00, na aftrek van de veilingkosten.

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

In het bedrijfspand (Twentepoort te Almelo) bevindt zich een inboedel met een relatief, geringe waarde. Genoemde inboedel werd verpand aan de Rabobank. Indien de fiscus een vordering heeft dan geldt het bodemvoorrecht van de fiscus.

16-08-2018



De inboedel indertijd aanwezig in het bedrijfspand aan de Twentepoort te Almelo is door het NTAB getaxeerd op een bedrag ad € 9.695,00 (liquidatiewaarde). Ter zake heeft een executieverkoop plaatsgevonden. Na aftrek van de kosten is het resterende saldo € 4.068,50 inclusief BTW.

25-09-2019



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

De curator heeft ter zake onderzoek verricht.

16-08-2018



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

De curator heeft geen voorraden en geen onderhanden werk aangetroffen.

16-08-2018



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

De curator heeft ter zake onderzoek verricht.

16-08-2018



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

De curator is gebleken dat er optiecontracten/bouwclaimovereenkomsten lopen. Ter zake vindt nader onderzoek plaats. Daarnaast zijn er de nodige deelnemingen en samenwerkingsverbanden, middels besloten vennootschappen c.q. commanditaire vennootschappen. In het aangehechte organogram zijn deze samenwerkingsverbanden terug te vinden. Per samenwerkingsverband zal afwikkeling plaats moeten vinden.

16-08-2018



De curator heeft geconstateerd dat er een optiecontract bestaat met een derde te Barneveld.

Met een projectontwikkelaar is omtrent dit optiecontract tot overeenstemming gekomen na verkregen toestemming van de rechter-commissaris. De rechten ter zake vallen onder het pandrecht van de Rabobank. De curator heeft zich in deze laten adviseren door professor Vriesendorp. De curator heeft verklaard dat de overeenkomst gestand wordt gedaan. De Rabobank heeft een zekerheid verstrekt.

De curator kan de verkoopopbrengst op dit moment niet overzien. Ten aanzien van het optiecontract (project Barneveld) kan eerst zekerheid worden verkregen over de opbrengst nadat eerst alle 'ins & outs' schriftelijk zijn vastgelegd. De verkoopopbrengst komt overigens toe aan de Rabobank. Eveneens Nebo Vastgoed B.V. stelt een stil pandrecht te bezitten op debiteuren. Vooralsnog is de curator tot de conclusie gekomen dat het stil pandrecht van de Rabobank van oudere datum is dan het stil pandrecht van Nebo Vastgoed B.V. Een definitief oordeel hieromtrent is nog niet tot stand gekomen.

Met betrekking tot het project Barneveld zoals hierboven genoemd is sprake van een koopovereenkomst. De curator, in deze aangesproken ingevolge artikel 37 Fw heeft verklaard de overeenkomst na te komen. De desbetreffende agrariër, de heer Van de Munt, wil gaarne af van de koopovereenkomst. In meerdere procedures is de vordering ter zake van de heer Van de Munt afgewezen. Van de laatste procedure is de heer Van de Munt in appel gekomen. Bij het Gerechtshof Arnhem vindt ter zake een comparitie plaats op 20 november 2019.

25-09-2019



3.9 Werkzaamheden andere activa

Totale inventarisatie, opstellen organogram, in kaart brengen grondposities, alsmede inventariseren van de verschillende juridische aanspraken.

16-08-2018



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

16-08-2018

 3

Voor zover te overzien is er op dit moment alleen een vordering op de Belastingdienst. Deze vordering bedraagt om en nabij € 2.700.000,--. Er kunnen nog de nodige verrekeningen plaatsvinden. De directie van NPB Beheer B.V. is van mening dat een hogere teruggave vennootschapsbelasting dient plaats te vinden. Ter zake is in eerste- en tweede instantie geprocedeerd. Bij beide instanties is de Belastingdienst in het gelijk gesteld. NPB Beheer B.V. heeft cassatie ingesteld. De cassatieadvocaat is mr. Van Meerwijk. De curator beraadt zich of de cassatieprocedure al of niet wordt voortgezet. Op dit moment is onduidelijk of op de opbrengst een pandrecht rust. Indien op de opbrengst een pandrecht rust dan is onduidelijk ten gunste van wie. Nebo Vastgoed B.V. pretendeert een rechtsgeldig pandrecht gevestigd te hebben. Eveneens de Rabobank pretendeert een rechtsgeldig pandrecht gevestigd te hebben. De curator stelt nader onderzoek ter zake in. Op de datum van het faillissement was er reeds een cassatieprocedure aanhangig. De curator heeft deze procedure, na verkregen toestemming van de rechter-commissaris, voortgezet. Door de Hoge Raad wordt op relatief korte termijn ter zake geoordeeld. De curator is vooralsnog van mening dat de vorderingen op de Belastingdienst op rechtsgeldige wijze zijn verpand aan de Rabobank. Nebo Vastgoed B.V. stelt eveneens pandrechten te bezitten op een dergelijke vordering. Als eerder gemeld zijn de rechten van de Rabobank van oudere datum. Door de Hoge Raad is het cassatieberoep verworpen. Desalniettemin is er op dit moment een vordering op de Belastingdienst ad € 2.700.000,00. De curator zal tot incassering van dit bedrag overgaan. Op genoemde vordering rust een pandrecht van de Rabobank.

Opbrengst:

Op het moment van schrijven van het onderhavig verslag nog niet duidelijk. Op dit moment is alleen sprake van een vordering op de Belastingdienst zoals vermeld onder 4.1.

Boedelbijdrage:

Moet nog nader worden overeengekomen.
Conform de separatistenregeling.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De curator heeft nader onderzoek gedaan naar de rechtspositie in het kader van de stille verpanding vorderingen en heeft een bespreking gevoerd met de Belastingdienst. Tevens voert de curator overleg met genoemde mr. Van Meerwijk.

16-08-2018



5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 205.433.752,42

16-08-2018



Toelichting vordering van bank(en)

Per 1 juli 2016 heeft de Rabobank een vordering groot € 197.212.889,55, zoals vermeld in het vonnis van de Rechtbank Overijssel d.d. 20 juli 2016 (het faillissementsvonnis). De vordering van de Rabobank is toegewezen in het vonnis van de Rechtbank Overijssel locatie Almelo d.d. 4 september 2013 welk vonnis hierboven als bijlage 4 aan het onderhavige verslag is gehecht. In genoemd vonnis is geoordeeld dat paulianeus is gehandeld, grondposities moesten worden teruggeleverd, hypotheek moesten worden doorgehaald. Van genoemd vonnis is geappelleerd. Door de Rabobank is een gewijzigde vordering ingediend die nu neerkomt op € 205.433.752,42.

5.2 Leasecontracten

Niet aanwezig.

16-08-2018



5.3 Beschrijving zekerheden

De Rabobank heeft de nodige hypotheeken en stelt zich op het standpunt dat sprake is van een stille verpanding vorderingen. Eveneens Nebo Vastgoed B.V. is van mening dat sprake is van een stil pandrecht vorderingen en beroept zich op een bouwclaimovereenkomst. Een kopie van deze bouwclaimovereenkomst wordt als bijlage 5 aan het onderhavige verslag gehecht. Daarnaast heeft NPB B.V. op 22 maart 2013 hypotheeken gevestigd op grondposities op dat moment nog in eigendom toebehorend aan Nebo Vastgoed B.V. en, op dagtekening van het onderhavige verslag in eigendom toebehorend aan een van de Megahome besloten vennootschappen. De hypotheekakte d.d. 22 maart 2013 wordt als bijlage 6 aan het onderhavige verslag gehecht.

16-08-2018



5.4 Separatistenpositie

De Rabobank is separatist voor zover zij hypotheekhouder is. Hetzelfde geldt voor Nebo Vastgoed B.V. c.q. NPB B.V. voor zover zij hypotheekhouder zijn.

16-08-2018



5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

16-08-2018



5.6 Retentierechten

In het kader van het faillissement Schothans wordt een retentierecht ingeroepen door curator mr. Daniels.

16-08-2018



De curator heeft begrepen dat de curator van Schothans (mr. Daniels) een procedure voert bij de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven inzake een vordering op Nebo Vastgoed B.V.

Aangezien Nebo Vastgoed B.V., voor 4 september 2013, te boek stond als eigenaresse voor een groep woningen in Emmen is door Schothans B.V. het retentierecht toegepast op deze onroerende zaken. Na het vonnis van 4 september 2013 moesten deze onroerend goedposities worden terug geleverd aan Megahome.nl Grond B.V. Dit is geschied. Het retentierecht volgt de onroerende zaak. Dit is de reden waarom het retentierecht nog steeds op de woningen rust. Indien betaling moet plaatsvinden aan de faillissementsboedel van Schothans dan dient zulks door Nebo Vastgoed B.V. te geschieden. Deze is immers contractspartij van de faillissementsboedel van Schothans B.V.

Middels vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven d.d. 30-09-2017 heeft de faillissementsboedel Schothans een vordering op Nebo Vastgoed B.V. ad € 500.091,50. Nebo Vastgoed heeft appel ingesteld. Bij curator Daniels is een depotbedrag gestort aangezien het vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven uitvoerbaar bij voorraad was verklaard.

