

Faillissementsverslag

Nummer: 5 Datum: 31 maart 2010

Gegevens ondernemingen
en faillissementsnummers:

Van Hoogeverst Groep B.V., F 09/58
Van Hoogeverst Bouw B.V., F 09/59
Van Hoogeverst Ontwikkeling B.V., F 09/60
Van Hoogeverst Faciliteiten B.V., F 09/61
Van Hoogeverst Beheer B.V., F 09/72
Van Hoogeverst Materieel B.V., F 09/62
Van Hoogeverst Woning- en Utiliteitsbouw B.V., F
09/63
Van Hoogeverst Restauratie B.V., F 09/64
Van Hoogeverst Utrecht B.V., F 09/65
Van Hoogeverst Onderhoud en Renovatie (voorheen
Van Hoogeverst Amersfoort), F 09/66
Monumenten Amersfortia I B.V., F 09/68
Monumenten Amersfortia II B.V., F 09/74
Hoogbeheer B.V., F 09/72
Hoogbeheer II B.V., F 09/71
Hoogbeheer III B.V., F 09/70
Hoogbeheer IV B.V., F 09/69

2^e verslag van:

Van Hoogeverst Almere B.V., F 09/416
Van Hoogeverst Amsterdam B.V. F 09/695
Van Hoogeverst Participaties III B.V., F 09/580
Van Hoogeverst Participaties IV B.V., F 09/581
De Creatieve Fabriek B.V., F 09/595

3^e verslag van:

Driehoek Hengelo Beheer B.V., F09/311
Driehoek Hengelo C.V., F09/331

Datum uitspraak:

Van Hoogest Groep B.V. ('Groep'), Van Hoogest Bouw B.V. ('Bouw'), Van Hoogest Faciliteiten B.V. (Faciliteiten'), Van Hoogest Ontwikkeling B.V. ('Ontwikkeling'), Van Hoogest Woning- en Utiliteitsbouw B.V. ('W&U'), Van Hoogest Onderhoud & Renovatie B.V. ('O&R'), Van Hoogest Restauratie B.V. ('Restauratie'), Van Hoogest Materieel B.V. ('Materieel') en Van Hoogest Utrecht B.V. ('Utrecht') zijn failliet verklaard bij vonnis van 4 februari 2009;

Van Hoogest Beheer B.V. ('Beheer'), Hoogbeheer B.V., Hoogbeheer II B.V., Hoogbeheer III B.V., Hoogbeheer IV B.V., Monumenten Amersfortia I B.V. en Monumenten Amersfortia II B.V. zijn failliet verklaard bij vonnis van 6 februari 2009;

Driehoek Hengelo Beheer B.V. is failliet verklaard bij vonnis van 26 mei 2009; en Driehoek Hengelo C.V. is failliet verklaard bij vonnis van 28 mei 2009.

Van Hoogest Participaties III B.V. en Van Hoogest Participaties IV B.V. zijn failliet verklaard bij vonnis van 4 september 2009;

Van Hoogest Almere B.V. en Van Hoogest Amsterdam B.V. zijn failliet verklaard bij vonnis van 8 september 2009;

De Creatieve Fabriek B.V. is failliet verklaard bij vonnis van 9 september 2009;

Curatoren:

Mr. J. Westerhof en mr. L.L. de Boef

Rechter-commissaris:

Mr. A.A.T. van Rens, Rechtbank Utrecht

Activiteiten onderneming: Het Van Hoogevest concern bestond uit een Aannemings- en Bouwtak, een Ontwikkelingstak en een Beheertak (verhuur). Onder 'Algemeen' wordt per vennootschap of groep van vennootschappen verduidelijkt welke ondernemingsactiviteiten werden ondernomen.

Omzetgegevens: Geconsolideerd over 2007: € 174.656.999,-
Geconsolideerd tot en met 3^e kwartaal 2008: € 104.811.305,-

Personeel aantal op datum faillissement: 280

Verslagperiode: 1 november 2009 t/m 19 februari 2010
Bestede uren in verslagperiode: 1.544,6
Bestede uren totaal: 10.240,6

Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Het verslag - en alle voorgaande en navolgende verslagen - kunnen worden nagelezen op:

<http://curatoren.hoogevest.nl>

1. Inventarisatie

In de afgelopen periode is onder meer nader onderzoek gedaan naar een pensioenbetaling vlak voor datum faillissement en naar in rekening gebrachte kosten bij De Creatieve Fabriek B.V. en WTM Holding B.V. Het is de verwachting dat in de komende verslagperiode hier meer kan worden gemeld.

2. Personeel

Zie vorige verslag.

3. Activa

Onroerende zaken

In deze verslagperiode hebben de volgende overdrachten plaatsgevonden.

Utrechtseweg 2, 4 en 6 te Amersfoort

Hoogbeheer IV B.V. in faillissement heeft ten behoeve van een kantoorpand en de twee naastgelegen percelen aan de Utrechtseweg 2, 4 en 6 te Amersfoort reeds op 11 augustus 2009 een koopovereenkomst gesloten met Mondia Investments B.V. Op 20 januari 2010 heeft de notariële levering van voornoemde onroerende zaken plaatsgevonden. De koopprijs voor deze onroerende zaken bedroeg € 3.250.000,=.

Parallel aan de onderhandelingen met Mondia Investments B.V. over de verkoop van de onroerende zaken aan de Utrechtseweg werden ook onderhandelingen gevoerd met de huurder van Utrechtseweg 6, LifeCity B.V. Deze huurder was van mening dat zowel verhuurder (Hoogbeheer IV B.V.) als Van Hoogevest Bouw B.V. (inmiddels verkeren beide in staat van faillissement) tekort waren geschoten in de nakoming van gesloten overeenkomsten met betrekking tot het verbouwen van het gehuurde. De boedel is tot een vaststellingsovereenkomst gekomen met deze huurder. Huurder heeft een aantal maanden geen huur hoeven betalen met dien verstande dat de huurder de openstaande opleverpunten zelf naar behoren zou verhelpen. Het was in het belang van de boedel om deze afspraak met de huurder te maken zodat de onroerende zaken zonder claims over konden worden gedragen aan Mondia Investments B.V. Deze vaststellingsovereenkomst maakt een onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst met Mondia Investments B.V.

De ABN Amro Bank is als pandhouder ook betrokken in deze schikking met huurder omdat zij een behoorlijke vordering had op huurder. Met de ABN Amro Bank is overeengekomen dat zij € 20.000,= zou ontvangen uit het resultaat van de verkoopopbrengst van de onroerende zaken aan de Utrechtseweg onder voorwaarde dat alle betrokken partijen elkaar finale kwijting zouden verlenen. In de vaststellingsovereenkomst met huurder is opgenomen dat partijen elkaar finale kwijting verlenen ten aanzien van alle bestaande geschilpunten.

De FGH Bank is hypotheekhouder en haar vordering bedroeg € 2.872.239,64. Met deze verkoop is de vordering van de FGH Bank volledig afgelost en komt de boedel - na verrekening

van de gebruikelijke kosten - het restant toe van € 384.122,54. Uit deze verkoopopbrengst zal de boedel nog voornoemde € 20.000,= aan de ABN Amro Bank voldoen.

Rhijngeesterstraatweg 40 te Oegsgeest

Monumenten Amersfortia II B.V. in faillissement heeft een complex (meerdere onroerende zaken) gelegen aan de Rhijngeesterstraatweg 40 te Oegstgeest verkocht en op 2 februari 2010 geleverd aan Hollandia Monumenten B.V. voor de koopprijs van € 5.176.800,=.

Daarnaast is de inventaris die zich in een gedeelte van het verkochte bevond verkocht voor € 23.200,=

De FGH Bank is hypotheekhouder en haar vordering bedroeg ten tijde van de overdracht ongeveer € 5.500.000,=. Met de verkoop van deze onroerende zaken is de vordering van de FGH Bank niet volledig afgelost. Er is met de FGH Bank wél een boedelbijdrage van 2% overeengekomen voor de inspanningen van de boedel voor de verkoop van de onroerende zaken. De boedel ontvangt hierdoor een bedrag van € 103.536,=.

Voor de verkoop van voornoemde onroerende zaken bleek dat de belangrijkste huurder van de Rhijngeesterstraatweg 40 in zwaar weer was gekomen en haar activiteiten ter plaatse is gaan afbouwen. Er is met deze huurder door de boedel een huurbeëindigingsovereenkomst gesloten. Er is met de huurder in het kader van de vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst in grote lijnen het volgende overeengekomen:

- huurder betaalt de huurachterstand tot en met 31 december 2009;
- de huurovereenkomst eindigt 1 januari 2010;
- huurder betaalt een afkoopsom van € 182.500,=;
- huurder laat een groot gedeelte van haar inventaris met een waarde van € 23.200 achter in het gehuurde.

De boedel is thans met de FGH Bank in overleg over aan wie voornoemde afkoopsom en voornoemde waarde van de inventaris toekomt: de FGH Bank of de boedel. Hangende deze discussie is de afkoopsom en de waarde van de inventaris op een derdengeldenrekening gezet en hebben partijen een escrowovereenkomst gesloten.

Veenweg te Renswoude, Middelweg 83A en 83B te Leersum en Veenendaalsestraatweg te Rhenen

De curatoren hebben met Dehoca Beheer B.V. op 16 december 2009 koopovereenkomsten over:

- De verkoop van aantal percelen grond gelegen aan de Veenweg te Renswoude (kadastraal bekend gemeente Renswoude sectie C nummers 2815, 2817, 2819);
- De verkoop van een aantal percelen grond gelegen aan de Middelweg 83A en 83B te Leersum (kadastraal bekend gemeente Leersum sectie E nummers 1108 en 1109); en
- De verkoop van een aantal percelen grond gelegen aan de Veenendaalsestraatweg te Rhenen (kadastraal bekend gemeente Rhenen sectie H nummers 6395 en 6394).

De levering van bovengenoemde onroerende zaken zou uiterlijk op 19 januari 2010 plaatsvinden. Op 19 januari 2010 hebben de curatoren van de notaris te horen gekregen dat de levering geen doorgang kon vinden, omdat Dehoca Beheer B.V. financieel niet in staat zou zijn de onroerende zaken af te nemen. Dehoca Beheer B.V. is door de curatoren in gebreke gesteld en gesommeerd alsnog binnen 8 dagen aan haar verplichtingen te voldoen en bij schrijven van 28 januari 2010 hebben de curatoren de overeenkomst van 16 december 2009 terzake Leersum ontbonden. Bij schrijven van 3 februari 2010 hebben de curatoren de overeenkomsten van 16 december 2009 terzake Rhenen en Renswoude ontbonden. Op grond van de koopovereenkomsten is Dehoca Beheer B.V. een opeisbare boete verschuldigd van 10% van de koopprijs.

De curatoren stellen zich op het standpunt dat de bestuurder van Dehoca Beheer B.V. onrechtmatig jegens de curatoren heeft gehandeld door als bestuurder namens Dehoca Beheer B.V. verplichtingen met de curatoren aan te gaan terwijl hij wist of behoorde te weten dat Dehoca Beheer B.V. die verplichtingen niet kon nakomen. Ter verzekering van hun vordering hebben de curatoren conservatoir beslag gelegd op de onroerende zaken toebehorend aan de bestuurder. Bovengenoemde onroerende zaken worden thans weer voor verkoop aangeboden.

Overige onroerende zaken

Na de overdracht van de in dit verslag genoemde objecten bestaat de Beheerportefeuille nog uit een drietal objecten. De verkoop en levering van een pand aan de Loosduinseweg in Den Haag heeft net buiten de onderhavige verslagperiode plaatsgevonden. In het volgende verslag zal hierover meer worden medegedeeld. Na deze verkoop en levering resteren er nog een tweetal objecten, te weten een kantorenverzamelgebouw aan de Amsterdamseweg 43 in Amersfoort en een kantoor/bedrijfruimte/loods gelegen aan de Touwslagersweg 9 te Woerden. DTZ Zadelhof blijft zich inspannen in om ook deze twee objecten op korte termijn te kunnen verkopen.

Ontwikkelingsprojecten

In deze verslagperiode is het belang dat VHO had via haar dochter Van Hoogevest Participaties I B.V. als beherend vennoot in de commanditaire vennootschap de Kromme Hoek CV overgedragen aan de commanditaire vennoten in dit project. De boedel heeft voor de medewerking aan de overdracht een boedelbijdrage ontvangen van € 5.000,=. Daarnaast hebben de curatoren in de afgelopen verslagperiode definitieve overeenstemming bereikt met Monkey Town Holding B.V. en ABN AMRO Bank N.V. over de overdracht van een bouwvergunning voor een locatie te Amersfoort, alsmede omtrent de status van een verpande vordering. Als vergoeding voor de overdracht van de bouwvergunning zal de boedel een vergoeding ontvangen van €25.000,=. Voor de verpande vordering zal een betaling plaatsvinden aan ABN AMRO Bank N.V. van eveneens €25.000,=. Verder is de ontbinding van de ontwikkelingscombinatie OCW Oostmaat V.O.F. geformaliseerd. Dit betrof een samenwerking met de firma Bouwbedrijf Visser & Hopman B.V. terzake de ontwikkeling en bouw van woningen te Bunschoten. Het project bevond zich nog in een zeer premature fase en heeft derhalve niet geleid tot een bijdrage voor de boedel.

Op de Berg BV en CV niet haalbaar is.

Hoogvast BV participeerde voor 50% in Op de Berg CV en Van Hoogevest Ontwikkeling BV voor 50% in Op de Berg BV, de beherend vennoot van genoemde CV. De andere vennoten (50%) in respectievelijk de CV en de BV zijn Van der Horst Grondwerken BV en Smink Beheer BV. Beide vennoten worden uiteindelijk beheerst door dezelfde persoon: de heer H. Smink. De vennoot/mede-aandeelhouder zal hierna gemakshalve worden aangeduid als "Smink".

Deze positie is gewaardeerd door Holland Realty Partners, waarbij rekening is gehouden met alle overige omstandigheden. Daarop hebben langlopende discussies plaatsgevonden tussen de boedel enerzijds en Smink anderzijds. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de volgende afspraak die inmiddels ook is uitgevoerd:

- De aandelen in voornoemde BV alsmede het aandeel in de CV wordt door de boedel overgedragen aan Smink tegen betaling van een bedrag van € 401.000,00. Kosten overdracht/omzetbelasting zijn voor rekening van Smink;
- De boedel draagt € 1.500,00 bij in de kosten van een notaris.

De levering/betaling is inmiddels geëffectueerd.

Grondstuk in Hierden

Van Hoogeverst Ontwikkeling BV was eigenaar van een stuk grond in Hierden. Na onderzoek bleek dat het vooralsnog niet aannemelijk was dat de grond in de komende jaren zou kunnen worden ontwikkeld. De grond is na waardering door Holland Realty Partners verkocht voor een bedrag van € 105.000,00 k.k.

Allemanswaard

Van Hoogeverst Ontwikkeling had een samenwerkingsverband met Woningbouwvereniging Amerongen terzake de ontwikkeling van een drietal locaties in Amerongen. Van Hoogeverst had daarbinnen geen grondpositie. Het enige dat er tot nog toe was gebeurd, was dat er ontwikkelkosten waren gemaakt. Het ontwikkelde plan bleek niet haalbaar te zijn. Daarop is een nieuw plan bedacht dat qua uitvoering sterk afwijkt van het oude plan. Het nieuwe plan heeft nooit tot nieuwe afspraken geleid.

De ontwikkelrechten zijn na advies van Holland Realty Partners verkocht voor een bedrag van € 83.000,00 aan Woningbouwvereniging Amerongen. De betaling heeft inmiddels plaatsgevonden.

Kosmos

Van Hoogevest Ontwikkeling had een recht van levering en doorlevering gekregen van de gemeente Zeist. Na ingewonnen advies bij Holland Realty Partners is dit recht overgedragen aan een derde na betaling van een bedrag van € 10.000,00

Overige activa

Aandelen Meyendell

De boedel had aandelen Meyendell Beheer alsmede opties op aandelen van een tweetal medeaandeelhouders. Meyendell Beheer exploiteerde meerdere onroerende zaken. Deze onroerende zaken en de exploitatie daarvan zijn gewaardeerd door Holland Realty Partners. Uiteindelijk zijn de aandelen verkocht aan meerdere zittende aandeelhouders voor een bedrag van in zijn totaliteit € 195.000,00 k.k.

4. Debiteuren

Per 4 februari 2009 is aan verpande debiteuren een totaalbedrag van € 3.318.593 (door de bank) ontvangen. Met de ABN AMRO Bank is een boedelbijdrage overeengekomen van 7.5%.

Tegen een aantal debiteuren wordt inmiddels een procedure gevoerd en verwacht wordt dat binnenkort tegen een aantal andere debiteuren eveneens een procedure zal worden gestart.

Eén van de grootste debiteuren van Van Hoogevest Woning- en Utiliteitsbouw BV is Phanos Oosteinde BV. Terzake is door de curatoren een vordering ingesteld van ruim € 3.500.000,00. Terzake is inmiddels een verzoek ingediend bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw. Ter verzekering van hun vordering is door de curatoren beslag gelegd op een zesentwintigtal onroerende zaken van Phanos Oosteinde BV.

5. Bank/zekerheden

ABN AMRO Bank N.V.

Totale vordering: € 2.486.867,10 + rente en kosten

FGH Bank

€ 997.655,82 Monumenten Amersfortia II B.V.

€ 703.947,09 Driehoek Hengelo C.V.

Totale vordering: € 1.701.602,91 + rente en kosten

Rabobank

€ 222.928,00 Van Hoogeverst Ontwikkeling B.V., renteswap en rente

€ 6.500.000,00 Van Hoogeverst Ontwikkeling B.V., achtergestelde geldlening

€ 921.568,00 Van Hoogeverst Bouw B.V. (geclaimde bankgaranties)

Totale vordering: € 7.644.496,-- + rente en kosten

SNS Property Finance

€ 400.473,05 Hoogbeheer III B.V. en Hoogeverst Beheer B.V.

€ 10.666.937,94 Hoogeverst Participaties I B.V. en Van Hoogeverst Ontwikkeling B.V.

Totale vordering: € 11.067.410,99 + rente en kosten

Van Lanschot Bankiers

Totale vordering: € 597.796,71 Hoogbeheer III B.V. + rente en kosten.

Friesland Bank N.V.

Totale vordering: € 1.527.341,67 Van Hoogeverst Ontwikkeling B.V. + rente en kosten.

Fortis Bank

€ 701.444,09 Van Hoogeverst Ontwikkeling B.V.

€ 1.893.348,61 Hoogbeheer II B.V.

Totale vordering: € 2.594.792,70 + rente en kosten

6. Doorstart/voortzetten

Yield Plus Nederland B.V. voert in opdracht van de boedel thans nog het feitelijke, administratieve en technische beheer over de volgende verhuurobjecten:

- Touwslagerweg te Woerden;
- Amsterdamseweg 43 te Amersfoort.

7. Rechtmatigheid

Tussen de boedel en Rabobank bestond een dispuut omtrent een kort voor datum faillissement ten gunste van de Rabobank verstrekte recht van hypotheek op een perceel grond gelegen bij de Amsterdamseweg 39a te Amersfoort.

De curatoren hebben zich jegens de bank op het standpunt gesteld dat de vestiging van het hypotheekrecht en het afgeven van een positieve/hypotheekverklaring die hieraan vooraf ging als paulianeus aan te merken. De rechtshandelingen zijn door de curatoren vernietigd.

Daarop is tussen de curatoren en de Rabobank overleg gevoerd.

Indachtig de goede en de kwade kansen van een procedure is er uiteindelijk een regeling getroffen tussen de curatoren en de bank inhoudende dat op de opbrengst alle met de verkoop samenhangende kosten in mindering worden gebracht. Van een netto-opbrengst komt vervolgens tweederde toe aan de boedel en eenderde aan de Rabobank.

Thans wordt met een tweetal partijen overleg gevoerd om tot verkoop van de bewuste onroerende zaak te komen.

Boekenonderzoek Kruger & Partners (drs. J. Hak)

De curatoren hebben het concept rapport inmiddels mr drs. Hak besproken. In het volgende verslag komen de curatoren daar nader op terug.

8. Crediteuren

Bij dit verslag is een tussentijds financieel verslag gevoegd per "staak".

Boedelvorderingen UWV

Groep:	nog geen vordering bekend
Ontwikkeling:	nog geen vordering bekend
Beheer:	€ 7.499,96
Bouw:	€ 1.045.001,27
Faciliteiten:	€ 234.476,92

Preferente en concurrente pre-faillissementscrediteuren

De crediteurenlijsten worden aan dit verslag gehecht. Voorlopig zijn de navolgende totalen bekend, waarbij de curatoren opmerken dat deze cijfers ongetwijfeld aan wijziging onderhevig zullen zijn, zodat het slechts een indicatie geeft van de crediteurenposities:

Preferente vordering van de fiscus (excl. nog in te dienen vordering ex. art.29 lid 2 OB):

Groep:	€ 4.302.148,-
Ontwikkeling:	€ 109.533,-
Beheer:	€ 15.288,-
Bouw:	€ 798.751,-
Faciliteiten:	€ 126.382,-

Preferente vordering van het UWV:

Groep:	(nog) geen vordering bekend
Ontwikkeling:	(nog) geen vordering bekend
Beheer:	€ 597,33 (hoog preferent)
	€ 3.786,49 (laag preferent)
Bouw:	€ 27.024,80 (hoog preferent)
	€ 341.122,08 (laag preferent)
Faciliteiten:	€ 8.432,99 (hoog preferent)
	€ 75.719,74 (laag preferent)

Andere preferente crediteuren:

Groep:	€ 658,13
Ontwikkeling:	€ 569,30

Beheer: € 12.660,08
Bouw: € 76.227,29
Faciliteiten: (nog) geen overige preferente crediteuren bekend.

Aantal concurrente crediteuren:

Nog niet inzichtelijk

Bedrag concurrente (handels)crediteuren:

Verskillende crediteuren hebben hun vordering ingediend.

Groep: € 341.894,74
Ontwikkeling: € 1.615.077,90
Beheer: € 717.240,24
Bouw: € 24.792.417,88
Faciliteiten: € 222.932,45

Verwachte wijze van afwikkeling:

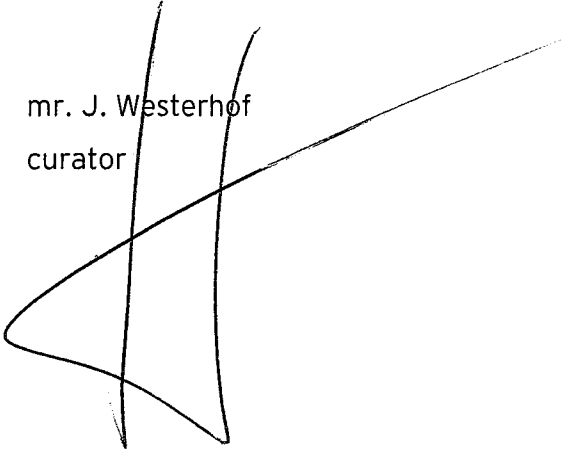
Nog niet inzichtelijk.

9. Overig

De verwachting is dat de faillissementen niet op korte termijn zullen worden afgewikkeld.
Het volgende verslag wordt ingediend over drie maanden.

Amersfoort, 31 maart 2010

mr. J. Westerhof
curator



mr. L.L. de Boer
curator

