

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


## Betreft

Verslagnummer	15
Datum verslag	03-12-2020
Insolventienummer	F.08/12/410
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000028052:F001
Datum uitspraak	17-07-2012

R-C	mr. R. van Eerde
Curator	mr J.A.D.M. Daniels

## Algemene gegevens


### Naam onderneming

Groothuis Woningbouw B.V. 15-04-2019  
 14

### Gegevens onderneming

Groothuis Woningbouw B.V. 15-04-2019  
 14

### Activiteiten onderneming

Het uitoefenen van een aannemersbedrijf voor burgerlijke en utiliteitsbouw. 15-04-2019  
Het exploiteren van een timmerfabriek. Het ontwikkelen van bouwprojecten.  14  
De handel in bouwmaterialen. Het oprichten en verwerven van, het deelnemen  
in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere  
ondernemingen. Het (doen) financieren van andere ondernemingen

### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2011	€ 44.000.000,00	€ -4.800.000,00	€ 32.000.000,00

### Toelichting financiële gegevens

## Gemiddeld aantal personeelsleden

132

15-04-2019

 14

## Boedelsaldo

€ 1.360.875,53

15-04-2019

 14

### Toelichting

Saldo boedelrekening per 5 juli 2017: € 1.373.114,67.

Saldo boedelrekening per 11 april 2019: € 1.360.875,53.

€ 1.115.195,08

**03-12-2020**

 **15**

### Toelichting

Saldo boedelrekening per 27 november 2020: € 1.115.195,08.

## Verslagperiode

van

6-7-2017

15-04-2019

 14

t/m

10-4-2019

van

11-4-2019

**03-12-2020**

 **15**

t/m

26-11-2020

## Bestede uren

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

14	28 uur 30 min
----	---------------

15	31 uur 24 min
----	---------------

<b>totaal</b>	<b>59 uur 54 min</b>
---------------	----------------------

### Toelichting bestede uren

In totaal zijn er tot en met 10 april 2019 2000,2 uur aan het onderhavige faillissement besteed.

15-04-2019

 14

In totaal zijn er tot en met 26 november 2020 2.031,6 uur aan dit faillissement besteed.

**03-12-2020**

 **15**

# 1. Inventarisatie

---

## 1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder van Groothuis Woningbouw B.V. is J.G. Groothuis Bouw Holding B.V., waarvan Stichting Administratiekantoor J.G. Groothuis enig aandeelhouder is. J.G. Groothuis Bouw Holding B.V. is eveneens bij vonnis van de rechtbank Almelo van 17 juli 2012 in staat van faillissement verklaard. Groothuis Woningbouw B.V. werd bestuurd door J.G. Groothuis Bouw Holding B.V., die sinds 3 juli 2012 bestuurd werd door de heer Johannes Jan Kloosterman.

15-04-2019

 14

## 1.2 Lopende procedures

Er loopt een procedure bij de Raad van Arbitrage (parkeerrol). Een in de eerdere verslaggeving gemelde procedure bij de kantonrechter leidde op 25 september 2012 tot een vonnis, waarbij failliet werd veroordeeld tot betaling van een geldsom. In beide gevallen betreft/betref het procedures tegen kopers van woningen van Groothuis.

15-04-2019

 14

## 1.3 Verzekeringen

De verzekeringspolissen zijn inmiddels geroyeerd. De inboedel en de voorraad werden na datum faillissement nog een korte periode verzekerd via de verzekeraar van failliet. Voor wat betreft het onroerend goed, dit betreft de reeds gebouwde maar nog niet verkochte woningen, vallend onder de faillissementsboedel is de curator in overleg getreden met de bank om deze verzekerd te houden. De bank, als pandhouder, heeft inmiddels voor alle benodigde verzekeringen zorggedragen.

15-04-2019

 14

## 1.4 Huur

Groothuis Woningbouw huurde het bedrijfspand aan de Ootmarsumseweg 12 (A) te Harbrinkhoek van Groothuis Mekkelenberg Beheer B.V. Groothuis Mekkelenberg Beheer B.V. is bij vonnis van de rechtbank Almelo van 20 jl. 2012 eveneens op eigen aangifte failliet verklaard.

15-04-2019

 14

## 1.5 Oorzaak faillissement

Uit het onderhoud met de bestuurder komt het volgende naar voren: Door de slechte economische situatie in de bouwwereld is het aantal werken en daarmee de omzet in de jaren voor het faillissement sterk afgenomen. Uiteindelijk hebben de ING en de ABN Amro bank het krediet opgezegd. Een faillissement was toen onvermijdelijk. Het faillissement is uiteindelijk op eigen aangifte uitgesproken.

