

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	25-05-2020
Insolventienummer	F.08/19/228
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000110909:F001
Datum uitspraak	30-07-2019

R-C	mr. AH Margadant
Curator	mr S.W. Vos

Algemene gegevens

Naam onderneming

Houtmarkt Deventer B.V.

28-08-2019



Gegevens onderneming

Houtmarkt Deventer B.V.
Oude Apeldoornseweg 41
7333 NR APELDOORN
KvK 70533903

28-08-2019



Activiteiten onderneming

Handel in onroerend goed en aanneming van werk (de facto de verbouw van een voormalige school tot woonappartementen en de verbouw van een woning, beide te Deventer).

28-08-2019



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2018	€ 2.670.129,94	€ 291.942,16	€ -4.710,47
2019	€ 119.479,93	€ -209.796,00	€ -250.074,34

Toelichting financiële gegevens

Er zijn geen gegevens bekend. Een jaarrekening over 2018 is niet opgemaakt. Een proef- saldibalans is ondanks herhaald verzoek niet ontvangen.

28-08-2019



De curator heeft na lang aandringen een proef-/saldibalans ontvangen met winst- en verliesrekeningen over 2018 en 2019. Daaruit volgen de cijfers als hierboven aangegeven. Controle op deze cijfers door een accountant heeft echter niet plaatsgevonden.

27-11-2019



Gemiddeld aantal personeelsleden

9

28-08-2019



Toelichting

Allen Poolse bouwvakkers op basis van een nul-urencontract.

Toelichting

Houtmarkt Deventer B.V. schakelde ook veelvuldig Poolse ZZP-ers in.

27-11-2019



Boedelsaldo

€ 0,00

28-08-2019



€ 8.893,50

27-11-2019



Toelichting

De curator heeft het aangetroffen gereedschap en een deel van de aangetroffen voorraad verkocht.

€ 15.245,99

26-02-2020



Toelichting

De curator heeft via een veiling de twee aangetroffen bussen verkocht aan de hoogste bieder en ook het restant van de voorraad kunnen verkopen nu de transformatie van de Houtmarktschool weer is opgestart.

€ 15.427,49

25-05-2020



Toelichting

De curator heeft de bouwhekken rondom de Houtmarktschool met goedkeuring van de rechter-commissaris voor € 181,50 (incl. BTW) aan de aldaar werkzame aannemer verkocht.

Verslagperiode

van
30-7-2019

28-08-2019

 1

t/m
27-8-2019

van
28-8-2019

27-11-2019

 2

t/m
25-11-2019

van
26-11-2019

26-02-2020

 3

t/m
25-2-2020

van
26-2-2020

25-05-2020

 4

t/m
26-5-2020

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

1	65 uur 48 min
---	---------------

2	58 uur 12 min
---	---------------

3	26 uur 0 min
---	--------------

4	11 uur 36 min
---	---------------

totaal	161 uur 36 min
---------------	----------------

Toelichting bestede uren

Het intakegesprek is met toestemming van de rechter-commissaris samen met een kantoorgenoot gevoerd. Tevens is met machtiging van de rechter-commissaris samen met een kantoorgenoot het pand aan Houtmarkt betreden, omdat de sleutels naar de mening van de curator te lang op zich lieten wachten.

28-08-2019

 1

In de tweede verslagperiode zijn de uren met name besteed aan de verkoop van activa en het rechtmatigheidsonderzoek.

27-11-2019

 2

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De vennootschap is opgericht bij akte van 4 januari 2018 door European Green Real Estate B.V. die bij die gelegenheid ook werd benoemd tot enig bestuurder. 28-08-2019  1

Bestuurder van deze vennootschap is de heer Pieter Jan Bosma. De aandelen zijn in handen van de stichting Stichting Administratiekantoor European Green Real Estate. Deze stichting is opgericht bij akte van 12 juli 2017, dezelfde datum als European Green Real Estate B.V. De enige bestuurder van de stichting is dezelfde heer P.J. Bosma.

