

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

Betreft

Verslagnummer	6
Datum verslag	13-03-2023
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
2020	€ -9.800,00	€ -64.740,00	€ 93.666,00
2019	€ 115.529,00	€ -421.579,00	€ 233.979,00
2018	€ 483.178,00	€ 22.752,00	€ 642.080,00
2017	€ 5.888.556,00	€ -70.655,00	€ 1.060.615,00
2016	€ 11.367.849,00	€ -827.929,00	€ 2.063.111,00
2015	€ 18.472.228,00	€ 1.102.326,00	€ 2.554.954,00
2014	€ 7.438.683,00	€ 68.888,00	€ 665.822,00

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

€ 22.833,92

19-12-2022

 5

€ 23.923,74

13-03-2023

 **6**

Verslagperiode

van	04-11-2021
5-10-2021	 1
t/m	
4-11-2021	
van	04-02-2022
5-11-2021	 2
t/m	
4-2-2022	
van	06-05-2022
5-2-2022	 3
t/m	
6-5-2022	
van	09-09-2022
6-5-2022	 4
t/m	
31-8-2022	
van	19-12-2022
1-9-2022	 5
t/m	
12-12-2022	
van	13-03-2023
13-12-2022	 6
t/m	
13-3-2023	

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
5	32 uur 26 min
6	26 uur 46 min
totaal	594 uur 32 min

Toelichting bestede uren

De uren zijn besteed aan het rechtmatigheidsonderzoek.

19-12-2022

 5

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.

04-11-2021

Er lopen verschillende procedures tegen de vennootschap.

 1

1.3 Verzekeringen

Niet van toepassing.

04-11-2021

De activiteiten zouden in 2017 zijn gestaakt.

 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

04-11-2021

0



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) aan inventaris geweest.

 1

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 vennootschap voor € 68.000,-- ex BTW.

 2

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



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

06-05-2022



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

04-02-2022
 2

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.

09-09-2022

 4

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.

Het boekhoudkundig-/rechtmatigheidsonderzoek is in de verslagperiode afgerond.

19-12-2022

 5

Naar aanleiding van de conclusies van dit onderzoek vindt thans overleg plaats tussen de curator en de voormalig bestuurder van curanda om tot een oplossing te komen.

Zie 7.5.

13-03-2023

 6

7.2 Depot jaarrekeningen

In onderzoek.

04-11-2021

 1

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

06-05-2022

 3

Zie onder 7.1.

19-12-2022

 5

Zie 7.5.

13-03-2023

 6

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.

Na de oprichting zijn geen nieuwe aandelen uitgegeven.

04-11-2021



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

04-11-2021



Toelichting

Jaarrekeningen zijn aanzienlijk te laat gedeponeerd.

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 oproepen 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 bedrijfsdebet 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 en 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



Toelichting

Zie onder 7.1.

19-12-2022



Toelichting

De curator heeft de bestuurder, de indirect bestuurder en Vastgoedplan Nederland B.V. aansprakelijk gesteld op een aantal gronden:

1. De activa en activiteiten van de vennootschap zijn overgedragen aan zustervennootschap Vastgoedplan Nederland B.V. zonder dat daarvoor is

13-03-2023



betaald. Ter zake de overgedragen inventaris is een regeling bereikt. Ter zake de waarde van de immateriele activa/goodwill is geen overeenstemming bereikt.

2. De vennootschap is benadeeld doordat in 2015/2016 grond die was gekocht door de vennootschap voor € 32,50/m², uiteindelijk via Grondontwikkeling Nederland Holding B.V. aan de vennootschap is geleverd, maar voor € 82,50/m². De vennootschap is hierdoor voor circa € 500.000,-- benadeeld.

3. Ultimo 2016 had de vennootschap een vordering op Grondontwikkeling Nederland Holding B.V. ter grootte van € 1.391.154,--. Deze vordering is in 2017 en 2018 teruggelopen naar € 5.214,--, voor een groot deel middels een aantal onduidelijke boekingen. De verklaring die de bestuurder voor de betreffende boekingen heeft gegeven heeft de curator er niet van kunnen overtuigen dat deze boekingen rechtmatig zijn.

4. Vanaf 2016 is door de vennootschap een managementfee van € 360.000,-- per jaar aan Grondontwikkeling Nederland Holding B.V. uitgekeerd, terwijl daar eerder geen sprake van was. Ook deze boekingen lijken bedoeld te zijn om voornoemde rekening courant vordering te doen verdwijnen.

5. De jaarrekeningen 2017 tot en met 2019 zijn niet tijdig gedeponereerd.

Verder is inmiddels gebleken dat er substantiele (terug)koopverplichtingen door de vennootschap zijn aangegaan, welke verplichtingen merendeels niet in de administratie zijn verwerkt.

