

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

Betreft

Verslagnummer	12
Datum verslag	05-02-2026
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
€ 19.054,81	15-06-2023  7
€ 18.569,07	11-07-2024  9
€ 579.454,84	18-12-2024  10
€ 268.136,36	18-07-2025  11

Toelichting

Het boedelsaldo is afgenomen doordat in de verslagperiode faillissementskosten zijn betaald.

€ 223.259,05	05-02-2026  12
--------------	--

Verslagperiode

van	04-11-2021  1
5-10-2021	
t/m	
4-11-2021	
van	04-02-2022  2
5-11-2021	
t/m	

4-2-2022

van

5-2-2022

t/m

6-5-2022

van

6-5-2022

t/m

31-8-2022

van

1-9-2022

t/m

12-12-2022

van

13-12-2022

t/m

13-3-2023

van

13-3-2023

t/m

15-6-2023

van

16-6-2023

t/m

15-12-2023

van

16-12-2023

t/m

11-7-2024

van

12-7-2024

t/m

18-12-2024

06-05-2022

 3

09-09-2022

 4

19-12-2022

 5

13-03-2023

 6

15-06-2023

 7

20-12-2023

 8

11-07-2024

 9

18-12-2024

 10

van
19-12-2024

t/m
18-7-2025

18-07-2025
 11

van
19-7-2025

t/m
4-2-2026

05-02-2026
 12

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
7	155 uur 0 min
8	226 uur 8 min
9	122 uur 38 min
10	140 uur 50 min
11	78 uur 3 min
12	145 uur 55 min
totaal	1.463 uur 6 min

Toelichting bestede uren

De uren zijn besteed aan het rechtmatigheidsonderzoek.

19-12-2022



5

Op maandag 26 juni 2023 om 13:30uur vindt inzake onderhavig faillissement een tussentijdse verificatievergadering plaats.

15-06-2023



7

Tijdens deze vergadering wordt een ontwerpakkoord behandeld dat door de schuldenaar is aangeboden. De curator heeft voorafgaand aan de verificatievergadering al schriftelijk advies uitgebracht over het ontwerpakkoord. Het advies komt overeen met hetgeen de curator onder 8.7. van het laatste reguliere faillissementsverslag schreef; de curator is van mening dat een 5% akkoord geen recht doet aan de omstandigheden vermeld onder 7.5. m.b.t. onbehoorlijk bestuur.

Dit verslag betreft een verslag ex artikel 137 Fw waarin de curator na de verificatie verslag uitbrengt over de stand van de boedel.

De curator verwijst voor de stand van de boedel naar het tussentijdse financiële verslag dat tezamen met dit verslag is gepubliceerd. Daarnaast is er een en ander gewijzigd in de crediteurenstand, zie hoofdstuk 8 van dit verslag.

Voor de overige ontwikkelingen in onderhavig faillissement wordt verwezen naar de reguliere faillissementsverslagen ex art. 73a Fw die periodiek gepubliceerd worden.

Behoudens de tekst onder dit kopje, de wijzigingen in hoofdstuk 8 voornoemd en het boedelsaldo, bevat dit verslag geen nieuwe opmerkingen.

Onderhavig verslag is een tussentijds verslag in dit faillissement en betreft dus geen eindverslag.

De uren zijn hoofdzakelijk besteed aan:

20-12-2023



8

- de verificatievergadering tevens akkoordbehandeling
- renvooiprocedures
- de aansprakelijkheidsprocedure tegen de (indirect) bestuurder en een gelieerde vennootschap en de daarmee samenhangende procedures

De uren zijn hoofdzakelijk besteed aan de procedures omschreven in hoofdstuk 9 van dit verslag.

18-07-2025



11

De uren zijn hoofdzakelijk besteed aan de procedures omschreven in hoofdstuk 9 van dit verslag.

05-02-2026



12

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.

04-11-2021

De activiteiten zouden in 2017 zijn gestaakt.

 1

1.5 Oorzaak faillissement

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

04-11-2021

In de jaren daarvoor bestonden de activiteiten van de vennootschap uit het aankopen en verkopen van agrarische grond met verwachtingswaarde.

 1

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



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



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Niet van toepassing.

04-11-2021



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Curanda heeft in het verleden meerdere (aandelen in) percelen grond verkocht waarvan de erfgrenzen nog niet waren vastgesteld.

Kennelijk dienen van een aantal percelen de grenzen nu vastgesteld te worden.

Daarbij dient, volgens het Kadaster, de verkoper ook steeds aanwezig te zijn.

De curator is hierover in de afgelopen periode veelvuldig benaderd door investeerders die in het verleden een (aandeel in) een perceel hebben gekocht van curanda en door het Kadaster.

Vooralsnog ziet de curator geen boedelbelang om hierbij aanwezig te zijn.

De curator heeft de investeerders en het kadasters steeds overeenkomstig bericht.

18-07-2025



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

Contact met diverse investeerders en het kadaster over vaststelling erfgrenzen.

18-07-2025

 11

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



5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

04-11-2021



5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

04-11-2021



5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

04-11-2021



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

04-11-2021



5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

04-11-2021



5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

04-11-2021



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

Zie hoofdstuk 9.

18-07-2025

 11

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

Zie hoofdstuk 9.

18-07-2025

 11

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

04-11-2021

 1

In onderzoek.

Toelichting

06-05-2022

 3

Jaarrekeningen zijn aanzienlijk te laat gedeponneerd.

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 bedrijfsdebet is overgedragen aan een zustervenootschap 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.

Toelichting

09-09-2022

 4

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.

Toelichting

19-12-2022

 5

Zie onder 7.1.

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 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.

Op 26 juni 2023 heeft een verificatievergadering plaatsgevonden.

Tijdens deze verificatievergadering is tevens het 5% akkoord behandeld dat door de bestuurder is aangeboden. Het akkoord is niet aangenomen door de stemgerechtigde schuldeisers. Daarnaast zijn de vorderingen van drie betwiste schuldeisers, die allen gelieerd zijn aan de bestuurder, verwezen naar een renvooiprocedure. Over de status van die procedures wordt verslag gedaan in

hoofdstuk 9 van dit verslag. Door een aan de bestuurder gelieerde schuldeiser is bezwaar bij de rechtbank gemaakt tegen het proces-verbaal van de verificatievergadering. Ook daarover heeft een rechtszitting plaatsgevonden.

De bestuurder heeft eveneens beroep ingesteld tegen de beslissing van de rechter-commissaris waarmee machtiging is verleend voor het entameren van een aansprakelijkheidsprocedure door de curator tegen de (indirect) bestuurder en Vastgoedplan Nederland B.V.

De rechtbank heeft dit beroep afgewezen waarna de bestuurder cassatieberoep heeft ingesteld bij de Hoge Raad. De Hoge Raad heeft het cassatieberoep bij arrest van 3 november 2023 verworpen.

De curator heeft, nadat duidelijk was dat het akkoord niet werd aangenomen, de dagvaarding in de aansprakelijkheidsprocedure op 5 juli 2023 uitgebracht tegen de (indirect) bestuurder en Vastgoedplan Nederland B.V.

Gedaagden hebben op 22 november 2023 een conclusie van antwoord ingediend.

Aangezien in dit verweer door de gedaagden tal van nieuwe stellingen zijn ingenomen, is de rechtbank verzocht in te stemmen met het nemen van conclusies van re- en dupliek, welk verzoek de rechtbank heeft gehonoreerd. Op 17 januari 2024 staat de curator voor repliek in deze procedure.

Bij de conclusie van antwoord hebben gedaagden een rapportage ingediend van een accountant.

Deze rapportage bevat naar de mening van de curator zeer ernstige onvolkomenheden.

De curator heeft de accountant daarom verzocht om deze rapportage in te trekken.

De accountant is daar vooralsnog niet toe bereid geweest.

De curator is voornemens om hieromtrent een tuchtklacht bij de Accountantskamer in te dienen.

De accountant heeft in reactie op de aankondiging van dit voornemen een klacht bij de rechter-commissaris ingediend tegen de curator en een tuchtklacht bij de Orde van Advocaten tegen een kantoorgenoot van de curator.

Toelichting

11-07-2024

 9

Door de partijen in de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure zijn de afgelopen verslagperiode conclusies van re- en dupliek ingediend. De comparitie vindt plaats op 19 augustus 2024.

In de tuchtklachtprocedure die tegen de curator is ingediend, heeft de Raad van Disipline uitspraak gedaan. De klachten zijn ongegrond verklaard. De bestuurder heeft hoger beroep ingesteld, aanvankelijk omdat "nieuw bewijs" boven water zou zijn gekomen waaruit zou blijken dat de curator bepaalde voorkennis had opgedaan die het rechtmatigheidsonderzoek in het faillissement zou hebben gekleurd. Vrij snel kon worden aangetoond dat dit "nieuwe bewijs" informatie betrof die nota bene door de advocaat van de bestuurder zelf aan de curator is verstrekt. Desalniettemin is het beroep niet ingetrokken, maar uitgebreid.

In de tuchtklachtprocedure die door de curator tegen de accountant aanhangig is gemaakt heeft op 1 juli 2024 de mondelinge behandeling bij de Accountantskamer plaatsgevonden. De Accountantskamer heeft in niet mis te verstane bewoordingen laten blijken dat het rapport van de accountant zowel op formele als op inhoudelijke gronden ondeugdelijk is. Over 12 weken wordt uitspraak gedaan. De accountant bleek ondanks het verhandelde ter zitting niet bereid zijn rapport in te trekken.

De betreffende accountant heeft wel een klacht ingediend tegen de advocaat van de curator, wegens het dreigen met het indienen van een klacht.

Kortom, dit faillissement kenmerkt zich door zeer veel procedures.

Toelichting

18-12-2024

 10

In de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure heeft de rechtbank op 13 november 2024 uitspraak gedaan en de bestuurder op grond van bestuurdersaansprakelijkheid en paulianeus handelen veroordeeld tot betaling van het tekort in het faillissement en een voorschot daarop van € 500.000,-- te vermeerderen met de wettelijke rente.

Na betekening van het vonnis is € 560.681,25 ontvangen van de bestuurder. De advocaat van de bestuurder stelt dat het de bedoeling was dat dit geld in depot zou worden gesteld hangende een hoger beroep, maar enige afspraak over een depot is niet gemaakt. Naar de mening van de curator is het voorschotbedrag waartoe de bestuurder is veroordeeld niet in depot gesteld, maar bevrjddend betaald na betekening van het vonnis.

Er wordt thans onderhandeld over een mogelijke regeling. De curator is bereid genoeg te nemen met een iets lager bedrag dan het boedeltekort, om de tijd en kosten van een hoger beroep te voorkomen.

In de tuchtklachtprocedure tegen de curator heeft de bestuurder het hoger beroep na voornoemd vonnis ingetrokken.

In de tuchtklachtprocedure die de curator tegen de accountant van de bestuurder aanhangig heeft gemaakt, heeft de Accountantskamer op 6 september 2024 uitspraak gedaan. De Accountantskamer heeft geoordeeld dat de betreffende accountant heeft gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en van objectiviteit. Aan de accountant is de maatregel van tijdelijke doorhaling van de inschrijving in de registers voor de duur van één maand opgelegd. Bij het opleggen van de maatregel is meegewogen dat de accountant door zijn rapport de rechtbank mogelijk op het verkeerde been heeft gezet.

Toelichting

18-07-2025

 11

Zie hoofdstuk 9.

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

Ja

18-07-2025

 11

Toelichting

Zie hoofdstuk 9.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Zie hoofdstuk 9.

18-07-2025

 11

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Afronden rechtmatigheidonderzoek.

Correspondentie met voormalig bestuurder over conclusies rechtmatigheidsonderzoek.

Onderhandelingen om tot een oplossing te komen.

19-12-2022

 5

Aansprakelijkheidsprocedure.

20-12-2023

 8

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
9	15-06-2023  7
9	11-07-2024  9

Toelichting

In totaal hebben 9 concurrente crediteuren een vordering in het faillissement ingediend. Daarvan zijn 3 vorderingen volledig betwist en 1 vordering is deels betwist.

9	18-07-2025  11
---	--

Toelichting

Naast de 9 crediteuren die hun vorderingen hadden ingediend voorafgaand aan de verificatievergadering in onderhavig faillissement, hebben zich recent nog een aantal andere partijen bij de curator gemeld en verzocht om hun vorderingen op te nemen op de lijst met concurrente schulden.