1.2 Lopende procedures

1. Hoger beroep in het kort geding tegen drie kopers bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. 28-08-2019  1

2. Bodemprocedure, aangespannen door failliet tegen de heer A. Yilderim bij de rechtbank Overijssel.

1.3 Verzekeringen

De heer Bosma geeft aan voor het faillissement alle verzekeringen te hebben beëindigd. De curator heeft geen aanwijzingen dat er thans verzekeringen lopen. 28-08-2019  1

1.4 Huur

Woonruimte op vakantiepark Old Heino in Heino die werd onderverhuurd aan een aantal Poolse werknemers. 28-08-2019  1

1.5 Oorzaak faillissement

In onderzoek. De directe aanleiding tot het faillissement van curanda vormde het vonnis in kort geding van 5 april 2019 waarin curanda richting 3 kopers van de appartementen aan de Houtmarkt is veroordeeld om onder meer en binnen een aantal dagen een CAR-verzekering en opstalverzekering te sluiten, de buitengevel gereed te maken, en ruim € 80.000 terug te betalen, alles verstrekt met aanzienlijke dwangsommen. Curanda kon niet aan het vonnis voldoen, verbeurde die dwangsommen en een executie kort geding daaropvolgend verloor zij. Deze kopers hebben vervolgens het faillissement aangevraagd. Op die zitting is curanda niet verschenen. Het vonnis kent natuurlijk een voorgeschiedenis. 28-08-2019  1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

9

28-08-2019

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

14

28-08-2019

 1

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

7-8-2019	9	
----------	---	--

totaal	9	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

Opvragen gegevens bij bestuurder; verzoek machtiging rechter-commissaris; verzenden ontslagbrieven; overleg met UWV.

28-08-2019

 1

Er bestaat onduidelijkheid over de vordering van de werknemers. De curator tracht die duidelijkheid te verkrijgen. Voor UWV dient immers helder te zijn of zij moet uitkeren.

27-11-2019

 2

Het UWV is zoveel mogelijk voorzien van informatie om zijn definitieve standpunt te bepalen. Dat standpunt is nog niet bekend.

26-02-2020

 3

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
--------------	--------------	-----------	--------------

Geen			
------	--	--	--

totaal	€ 0,00		€ 0,00
---------------	--------	--	--------

Toelichting onroerende zaken

nvt.

28-08-2019

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Onderzoek kadaster.

28-08-2019

 1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Gereedschap en bestelauto's	€ 12.072,98	€ 0,00
Bouwhekken	€ 181,50	€ 0,00
totaal	€ 12.254,48	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

In de voormalige school aan de Houtmarkt 6 in Deventer is het nodige gereedschap alsmede een Mercedes Vito bestelbus aangetroffen. Voorts is een Ford Transit bestelauto gevonden. De sleutels zijn in bezit van de curator

28-08-2019

 1

Het gereedschap is met toestemming van de Rechter-Commissaris verkocht voor € 8.470,- inclusief BTW, hetgeen hoger is dan het NTAB heeft aangegeven bij een veiling te kunnen realiseren.

27-11-2019

 2

De bussen hebben per saldo inclusief btw voor de boedel € 3.602,98 opgeleverd. Gunning na veiling door BVA vond plaats met toestemming van de RC.

26-02-2020

 3

De bouwhekken zijn verkocht voor € 181,50 inclusief BTW.

25-05-2020

 4

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Van toepassing, maar niet van belang bij het ontbreken van een pandrecht.

28-08-2019

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Meermaals betreden voormalige school Houtmarkt 6, Deventer. Onderzoek RDW. Overleg met mogelijke gegadigden en met BVA auctions.

28-08-2019

 1

Verkopen van de activa, nodige overleg en onderhandeling ter zake en opstellen koopovereenkomst.

27-11-2019

 2

Verkopen activa, overleg en afrekening met BVA.

