

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

Insolventienummer: F.15/17/170  
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000014149:F001  
Datum uitspraak: 20-06-2017  
Curator: mr. D. Winters  
R-C: mr. J.J. Dijk

## Algemeen

### Gegevens onderneming

Faillissementsrekening : NL83KASA0222601221

Engel Holding B.V.

### Activiteiten onderneming

#### Omzetgegevens

#### Personeel gemiddeld aantal

#### Saldo einde verslagperiode

€ 0,00

2e verslag  
€0,00

**3e verslag**  
**€ 0,00**

### Verslagperiode

20-06-2017 t/m 17-07-2017

2e verslag  
18-07-2017 t/m 03-11-2017

**3e verslag**  
**04-11-2017 t/m 06-02-2018**

### Bestede uren in verslagperiode

28,90 uur

2e verslag  
19,90 uur

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

**3e verslag**  
**14,60 uur**

### Bestede uren totaal

28,90 uur

2e verslag  
48,80 uur

**3e verslag**  
**63,40 uur**

### Toelichting

Direct nadat het faillissement was uitgesproken is er contact geweest met de bestuurder. De vennootschap bleek al sinds 2011 geen activiteiten meer te hebben. Er is een geschil met ABN AMRO Bank omtrent de hypotheek en verkoop van een onroerende zaak te Zwanenburg dat eigendom is van gefailleerde.

Er is overleg geweest met de bestuurder, vertegenwoordigers van ABN AMRO Bank, de advocaat van een crediteur/koper van de onroerende zaak.

Er is een beperkt aantal stukken ingenomen die allen betrekking hebben op de onroerende zaak te Zwanenburg.

2e verslag  
De werkzaamheden hebben zich gericht op het tot stand komen van een schikking tussen crediteuren, de bank en de boedel alsmede de daarmee samenhangende verkoop van de onroerende zaak te Zwanenburg.

**3e verslag.**  
**Het overleg tussen partijen is voortgezet maar heeft niet geleid tot een schikking.**

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

## 1 Inventarisatie

### 1.1 Directie en organisatie

De vennootschap is opgericht op 27 juni 1991 met de naam B & E Bouwmanagement BV. Bij statutenwijziging van 11 juli 1997 is de naam van de vennootschap gewijzigd in J. Engel Holding BV.

De vennootschap is statutair gevestigd te Haarlemmermeer en heeft laatstelijk kantoor gehouden aan de Raasdorperweg 58 C te Lijnden.

Het geplaatste en gestorte kapitaal bedraagt € 18.151,21.

De aandeelhouders zijn de heer J. Engel (21 aandelen) en J. Zwagerman International BV (19 aandelen). De bestuurder was niet in staat een aandeelhoudersregister aan de curator af te geven.

De bestuurder van de vennootschap is de heer J. Engel, wonende te Zaandam.

### 1.2 Winst en verlies

Volgens de Kamer van Koophandel betreft de laatst opgestelde en gedeponeerde jaarrekening het jaar 2011. De bestuurder heeft gemeld dat hij niet beschikt over de jaarrekening van 2011.

### 1.3 Balanstotaal

Het balanstotaal van de jaarrekening 2011 (volgens KvK) bedroeg in 2011 € 947.867,-. Het eigen vermogen was € 612.159,- negatief. Uit de balans is niet af te leiden voor welk bedrag het onroerend goed is gewaardeerd.

De belangrijkste waarde op de balans was de aandelen van B & E Bouwmanagement BV. Deze vennootschap is op 10 mei 2011 in staat van faillissement verklaard. Ten gevolge daarvan is de waarde van deze aandelen afgewaardeerd.

### 1.4 Lopende procedures

ABN AMRO Bank heeft tegen gefailleerde en de koper van de onroerende zaak een gerechtelijke procedure gevoerd bij de Rechtbank Noord-Holland. De bank heeft een verklaring voorrecht gevraagd dat zij rechtsgeldige hypotheek op de onroerende zaak heeft, subsidiair dat zij gedwaald heeft met de opheffing van de oorspronkelijke hypotheek. Tevens is gevorderd de verkoop van de onroerende zaak aan de heer Weel te vernietigen en het door deze koper gelegde beslag op te heffen. In een uitvoerig gemotiveerd vonnis d.d. 8 maart 2017 is de vordering ten aanzien van de hypotheek afgewezen. De overige vorderingen zijn toegewezen. Dit houdt in dat de oorspronkelijk aan de bank verleende hypotheek weer van kracht is, de verkoop vernietigd is en het beslag is opgeheven.

Zowel gefailleerde als de koper hebben hoger beroep aangetekend tegen het vonnis. Er is gedagvaard voor de rolzitting van 1 augustus 2017. De curator is zich er over aan het beraden of hij het hoger beroep zal doorzetten.

2e verslag

In overleg met alle betrokken partijen is de datum voor de oproeping van de rolzitting bij het Hof Amsterdam aangehouden tot 7 november 2017.

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

### **3e verslag.**

*Er is op 7 november 2017 geen schikking tussen partijen tot stand gekomen. De curator is niet in beroep gegaan van het vonnis van de rechtbank van 8 maart 2017. De curator achtte de kans van slagen in beroep te gering om het risico van proceskosten te riskeren. Daarnaast zal een eventuele vernietiging van het vonnis nauwelijks verschil maken voor crediteuren nu ABN AMRO verreweg de grootste crediteur is. Bovendien is er in de boedel geen actief aanwezig om de kosten van een hoger beroep procedure te kunnen betalen.*

*De andere partij, de heer J. Weel, is de hoger beroepsprocedure tegen ABN AMRO Bank wel gestart.*

### **1.5 Verzekeringen**

De opstal van de onroerende zaak is niet verzekerd. Voor het overige zijn er ook geen verzekeringen.

### **1.6 Huur**

Gefailleerde heeft geen lopende huurverplichtingen. Het pand is illegaal bewoond door vier tot zes personen.

### **1.7 Oorzaak faillissement**

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

Het faillissement is aangevraagd door ABN AMRO Bank. Gefailleerde is hoofdelijk aansprakelijk voor een financiering ten behoeve van de onderneming van B & E Bouwmanagement BV. Deze vennootschap is in 2011 failliet verklaard. Na afwikkeling van dit faillissement resteerde er een bankschuld van € 3.128.750,67.

Tot zekerheid van de betaling van de schuld had ABN AMRO een drietal hypotheek gevestigd op de onroerende zaak van gefailleerde in Zwanenburg. Toen de bank de zekerheden wilde uitwinnen, heeft gefailleerde daartegen bezwaar gemaakt omdat zij van mening was dat de hypotheek door een onbevoegde partij gevestigd waren. In de akten van hypotheek stond B & E Bouwmanagement BV als hypotheekgever vermeldt. Deze vennootschap was echter geen eigenares van de onroerende zaak en dus niet bevoegd de hypotheek te verlenen. De hypotheekgever had gefailleerde moeten zijn. De vergissing is ontstaan omdat gefailleerde eerst de naam B & E Bouwmanagement BV had. De naam is bij de wijziging van de statuten d.d. 11 juli 2007 veranderd in J. Engel Holding BV. Gefailleerde heeft gelijktijdig een nieuwe vennootschap opgericht met de naam B & E Bouwmanagement BV. Deze naamswijziging was bij het vestigen van de nieuwe hypotheek niet in de registers van het kadaster verwerkt. Bij het vestigen van de nieuwe hypotheek zijn de op dat moment reeds bestaande hypotheek geroyeerd.

De ABN AMRO Bank heeft in een procedure bij de Rechtbank Noord-Holland gevorderd om voor recht te verklaren dat de bestaande hypotheek geldig zijn. De rechtbank heeft deze vordering afgewezen.

Subsidiar had ABN AMRO gevorderd de opzegging van de op 30 augustus 1996 gevestigde hypotheek te vernietigen wegens dwaling. Deze vordering is door de rechtbank toegewezen.

Gefailleerde had voorafgaand aan de procedure de onroerende zaak verkocht voor een veel lager bedrag dan een andere koper (de Gemeente Haarlemmermeer) aan ABN AMRO Bank had geboden. De bank heeft daarom vernietiging van de koop gevorderd. De rechtbank heeft deze vordering toegewezen.

Gefailleerde en de koper van de onroerende zaak zijn het niet eens met het vonnis van de rechtbank en hebben daartegen beroep aangetekend.

Overleg tussen de bank, gefailleerde en koper om de zaak tot een oplossing te brengen was niet mogelijk. De bank heeft vervolgens besloten het faillissement van gefailleerde en haar bestuurder de heer Engel aan te vragen. Gefailleerde en de heer Engel hebben hiertegen door hun advocaat verweer laten voeren. De rechtbank heeft het verweer verworpen en het faillissement uitgesproken.

## 2 Personeel

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Nvt

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Nvt

### 2.3 Datum ontslagaanzegging

Nvt

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

## 2.4 Werkzaamheden

## 3 Activa

### 3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Gefailleerde heeft de eigendom van een kantoorpand (een voormalige school) gelegen te Zwanenburg aan de Dennenlaan 135 te Zwanenburg. Het pand is gedeeltelijk in gebruik als kantoorruimte door de bestuurder van gefailleerde. Het overige deel wordt illegaal bewoond door tenminste vier tot zes personen.

De onroerende zaak verkeert in een slechte staat van onderhoud.

Er is een geschil tussen gefailleerde en ABN AMRO over de rechtsgeldigheid van de hypotheken.

Gefailleerde heeft een verkoopovereenkomst gesloten ter zake de onroerende zaak. Er heeft nog geen levering plaats gevonden. De Rechtbank Noord-Holland heeft de koopovereenkomst vernietigd. De koper is tegen dit vonnis in beroep gegaan. De curator heeft aan de koper meegedeeld – ongeacht de uitkomst van het hoger beroep – ex art 35 Fw. niet zal meewerken aan de levering van de onroerende zaak.

#### 2e verslag

Er is via de curator overleg gaande om tot een schikking te komen. Dit is een tijdrovende zaak omdat vele partijen en belanghebbenden hierbij zijn betrokken. De bedoeling is om voor 7 november 2017 tot een besluit te komen.

#### 3e verslag

***Er is geen schikking tot stand gekomen. Met ABN AMRO Bank is overeengekomen dat de curator de onroerende zaak gaat verkopen. Voor de verkoop is een protocol opgesteld. Dit is bekend gemaakt in een plaatselijke krant. De bij de curator bekende gegadigden zijn uitgenodigd conform het protocol een bieding te doen.***

### 3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

Het is nog niet bekend wat de verkoopopbrengst zal zijn. De ABN AMRO Bank heeft in overleg met de curator opdracht gegeven de waarde te taxeren.

#### 2e verslag

De onroerende zaak is in opdracht van ABN AMRO Bank, in haar hoedanigheid van hypotheekhouder, getaxeed door CBRE.

#### 3e verslag.

***De verkoopopbrengst zal na aftrek van de faillissementskosten aan ABN AMRO Bank worden uitbetaald onder de voorwaarde dat het bedrag aan de boedel dient te worden terugbetaald indien in hoger beroep door het gerechtshof wordt bepaald dat ABN AMRO Bank geen rechtsgeldige hypotheek op de onroerende zaak heeft.***

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

## 3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

De ABN AMRO Bank heeft drie hypotheeken gevestigd voor een totaal bedrag van € 4.774.000,-. De Rechtbank heeft bepaald dat deze hypotheeken onbevoegd zijn gevestigd. Ten gevolge van een nietige opzegging van oudere hypotheeken is er een op 29 augustus 1996 gevestigde eerste hypotheek van € 447.007,28 (NLG 1.000.000,-) ten gunste van ABN AMRO Bank.

Op 4 december 2008 is er een hypotheek gevestigd op de onroerende zaak aan de Dennenlaan 135 te Zwanenburg ten gunste van J. Zwagerman International BV voor een bedrag van € 1.008.000,-. Volgens de akte van hypotheek verlening is B & E Bouwmanagement BV met kvknr 34101168 de hypotheekgever. Deze vennootschap is geen eigenaar van de onroerende zaak en derhalve beschikkingsonbevoegd de hypotheek te vestigen. Er is daarom ex art 3:260 juncto 3:84 BW geen geldig hypotheekrecht ten gunste van J. Zwagerman International BV tot stand gekomen. Bovendien blijkt uit de akte van hypotheek dat het een schuld aan J. Zwagerman International BV is van B & E Bouwmanagement BV en niet van gefailleerde.

## 3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

Nadat vast staat op welke wijze de onroerende zaak zal worden verkocht, zal een afspraak worden gemaakt over een boedelbijdrage.

2e verslag

Aan ABN AMRO is in het kader van de schikking een voorstel gedaan voor de betaling van de boedelkosten.

*3e verslag.*

*Op de opbrengst van de verkoopprijs van de onroerende zaak zullen de boedelkosten van het faillissement in mindering worden gebracht, tot nu toe begroot op € 25.000,-.*

## 3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

## 3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Nvt

## 3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

Nvt

## 3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

Nvt

## 3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

Nvt

## 3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

**3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving**

Nvt

**3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst**

Nvt

**3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage**

Nvt

**3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden**

**3.15 Andere activa: Beschrijving**

Nvt

**3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst**

Nvt

**3.17 Andere activa: Werkzaamheden**

### **4 Debiteuren**

**4.1 Omvang debiteuren**

Nog niet bekend. Er is mogelijk opbrengst uit de gebruiksvergoeding van de onroerende zaak.

**4.2 Opbrengst**

Nvt

**4.3 Boedelbijdrage**

Nvt

**4.4 Werkzaamheden**

### **5 Bank / Zekerheden**

**5.1 Vordering van bank(en)**

De ABN AMRO heeft een krediet verleend aan B & E Bouwmanagement en gefailleerde waarbij ieder hoofdelijk aansprakelijk is voor het krediet. Na afwikkeling van het faillissement van B & E Bouwmanagement is gefailleerde een bedrag van € 3.128.750,67 verschuldigd. Bij vonnis van de Rechtbank Noord-Holland d.d. 8 maart 2017 is gefailleerde veroordeeld tot betaling van dit bedrag.



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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

- 5.2 **Leasecontracten**  
Nvt
- 5.3 **Beschrijving zekerheden**  
zie 3.3
- 5.4 **Separatistenpositie**  
Zie 3.3
- 5.5 **Boedelbijdragen**  
Zie 3. 4
- 5.6 **Eigendomsvoorbehoud**  
Nvt
- 5.7 **Retentierechten**  
Nvt
- 5.8 **Reclamerechten**  
Nvt
- 5.9 **Werkzaamheden**
- 6 **Doorstart / voortzetten onderneming**
- 6.1 **Voortzetten: Exploitatie / zekerheden**  
Nvt
- 6.2 **Voortzetten: Financiële verslaglegging**  
Nvt
- 6.3 **Voortzetten: Werkzaamheden**
- 6.4 **Doorstart: Beschrijving**  
Nvt
- 6.5 **Doorstart: Verantwoording**  
Nvt

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

**6.6 Doorstart: Opbrengst**

Nvt

**6.7 Doorstart: Boedelbijdrage**

Nvt

**6.8 Doorstart: Werkzaamheden**

**7 Rechtmatigheid**

**7.1 Boekhoudplicht**

Er is sinds 2011 geen boekhouding bijgehouden. Volgens de bestuurder zijn er sinds dat jaar geen ondernemersactiviteiten geweest.

**7.2 Depot jaarrekeningen**

De laatste jaarrekening over het jaar 2011 is op 19 maart 2013 gedeponneerd.

**7.3 Goedk. Verkl. Accountant**

Nvt

**7.4 Stortingsverpl. Aandelen**

De aandelen zijn volgestort.

**7.5 Onbehoorlijk bestuur**

Nu er geen boekhouding is en de jaarrekeningen niet tijdig zijn gedeponneerd, is sprake van onbehoorlijk bestuur. De bestuurder is in staat van faillissement verklaard en zal geen verhaal bieden.

**7.6 Paulianeus handelen**

Nvt

**7.7 Werkzaamheden**

**8 Crediteuren**

**8.1 Boedelvorderingen**

Er zijn geen boedelvorderingen ingediend.

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

De fiscus heeft vorderingen ingediend voor een totaalbedrag van € 158,-.

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

## 8.3 Pref. vord. van het UWV

Er zijn geen preferente vorderingen door het UWV ingediend.

## 8.4 Andere pref. crediteuren

Er hebben zich tot op heden geen andere preferente crediteuren gemeld.

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

Tot op heden is er één concurrente crediteur (ABN AMRO Bank).

2e verslag

Tot op heden hebben drie concurrente crediteuren een vordering ingediend.

**3e verslag**

***Er hebben tot nu toe vier concurrente crediteuren een vordering ingediend.***

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Het bedrag aan concurrente crediteuren bedraagt € 3.128.750,67 (vordering ABN AMRO Bank).

2e verslag

Het bedrag aan concurrente crediteuren bedraagt € 3.819.833,86.

**3e verslag**

***Het bedrag aan concurrente crediteuren bedraagt € 4.056.213,56.***

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

## 8.8 Werkzaamheden

## 9 Procedures

### 9.1 Naam wederpartij(en)

ABN AMRO Bank

### 9.2 Aard procedures

Rechtsgeldigheid van verstrekte hypotheken.

### 9.3 Stand procedures

De curator heeft in overweging of hoger beroep zal worden doorgezet.

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

Nummer: 3

Datum: 07-02-2018

2e verslag

Indien er op 7 november 2017 geen schikking is getroffen, zal de hoger beroep procedure op de rol worden geplaatst.

**3e verslag.**

***Er is geen schikking tot stand gekomen. De curator heeft de hoger beroep dagvaarding niet aangebracht.***

### 9.4 Werkzaamheden

## 10 Overig

### 10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Het is niet te bepalen op welke termijn het faillissement zal worden afgewikkeld.

### 10.2 Plan van aanpak

De volgende acties zullen worden ondernomen:

- de openstaande schulden zullen worden vastgesteld;
- er zal een besluit worden genomen over het doorzetten van het hoger beroep tegen het vonnis van de Rechtbank Noord-Holland;
- er zal in overleg met belanghebbende partijen besloten worden op welke wijze de onroerende zaak zal worden verkocht.

2e verslag

De voormelde acties uit verslag 1 zullen worden voortgezet.

**3e verslag.**

***De volgende acties zullen worden ondernomen:***

- ***de onroerende zaak te Zwanenburg zal worden verkocht.***

### 10.3 Indiening volgend verslag

Over circa drie maanden.

2e verslag

Over circa drie maanden.

**3e verslag**

***Over drie maanden.***

### 10.4 Werkzaamheden