

Faillissementsverslag

Nummer: 6 Datum: 27 augustus 2010

Gegevens ondernemingen  
en faillissementsnummers:

- Van Hoogevest Groep B.V., F 09/58
- Van Hoogevest Bouw B.V., F 09/59
- Van Hoogevest Ontwikkeling B.V., F 09/60
- Van Hoogevest Faciliteiten B.V., F 09/61
- Van Hoogevest Beheer B.V., F 09/72
- Van Hoogevest Materieel B.V., F 09/62
- Van Hoogevest Woning- en Utiliteitsbouw B.V., F 09/63
- Van Hoogevest Restauratie B.V., F 09/64
- Van Hoogevest Utrecht B.V., F 09/65
- Van Hoogevest Onderhoud en Renovatie (voorheen Van Hoogevest 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

3<sup>e</sup> verslag van:

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

4<sup>e</sup> verslag van:

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

Datum uitspraak:

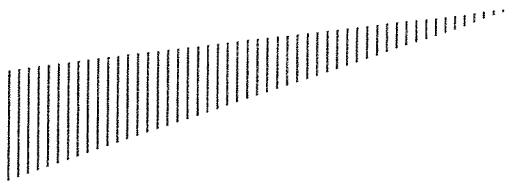
Van Hoogevest Groep B.V. ('Groep'), Van Hoogevest Bouw B.V. ('Bouw'), Van Hoogevest Faciliteiten B.V. (Faciliteiten'), Van Hoogevest Ontwikkeling B.V. ('Ontwikkeling'), Van Hoogevest Woning- en Utiliteitsbouw B.V. ('W&U'), Van Hoogevest Onderhoud & Renovatie B.V. ('O&R'), Van Hoogevest Restauratie B.V. ('Restauratie'), Van Hoogevest Materieel B.V. ('Materieel') en Van Hoogevest Utrecht B.V. ('Utrecht') zijn failliet verklaard bij vonnis van 4 februari 2009; Van Hoogevest 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 Hoogevest Participaties III B.V. en Van Hoogevest Participaties IV B.V. zijn failliet verklaard bij vonnis van 4 september 2009; Van Hoogevest Almere B.V. en Van Hoogevest 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<sup>e</sup> kwartaal 2008: € 104.811.305,-

Personeel aantal op datum faillissement: 280

Verslagperiode: 20 februari 2010 t/m [16] juli 2010  
Bestede uren in verslagperiode: 1.714,2  
Bestede uren totaal: 11.954,8

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

Pensioenbetaling kort voor datum faillissement

Daar is inmiddels uitvoerig over gecorrespondeerd met betrokkene. Tevens zijn er besprekingen met hem gevoerd. De curatoren komen hier nog nader op terug.

## 2. Personeel

De curatoren hebben inmiddels advies ingewonnen in verband met eventuele pensioenproblematiek. De curatoren verwachten terzake geen grote afwikkelingsproblemen.

### 3. Activa

In de verslagperiode is veel tijd besteed om de nog resterende onroerende zaken van Van Hoogevest te verkopen c.q. samenwerkingsverbanden te ontvlechten. In de vorige verslagperioden zijn reeds enkele beëindigd en afgerekend. Omtrent een behoorlijk aantal zijn thans besprekingen/onderhandelingen gaande met betrokkenen om tot een afwikkeling te komen.

Hieronder wordt weergegeven hetgeen tijdens (of kort na) de verslagperiode is verkocht en geleverd c.q. is afgewikkeld.

#### Onroerende zaken

In deze verslagperiode hebben de volgende overdrachten plaatsgevonden.

##### *Loosduinseweg 273te Den Haag*

Hoogbeheer III B.V. in faillissement heeft een onroerende zaak in een bedrijvencomplex aan de Loosduinseweg 373 F,G en H te Den Haag verkocht en op 15 februari 2010 geleverd aan Marinol Vastgoed B.V. voor een koopprijs van € 463.975,= k.k.

SNS Property Finance was hypotheekhouder en haar vordering bedroeg ten tijde van de overdracht ongeveer € 420.000,= inclusief rente en kosten. Met de verkoop van deze onroerende zaak is de vordering van de SNS Property Finance volledig afgelost. Het bedrag dat na lossing resteerde, is toegekomen aan de boedel.

##### *Touwslagersweg 9 te Woerden*

Hoogbeheer III B.V. in faillissement heeft een onroerende zaak (kantoor- en bedrijfsruimte) aan de Touwslagersweg 9 te Woerden verkocht en op 8 juli 2010 geleverd aan Grabo Onroerend Goed B.V. voor een koopprijs van € 650.000,= k.k.

Van Lanschot Bankiers was hypotheekhouder en haar vordering bedroeg ten tijde van de levering ongeveer € 620.000,= inclusief rente en kosten. Met de verkoop van deze

onroerende zaak is de vordering van Van Lanschot Bankiers volledig afgelost. Het bedrag dat na lossing resteerde, is toegekomen aan de boedel.

#### Overige onroerende zaken

Na de overdracht van deze objecten bestaat de Beheerportefeuille nog uit een enkel object, te weten een kantorenverzamelgebouw aan de Amsterdamseweg 43 in Amersfoort. De curatoren en hun adviseurs blijven zich inspannen om dit object te verkopen.

#### Ontwikkelingsprojecten

##### *Central Living*

In deze verslagperiode zijn een dertiental parkeerplaatsen uit het project 'Central Living' te Amersfoort overgedragen aan De Vierde Soeverein B.V. voor een koopprijs van € 130.000,= exclusief BTW. Aangezien de betrokken bank inmiddels reeds is gelost, stroomt dit bedrag in de boedel.

##### *Amsterdamseweg te Amersfoort (IJsselstede Invest B.V.)*

Hoogbeheer II BV in faillissement heeft een drietal percelen grond (deels voorzien van opstallen) te Amersfoort verkocht en op 23 juli 2010 geleverd aan IJsselstede Invest B.V. voor een koopprijs van € 1.100.000,00. Hiervan is € 970.000,00 toe te rekenen aan de gronden te vermeerderen met omzetbelasting en € 130.000,00 aan de opstal met ondergrond waarover overdrachtsbelasting verschuldigd is. De BTW loopt via de boedel.

Rabobank was hypotheekhouder van twee van deze drie percelen grond. De hypotheekverstrekking is echter door de curatoren op grond van artikel 42 Fw vernietigd. Rabobank en curatoren zijn overeengekomen dat de onroerende zaken vallende onder deze hypothecaire inschrijving door de boedel worden verkocht en dat de opbrengst als volgt wordt verdeeld: na aftrek kosten Holland Realty partners ("HRP") en DTZ komt 2/3 aan de boedel en 1/3 aan de bank toe. Het aandeel van de grond waar de Rabobank een hypotheek op heeft, is verkocht voor een bedrag van € 450.250,00.

ABN AMRO Bank was hypotheekhouder van het overige perceel grond. Het aandeel van de grond waar de ABN AMRO Bank een hypotheek op heeft, is verkocht voor een bedrag van € 649.700,00. Met de ABN AMRO Bank is een boedelbijdrage overeengekomen van 4%.

De boedel heeft in totaal een bedrag van € 537.483,83 ontvangen. Dit bedrag is inclusief € 184.300,00 BTW.

*Amsterdamseweg te Amersfoort (Fortis Vastgoed Lease B.V.)*

Hoogbeheer II B.V. in faillissement heeft één perceel grond verkocht aan Fortis Vastgoed Lease B.V. voor een koopprijs van € 100.000,00 k.k. De levering dient nog plaats te vinden.

Op het perceel grond rust een hypothecaire inschrijving van de ABN AMRO Bank. Met de ABN AMRO Bank is een boedelbijdrage overeengekomen van 4%.

*Hooge Hof te Renswoude*

Van Hoogevest Ontwikkeling B.V. in faillissement heeft een tweetal potentiële landgoederen (ongebouwd) te Renswoude verkocht en op 19 maart 2010 geleverd aan Vibumij Barneveld BV voor een koopprijs van € 930.000,00 k.k.

Fortis Bank was hypotheekhouder en haar vordering bedroeg € 707.409,64 inclusief rente en kosten. Met de verkoop van deze onroerende zaken is de vordering van Fortis Bank volledig afgelost. Het bedrag dat na lossing resteerde, is toegekomen aan de boedel.

*V.o.f. Steynlaan*

Samenwerkingsverband tussen Stichting De Seyster Veste, nader te noemen "DSV" met Van Hoogevest Ontwikkeling B.V.

Van Hoogevest Ontwikkeling B.V. heeft tevens een (aan ABN AMRO Bank verpande) vordering van € 526.000,00. Onroerend goed is eigendom van DSV. Na bestudering van de dossiers, en na advies van HRP zijn de curatoren tot de conclusie gekomen dat de geactiveerde ontwikkeling (€ 1.100.000,00) als gevolg van het feit dat de huidige plannen niet kunnen worden uitgevoerd, grotendeels op nihil moet worden gesteld. Nu in deze de schuldeiser (Van

Hoogvest Ontwikkeling B.V.) en de firmant (Van Hoogvest Ontwikkeling B.V.) dezelfde partij zijn dient er te worden verrekend. Overeengekomen is een uitkoop van € 50.000,00, welk bedrag inmiddels door DSV aan de boedel is betaald. In de relatie boedel-ABN AMRO Bank is de opbrengst 50-50 verdeeld. Aan de boedel komt derhalve € 25.000,00 toe.

#### *Overweer*

Hoogvast B.V. heeft in de afgelopen verslagperiode zowel haar belang in de commanditaire vennootschap Overweer C.V., als haar aandelen in de beherend vennoot Overweer Beheer B.V. overgedragen aan DPO Management B.V. Het betreft hier een samenwerkingsverband met Dols Project Ontwikkeling B.V. voor het realiseren van nieuwbouw in de Gemeente Breukelen en Nieuwersluis. In het kader van deze overdracht heeft een aan koper gelieerde vennootschap, En Route C.V., tevens de bestaande schuldpositie van Van Hoogvest Ontwikkeling B.V. ten opzichte van GE Artesia Bank overgenomen, alsmede een vordering van Hoogvast B.V. op Overweer C.V. Gezien de negatieve waarde van het project en op grond van het advies van HRP, hebben de curatoren de waarde van het belang van Hoogvast B.V. in deze, alsmede die van de vordering op nihil gesteld. De totale koopsom die de boedel heeft ontvangen voor de overdracht van het belang en de vordering van Hoogvast B.V. bedraagt EUR 35.000,00.

De verwachting is dat in de komende verslagperiode nog een aantal ontwikkelingsprojecten zullen worden overgedragen en/of afgerond.

#### Overige activa

De curatoren hebben een deel van de inventaris in het hoofdkantoor van Van Hoogvest Groep B.V. te Amersfoort laten veilen door BVA Auctions B.V. De netto opbrengst van deze veiling bedraagt € 133.298,60.

Een aantal zaken (auditorium en keuken, een deel kantine alsmede de bar in de kelder) hebben de curatoren verkocht aan de eigenaar van het pand, Fortis Vastgoed Lease B.V., voor een bedrag van € 50.000,00 te vermeerderen met BTW.

#### 4. Debiteuren

Per datum verslag was van de verpande debiteuren een totaalbedrag van € 4.040.563,00 (door de bank) ontvangen. Met een aantal debiteuren lopen thans onderhandelingen en/of zijn inmiddels procedures door de curatoren ingeleid.

#### 5. Bank/zekerheden

##### A) Van Lanschot Bankiers

<u>Hoogbeheer B.V.</u>	verkoopprijs
- Detmarlaan te Ede	€ 315.000,00
- Mulderij 10/12 te Leusden	€ 1.105.000,00
- Papelaan 85 te Voorschoten	€ 2.050.000,00

De bank is gelost

##### Monumenten Amersfortia I B.V.

- Amersfoortseweg 17 te Bosch en Duin	€ 2.000.000,00
---------------------------------------	----------------

De bank is gelost

##### Hoogbeheer III B.V.

- Touwslagersweg 9 te Woerden	€ 650.000,00
-------------------------------	--------------

De bank is gelost

##### B) Friesland Bank

##### Van Hoogevest Ontwikkeling B.V.

- Schupse Bos te Rhenen	€ -
-------------------------	-----

De vordering van de bank bedraagt thans circa: € 1.527.341,67



Hoogbeheer B.V.

- Willemskade 16 en 20 te Leeuwarden € 690.000,00

De bank is gelost

**C) Fortis Bank Nederland**

Hoogbeheer B.V.

- Rouboslaan te Voorschoten (Garden Village) € 2.222.000,00

De bank is gelost

Van Hoogevest Ontwikkeling B.V.

- percelen weiland gelegen aan de Veenweg te Renswoude € 930.000,00

De bank is gelost

Hoogbeheer II B.V.

- Textielweg 18 en 20 + Amsterdamseweg 43a te Amersfoort € 2.550.000,00

- Textielweg 8-14 en 16-16a te Amersfoort € 1.520.000,00

- Amsterdamseweg 43 te Amersfoort € -

De vordering van de bank bedraagt circa € 1.893.348,61

**D) Rabobank**

Hoogbeheer II B.V.

- perceel grond (8936) nabij Amsterdamseweg 39a te Amersfoort € 450.250,00

Opbrengst boedel € 300.166,63

De hypotheekverstrekking is door de curator vernietigd op grond van artikel 42 Fw. Op 26 oktober 2009 zijn partijen overeengekomen dat de onroerende zaken vallende onder deze hypothecaire inschrijving door de boedel worden verkocht en dat de opbrengst als volgt wordt verdeeld: na aftrek kosten HRP en DTZ komt 2/3 aan de boedel en 1/3 aan de Rabobank toe.

**E) SNS Bank**

Van Hoogeverst Beheer B.V. + Hoogbeheer III B.V.

- Loosduinseweg 373 F,G, en H te Den Haag € 463.975,00

De bank is gelost

Van Hoogeverst Ontwikkeling B.V. + Van Hoogeverst Participaties I B.V.

- perceel bouwterrein gelegen te Harderwijk € -

De vordering van de bank bedraagt circa € 11.159.905,82 € -

**F) FGH Bank**

Hoogbeheer IV B.V.

- Utrechtseweg 2, 4 en 6 te Amersfoort € 3.250.000,00

De bank is gelost

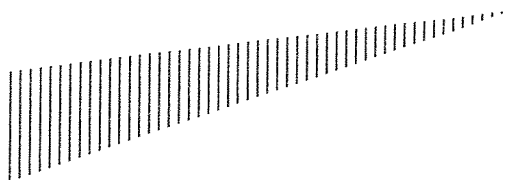
Van Hoogeverst Ontwikkeling B.V.

- Fliertsebeek te Renswoude € 2.500.000,00

- appartementen aan de Kerkstraat te Bunschoten € 2.170.000,00

De bank is gelost

Monumenten Amersfortia II B.V.



- Rhijngeesterstraatweg 40 te Oegstgeest € 5.176.800,00

Boedelbijdrage: € 84.889,98. Tussen de curatoren en de bank is nog een dispuut omtrent het recht op de beëindigingsvergoeding van een gewezen huurder. De opbrengst staat op een escrowrekening. Tussen de curatoren en de bank wordt daarover thans overleg gevoerd.

Driehoek Hengelo CV

- Tuindorpstraat 61 te Hengelo € 5.850.000,00

Boedelbijdrage: € 45.000,00

**G) ABN AMRO Bank**

Exploitatiemaatschappij Barwout II B.V.

- percelen grond te Benschop € -

Hoogbeheer B.V. + Hoogbeheer II B.V. en Van Hoogevest Ontwikkeling B.V.

- Populierenlaan 7 te Bosch en Duin € 300.000,00
- Breestraat 6 te Amersfoort € 115.000,00
- Middelweg te Leersum € -
- Glindweg te Hierden € 105.000,00
- Amsterdamseweg 39 te Amersfoort € 749.700,00

Onderhavige onroerende zaken zijn kort voor datum faillissement aan ABN AMRO verhypothecerd. Met de ABN AMRO Bank is afgesproken dat de opbrengsten van deze onroerend goed transacties aan ABN AMRO Bank (na aftrek boedelbijdrage) worden betaald,

zonder dat over en weer afbreuk wordt gedaan terzake de positie van eenieder in de pauliana-discussie.

## 6. Doorstart/voortzetten

Yield Plus Nederland BV voert in opdracht van de boedel het feitelijke, administratieve en technische beheer uit over de verhuurobjecten. Op dit moment voert zij nog beheerwerkzaamheden uit voor het kantorenverzamelgebouw aan de Amsterdamseweg 43 te Amersfoort

## 7. Rechtmatigheid

Boekenonderzoek Kruger & Partners (drs. J. Hak)

Het rapport is gereed en wordt bestudeerd door de curatoren. Naar aanleiding daarvan zullen de curatoren besprekingen beleggen met de betrokkenen.

## 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:	€ 8.187,00
Bouw:	€ 1.105.192,24
Faciliteiten:	€ 234.647,69

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:	€ 5.609.694,-
Ontwikkeling:	€ 109.533,-
Beheer:	€ 15.949,-

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: € 29.332,32 (hoog preferent)  
€ 343.174,73 (laag preferent)  
Faciliteiten: € 8.432,99 (hoog preferent)  
€ 75.719,74 (laag preferent)

Andere preferente crediteuren:

Groep: € 658,13  
Ontwikkeling: € 1.710,82  
Beheer: € 17.483,34  
Bouw: € 79.481,21  
Faciliteiten: (nog) geen overige preferente crediteuren bekend.

Aantal concurrente crediteuren:

Nog niet inzichtelijk

Bedrag concurrente (handels)crediteuren:

Verschillende crediteuren hebben hun vordering ingediend.

Groep: € 342.051,82  
Ontwikkeling: € 1.623.164,56  
Beheer: € 800.714,66  
Bouw: € 24.968.708,40  
Faciliteiten: € 222.932,45

Verwachte wijze van afwikkeling:

Nog niet inzichtelijk.

**9. Overig**

Ontruiming hoofdkantoor Van Hoogevest Groep c.s.

De curatoren hebben het pand aan de Amsterdamsweg 41 te Amersfoort ontruimd. Op donderdag 29 juli jl. heeft de oplevering aan Fortis Vastgoed Lease BV plaatsgevonden. De curatoren hebben met Fortis Vastgoed Lease BV afgesproken dat de curatoren om niet (ook geen aandeel in de gebruikskosten, zoals beveiliging en energie) doch wel voor eigen risico een afgesloten deel van de kelder van het gebouw in ieder geval zes maanden mogen gebruiken voor archiefopslag. Daarna voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn zijdens Fortis van vier weken tegen het einde van de maand.

Een deel van het archief (390 strekkende meter) hebben de curatoren in bewaring gegeven bij Net Archiefbeheer BV. Een deel van het archief is vernietigd.

Dehoca Beheer BV

De curatoren hebben drie koopovereenkomsten gesloten met Dehoca Beheer BV. Op 19 januari 2010 hebben de curatoren van de notaris te horen gekregen dat de levering geen doorgang kon vinden, omdat Dehoca Beheer BV financieel niet in staat zou zijn de onroerende zaken af te nemen. De curatoren hebben de bestuurder van Dehoca Beheer BV gedagvaard en hebben conservatoir beslag gelegd op de onroerende zaken die in eigendom aan hem toebehoren.

Bij vonnis van de Rechtbank Utrecht d.d. 16 juni 2010 is de bestuurder van Dehoca Beheer BV bij verstek veroordeeld om de schade die door zijn handelen is ontstaan aan de curatoren te betalen. Dit vonnis is inmiddels in kracht van gewijsde gegaan. Van de deurwaarder hebben de curatoren vernomen dat de hypotheekhouder de executie op grond van artikel 509 Rv wenst over te nemen. De curatoren zullen op korte termijn met de hypotheekhouder in contact treden.

Kasberg Beheer BV

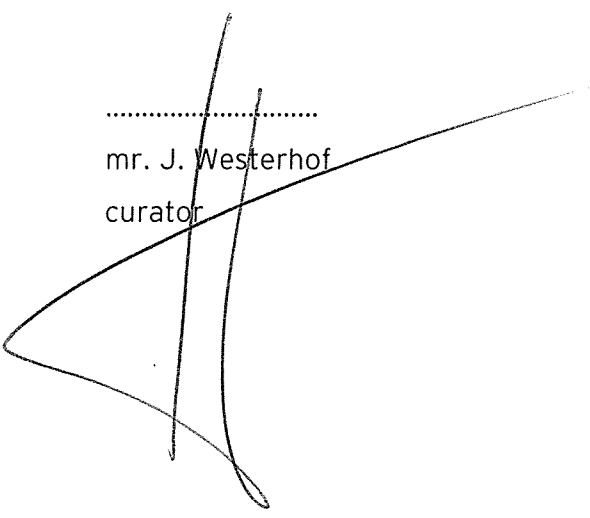
De curatoren zijn zowel q.q. als pro se aansprakelijk gesteld door Kasberg Beheer BV. Kasberg Beheer BV stelt zich op het standpunt dat de curatoren haar onjuiste informatie hebben voorgehouden teneinde haar te bewegen een aantal onroerende zaken te kopen voor een irreëel hoge prijs.

Teneinde een inschatting te maken van haar proceskansen heeft Kasberg Beheer BV de Rechtbank Utrecht verzocht een voorlopig getuigenverhoor te bevelen teneinde zeven getuigen te doen horen. Ter terechtzitting d.d. 20 mei jl. zijn reeds twee getuigen gehoord. Op woensdag 3 november a.s. zal wederom een getuigenverhoor plaatsvinden.

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

Utrecht, 27 augustus 2010

.....  
mr. J. Westerhof  
curator



.....  
mr. L.L. de Boef  
curator