26-02-2020

 3

verkopen activa

25-05-2020

 4

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Bouwprojecten	€ 0,00	
Bouwstoffen	€ 2.238,50	
totaal	€ 2.238,50	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

1. Bouwproject verbouwing voormalige school Houtmarkt 6, Deventer in tien woonappartementen; Onderzoek wijst uit dat het project een negatieve waarde heeft, dat wil zeggen dat er meer kosten moeten worden gemaakt, dan de boedel bij afbouw aan gelden kan ontvangen. De curator heeft op een verzoek om gestanddoening na overleg met de rechter-commissaris negatief gereageerd.
2. Verbouwing woonhuis Boedekerstraat 3, Deventer. Deze overeenkomst zou zijn ontbonden richting curanda voor datum faillissement. De curator is nog in afwachting van nadere stukken ter zake.

28-08-2019



In een container bevonden zich nog enkele bouwstoffen. De leverancier van de container wilde de container leeg opgeleverd hebben. De bouwstoffen zijn door de curator met toestemming van de rechter-commissaris voor € 423,50 incl. BTW verkocht.

27-11-2019



De aangezochte nieuwe aannemer was bereid de nog in het pand aanwezige bouwstoffen voor € 1.815 incl. BTW van de curator te kopen, doch enkel ingeval hij van de appartementseigenaren de opdracht ontving op de transformatie te voltooien, althans in ieder geval ter zake de algemene ruimtes. Dat is deze periode gebeurd, zodat ook de voorraad is afgenomen voor de afgesproken prijs, een en ander na verkregen toestemming van de RC.

26-02-2020



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Overleg met advocaat aanvragers (drie kopers), tevens advocaat opdrachtgever werk Boedekerstraat; bespreking met bestuurder; betreden voormalige school Houtmarkt 6, Deventer. Bestudering diverse stukken en interviews met deskundigen ter bepaling waarde.

28-08-2019



Overleg RC en Aannemer en afwikkeling verkoop.

26-02-2020



3.8 Andere activa

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

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

Gesprek en e-mailcontact met bestuurder.

28-08-2019

 1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Vorderingen op opdrachtgevers		€ 0,00	
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Deze vorderingen worden betwist. Omvang is niet helder

28-08-2019

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Overleg met advocaat kopers; bestuderen informatie en stukken.

28-08-2019

 1

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 50,94

28-08-2019

 1

Toelichting vordering van bank(en)

Debetstand betaalrekening, veroorzaakt door boeking van rente en kosten.

5.2 Leasecontracten

Niet bekend.

28-08-2019

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Geen

28-08-2019

 1

5.4 Separatistenpositie

Geen.

28-08-2019



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Geleverde bouwmaterialen.

28-08-2019



De curator heeft 1 claim ontvangen. Deze is afgewikkeld.

27-11-2019



5.6 Retentierechten

Failliet heeft een retentierecht op drie appartementsrechten in de voormalige school aan de Houtmarkt 6 in Deventer in laten schrijven in de openbare registers.

28-08-2019



Er zijn geen retentierechten tegen failliet bekend.

De curator heeft met instemming van de rechter-commissaris de retentierechten door failliet uitgeoefend laten doorhalen, nu genoegzaam blijkt dat de boedel per saldo daaraan richting de kopers geen terechte opschortingsbevoegdheid kan ontleen.

27-11-2019



5.7 Reclamerechten

Niet bekend.

28-08-2019



5.8 Boedelbijdragen

€ 0,00

28-08-2019



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Correspondentie en tel. overleg met ING en andere schuldeisers.

28-08-2019



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Na bezichtiging van het werk aan de Houtmarkt in Deventer en de beoordelingen door twee bouwkundigen, ingeschakeld door de kopers, en vergelijking met de overeengekomen termijnen is voldoende duidelijk dat de kopers meer hebben betaald aan failliet dan de stand van het werk rechtvaardigt. De kopers/opdrachtgevers van de appartementen aan de Houtmarkt hebben de curator op de dag van het faillissement direct een termijn van 14 dagen gesteld om te verklaren of de overeenkomsten met failliet gestand worden gedaan. Met toestemming van de rechter-commissaris heeft de curator verklaard dat niet te zullen doen. Met de kopers moet nog een eindafrekening worden gemaakt met het oog op het depot bij de notaris van € 30.000,-- per koper. Dat depot was gevormd in afwachting van het verstrekken van een garantiecertificaat door een waarborginstelling zoals Nationale Woningborg.

