

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

## Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	24-05-2021
Insolventienummer	F.18/21/2
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000172168:F001
Datum uitspraak	05-01-2021

R-C	mr. N.A. Baarsma
Curator	mr J.C.M. Silvius

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

C+M+B Ontwikkeling B.V.

04-02-2021



### Gegevens onderneming

De besloten vennootschap C+M+B Ontwikkeling B.V. (hierna: "de vennootschap")

04-02-2021



Vestigingsadres:  
Pottenbakkersrijke 3  
9718 AE, Groningen

KvK nr. 67185452

### Activiteiten onderneming

De projectontwikkeling en het uitvoeren en doen uitvoeren van bouwprojecten, zowel op het gebied van de utiliteitsbouw als de woningbouw.

04-02-2021



### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2019	€ 22.622,00	€ -19.144,00	€ 253.881,00
2020	€ 1.900.645,00	€ -98.386,00	€ 3.670.858,00
2018	€ 5.375,00		€ 2.535,00

## Toelichting financiële gegevens

Bron: concept jaarrekening 2019 en proef- en saldibalans 2020

04-02-2021



## Gemiddeld aantal personeelsleden

0

04-02-2021



### Toelichting

Er is geen personeel in dienst.

## Boedelsaldo

€ 0,00

04-02-2021



€ 7.101,70

**24-05-2021**



## Verslagperiode

van

5-1-2021

04-02-2021



t/m

4-2-2021

van

5-2-2021

**24-05-2021**



t/m

20-5-2021

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

1	59 uur 6 min
---	--------------

2	22 uur 12 min
---	---------------

<b>totaal</b>	<b>81 uur 18 min</b>
---------------	----------------------

## Toelichting bestede uren

In dit verslag worden de werkzaamheden en de stand van de boedel beschreven over de afgelopen periode. De curator baseert zich op aangetroffen gegevens en informatie van derden. De juistheid daarvan staat thans nog niet vast, zodat mogelijkerwijs gegevens en cijfers in een later stadium aanpassing behoeven. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

**24-05-2021**



# 1. Inventarisatie

---

## 1.1 Directie en organisatie

De vennootschap C+M+B Ontwikkeling B.V. is op 31 oktober 2016 opgericht en sinds 1 november 2016 in het Handelsregister ingeschreven. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door De Povvert B.V., met als enig aandeelhouder en bestuurder de heer J.J.J.C.M. van der Palen en Spekkendikken B.V., met als enig aandeelhouder en bestuurder de heer E.M. Abee. De aandelen worden eveneens gehouden door De Povvert B.V. en Spekkendikken B.V.

04-02-2021

 1

## 1.2 Lopende procedures

Er zijn vooralsnog geen lopende procedures bekend.

04-02-2021

 1

## 1.3 Verzekeringen

De vennootschap heeft de gebruikelijke verzekeringen, die inmiddels zijn beëindigd.

04-02-2021

 1

## 1.4 Huur

Er worden geen bedrijfsmiddelen gehuurd.

**24-05-2021**

 **2**

## 1.5 Oorzaak faillissement

De vennootschap is opgericht om gebouwen te realiseren volgens het passief bouwen principe met grote aandacht voor het binnenklimaat. In samenwerking met bouwpartners en verschillende bouwconcepten wil de vennootschap een hogere kwaliteit leveren dan standaard in de bouwsector. Na de eerste woning gebouwd te hebben kreeg de vennootschap de kans om een Experience Centrum voor passief bouwen in eigen beheer in de proeftuin op het Zernikecomplex in Groningen te realiseren. Daarnaast kreeg de vennootschap van een woningbouwcorporatie de opdracht voor zestien sociale woningbouw woningen. De vennootschap is niet in staat gebleken onverwachte tegenvallers op te vangen.

04-02-2021



Het project van de zestien sociale woningen had een valse start door een verkeerde keuze van de montageploeg. De kwaliteit kon niet geleverd worden waardoor de vennootschap de montageploeg moest vervangen. Dit had invloed op de bouwplanning van zowel het Experience Centrum als de sociale woningbouw. Hierdoor zijn de verwachte huuropbrengsten uit het Experience Centrum niet gehaald. Een andere factor was dat de vennootschap een groot gedeelte vooraf moest betalen, hierdoor werden de projecten vertraagd en kwam de liquiditeitspositie op scherp te staan.

Eén en ander resulteerde uiteindelijk in niet voorzienbare verliezen op de projecten die niet door de vennootschap opgevangen konden worden. De onzekerheid met betrekking tot de afhandeling van de projecten, schuldeisers die de vennootschap in gebreke stellen en het feit dat door corona geen acquisitie kon worden gedaan zette een streep door het groeitempo van de vennootschap. De vennootschap heeft gezien de belangen van opdrachtgevers geen nieuwe opdrachten meer kunnen aannemen. Volgens de bestuurders was dit aanleiding het faillissement van de vennootschap aan te vragen.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Toelichting

Er zijn geen personeelsleden in dienst van de vennootschap.

04-02-2021



### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Zernikelaan 19G, 9747 AA Groningen			
Zernikelaan 19F, 9747 AA Groningen			
Zernikelaan 19E, 9747 AA Groningen			
<b>totaal</b>	€ 0,00		€ 0,00

#### Toelichting onroerende zaken

De vennootschap is ondererfpachter van perceel sectie D nummer 6252 Gemeente Groningen, plaatselijk bekend Zernikelaan 19E, 19F en 19G te 9747 AA Groningen. Eigenaar en erfverpachter is Stichting Hanzehogeschool, die de grond in erfpacht uitgaf aan Stichting Building, die de grond in ondererfpacht uitgaf voor de duur van vijftien jaar tot 31 december 2035. De canon bedraagt € 5.003,-- per jaar. De vennootschap heeft drie gebouwen geprojecteerd, waarvan twee gedeeltelijk zijn gerealiseerd. De gedeeltelijk gerealiseerde objecten zijn bedoeld als bedrijfshuisvesting voor kantoren en hebben een oppervlakte van 55 en 32 m2 op een perceel van 503 m2.

04-02-2021

 1

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator heeft de nodige inventariserende werkzaamheden verricht en contact onderhouden met bank, een vertegenwoordiger van de ondererfverpachter en met een makelaar. Aan de makelaar is gevraagd een offerte uit te brengen voor verkoopbemiddeling in opdracht van de bank.

04-02-2021

 1

De bank heeft de curator toestemming verleend de makelaar op te dragen het onroerend goed te verkopen.

**24-05-2021**

 2

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

De vennootschap heeft geen bedrijfsmiddelen.

04-02-2021

 1

### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Partij hout	€ 5.000,00	
<b>totaal</b>	€ 5.000,00	€ 0,00

## Toelichting voorraden / onderhanden werk

De vennootschap heeft nog een voorraad hout en plaatmateriaal dat is opgeslagen bij derden.

04-02-2021



Er zijn onderhanden werken. Dit betreft een overeenkomst van aanneming van een project van zestien woningen voor Actium. De curator zal deze overeenkomst niet gestand doen, omdat hem de mogelijkheid ontbreekt om opleverpunten af te werken en garantie te verlenen.

## 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

De voorraad hout is inmiddels onderhands verkocht voor een bedrag van € 5.000,- ex. BTW. De koopsom is bijgeschreven op de rekening.

24-05-2021



## 3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Domeinnamen	€ 1.210,00	
<b>totaal</b>	€ 1.210,00	€ 0,00

## Toelichting andere activa

Vooralsnog zijn er geen andere activa.

04-02-2021



De vennootschap heeft drie domeinnamen: cmbontwikkeling.nl/clickhouse.nl en revolthouse.nl. De curator heeft de domeinnamen inmiddels verkocht voor € 1.210,- incl. btw.

24-05-2021



## 3.9 Werkzaamheden andere activa

De curator heeft onderzoek gedaan naar de waarde van de domeinen en contacten onderhouden betrokken partijen.

24-05-2021



## 4. Debiteuren

### 4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
De vennootschap heeft drie debiteuren.	€ 195.237,02		
<b>totaal</b>	€ 195.237,02	€ 0,00	€ 0,00

### Toelichting debiteuren

De curator heeft van één debiteur het verzoek ontvangen om binnen de gestelde termijn mededeling te doen of de curator de overeenkomst wel of niet gestand doet. De curator heeft de debiteur gesproken en zal de overeenkomst niet gestand doen. Er vindt nader overleg plaats over de inbaarheid van de vordering.

04-02-2021

 1

De andere debiteur heeft de overeenkomst voor datum faillissement ontbonden, na bestudering van de stukken door de curator heeft de curator de debiteur laten weten dat de ontbinding niet rechtsgeldig is. De curator is in afwachting van een reactie van de debiteur.

De derde debiteur is in onderzoek.

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

De debiteuren zijn aangeschreven en er heeft een bespreking met één debiteur plaatsgevonden over de openstaande post.

04-02-2021

 1

Er wordt met twee debiteuren correspondentie gevoerd.

**24-05-2021**

 2

## 5. Bank/Zekerheden

### 5.1 Vordering van bank(en)

€ 353.046,89

04-02-2021


 1

### Toelichting vordering van bank(en)

De Rabobank heeft een vordering op de vennootschap van € 353.046,89 + p.m. Deze vordering bestaat uit een rekening-courantfaciliteit voor werkkapitaalfinanciering van € 203.046,89, alsmede een achtergestelde lening van € 150.000,--, welk bedrag is aangewend voor de realisatie van het onroerend goed, zie onderdeel 3.1 van dit verslag.


### 5.2 Leasecontracten


### 5.3 Beschrijving zekerheden

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de vennootschap uit hoofde van de rekening-courantfaciliteit zijn de navolgende zekerheden gevestigd ten behoeve van de Rabobank: 04-02-2021  1


- een 1e hypothecaire inschrijving tot een bedrag van € 200.000,00 te vermeerderen met renten en kosten, gevestigd blijkens notariële akte c.c. 16 juli 2020 op het recht van ondererfpacht op het terrein met opstallen Zernikelaan 19E, 19F en 19G te Groningen;
- verpanding van vorderingen op derden blijkens onderhandse akte d.d. 11 juni 2020.
- borgtocht door de bestuurders van € 10.000,-- per persoon.

### 5.4 Separatistenpositie


Uit hoofde van de hiervoor onder 5.3 beschreven zekerheden heeft de bank de positie van separatist. 04-02-2021  1

De curator heeft met de bank afgesproken dat hij de makelaar opdracht zou geven tot verkoop van het onroerend goed. Tot op heden heeft zich geen serieuze koper gemeld. 24-05-2021  2


### 5.5 Eigendomsvoorbehoud

De curator heeft geen berichten van schuldeisers ontvangen die aanspraak maakten op een recht van eigendomsvoorbehoud. 04-02-2021  1


### 5.6 Retentierechten

De curator heeft geen berichten van schuldeisers ontvangen die aanspraak maakten op een recht van retentie. 04-02-2021  1


### 5.7 Reclamerechten

De curator heeft geen berichten ontvangen die er op wijzen dat er sprake is van een beroep op reclamerechten. 04-02-2021  1

### 5.8 Boedelbijdragen

**Toelichting**  
De curator ontvangt een boedelbijdrage bij verkoop van het onroerend goed. 24-05-2021  2

### 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Er hebben de gebruikelijke inventariserende werkzaamheden plaatsgevonden, er is getelefoneerd en gecorrespondeerd met de Rabobank. 04-02-2021  1



## 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

### **Voortzetten onderneming**

#### **6.1 Exploitatie / zekerheden**

Er is geen sprake van het voortzetten/doorstart van de vennootschap

04-02-2021



#### **6.2 Financiële verslaglegging**

#### **6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming**

### **Doorstarten onderneming**

#### **6.4 Beschrijving**

#### **6.5 Verantwoording**

#### **6.6 Opbrengst**

#### **6.7 Boedelbijdrage**

#### **6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming**

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

Vooralsnog bestaat de indruk dat aan de boekhoudplicht is voldaan.

04-02-2021

 1

### 7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2019 is tijdig gedeponeed.

04-02-2021

 1

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

04-02-2021

 1

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

De curator zal dit onderzoeken.

04-02-2021

 1

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

#### Toelichting

De curator zal dit onderzoeken.

04-02-2021

 1

### 7.6 Paulianeus handelen

#### Toelichting

De curator zal dit onderzoeken.

04-02-2021

 1

### 7.7 Toelichting rechtmatigheid

### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator heeft de nodige inventariserende werkzaamheden verricht.

04-02-2021

 1

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

**Toelichting**

De boedelvorderingen bestaan uit het salaris van de curator en de verschotten en de verzekering van de curator.

04-02-2021

**8.2 Pref. vord. van de fiscus**

€ 11.851,00

**Toelichting**

De Belastingdienst heeft tot dusverre vorderingen ingediend tot een totaalbedrag ad € 11.851,- wegens onbetaald gebleven omzetbelasting.

04-02-2021



€ 24.794,00

**Toelichting**

De Belastingdienst heeft tot dusverre vorderingen ingediend tot een totaalbedrag ad € 24.794,- wegens onbetaald gebleven omzetbelasting.

**24-05-2021****8.3 Pref. vord. UWV****Toelichting**

Het UWV zal geen vordering indienen.

04-02-2021

**8.4 Andere pref. crediteuren****Toelichting**

Tot zover zijn er (nog) geen andere preferente crediteuren.

04-02-2021

**8.5 Aantal concurrente crediteuren**

37

**Toelichting**

Tot op heden zijn er twee concurrente vorderingen van Rabobank met een achterstelling van in totaal € 150.000,-, daarnaast zijn er 35 concurrente vorderingen met een totaalbedrag van € 537.941,20.

04-02-2021



40

**Toelichting**

Tot op heden zijn er twee concurrente vorderingen van Rabobank met een achterstelling van in totaal € 150.000,-, daarnaast zijn er 38 concurrente vorderingen met een totaalbedrag van € 571.299,28.

**24-05-2021**

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 687.941,20

04-02-2021



### Toelichting

Tot op heden zijn er twee concurrente vorderingen van Rabobank met een achterstelling van in totaal € 150.000,-, daarnaast zijn er 35 concurrente vorderingen met een totaalbedrag van € 687.941,20

€ 721.299,28

24-05-2021



### Toelichting

Tot op heden zijn er twee concurrente vorderingen van Rabobank met een achterstelling van in totaal € 150.000,-, daarnaast zijn er 40 concurrente vorderingen met een totaalbedrag van € 571.299,28.

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op dit moment is het nog te vroeg om hierover een uitspraak te doen.

04-02-2021



## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

De curator heeft de crediteurenadministratie bestudeerd, crediteuren in kennis gesteld van het uitspreken van het faillissement, binnengekomen vorderingen van crediteuren bestudeerd en geplaatst op de lijst van voorlopig erkende crediteuren.

04-02-2021



# 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

In de komende verslagperiode zal de curator zich richten op de navolgende werkzaamheden:

- verkoop onroerende zaken;
- incasso debiteurenvorderingen;
- inventariseren schuldvorderingen;
- nader onderzoek rechtmatigheid.

04-02-2021

 1

**|** Het plan van aanpak blijft ongewijzigd.

**24-05-2021**

 **2**

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

In dit stadium kan de curator hierover nog geen uitspraak doen.

04-02-2021

 1

### 10.3 Indiening volgend verslag

**|** 24-8-2021

**24-05-2021**

 **2**

### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### Bijlagen