

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 10

Datum: 24 oktober 2016

Gegevens onderneming

: Nawon Holding BV, statutair gevestigd te Nieuwegein, feitelijk gevestigd te 3439 ME Nieuwegein, Archimedesbaan 20, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Midden-Nederland, dossiernummer 30109663. De hierna te noemen, eveneens in staat van faillissement verklaarde, dochtervennootschappen van Nawon Holding hebben dezelfde statutaire en feitelijke vestigingsplaats.

Nationaal Woningbezit BV, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Midden-Nederland, dossiernummer 30255083

Le Hors Piste BV, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Midden-Nederland, dossiernummer 08077298

BD35 Beheer BV, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Midden-Nederland, dossiernummer 09056659

Jan van Galen Beheer BV, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Midden-Nederland, dossiernummer 34038522

Faillissementsnummers

: Nawon Holding B.V. :F. 16/12/792
Nationaal Woningbezit B.V. : F. 16/12/814
Le Hors Piste B.V. : F. 16/12/815
BD35 Beheer B.V. : F. 16/13/514
Jan van Galen Beheer B.V. : F. 16/13/819

Datum faillissement

: Nawon Holding: 12 december 2012
Nationaal Woningbezit: 21 december 2012
Le Hors Piste: 21 december 2012

	BD35 Beheer: 17 mei 2013
	Jan van Galen Beheer: 18 juli 2013
Curator	: mr. W.J.M. van Andel
Rechter-commissaris	: mr. M.H.F. van Vugt
Activiteiten onderneming	: Nawon Holding richt zich op het als houdstermaatschappij deelnemen in vennootschappen die zich bezighouden met het beheer van - en de handel in - onroerende zaken. Nawon Holding en dochtervennootschappen worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als “Nawon-groep” of “Nawon”. De activiteiten van haar dochtervennootschappen zijn hieraan gelieerd, met dien verstande dat Le Hors Piste zich specifiek richtte op de exploitatie van een hotel in Oz en Oisans in de Franse Alpen.
Omzetgegevens	: Als houdstermaatschappij genereert Nawon Holding geen omzet
Personeel gemiddeld aantal	: 0
Verslagperiode	: 20 april t/m 20 oktober 2016
Bestede uren 2016	: opgave volgt in het komende verslag
Bestede uren t/m 2015	: 1.213 uur
1. Inventarisatie	
1.1 Directie en organisatie	: Bestuurder van Nawon Holding is de heer A.W.J. van Erkel (“Van Erkel”), enig aandeelhouder is Stichting Administratiekantoor Nawon Holding Van Erkel houdt alle door deze stichting uitgegeven certificaten van aandelen. Nawon Holding was op haar beurt bestuurder van haar dochtervennootschappen
1.2 Winst en verlies	: De laatst gedeponeerde geconsolideerde jaarrekening betreft die over het jaar 2010. Deze is vastgesteld in de algemene vergadering van aandeelhouders van 3 april 2012. Uit de jaarrekening blijkt een geconsolideerd resultaat na belastingen van € 14.947.117,- negatief. Het resultaat na belastingen over 2009 bedroeg

- € 16.227.171,- negatief. In de verslagperiode is pro forma ook de geconsolideerde jaarrekening over 2011 opgemaakt. Er is geen accountantscontrole toegepast.
- 1.3 Balanstotaal : Het geconsolideerde balanstotaal bedroeg per ultimo 2010 € 98.543.270,- en per ultimo 2011 € 62.229.167,=.
- 1.4 Lopende procedures :
Jan van Galen Beheer is als eiser en appellant betrokken in een procedure bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden tegen Paardensportvereniging Hilversum ("PSH") . De vordering bedraagt afgerond € 3.300.000,-. Zie omtrent de achtergrond van deze vordering hierna sub 9.2.2. In deze zaak is op 5 februari 2014 een eindvonnis door de Rechtbank Midden-Nederland gewezen, waarbij de vordering is afgewezen. De curator kan zich niet vinden in dit oordeel van de rechtbank en heeft hoger beroep ingesteld. Beide partijen hebben inmiddels een memorie van grieven resp. antwoord genomen en de zaak staat thans voor arrest in het door PSH bij memorie van antwoord opgeworpen incident. De incidentele vordering van PSH behelst dat de boedel van Jan van Galen Beheer zekerheid stelt voor de betaling van een eventuele proceskostenveroordeling. De curator heeft tot afwijzing van de incidentele vordering geconcludeerd.
- 1.5 Verzekeringen : n.v.t.
- 1.6 Huur : n.v.t.
- 1.7 Oorzaak faillissement : zie hierna sub 9
Werkzaamheden : zie hierna sub 9
2. **Personeel**
Er zijn geen ontwikkelingen te melden.
3. **Activa**
Er zijn geen ontwikkelingen te melden.
4. **Debiteuren** : In het faillissement van Nawon Holding is gedurende de verslagperiode een bedrag van € 678.832,= van Clos du Pre ontvangen. Zie voor een nadere toelichting hierna sub 9.6.

5. Bank/Zekerheden

- | | | | |
|-----|-------------------------|---|---|
| 5.1 | Vordering van bank(en) | : | SNS Property Finance BV, sinds 1 januari 2014 genaamd "Propertize", had vorderingen van in totaal ca. € 85 miljoen op de dochtervennootschappen Nawon International Estates II BV ("NIE II") en Nawon International Estates III BV ("NIE III"). Nawon Holding heeft zich garant gesteld voor deze vorderingen. Op deze vorderingen wordt afgelost in het kader van de geleidelijke verkoop van de Duitse onroerend goed portefeuille. Per 20 oktober 2016 bedroeg het restant van de vorderingen volgens opgave van Propertize afgerond € 33,9 miljoen. |
| 5.2 | Leasecontracten | : | n.v.t. |
| 5.3 | Beschrijving zekerheden | : | Nawon Holding heeft geen zekerheden aan Propertize verstrekt. NIE II en NIE III hebben hypotheekrechten aan Propertize verstrekt op alle ca 2.000 appartementen en overige onroerende zaken die zij in eigendom hadden. Een groot deel van het onroerend goed is inmiddels verkocht (zie verder hierna sub 9). |
| 5.4 | Separatistenpositie | : | n.v.t. |
| 5.5 | Boedelbijdragen | : | n.v.t. |
| 5.6 | Eigendomsvoorbehoud | : | n.v.t. |
| 5.7 | Reclamerechten | : | n.v.t. |
| 5.8 | Retentierechten | : | n.v.t. |
| | Werkzaamheden | : | zie hierna sub 9 |

- | | | | |
|----|-----------------------|---|--|
| 6. | Doorstart/voortzetten | : | Er zijn geen ontwikkelingen te melden. |
|----|-----------------------|---|--|

- | | | | |
|----|----------------|---|--|
| 7. | Rechtmatigheid | : | Er zijn geen ontwikkelingen te melden. |
|----|----------------|---|--|

8. Crediteuren

- | | | | |
|-----|-------------------|---|--|
| 8.1 | Boedelvorderingen | : | behalve de faillissementskosten zijn er geen boedelvorderingen van betekenis |
|-----|-------------------|---|--|

8.2 Pref. vord. van de fiscus : € 1.193.700,=

Toelichting:

(i) Met de belastingdienst is in april 2016 een regeling getroffen met betrekking tot de totale Vpb-schuld over de jaren vanaf 2010. Deze schuld is voor een bedrag van € 1.100.000,= als faillissementsvordering in het faillissement van Nawon Holding erkend.

(ii) Voorts bestond een dispuut met de belastingdienst over mogelijke verschuldigdheid van dividendbelasting in verband met de opnamen in rekening-courant door Van Erkel in 2010 tot een bedrag van € 2.088.266,=. Ook ter zake hiervan is een schikking getroffen, inhoudende dat een fiscale vordering van € 93.700,= (ca. 20% van het oorspronkelijk opgelegde bedrag) in het faillissement van Nawon Holding erkend is.

