Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art 73a Fw)

Verslagdatum	: 1 juli 2014	Nummer: 2
Gegevens onderneming	: Optimakelaars BV	
Faillissementsnummer	: C/09/14/265 F	
Datum uitspraak	: 1 april 2014	
Curator	: Mr J.A.M. Reuser	
Rechter-commissaris	: Mw Mr P. van Essen	
Secretaris	: Dhr. R. Becker	
Activiteiten onderneming	: Makelaarskantoor	
Omzetgegevens	: € 45.000,00 (over 2013) á € 63.000,00 (over 2011 en 2012)	
Personeel gemiddeld aantal	: geen	
Saldo einde verslagperiode	: € 8.094,33	
Verslagperiode	: 16 april 2014/1 juli 2014	
Bestede uren in verslag-periode	: 455 min. = 7,58 uur	
Bestede uren totaal	: 1.065 min. = 17,75 uur	

---

1. Inventarisatie

Met nadruk wordt gemeld dat een groot deel van de in dit verslag gegeven informatie gebaseerd is op mededelingen van de directie van Optimakelaars BV en op een nog slechts summiere bestudering van de administratie van Optimakelaars BV door de curator, zodat de curator voor de juistheid van die informatie geen enkele verantwoordelijkheid kan en wil nemen.

1.1 Directie en organisatie:
Optimakelaars heeft als enig aandeelhouder, tevens enig bestuurder, D.P. Hupkes Holding BV, waardoor de heer D.P. Hupkes van Optimakelaars de middellijke enige aandeelhouder en enige bestuurder is.

1.2 Winst en verlies:
Volgens de jaarrekeningen zijn over de afgelopen vier jaren de navolgende resultaten gerealiseerd.
Er is steeds sprake geweest van een verlies, over 2010 van € 60.000,00, over 2011 van € 17.000,00, over 2012 van € 47.000,00 en over 2013 van € 42.000,00.

1.3 Balanstotaal:
Dat fluctueerde, blijkens de jaarrekeningen over de afgelopen vier jaren, van € 37.000,00 in 2011 tot € 48.000,00 in 2013.

1.4 Lopende procedures:
Daarvan is vooralsnog niets gebleken.

1.5 Verzekeringen:
De bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering is door de curator opgezegd. De inboedelverzekering is gehandhaafd.

1.6 Huur:
De huurovereenkomst is door de curator met instemming van de Rechter-commissaris opgezegd.

1.7 Oorzaak faillissement:
De directie/middellijk aandeelhouder van Optimakelaars, de heer D.P. Hupkes, is geruime tijd als makelaar aan Remax-Makelaars verbonden geweest. In 2006 is hij met Optimakelaars gestart, met twee vestigingen, in Nootdorp en later in Delft.

Hupkes is zelf het management van Optimakelaars gaan verzorgen en daarnaast hield hij zich bezig met taxaties. Voor de werkzaamheden van Hupkes werd door D.P. Hupkes Holding aan Optimakelaars een managementfee van € 8.000,00 per jaar in rekening gebracht.

Aan Optimakelaars waren aanvankelijk drie andere makelaars, als soort ZZP-ers, op basis van zogenaamde samenwerkingsovereenkomsten, verbonden. In 2006 waren dat er zelfs vijf, maar omdat de Delftse vestiging slechts verliesgevend bleek te zijn ging die dicht en werd de relatie met twee van de vijf makelaars beëindigd.

Van de resterende drie andere makelaars (naast Hupkes) zijn er in de loop van de tijd twee vertrokken, die in nog grotere omvang voor zichzelf begonnen zijn, maar daar zijn anderen, deels op parttimebasis, voor in de plaats gekomen.

Laatstelijk was Hupkes bij Optimakelaars werkzaam en daarnaast drie min of meer zelfstandige "ZZP-makelaars". Die drie makelaars moesten aan Optimakelaars een maandelijkse vaste vergoeding van € 1.000,00 betalen voor kantoorkosten en kosten voor de controle van koopaktes, taxaties etc. etc. en bovendien moesten eventuele buitenproportionele andere kosten worden vergoed. Daarnaast moest iedere makelaar aan Optimakelaars 10% van de door hen ontvangen courtages en provisies afdragen.

Het gevolg van het één en ander was dat de omzet van Optimakelaars en het resultaat evenzeer vrijwel geheel althans grotendeels afhankelijk waren van de betaling van de evengenoemde vaste vergoedingen en van de gerealiseerde verkopen en uitgevoerde taxatieopdrachten.

Omdat Optimakelaars zich vrijwel geheel met verkoop en taxatie van woningen bezighield is Optimakelaars ook voor een belangrijk deel slachtoffer geworden van de crisis. Uit de voormelde omzetgegevens en resultaatgegevens blijkt dat zeker over de laatste jaren, van een structurele verliessituatie sprake was. Dat heeft ertoe geleid dat de drie "ZZP-makelaars" de relatie met Optimakelaars hebben opgezegd (al dan niet in overleg met Hupkes) en omdat Hupkes het niet zag zitten om alleen door te gaan, aangezien aan de structurele verliessituatie geen einde lijkt te komen en aangezien Hupkes Holding niet meer bereid was om de verliezen nog langer te blijven financieren, is, volgens

Hupkes mede op advies van zijn accountant, besloten om eigen aangifte voor het faillissement te doen.

Het één en ander wordt enigszins uitvoerig gemeld, omdat de curator (die uiteraard nog geen echt rechtmatigheidsonderzoek heeft uitgevoerd) op basis van de wel aan hem bekend zijnde gegevens, uit de jaarrekeningen (waarvan de juistheid wordt verondersteld) geen aanwijzingen heeft dat de aangifte tot faillietverklaring onterecht zou zijn verricht.

Integendeel, de geringe omzet die uit vier componenten bestond, was bij lange na niet genoeg om alle vaste en variabele kosten te kunnen betalen.
Die omzet was als volgt samengesteld:

- De kantoorkostenafdrachten, circa 40% van de omzet;
- De courtageafdrachten, circa 20% van de omzet;
- De taxatieomzet, circa 20% van de omzet;
- De onderhuurinkomsten van de bovenwoning, circa 20% van de omzet.

Aangezien de omzet over de jaren 2010 tot en met 2013 respectievelijk slechts bedroeg € 60.000,00, € 63.000,00, € 63.000,00 en € 45.000,00 lijkt een formele insolventiesituatie al jarenlang nog slechts een kwestie van tijd geweest te zijn. Overigens maakten de huisvestingskosten (in het bijzonder de huur van het pand) circa 40% van de kosten uit.

2. Personeel

Er is van personeel geen sprake geweest.

3. Activa

Van onroerende zaken is geen sprake, de bedrijfsmiddelen bestaan slechts uit de kantoorinventaris, van voorraden en onderhanden werken is evenmin sprake en, afgezien van debiteurenvorderingen, van andere activa ook niet.

4. Debiteuren

Er zou sprake zijn van twee debiteurenvorderingen, op twee ZZP-makelaars, van respectievelijk € 14.000,00 en nog geen € 1.000,00. De incasso daarvan is inmiddels ter hand genomen.

Daarnaast is er sprake van een positief banksaldo van € 2.675,00, naast een saldo van € 13.500,00 dat de contragarantie vormt voor een door Optimakelaars ten behoeve van de verhuurder afgegeven bankgarantie voor een periode van zes maanden. Aangezien de huurovereenkomst door de curator rechtmatig is opgezegd met inachtneming van een termijn van maximaal drie maanden, zal uiteindelijk uit de contragarantie nog een substantieel bedrag ten behoeve van de boedel kunnen vrijkomen.

Eén van de debiteuren heeft aan de betalingsverplichtingen voldaan, maar met de andere wordt nog overleg gepleegd omtrent een

minnelijke oplossing. Als die er niet komt zal er een gerechtelijke procedure aanhangig moeten worden gemaakt.

De Ing-bank heeft het bedrag dat in positieve zin bij de bank aanwezig was boven het bedrag waarvoor de bank een bankgarantie heeft afgegeven vrijgegeven en naar de boedelrekening overgemaakt. De bank heeft tot op heden niet, laat staan in positieve zin, gereageerd op de stelling van de curator dat de bank slechts verhaal kan nemen op de contragarantie voor de huur over een periode van drie maanden en niet voor het volle bedrag waarvoor de bankgarantie geldt.

5. Bank/Zekerheden

Er is geen sprake van een relatie met een bank alwaar krediet is verkregen. D.P. Hupkes Holding was de financier.
Van leasecontracten en crediteuren met eigendomsvoorbehoud en dergelijke is vooralsnog niets gebleken.

De leasemaatschappij bij wie kantoorapparatuur is geleasd is van het faillissement in kennis gesteld en verzocht om het object terug te nemen.

6. Doorstarten/voortzetten onderneming

Van een mogelijke doorstart is geen sprake.

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht:
De administratie lijkt redelijk op orde te zijn.
7.2 Depot jaarrekeningen:
Er is tijdig aan de publicatieverplichting voldaan.
7.3 Goedk. Verkl. Accountant: N.v.t.
7.4 Stortingsverplichting aandelen: Nog in onderzoek.
7.5 Onbehoorlijk bestuur: Nog in onderzoek.
7.6 Paulianeus handelen: Nog in onderzoek.

8. Crediteuren

Een bijgewerkte crediteurenlijst is bijgevoegd. Het aantal schulden valt mee. Verreweg de belangrijkste crediteur is D.P. Hupkes Holding BV.

Verwachte wijze van afwikkeling:
Als de debiteurenvorderingen volledig geïncasseerd kunnen worden, als de verkoop van de kantoorinventaris een respectabel bedrag oplevert en als de werkzaamheden van de curator beperkt blijven en voor de schuld aan de fiscus hetzelfde geldt, maken de concurrente crediteuren kans op een zeer geringe uitkering.

9. Procedures

Daarvan is niets gebleken.

10. Overig

Hoelang dit faillissement moet duren valt thans nog niet te bezien.

Het volgende verslag zal worden ingediend in *december* 2014 of zoveel eerder als er belangrijke ontwikkelingen te melden zijn.

Mr J.A.M. Reuser, Curator