

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

Betreft

Verslagnummer	9
Datum verslag	11-10-2021
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

€ 16.233,39

11-03-2021

 8

€ 25.882,30

11-10-2021

 **9**

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

van

4-9-2020

11-03-2021

 8

t/m

8-3-2021

van

9-3-2021

11-10-2021

 **9**

t/m

30-9-2021

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
4	40 uur 36 min
7	26 uur 0 min
8	2 uur 36 min
9	6 uur 24 min
totaal	75 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



3

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.

De curator heeft verder overleg gevoerd met de koper van de WKO-installaties over de verkoop van de WKO leidingen die horen bij een tweetal WKO-installaties. De koper was in eerste instantie niet bereid om een vergoeding aan de boedel te voldoen. De curator en de koper zijn uiteindelijk overeengekomen dat de WKO-leidingen tegen een boedelbijdrage van € 2.500,- incl. btw zullen worden overgedragen aan koper. Voor de overdracht van de WKO-leidingen is op grond van de akte (publiekrechtelijke) toestemming nodig van de Gemeente, (voormalig) eigenaar van de percelen waaronder de WKO-leidingen liggen. De Gemeente verleende in eerste instantie slechts haar toestemming voor de overdracht van de WKO leidingen die lagen onder twee van de drie percelen. Reden zou zijn dat er twee percelen reeds waren overgedragen aan een nieuwe eigenaar. Uiteindelijk verleende de Gemeente ook haar toestemming voor het derde perceel met daarbij de opmerking dat volgens haar de nieuwe eigenaren ook toestemming moeten geven voor de overdracht. De boedel deelt die mening niet, omdat die verplichting nergens uit blijkt. Bij de overdracht van één van de twee percelen

11-03-2021

 8

door de Gemeente noteerde de betrokken notaris dat het opstalrecht van Gefailleerde niet ruste op het over te dragen perceel ondanks inschrijving in Kadaster. Om die reden is eveneens geen toestemming vereist. Op dit moment overlegt de curator met de koper over de wijze van overdracht. Voorafgaand aan de overdracht moet de concept akte van levering nog ter controle worden voorgelegd aan de Gemeente.

Het onderzoek naar de waarborgsommen bij de notariskantoren die betrokken zijn geweest bij de projecten van Panagro Vastgoedontwikkeling B.V. is afgerond. Ook het derde notariskantoor heeft inmiddels bevestigd dat zij geen waarborgsommen onder zich heeft.

De curator heeft een verkooptender gehouden onder de VVEs en haar leden voor de verkoop van de twee parkeerplaatsen. Dit heeft uiteindelijk niet geresulteerd in een verkoop. 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. Nu ook de vijf VVEs en haar leden geen interesse hebben in de parkeerplaatsen, staat het de curator vrij de parkeerplaatsen te verkopen aan een derde. De curator zal op korte termijn de parkeerplaatsen aanbieden aan derden.

Na herhaaldelijk verzoek, reageerde Spoeltman recent uiteindelijk op de vraag wat er met de hypothecaire vordering van Panagro Vastgoedontwikkeling Zuid B.V. op haar is gebeurd. Spoeltman zegt niet op de hoogte te zijn wat er met de vordering is gebeurd. Bovendien betwist zij de vordering. De curator verzocht de voormalige vereffenaar om een toelichting te geven. De curator is in afwachting van zijn reactie.

Tot slot deed de curator onderzoek naar de verschillende beslagen die nog steeds staan ingeschreven in het kadaster. De curator verwacht dit onderzoek op korte termijn af te ronden.

De curator heeft overleg gevoerd met de koper van de WKO-leidingen over de wijze van overdracht. De notaris die gekozen is door de koper heeft een concept akte van levering opgesteld. De curator heeft vervolgens de notaris verzocht wijzigingen aan te brengen. Na het doorvoeren van deze wijzigingen heeft de curator akkoord op de tekst van de akte gegeven. De akte is inmiddels gereed. Conform de eerdere akte (kettingbeding in artikel 18) heeft de curator de akte van levering ter controle voorgelegd aan de Gemeente. De Gemeente gaf inmiddels haar akkoord op de akte en de levering van de WKO-leidingen. Voor het afronden van de verkoop van de WKO-leidingen is vereist dat de notaris de akte passeert. De notaris wil daarvoor een UBO opnemen in haar dossier. Het standpunt van de curator is dat er geen UBO aangewezen kan worden. Het is onbekend wie de aandeelhouders zijn van de moedervennootschap Panagro Holding B.V. Bovendien kan de curator niet worden aangemerkt als UBO (zie o.a. de notitie van INSOLAD d.d. 12 april 2021). De curator is in afwachting van een reactie van de notaris.

11-10-2021



Verder heeft de curator de twee parkeerplaatsen ter verkoop aangeboden aan derden. Hij heeft daarvoor verschillende advertenties in de plaatselijke kranten en social media laten plaatsen. Hierop kwam veel respons. Uiteindelijk heeft de curator meerdere biedingen ontvangen. Alhoewel de VVE haar toestemming verleende aan de curator om de parkeerplaatsen te verkopen aan een derde, trok zij deze toestemming recent in. Volgens de VVE zou er geen rechtsgeldig besluit aan de toestemming ten grondslag liggen. De VVE wenst de parkeerplaatsen alsnog over te nemen. De boedel is

hierdoor onnodig op kosten gejaagd. De curator beraadslaagt zich op het vervolg.

De curator verzocht de voormalige vereffenaar – tevens middellijk bestuurder van Panagro Holding B.V. – om een toelichting te geven op de “verdwenen” vordering op gebr. Spoeltman. De middellijk bestuurder gaf geen toelichting en diende een artikel 69 Faillissementswet verzoek in bij de rechter-commissaris. Zijn standpunt was – zeer kort gezegd – dat de curator de vereffening van Panagro Vastgoedontwikkeling Zuid B.V. niet had kunnen heropenen. De rechter-commissaris wees het 69 -verzoek af wegens niet-ontvankelijkheid. De curator verzocht de middellijk bestuurder vervolgens nogmaals om binnen een termijn te reageren. Deze termijn verstreek zonder een reactie. De curator geeft de middellijk bestuurder nog een laatste termijn. Mocht een reactie opnieuw uitblijven, dan zal de curator in overleg met de rechter-commissaris treden.

De curator heeft overleg gevoerd met de notaris ten aanzien van de beslagen die nog steeds stonden ingeschreven in het kadaster. Deze beslagen zijn inmiddels door de betreffende notaris met behulp van een verklaring van de rechter-commissaris ex artikel 33 lid 2 Fw, doorgehaald.

Gelet op de omvang van Panagro als projectontwikkelaar met diverse eigendommen in onroerend goed, is er ter voorbereiding op de afwikkeling van het faillissement een laatste kadaster check uitgevoerd naar onroerend goed. Er is eveneens gezocht op de handelsnamen inclusief de handelsnamen uit het verleden. Uit deze controle bleek geen voor de curator nog onbekend onroerend goed. De curator doet op korte termijn nog nader onderzoek in het kadaster of er nog inschrijvingen op de huidige en oude handelsnamen van Panagro staan.

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

11-4-2022

11-10-2021

 9

10.4 Werkzaamheden overig

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

14-09-2020

 7

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

11-03-2021

 8

Het volgende verslag wordt op of omstreeks 11 april 2022 ingediend.

11-10-2021

 9

Bijlagen

Bijlagen