Voor de achtergronden van beide kwesties zij verwezen naar de vorige verslagen

- | | | | |
|-----|---------------------------------|---|---|
| 8.3 | Pref. vord. van het UWV | : | n.v.t. |
| 8.4 | Andere preferente crediteuren | : | n.v.t. |
| 8.5 | Aantal concurrente crediteuren | : | De concurrente schuldenlast van Nawon Holding jegens 27 schuldeisers bedraagt afgerond € 155 miljoen. De grootste vordering betreft de vordering van Propertize van afgerond € 85 miljoen ¹ . Daarnaast zijn op de lijst van voorlopig erkende concurrente schuldvorderingen intercompany-vorderingen opgenomen tot een bedrag van afgerond € 67,4 miljoen. Er is één betwiste crediteur met een vordering van € 30.929,=. |
| 8.6 | Bedrag concurrente crediteuren | : | zie 8.5 |
| 8.7 | Verwachte wijze van afwikkeling | : | de verwachting is dat de preferente schulden in het faillissement van Nawon Holding in de loop van 2017 geheel zullen kunnen worden voldaan en dat dan aan de concurrente schuldeisers een |

¹ Ondanks het feit dat op de schulden van NIE II en III wordt ingelost (zie hiervoor sub 5.1), blijft de vordering van Propertize in het faillissement van Nawon Holding BV op de voet van art. 136 lid 1 Fw voor het volle bedrag "meetellen" tot het moment waarop de vordering geheel voldaan is.

(zeer) bescheiden uitkering zal kunnen worden
gedaan.

Werkzaamheden : zie hierna sub 9

9. Algemene toelichting

9.1 Inleiding

Nawon was de facto een vastgoedfonds met - geconsolideerd gezien - per faillissementsdatum als belangrijkste actief 123 woonblokken, met circa 2.000 eenheden (appartementen), verspreid over Duitsland. NIE II en NIE III zijn juridisch eigenaar van de appartementen. Naast de appartementen hadden NIE II en NIE III ook nog circa 12.000 m² commercieel vastgoed in juridische eigendom en circa 950 parkeerplaatsen. Een viertal andere dochtermaatschappijen van Nawon Holding - Nawon International Estates II BV, Vestacon Capital AG, Nawon International Estates IIC BV en Vestacon Residential Property Fund - zijn economische eigenaren van het onroerend goed.

Naast deze Duitse vastgoedportefeuille maakten nog enkele andere activa deel uit van de groep, zoals een hotel in Oz en Oisans nabij Alpe d'Huez (Frankrijk) en een tweetal kantoorpanden te Nieuwegein (aan de Archimedesbaan en de Sallandhaven).

Inmiddels is het grootste deel van de oorspronkelijke Nawon-portefeuille gedesinvesteerd. Het hotel in Oz en Oisans is in de verslagperiode verkocht en geleverd en de twee kantoorpanden in Nieuwegein zijn reeds in voorgaande jaren verkocht en geleverd. Per 20 oktober 2016 was er in Duitsland voor afgerond € 57,2 miljoen aan onroerend goed verkocht en geleverd. Het streven is om in de komende maanden het resterende deel van de portefeuille in Duitsland te desinvesteren.

9.2 Oorzaak van de financiële problemen

Nawon is in de periode tot haar faillietverklaring met twee grote (financiële) problemen geconfronteerd geweest.

9.2.1 *De verplichtingen jegens Propertize*

Zie het vierde openbare verslag.

9.2.2. *De verplichtingen jegens de belastingdienst*

Door de belastingdienst is in 2009 een boekenonderzoek uitgevoerd bij Nawon-groep over de jaren 2002 tot en met 2005. Op 30 juni 2009 heeft de belastingdienst een rapport uitgebracht, dat zich met name richtte op gevormde herinvesteringsreserves ter zake van gerealiseerde boekwinsten op beleggingspanden en participaties in commanditaire vennootschappen en de aanwending van herinvesteringsreserves door verworven dochtervennootschappen. De belastingdienst oordeelde dat correcties dienden te worden aangebracht op de belastbare bedragen en de hieruit voortvloeiende vennootschapsbelasting en heffingsrente. In totaal ging het over de periode 2002-2005 voor de gehele Nawon-groep om een additionele vennootschapsbelastingsschuld van € 11.245.000,- en om een heffingsrente van € 1.762.000,-. Indien over de periode vanaf 2006 dezelfde methodiek zou worden toegepast, zou totale fiscale schuld van Nawon Holding (als hoofd van de fiscale eenheid) uitkomen boven de € 25.000.000,-. Indien een schuld van die omvang onherroepelijk zou zijn vastgesteld, zou een faillissement van Nawon Holding onontkoombaar geweest zijn.

Met de belastingdienst hebben langdurige onderhandelingen plaatsgevonden die uiteindelijk hebben geleid tot de ondertekening van een compromis op 9 augustus 2012. Belangrijkste gevolg van dit compromis is dat fiscale navordering hiermee is teruggebracht tot een bedrag van ruim € 3,3 miljoen (inclusief heffingsrente). Deze schuld drukt louter op Jan van Galen Beheer. Het is hetzelfde bedrag van € 3,3 miljoen dat door Jan van Galen Beheer gevorderd wordt van PSH, de partij die destijds (eind december 2003) aan Jan van Galen Beheer verkocht en overdroeg de aandelen in de vennootschap (destijds genaamd Drafcentrum Hilversum BV, later genaamd Jan van Galen Vastgoed II BV en weer later gefuseerd met de koper van de aandelen, Jan van Galen Beheer) waarop de betreffende navordering betrekking heeft (zie ook hiervoor sub 1.4). PSH heeft in het kader van de verkoop garanties afgegeven die naar het oordeel van Jan van Galen Beheer geschonden zijn door het opleggen van de navorderingsaanslag omdat deze ziet op de periode *voordat* de aandelen verkocht werden. Het komt erop neer dat PSH aandelen verkocht heeft in een vennootschap die op haar fiscale balans per overdrachtsdatum een herinvesteringsreserve tot een bedrag van € 7.137.000,= gepassiveerd had. De belastingdienst heeft echter vastgesteld dat die vennootschap reeds in december 2002 niet langer het voornemen tot herinvesteren had zodat de reserve reeds per ultimo 2002 had dienen vrij te vallen en tot een bedrag van € 7.137.000,= winst genomen had moeten worden. Die winst is na die vaststelling alsnog belast, hetgeen leidde tot een vennootschapsbelastingsschuld van nominaal afgerond

€ 2.780.000,=. Inclusief heffingsrente is dat de genoemde ruim € 3.300.000,=.

9.3 *Voortzetting exploitatie*

Verwezen zij naar het achtste openbare verslag onder 9.3.

9.4 *Afspraken met Propertize*

Opdrachtgevers van CR zijn NIE II en NIE III. Bestuurder van beide vennootschappen was tot 24 november 2014 Nawon Holding en is sindsdien de heer J. Arends. Feitelijk is het met name de curator die, in overleg met Propertize, CR aanstuurt. CR stuurt op haar beurt in hoofdzaak HMCC aan. Daarnaast dienen ook andere werkzaamheden ten behoeve van de portefeuille in Duitsland verricht te worden, zowel juridisch, fiscaal als qua governance. Ook die werkzaamheden worden door de curator gecoördineerd. Tussen Propertize en de curator is overeengekomen dat de boedel van Nawon Holding over 2015 maandelijks een bijdrage van € 21.000,= ontving en over 2016, in verband met de kleinere omvang van de resterende portefeuille, een bijdrage van € 7.350,= per maand.

Voorts is overeengekomen dat de boedel bij verkoop van (delen van) de portefeuille een boedelbijdrage van 0,75% van de koopprijs ontvangt. Over de eerste € 30 miljoen aan verkopen is hierover reeds met Propertize afgerekend, de boedel ontving ter zake een bijdrage van € 225.000. Over de nadien gerealiseerde en nog te realiseren verkopen dient nog te worden afgerekend.

9.5 *Van Erkel*

Van Erkel heeft een schuld van ca. € 12 miljoen aan de boedel van Nawon Holding (n.b. gedurende de surseance-periode heeft Van Erkel € 500.000,= op zijn schuld van aanvankelijk ca. € 12,5 miljoen ingelost). Van Erkel heeft meerdere keren toegezegd om met een oplossing voor de uitstaande schuld te zullen komen. Die oplossing is echter uitgebleven. Wel heeft Van Erkel in september 2013 al zijn bekende activa (waaronder enkele rally-auto's en een vordering op zijn dochter van € 350.000,=) aan de boedel verpand. Die auto's zijn inmiddels verkocht met een totale opbrengst van € 110.600,=. Tegen zijn dochter was een procedure aanhangig bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, nadat de curator in eerste aanleg in het gelijk was gesteld. Het Hof heeft het vonnis van de rechtbank in stand gelaten. De curator zal trachten om in ieder geval een deel van de toegewezen vordering bij de dochter te verhalen.

Van Erkel is op 5 april 2016 op verzoek van de curator failliet verklaard. Tot curator is mr. D. Steffens, advocaat te Utrecht, benoemd. De curator heeft uitvoerig overleg met mr Steffens gevoerd en hem een groot aantal relevante bescheiden ter hand gesteld. In overleg met mr Steffens en de belastingdienst is de genoemde opbrengst van de rally-auto's - na aftrek van door de boedel gemaakte kosten van onderzoek naar vermogen en inkomen van Van Erkel in het verleden, welk onderzoek thans in opdracht van mr Steffens wordt voortgezet - met toestemming van de rechter-commissaris gelijkmatig verdeeld over de boedel van Nawon, de boedel van Van Erkel en de belastingdienst.

9.6 *Het hotel in Oz en Oisans*

Voor de ontwikkelingen tot april 2016 zij verwezen naar de vorige verslagen.

Verkoop hotel

Het hotel is in het tweede kwartaal van 2016 verkocht en in juli 2016 geleverd. De koopsom bedroeg € 736.000,=. Na aftrek van makelaarscourtage en overige kosten bedroeg de netto-opbrengst € 678.832,=. Die netto-opbrengst kwam toe aan de vennootschap Clos du Pre BV, eigenaar van het hotel, die met die opbrengst een deel van haar rekening-courant schuld aan Nawon Holding heeft ingelost.

Kwakernaat

Verwezen zij naar het achtste openbare verslag op dit punt. Gepoogd wordt om, nadat reeds € 31.680,43 werd ontvangen na beslaglegging en verkoop van de woning van Kwakernaat, nog meer bij Kwakernaat te verhalen. De kans daarop is gelet op zijn inkomens- en vermogenstoestand niet groot.

9.7 *BD35 Beheer*

Verwezen zij naar het vierde openbare verslag. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

9.8 *Administratie en ICT*

De administratie van de Nawon-groep is veiliggesteld en is onder beheer van de curator. Om de digitale bestanden te kunnen blijven inlezen is een zgn. virtuele serveromgeving

gecreëerd. De daaraan verbonden kosten zijn beperkt.

9.9 *Verificatievergadering Le Hors Piste*

In het faillissement van Le Hors Piste BV heeft op 28 mei 2015 een verificatievergadering plaatsgevonden. In dit faillissement heeft in het tweede kwartaal van 2016 een eerste uitdeling van 22,5% aan de concurrente schuldeisers plaatsvinden. De totale concurrente schuldenlast in het faillissement bedraagt € 301.239,90.

9.10 *Verificatievergadering Nawon Holding*

Het huidige actief in het faillissement van Nawon Holding bedraagt € 1.232.000,=. Naar verwachting zal dit actief in het komende half jaar nog met ca. € 300.000,= toenemen. Na voldoening van de nog lopende boedelkosten en van de fiscale vordering van € 1.193.700,= resteert naar verwachting een bedrag van enkele honderdduizenden euro's voor uitkering aan de concurrente schuldeisers. Aan de rechter-commissaris zal verzocht worden een datum voor een verificatievergadering te bepalen.

9.11 *Indiening volgend verslag*

Het volgende openbare verslag zal in februari 2017 worden uitgebracht.

Bijlagen:

- Tussentijdse financiële verslagen inzake Nawon Holding, Nationaal Woningbezit en Le Hors Piste