28-08-2019



1

Alle kopers hebben inmiddels, onderbouwd met een gecontroleerde offerte voor het afmaken van hun appartement en met andere bescheiden en toelichtingen hun vorderingen bij de curator ingediend. Daaruit volgt genoegzaam dat de boedel geen rechten op de depotbedragen kan doen gelden, zodat de curator met instemming van de RC de depots heeft vrijgegeven aan de kopers.

26-02-2020



3

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

28-08-2019



1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Geen mogelijkheden.

28-08-2019



1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Gesprek met bestuurder, overleg met advocaat aanvragers, bezichtigen voormalige school Houtmarkt 6, Deventer

28-08-2019



1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Ondanks herhaald verzoek heeft de curator tot nu toe alleen drie ordners met inkomende en uitgaande facturen ontvangen. Onder die facturen bevinden zich facturen voor het boekhoudprogramma Twinfield. Daar heeft de curator (nog) niets van gezien.

28-08-2019

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over het eerste boekjaar (4 januari tot en met 31 december 2018) is niet opgemaakt. De jaarrekening behoeft pas uiterlijk eind 2019 te worden gedeponereerd.

28-08-2019

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t. i.v.m. geringe omvang.

28-08-2019

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Het geplaatste kapitaal bedraagt nominaal € 120,--. Storting daarvan diende plaats te vinden zodra de vennootschap de beschikking kreeg over een bankrekening. De bankrekening bij ING is geopend op 21 juni 2018. Daarop is geen storting te zien.

28-08-2019

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

28-08-2019

 1

Toelichting

De curator heeft inmiddels een verkennend onderzoek verricht en zal zijn bevindingen bespreken met de rechter-commissaris.

27-11-2019

 2

Toelichting

De curator heeft gesproken met de RC en zet zijn onderzoek voort. De offertes tot afbouw die de curator heeft ontvangen doen de vraag rijzen of de appartementen destijds niet te goedkoop aan de kopers zijn verkocht. Dit heeft dan ook invloed op de uiteindelijke schade die de kopers hebben geleden.

26-02-2020

 3

Toelichting

In onderzoek.

25-05-2020

 4

7.6 Paulianeus handelen

Ja

28-08-2019



Toelichting

De aanvragers van het faillissement hebben de overdracht van de bedrijfsmiddelen en de vordering op de opdrachtgever voor het werk aan de Boedekerstraat 3 in Deventer, beide aan European Green Real Estate B.V., vernietigd met een beroep op de Boek 3 BW Pauliana. De curator heeft hetzelfde gedaan maar dan met een beroep op de faillissementspauliana.

Failliet zou haar vordering op de opdrachtgever voor het werk aan de Boedekerstraat hebben overgedragen aan haar aandeelhouder, European Green Real Estate B.V. Daarvan heeft de curator een akte onder ogen gekregen, die is gedateerd 14 mei 2019. De vordering wordt daarmee overgedragen twee weken na verlies door Houtmarkt van het executie kort geding dat is gevoerd na het wijzen van het vonnis van 5 april 2019.

Ja

27-11-2019



Toelichting

De curator heeft nog een aantal rechtshandelingen in onderzoek.

Ja

26-02-2020



Toelichting

nog in onderzoek

In onderzoek

25-05-2020



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Overleg met de advocaat van de aanvragers; gesprek met bestuurder, brief aan en mailwisseling met bestuurder.

28-08-2019



In aanvulling op verslag 1: bestudering diverse documenten.

27-11-2019



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaries en verschotten curator: PM
Huur woonruimte Old Heino € 1.554,51 per maand.