15-04-2019

 14

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Personeelsleden

109

15-04-2019

 14

#### Toelichting

Exclusief zzp personeel

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Personeelsleden

132

15-04-2019

 14

### 2.3 Ontslagaanzegging

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

17-7-2012	132	
-----------	-----	--

<b>totaal</b>	132	
---------------	-----	--

### 2.4 Werkzaamheden personeel

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

36 reeds gebouwde maar nog niet verkochte woningen en diverse bouwkavels.

15-04-2019

 14

Een aantal bouwpercelen (met de daarop gestichte woningen) is in de periode vanaf faillissementsdatum middels notariële akte geleverd. De verkoopopbrengst is onder inhouding van de boedelbijdrage en kosten afgedragen aan de hypotheekhouders, voorzover de grondposities hypothecair waren belast.

Er resteert thans nog een klein aantal te verkopen / notarieel te leveren bouwkavels in Zuidlaren en Stadskanaal.

Diverse hypotheeklen zijn gevestigd via ING Bank en ABN AMRO Bank (zie punt 5.3)

Boedelbijdrage bedraagt momenteel € 2.000,00 per levering.

Alle kavels die in eigendom waren van Groothuis Woningbouw B.V. zijn thans verkocht en notarieel geleverd.

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

In de afgelopen verslagperiode heeft met betrekking tot de eerder op de boedelrekening gereserveerde BTW-component van de opbrengst van bouw kavels aan particulieren een afdracht aan de hypotheekhouders (op grond van het Rentekasarrest) plaatsgevonden. Het gaat om een bedrag van € 234.044,14.

03-12-2020

 15

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Kantoorinventaris, bedrijfsinventaris bestaande uit machines en gereedschappen, rollend materieel	€ 1.750.000,00	€ 87.500,00
<b>totaal</b>	<b>€ 1.750.000,00</b>	<b>€ 87.500,00</b>

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet meer. In verband met het feit dat er na verrekening met een belastingteruggave geen fiscale vordering meer is, werd de opbrengst van de kantoorinventaris onder inhouding van een boedelbijdrage afgedragen aan de pandhouders (ING bank en ABN AMRO bank).

15-04-2019

 14

De fiscale vordering is 'herleefd' toen bleek dat er kort voor faillissement reeds een voorlopige belastingteruggave had plaatsgevonden wegens compensabel verlies.

De negatieve aanslag me betrekking tot de belastingteruggave die na faillissement plaatsvond op grond van hetzelfde compensabele verlies - en waarmee de ingediende fiscale vordering was verrekend - is komen te vervallen.

### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Voorraden en halffabricaten	€ 200.000,00	€ 10.000,00
<b>totaal</b>	<b>€ 200.000,00</b>	<b>€ 10.000,00</b>

#### Toelichting voorraden / onderhanden werk

De voorraden en halffabricaten zoals die aan de failliete vennootschap zijn geleverd voor faillissement.

15-04-2019

 14

Het onderhanden werk bestaande uit diverse koop-aannemingsovereenkomsten die door de curator gestand worden gedaan. Zie onder 3.8 m.b.t. 'onderhanden werk'.

### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

### **3.8 Andere activa**

#### **Toelichting andere activa**

In oktober 2013 is een bedrag van € 512.087,04 op de boedelrekening bijgeschreven. Dat was de opbrengst van de notariële terug levering door de curator van een bouwterrein aan de Gemeente Lemmer. Er bestaat nog discussie over de gerechtigdheid op deze opbrengst. In verband met de lopende discussie is de opbrengst naar een separate rekening overgemaakt. Het saldo op deze rekening bedraagt € 515.432,97 (per 29 december 2014). In de afgelopen verslagperiode is met toestemming van de Rechter-commissaris een schikking met de banken getroffen: aan de banken komt van de opbrengst een bedrag van € 101.570,93 toe. Dit bedrag is ook al overgemaakt. Het restantsaldo van de separate rekening is wederom naar de boedelrekening overgemaakt.

15-04-2019

 14

Verkoopopbrengst bedraagt € 125.000,00 (immateriële activa). Hiervan komt € 50.000 toe aan de boedel, € 75.000 ten gunste van de pandhouders. Het aan de banken/pandhouders toekomende deel van de opbrengst van de immateriële activa is door de boedel afgedragen.

€ 245.700,00 exclusief BTW (Woningborg) inzake de afkoop van de verzekering van afbouwverplichtingen (onderhanden werk) van Woningborg. Het totale te ontvangen bedrag van € 245.700,00 vermeerderd met BTW ( € 294.323,00) is inmiddels ontvangen op de boedelrekening. Een bedrag van € 58.864,60 is aan Groothuis Wonen overgemaakt, conform hetgeen was opgenomen in de activa-overeenkomst (nl. 20% van het te ontvangen bedrag komt ten gunste van Groothuis Wonen na afbouw/oplevering).

### **3.9 Werkzaamheden andere activa**

## 4. Debiteuren

### 4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Debiteuren	€ 1.265.215,00		
<b>totaal</b>	€ 1.265.215,00	€ 0,00	€ 0,00

### Toelichting debiteuren

Groothuis had een vordering van € 400.000,00 op de koper van de activa.

15-04-2019

 14

De vordering op koper is volledig voldaan, de opbrengst van de overige vorderingen bedraagt € 88.344,23.

Uit vorderingen inzake aanneemovereenkomsten is aan de boedel een bedrag van € 141.788,23 toegekomen.

Boedelbijdrage is 5%.

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

## 5. Bank/Zekerheden

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

15-04-2019

 14

ING Bank: € 25.135.582,86 p.m. (excl. rente, provisie en kosten).

Ingediende vordering door ABN AMRO Bank is € 11.724.775,21 p.m.

Vordering ING bank N.V. bedraagt per 3 maart 2014 € 17.812.580,89 + p.m. na verrichte betalingen aan de bank uit opbrengst zekerheden (te verminderen met nog volgende afdrachten op grond van zekerheidsrechten).

Vordering ING bank N.V. bedraagt per 20 oktober 2014 € 17.169.112,23 + p.m. na verrichte betalingen aan de bank uit opbrengst zekerheden (te verminderen met nog volgende afdrachten op grond van zekerheidsrechten).

Vordering ING bank N.V. bedraagt per 16 januari 2018 € 11.231.370,21.

Vordering ABN AMRO Bank bedraagt per 20 november 2013 € 7.051.415,99 + p.m. (te verminderen met nog volgende afdrachten op grond van zekerheidsrechten).

Vordering ABN AMRO Bank bedraagt per 1 september 2014 € 6.279.083,45 + p.m. (te verminderen met nog volgende afdrachten op grond van zekerheidsrechten).

Vordering ABN AMRO Bank bedraagt per 29 april 2015 € 5.723.308,10 + p.m. (te verminderen met nog volgende afdrachten op grond van zekerheidsrechten).

Vordering ABN AMRO bank bedraagt per 9 januari 2018 € 3.770.567,34 +p.m. (te verminderen met nog volgende afdrachten ogv zekerheidsrechten).

Vordering ABN AMRO bank bedraagt per 6 december 2018 € 3.532.254,12+rente v.a. 1/7/2012.

## 5.2 Leasecontracten

Leaseovereenkomsten met betrekking tot multifunctionals, copiers en printers gesloten met ING Lease. De leaseovereenkomsten worden niet voortgezet door de curator. De koper zet de leaseovereenkomsten mogelijk voort. Koper en ING treden hierover in contact.

15-04-2019

 14



### 5.3 Beschrijving zekerheden

De financiering door de ING Bank en de ABN AMRO Bank kan, door de compte joint- en medeaansprakelijkheids- overeenkomst, gezien worden als financiering voor het hele concern. In de faillissementsverslagen van elk van de vennootschappen zijn derhalve alle zekerheden opgesomd.

15-04-2019

 14

ING Bank:

- 1e hypotheek van € 40.000.000,00 op 15 percelen grond en (indien aanwezig) opstallen verstrekt door Groothuis Woningbouw BV;
- 1 een hypotheek van € 3.000.000,00 op 9 percelen grond en (indien aanwezig) opstallen verstrekt door Groothuis Woningbouw ;
- Een 1e hypotheek van € 4.900.000,00 op bedrijfspand verstrekt door Groothuis Mekkelenberg Beheer B.V.
- Verpanding bedrijfsuitrusting (eerste pandrecht) door: J.G. Groothuis Bouw Holding B.V., Groothuis Mekkelenberg Beheer B.V., Groothuis Woningbouw B.V.;
- Stam-verpanding boekvorderingen (eerste pandrecht) door: J.G. Groothuis Projecten Holding B.V.;
- Rekening-Courant Plus-overeenkomst (meerdere partijen) door: J.G. Groothuis Bouw Holding B.V., Groothuis Mekkelenberg Beheer B.V., Groothuis Woningbouw B.V.;
- Compte joint- en medeaansprakelijkheidsovereenkomst, afgegeven door J.G. Groothuis Projecten Holding B.V., Groothuis Projecten I B.V., Groothuis Projecten II B.V.;
- Stam-verpanding vorderingen uit aannemingsovereenkomsten (eerste pandrecht) door: J.G. Groothuis Bouw Holding B.V., Groothuis Mekkelenberg Beheer B.V., Groothuis Woningbouw B.V.
- Compte joint- en mede-aansprakelijkheidsovereenkomst, afgegeven door: J.G. Groothuis Projecten Holding B.V., Groothuis Projecten I B.V., Groothuis Projecten II B.V., Groothuis Projecten Participatie IX B.V., J.G. Groothuis Bouw Holding B.V., Groothuis Mekkelenberg Beheer B.V., Groothuis Woningbouw B.V.

ABN AMRO bank:

- Een krediethypotheek van € 40.000.000,00 verstrekt door Groothuis Woningbouw B.V. De krediethypotheek is verleend aan ING Bank N.V. en ABN AMRO Bank N.V. gezamenlijk;
- Krediethypotheek van € 3.000.000,00 verstrekt door Groothuis Woningbouw B.V. en J.G. Groothuis Projecten Holding B.V. De krediethypotheek is verleend aan ING Bank en ABN AMRO gezamenlijk;
- Hoofdelijke mede-aansprakelijkheid van J.G. Groothuis Projecten Holding B.V.;
- Hoofdelijke aansprakelijkheid van J.G. Groothuis Bouw Holding B.V., Groothuis Woningbouw B.V., Groothuis Mekkelenberg Beheer B.V.;
- Verpanding van alle vorderingen op derden waarbij tussen de ING Bank en de ABN AMRO Bank een onderlinge rangregeling geldt waarbij ING Bank het eerste en ABN AMRO het tweede pandrecht heeft;
- Verpanding van de bedrijfsinventaris waarbij tussen de ING Bank en de ABN AMRO Bank een onderlinge rangregeling geldt waarbij ING Bank het eerste en ABN AMRO het tweede pandrecht heeft;
- Verpanding van de bedrijfs- en handelsvoorraden waarbij tussen de ING Bank en de ABN AMRO Bank een onderlinge rangregeling geldt waarbij ING Bank het eerste en ABN AMRO het tweede pandrecht heeft;
- Verpanding van de rechten uit gesloten en te sluiten overeenkomsten aanneming van werk (tweede in rang);
- Verpanding intellectuele eigendomsrechten;
- Verpanding domeinnamen.

## 5.4 Separatistenpositie

Ja

15-04-2019

 14

## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er zijn door leveranciers diverse beroepen op eigendomsvoorbehoud gedaan. De beroepen zijn beoordeeld en toegewezen dan wel afgewezen. Met de leveranciers met een geldig eigendomsvoorbehoud zijn door de doorstarter afspraken gemaakt over overname van de aanwezige goederen. Een klein aantal is nog niet afgehandeld. De curator ontvangt voor deze overgenomen goederen creditfacturen.

15-04-2019

 14

## 5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

15-04-2019

 14

## 5.7 Reclamerechten

Er zijn door leveranciers een aantal beroepen op het recht van reclame gedaan. De beroepen zijn beoordeeld en toegewezen dan wel afgewezen. Met de leveranciers die zich met succes hebben beroepen op het recht van reclame zijn door de doorstarter afspraken gemaakt over overname van de aanwezige goederen. De curator ontvangt voor de betreffende goederen creditfacturen.

15-04-2019

 14

## 5.8 Boedelbijdragen

### Toelichting

Zie voorgaande onder 'activa'.

15-04-2019

 14

## 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Zie rubriek 3.2.

In overleg met de hypotheekhouders heeft er een laatste afdracht inzake de BTW-component van verkochte kavels aan hen plaatsgevonden.