De curator is voorshands van mening dat deze partijen te laat zijn met de indiening van hun vorderingen aangezien de faillissementswet een fatale termijn bevat waarbinnen schuldeisers hun vorderingen in moeten dienen en deze partijen zich na het verstrijken van die termijn hebben gemeld.

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.

€ 1.718.756,62

15-06-2023



Toelichting

In totaal hebben negen schuldeisers een vordering ingediend.

De totale vordering telt op tot het genoemde bedrag van € 1.718.756,62.

Van twee schuldeisers is de vordering voorlopig gedeeltelijk betwist door de curator, zijnde:

- betwist tot een bedrag van € 226.910,42. Het restant van de vordering ad €337.500,-- is voorlopig erkend.
- betwist tot een bedrag van € 312,34. Het restant van de vordering ad € 84,70 is voorlopig erkend.

Van twee schuldeisers is de vordering volledig betwist door de curator, zijnde:

- € 545.495,57
- € 1.350,44

Totaal is aldus voorlopig erkend een bedrag van € 944.685,85.

Totaal is aldus voorlopig betwist een bedrag van € 774.070,77.

€ 1.365.831,51

20-12-2023



Toelichting

Het saldo is lager dan in het vorige verslag, omdat een betwiste schuldeiser tijdens de verificatievergadering haar vordering heeft verlaagd van € 545.497,57 naar € 192.632,46. Deze vordering wordt door de curator nog steeds volledig betwist.

€ 1.365.891,51

11-07-2024



Toelichting

Van deze totale schuldlast ad € 1.365.891,51 bestaat een bedrag ad € 944.601,15 uit erkende concurrente crediteuren en een bedrag ad € 421.290,36 heeft betrekking op voornoemde betwiste vorderingen.

€ 607.101,15

18-12-2024



Toelichting

Omdat de drie renvooiprocedures zijn ingetrokken, resteerde een bedrag van € 944.601,15 als het bedrag aan geverifieerde concurrente schuldeisers. Eén schuldeiser heeft zijn vordering van € 337.500,-- ingetrokken, waarna voornoemd bedrag resteert.

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).

13-03-2023

 6

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.

Naar verwachting zal een substantieel bedrag kunnen worden uitgekeerd aan de concurrente schuldeisers.

18-12-2024

 10

Zie onder 7.5.

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Administreren vorderingen.

19-12-2022

 5

Verificatievergadering.

20-12-2023

Renvooiprocedures.

 8

Vorbereidingen renvooi procedures.

11-07-2024

 9

Correspondentie met betrekking tot nagekomen schuldeisers.

18-07-2025

 11

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

1. De heer S.

20-12-2023

2. Vastgoedplan Nederland B.V.

 8

3. VPN Holding B.V.

NB - in dit hoofdstuk wordt thans uitsluitend verslag gedaan over de renvooiprocedures.

De stand van de aansprakelijkheidsprocedure en de daarmee samenhangende (tucht)klachtprocedures, is vermeld onder 7.5. van dit verslag.

Naast de aansprakelijkheidsprocedure, de daarmee samenhangende (tucht)klachtprocedures en de renvooiprocedures loopt thans nog één procedure met betrekking tot een tuchtklacht die door de indirect bestuurder van failliet is ingediend tegen de curator. In betreffende zaak vindt op 18 maart 2024 een zitting plaats.

Dit faillissement kenmerkt zich door de enorme hoeveelheid procedures die door de bestuurder en aan hem gelieerde partijen zijn ingesteld. Dit betreffen zowel (tucht)klachtprocedures als civiele procedures. De curator en diens kantoorgenoot zijn inmiddels in 17 procedures betrokken door de bestuurder en aan hem gelieerde partijen.

18-07-2025

 11

Momenteel lopen nog de volgende twee procedures.

Hoger beroep tegen vonnis bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure

1. De heer S. (indirect bestuurder curanda)
2. Vastgoedplan Nederland B.V.
3. VPN Holding B.V.

Tuchtklachten bij de Orde van Advocaten tegen curator en diens kantoorgenoot

1. De heer S. (indirect bestuurder curanda)
2. Vastgoedplan Nederland B.V.
3. VPN Holding B.V.

Voorts heeft de bestuurder de curator (zowel in hoedanigheid als persoonlijk) en diens kantoorgenoot aansprakelijk gesteld vanwege de schade die veroorzaakt zou zijn door de gelegde beslagen. De aansprakelijkstelling is door de curator integraal betwist.

De bestuurder heeft hierover (nog) geen procedure aanhangig gemaakt.

Dit faillissement kenmerkt zich door de enorme hoeveelheid procedures die door de bestuurder en aan hem gelieerde partijen zijn ingesteld. Dit betreffen zowel (tucht)klachtprocedures als civiele procedures. De curator en diens kantoorgenoot zijn inmiddels in circa 20 procedures betrokken door de bestuurder en aan hem gelieerde partijen.

05-02-2026

 12

Momenteel lopen nog de volgende drie procedures.

Hoger beroep tegen vonnis bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure

1. De heer S. (indirect bestuurder curanda)
2. Vastgoedplan Nederland B.V.
3. VPN Holding B.V.

Tuchtklachten bij de Orde van Advocaten tegen curator en diens kantoorgenoot

1. De heer S. (indirect bestuurder curanda)
2. Vastgoedplan Nederland B.V.
3. VPN Holding B.V.

Aansprakelijkstelling curator q.q./pro se, Tanger Advocaten N.V. en de Stichting Derdengelden Tanger Advocaten

1. Vastgoedplan Nederland B.V.
2. Areja Vastgoed & Ontwikkeling B.V.
3. Areja Project Scheg Midden B.V.

9.2 Aard procedures

De procedures betreffen alledrie renvooiprocedures.

20-12-2023

 8

Hoger beroep tegen vonnis bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure

18-07-2025

De bestuurder heeft bij het Gerechtshof Amsterdam hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van 13 november 2024 in de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure.

 11

Tuchtklachten bij de Orde van Advocaten tegen curator en diens kantoorgenoot

De bestuurder heeft daarnaast vanwege deze executoriale beslagen, nieuwe tuchtklachten ingediend tegen de curator en diens kantoorgenoot. Deels zien deze klachten op verwijten die de raad van discipline in een eerdere uitspraak ongegrond heeft verklaard. Deze tuchtklachten worden behandeld door de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam.

Aansprakelijkstelling curator q.q./pro se en Stichting Derdengelden Tanger Advocaten

05-02-2026

 12

De bestuurder en diens vennootschappen hebben de curator (zowel in hoedanigheid als persoonlijk), het kantoor van de curator Tanger Advocaten N.V. en de Stichting Beheer Derdengelden Tanger Advocaten aansprakelijk gesteld vanwege (kort samengevat) de schade die veroorzaakt zou zijn door de gelegde beslagen.

9.3 Stand procedures

De renvooiprocedures staan voor mondelinge behandeling op 3 april 2024.

20-12-2023

 8

De 3 renvooiprocedures zijn allen ingetrokken door de betreffende crediteuren.

11-07-2024

 9

Hoger beroep tegen vonnis bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure

18-07-2025

In het hoger beroep in de (bestuurders)aansprakelijkheidsprocedure is een incidentele vordering ingesteld waarin de wederpartijen (samengevat) opheffing van de door de curator gelegde executoriale beslagen vorderen. De curator heeft schriftelijk verweer gevoerd waarna op 30 juli 2025 een zitting heeft plaatsgevonden bij het Gerechtshof Amsterdam. Het Gerechtshof Amsterdam doet op 12 augustus 2025 uitspraak over de incidentele vordering. Daarna zal verder geprocedeerd worden in het hoger beroep.

 11

Tuchtklachten bij de Orde van Advocaten tegen curator en diens kantoorgenoot

De tuchtklachten zijn op 8 mei 2025 ingediend. De bestuurder heeft vervolgens zijn klachten op 7 juli 2025 aangevuld. De curator heeft op 10 juli 2025 schriftelijk verweer gevoerd. Naar verwachting zal ook in deze procedure verder worden geprocedeerd in de komende verslagperiode.

Hoger beroep tegen vonnis bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure

05-02-2026

 12

Het Gerechtshof heeft op 12 augustus 2025 een tussenarrest gewezen waarin (1) de curator is gelast om de gelegde beslagen op te heffen en (2) de curator is verboden om verdere executiemaatregelen te treffen tot het moment dat het Gerechtshof eindarrest heeft gewezen. Voorts is in het arrest bepaald dat het bedrag dat is overgemaakt op de derdengeldenrekening van het kantoor van de curator weldegelijk als betaling heeft te gelden en niet, zoals door de bestuurder werd betoogd, als zekerheid.

Op 15 januari 2026 heeft een comparitie na aanbrengen plaatsgevonden die als doel had om te bezien of partijen tot een minnelijke regeling konden komen. Dit is niet gelukt.

Door de bestuurder is - eveneens op 15 januari 2026 - een incidentele vordering ingesteld tot (kort gezegd) zekerheidsstelling door de curator voor het bedrag dat is betaald naar aanleiding van het vonnis van de rechtbank. De curator heeft daar bij memorie van antwoord van 2 februari 2026 op gereageerd.

Tuchtklachten bij de Orde van Advocaten tegen curator en diens kantoorgenoot

De deken van Amsterdamse Orde van Advocaten heeft de tuchtklachten op 28 januari 2026 aangeboden aan de Raad van Discipline.
De bestuurder heeft zijn klachten op 2 februari 2026 aangevuld.

Aansprakelijkstelling curator q.q./pro se en Stichting Derdengelden Tanger Advocaten

De dagvaarding is op 5 september 2025 uitgebracht.
De curator wordt in deze procedure bijgestaan door een advocaat van advocatenkantoor Ploum te Rotterdam.

Op 25 februari 2025 zal de curator een conclusie van antwoord moeten indienen.

9.4 Werkzaamheden procedures

Bestuderen conclusies van eis en opstellen/indienen conclusie van antwoord.
Diverse correspondentie.

20-12-2023

 8

Bestuderen processtukken wederpartij.
Opstellen processtukken.
Zitting in incident in hoger beroep.

18-07-2025

 11

Bestuderen processtukken wederpartij.
Overleg met Ploum Advocaten.
Opstellen processtukken.
Zitting na aanbrengen bij het Gerechtshof.

05-02-2026

 12

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

Vervolgacties naar aanleiding van conclusies boekhoudkundig-/rechtmatigheidsonderzoek.

19-12-2022



5

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

13-03-2023



6

- Aansprakelijkheidsprocedure tegen de bestuurder, de indirect bestuurder en Vastgoedplan Nederland B.V.
- Klachtprocedures in verband met rapportage accountant.
- Renvoiprocedures.

20-12-2023



8

- Schadestaatprocedure ter vaststelling van het faillissementstekort.
- Mogelijk hoger beroep.

18-12-2024



10

De komende verslagperiode zal de curator zich, naar verwachting, met name bezig houden met de procedures genoemd in hoofdstuk 9 van dit verslag.

18-07-2025



11

De komende verslagperiode zal de curator zich, naar verwachting, met name bezig houden met de procedures genoemd in hoofdstuk 9 van dit verslag.

05-02-2026



12

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.	04-11-2021  1
Nog niet in te schatten. De veelheid aan procedures maakt dit faillissement bewerkelijk. Eerdere pogingen van de curator om te schikken zijn mislukt. Voortzetting van de diverse procedures is daarom helaas onvermijdelijk.	20-12-2023  8
Nog niet in te schatten. De veelheid aan procedures maakt dit faillissement bewerkelijk. Eerdere pogingen van de curator om te schikken zijn mislukt. Voortzetting van de diverse procedures is daarom helaas onvermijdelijk.	18-07-2025  11
Nog niet in te schatten. De veelheid aan procedures maakt dit faillissement bewerkelijk. Eerdere pogingen van de curator om te schikken zijn mislukt. Voortzetting van de diverse procedures is daarom helaas onvermijdelijk.	05-02-2026  12

10.3 Indiening volgend verslag

4-8-2026	05-02-2026  12
----------	--

10.4 Werkzaamheden overig

Verslaglegging.	20-12-2023  8
Verslaglegging.	18-07-2025  11
Verslaglegging.	05-02-2026  12

Bijlagen

Bijlagen