

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	04-11-2025
Insolventienummer	F.18/24/369
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000387235:F001
Datum uitspraak	26-11-2024

R-C	mr. D.J. Klijn
Curator	mr J.M. Pol mr H. Scheper

Algemene gegevens

Naam onderneming

de besloten vennootschap: Lubben Isolatie B.V., statutair gevestigd te Assen
en kantoorhoudende te (9403 AX) Assen, aan de Ten Catestraat 19A,
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83189874.

27-01-2025
 1

Gegevens onderneming

Dit faillissementsverslag is mede op basis van mededelingen van de
bestuurder van Lubben Isolatie B.V. opgesteld. De curator kan niet in staan
voor de juistheid en/of volledigheid van de gegevens in het verslag. Het kan
zijn dat de informatie in een later stadium moet worden gewijzigd.

27-01-2025
 1

Bestuurder en enig aandeelhouder is Lubben Beheer B.V. UBO is de heer M.
Lubben.

Indirecte bestuurder en aandeelhouder is de M. Lubben.

Activiteiten onderneming

De activiteiten van Lubben bestonden voornamelijk uit het isoleren van
gebouwen. Opdrachtgevers waren particuliere wooneigenaren, maar ook
woningbouwverenigingen, overheden en (bouw)bedrijven.

27-01-2025
 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2023	€ 901.200,00	€ -256.056,00	€ 341.067,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

7

27-01-2025

 1

Boedelsaldo

€ 40.000,00

27-01-2025

 1

Toelichting

Opbrengst verkoop activa

€ 30.780,46

28-04-2025

 2

Toelichting

Opbrengsten oa saldo ABN AMRO rekening, kosten oa afdracht pandhouder, salaris curator

€ 52.468,00

31-07-2025

 3

Toelichting

Bijschrijvingen betreffen rente, huurbetaling, betaling koopsom auto en boedelbijdrage koper activa in verband met aflossing van de pandhouder

Verslagperiode

van	27-01-2025
26-11-2024	 1
t/m	
21-1-2025	
van	28-04-2025
22-1-2025	 2
t/m	
13-4-2025	
van	31-07-2025
14-4-2025	 3
t/m	
29-7-2025	
van	04-11-2025
29-7-2025	 4
t/m	
4-11-2025	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	54 uur 0 min
2	20 uur 30 min
3	4 uur 30 min
4	2 uur 36 min
totaal	81 uur 36 min

Toelichting bestede uren

De eerste verslagperiode heeft in het teken gestaan van inventarisatie, afwikkeling van het personeel en verkoop van de activa.

27-01-2025



In de tweede verslagperiode is de verkoop verder afgerond, is overleg gepleegd met de koper over aanvullende betalingen en is de positie met de pandhouder afgewikkeld.

28-04-2025



In de derde verslagperiode is overleg geweest met de koper van de activa over diverse betalingen die nog gedaan moesten worden. Verder zijn de gebruikelijke beheerswerkzaamheden verricht.

31-07-2025



In de vierde verslagperiode zijn de gebruikelijke beheerswerkzaamheden verricht.

04-11-2025



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De onderneming is 24 juni 2021 opgericht, enig aandeelhouder en bestuurder is Lubben Beheer B.V., gevestigd te Assen. Eigenaar is dhr. Mike Lubben.

27-01-2025



1.2 Lopende procedures

Er zijn geen lopende procedures.

27-01-2025



1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

De huur is per 28 november 2024 door de curator schriftelijk opgezegd bij verhuurder voor het bedrijfspand gelegen aan de Ten Catestraat 19A te Assen. Het bedrijfspand werd gehuurd. Ook is er een financial leasecontract gesloten voor een Hiltermann Hulco machine en enkele lease overeenkomsten m.b.t. Sprinterbussen.

27-01-2025



De doorstartende partij heeft twee maanden gebruik gemaakt van het gehuurde. De huur is daarbij door de boedel doorbelast. Het huurpand is eind februari 2025 ontruimd. De curator heeft de verhuurder om een eindafrekening gevraagd.

28-04-2025



1.5 Oorzaak faillissement

Het faillissement heeft verschillende hoofdoorzaken. Een is dat de isolatiebranche in het algemeen met teruglopende opdrachten te kampen heeft gehad in verband met toegenomen milieu eisen (het zogenaamde 'Vleermuis-arrest' van de Raad van State). Een andere oorzaak is de zware last van diverse kosten, zoals nieuwe leasevoertuigen, hoge personeelslasten.

28-04-2025



2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

7

27-01-2025



1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

7

27-01-2025



1

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

29-11-2024	7	per 12 januari 2025
------------	---	---------------------

totaal	7	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

Inventarisatie, verzoek machtiging ontslag bij RC, opstellen ontslagbrieven, personeelsbijeenkomst tezamen met UWV, informeren UWV, afgerond

27-01-2025



1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
--------------	--------------	-----------	--------------

niet van toepassing			
---------------------	--	--	--

totaal	€ 0,00		€ 0,00
---------------	--------	--	--------

Toelichting onroerende zaken

Failliet heeft geen onroerende zaken op naam.

27-01-2025



1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

inventariseren, afgerond.

27-01-2025



1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Kantoor-/kantine inventaris, gereedschappen, materialen	€ 20.000,00	
totaal	€ 20.000,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

De bedrijfsmiddelen zijn getaxeerd. Er hebben zich diverse belangstellenden gemeld, er zijn diverse biedingen uitgebracht. Met machtiging van de rechter commissaris is gekomen tot een verkoop van de totale onderneming.  1 27-01-2025

Er bleek een auto Renault Megane niet te zijn meegenomen in de taxatie van de roerende zaken. Deze auto is aanvullend voor 750 euro verkocht aan de koper.  2 28-04-2025

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft bodemvoorrecht op de inventaris en overige bodemzaken.  1 27-01-2025

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

inventarisatie, overleg, onderhandelingen, taxatie, verkoop  1 27-01-2025

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
portefeuille onderhanden werken	€ 10.000,00	
totaal	€ 10.000,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Per datum faillissement had failliet nog een portefeuille met isolatieopdrachten. De totale waarde bedroeg ca € 300.000,00. Na datum faillissement zijn enkele projecten uitgevoerd; andere zijn door de opdrachtgever geannuleerd. De resterende portefeuille is in het kader van de doorstart verkocht.  1 27-01-2025

De koper heeft zich bij de curator gemeld met het verzoek de koopprijs voor de onderhanden werk positie te heroverwegen, nu de opbrengst daaruit zou tegenvallen. Onder verwijzing naar uitsluitingen van garantie in de koopovereenkomst is daar door de curator negatief op gereageerd.  2 28-04-2025

Nader overleg en sommatie van de koper heeft geleid tot aanvullende betalingen. Dit betrof de afgegeven garantie van de koper om de boedel te compenseren voor de afdracht aan de pandhouder en betaling voor het gebruik van de bedrijfsruimte.  3 31-07-2025

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

inventarisatie, overleg, onderhandelingen, taxatie, verkoop

27-01-2025



1

Correspondentie, bespreking koper

28-04-2025



2

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Immateriële activa	€ 10.000,00	
totaal	€ 10.000,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

goodwill, rechten van intellectuele eigendom, klantrelaties, enzovoort

27-01-2025



1

3.9 Werkzaamheden andere activa

inventarisatie, overleg, onderhandelingen, taxatie, verkoop

27-01-2025



1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Failliet heeft debiteuren. Deze zijn verpand.	€ 47.450,57		
totaal	€ 47.450,57	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De debiteuren betreffen facturen voor uitgevoerde werkzaamheden. De debiteuren zijn verpand; de pandhouder heeft aangegeven zelf voor inning zorg te willen dragen. De debiteurenlijst is aan de pandhouder overhandigd. Debiteuren die hebben betaald voordat de pandhouder haar rechten openbaar heeft gemaakt, komen de boedel toe.

27-01-2025
 1

In de kolommenbalans per datum faillissement is een vordering in de vorm van een lening op de heer M. Lubben van € 24.654,54 opgenomen. Ook is een r.c. vordering op Lubben Beheer B.V. vermeld. De curator heeft deze posten in onderzoek en zal zo nodig tot incasso overgaan.

31-07-2025
 3

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inventarisatie, overleg

27-01-2025
 1

overleg met bestuurder.

04-11-2025
 4

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 65.563,58

27-01-2025
 1

Toelichting vordering van bank(en)

Financieringsovereenkomst met Bridgefund. Als zekerheid zijn pandrechten verstrekt op roerende activa en vorderingen op derden.

5.2 Leasecontracten

Failliet had zes auto's en een isolatiemachine/aanhanger in de lease. Alle overeenkomsten zijn beëindigd, danwel overgenomen door de kopende partij.

27-01-2025
 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Pandrechten van Bridgefund, zie hiervoor

27-01-2025

 1

5.4 Separatistenpositie

Met de pandhouder zijn afspraken gemaakt over verkoop van de activa.

27-01-2025

 1

De opbrengst van de verpande zaken is, onder aftrek van een deel van de kosten, aan de pandhouder afgedragen. Het betreft een bedrag van € 14.416,67.

28-04-2025

 2

Met de koper is in de koopovereenkomst afgesproken dat de koper de boedel zal vrijwaren voor de afdracht aan de pandhouder. De boedel heeft deze kosten dan ook aanvullend in rekening gebracht bij de koper. Per datum verslag is de betaling daarvan nog niet ontvangen.

5.5 Eigendomsvoorbehoud

niet gebleken

27-01-2025

 1

5.6 Retentierechten

Van retentierechten is niet gebleken

27-01-2025

 1

5.7 Reclamerechten

Van recht van reclame is niets gebleken

27-01-2025

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

27-01-2025

 1

Niet van toepassing

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Inventarisatie, correspondentie en overleg met diverse partijen

27-01-2025

 1

overleg pandhouder, koper, correspondentie, besprekingen

28-04-2025

 2

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Na datum faillissement, en met machtiging rechter commissaris, zijn enkele projecten afgerond. De inkoop daarvan is betaald aan de leveranciers; de opbrengsten zijn door de boedel ontvangen.

27-01-2025

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

inventarisatie, besprekingen, telefonisch overleg, machtiging r.c.

27-01-2025

 1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Na faillissementsdatum hebben zich verschillende partijen gemeld bij de curator met interesse in een doorstart. Er is een biedingsmemorandum opgesteld. Geïnteresseerden zijn uitgenodigd een bieding te doen. Uit de biedingen is de hoogste gekozen; met die partij is een koopovereenkomst met betrekking tot de activa gesloten.

27-01-2025

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

€ 40.000,00

27-01-2025

 1

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

inventarisatie, overleg, onderhandelingen, taxatie, verkoop

27-01-2025

 1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator is de boekhouding aan het inventariseren. De administratie is beschikbaar.

27-01-2025

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

De vastgestelde jaarrekening 2023 is gepubliceerd op 8 november 2024.

27-01-2025



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

27-01-2025



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Niet van toepassing.

27-01-2025



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

27-01-2025



Het onderzoek naar bestuurdersaansprakelijkheid zal in een komende verslagperiode worden gedaan.

Toelichting

28-04-2025



In de komende verslagperiode zal het onderzoek naar bestuurdersaansprakelijkheid worden afgerond.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

27-01-2025



Toelichting

Het onderzoek naar eventueel paulianeus handelen zal in een komende verslagperiode aan de hand van de administratie worden gedaan.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Nader onderzoek in de administratie heeft geen bijzonderheden opgeleverd.

31-07-2025



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventarisatie, onderzoek.

27-01-2025



Afgerond.

31-07-2025



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Er zijn boedelvorderingen van UWV in verband met overname loonverplichtingen en de verhuurder. De exacte omvang is nog niet bekend.

€ 612,12

Toelichting

huurvordering Van Triest (verhuuurder)

27-01-2025



1

31-07-2025



3

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 206.008,76

€ 623.439,20

Toelichting

De Belastingdienst heeft een grote vordering ingediend die mogelijk betrekking heeft op de holding. Een en ander zal later nader worden onderzocht.

27-01-2025



1

28-04-2025



2

8.3 Pref. vord. UWV

€ 42.554,40

€ 45.797,35

28-04-2025



2

31-07-2025



3

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 65.563,58

Toelichting

Bridgefund

€ 0,00

Toelichting

De vordering van Bridgefund is overgebracht naar de lijst van concurrente schuldeisers. Bridgefund is gevraagd een eindafrekening op te stellen in verband met de afdracht opbrengst verpande zaken en de debiteurenbetalingen

27-01-2025



1

28-04-2025



2

8.5 Aantal concurrente crediteuren

19

27-01-2025

 1

36

28-04-2025

 2

35

31-07-2025

 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 260.181,31

27-01-2025

 1

€ 430.892,28

28-04-2025

 2

€ 403.765,93

31-07-2025

 3

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De verwachte wijze van afwikkeling is nog onbekend

28-04-2025

 2

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventarisatie, correspondentie

27-01-2025

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

27-01-2025

 1

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

27-01-2025

 1

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

27-01-2025

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

27-01-2025

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode zal het oorzaken- en aansprakelijkheidsonderzoek worden uitgevoerd.

27-01-2025

 1

In de komende verslagperiode zullen de ontvangsten van de activa binnen moeten komen. Verder moet het aansprakelijkheidsonderzoek zijn afgerond en kan een inschatting van de wijze van afwikkeling worden gegeven.

28-04-2025

 2

in de komende verslagperiode zal de curator de vorderingen op de bestuurder nader in onderzoek nemen, en zo nodig over gaan tot incassering daarvan.

04-11-2025

 **4**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Het faillissement duurt nog zeker zes maanden voort.

27-01-2025

 1

Het faillissement duurt nog zeker zes maanden voort

28-04-2025

 2

de afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de vorderingen op de holding en de bestuurder

31-07-2025

 3

de afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de vorderingen op de holding en de bestuurder.

04-11-2025

 **4**

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

correspondentie bestuurder.

04-11-2025

 **4**

Bijlagen

Bijlagen