De curator in de faillissementen van Megahome heeft de curator van Schothans (mr. Daniels) moeten berichten middels schrijven d.d. 29-11-2017 en 13-12-2017 dat een beroep wordt gedaan op artikel 60 lid 2 Fw. De Rechter-Commissaris heeft ter zake toestemming verleend. Het effect is dat de curator van Megahome gerechtigd is de zaken op te eisen en te verkopen onverminderd de vordering aan schuldeiser toegekend in artikel 292 van Boek 3 BW.

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

16-08-2018



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Moet nog nader overeengekomen worden.
Conform separatistenregeling.

16-08-2018



Toelichting

Met de Rabobank is een boedelbijdrage overeengekomen gebaseerd op de bestaande separatistenregeling.

25-09-2019



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Totale inventarisatie middels besprekingen met directie, Rabobank en derden in het bijzonder gemeenten.

16-08-2018



Tijdens de onderhavige verslagperiode heeft de curator, ondersteund door zijn team bestaande uit een advocaat, een registeraccountant alsmede een controller, talloze besprekingen gevoerd met gemeenten in het gehele land en potentiële kopers. Tevens zijn procedures gevoerd in zaken waarbij de Megahome-vennootschappen partij zijn zoals de procedures van Vesteda, een procedure tegen de Stichting Kraggenburg, een procedure inzake Staphorst.

25-09-2019



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

16-08-2018



6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

16-08-2018



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

16-08-2018



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

16-08-2018



6.5 Verantwoording

N.v.t.

16-08-2018



6.6 Opbrengst

Toelichting

N.v.t.

16-08-2018



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

N.v.t.

16-08-2018



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

N.v.t.

16-08-2018



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Ter zake wordt nader onderzoek verricht.

16-08-2018



7.2 Depot jaarrekeningen

Ter zake wordt nader onderzoek verricht.

16-08-2018



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Een goedkeurende verklaring van de accountant is niet vereist.

16-08-2018



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Ter zake wordt nader onderzoek verricht.

16-08-2018



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Ter zake wordt nader onderzoek verricht.

16-08-2018



7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Ter zake wordt nader onderzoek verricht, zij het dat de rechtbank Overijssel, locatie Almelo, middels vonnis d.d. 4 september 2013 heeft geoordeeld dat overheveling van gronden c.q. het vestigen van hypotheeken als paulianeus moet worden bestempeld. Als gemeld is ter zake hoger beroep ingesteld bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden locatie Arnhem.

16-08-2018



Toelichting

De curator heeft de verjaringstermijn in het kader van de pauliana gestuit c.q. heeft een beroep gedaan op artikel 42 Fw. In het onderhavige verslag wordt reeds vermeld dat de curator op relatief korte termijn tot dagvaarding zal overgaan. Van verschillende vennootschappen die niet in staat van faillissement zijn verklaard op enige onderdelen is nog nader onderzoek vereist.

25-09-2019



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

In dit stadium is de curator doende met de nodige inventarisatie ter zake waarvan, vanwege de verschillende rechten die worden gepretendeerd een grote mate van zorgvuldigheid wordt vereist.

In deze wordt verwezen naar de bijlage genoemd onder 10.4.

16-08-2018



Onder deze rubriek kan worden vermeld dat het onderzoek van de curator zich tevens richt op de rechtmatigheid.

25-09-2019



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Op dit moment hebben zich nog geen boedelcrediteuren gemeld.

16-08-2018



Toelichting

Bij de curator zijn op dit moment wel boedelvorderingen ingediend. Het betreft hier in het bijzonder onroerende zaakbelasting en waterschapsbelasting van na datum faillissement. De curator moet deze boedelvorderingen nog wel nader laten onderzoeken aangezien gebleken is dat, in een aantal gevallen boedelvorderingen worden ingediend terwijl de desbetreffende onroerende zaak reeds voor faillissement openbaar is verkocht. Blijkbaar sluiten de systemen waarbij een aanslag onroerende zaakbelasting wordt opgelegd niet altijd goed aan bij de kadastrale gegevens.

25-09-2019



8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

Nog nader te bepalen. Zoals de curator op dit moment kan overzien bestaat slechts een

vordering op de fiscus.

De Belastingdienst heeft de navolgende vorderingen ingediend:

Megahome.nl BV: € 365,00.

Megahome.nl Beheer B.V.: € 1.047.609,00.

Megahome.nl Grond B.V.: € 2.363.165,00

De vordering op de fiscus is een vordering inzake de carry-back vennootschapsbelasting. Het betreft hier de vordering van NPB Beheer B.V. op de fiscus.

16-08-2018



8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

N.v.t.

16-08-2018



8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

De volgende preferente vorderingen werden ingediend:

Megahome.nl B.V.:

GBLT € 2.545,28.

Megahome.nl Grond B.V.:

GBLT € 13.567,37

Hefpunt € 334,53.

Megahome.nl Beheer B.V.:

Hefpunt € 5.967,21.

Waternet € 119,19.

GBLT € 8.734,94.

NPB Beheer B.V.:

GBLT € 194,71.

Hefpunt: € 74,69.

16-08-2018



8.5 Aantal concurrente crediteuren

13

16-08-2018



Toelichting

In het faillissement van Megahome.nl B.V. werden 13 concurrente vorderingen ingediend.

In het faillissement van Megahome.nl Grond B.V. werden 27 vorderingen ingediend waaronder wederom de vordering van de Rabobank zoals hierboven vermeld.

In de faillissementen NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Beheer B.V. is wederom een

concurrente vordering ingediend door de Rabobank voor bovengenoemd bedrag ad €

197.212.889,55. In het faillissement van Megahome.nl Beheer B.V. werden door 13

crediteuren een vordering ingediend. In het faillissement van NPB Beheer B.V. werden door

11 crediteuren vorderingen ingediend.

De vordering van de Rabobank heeft een kleine wijziging ondergaan en bedraagt €

205.433.752,42.

De Gemeente Emmen heeft, middels kantoor Plas Bossinade een vordering ingediend

ad € 13.844.728,57 en wel op Megahome.nl B.v.

De heer Kuilder heeft een concurrente vordering ingediend ad € 1.800.000,00 op

Megahome.nl Grond B.V. en Megahome.nl Beheer B.V.

Toelichting

In deze wordt verwezen naar 3.2 van het onderhavige verslag.

25-09-2019



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 245.486.780,00

16-08-2018



Toelichting

Waaronder Vesteda met € 24.759.977,35 - (de curator voert nog discussie over de toegepaste rente).

Megahome.nl Beheer BV: € 198.928.960,49

Megahome.nl Grond BV: € 223.963.439,10

NPB Beheer BV: € 223.659.354,85

Zie bijlage.

Toelichting

In deze wordt verwezen naar 3.2 van het onderhavige verslag.

25-09-2019



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Niet te overzien.

16-08-2018



8.8 Werkzaamheden crediteuren

Totale inventarisatie, besprekingen met directie, Rabobank, gemeenten, raadslieden van Megahome besloten vennootschappen, raadslieden van wederpartijen van de Megahome besloten vennootschappen, overleg met fiscus.

16-08-2018



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Project Almelo Kollenveld
Project Almelo Weggeler
Vesteda
Gemeente Gorinchem
Rabobank

16-08-2018



9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

Project Almelo Kollenveld: De curator verdiept zich in deze procedure. De procedure is vooralsnog geschorst.
Project Almelo Weggeler: Idem als Almelo Kollenveld.
De heer Kuilder, Emmer-Compasuum: In eerste instantie heeft de rechtbank Overijssel, locatie Almelo, de vordering van de familie Kuilder toegewezen. Appel was ingesteld. De curator heeft ter zake onderzoek verricht. Met toestemming van de rechter-commissaris is de appelprocedure niet gecontinueerd.
Project Marum: Moet nog nader worden onderzocht.
Project Havelte, de heer Schreuder: De heer Schreuder is een procedure gestart bij de Pachtkamer. De vordering van de heer Schreuder werd afgewezen.
Gemeente Houten: Op het moment dat het faillissement uitgesproken werd liep er een procedure bij de rechtbank Midden-Nederland over de vraag of al of niet, op rechtsgeldige wijze, door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Houten op grondposities in eigendom toebehorende aan Megahome.nl Grond B.V. de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) was toegepast. Megahome.nl Grond B.V. had, kort nadat ter zake het college van B&W had besloten de WVG toe te passen, een overeenkomst gesloten met New Polder Investment I B.V. In deze overeenkomst staat een zeer korte levertermijn van drie maanden. Megahome.nl Grond B.V. kon, zoals was te voorzien, binnen deze termijn de grondposities niet leveren aan New Polder Investment I B.V.

16-08-2018



Na ommekomst van genoemde termijn is de overeenkomst tussen Megahome.nl Grond B.V. en New Polder Investment I B.V. ontbonden. New Polder Investment I B.V. heeft als aandeelhouder New Polder Investment B.V. De aandelen van deze laatste vennootschap zijn in handen van een Ltd., MVZwei gevestigd op Jersey (VK). De heer W.H.P. Welles is wederom aandeelhouder, naar hij ten overstaan van de curator heeft verklaard, van deze Ltd. De koopsom in de overeenkomst met New Polder Investment I B.V. bedroeg € 40.000.000,00. Blijkbaar was het de bedoeling van de directie van Megahome.nl Grond B.V. om de gemeente Houten aansprakelijk te stellen voor het geval in rechte zou worden vastgesteld dat in de procedure die het college van B&W had gevolg sprake zou zijn van een omissie. De gemeente Houten heeft in deze aangifte bij het Openbaar Ministerie. De curator heeft de bestuursrechtelijke procedure bij de rechtbank Midden-Nederland ingetrokken.

Belastingdienst: zoals hierboven vermeld loopt een procedure bij de Hoge Raad.

Vesteda: In deze loopt 1 procedure bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen en 2 procedures bij de rechtbank Overijssel, locatie Almelo. De procedures staan op de parkeerrol.

Gemeente Gorinchem: In deze loopt een procedure tussen een zekere de heer De Keijser en de gemeente Gorinchem. Deze procedure loopt, na terug verwijzing door de Hoge Raad, bij het Gerechtshof Den Haag. Megahome.nl Grond B.V. stelt rechten te kunnen doen gelden op een eventuele opbrengst. De desbetreffende procedure wordt gevoerd door mr. E. de Groot van AKD te Breda. De procedure liep reeds. De curator heeft besloten om mr. De Groot de desbetreffende werkzaamheden te laten continueren.

Rabobank: In appel loopt een procedure tussen enerzijds de Rabobank en anderzijds Nebo Vastgoed B.V. alsmede alle Megahome-vennootschappen. De procedure loopt bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden te Arnhem. Nebo Vastgoed B.V., alsmede de Megahomevennootschappen, hebben geappelleerd van het vonnis d.d. 4 september 2013. Er is nog geen memorie van grieven genomen. De curator beraadt zich nog of deze procedure, namens de Megahome-vennootschappen, door hem wordt overgenomen.

Schothans (curator mr. Daniels): zie hierboven wat betreft de stand van zaken.

Gemeente Emmen: Door Megahome.nl B.V. was appel ingesteld van een vonnis van de rechtbank Overijssel, locatie Almelo. Dit vonnis was uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Op basis van dit vonnis heeft de gemeente Emmen dan ook het faillissement aangevraagd. Op datum faillissement liep in appel deze procedure nog. De procedure was voor Megahome.nl B.V. kansloos. Dit is niet alleen de visie van de curator, doch eveneens de visie

van de
toenmalige raadsman van Megahome.nl B.V. De procedure is dan ook
geroyeerd. De
gemeente Emmen kan de vordering in het faillissement indienen.

Ter zake wordt verwezen naar 1.2 van het onderhavige verslag.

25-09-2019

 5

9.4 Werkzaamheden procedures

Bestuderen procesdossiers

16-08-2018

 3

Bestuderen procesdossiers, redigeren van processtukken.

25-09-2019

 5

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Vooreerst zullen de juridische verwickelingen moeten worden opgelost. Zo
nodig zal moeten
worden geprocedeerd en zullen procedures al of niet moeten worden
voortgezet. Voor het
voortzetten van procedures wordt overleg gevoerd met de rechter-
commissaris. Eveneens
omtrent de voortgang, alsmede de resultaten van het nader onderzoek zullen
worden
kortgesloten met de Rechter-Commissaris.
De curator is op dit moment bezig om de juridische positie ten aanzien van
Nebo Vastgoed
B.V. m.b.t. de bouwclaimovereenkomst d.d. 2 juni 2009 nader te bezien. Van
belang is om
exact in beeld te brengen hoe de rechten en verplichtingen tussen enerzijds
de Megahomevennootschappen
en anderzijds Nebo Vastgoed B.V. liggen. Tevens is van belang om exact te
weten hoe, per 2 juni 2009, het onderhanden werk gewaardeerd moet worden
in de relatie
Megahome-vennootschappen / Nebo Vastgoed B.V. De curator heeft de
onderhanden werkpositie
per 31 december 2015 in beeld. De curator heeft de statutaire directie van de
Megahome-vennootschappen verzocht de onderhanden werk-positie per 2 juni
2009 aan te
leveren. De statutaire directie heeft aangegeven dat, door een computercrash,
dit niet tot de
mogelijkheden behoort. De raadsman van Nebo Vastgoed B.V. (mr. Van Dijk
van Van Veen
Advocaten te Ede) heeft aangegeven navraag te doen bij de voormalige
accountant van de
Megahome-vennootschappen.
In het onderhavige faillissement is door de curator een team gevormd
bestaande uit, inclusief de curator twee insolventiespecialisten, twee financiële

16-08-2018

 3

deskundigen en een faillissementsmedewerker.

Daarnaast is de curator doende om onroerend goed-posities, al of niet bebouwd, te verkopen.

Tevens worden eventuele vorderingen op derden (in het bijzonder vorderingen op drie agrariers te Urk) aan een nadere analyse onderworpen. Het gat om in totaal aan betaalde

bedrag ad ca. € 15.000.000,00. De curator heeft ter zake beslag doen leggen op onroerend

goed-posities en is tot dagvaarding over gegaan. In het volgende verslag zal over deze

problematiek nadere informatie worden verstrekt.

Verslag 15-08-2018:

In het opvolgende verslag komt de curator terug op de navolgende aandachtspunten:

Elburg; Tubbergen; Emmeloord; Balk; onverzekerde woningen; rangregelingsprocedure; Wieko BV; Hammink; Kuilder; Hoogeveen, Vesteda Tietjerksteradeel en Gorinchem.

Door de curator zullen in de komende periode de navolgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

25-09-2019



a. De curator en zijn team gaan door met de verkoop en levering van grondposities in het bijzonder te Emmen, Deventer, Leeuwarden, Balk, Leens, Amsterdam, Weesp, Sint Annaparochie en Hardenberg.

b. Door de curator zal in het kader van een artikel 42 Fw-procedure worden gedagvaard.

c. De curator zal de rekening-courantverhouding met de heer W.H.P. Welles nader onderzoeken.

d. De curator zal nader onderzoek verrichten of door de heer Neefjes al of geen paulianeuze rechtshandelingen zijn verricht.

e. Met betrekking tot hetgeen staat vermeld onder c. en d. zal na toestemming van de Rechter-Commissaris tot dagvaarding worden overgegaan.

f. Geschillen tussen Vesteda en Rabobank zullen in de toekomst onderwerp van bespreking zijn tussen Rabobank, curator en Vesteda.

g. De curator zal trachten parkeerplaatsen te Houten te verkopen en te leveren aan de bewoners van een appartementencomplex te Houten genaamd Jersey.

h. De curator zal nader onderzoek doen naar contante betalingen agrariërs.

i. De curator zal nader overleg voeren met Staphorst Ontwikkeling B.V. en Staphorst Ontwikkeling 2 B.V. (de Rechtbank heeft immers geoordeeld dat de overdracht van de aandelen voor € 1,00 aan de Stichting NMThree paulianeus is).

Bij deze wordt dan ook voorgesteld om het eerstvolgende verslag over 6 maanden in te dienen.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Gezien het grote aantal grondposities (+/- 1.100 stuks), de nodige juridische belemmeringen en onzekerheden, alsmede de marktpositie is op dit moment niet te overzien wanneer de onderhavige faillissementen kunnen worden afgewikkeld.

16-08-2018



10.3 Indiening volgend verslag

25-3-2020

25-09-2019



10.4 Werkzaamheden overig

1. Project Houten

Kwestie de Meerpaal. Megahome heeft nog rechten. Als er voor 2034 wordt gebouwd of het perceel een andere bestemming krijgt moet de gemeente bouwgrond leveren aan Megahome. De gemeente wil graag van het contract af. De overeenkomst zou echter nog wel enige waarde kunnen vertegenwoordigen. De Gemeente heeft contact opgenomen met de curator. In Enschede heeft een bespreking plaatsgevonden. De curator heeft aangegeven dat de Gemeente met een bod mag komen. Tot op heden heeft de curator nog niets vernomen. De gemeente wil de gronden eventueel gaan gebruiken voor alternatieve energievoorzieningen (windmolens/zonnepanelen).

16-08-2018



2. Twee woningen in Houten alsmede parkeerplaatsen

De woningen zijn verkocht. De zes parkeerplaatsen behorend bij een appartementencomplex zijn nog niet verkocht. Bij een aantal appartementen bleek achteraf dat deze parkeerplekken geen onderdeel van de aankoop uitmaakten. De betreffende kopers gebruiken deze parkeerplaatsen wel maar willen er niet voor betalen. Een en ander moet nog wel geregeld worden met de gebruikers van de parkeerplaatsen.

3. Deventer

De gereedstaande woningen in Deventer zijn verkocht alsmede het perceel grond gelegen aan de Springerlaan. Dit perceel is aan de gemeente Deventer verkocht ten behoeve van sociale woningbouw. Met de verkoop van de zogenaamde PO-kavels (particulier opdrachtgeverschap) is gestart (fase 1). De eerste negen kavels zijn in optie afgegeven en deze maand wordt gestart met de verkoop van de tweede fase. Verkoop van de kavels voor projectbouw wordt na de zomervakantie in gang gezet.

4. Emmen

Alle woningen in Emmen zijn inmiddels verkocht en bij een aantal woningen is het daarop rustende recht van retentie door de curator doorbroken. De rechter-commissaris heeft hier toestemming voor gegeven in het kader van artikel 60 lid 2 Fw.

Met betrekking tot het project Delftlanden te Emmen is met de gemeente afgesproken dat het geheel in kleinere porties wordt verdeeld en ook in kleinere porties in de markt wordt gezet. Het wachten is nu op het faseringsvoorstel van de gemeente. De Rabobank heeft hypotheek gevestigd op de in het bezit van Megahome zijnde percelen in Delftlanden. Gesproken wordt verder over de problematiek met Vesteda, onder andere de 95 kavels waar Vesteda recht op meent te hebben. Echter in het kader van het faillissement kan de curator deze 95 kavels niet meer leveren (art. 35 Fw).

Er bevindt zich ook nog een boerderij waar een kraker zijn intrek in heeft genomen. De boerderij valt onder de hypotheek van Vesteda. Er is discussie over de (woon)bestemming van het pand tussen de gemeente en Vesteda. De gronden ten zuiden van het plan Delftlanden worden getaxeerd, daar de agrariërs de kavels wel willen terugkopen. Op deze gronden rust een hypotheek van Vesteda. Met Vesteda speelt de discussie over de toerekening van rente over haar vordering, de wettelijke rente of de handelsrente. Met de Rabobank speelt eveneens de discussie over de in rekening gebrachte rente.

5. Contante betalingen agrariërs

Dit punt is nog in onderzoek. De agrariërs stellen zich zeer terughoudend op met het verstrekken van informatie.

6. Urk

Urk is in zijn geheel afgewikkeld en de van de agrariërs ontvangen gelden zijn doorgestort naar de Rabobank; onder inhouding van de overeengekomen boedelbijdragen.

7. Van de Munt

De grond is afgeroepen maar Van de Munt wil niet leveren. De heer Van de Munt wil ook niet meewerken aan een opmeting alsmede aan een bodemonderzoek. De heer Van de Munt is in appel gekomen van een vonnis van de rechtbank Midden Nederland d.d. 12 november 2014. Dit vonnis houdt, kort samengevat, in dat de heer Van de Munt de overeenkomst die hij indertijd aanging moet nakomen.

In de appel-procedure heeft partij Van de Munt de memorie van grieven ingediend. Namens de curator is de memorie van antwoord ingediend. Het gerechtshof beraadt zich thans. De zaak komt op de rol van 14 augustus 2018.

8. Procedure 4 september 2013 (appelprocedure)

Deze procedure is nog steeds lopende.

9. Vordering belastingdienst (€ 2.748.026,00)

Alles is geregeld om tot betaling over te gaan en de verwachting is dat een dezer dagen het bedrag ad € 2.748.026,00 op de faillissementsrekening wordt bijgeschreven. De vordering valt onder het pandrecht van de Rabobank. Na ontvangst op de faillissementsrekening van het totale door de belastingdienst te betalen bedrag (het betreft hier een carry-back vennootschapsbelasting) moet het bedrag worden overgeboekt naar de Rabobank onder inhouding van de overeengekomen boedelbijdrage (8%).

10. Bouwclaimovereenkomst

Door de curator wordt aandacht besteed aan de bouwclaimovereenkomst d.d. 2 juni 2009, de schadeclaim(s)/ingebreke-stelling(en) d.d. 9 juni 2009 en de overeenkomsten van koop en verkoop d.d. 23 juli 2009. Ook de geldleningovereenkomst tussen NPB Beheer B.V. en Nebo Vastgoed B.V. heeft de aandacht van de curator. Een bedrag van € 12.587.621,00 is door Nebo Vastgoed B.V. verschuldigd aan NPB Beheer B.V. Dit bedrag is door NPB Beheer B.V. uitgeleend aan Nebo Vastgoed B.V. Hiervoor is een geldleningsovereenkomst afgesloten voor een zeer lange periode, te weten een periode van 30 jaar. De curator besteedt eveneens aandacht aan de rekening-courantschuld aan de heer W. Welles van ruim € 700.000,00. De heer W. Welles heeft deze rekening-courantschuld voor faillissement aan zichzelf afgelost.

De curator en zijn medewerkers besteden eveneens aandacht aan het zogenaamde economencontract d.d. 2 juni 2009 inzake een vijftal projecten.

Het betreft levering van gronden aan drie agrariërs te Urk, gronden Hammink te Borne, gronden Roering te Enschede, gronden Kuiper/Blankman te Harderwijk en gronden Heere te Hoogezand.

Met betrekking tot al deze overeenkomsten wordt door de curator overwogen de paulianaprocedure in werking te stellen. Vanzelfsprekend zal op voorhand aan de Rechter-Commissaris toestemming worden gevraagd.

De paulianaprocedure met betrekking tot Staphorst Ontwikkeling B.V./Staphorst Ontwikkeling 2 B.V. loopt inmiddels. Voor de waardering van de aandelen van Staphorst Ontwikkeling B.V. / Staphorst Ontwikkeling 2 B.V. is door de boedel de heer Wijbenga aangetrokken en voor de waardering van het uitneemrecht fase 1 is de heer Wassenaar aangetrokken. In deze procedure is door de Stichting NMThree pleidooi gevraagd. Dit pleidooi heeft plaatsgevonden op 10 juli 2018. De deskundige de heer Wassenaar waardeert het uitneemrecht voor 45 kavels op een bedrag ad € 2.891.000,00. Dit betreft alleen een zogenaamde fase 1. Daarnaast is er nog een fase 2 en een zogenaamde 'taartpunt' op deze 'taartpunt' heeft Staphorst Ontwikkeling B.V. een bouwclaim. De gemeente Staphorst wil de bestemming echter wijzigen en zal een eventuele schadevergoeding moeten betalen aan Staphorst Ontwikkeling B.V./Staphorst Ontwikkeling 2 B.V. De waarde van de aandelen zal vervolgens stijgen. In de paulianaprocedure wordt door de curator het standpunt ingenomen dat de overdracht van de aandelen in Staphorst Ontwikkeling B.V. en Staphorst Ontwikkeling 2 B.V. voor € 1,00 aan de Stichting NMThree getroffen wordt door artikel 42 Fw.

De vordering op de Stichting Sportactiviteiten Kraggenburg is toegewezen. De Stichting Sportactiviteiten Kraggenburg is in appel gekomen. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Afgerond is 50% van de vordering op de faillissementsrekening binnengekomen vanwege een gelegd conservatoir derdenbeslag. De zaak komt op de rol van het gerechtshof Arnhem d.d. 23 oktober 2018.

Met betrekking tot de toe-eigening van de woning in Zwitserland is de gerechtelijke uitspraak dat de toe-eigening teruggedraaid dient te worden. Nebo Vastgoed B.V. is in appel gegaan.

11. Project De Held III te Groningen

De curator is doende met drie contracten in het project De Held III te Groningen, zijnde een vaststellingsovereenkomst, een overnameovereenkomst registergoederen en een overeenkomst aandelenoverdracht.

De Rabobank heeft een pandrecht. Nebo dient nog te bevestigen dat zij geen pandrecht heeft op de aandelen van Gron Beheer B.V. Verpanding van aandelen moet altijd notarieel geschieden. Op het kantoor van Van Goor Schuurman is ter zake geen notariële akte gepasseerd.

12. Rechtsvorderingen Vesteda

Uit artikel 40 Kadasterwet blijkt dat de curator de inschrijving van de rechtsvorderingen kan doorhalen. Middels artikel 33 Fw. heeft de curator de conservatoire/executoriale beslagen doorgehaald. Met betrekking tot ingeschreven rechtsvorderingen van Vesteda werd tot op heden overleg gevoerd met Vesteda en aan Vesteda toestemming gevraagd de rechtsvorderingen te doen doorhalen. Dit laatste is tot nu toe zo geschied, maar met betrekking tot het doorhalen van de rechtsvorderingen (van Vesteda) zal de curator een beroep gaan doen op artikel 40 Kadasterwet ter doorhaling van de inschrijving van deze rechtsvorderingen, dit uit praktische overwegingen.

13. Hardenberg:

De woningen zijn verkocht. Met Ten Brinke is een overeenkomst afgesloten voor de te bebouwen kavels. De koopovereenkomst is reeds door de Rechter-Commissaris goedgekeurd. Transport gaat plaatsvinden op 3 september 2018. Opbrengst: € 3.184.350,00. De onroerende zaken zijn niet met hypotheek belast maar zitten wel in een eventuele teruglevering (de problematiek van het appel van het vonnis van uw rechtbank d.d. 4 september 2013).

14. Sint Annaparochie:

In Sint Annaparochie worden kavels, stuk voor stuk verkocht. Er heeft reeds een verkoop plaatsgevonden aan Compaan B.V. (een eerste fase). Compaan B.V. heeft een optie op een tweede fase. Eveneens aan een particulier Machiela heeft verkoop en levering plaatsgevonden. Nieuwe koopovereenkomsten worden in gereedheid gebracht.

15. Heino:

De vakantiewoning is getaxeerd. Verkoop heeft, met instemming van de Rechter-Commissaris plaatsgevonden. Het transport wordt voorbereid.

17. Wierden:

Alle woningen zijn verkocht.

Bijlagen

Bijlagen