

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

Betreft

Verslagnummer	7
Datum verslag	14-09-2020
Insolventienummer	F.09/12/304
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000002011:F001
Datum uitspraak	17-04-2012

R-C	mr. A.C.M. Höppener
Curator	mr M.C. Udink

Algemene gegevens

Naam onderneming

Gegevens onderneming

Panagro Holding B.V., ("Holding")	15-10-2018
Panagro Vastgoedontwikkeling B.V., ("Vastgoedontwikkeling")	 3
VOF De Schansen, ("De Schansen")	
Projectontwikkeling Engelendaal Leiderdorp B.V., ("Engelendaal")	

Activiteiten onderneming

Vastgoedontwikkeling	15-10-2018
	 3

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

geconsolideerd ca 100 mio omzet.	15-10-2018
Holding: ca 70 mio (€ 69.864.555 ; geconsolideerde jaarrekening 2010)	 3
Vastgoedontwikkeling: ca 7 mio (€ 7.895.042 ;boekjaar 2010)	
De Schansen: ca 22 mio(€ 22.875.858 ; boekjaar 2010)	

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting	15-10-2018
120 (Holding) in 2011	 3

Boedelsaldo

Verslagperiode

van

15-7-2017

15-10-2018

 3

t/m

12-10-2018

van

13-10-2018

05-03-2020

 4

t/m

1-3-2020

van

2-3-2020

14-09-2020

 7

t/m

3-9-2020

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
4	40 uur 36 min
7	26 uur 0 min
totaal	66 uur 36 min

Toelichting bestede uren

Bestede uren in verslagperiode:

Holding: 22,70 uur / 2,70 uur TKB

Vastgoedontwikkeling: 16,40 uur / 5,60 uur TKB

De Schansen: 0,40 uur

Engelendaal: 0,40 uur

15-10-2018



3

Bestede uren – totaal :

Holding: 576,70 uur / 6,90 uur TKB

Vastgoedontwikkeling: 1032,70 uur / 10,60 uur TKB

De Schansen: 233,30 uur

Engelendaal: 29,10 uur

Bestede uren in verslagperiode :

Holding: 38,20 uur

2,40 uur TKB

Vastgoedontwikkeling: 46,70 uur

6,30 uur TKB

De Schansen: 0 uur

0,20 uur TKB

Engelendaal: 0,00 uur

0,20 uur

05-03-2020



4

Bestede uren – totaal :

Holding: 614,90 uur

9,30 uur TKB

Vastgoedontwikkeling: 1.079,40 uur

16,90 uur TKB

De Schansen: 233,30 uur

0,20 uur TKB

Engelendaal: 29,10 uur 0,40 uur TKB

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Vooraf:

Vanaf het huidige verslag is het faillissementsverslag beperkt tot relevante ontwikkelingen gedurende de afgelopen verslagperiode en wordt ten behoeve van de leesbaarheid verwezen naar de vorige verslagen.

15-10-2018



1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Gebleken is dat de boedel geen eigenaar doch slechts (formeel) vergunningshouder was van de ondergrondse leidingen. De eigenaar van de leidingen stelt dat de vergunning het eigendom van de WKO's zijn gevolgd. Dat betekent dat bijbehorende verplichtingen (precario/OZB) ook voor rekening van deze eigenaar zouden moeten komen.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

De vergunningverlener heeft inmiddels bevestigd dat de vergunning ter zake de ondergrondse leidingen niet meer op naam van Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. staat. Verder heeft de curator de met de vergunning samenhangende vordering precariobelasting betwist. De curator heeft ook de toegezonden facturen van de vereniging van eigenaren betwist. Deze facturen zijn waarschijnlijk verzonden, omdat de bovengenoemde vergunning onterecht op naam van Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. is blijven staan.

05-03-2020



Uit nader onderzoek in het kadaster is gebleken dat er nog twee opstalrechten op naam van Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. staan. Deze lijken te horen bij een tweetal WKO-installaties die door de boedel zijn verkocht. De boedel is in afwachting van een reactie van de koper van de WKO-installaties.

Ook zouden er volgens een derde nog transportleidingen op naam van Panagro Vastgoedontwikkeling staan die eigendom zijn van die derde. De boedel is in afwachting van de eigendomsinformatie.

Er stonden nog twee bedragen in depot bij de notaris. De notaris heeft in totaal een bedrag van € 19.407,20 overgemaakt naar de boedelrekening.

Op naam van Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. staan daarnaast nog twee parkeerplaatsen. De curator is voornemens om deze parkeerplaatsen ter verkoop aan te bieden.

In het faillissement van Panagro Holding B.V. loopt de Spoeltman kwestie nog. Panagro Holding B.V. was enig aandeelhouder van Panagro Vastgoedontwikkeling Zuid B.V. In Panagro Vastgoedontwikkeling Zuid B.V. is het enig actief een hypotheekrecht ten aanzien van een stuk weiland in Gendt (project De Bongerd). Kort voor datum faillissement zijn alle aandelen overgedragen aan Holba Vastgoed B.V. Deze overdracht heeft de curator vernietigd op grond van pauliana. Onlangs is gebleken dat in het handelsregister is geregistreerd dat Panagro Vastgoedontwikkeling Zuid B.V. als ontbonden rechtspersoon is opgehouden te bestaan. De curator heeft hiertegen bezwaar gemaakt, omdat er nog activa in de vennootschap zit en er een rechtsgeldig ontbindingsbesluit ontbreekt.

De Gemeente Rotterdam heeft de precariobelastingen op verzoek van de curator ter zake 2015 tot en met 2017 vernietigd. De aanslagen precariobelastingen over de periode 2018 tot en met 2019 legt de Gemeente Rotterdam op verzoek van de curator niet meer op. De aanslagen voor 2015 zijn door de Gemeente Rotterdam op oninbaar gezet. Daarnaast heeft de VVE aan de curator bevestigd dat zij geen vorderingen heeft op Panagro Vastgoedontwikkeling B.V.

14-09-2020



De curator heeft in de afgelopen periode verder onderzoek gedaan naar de WKO leidingen die horen bij een tweetal WKO-installaties. De boedel heeft de koper van de WKO-installaties in de gelegenheid gesteld om de bijbehorende WKO-leidingen te kopen van de boedel. De koper is daartoe bereid onder voldoening van de notariële kosten. De koper is niet bereid om enige vergoeding aan de boedel te voldoen. De curator heeft het aanbod van de koper in overweging.

Daarnaast heeft de curator ook het onderzoek naar de vermeende transportleidingen die volgens een derde op naam van Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. zouden staan voortgezet. Uit onderzoek van het

Kadaster blijkt dat er nooit transportleidingen op naam hebben gestaan van Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. Deze leidingen stonden tot 2017 op naam van het eveneens gefailleerde Aanneming-Maatschappij Panagro B.V. Nadien zijn de leidingen op naam gezet van de netbeheerders. Hiermee is het onderzoek naar de transportleidingen afgerond.

De curator heeft nog in onderzoek of er bij de notariskantoren die betrokken zijn geweest bij de projecten van Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. nog waarborgsommen staan. Twee van de drie notariskantoren hebben inmiddels bevestigd dat dit niet het geval is.

Verder heeft de curator onderzoek gedaan naar de wijze van verkoop van de twee parkeerplaatsen aan het Drevenpark te Vlaardingen (Triade) waarvan de boedel eigenaar is. Deze parkeerplaatsen kunnen op grond van de akte niet zonder een appartement worden verkocht. Er zijn echter nooit appartementen in de boedel geweest, omdat deze al voor datum faillissement waren verkocht. Daarom heeft de curator de appartementen aan de vijf VVEs en haar leden aangeboden. De termijn waarbinnen een bod kan worden uitgebracht verloopt op 15 september 2020 om 12.00 uur.

Inzake het faillissement Panagro Holding B.V. speelt nog het ontbindingsbesluit inzake Panagro Vastgoed Zuid Ontwikkeling door Holba Vastgoed B.V. Tegen deze inschrijving heeft de boedel bestuursrechtelijk bezwaar gemaakt bij de Kamer van Koophandel. De Kamer van Koophandel heeft het bezwaar enerzijds niet-ontvankelijk verklaard anderzijds ongegrond verklaard. Kort gezegd: de KvK gaat haar vingers niet branden aan een pauliana-discussie. De curator stelt vraagtekens bij de vereffening van Panagro Vastgoedontwikkeling Zuid B.V. door Holba Vastgoed B.V. Een vordering van € 1,15 miljoen die op de balans stond in 2018 is in 2019 geheel verdwenen. Dit terwijl in het Kadaster nog steeds een hypothecaire vordering staat ingeschreven. En de debiteur ook nog solvent is. Daarom heeft Panagro Holding B.V. de vereffening heropend door het nemen van een AVA besluit met benoeming van Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. als vereffenaar. De curator doet thans onderzoek naar de vordering van € 1,15 miljoen en het hypotheekrecht en heeft daarvoor contact opgenomen met Spoeltman om na te gaan wat er met de vordering is gebeurd.

Tot slot staan er nog garanties uit bij Nationale Borg. Eventuele claims onder die garanties zullen worden afgewezen vanwege het verloop van tijd, waardoor de reeds ingediende vordering van Nationale Borg lager uit valt.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

7.2 Depot jaarrekeningen

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

 Het volgende verslag wordt op of omstreeks 11 maart 2021 ingediend.

14-09-2020

 **7**

Bijlagen

Bijlagen