28-08-2019



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 150.527,00

28-08-2019



Toelichting

Hoofdzakelijk loonheffing.

€ 426.792,00

27-11-2019



Toelichting

De ingediende vordering is aanzienlijk toegenomen. Hoofdzakelijk door onbetaalde loonheffing en vennootschapsbelasting.

€ 427.280,00

26-02-2020



€ 377.688,00

25-05-2020



8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

PM

28-08-2019



€ 3.000,02

25-05-2020



8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

Aanvragers: PM

28-08-2019



8.5 Aantal concurrente crediteuren

14

28-08-2019



Toelichting

Een aantal belangrijke schuldeisers heeft nog geen vordering ingediend.

21

27-11-2019



33

26-02-2020



Toelichting

Alle 10 kopers hebben een vordering inmiddels ingediend.

34

25-05-2020



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 341.049,12

28-08-2019



€ 400.335,91

27-11-2019



€ 2.538.663,57

26-02-2020



Toelichting

Het bedrag is voor het grootste gedeelte opgelopen door de indiening van een vordering door European Green Real Estate B.V. (EGRE) van € 177.000,- en de schadevorderingen van de kopers die variëren van circa € 135.000 tot meer dan € 250.000,-. De vrijgave van de depots is daarin reeds verwerkt. Van de vordering van EGRE moet worden gezegd dat de grondslag de curator op eerste gezicht niet helder is en van de schadevorderingen van de kopers moet worden gezegd dat het de vraag is of hun financiële schade daadwerkelijk zo hoog is. Indien immers de veronderstelling juist is dat de bedongen koop-/aanneemsom te laag is gecontracteerd in verhouding tot de te verkrijgen waarde, dan zal die vermogensaanwas de schade met een gelijk bedrag doen verminderen. Dat neemt niet weg dat dan nog steeds voor particulieren serieuze schadebedragen zullen resteren, en neemt ook niet weg alle ellende waarmee de kopers zijn geconfronteerd.

€ 2.539.009,73

25-05-2020



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Opheffing wegens de toestand van de boedel.

28-08-2019



8.8 Werkzaamheden crediteuren

Correspondentie; opsporen schuldeisers bij gebrek aan NAW gegevens bij lijst met schuldeisers.

28-08-2019



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

De curator is zelf geen procedure gestart, noch heeft hij deze overgenomen.

28-08-2019

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Rechtmatigheidsonderzoek en verkopen activa.

28-08-2019

 1

Rechtmatigheidsonderzoek.

26-02-2020

 3

 idem

25-05-2020

 **4**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

28-08-2019

 1

10.3 Indiening volgend verslag

 26-8-2020

25-05-2020

 **4**

10.4 Werkzaamheden overig

Dit verslag is bedoeld om derden te informeren over de voortgang van het faillissement met betrekking tot die aspecten, waarvan de curator meent dat bepaalde informatie in dit stadium openbaar gemaakt kan worden. Het is onder meer gebaseerd op informatie en verklaringen die de curator van (de bestuurder(s) van) gefailleerde en van bij het faillissement betrokken derden, zoals de financierende bank, leveranciers en afnemers heeft verkregen. Aangaande die informatie heeft de curator getracht een en ander zo zorgvuldig mogelijk te formuleren, doch de lezer dient zich te realiseren dat sommige informatie bewust dan wel onbewust door de curator niet kan zijn weergegeven. Nog niet alle feiten en omstandigheden het faillissement betreffende kunnen de curator in dit stadium voldoende helder zijn, zodat in volgende verslagen de hieronder gegeven informatie nuancering of rectificatie kan behoeven.

Aan dit openbaar verslag kunnen mede daarom door derden geen rechten worden ontleend. Meer in het bijzonder kan en mag uit dit verslag niet enige aanvaarding, erkenning of afstand van enig recht worden opgemaakt.

De bovenstaande -bij verslag 2 opgenomen- tekst in 10.4 geldt voor alle voorgaande en komende verslagen.

27-11-2019



Bijlagen

Bijlagen