De bestuurder en indirect bestuurder zijn aansprakelijk gesteld voor het tekort in het faillissement.

Vastgoedplan Nederland B.V. is aansprakelijk gesteld wegens onrechtmatig/paulianeus handelen.

Omdat de bestuurder aangaf niet bereid te zijn tot een minnelijke regeling is de dagvaarding gereed gemaakt.

Nadat de rechter-commissaris toestemming had verleend om de procedure aanhangig te maken is op verzoek van de bestuurder getracht tot een oplossing te komen.

Recent heeft de bestuurder echter aangekondigd dat schikkingstraject niet te willen vervolgen en dat hij een 5% akkoord aan de schuldeisers wil voorleggen.

Hoewel deponering van dat akkoord was aangekondigd is het nog niet ontvangen.

Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat het feit dat de curator partijen aansprakelijk heeft gesteld, niet betekent dat deze partijen rechtens ook aansprakelijk zijn. Het oordeel daarover is voorbehouden aan de rechter.

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

In onderzoek

19-12-2022

 5

Toelichting

Zie onder 7.1.

Toelichting

Zie 7.5.

13-03-2023

 6

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Afronden rechtmatigheidonderzoek.

Correspondentie met voormalig bestuurder over conclusies rechtmatigheidsonderzoek.

Onderhandelingen om tot een oplossing te komen.

19-12-2022

 5

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaris en verschotten curator: p.m.

04-02-2022

 2

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 39.316,00

04-11-2021

 1

€ 40.691,00

04-02-2022

 2

€ 4.825,00

06-05-2022

 3

€ 4.287,00

19-12-2022

 5

Toelichting

De fiscale vordering is lager t.o.v. het vorige verslag vanwege een rente teruggave die door de fiscus is verrekend.

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

6

04-11-2021

 1

7

09-09-2022

 4

9

19-12-2022

 5

12

13-03-2023

 **6**

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 702.901,15

04-11-2021

 1

€ 703.298,19

09-09-2022

 4

€ 709.186,13

19-12-2022

 5

€ 1.177.796,55

13-03-2023

 **6**

Toelichting

Door één crediteur is rond het moment dat het akkoord werd aangekondigd voor een bedrag van € 564.410,42 aan vorderingen ingediend ter zake niet nagekomen terugkoopverplichtingen. Deze verplichtingen stonden niet in de administratie en waren de curator niet eerder bekend.

Door Vastgoedplan Nederland B.V. is een vordering ingediend van € 540.960,07 die door de curator voorlopig wordt betwist en die niet in dit saldo is opgenomen.

Dit betreft grotendeels kosten die Vastgoedplan Nederland B.V. heeft gemaakt na 2017 waarvan gesteld wordt dat die betrekking hebben op de vennootschap, maar waarvan de curator meent dat deze kosten betrekking hebben op de voortzetting van de activiteiten door Vastgoedplan Nederland B.V. Anders gezegd, de opbrengst ter zake deze kosten is door Vastgoedplan Nederland B.V. genoten, terwijl getracht wordt om kosten te verhalen op de boedel.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet in te schatten.

04-11-2021

 1

Nog niet in te schatten.

19-12-2022

 5

De curator heeft diverse partijen aansprakelijk gesteld voor vorderingen die het totale boedeltekort omvatten (zie 7.5).

De bestuurder heeft aangekondigd om een 5% akkoord te willen aanbieden. Het is uiteindelijk aan de crediteuren om te besluiten dit akkoord al dan niet te accepteren.

Het is aan de rechtbank om te besluiten een dergelijk akkoord al dan niet te homologeren.

Maar gegeven hetgeen hiervoor onder 7.5 is gesteld is de curator van mening dat een 5% akkoord geen recht doet aan de in 7.5 vermelde omstandigheden.

13-03-2023

 **6**

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Administreren vorderingen.

19-12-2022

 5

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



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

04-02-2022



- Vervolgen kwestie bestuurdersaansprakelijkheid.

06-05-2022



Afronden van onderzoek aanvullende administratie en kwestie bestuurdersaansprakelijkheid.

09-09-2022



Vervolgacties naar aanleiding van conclusies boekhoudkundig-/rechtmatigheidsonderzoek.

19-12-2022



- Aansprakelijkheidsprocedure tegen de bestuurder, de indirect bestuurder en Vastgoedplan Nederland B.V.
- Behandeling aangekondigd akkoord.

13-03-2023



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.

04-11-2021



10.3 Indiening volgend verslag

5-8-2023

13-03-2023



10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen