

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	10-01-2024
Insolventienummer	F.05/22/261
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000257018:F003
Datum uitspraak	25-11-2022

R-C	mr. J.H. Steverink
Curator	mr S.J.B. Drijber

Algemene gegevens

Naam onderneming

Open makelaars Nijmegen B.V.	04-01-2023
	 1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid OPEN MAKELAARS NIJMEGEN B.V. h.o.d.n. ZOGEDAAN MET OPEN MAKELAARS NIJMEGEN EN JACOBS MAKELAARDIJ, statutair gevestigd te (Gemeente) Nijmegen en kantoorhoudende te (6524 EH) Nijmegen aan het adres St. Annastraat 61, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65921615.	04-01-2023
	 1

Activiteiten onderneming

In het Handelsregister is vermeld: Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed, alsmede het verrichten van diensten, daaronder begrepen aan- en verkoopbegeleiding, taxatie en advies inzake onroerende goederen alsmede verhuur en/of bemiddeling.	04-01-2023
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2019	€ 349.615,00	€ -37.378,00	€ 127.777,00
2020	€ 328.886,00	€ -30.734,00	€ 122.975,00
2021	€ 344.044,00	€ -43.572,00	€ 251.880,00

Toelichting financiële gegevens

Cijfers over 2021 zijn op basis van de concept jaarrekening

04-01-2023



1

Gemiddeld aantal personeelsleden

2

04-01-2023



1

Boedelsaldo

€ 25.000,00

04-01-2023



1

€ 57.691,31

13-04-2023



2

€ 46.465,90

13-07-2023



3

€ 46.590,92

11-10-2023



4

€ 46.590,92

10-01-2024



5

Verslagperiode

van	04-01-2023
25-11-2022	 1
t/m	
4-1-2023	
van	13-04-2023
5-1-2023	 2
t/m	
13-4-2023	
van	13-07-2023
14-4-2023	 3
t/m	
13-7-2023	
van	11-10-2023
14-7-2023	 4
t/m	
11-10-2023	
van	10-01-2024
12-10-2023	 5
t/m	
10-1-2024	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	12 uur 5 min
2	23 uur 5 min
3	10 uur 5 min
4	3 uur 10 min
5	1 uur 45 min
totaal	50 uur 10 min

Toelichting bestede uren

Bestede uren totaal: 46 uur.

13-07-2023



Bestede uren totaal: 49 uur en 10 minuten.

11-10-2023



 Bestede uren totaal: 50 uur en 55 minuten.

10-01-2024



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Open makelaars Nijmegen BV werd opgericht op 26 april 2016. Enig aandeelhouder en bestuurder is Chroma Beheer BV. Enig aandeelhouder en bestuurder van Chroma Beheer BV is momenteel Hoogerwerf Beheer BV, waarvan een natuurlijk persoon de enig aandeelhouder en bestuurder is.

Gunneman Holding B.V. heeft het bestuur gevoerd van 12-10-2021 tot 3-8-2022.

M&M Invest B.V. is bestuurder geweest vanaf oprichting tot 3-8-2022.

04-01-2023

 1

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

De verzekeringen zijn voorzover bekend bij de curator, beëindigd.

04-01-2023

 1

1.4 Huur

De huurovereenkomst is opgezegd. In het gehuurde staat nog een bescheiden inventaris. De curator zal nog bezien wat daarmee te doen.

04-01-2023

 1

De inventaris is verkocht aan een derde.

13-04-2023

 2

1.5 Oorzaak faillissement

De bestuurder heeft aangegeven dat de kosten en schulden te zwaar op de onderneming drukten om een positief resultaat te kunnen realiseren. Het liquiditeitsprobleem werd acuut door de terugbetalingsverplichtingen van de coronabelastingen.

04-01-2023

 1

De curator zal nog een zelfstandig onderzoek doen naar de oorzaak van het faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

2

04-01-2023



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

2

04-01-2023



2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
28-11-2022	2	Op 28 november 2022 is met toestemming van de rechtercommissaris in het faillissement aan al het personeel ontslag aangezegd.
totaal	2	

2.4 Werkzaamheden personeel

Gesprekken met het UWV, overleg werknemers.

04-01-2023



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Zie hoofdstuk 6 (doorstart).

04-01-2023

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
	€ 7.565,00	€ 4.575,00	
totaal	€ 7.565,00	€ 4.575,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De curator zal in de aankomende verslagperiode een aanvang maken met het innen van de debiteuren.

04-01-2023



1

De curator heeft alle debiteuren geïnd op een laatste debiteur na. Met deze debiteur is een betalingsregeling afgesproken van € 150,-- per maand ingaande op 1 april 2023.

13-04-2023



2

Gezien het feit dat Open Makelaars Nijmegen B.V. samen met gelieerde failliete vennootschap Open Makelaars Arnhem B.V. verhoudingsgewijs de schuld van gelieerde failliete vennootschappen Open Hypotheken Arnhem B.V. en Chroma Beheer B.V. aan de bank hebben ingelost, zijn de volgende regresvorderingen ontstaan:

i) Open Makelaars Nijmegen B.V. heeft een regresvordering op Open Hypotheken Arnhem B.V. ad € 52.869,59;

ii) Open Makelaars Nijmegen B.V. heeft een regresvordering op Chroma Beheer B.V. ad € 18.882,48.

ii) Chroma Beheer B.V. heeft per datum faillissement een rekening-courant vordering op de gelieerde failliete vennootschap Open Makelaars Nijmegen B.V. ter hoogte van € 312.034,--. Gezien het feit dat Open Makelaars Nijmegen B.V. eveneens verhoudingsgewijs de schuld van Chroma Beheer B.V. aan de bank heeft ingelost is een regresvordering ontstaan van Open Makelaars Nijmegen B.V. op Chroma Beheer B.V. ter hoogte van € 18.882,48. Deze regresvordering is verrekend met de rekening-courantvordering, hetgeen resulteert in een vordering van Chroma Beheer B.V. op Open makelaars Nijmegen B.V. ter hoogte van € 293.151,52 (zie 8.6). Per saldo heeft Open makelaars Nijmegen B.V. niets meer te vorderen van Chroma Beheer B.V.

13-07-2023



3

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

04-01-2023



1

De vennootschap was betrokken in een groepsfinanciering. De curator beschikt nog niet over de onderliggende stukken van de bank, en heeft zich nog geen oordeel kunnen vormen over de positie van de bank jegens Open Makelaars Nijmegen BV.

Toelichting vordering van bank(en)

13-04-2023



Op faillissementsdatum bedroegen de saldi op de bankrekeningen van de vennootschappen die in de groepsfinanciering vallen als volgt:

Vennootschap	Saldi
Open Hypotheken Arnhem B.V.	€ -89.489,95
Open Makelaars Nijmegen B.V.	€ 77.409,58
Open Makelaars Arnhem B.V.	€ -2.401,38
Chroma Beheer B.V.	€ -19.867,19
Totaal	€ -34.348,94

De bank heeft een pandrecht op inventaris en vorderingen. De bank heeft haar pandrecht op debiteurenvorderingen uitgewonnen en heeft geen vordering meer op de vennootschap.

5.2 Leasecontracten

nvt

04-01-2023



5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

De bank heeft op 17-01-2023 een aantal bedragen overgemaakt (verrekend) op grond van de kredietovereenkomst. Het betreft de volgende overboekingen:

13-04-2023



Vennootschap	af	bij
Open Hypotheken Arnhem B.V.		€ 88.327,16
Open Makelaars Nijmegen B.V.	€ 92.296,72	
Open Makelaars Arnhem B.V.	€ 149,534,85	
Chroma Beheer B.V.	€ 88.327,16	
Chroma Beheer B.V.		€ 149.534,85
Chroma Beheer B.V.		€ 92.296,72

Door deze verrekeningen bedraagt het saldo op 28-02-2023 op de betaalrekening van Open Makelaars Nijmegen B.V. € 5.620,69. Als deze verrekening niet had plaatsgevonden, zou het saldo op 28-02-2023 € 97.917,41 bedragen. Omdat de bank volledig is voldaan, had de bank geen belang bij deze verrekening. De verrekening benadeelt voorts de positie van de crediteuren van Open Makelaars Nijmegen B.V. Op aanvraag van de curator heeft de bank de verrekeningen van 17-01-2023 gecorrigeerd. Hierop volgend heeft de bank middels het positieve saldo van Open Makelaars Nijmegen B.V. en gelieerde failliete vennootschap Open Makelaars Arnhem B.V. de betaalrekening van de gelieerde failliete vennootschappen Open Hypotheken Arnhem B.V. en Chroma Beheer B.V. verrekend naar € 0,--. Het restantsaldo op de betaalrekening van Open Makelaars Nijmegen B.V. is overgemaakt naar de boedelrekening.

5.5 Eigendomsvoorbehoud

nvt

04-01-2023



5.6 Retentierechten

nvt

04-01-2023



5.7 Reclamerechten

nvt

04-01-2023



5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De curator heeft een deel van de activa van Open Makelaars Nijmegen BV (samen met activa van andere aan Open Makelaars Nijmegen BV gelieerde vennootschappen) verkocht aan een derde partij per 1 december 2022. Het betreft onder meer de klantenportefeuilles van Open Makelaars Nijmegen B.V. en een aantal facturen voor courtages voor de makelaarsopdrachten waarbij het notarieel transport nog moet plaatsvinden. Daarnaast zijn enkele werknemers per 1 december 2022 in dienst getreden bij de koper.

04-01-2023

 1

De curator heeft in totaal € 85.000 ontvangen voor de doorstart, waarvan € 25.000 toekomt aan de boedel van Open Makelaars Nijmegen BV. Als gevolg van deze overname dienen bepaalde betalingen (courtages die na transport door de notaris aan de makelaar worden betaald) te worden ontvangen door de overnemende partij. De curator verwacht dat er nog enkele betalingen zijn die zijn ontvangen op de betaalrekening van de failliete vennootschap. De curator heeft nog geen actuele bankafschriften van deze rekening ontvangen en heeft dat nog niet kunnen controleren. Met de koper sprak de curator af dat de betalingen die zijn ontvangen op de betaalrekening van de failliete BV maar die op grond van de gemaakte afspraken toekomen aan de koper, zullen worden doorbetaald.

De doorbetaling van de debiteuren aan de doorstartende partij heeft plaatsgevonden en is derhalve afgerond.

13-07-2023

 3

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

De eerste indruk van de curator is dat aan de boekhoudplicht is voldaan.

04-01-2023

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2020 is op 3 januari 2022 gedeponneerd.
Er is geen jaarrekening over 2021 gedeponneerd.

04-01-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Nvt

04-01-2023

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

De curator zal het handelen van de bestuurder en de voormalig bestuurder onderzoeken.

04-01-2023

 1

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Onderhavige vennootschap maakt deel uit van de hele groep van failliete vennootschappen Open makelaars, waarvoor de curator voornemens is een uitgebreid rechtmatigheidsonderzoek in te zetten. De curator heeft hiervoor een offerte van een derde partij ontvangen. De curator zal zich over deze offerte beraden.

11-10-2023

 4

In navolging van de offerte heeft de curator nog geen beslissing genomen over (mogelijke) vervolgstappen in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek.

10-01-2024

 5

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 2.629,81

13-04-2023

Toelichting

 2

Het UWV heeft een boedelvordering ingediend ten bedrage van € 2.629,81

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 138.178,00

04-01-2023

 1

€ 139.267,00

13-04-2023

 2

8.3 Pref. vord. UWV

€ 5.319,32

13-04-2023

 2

Toelichting

Het UWV heeft een preferente vordering ingediend ex art. 3:288 sub e BW van € 4.504,62 en een preferente vordering ex art. 66 lid 3 WW van € 814,70.

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

5

04-01-2023

 1

11

13-04-2023

 2

13

13-07-2023

 3

14

11-10-2023

 4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 8.771,89

04-01-2023



1

€ 15.836,68

13-04-2023



2

€ 309.739,18

13-07-2023



3

Toelichting

Als gevolg van een RC-verhouding heeft Chroma Beheer B.V. een vordering van € 293.151,52 (zie 4.1).

€ 321.022,18

11-10-2023



4

Toelichting

Als gevolg van een RC-verhouding heeft Open makelaars Arnhem B.V. een vordering van € 11.283,00.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

In dit stadium is nog niet te zeggen op welke wijze het faillissement zal worden afgewikkeld.

04-01-2023



1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Voor zover zij mij bekend zijn, worden de crediteuren uitgenodigd om hun vordering bij mij ter verificatie in te dienen.

04-01-2023



1

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

1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen debiteuren
4. Praktische zaken afwikkelen i.v.m. beëindiging activiteiten/doorstart
5. Inventaris in Nijmegen

04-01-2023



1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen laatste debiteur

13-04-2023



1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen laatste debiteur

13-07-2023



1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen laatste debiteur

11-10-2023



1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen laatste debiteur

10-01-2024



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De termijn voor de afwikkeling van het faillissement is nog niet bekend.

04-01-2023



10.3 Indiening volgend verslag

10-4-2024

10-01-2024



10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen