Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art 73a Fw)

Verslagdatum	: 16 maart 2015 Nummer: 4
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 W.J. Don
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	: € 25.725,56
Verslagperiode	: 19 november 2014/16 maart 2015
Bestede uren in verslag-periode	: 515 min. = 8,58 uur
Bestede uren totaal	: 1.840 min. = 30,67 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 niets gebleken.

1.5 Verzekeringen:
De bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering is door de curator opgezegd. *De inboedelverzekering is aanvankelijk gehandhaafd maar later, na verkoop van de inventaris, alsnog opgezegd.*

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 was geleasd is van het faillissement in kennis gesteld en verzocht om het object terug te nemen, maar aan de diverse verzoeken is nooit gehoor gegeven en zelfs heeft de leasemaatschappij nagelaten om een vordering in te dienen.

In de visie van de curator is de bank en/of de verhuurder nog aan de boedel een bedrag van circa € 4.400,00, terzake van een door de bank ten onrechte aangewende contragarantie in verband met de dekking van een door de bank afgegeven garantie betreffende leegstandsschade verschuldigd, *maar in overleg met de Rechter-commissaris is besloten om daar vooralsnog geen procedure aan te wijden.*

6. Doorstarten/voortzetten onderneming

Van een mogelijke doorstart is geen sprake.

7. Rechtmatigheid

De administratie was redelijk op orde, er is tijdig aan de publicatieverplichting voldaan, een accountantsverklaring was niet nodig, aan de volstortingsverplichting lijkt voldaan te zijn en van onbehoorlijk bestuur of paulianeus handelen is niets gebleken.

8. Crediteuren

Een bijgewerkte crediteurenlijst is bijgevoegd. De zes concurrente crediteuren (preferente crediteuren lijken er niet te zijn) hebben tezamen ruim € 256.000,00 te vorderen. Volgens de administratie van Optimakelaars zouden er ook nog zes andere crediteuren zijn. Die zijn alle minimaal tweemaal benaderd maar hebben niet de moeite genomen om hun vorderingen bij de curator in te dienen.

De curator heeft weten te bewerkstelligen dat D.P. Hupkes Holding BV, die met diens vordering van ruim € 250.000,00 bijna 100% van de vorderingen in handen heeft, diens vordering heeft achtergesteld bij die van de overige crediteuren.
Dat heeft voor alle overige crediteuren diverse voordelen.
Ten eerste dat het faillissement daardoor spoedig ten einde kan komen en er niet meer lang gewacht behoeft te worden op de incasso van de twee mogelijke debiteurenvorderingen.
Ten tweede het feit dat de faillissementskosten beperkt blijven.
Ten derde het feit dat alle overige crediteuren normaliter 100% van hun vorderingen uitgekeerd krijgen.

In ruil voor de bereidheid van D.P. Hupkes Holding BV om diens vordering achter te stellen is afgesproken dat die het volledige resterende boedelsaldo ontvangt (nadat alle overige crediteuren, de boedelschuldeisers en de préfaillissementschuldeisers volledig zijn voldaan) en dat die de nog bestaande twee vorderingen gecedeerd krijgt en die desgewenst in rechte kan gaan incasseren.

Verwachte wijze van afwikkeling:
Alle tastbare activa zijn te gelde gemaakt. Er is daarom inmiddels een verificatievergadering bepaald, welke op 2 april 2015 pro forma zal plaatsvinden.

9. Procedures

Daarvan is niets gebleken.

10. Overig

Het faillissement zal normaliter nog in juni 2015 ten einde gaan komen, want de verificatievergadering zal begin april 2015 (pro forma) plaatsvinden, de curator zal de uitdelingslijst reeds in april 2015 aan de Rechter-commissaris ter goedkeuring kunnen voorleggen en die zal dan normaliter al in mei 2015 ter inzage kunnen liggen, zodat de uitkeringen aan de crediteuren reeds in juni 2015 verricht zullen kunnen worden.

Een volgend verslag zal dus naar alle waarschijnlijkheid niet meer nodig zijn.

Mr J.A.M. Reuser
Curator