Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art 73a Fw)

Verslagdatum	: 20 november 2014 Nummer: 3
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	: € 23.195,15
Verslagperiode	: 1 juli 2014/19 november 2014
Bestede uren in verslag-periode	: 260 min. = 4,33 uur
Bestede uren totaal	: 1.325 min. = 22,08 uur

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 ver-

ondersteld) 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.

Omdat een verkoop van de kantoorinventaris niet tot een aanvaardbaar resultaat leidde is die inventaris overgebracht naar een bedrijfspand van een failliet bedrijf, om mee verkocht te kunnen worden bij de internetveiling aldaar. De opbrengst is ruim € 2.000,-- geweest.

4. Debiteuren

Met instemming van de Rechter-commissaris is ten aanzien van één van de debiteurenvorderingen met de betreffende debiteur een schikking getroffen en die heeft het door hem op op basis daarvan verschuldigde bedrag inmiddels voldaan.

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.

In de visie van de curator is de bank en/of de verhuurder nog aan de boedel een bedrag van circa € 4.400,--, terzake van een

door de bank ten onrechte aangewende contragarantie in verband met de dekking van een door de bank afgegeven garantie betreffende leegstandsschade.

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:
Het lijkt erop dat nagenoeg alle tastbare activa te gelde zijn gemaakt. De vordering op ING dient nog geïncasseerd te worden en de verkoopopbrengst van de kantoorinventaris moet nog ontvangen worden. Zodra beide zijn gebeurd, kan dit faillissement in de eindfase worden gebracht.

Gelet op de geringe boedelschulden enerzijds en het huidige en nog verder te verwachten boedelsaldo anderzijds maken ook de concurrente crediteuren kans op een 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 *april 2015* of zoveel eerder als er belangrijke ontwikkelingen te melden zijn.

Mr J.A.M. Reuser, Curator