03-12-2020

 15

## 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

### **Voortzetten onderneming**

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

De curator heeft een overeenkomst gesloten met SurPlus® Advanta B.V. (thans – na statutaire naamwijziging - Groothuis Wonen B.V.), onderdeel van TBI Bouwgroep over het voortzetten van een deel van de failliete onderneming. De roerende zaken, voorraden en halffabricaten, immateriële activa, debiteuren, onderhanden werk en een deel van het aanwezige personeel zijn door de koper overgenomen.

15-04-2019

 14

#### **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

Aan voldaan.

15-04-2019

 14

### 7.2 Depot jaarrekeningen

Jaarcijfers t/m 2010 zijn gedeponeerde

15-04-2019

 14

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

2011 was in concept, 2010 voorzien van een goedkeurende verklaring

15-04-2019

 14

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

15-04-2019

 14

Volstorting aandelen niet relevant in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek in verband met oprichtingsdatum (7 maart 1980).

**03-12-2020**

 **15**

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

Nee

15-04-2019

 14

#### Toelichting

Er zijn thans geen aanwijzingen voor onbehoorlijk bestuur.

### 7.6 Paulianeus handelen

Nee

15-04-2019

 14

#### Toelichting

Niet gebleken.

### 7.7 Toelichting rechtmatigheid

### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

**Toelichting**

salaris curator p.m.  
UWV € 849.697,93 tot op heden ingediend.  
GDF SUEZ € 2.974,55

15-04-2019

 14**8.2 Pref. vord. van de fiscus**

€ 849.200,00

15-04-2019

 14**Toelichting**

Geen, na verrekening ingediende vordering met belastingteruggave.

De belastingdienst heeft onlangs meegedeeld dat een belastingteruggave (op grond van verliesverrekening en een in verband daarmee opgelegde negatieve aanslag) en een verrekening, waardoor er geen fiscale vordering meer was geadministreerd, abusievelijk hebben plaatsgevonden. Dit houdt verband met een voorlopige teruggave die voor faillissementsdatum al had plaatsgevonden, maar administratief niet goed door de belastingdienst was verwerkt waardoor er ná faillissementsdatum wederom een verrekening wegens verliesverrekening heeft plaatsgevonden. Een en ander wordt thans uitgezocht.

De fiscale vordering is wederom ingediend omdat na onderzoek is gebleken dat de verliesverrekening na faillissement inderdaad onterecht heeft plaatsgevonden. De ingediende fiscale vordering bedraagt € 849.200,00.

**8.3 Pref. vord. UWV**

€ 425.341,31

15-04-2019

 14**Toelichting**

Tot op heden ingediend.

**8.4 Andere pref. crediteuren**

€ 41.588,66

15-04-2019

 14**Toelichting**

€ 41.572,57 (mbt een viertal voormalig werknemers)  
€ 16,09 Lococensus Tricijn (waterschapsbelasting)

**8.5 Aantal concurrente crediteuren**

217

15-04-2019

 14**8.6 Bedrag concurrente crediteuren**

€ 17.108.256,37

15-04-2019

 14**Toelichting**

€ 2.344.632,04 tot nu toe ingediend exclusief de vordering van de ING en ABN AMRO bank. In totaal een bedrag van € 17.108.256,37

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Waarschijnlijk vereenvoudigde afwikkeling.

15-04-2019

 14

Gezien de huidige stand van de boedel zal er sprake zijn van vereenvoudigde afwikkeling (gedeeltelijke uitkering aan de preferente schuldeisers).

**03-12-2020**

 **15**

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

# 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

Afronden diverse onderzoeken, afwachten afronding kavelverkoop in faillissement van Groothuis Projecten II B.V. met welk faillissement het onderhavige faillissement samenhangt.

15-04-2019

 14

De kavelverkoop in het faillissement van Groothuis Projecten II B.V. is inmiddels afgerond.

Thans resteert nog de afwikkeling van een positie in een samenwerkingsverband in het faillissement van Groothuis Projecten I B.V. Naar verwachting zal deze positie in de eerste helft van 2021 kunnen worden geliquideerd.

Op grond van de huidige inzichten lijkt de samenhang met de overige Groothuis faillissementen overigens zodanig dat het onderhavige faillissement binnen afzienbare tijd kan worden afgewikkeld.

**03-12-2020**

 **15**

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Circa 1 jaar

15-04-2019

 14

### 10.3 Indiening volgend verslag

3-3-2021

**03-12-2020**

 **15**

### 10.4 Werkzaamheden overig

Openbaar verslag opstellen.

15-04-2019

 14

Openbaar verslag opstellen.

**03-12-2020**

 **15**

## Bijlagen

---

### Bijlagen