

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	09-09-2022
Insolventienummer	F.15/21/144
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000202319:F001
Datum uitspraak	05-10-2021

R-C	mr. M.P. de Valk
Curator	mr A.G. Moeijes

Algemene gegevens

Naam onderneming

Grondontwikkeling Nederland B.V.

04-11-2021



Gegevens onderneming

Grondontwikkeling Nederland B.V.
Grote Houtstraat 176
2011 SZ Haarlem

04-11-2021



Activiteiten onderneming

Verkoop van agrarische grond met verwachtingswaarde.

04-11-2021



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2016	€ 11.367.849,00	€ -827.929,00	€ 2.063.111,00
2020	€ -9.800,00	€ -64.740,00	€ 93.666,00
2017	€ 7.438.683,00	€ 68.888,00	€ 665.822,00
2015	€ 18.472.228,00	€ 1.102.326,00	€ 2.554.954,00
2018	€ 483.178,00	€ 22.752,00	€ 642.080,00
2017	€ 5.888.556,00	€ -70.655,00	€ 1.060.615,00
2019	€ 115.529,00	€ -421.579,00	€ 233.979,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

04-11-2021

 1

Boedelsaldo

€ 0,00

04-11-2021

 1

€ 17.461,95

04-02-2022

 2

€ 141.302,56

06-05-2022

 3


€ 23.803,82

09-09-2022

 **4**


Verslagperiode

van
5-10-2021

04-11-2021
 1


t/m
4-11-2021

van
5-11-2021

04-02-2022
 2

t/m
4-2-2022

van
5-2-2022

06-05-2022
 3

t/m
6-5-2022

van
6-5-2022

09-09-2022
 4

t/m
31-8-2022

Bestede uren


Verslagperiode	Bestede uren
1	80 uur 48 min
2	247 uur 50 min
3	109 uur 50 min
4	96 uur 52 min
totaal	535 uur 20 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De vennootschap is op 26 september 2011 opgericht. De vennootschap heeft als handelsnamen Nederlandse Vastgoed Projecten, scan uw grond, Grondplan en Grond plan.

04-11-2021
 1

Vanaf datum oprichting is Grondontwikkeling Nederland Holding B.V. de bestuurder en enig aandeelhouder. De heer S.R. Kooij is sinds diezelfde datum enig bestuurder en enig aandeelhouder van de aandeelhouder.

Grondontwikkeling Nederland B.V. heeft twee zuster vennootschappen, namelijk Vastgoedplan Nederland B.V. en E-Data Company B.V.

Tot 19 januari 2021 was de statutaire naam van Vastgoedplan Nederland B.V. Grondplan Nederland B.V. Deze voormalige statutaire naam lijkt erg op een van de handelsnamen van de vennootschap. Enige verwarring tussen beide vennootschappen ligt voor de hand. Ook omdat in het handelsregister bij de internetadressen van de vennootschap de website www.grondplan.nl is vermeld.

1.2 Lopende procedures

In onderzoek.
Er lopen verschillende procedures tegen de vennootschap.

04-11-2021

 1

1.3 Verzekeringen

Niet van toepassing.
De activiteiten zouden in 2017 zijn gestaakt.

04-11-2021

 1

1.4 Huur

Niet van toepassing.
De activiteiten zouden in 2017 zijn gestaakt.

04-11-2021

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens de bestuurder zijn de activiteiten van de vennootschap in 2017/2018 gestaakt.

04-11-2021

 1

In de jaren daarvoor bestonden de activiteiten van de vennootschap uit het aankopen en verkopen van agrarische grond met verwachtingswaarde. Grond met een agrarische bestemming werd aangekocht indien de vennootschap inschatte dat waardevermeerdering wegens bestemmingsplanwijziging op termijn mogelijk was.

Deze grond werd vervolgens verkaveld althans in delen verkocht aan beleggers.

Na verlieslijdende jaren in 2016 en 2017 stelt de bestuurder te hebben besloten de activiteiten te staken.

Het faillissement is aangevraagd door een koper waarmee de vennootschap een terugkoopverplichting was aangegaan. Bij vonnis van 31 maart 2021 is de vennootschap veroordeeld tot betaling van € 275.000,-- exclusief rente en kosten. De vennootschap blijkt met meerdere kopers soortgelijke verplichtingen te zijn aangegaan.

Naar de oorzaken van het faillissement vindt onderzoek plaats.

Zie hoofdstuk 7.

06-05-2022

 3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

04-11-2021

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Niet van toepassing.

De activiteiten zouden in 2017 zijn gestaakt.

04-11-2021

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Niet van toepassing.

04-11-2021


 1


3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Inventaris	€ 82.280,00	
totaal	€ 82.280,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

In onderzoek. 04-11-2021
Volgens de afschrijvingsstaat is er voor een boekwaarde van € 230.175 (2016)  1
aan inventaris geweest.
Volgens de bestuurder is dit weg.
Onderzoek vindt plaats.

Met de bestuurder heeft discussie plaatsgevonden over de inventaris. 04-02-2022
Na discussie en onderhandeling is de inventaris verkocht aan een gelieerde  2
vennootschap voor € 68.000,-- ex BTW .
Betaling van de koopsom wordt eerdaags verwacht.

De koopsom inventaris is ontvangen. 06-05-2022
 3

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing. 04-11-2021
 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing. 04-11-2021
 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
		€ 42.350,00
totaal	€ 0,00	€ 42.350,00

Toelichting andere activa

In onderzoek.

04-11-2021

 1

Curanda heeft in het verleden percelen grond verkocht met een zogenaamd meerwaardebeding, notarieel vastgelegd in een kettingbeding.

04-02-2022

 2

Dit beding houdt in dat de koper een aanbiedingsplicht aan curanda heeft in geval van bestemmingsplanwijziging.

In het kader van de ontwikkeling van één project is aan de curator gevraagd er aan mee te werken dat deze meerwaardebedingen komen te vervallen, omdat curanda in 2017 onder druk van de Autoriteit Financiële Markten afstand van dit beding zou hebben gedaan om te bewerkstelligen dat de verkoop niet onder het bereik van de Wet Financieel Toezicht zou vallen.

Onderzoek heeft plaatsgevonden naar de gang van zaken en geverifieerd is of curanda in 2017 inderdaad afstand heeft gedaan van deze rechten.

Vanwege de hoeveelheid transacties heeft dit onderzoek veel tijd gekost.

Aan de boedel is daarom een boedelvergoeding betaald groot € 18.150,-- incl. BTW.

De curator heeft uiteindelijk meegewerkt aan het doen doorhalen van de betreffende kettingbedingen.

Aan boedelbijdragen ter zake de verificatie van mogelijke terugkooprechten en diverse andere transacties is totaal € 42.350,-- ontvangen.

06-05-2022

 3

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
		€ 17.403,04	
totaal	€ 0,00	€ 17.403,04	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Tot en met 2019 waren er verschillende rekening-courantvorderingen.
Onderzoek vindt plaats.

04-11-2021

 1

De vennootschap is betrokken geweest bij een zeer groot aantal
vastgoedtransacties.

06-05-2022

 3

De bestuurder heeft tot dusverre nagelaten om de volledige administratie ter
beschikking te stellen.

Er wordt ernstig getwijfeld aan de integriteit van de administratie, zie hierna
onder hoofdstuk 7.

In het kader van het administratieve onderzoek is historische informatie
opgevraagd bij het kadaster.

Aan de hand van deze informatie is een groot aantal vastgoedtransacties
gecontroleerd.

Ter zake enkele transacties is vastgesteld dat die niet in de administratie zijn
verwerkt.

Dit heeft er tot dusverre toe geleid dat de betrokken notaris inmiddels €
17.403,04 aan de boedel heeft betaald vanwege door de vennootschap
geleverde percelen waarvan de koopsom door de notaris niet aan de
vennootschap, maar aan een derde was afgedragen.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Niet van toepassing.

04-11-2021

 1

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

04-11-2021

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

04-11-2021

 1

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

04-11-2021

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

04-11-2021

 1

5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

04-11-2021

 1

5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

04-11-2021

 1

5.8 Boedelbijdragen


5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.
De activiteiten zouden in 2017 zijn gestaakt.

04-11-2021
 1


6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.
De activiteiten zouden in 2017 zijn gestaakt.

04-11-2021
 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst


6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming


7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De eerste fase van het boekenonderzoek is afgerond.
Er zijn diverse vraagpunten die aan de bestuurder zijn voorgelegd.


04-11-2021
 1

De bestuurder heeft gereageerd op diverse vraagpunten.
Aanvullende informatie is opgevraagd en wordt in tranches verkregen.
Vanwege een wijziging van administratief systeem blijkt het voor de bestuurder niet eenvoudig te zijn om over langere periode de gevraagde informatie te verstrekken.

04-02-2022
 2

De curator onderzoekt de periode vanaf 2017, zijnde het jaar waarin is besloten de activiteiten te beëindigen.

De curator heeft de bestuurder om afgifte van de administratie gevraagd.
Diverse bescheiden zijn ontvangen, maar een groot aantal bescheiden is tot dusverre niet ontvangen.

06-05-2022
 3

Daarnaast staat nog een behoorlijk aantal vraagpunten open naar aanleiding van het boekenonderzoek dat is verricht naar het deel van de administratie dat wel is afgegeven.

De bestuurder had de curator gevraagd gelegenheid te krijgen om de administratie te reconstrueren.

Die gelegenheid is geboden tot 1 april.

De bestuurder heeft uitstel gevraagd.

Verwezen wordt naar hetgeen hierna onder 7.5 is gesteld.

De afgelopen verslagperiode zijn er in (meerdere tranches) aanvullende administratieve bescheiden bij de curator aangeleverd.

Voorts is er door een administratiekantoor gereageerd op eerder door de curator gestelde vraagpunten.

Vooralsnog lijkt deze ontvangen reactie onvolledig en roept deze vooral vragen op i.p.v. dat deze de eerdere administratieve vraagpunten deugdelijk en afdoende beantwoordt.

Het onderzoek naar deze nieuw ontvangen administratieve bescheiden en de voornoemde reactie op de eerdere vraagpunten bevindt zich in de afrondende fase.

Naar huidige verwachting zal dit onderzoek de komende maanden kunnen worden afgerond.

09-09-2022

 4

7.2 Depot jaarrekeningen

In onderzoek.

04-11-2021

 1

De jaarrekeningen 2017, 2018 en 2019 zijn aanzienlijk te laat gedeponerd. Mitsdien is er sprake van kennelijk onbehoorlijk bestuur dat vermoed wordt een belangrijke oorzaak van het faillissement te zijn.

06-05-2022

 3

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing, vrijstellingsregeling.

04-11-2021

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Hier wordt geen onderzoek naar gedaan aangezien enige vordering is verjaard.

04-11-2021

 1

Na de oprichting zijn geen nieuwe aandelen uitgegeven.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

04-11-2021



Toelichting

Jaarrekeningen zijn aanzienlijk te laat gedeponeed.

De bestuurder heeft tot dusverre nagelaten om essentiële onderdelen van de administratie aan de curator af te geven.

Het deel van de administratie dat wel is afgegeven, heeft de nodige vragen opgeroepen die nog niet door de bestuurder afdoende zijn beantwoord.

De curator heeft de bestuurder er over geïnformeerd dat zoals de zaken er nu voor staan, de administratie niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Tot slot is gebleken dat het bedrijfsdebiet is overgedragen aan een zustervennootschap zonder dat daarvoor enige vergoeding is betaald. Zie hierna onder 7.6.

Deze omstandigheden hebben gemaakt dat de curator aan de bestuurder heeft aangekondigd dat deze aansprakelijk wordt gesteld wegens kennelijk onbehoorlijk bestuur.

06-05-2022



Toelichting

Zie ook 7.1.

Het onderzoek naar de nieuwe ontvangen administratieve bescheiden en reactie van het administratiekantoor bevindt zich in de afrondende fase.

Zoals in verslag 3 reeds is vermeld, hebben diverse constatering ertoe geleid dat de curator aan de bestuurder heeft aangekondigd dat deze aansprakelijk wordt gesteld wegens kennelijk onbehoorlijk bestuur.

De nieuw ontvangen administratie en informatie hebben vooralsnog niet tot een ander oordeel geleid.

Verwacht wordt dat de komende maanden het (aanvullend) rechtmatigheidsonderzoek kan worden afgerond en dat tot een definitieve conclusie kan worden gekomen.

09-09-2022



7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

In onderzoek.

04-11-2021

 1

Toelichting

De activiteiten van de vennootschap zijn volgens de bestuurder in 2017/2018 gestaakt.

De curator heeft vastgesteld dat goodwill, know-how en reputatie van de vennootschap, gezamenlijk vormende het duurzame bedrijfsdebiet, zijn overgedragen aan zustervennootschap Vastgoedplan Nederland B.V., die de activiteiten daarmee heeft voortgezet.

Voor deze overdracht is niet betaald.

De curator stelt zich op het standpunt dat deze transactie paulianeus is geweest.

06-05-2022

 3

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaris en verschotten curator: p.m.

04-02-2022



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 39.316,00

04-11-2021



€ 40.691,00

04-02-2022



€ 4.825,00

06-05-2022



8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

6

04-11-2021



7

09-09-2022



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 702.901,15

04-11-2021



€ 703.298,19

09-09-2022



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet in te schatten.

04-11-2021



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

- Onderzoek oorzaken faillissement.
- Onderzoek administratieve vraagpunten.
- Onderzoek bestuurdersaansprakelijkheid.
- Onderzoek paulianeus handelen.
- Onderzoek activa.

04-11-2021

 1

- Onderzoek oorzaken faillissement.
- Onderzoek administratieve vraagpunten.
- Onderzoek bestuurdersaansprakelijkheid.
- Onderzoek paulianeus handelen.
- Koopsom inventaris.

04-02-2022

 2

- Vervolgen kwestie bestuurdersaansprakelijkheid.

06-05-2022

 3

Afronden van onderzoek aanvullende administratie en kwestie bestuurdersaansprakelijkheid.

09-09-2022

 4

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.

04-11-2021

 1

10.3 Indiening volgend verslag

9-12-2022

09-09-2022

 4

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen