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

Betreft

Verslagnummer	**20**
Datum verslag	**28-04-2026**
Insolventienummer	**F.09/15/654**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000007814:F008**
Datum uitspraak	**25-11-2015**

R-C	**mr. D. de Loor**
Curator	**mr M.C. Udink**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Modulus Vastgoedondernemingen B.V. cs

09-10-2019
1

Gegevens onderneming

Voor een overzicht van deze vennootschappen zij verwezen naar de eerdere verslagen van de curator. Vanaf 2015 t/m 2018 zijn de verslagen "oude stijl" opgesteld. Sinds 2018 dienen Openbare Verslagen te worden ingevoerd in KEI. Vanwege de omvang van de verslagen kan de oude inhoud niet worden verwerkt in het nieuwe systeem. Vanaf deze verslagperiode zullen in het vervolg alleen de nieuwe updates worden opgenomen in de verslagen. Voor het overige zij verwezen naar de eerdere verslagen, bijvoorbeeld OV-5.

09-10-2019
1

OPMERKINGEN VOORAF
In de periode medio 2018 – medio 2019 is de boedel erin geslaagd een groot gedeelte van de niet failliete entiteiten of te verkopen of te (doen) liquideren. Verwezen wordt naar punt 3.12(oud verslag en 3.8 nieuw verslag). Op dit ogenblik resteren er nog 8 van de 15 niet failliete entiteiten. De meeste daarvan lijken al geruime tijd inactief te zijn geweest voor faillissement. Veelal ontbreekt de (project) administratie. Het (groeps-)boedel actief is in het afgelopen jaar –met name door M. Gespo- vrijwel verdubbeld.

Activiteiten onderneming

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

09-10-2019
1

Toelichting

Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 6.456,09
Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19
Modulus Vastgoed B.V.:€ 18.238,73
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 1.065.470,36
Modulus Gespo B.V.: € 172.287,73
Modulus Projectontwikkeling V B.V.: € 90.919,13
Modulus Wassenaar BV € 20.000,00

06-03-2020
2

€ 1.065.327,71

Toelichting

Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 81.456,09
Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19
Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.:€ 1.065.327,71
Modulus Gespo B.V.: € 172.290,25
Modulus Projectontwikkeling V B.V.: € 90.919,13
Modulus Wassenaar B.V. € 20.000,-

06-08-2020
3

Toelichting

Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 81.456,09
Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19
Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 1.129.339,88
Modulus Gespo B.V.: € 172.295,23
Modulus Projectontwikkeling V B.V.: € 90.919,13
Modulus Wassenaar B.V.: € 19.820,50

10-12-2020
4

Toelichting

Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 81.456,09
Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19
Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.:€ 1.129.069,27
Modulus Gespo B.V.: € 172.282,99
Modulus Projectontwikkeling V B.V.: € 90.919,13
Modulus Wassenaar B.V.: € 19.761,28

28-01-2026
19

Toelichting

Saldo einde verslagperiode:
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 160.191,01
Modulus Vastgoed B.V.: € 17.936,63

Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 696.008,89
Modulus Wassenaar B.V.: € 69.012,02

Toelichting

Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 160.191,01
Modulus Vastgoed B.V. (in afwikkeling) € 17.936,63
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 692.894,49
Modulus Wassenaar B.V.: € 69.012,02

28-04-2026
20

Verslagperiode

van

14-6-2018

t/m

4-10-2019

09-10-2019
1

van

5-10-2019

t/m

4-3-2020

06-03-2020
2

van

5-3-2020

t/m

18-7-2020

06-08-2020
3

van

19-7-2020

t/m

30-11-2020

10-12-2020
4

van

1-12-2020

t/m

31-7-2021

05-08-2021
5

van

1-8-2021

t/m

16-5-2022

23-05-2022
6

van

17-5-2022

17-10-2022
7

t/m

30-9-2022

van

1-10-2022

t/m

30-4-2023

11-05-2023
8

van

1-5-2023

t/m

7-8-2023

08-08-2023
9

van

8-8-2023

t/m

31-10-2023

07-11-2023
10

van

1-11-2023

t/m

25-1-2024

01-02-2024
11

van

26-1-2024

t/m

15-4-2024

25-04-2024
12

van

16-4-2024

t/m

30-6-2024

23-07-2024
13

van

1-7-2024

t/m

30-9-2024

23-10-2024
14

van

1-10-2024

04-02-2025
15

t/m

15-1-2025

van

16-1-2025

t/m

27-4-2025

01-05-2025
16

van

28-4-2025

t/m

15-7-2025

29-07-2025
17

van

16-7-2025

t/m

20-10-2025

28-10-2025
18

van

21-10-2025

t/m

15-1-2026

28-01-2026
19

van

16-1-2026

t/m

15-4-2026

28-04-2026
20

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	275 uur 6 min
2	53 uur 54 min
3	101 uur 48 min
4	55 uur 24 min
5	55 uur 24 min
6	142 uur 24 min
7	36 uur 48 min
8	99 uur 48 min
9	47 uur 12 min
10	4 uur 42 min
11	21 uur 30 min
12	12 uur 42 min
13	11 uur 18 min
14	30 uur 54 min
15	16 uur 48 min
16	57 uur 36 min
17	15 uur 54 min
18	56 uur 6 min
19	30 uur 30 min
20	22 uur 30 min
totaal	1.148 uur 18 min

Toelichting bestede uren

Bestede uren in verslagperiode: 06-03-2020
Faillissement Vastgoedondernemingen: 46,70 uur 2
Faillissement Gespo: 0,00
Faillissement Wassenaar: 4:10 uur
TKB: 3,10 uur

Bestede uren – totaal :
Surseance: 22,10 uur
Faillissement Vastgoedondernemingen: 3.111,90 uur
Faillissement Gespo: 276,10
Faillissement Wassenaar: 4:,10 uur
TKB: 118,80 uur

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

Het onderzoek over de feitelijke gang van zaken bij de totstandkoming van de renteswap afspraak loopt nog. De informatie die de directie enige jaren geleden verstrekte is niet op alle punten zonder tegenstrijdigheden. Ook de verrekenbaarheid is nog een onderdeel van juridische discussie. Als het te betalen bedrag door de bank te verrekenen is, is er geen sprake van een boedelbelang.

06-03-2020
2

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
9-2-2020		
totaal	0	

2.4 Werkzaamheden personeel

Overleg met het pensioenfonds heeft uitgewezen dat de oorspronkelijk ingediende vordering te grofmazig was. De vordering is genuanceerd en meer gedetailleerd ingediend. De directieleden zullen hiervoor aansprakelijk worden gesteld. (zie ook punt 7.5 slot).

09-10-2019
1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

09-10-2019
1

De situatie bij Modulus Wassenaar is inmiddels duidelijk(er) geworden en terzake speelt nog een afwikkelingsprobleem. De 1ste hypotheekhouder heeft de executie van de resterende appartementen ingezet en uiteindelijk afgerond. Uiteindelijk bleek de boedel voor een gedeelte batig gerangschikt. Over de verdeling van dat bedrag bestaat een conflict tussen de nieuwe eigenaar van de onderliggende de vordering (Epicurus) en de boedel. Lopende de executie heeft de boedel de vordering overgedragen in de besproken veronderstelling dat de vordering waardeloos was. Daarbij blijkt evenwel de koper over nieuwe inside information te hebben beschikt en de cessie akte werd uiteindelijk ook plotseling – na bijna een jaar stilte- vlak voor de laatste executie door de koper getekend. De boedel is daarbij op het verkeerde been gezet. De onderliggende vordering was een vordering op de (in privé failliete) partij Tuit Sr. Deze vordering is voor 20k verkocht in de vaste overtuiging dat het executie traject van de voor de vordering verleende 2de hypotheek niet batig gerangschikt zou zijn. Ten tijde van de onderlinge onderhandelingen over de overdracht was dat ook zo. Toen bijna een jaar later alsnog plotseling door koper getekend werd, was dat –zonder dat dit de boedel bekend was gemaakt- blijkbaar veranderd. Het batig gerangschikte saldo (ca 100k) uit dit executie traject is door de notaris in depot gesteld teneinde partijen (de koper van de onderliggende vordering en de boedel) de kans te geven terzake overeenstemming te bereiken. Zowel de boedel als de koper (Epicurus) maken daarop aanspraak.

De grond in Wateringen kon nog niet worden verkocht. Ook de gemeente heeft daarvoor geen belangstelling getoond. Er moet (met een nieuwe zoekfunctie) een nieuw kadastraal onderzoek volgen om te bezien of de boedel niet toch nog andere aanpalende bezittingen heeft. Dat zou dit activum verkoopbaarder maken.

05-08-2021
5

De boedel deed nader kadastraal onderzoek naar de eigendommen in Wateringen. Uit dit onderzoek is niet gebleken dat de boedel eigenaar is van nog andere aanpalende bezittingen aan het stuk grond in Wateringen. De boedel is alleen eigenaar van het stuk grond in Wateringen en zeven parkeerplaatsen. De grond en de zeven parkeerplaatsen zijn ter overname aangeboden aan de gemeente en aan de VVE's van de bedrijfsgebouwen die grenzen aan de betreffende parkeerplaatsen. De boedel is nog in afwachting van een reactie van deze partijen. Als dit niet werkt, wordt een veiling geëntameerd.

Verder bleek uit het kadastraal onderzoek dat in het Kadaster staat dat Modulus Wassenaar B.V. ¼ aandeel in de eigendom van een appartementsrecht in Wassenaar aan de Kerkstraat (Wassenaar H 2639 A20) met als omschrijving "Parkeren" heeft. Het appartementsrecht bestaat o.a. uit een overdekte parkeerplaats bij een pand dat destijds door Modulus Wassenaar B.V. is ontwikkeld. Dit appartementsrecht is – tezamen met andere appartementsrechten in het pand – door Modulus Wassenaar B.V. verkocht aan de vier kinderen van Tuit Sr. Ieder voor ¼ deel. Alhoewel de betreffende leveringsakte is ingeschreven in het Kadaster, staat in het kadaster dat Modulus Wassenaar B.V. (per abuis) ¼ aandeel in de eigendom van het appartementsrecht heeft. Het lijkt er dus op dat per abuis één van de vier kinderen niet als eigenaar van ¼ aandeel staat ingeschreven in het kadaster en dat daarvoor in de plaats Modulus Wassenaar B.V. staat ingeschreven. Dit is niet in overeenstemming met de leveringsakte. De boedel gaat in overleg met de kind(eren) van Tuit Sr over de afwikkeling. Omdat het pand destijds door Modulus Wassenaar B.V. verkocht is aan de vier kinderen met als gebruik "belegging, bestemd voor de verhuur als woningen en parkeerplaatsen" doet de boedel ook onderzoek naar eventuele misgelopen huuropbrengsten.

Modulus Wassenaar B.V. staat verder als hypotheekhouder geregistreerd in het kadaster (ingeschreven bedrag € 770.000,-). De titel is een geldlening van € 770.000,- die door Modulus Wassenaar BV is verstrekt aan Tuit Sr. Tuit Sr is schuldenaar en ter zekerheid van deze vordering van Modulus Wassenaar B.V. op Tuit Sr zijn derden hypotheekrechten verstrekt door de kinderen van Tuit Sr. Dit hypotheekrecht is van rechtswege overgegaan op een derde als gevolg van de cessie van de vordering van de boedel op Tuit Sr (zie ook punt 3.1. en 4.1).

De boedel is nog eigenaar van onroerende zaken in Wateringen en in Wassenaar:

23-05-2022
6

In Wateringen beschikt de boedel nog over een stuk grond en zeven parkeerplaatsen. De boedel heeft een aantal partijen aangeschreven met een aanbod ter overname van deze eigendommen. Nog niet alle partijen hebben gereageerd. De boedel zal deze – alsook andere - partijen (opnieuw) aanschrijven.

Daarnaast is de boedel nog eigenaar van 1/4 aandeel in de eigendom van een appartementsrecht (parkeerplaatsen) in Wassenaar. Het betreft een gecompliceerde situatie, waardoor de eigendom nog niet is overgedragen. Op de aandelen in de eigendom van de appartementsrechten rusten voorts hypotheekrechten. Wij zullen in overleg treden met de hypotheekhouder over de overname/verkoop van de appartementsrechten.

De boedel is nog steeds eigenaar van onroerende zaken in Wateringen en in Wassenaar.

17-10-2022
7

Zowel voor wat betreft de gronden in Wateringen als in Wassenaar zijn mogelijk geïnteresseerde partijen aangeschreven met een aanbod ter overname van deze eigendommen.

Vanwege het uitblijven van reacties van mogelijk geïnteresseerde partijen in de onroerende zaken in Wateringen, zijn de mogelijk geïnteresseerde partijen nogmaals aangeschreven met een aanbod ter overname van deze eigendommen. Daaruit is – bij gebrek aan interesse – geen verkoop tot stand gekomen. De curator onderzoekt verdere mogelijkheden van overdracht van de gronden. De overname/verkoop van appartementsrechten in Wassenaar is nog niet afgerond. De curator voert overleg met de hypotheekhouder en geïnteresseerde partijen.

11-05-2023
8

De roerende zaken in Wateringen zijn voor een symbolisch bedrag ter verkoop aangeboden. De curator is in afwachting van een reactie.
Voor de overname/verkoop van het ¼ aandeel van een appartementsrecht in Wassenaar wordt op dit moment de formele procedure conform de splitsingsakte gevolgd door de boedel. Het ¼ aandeel is ter verkoop aangeboden aan de leden van de eigenaren van de andere appartementsrechten. De boedel is in afwachting van eventuele reactie.

08-08-2023
9

In het faillissement van Modulus Projectontwikkeling BV zijn de roerende zaken in Wateringen voor een symbolisch bedrag ter verkoop aangeboden aan de VVE's. Er bestaat geen interesse in overname. De curator gaat een nieuw plan van aanpak opstellen.

07-11-2023
10

De formele procedure ten aanzien van de appartementsrechten in het faillissement van Modulus Wassenaar BV is afgerond. De appartementsrechten zijn aangeboden aan de andere leden van de appartementsrechten. Naar aanleiding daarvan is de curator op dit moment in overleg met een bewoner over de verkoop van het ¼ aandeel in het appartementsrecht in Wassenaar.

Recent heeft een schuldeiser van de eigenaar van een ander ¼ aandeel in hetzelfde appartementsrecht beslag gelegd.

De curator is in overleg met een makelaar om een nieuw plan van aanpak op te stellen voor de overname van de onroerende zaken in Wateringen. De curator heeft overeenstemming bereikt met een bewoner over de verkoop van het ¼ aandeel in het appartementsrecht in Wassenaar onder voorbehoud goedkeuring rechter-commissaris en de hypotheekhouder. De curator is in afwachting van een reactie van de hypotheekhouder, die haar medewerking dient te verlenen om het ¼ aandeel in de parkeerplaats vrij van hypotheek te kunnen leveren. Verder is de curator in overleg met de hypotheekhouder, omdat er nog een hypotheekrecht op naam van Modulus Wassenaar BV staat ingeschreven (terwijl het hypotheekrecht via cessie reeds is overgedragen).	01-02-2024 11
De curator is verder gegaan met de verkoop van de onroerende zaken in Wateringen. Dit verkoopproces gaat langzaam, omdat er tot nu toe geen interesse bestond in een overname van de onroerende zaken en de curator de onroerende zaken niet kon verkopen. Inmiddels lijkt er wel beweging te zijn in de verkoop en de curator is nog in overleg met de makelaar, een vve en omliggende bedrijven over een overname. Na afronding van de formele procedure waarbij de curator het aandeel aanbood aan de leden van de VVE, heeft de curator overleg gevoerd met de bewoner over de verkoop van het ¼ aandeel in het appartementsrecht. Daarvoor is een concept koopovereenkomst opgesteld. De curator overlegt met de (opvolgende) hypotheekhouder over de verkoop van dit appartementsrecht.	25-04-2024 12
De verkoop van de onroerende zaken in Wateringen is nog niet afgerond, vanwege gebrek interesse. De curator gaat opnieuw in overleg met de vve die de intentie had om een deel van de onroerende zaken voor € 1,00 over te nemen van de boedel. De curator voerde overleg met de (tweede opvolgende) hypotheekhouder over de verkoop van het ¼ aandeel van de parkeerplaats in Wassenaar. De curator deed een voorstel over de verdeling van de verkoopopbrengst, maar dat wees de hypotheekhouder af. De curator deed opnieuw een voorstel aan de hypotheekhouder – onder voorbehoud van goedkeuring van de rechter-commissaris en is in afwachting van een reactie.	23-07-2024 13
De verkoop van de parkeerplaatsen in Wateringen is nog niet afgerond. De curator doet een voorstel aan de vve die de intentie had om een deel van de onroerende zaken voor € 1,00 over te nemen van de boedel. De curator voerde overleg met de (tweede opvolgende) hypotheekhouder over de verkoop van het ¼ aandeel van de parkeerplaats in Wassenaar. Die verleende haar goedkeuring nog niet. De curator is nog in overleg met de hypotheekhouder onder welke voorwaarde wel goedkeuring kan worden verleend.	23-10-2024 14
De verkoop van de parkeerplaatsen in Wateringen is nog niet afgerond. De VVE wenst slechts een deel van de parkeerplaatsen over te nemen. Voor de andere parkeerplaatsen zoekt de boedel nog een koper. De boedel is voornemens om deze parkeerplaatsen via een online veiling te verkopen. In de afgelopen jaren heeft zich geen activa gegadigde gemeld. De curator is in overleg met de VVE van de parkeerplaats in Wassenaar. De VVE meldde zich bij de boedel met een claim, omdat het zinken dakwerk horend bij de parkeerplaatsen dringend aan vervanging toe is. Verder overlegt	04-02-2025 15

de curator met de voorgenomen koper van de parkeerplaats in Wassenaar. Modulus Wassenaar is eigenaar van ¼ aandeel in een parkeerplaats in Wassenaar. Er lijkt sprake te zijn van een misverstand dat ¼ aandeel van deze parkeerplaats op naam van Modulus Wassenaar BV is blijven staan. Het lijkt erop dat bij de levering van het appartementsrecht (abusievelijk) ¼ deel op naam van Modulus Wassenaar B.V. is blijven staan. Uit de leveringsakte blijkt namelijk dat op 6 maart 2009 Modulus Wassenaar BV als verkoper het appartementsrecht levert aan vier natuurlijke personen, maar dat één van deze natuurlijke personen niet in het Kadaster als eigenaar van 1/4 aandeel staat vermeld. De andere drie natuurlijke personen staan wel voor ¼ vermeld in het Kadaster. Modulus Wassenaar BV staat (nog steeds) voor ¼ aandeel in het Kadaster. De curator doet onderzoek naar een oplossing. Daarbij is onderzoek in de notaris en KvK archieven opnieuw nodig.

In het faillissement van Modulus Projectontwikkeling B.V. zitten nog parkeerplaatsen in Wateringen. Deze parkeerplaatsen liggen naast twee verzamelbedrijfgebouwen, gebouw A en gebouw B. Afwikkeling van het faillissement kan pas zodra deze onroerende goederen zijn overgedragen.

01-05-2025
16

Voor de parkeerplaatsen bij gebouw A bleek VVE Gebouw A bereid te zijn om de parkeerplaatsen over te nemen voor € 1,00. De curator heeft dit bod onder voorbehoud van goedkeuring rechter-commissaris geaccepteerd. De verkoop en levering van de parkeerplaatsen wordt op dit moment voorbereid. De boedel streeft er naar de parkeerplaatsen in de komende verslagperiode te hebben geleverd.

De boedel besloot om – bij gebrek aan animo – de parkeerplaatsen bij gebouw B via een online veiling te verkopen. Het besluit om de parkeerplaatsen toch te veilen pakt goed uit. De veiling was een succes. Er waren meerdere partijen die een bod deden. De curator gunde de parkeerplaatsen aan de hoogste bieder onder voorbehoud van goedkeuring rechter-commissaris en goedkeuring VVE B . In de komende verslagperiode zal de verkoop en levering plaatsen.

Het onderzoek in de archieven loopt op dit moment nog. De boedel tracht dit onderzoek in de komende verslagperiode af te ronden.

In de komende verslagperiode – na levering van de parkeerplaatsen – zal de netto verkoopopbrengst worden opgenomen in het verslag.

De verkoop van de parkeerplaatsen die bij twee verzamelbedrijfsgebouwen in Wateringen liggen is nog niet afgerond. De curator is nog in overleg met de partij die via de veiling parkeerplaatsen bij het bedrijfsgebouw B had gekocht. De curator is nog in afwachting van een reactie van de koper. Verder heeft de curator een concept koopovereenkomst voor de parkeerplaatsen die bij verzamelbedrijfsgebouw A liggen opgesteld. Deze koopovereenkomst zal in de komende verslagperiode aan VVE A ter akkoord en ondertekening worden voorgelegd. De curator voerde eveneens overleg met de notaris over de levering van de parkeerplaatsen.

29-07-2025
17

Het onderzoek in de archieven loopt op dit moment nog. De boedel tracht dit onderzoek in de komende verslagperiode af te ronden. Het onderzoek is nog niet afgerond.

Verkoopopbrengst

Nadat de parkeerplaatsen zijn geleverd, zal de netto verkoopopbrengst worden opgenomen in het verslag.
Het onderzoek in de archieven loopt op dit moment nog.

De verkoop van de parkeerplaatsen bij de twee verzamelbedrijfsgebouwen in Wateringen is voortgezet. In de afgelopen verslagperiode is de koopovereenkomst tussen de curator en de VVE van verzamelbedrijfsgebouw A opgesteld en ondertekend. De koopovereenkomst is naar de notaris gestuurd voor de levering. De levering van het onroerend goed staat gepland op 31 oktober 2025. De parkeerplaatsen die rondom bedrijfsgebouw B liggen zijn nog niet geleverd. De koper reageert niet op verzoeken van de curator. Resteert na deze verkoop nog één appartementsrecht inzake het gebruik van 7 parkeerplaatsen. De curator doet onderzoek naar de wijze van verkoop van dit appartementsrecht.

28-10-2025
18

De boedel deed nader onderzoek naar de juridische gevolgen dat per abuis ¼ aandeel van de parkeerplaats in Wassenaar op naam van Modulus Wassenaar BV is blijven staan. Dit onderzoek is afgerond en haar conclusies zal zij delen met de betrokken partijen.

De verkoop van de parkeerplaatsen bij de twee verzamelbedrijfsgebouwen in Wateringen is voortgezet. Ten aanzien van de onderhandse verkoop aan de VVE van verzamelbedrijfsgebouw A vindt een onderzoek plaats naar de erfdienstbaarheden.
Ten aanzien van de verkoop van de 6 parkeerplaatsen rondom bedrijfsgebouw B is vond contact met de koper plaats. Verder doet de boedel nader onderzoek naar het appartementsrecht inzake het gebruik van 7 parkeerplaatsen. De boedel stelde vragen aan de notaris die de levering zal verzorgen. De boedel is in afwachting van een reactie.

28-01-2026
19

Het onderzoek naar het ¼ aandeel van de parkeerplaats in Wassenaar is afgerond. Uit de leveringsakte blijkt dat de parkeerplaats door Modulus Wassenaar B.V. aan vier kinderen van een natuurlijk persoon is geleverd. Uit de kadastrale registratie blijkt echter dat slechts drie van de vier kinderen als eigenaar in het kadaster staan vermeld, terwijl Modulus Wassenaar B.V. nog steeds voor een onverdeeld aandeel van 1/4 als rechthebbende staat geregistreerd. Per abuis staat een van de kinderen op dit moment niet ingeschreven als eigenaar. Deze registratie is niet in overeenstemming met de inhoud en strekking van de ingeschreven leveringsakte, waarin de volledige eigendom is overgedragen aan de vier genoemde kinderen gezamenlijk. Modulus Wassenaar B.V. blijkt dus geen eigenaar te zijn van het ¼ aandeel in de parkeerplaats. De boedel gaat het Kadaster op de hoogte stellen van deze fout en het Kadaster verzoeken om deze administratieve misslag te herstellen.

Het onderzoek naar de erfdienstbaarheden inzake de parkeerplaatsen rondom bedrijfsgebouw A is afgerond. De notaris heeft de leveringsakte daarop aangepast. De verwachting is dat in de komende verslagperiode de onderhandse verkoop zal worden afgerond.

28-04-2026
20

Inmiddels heeft de notaris inzake de parkeerplaatsen rondom bedrijfsgebouw B de vragen beantwoord. De curator heeft deze vragen nog in onderzoek. Nadien neemt de curator contact op met de koper van de 6 parkeerplaatsen.

De boedel heeft voorbereiden werkzaamheden getroffen om de fout in het Kadaster te laten herstellen. De boedel zal de komende verslagperiode deze werkzaamheden voortzetten.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Inmiddels heeft in Wassenaar (2020) door een financier een executoriale veiling plaatsgevonden van de diverse appartementsrechten die samen met Tuit waren ontwikkeld. Het is nog niet duidelijk of deze rest stukjes daarin zijn meegenomen. De Gemeente wilde de grond in Wateringen niet overnemen. Ook dit betreft kleine reststukjes grond. Uiteindelijk zal of de aanpalende eigenaar of de gemeente deze stukjes wel overnemen. De boedel kan evenwel niemand dwingen de stukjes grond over te nemen. En de boedel is niet bereid gevraagde garanties mbt vervuiling (die er niet is) af te geven.

10-12-2020
4

De boedel doet thans onderzoek naar de mogelijkheden om de stukjes grond over te dragen. Als dit niet werkt, wordt een veiling geëntameerd.

05-08-2021
5

De boedel continueert haar onderzoek naar de mogelijkheden tot verkoop en overdracht van de stukjes grond.

23-05-2022
6

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Deze transactie is een van de zgn Jarpa transacties (waar de vennootschap Jarpa bij is betrokken; zie punt 7.6). De directie zal nader worden ondervraagd over het verdwijnen van deze inventaris. Het gerucht gaat dat de bank deze opbrengst heeft vrijgegeven. Dit wordt niet bevestigd. Dit blijkt (nog) niet uit de twee opvolgende afrekeningstaten bij de notaris. Indien de opbrengst is vrijgegeven kan de boedel dit deel van de transactie niet meer terugdraaien.

06-03-2020
2

De directie is inmiddels ondervraagd over het verdwijnen van de inventaris (zie ook punt 7.6). De directie heeft onder andere verklaard dat de inventaris die op de balans stond van Modulus Vastgoedonderneming B.V. in 2012 is verkocht aan Ingvar Beheer B.V. voor een bedrag van € 37.500,-. Deze factuur is betaald door middel van verrekening. Een deel van de inventaris is volgens de directie achtergebleven in het pand Hoornwijck. De curator heeft de reactie van de directie inclusief de verrekening nog in onderzoek.

Ook heeft de curator overleg gehad met de bank. De bank heeft een kwijtingsakte overgelegd, waaruit blijkt dat de bank kwijting heeft verleend voor haar volledige vordering op Modulus Monumenten B.V. Hierdoor zijn ook de door haar gevestigde zekerheden (hypotheekrecht en pandrecht op de inventaris) vervallen.

06-08-2020
3

De curator heeft de reactie van de directie nader onderzocht. De reactie is onduidelijk en onvolledig. De curator is in afwachting van nadere informatie. Op basis van de wel verstrekte informatie staat niet vast dat Modulus c.s. enige vergoeding heeft ontvangen voor de inventaris die is achtergebleven in het hoofdkantoor Hoornwijck. En die later door Jarpa is verkocht aan een derde voor een bedrag van € 285.000,-. Daarom heeft de curator met een beroep op pauliana de transactie tussen Modulus cs en Jarpa vernietigd. Op grond daarvan ontstaat een verplichting tot terug levering van de roerende zaken. Omdat Jarpa de roerende zaken al heeft overgedragen aan een derde is terug levering van de inventaris niet mogelijk. Daarom heeft de curator een schadevergoedingsvordering ingesteld ter hoogte van de waarde van de inventaris (€ 285.000,-). Die vordering is ook ingesteld op grond van onrechtmatige daad. Met het aanschrijven van Jarpa zijn de vorderingen op Jarpa gestuit.

10-12-2020
4

De curator heeft een reactie ontvangen van de directie. Volgens een van de directieleden kocht zijn holding vennootschap de inventaris van Modulus in 2012 voor een bedrag van € 37.500,- die later door Jarpa is verkocht aan een derde. De factuur is overgelegd, maar de betreffende inventarislijst waar de factuur naar verwijst ontbreekt.

05-08-2021
5

Voorgaande komt overeen met de betwisting door Jarpa. Jarpa betwist de pauliana, omdat zij de door haar verkochte inventaris niet gekocht heeft van gefailleerde.

De directie heeft nadere inlichtingen verschaft omtrent de verkoop en overdracht van de inventaris aan Ingvar Beheer B.V. Het is aannemelijk geworden dat de verkoop van de inventaris heeft plaatsgevonden tegen een bedrag dat min of meer gelijk stond aan de op dat moment resterende boekwaarde van de inventaris. Het is onduidelijk waarom de opvolgende koper zoveel meer heeft betaald voor de inventaris. Mogelijk zaten daar andere (fiscale) motieven achter. De pauliana discussie met betrekking tot het hoofdkantoor is hiermee afgesloten.

23-05-2022
6

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Modulus Breda BV: De vermeende vordering van 500k op Van Erk bleek afkomstig uit de op papier teruggedraaide kosten van een aan de gemeente gegeven garantie – die overigens door Modulus ook niet was uitbetaald, maar wel al aan Van Erk in rekening was gebracht.

09-10-2019
1

In het tweede kwartaal 2019 is uiteindelijk overeenstemming bereikt met Van Erk groep over de verkoop van de aandelen Modulus Breda aan Van Erk voor 75k. Daarbij zijn alle jaarrekening en aangifte achterstanden en andere risico's in ogenschouw genomen. Van Erk heeft aangegeven dat het project dat in de BV zit en de gemaakte ontwikkelingskosten als verloren moeten worden beschouwd. Dat zelfde geldt vanzelfsprekend voor de –heel aanzienlijke- vorderingen die beide aandeelhouders hebben op deze (niet failliete) vennootschap. Uiteindelijk hebben het gereed maken van de aandelen overdracht en de UBO verklaring nog veel problemen opgeleverd en waren zowel specifieke formuleringen in de koop/leverinsgakte als in de AVA besluiten nodig om de diverse fiscale elementen goed te regelen.

Modulus Ede BV: Noch Thunnissen noch de fiscus hebben de administratieve gegevens kunnen aanvullen. Wel werd duidelijk dat er mogelijk een fiscale compensatie kan worden bereikt voor de –eventueel- verblijvende aandeelhouder (Thunnissen).

Modulus Enschede BV: Noch de hard copy administratie van failliet noch de digitale gegevens bieden enig aanknopingspunt voor een verdere afwikkeling. Waarschijnlijk gaat de boedel deze vennootschap –bij gebrek aan verdere

informatie- turboliquideren. Complicatie is de benoeming van de boedel tot vereffenaar, omdat ook de aandeelhouders verhoudingen onduidelijk zijn gebleven. Wellicht moet de KvK eigener beweging tot uitschrijving overgaan.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: Noch de hard copy administratie van failliet noch de digitale gegevens bieden enig aanknopingspunt voor een verdere afwikkeling. Waarschijnlijk gaat de boedel ook deze vennootschappen –bij gebrek aan verdere informatie- turboliquideren. Complicatie is de benoeming van de boedel tot vereffenaar, omdat ook de aandeelhouders verhoudingen onduidelijk zijn gebleven. Wellicht moet de KvK eigener beweging tot uitschrijving overgaan.
In dit geval zal daaraan voorafgaand nader verhoor van de directie noodzakelijk zijn.

Hazerswoude Projectontwikkeling Holding BV en Hazerswoude Projectontwikkeling: Uiteindelijk is de boedel er in 2019 in geslaagd in overleg met VolkerWessels deze vennootschappen te liquideren. Tegen een boedelvergoeding van 10k. in ruil daarvoor heeft de boedel de ontbindingsbesluiten meegetekend en meegewerkt aan KvK uitschrijving. De boedel heeft voorafgaande aan de gemaakte afspraken een onderzoek laten doen naar de eventueel nog resterende fiscale compensabiliteit voor de achterblijvende aandeelhouder. Daarvan bleek geen sprake binnen de huidige structuur en realisatie mogelijkheden.

Moduper Vastgoed BV: Noch de hard copy administratie van failliet noch de digitale gegevens bieden enig aanknopingspunt voor een verdere afwikkeling. Waarschijnlijk gaat de boedel deze vennootschap –bij gebrek aan verdere informatie- turboliquideren. Complicatie is de benoeming van de boedel tot vereffenaar, omdat ook de aandeelhouders verhoudingen onduidelijk zijn gebleven. Wellicht moet de KvK eigener beweging tot uitschrijving overgaan. In dit geval zal daaraan voorafgaand nader verhoor van de directie noodzakelijk zijn.

Modulus Spanje S.L: De directie is nog niet gehoord. Dit verhoor zal worden gecombineerd met de vragen die de boedel heeft over de bovenbedoelde vennootschappen waar elke informatie over ontbreekt.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: Inmiddels is wel duidelijk (zie ook punt 3.1) dat deze vennootschap behoort bij het project Hilversum dat – in de week van de faillietverklaring- al is geliquideerd (met een zgn. vormerkung). Het ligt voor de hand deze vennootschap te turboliquideren. De boedel is –indirect- de enige aandeelhouder. Eerst zal nog een kadastrale check worden gedaan teneinde er zeker van te zijn dat er geen OG meer in zit.

Oranjepark Vastgoed Ontwikkeling BV en Oranjepark Vastgoed Ontwikkeling CV: Uiteindelijk is ook hier -net als bij de boven genoemde Hazerwoude BV's- in overleg met VolkerWessels besloten deze vennootschappen te liquideren tegen dezelfde boedelbijdrage. Het onderzoek is uitgevoerd en heeft geen boedelactiva kunnen vaststellen. Dat is ook niet verwonderlijk nu de projecten al geruime tijd geleden waren afgerond en de vennootschappen alleen in leven waren gelaten wegens de lopende project garanties.

Modulus Gespo is eerder (nl. al in 2014) en afzonderlijk ten opzichte van het resterende Modulus concern failliet verklaard. Dat betekent dat er extra aandacht dient te worden betede aan de vraag of deze boedel als een afgescheiden –zelfstandig af te wikkelen- boedel moet worden beschouwd. Dit is vanzelfsprekend afhankelijk van de fiscale eenheden en de diverse bancaire hoofdelijkheden (zie opmerkingen vooraf nr. 1 t/m 3 en punt 5).

In Modulus Gespo zat een relevante grondpositie (zie ook opmerkingen vooraf slot) bestaande uit de herontwikkeling van het voormalige HBG terrein in

Rijswijk. Deze herontwikkeling zou samen met SyntrusAchmea plaatsvinden. De boedel was partij bij 2 –vanaf 2008 verlengde- zgn. realisatie overeenkomsten en een (1ste) hypotheekrecht op een stuk grond dat binnen het project terrein al –zonder betaling van de kooprijs- aan SyntrusAchmea was overgedragen. Dit project heeft vanzelfsprekend in de wereldwijde vastgoed crisis jaren stilgelegen. Achmea heeft in 2017 contact gezocht met de boedel om te komen tot een afwikkeling van de relatie die voor hen de weg zou vrij maken naar een zelfstandige herontwikkeling van dit gebied. Het betrof een groot project met grote belangen. In 2017 werd de boedel een soort van vertrek premie geboden van 25k als schikking op de (aanzienlijke rest)vordering uit hoofde van de onbetaald gebleven koopprijs. De boedel heeft dit voorstel toen als volstrekt onvoldoende afgewezen. Nadien bleef het stil tot eind 2018. Uiteindelijk kon in 2019 –nadat de herontwikkelingsplannen blijkbaar verder waren uitgekristalliseerd- overeenstemming worden bereikt en heeft SyntrusAchmea de boedel 575k betaald. De dadingsovereenkomst is uiteindelijk via een notaris tot stand gekomen die ook het hypotheekrecht heeft geroyeerd. Voor het aangaan van deze afspraak heeft de boedel een survey uit laten voeren op de m2 prijs van soortgelijke projecten in de huidige staat en met de bestaande onzekerheden. Vastgesteld is dat –in de ogen van andere projectontwikkelaars- het afgesproken bedrag meer dan voldoende is.

Deze transactie heeft het groepsboedel vermogen verdubbeld. Zoals gezegd zal bekeken moeten worden in hoeverre dit bedrag in een geconsolideerde afwikkeling kan worden betrokken om daarmee ook de hoofdelijke aanspraken (voor een klein %) of de UWV vordering bij MVGO (de indirecte grootmoeder van Modulus Gespo) mede te dekken.

Ontwikkelingscombinatie Modulus Thunissen B.V.: Verder onderzoek heeft opgeleverd dat de opbrengst van het hypotheekrecht uiteindelijk door (toen nog) SNS Finance is verrekend met de toen nog openstaande schuld. Daarmee is verder onderzoek naar deze reeds voor faillissement ontbonden entiteit niet meer nodig.

Het is niet aannemelijk dat de opbrengsten van de "overige activa" verder zullen stijgen dan de nu gerealiseerde opbrengsten van in totaal ca 600k (incl. Gespo en de diverse verkoopopbrengsten en boedelbijdragen). Deze activa hebben gezamenlijk ongeveer net zo veel opgebracht als de eerdere vastgoed transacties (zie punt 3.1).

Modulus Ede BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

06-08-2020
3

Modulus Enschede BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

Moduper Vastgoed BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot

vervolgonderzoek.

Modulus Spanje S.L: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

Modulus Ede BV: De curator heeft de reactie van de directie nader onderzocht. De reactie is onduidelijk en onvolledig. De curator is in afwachting van nadere informatie. Op basis van de wel verstrekte informatie staat niet vast dat Modulus c.s. enige vergoeding heeft ontvangen voor de inventaris die is achtergebleven in het hoofdkantoor Hoornwijck. En die later door Jarpa is verkocht aan een derde voor een bedrag van € 285.000,-. Daarom heeft de curator met een beroep op pauliana de transactie tussen Modulus cs en Jarpa vernietigd. Op grond daarvan ontstaat een verplichting tot terug levering van de roerende zaken. Omdat Jarpa de roerende zaken al heeft overgedragen aan een derde is terug levering van de inventaris niet mogelijk. Daarom heeft de curator een schadevergoedingsvordering ingesteld ter hoogte van de waarde van de inventaris (€ 285.000,-). Die vordering is ook ingesteld op grond van onrechtmatige daad. Met het aanschrijven van Jarpa zijn de vorderingen op Jarpa gestuit.

10-12-2020
4

Modulus Enschede BV: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de (middellijk) bestuurders is.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de (middellijk) bestuurders is.

Moduper Vastgoed BV: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de (middellijk) bestuurders is.

Modulus Spanje S.L: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de

vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de (middellijk) bestuurders is.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de (middellijk) bestuurders is.

Modulus Ede BV: Naar aanleiding van de nadere vragen van de curator heeft de medeaandeelhouder op verzoek van de bestuurders enkele stukken aangeleverd en (zeer) summier antwoord gegeven op de gestelde vragen. De vennootschap zou al enkele jaren niet-actief zijn en geen activa bezitten. Het eigen vermogen is sedert 2013 meer dan € 4mio negatief. Jaarlijks worden slechts rentelasten opgevoerd. Het is de vraag waarom deze vennootschap in de lucht wordt gehouden gedurende zo'n lange periode. De curator vermoedde dat dit mogelijk met compensabiliteit te maken had, maar dat blijkt niet het geval. De curator beraadt zich over het vervolg. Overwogen wordt vereffening c.q. liquidatie.

05-08-2021
5

Modulus Enschede BV: Naar aanleiding van de nadere vragen van de curator heeft een van de medeaandeelhouders op verzoek van de bestuurders enkele stukken aangeleverd en (zeer) summier antwoord gegeven op de gestelde vragen. De vennootschap zou al enkele jaren niet-actief zijn en geen activa bezitten. Het eigen vermogen is sedert 2016 meer dan € 1,5mio negatief. Jaarlijks worden slechts rentelasten opgevoerd. Het is de vraag waarom deze vennootschap in de lucht wordt gehouden gedurende zo'n lange periode. De curator vermoedde dat dit mogelijk met compensabiliteit te maken had, maar dat blijkt niet het geval. De curator beraadt zich over het vervolg. Overwogen wordt vereffening c.q. liquidatie.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: Op de vragen van de curator is geen echt antwoord gekomen. Bij de eerste ronde vragen gaven de bestuurders aan geen informatie (bij de hand) te hebben over de vennootschap. In tweede instantie heeft men aktes van oprichting en aandeelhoudersregisters overgelegd. De gestelde vragen zijn echter onbeantwoord gebleven. De medeaandeelhouder kon de vragen evenmin beantwoorden stellende dat MVGO de 'penvoerder was' en dat het antwoord op de vragen hem om die reden niet bekend is. De bestuurders zal worden verzocht een nadere toelichting te geven en zo nodig voor verhoor worden opgeroepen.

Moduper Vastgoed BV: Naar aanleiding van de nadere vragen van de curator heeft een van de medeaandeelhouders op verzoek van de bestuurders zeer summier gereageerd op de door de curator gestelde vragen. Volgens de medeaandeelhouder/ - bestuurder is de entiteit niet actief en zijn er geen activa aanwezig. Jaarlijks worden slechts rentelasten opgevoerd. Het is de vraag waarom deze vennootschap in de lucht wordt gehouden gedurende zo'n lange periode. De curator vermoedde dat dit mogelijk met compensabiliteit te maken had, maar dat blijkt niet het geval. De medeaandeelhouder heeft aangegeven niet geïnteresseerd te zijn in de overname van de aandelen. De curator beraadt zich over het vervolg en zo nodig voor verhoor worden opgeroepen.

Modulus Spanje S.L: Nadat de bestuurders in de eerste ronde vragen over de niet-failliete deelnemingen geen informatie hadden verstrekt over o.a. deze vennootschap en de daarin aanwezige activa en/of activiteiten, heeft de curator de bestuurders opnieuw in de gelegenheid gesteld om de vragen te beantwoorden. Hoewel de bestuurders enige stukken hebben aangeleverd, hebben zij geen stukken aangeleverd die zagen op deze vennootschap. Daarnaast hebben de bestuurders de vragen van de curator onbeantwoord gelaten. Dit betekent dat de curator nog steeds geen concrete informatie heeft over de stand van zaken ten aanzien van deze vennootschap. De curator doet onderzoek naar een mogelijk onttrokken appartementsrecht.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: Nadat de bestuurders in de eerste ronde vragen over de niet-failliete deelnemingen slechts zeer summier informatie hadden verstrekt over o.a. deze vennootschap en de daarin aanwezige activa en/of activiteiten, heeft de curator de bestuurders opnieuw in de gelegenheid gesteld om de vragen te beantwoorden. Anders dan de bestuurders in eerste instantie hadden verklaard, heeft in het verleden wel degelijk (gedurende een korte periode) onroerend goed op naam van deze vennootschap gestaan. De bestuurders hebben een aantal aktes en overeenkomsten overgelegd die betrekking hebben op deze vennootschap. De verstrekte stukken worden door de curator bestudeerd.

Modulus Ede BV: De medeaandeelhouder/medebestuurder wenst over te gaan tot liquidatie van de vennootschap. De curator is bereid tegen vergoeding zijn medewerking te verlenen aan (turbo)liquidatie van de vennootschap.

23-05-2022
6

Modulus Enschede BV: De medeaandeelhouder/medebestuurder wenst over te gaan tot liquidatie van de vennootschap. De curator is bereid tegen vergoeding zijn medewerking te verlenen aan (turbo)liquidatie van de vennootschap.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De medeaandeelhouder/medebestuurder wenst over te gaan tot liquidatie van de vennootschap. De curator is bereid tegen vergoeding zijn medewerking te verlenen aan (turbo)liquidatie van de vennootschap.

Moduper Vastgoed BV: De medeaandeelhouder/medebestuurder wenst over te gaan tot liquidatie van de vennootschap. De curator is bereid tegen vergoeding zijn medewerking te verlenen aan (turbo)liquidatie van de vennootschap.

Modulus Spanje S.L: De curator vervolgt zijn onderzoek naar deze vennootschap, alsook naar de eventuele activa van deze vennootschap. Ten behoeve van het onderzoek naar het Spaanse appartemensrecht is de curator voornemens een Spaanse advocaat in te schakelen.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De curator vervolgt zijn onderzoek naar deze vennootschap, alsook naar de eventuele activa van deze vennootschap.

Modulus Ede BV: De curator is voorbereidingen aan het treffen ten behoeve van de liquidatie van de vennootschap. De curator zal voor wat betreft de wijze van liquidatie/afwikkeling een voorstel doen aan de medeaandeelhouder/medebestuurder.

17-10-2022
7

Modulus Enschede BV: De curator is voorbereidingen aan het treffen ten behoeve van de liquidatie van de vennootschap. De curator zal voor wat betreft de wijze van liquidatie/afwikkeling een voorstel doen aan de medeaandeelhouder/medebestuurder.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator is voorbereidingen aan het treffen ten behoeve van de liquidatie van de vennootschap. De curator zal voor wat betreft de wijze van liquidatie/afwikkeling een voorstel doen aan de medeaandeelhouder/medebestuurder.

Moduper Vastgoed BV: De curator is voorbereidingen aan het treffen ten behoeve van de liquidatie van de vennootschap. De curator zal voor wat betreft de wijze van liquidatie/afwikkeling een voorstel doen aan de medeaandeelhouder/medebestuurder.

Modulus Spanje S.L: De curator heeft een Spaanse advocaat benaderd ten behoeve van een inleidend onderzoek naar (de activa van) de Spaanse vennootschap. De curator is in afwachting van een kostenberaming voor het inschakelen van deze derde.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De boedel heeft een offerte opgevraagd bij het Kadaster voor de uitvoering van een laatste (nadere) kadastercheck voor het hele concern. Deze zal zien op zowel eigendommen, beperkte rechten, alsook beslagen ten behoeve van het Modulus-concern. Opgemelde vennootschap zal daarbij worden betrokken, waarbij met betrekking tot deze vennootschap ook zal worden gekeken naar historische eigendommen.

Modulus Ede BV: De curator is in gesprek met de (advocaat van) een van de medeaandeelhouder/medebestuurder over de wijze van liquidatie/afwikkeling van de vennootschappen. De curator is in afwachting van de nog ontbrekende benodigde financiële stukken. 11-05-2023 8

Modulus Enschede BV: De curator is in gesprek met de (advocaat van) een van de medeaandeelhouder/medebestuurder over de wijze van liquidatie/afwikkeling van de vennootschappen. De curator is in afwachting van de nog ontbrekende benodigde financiële stukken.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator is in gesprek met de (advocaat van) een van de medeaandeelhouder/medebestuurder over de wijze van liquidatie/afwikkeling van de vennootschappen. De curator is in afwachting van de nog ontbrekende benodigde financiële stukken.

Moduper Vastgoed BV: De curator is in gesprek met de (advocaat van) een van de medeaandeelhouder/medebestuurder over de wijze van liquidatie/afwikkeling van de vennootschappen. De curator is in afwachting van de nog ontbrekende benodigde financiële stukken.

Modulus Spanje S.L: Een Spaanse advocaat deed onderzoek naar (de activa van) de Spaanse vennootschap. De curator heeft overleg met deze Spaanse advocaat over de voorlopige onderzoeksresultaten.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De boedel is in overleg met het Kadaster over een laatste onderzoek in het Kadaster.

Modulus Ede BV: Er zijn nieuwe financiële stukken ontvangen door de curator. De stukken zijn nog onderwerp van onderzoek. 08-08-2023 9

Modulus Enschede BV: Er zijn nieuwe financiële stukken ontvangen door de curator. De stukken zijn nog onderwerp van onderzoek.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator doet verder onderzoek naar de mogelijkheid om deze vennootschapen af te wikkelen.

Moduper Vastgoed BV: Er zijn nieuwe financiële stukken ontvangen door de curator. De stukken zijn nog onderwerp van onderzoek.

Modulus Spanje S.L: Uit het onderzoek van de Spaanse advocaat volgt dat er geen onroerende zaken staan op naam van de Spaanse vennootschap. De curator heeft overleg met de Spaanse advocaat over het afwikkelen / liquideren van de Spaanse vennootschap.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: Uit het historisch onderzoek van het Kadaster zijn geen eigendommen, beperkte rechten o.i.d. op naam van Neerlandsch Stedelijk Grondbezit NV naar voren gekomen. De curator doet verder onderzoek naar de mogelijkheden om deze vennootschap af te wikkelen / te liquideren.

Modulus Ede BV: De curator heeft de financiële stukken onderzocht en is in overleg met een van de medeaandeelhouder.

07-11-2023
10

Modulus Enschede BV: De curator heeft de financiële stukken onderzocht en is in overleg met een van
de medeaandeelhouder.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator heeft de financiële stukken onderzocht en is in overleg met een van de medeaandeelhouder.

Moduper Vastgoed BV: De curator heeft de financiële stukken onderzocht en is in overleg met een van de medeaandeelhouder.

Modulus Spanje S.L: De curator heeft de laatst bijgewerkte administratie van de Spaanse vennootschap opgevraagd bij de bestuurders en is nog in afwachting van een reactie.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De curator verzocht de bestuurder om informatie inzake Neerlandsch Stedelijk Grondbezit NV. De curator is nog in afwachting van een reactie.

Modulus Ede BV: Uit de beschikbare financiële stukken blijkt dat de vennootschap geen assets heeft. Daarom bestaat het voornemen de vennootschap te ontbonden via een turboliquidatie. Op dit moment worden hiervoor de benodigde voorbereidingen getroffen.

01-02-2024
11

Modulus Enschede BV: Uit de beschikbare financiële stukken blijkt dat de vennootschap geen assets heeft. Daarom bestaat het voornemen de vennootschap te ontbonden via een turboliquidatie. Op dit moment worden hiervoor de benodigde voorbereidingen getroffen.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator heeft de financiële stukken onderzocht. Actualisering van de financiële stukken is noodzakelijk. Hierover is de curator in overleg met de medeaandeelhouder.

Moduper Vastgoed BV: Uit de beschikbare financiële stukken blijkt dat de vennootschap geen assets heeft. Daarom bestaat het voornemen de vennootschap te ontbonden via een turboliquidatie. Op dit moment worden hiervoor de benodigde voorbereidingen getroffen.

Modulus Spanje S.L: De curator heeft overleg gehad met de Spaanse advocaat over de wijze van afwikkelen / liquideren van de Spaanse vennootschap. Volgens de Spaanse advocaat heeft het handelsregister van Malaga de boeken van Modulus Spanje Sl. gesloten. De vennootschap is slapend. Reden waarom de curator geen verdere acties zal ondernemen.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De bestuurders verstrekte meer informatie over Neerlandsch Stedelijk Grondbezit NV. Het enig actief van Neerlandsch Stedelijk Grondbezig NV lijkt een intercompany vordering te zijn

op het failliete Modulus Hilversum BV. De curator beraadslaagt zich nu over de wijze van afwikkeling van deze vennootschap. Hij onderzoek de mogelijkheden van een vereffening al dan niet via een turboliquidatie.

Modulus Ede BV: De benodigde voorbereidingen om de vennootschap te ontbinden via een turboliquidatie zijn in de afrondende fase. Naar verwachting kan de komende verslagperiode een ava-besluit genomen worden om de vennootschap via een turboliquidatie te ontbinden.

25-04-2024
12

Modulus Enschede BV: De benodigde voorbereidingen om de vennootschap te ontbinden via een turboliquidatie zijn in de afrondende fase. Naar verwachting kan de komende verslagperiode een ava-besluit genomen worden om de vennootschap via een turboliquidatie te ontbinden.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De benodigde voorbereidingen om de vennootschap te ontbinden via een turboliquidatie zijn in de afrondende fase. Naar verwachting kan de komende verslagperiode een ava-besluit genomen worden om de vennootschap via een turboliquidatie te ontbinden.

Moduper Vastgoed BV: De benodigde voorbereidingen om de vennootschap te ontbinden via een turboliquidatie zijn in de afrondende fase. Naar verwachting kan de komende verslagperiode een ava-besluit genomen worden om de vennootschap via een turboliquidatie te ontbinden.

Modulus Spanje S.L: Modulus Spanje BV is enig aandeelhouder van Modulus Spanje Sl. Modulus Real Estate International BV is op haar beurt enig aandeelhouder van Modulus Spanje B.V. Nu het dossier in Modulus Spanje Sl in Spanje is gesloten, kan de curator overgaan tot afwikkeling van de vennootschappen Modulus Spanje BV en Modulus Real Estate International BV.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: Aan de hand van de beschikbare informatie zal de curator een besluit nemen over de wijze van vereffening. Dat besluit is nog niet genomen, omdat de verkregen informatie nog in onderzoek is.

Modulus Ede BV: De curator deed in het afgelopen verslagperiode nader onderzoek naar een schuldeiser die eerder een bedrag vooruit had betaald aan Modulus Ede BV. en stelde daarover vragen aan de bestuurders. De bestuurders zonden de curator meer informatie over dit vooruitbetaalde bedrag en deze partij is toegevoegd aan de lijst van schuldeisers. De schuldeisers zullen door de mede-aandeelhouder aangeschreven worden conform de nieuwe Tijdelijke Wet Turboliquidatie, nadat de aandeelhouders een ava-besluit om over te gaan tot turboliquidatie hebben genomen. Het ava-besluit om de vennootschap via een turboliquidatie te ontbinden ligt inmiddels in concept klaar. De curator overlegt met de mede aandeelhouder over de daadwerkelijk uitvoering van het ava-besluit.

23-07-2024
13

Modulus Enschede BV: Het ava-besluit om de vennootschap via een turboliquidatie te ontbinden ligt in concept klaar. Resteert uitsluitend nog de daadwerkelijk uitvoering van het ava-besluit. Daarover overlegt de curator met de medeaandeelhouder, o.a. over het contact met derde mede aandeelhouder van Modulus Enschede BV. met wie nog geen contact is.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De voorbereidingen om de vennootschappen te ontbinden via een turboliquidatie zijn nog niet afgerond. Onderwerp van onderzoek zijn de (fiscale) omzetschulden. Fiscus zond de vennootschappen dwangbevelen vanwege openstaande omzetbelasting. De curator is nog in overleg met de fiscus en tracht de fiscale positie helder te krijgen.

Moduper Vastgoed BV: Het ava-besluit om de vennootschap via een turboliquidatie te ontbinden ligt in concept klaar. De curator overlegt met de mede aandeelhouder over een datum waarop het ava-besluit genomen kan worden. Nadien zal de mede aandeelhouder de formaliteiten zoals die volgen uit de Tijdelijke Wet Turboliquidatie uitvoeren.

Modulus Spanje S.L: Inmiddels zijn de faillissementen van Modulus Spanje B.V. en Modulus Real Estate International ter afwikkeling aangeboden bij de Rechtbank te Den Haag. De afwikkelstukken zijn goedgekeurd en beide faillissementen staan ter opheffing op de rol voor 5 augustus 2024.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De curator deed nader onderzoek. Vooralsnog kan nog geen besluit genomen worden over de wijze van vereffening, omdat de beschikbare informatie beperkt is. Nader onderzoek naar de administratie en reconstructie is vereist om een gedegen besluit te kunnen nemen.

Modulus Ede BV: Op 10 oktober 2024 is Modulus Ede B.V. ontbonden via een turboliquidatie en is daarmee gelijktijdig opgehouden te bestaan.

23-10-2024
14

Modulus Enschede BV: De medeaandeelhouder heeft contact gehad met de derde medeaandeelhouder. De curator is voornemens om in de komende verslagperiode het AvA besluit ter afwikkeling van de vennootschap te nemen.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator deed nader onderzoek naar de fiscale positie van de twee vennootschappen. De fiscale positie is inmiddels in kaart gebracht. Dutch Hotel Invest BV heeft thans geen fiscale schuld. Dutch Hotel Invest Holding BV heeft wel een fiscale schuld en die bestaat hoofdzakelijk uit ambtshalve opgelegde vpb aanslagen. De AvA besluiten om de vennootschappen via een turboliquidatie te ontbinden liggen inmiddels in concept klaar. De curator overlegt met de mede aandeelhouders over de daadwerkelijk uitvoering van het ava-besluit.

Moduper Vastgoed BV: Op 10 oktober 2024 is Moduper Vastgoed B.V. ontbonden via een turboliquidatie en is daarmee gelijktijdig opgehouden te bestaan.

Modulus Spanje S.L: De faillissementen Modulus Spanje B.V. en Modulus Real Estate International zijn op 5 augustus 2024 opgeheven bij gebrek aan baten.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De administratie is – voor zover mogelijk – nader gereconstrueerd. De boedel doet verder onderzoek op welke wijze deze vennootschap kan worden afgewikkeld.

Modulus Ede BV: De crediteuren van Modulus Ede B.V. zijn per brief aangeschreven en op de hoogte gesteld van de ontbinding en deponering van stukken in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De vennootschap is per 5 november 2024 uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

04-02-2025
15

Modulus Enschede BV: De AvA besluiten zijn ter akkoord toegestuurd aan de medeaandeelhouder. De curator is nog in afwachting van een reactie. Het heeft blijkbaar geen prioriteit.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De AvA besluiten zijn ter akkoord toegestuurd aan de medeaandeelhouder. De curator is nog in afwachting van een reactie. Het heeft blijkbaar geen prioriteit.

Moduper Vastgoed BV: De crediteuren van Moduper Vastgoed B.V. zijn per brief aangeschreven en op de hoogte gesteld van de ontbinding en deponering van stukken in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De

vennootschap is per 5 november 2024 uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De boedel deed verder onderzoek naar de wijze van afwikkeling van deze vennootschap. De afwikkeling wordt bemoeilijkt door de zeer beperkte beschikbare informatie. De boedel is voornemens om de vennootschap af te wikkelen via een turboliquidatie en doet nog onderzoek naar de wijze waarop. Dit omdat de benodigde (historische) gegevens feitelijk blijken de ontbreken.

Modulus Enschede BV: Op 19 maart 2025 is Modulus Enschede B.V. ontbonden via een turboliquidatie en is daarmee gelijktijdig opgehouden te bestaan. 01-05-2025 16

De crediteuren van Modulus Enschede B.V. zijn per brief aangeschreven en op de hoogte gesteld van de ontbinding en deponering van stukken in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De vennootschap is per 3 april 2025 uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: Inmiddels ontvingen wij een reactie van de advocaten van de mede-aandeelhouder. De mede-aandeelhouder stelde aan de boedel verschillende vragen. Deze vragen zijn beantwoord en de curator is in afwachting van een reactie van de mede-aandeelhouder.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De afwikkeling van deze vennootschap loopt vertraging op wegens het ontbreken van een aandeelhoudersregister. Deze is opgevraagd bij het bestuur, maar ook zij beschikken niet over een aandeelhoudersregister. Uit het handelsregister blijkt dat Modulus Hilversum B.V. enig aandeelhouder is sinds 27 juni 2008. Het bestuur verklaarde eveneens dat Modulus Hilversum B.V. enig aandeelhouder is. Daarom gaat de boedel ervan uit dat dit juist is. De komende verslagperiode zal de boedel de afwikkeling voortzetten.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De benodigde voorbereidingen om Dutch Hotel Invest Holding B.V. en Dutch Hotel Invest B.V. te ontbinden via een turboliquidatie zijn in de afrondende fase. In de afgelopen verslagperiode hebben alle mede-aandeelhouders uiteindelijk na overleg met elkaar ingestemd met een besluit om Dutch Hotel Invest Holding B.V. en Dutch Hotel Invest B.V. te ontbinden via een turboliquidatie. Daarvoor zijn in de afgelopen verslagperiode de benodigde ava-besluiten genomen. Op dit moment resteert uitsluitend nog de daadwerkelijke uitvoering van de ava-besluiten, waaronder conform de Tijdelijke wet Turboliquidatie, het aanschrijven van de bekende crediteuren. Naar verwachting zullen de twee vennootschappen in de komende verslagperiode worden uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. 29-07-2025 17

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De afwikkeling van Neerlandsch Stedelijk Grondbezit N.V. is in de afgelopen verslagperiode voortgezet. De benodigde financiële stukken voor een turboliquidatie zijn opgesteld, waaronder een slotbalans en een jaarrekening. In de komende verslagperiode zal getracht worden om een AvA-besluit te nemen waarbij de vennootschap via turboliquidatie wordt ontbonden.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De vennootschappen Dutch Hotel Invest Holding B.V. en Dutch Hotel Invest B.V. zijn op 13 juli 2025 via een turboliquidatie ontbonden. Dutch Hotel Invest Holding B.V. is per 30 juli 2025 uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Dutch Hotel Invest B.V. is per 28 juli 2025 uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. 28-10-2025 18

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: In de afgelopen verslagperiode is een concept AvA besluit opgesteld en is overleg gevoerd met de middellijk bestuurders van Neerlandsch Stedelijk Grondbezit NV over de bewaarder van de boeken. De curator is in afwachting van een door de middellijk bestuurder getekend formulier. Nadien zal het AvA besluit tot turboliquidatie worden genomen door de curator en de benodigde documenten conform de Tijdelijk Wet Turboliquidatie worden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De turboliquidatie van de lege niet failliete vennootschap Neerlandsch Stedelijk Grondbezit NV is afgerond. Deze vennootschap is uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel op 7 november 2025 uitgeschreven. Daarmee zijn alle zes de niet failliete lege vennootschappen afgewikkeld.

28-01-2026
19

3.9 Werkzaamheden andere activa

Daar waar de boedel nog niet verder heeft kunnen komen bij het afwikkelen van bovenstaande deelnemingen zal een verhoor plaatsvinden van de directie teneinde meer duidelijkheid te verkrijgen. Nadien zal worden overgegaan tot liquidatie/vereffening van de meeste van de resterende bovenstaande activa. Terzake de verdwenen bezittingen in Spanje (en wellicht in Zwitserland) zal eveneens met de directie worden overlegd over de aldaar vereiste compensatie.	09-10-2019 1
Het is de bedoeling om de resterende lege niet failliete vennootschappen te (turbo-)liquideren. Dit proces is niet te min omslachtig omdat het slechts deelnemingen betreft waar andere aandeelhouders (evenveel) zeggenschap bezitten.	06-03-2020 2
Een projectontwikkelaar van deze omvang (Modulus concern had een balanstotaal van 1 miljard) heeft vele grondposities gehad. De boedel doet daarom nog een laatste kadaster check. Verder doet de boedel onderzoek naar de lege niet failliete vennootschappen. Als blijkt dat deze vennootschappen inderdaad leeg zijn, dan is de boedel voornemens om deze vennootschappen te (turbo)liquideren.	05-08-2021 5
De boedel laat nog een laatste kadaster check uitvoeren en gaat over tot afwikkeling (liquidatie) van de lege vennootschappen.	23-05-2022 6
De boedel heeft een offerte opgevraagd bij het Kadaster voor de uitvoering van een laatste (nadere) kadastercheck. Dit laatste onderzoek dient plaats te vinden naar kadastrale eigendommen, inschrijvingen van hypotheekrechten en inschrijvingen van beslagen van het Modulus concern op basis van alle (oude/historische) (handels)namen.	17-10-2022 7
De boedel is in overleg met het Kadaster over een laatste onderzoek in het Kadaster. De resultaten zijn nog niet volledig beschikbaar.	11-05-2023 8
De boedel heeft vragen gesteld aan het Kadaster over het laatste onderzoek en is in afwachting van een reactie van het Kadaster.	08-08-2023 9
De boedel heeft nadere vragen gesteld aan het Kadaster naar aanleiding van haar reactie.	07-11-2023 10
Uit het onderzoek naar de hypothecaire inschrijvingen en beslagen, bleek dat er slechts een hypothecaire inschrijving nog actueel is: dat betreft de akte van de parkeerplaats in Wassenaar (zie Modulus Wassenaar BV hierboven). Alle andere hypothecaire akten / beslagen zijn reeds doorgehaald. Het Kadasteronderzoek is hiermee afgerond.	01-02-2024 11

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Het onderzoek naar de niet geactiveerde ontwikkelingskosten is in het kader van de verkoop (Modulus Breda; zie punt 3.12 (oud en 3.8 nieuw) of vereffening (idem) afgerond en verder overbodig. De Jarpa transacties zijn nog steeds onderwerp van discussie tussen de kopers en de boedel.			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De afgelopen verslagperiode is onderzoek gedaan naar de twee Jarpa-transacties. Het onderzoek naar de Jarpa-transactie in M.van Stolkpark naar het niet betaalde gedeelte van de koopprijs is voortgezet. Het gerucht ging dat bij deze transactie een van de ex bestuurders betrokken was. De curator heeft bij deze ex bestuurders informatie ingewonnen, maar zij verwezen naar de toenmalige vervangende statutaire directeur. De toenmalige vervangende statutaire directeur heeft geen bevredigende informatie aangeleverd. In de akte van levering en de correctie akte van de notaris is een koopprijs opgenomen van € 2 miljoen incl. btw. Jarpa voldeed slechts de koopprijs excl. btw. Achteraf bleek die btw niet verschuldigd te zijn. Maar was er overdrachtsbelasting verschuldigd. De enige aanwijzing dat de koopprijs € 2 miljoen netto bedraagt volgt uit een concept akte van cessie, die nooit getekend is door partijen. Die akte van cessie spreekt de (correctie) akte van de notaris tegen. In de akte staat een koopsom van € 2 miljoen v.o.n. vermeld. Terwijl in de (correctie) akte van de notaris een koopsom van € 2 miljoen incl. btw vermeld. Die cessie van akte was ontstaan uit een fiscaal advies, dat achteraf toch onhaalbaar bleek. De curator concludeert dat niet kan worden aangetoond dat er een netto afspraak van € 2 miljoen is gemaakt. Jarpa voldeed de koopprijs excl. btw. Het niet betaalde deel van de koopprijs betrof de btw. Die btw-component bleek achteraf niet verschuldigd te zijn. De curator rond hiermee zijn onderzoek af.

10-12-2020
4

Ook is het onderzoek naar de andere Jarpa transactie (M.Monumenten, het voorm hoofdkantoor) voortgezet. Vast is komen te staan dat de waarde van de inventaris nooit aan de toenmalige financier en/of Modulus ten goede is gekomen.

Voor de Jarpa transactie (M. Monumenten) wordt verwezen naar paragraaf 3.8. De boedel heeft de debiteurenincasso wegens oninbaarheid gestaakt.

05-08-2021
5

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inmiddels is wel duidelijk dat vele huurachterstanden niet meer te incasseren zijn. Deze waren vaak ook afkomstig uit de periode 2008-2012 en konden ook voor faillissement al maar mondjesmaat worden geïncasseerd. E.e.a. hield natuurlijk ook verband met de sterk afgeslankte formatie bij Modulus en het serieus achterblijven van het onderhoud aan de huurobjecten.

09-10-2019
1

De v Stolkpark transactie (zie 4.1) is vreemd verlopen en is een van de zgn Jarpa transacties die onderwerp van (forensisch)onderzoek vormen. (zie ook punt7.6). De kooprijs van 2 mio is nooit volledige betaald. De BTW is niet door verkoper gefaktureerd (en niet in vooraftrek genomen) en door koper niet aan verkoper voldaan. In ruil daarvoor zou verkoper zo lijkt het een cessie krijgen ten belopen van een BTW afdrachtplicht van koper. De bedragen stemmen evenwel niet overeen (het bedoelde bedrag is hoger dan de BTW component). Verder onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of de boedel hieraan nog enig recht kan ontlenen.

06-03-2020
2

De curator heeft verder onderzoek gedaan naar de Van Stolkpark transactie. De directie is verzocht om een toelichting. Zij verwijzen naar de archieven, omdat de transactie heeft plaatsgevonden voordat zij indirect bestuurder werden. De koper is verzocht om het restant van de koopprijs van 2 miljoen te betalen. Dat weigert zij, omdat de verkoper kwijting zou hebben verleend. Dit wordt door de curator betwist. Ook stelt de koper dat er geen BTW verschuldigd is.

06-08-2020
3

De curator heeft nadere inlichtingen opgevraagd bij de middellijk bestuurder van destijds. En bij de notaris die de transactie deed. De curator heeft zijn onderzoek afgerond (zie hierboven bij punt 4.1.).

10-12-2020
4

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

09-10-2019
1

De boedel heeft een eerste opinie laten maken over de vraag of de proceskosten opwegen tegen de kans op een goede –rechtstreekse (niet verrekenbare) opbrengst voor de boedel. Belangrijke vaststelling is dat –in het kader van het Uniform Herstel Kader dat voor banken geldt bij de afwikkeling van de rente swaps- is gebleken dat de bank bij het afsluiten van de rente swap Modulus (in het zgn. klantprofiel) kwalificeerde als een "non professional", terwijl in de latere discussie over een eventuele compensatie door de bank van het tegendeel is uitgegaan. De boedel heeft om een nadere toelichting gevraagd, maar deze is geweigerd. De boedel ziet kansen voor een onverrekenbare vergoeding. Afgewogen dient te worden of dit de moeite loont, nu het de grootbanken zijn die de grootste vorderingen hebben (zie hieronder) nadat het UWV is voldaan.

Toelichting vordering van bank(en)

10-12-2020
4

De curator heeft de Rabobank aansprakelijk gesteld voor de door de gezamenlijke crediteuren geleden schade, als gevolg van haar handelswijze in het kader van het afsluiten en beëindigen van (o.a.) de rente swap. De curator heeft de bank (nogmaals) om toezending van bepaalde stukken gevraagd. De curator zal op korte termijn een beslissing nemen over de concrete vervolgstappen.

Toelichting vordering van bank(en) 05-08-2021 5

Op eventuele vorderingen uit hoofde van hoofdelijkheid, regres of borgtochten komt geen uitkering, zodat de curator geen nader onderzoek doet naar de nadere omvang van deze vorderingen.

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

De Nationale Borg heeft een gesprek aangevraagd met de boedel om haar subsidiaire positie als garantor en regreshebbende nader te bespreken. In dat gesprek wordt waarschijnlijk ook duidelijk(er) op welke wijze de afgegeven borgen zijn uitgewonnen door de diverse rechthebbenden. 09-10-2019 1

Er volgt nog en nadere studie naar de RABO rente swap en de vraag of een verdere procedure haalbaar en zinvol is.

De boedel heeft op verzoek van de nationale Borg daadwerkelijk overleg gevoerd over de stand van de boedel. Daarbij is gebleken dat de Nationale Borg in geen van de relevante entiteiten batig gerangschikt zal zijn. Wel heeft nader onderzoek door de boedel uitgewezen dat de Nationale Borg nog een hypotheek 2de in rang heeft in het project te Rijswijk (Gespo). 06-03-2020 2

Er wordt onderzoek gedaan naar de RABO rente swap en de aansprakelijkstelling van de bank. 06-08-2020 3

De bank is aansprakelijk gesteld voor de door de gezamenlijke crediteuren geleden schade als gevolg van de rente swap. 10-12-2020 4

De boedel gaat geen verdere stappen ondernemen naar aanleiding van deze aansprakelijkstelling en sluit daarmee dit dossier, omdat de bank de restant vordering van ca. € 28 mio als tegenvordering heeft. 05-08-2021 5

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De vernietigde onderdelen van de digitale administratie konden niet meer worden achterhaald. Met name het onderzoek naar de verdachte transacties (zie o.a. punt 7.5 en punt 7.6) wordt daardoor niet eenvoudig. (m.u.v. de van Stolkpark transactie waar veel gegevens van konden worden teruggevonden).

09-10-2019
1

7.2 Depot jaarrekeningen

Niet alle jaarrekeningen van alle Modulus vennootschappen zijn tijdig gedeponeerd. De jaarrekeningen van een aantal deelnemingen zijn vaak niet of veel te laat gedeponeerd. De relevantie daarvan is evenwel gering nu deze vennootschappen uiteindelijk zijn geliquideerd.

09-10-2019
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Het is inmiddels wel duidelijk dat de centrale controlerende accountant nimmer goed zijn werk heeft kunnen doen door de steeds wijzigende informatie die vanuit de organisatie tot hem kwam. Met name de intra-concern verrekeningen en verhangingen van vorderingen moeten onnavolgbaar zijn geweest. Maar dit hangt weer samen met de intredende vastgoed crisis en de (negatieve) acceleratie in de markt. De directie liep soms – met name ook door het ingezette executie traject van een aantal banken- gewoon achter de feiten aan.

09-10-2019
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Het onderzoek naar de "verdachte transacties" inzake de kantoorinventaris uit het oude hoofdgebouw en de Van Stolkpark transactie is voortgezet. Verwezen wordt naar punt 3.8. en punt 4.3.

06-08-2020
3

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inmiddels staat vast dat de achterstand bij het pensioenfonds niet tijdig is gemeld. De directie leden zijn privé aansprakelijk voor de achterstanden. De boedel zal daarover nog in overleg treden met het pensioenfonds (zie ook punt 2 slot) en vervolgens de directie terzake aansprakelijk stellen. Het onderzoek naar het gevoerde beleid is afgerond. De belangrijkste oorzaak van het faillissement is duidelijk de wereldwijde vastgoedcrisis geweest. Alle andere gebeurtenissen zijn daarvan een afgeleide. Dat neemt niet weg dat de verdachte transacties kunnen leiden tot een gesprek met de directie over compensatie.

09-10-2019
1

Gelet op de belangrijkste oorzaak van het faillissement – de wereldwijde vastgoed crisis – ziet de boedel af van verdere aansprakelijkheid van de directie.

05-08-2021
5

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

09-10-2019
1

Stedin is met een sommatie gekomen over de periode dat de boedel eigenaar was van het OG
(zie punt 3.1). Er werd gedreigd met een incasso KG. Uiteindelijk kon dit worden afgewend en is de vordering als boedelvordering genoteerd.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

8.3 Pref. vord. UWV

€ 104.112,78

08-08-2023
9

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Gezien de fiscale schuld en de fiscale eenheden, kan geen uitkering plaatsvinden aan concurrente prefaillissementscrediteuren. De faillissementen zullen ofwel worden afgewikkeld wegens gebrek aan baten dan wel vereenvoudigd afgewikkeld.

05-08-2021
5

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Als algemeen beeld: de resterende entiteiten (punt 3.12) moeten worden geliquideerd. De verdwenen assets en de aansprakelijkheid van de directie moeten worden afgewikkeld. We doen het allemaal grotendeels voor de grootbanken (misschien m.u.v. Gespo; zie punt 3.12 (oud en nieuw 3.8). Perspectief voor krediteuren: waarschijnlijk kunnen de boedelschulden allemaal worden voldaan. Het perspectief voor de stand alone Gespo krediteuren kan worden verbeterd (als de hoofdelijkheden worden weggedeald). De fiscus heeft een aanzienlijke vordering ingediend bij Modulus Beheer voor de gehele fiscale eenheid. Daarmee wordt enige uitkering aan enige concurrente crediteur ondenkbaar.	09-10-2019 1
De boedel gaat de komende tijd de afwikkeling van de lege faillissementen in gang zetten. Gelet op de enorme omvang van het aantal vennootschappen, brengt dit de nodige voorbereidingen met zich mee, waaronder een kadaster check. De boedel probeert verder de stukken grond in Wateringen en Wassenaar over te dragen. Zij doet eveneens nog nader onderzoek naar het appartement in Modulus Spanje SL. Ook zal de boedel de niet failliete lege vennootschappen (deelnemingen) voor zover mogelijk (turbo)liquideren.	05-08-2021 5
De boedel gaat de komende tijd de afwikkeling van de lege faillissementen continueren. Daarnaast zal de boedel de stukken grond in Wateringen en Wassenaar overdragen, al dan niet aan de hypotheekhouder. Ook zal zij een Spaanse advocaat inschakelen voor nader onderzoek naar het appartement in Modulus Spanje SL. Tot slot zal de boedel in overleg treden met de medeaandeelhouders van de niet failliete lege vennootschappen (deelnemingen) over eventuele (turbo) liquidaties.	23-05-2022 6
De boedel voert in de komende periode een laatste zekerheidscontrole uit met betrekking tot mogelijke eigendommen en rechten van het Modulus-concern. Daarbij zal de aandacht ook uitgaan naar mogelijke bezittingen in het buitenland. De boedel zal zich inspannen om de laatste eigendommen te liquideren. Datzelfde geldt met betrekking tot de lege niet-failliete vennootschappen/deelnemingen.	17-10-2022 7
De boedel zal samen met het Kadaster de kadastrale onderzoeken afronden. De boedel gaat verder met de afwikkeling van de lege niet failliete deelnemingen en de verkoop van de onroerende zaken in Wateringen en Wassenaar.	11-05-2023 8
In de komende verslagperiode zal de boedel in overleg met het Kadaster trachten de kadastrale onderzoeken af te ronden. Daarnaast worden de werkzaamheden voortgezet inzake de afwikkeling van de lege niet failliete	07-11-2023 10

deelnemingen voortzetten als ook de verkoop van de onroerende zaken in de faillissementen Modulus Wassenaar BV (Wassenaar) en Modulus Projectontwikkeling BV (Wateringen).

De boedel zal verder gaan met de afwikkeling van de lege niet failliete deelnemingen als ook met de afronding van de verkoop van het ¼ aandeel in de parkeerplaats in Modulus Wassenaar BV en de overdracht van de onroerende zaken in Wateringen.

01-02-2024
11

Dit verslag is het eindverslag voor de vennootschappen Modulus Spanje B.V. en Modulus Real Estate International B.V.

25-04-2024
12

De boedel zal in de komende periode verder gaan met de afwikkeling van de resterende lege niet failliete deelnemingen (Dutch Hotel Invest Holding BV; Dutch Hotel Invest B.V. en Neerlandsch Stedelijk Grondbezit NV) als ook met de verkoop van de parkeerplaatsen in Wateringen en het onroerend goed in Wassenaar.

29-07-2025
17

Afwikkeling van Neerlandsch Stedelijk Grondbezit NV), levering van de parkeerplaatsen bij bedrijfsgebouw A te Wateringen, levering parkeerplaatsen in Wateringen, impasse parkeerplaatsen Wassenaar doorbreken.

28-10-2025
18

Levering van de parkeerplaatsen bij bedrijfsgebouw A te Wateringen, levering parkeerplaatsen in Wateringen en afwikkeling vennootschappen.

28-01-2026
19

Afwikkeling Modupel Vastgoed, Modulus Vastgoed en Modulus Hilversum. Levering van de parkeerplaatsen bij bedrijfsgebouw A te Wateringen, werkzaamheden inzake de parkeerplaatsen bij bedrijfsgebouw B te Wateringen en Kadaster verzoeken om fout te herstellen inzake het onroerend goed in Wassenaar.

28-04-2026
20

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Gezien de nog te verrichten werkzaamheden zal dit faillissement zeker nog tot 2021 doorlopen.

09-10-2019
1

Het gaat dan met name om de RABO rente swap en de vraag of een eventuele vergoeding door de bank te verrekenen is met haar restant vordering (zie punt 5, inclusief FGH bank).

06-03-2020
2

De lege faillissementen zullen op korte termijn worden afgewikkeld. De termijn voor afwikkeling van de faillissementen waarin nog onroerend goed zit, is langer. Dit is afhankelijk wanneer het onroerend goed overgedragen kan worden. De vennootschappen die enig aandeelhouder en / of bestuurder zijn van deze vennootschappen kunnen om die reden ook nog niet worden afgewikkeld.

05-08-2021
5

In de afgelopen verslagperiode is een aanvang gemaakt met de afwikkeling van de faillissementen. Van de in totaal 49 failliete vennootschappen, zijn er 31 reeds afgewikkeld en er staan 7 vennootschappen voor opheffing op 16 mei 2022.

23-05-2022
6

Eén faillissement is voorgedragen voor vereenvoudigde afwikkeling, deze uitdelingslijst ligt ter inzage vanaf 25 april t/m 5 mei 2022. Daarna kan worden uitgekeerd aan de belastingdienst.

Een aantal faillissementen (10) blijven daarentegen vooralsnog in stand.

Reden daarvan is dat er nog een aantal onroerende zaken (en/of andere baten) in de boedels aanwezig zijn of omdat deze vennootschappen in een fiscale eenheid zitten met nog te vereffenen vennootschappen. De afwikkeling van de faillissementen van de betrokken vennootschappen zal vooralsnog worden aangehouden.

Van de in totaal 49 failliete vennootschappen, zijn er nu 39 afgewikkeld en opgeheven, waarvan een van de faillissementen vereenvoudigd is afgewikkeld. In dit faillissement is de uitdeling aan de belastingdienst gedaan en er is rekening en verantwoording afgelegd over het beheer van de boedelrekening. Deze rekening en verantwoording is goedgekeurd door de rechter-commissaris.

17-10-2022
7

De werkzaamheden in Modulus Gespo zijn bijna afgerond, dit faillissement zal binnenkort voor vereenvoudigde afwikkeling worden voorgedragen.

Een aantal faillissementen (9) blijven daarentegen vooralsnog in stand. Reden daarvan is dat er nog een aantal onroerende zaken (en/of andere baten) in de boedels aanwezig zijn of omdat deze vennootschappen in een fiscale eenheid zitten met nog te vereffenen vennootschappen. De afwikkeling van de faillissementen van de betrokken vennootschappen zal vooralsnog worden aangehouden.

Modulus Gespo bevindt zich in de laatste fase van de afwikkeling. Het faillissement zal vereenvoudigd worden afgewikkeld. De slotuitdelingslijst is gedeponeerd ter inzage en is verbindend geworden op 4 mei 2023.

11-05-2023
8

De uitdelingslijst inzake Modulus Gespo B.V. is verbindend geworden. De betalingen conform de uitdelingslijst zijn betaald en de rekening en verantwoording is goedgekeurd.

08-08-2023
9

In de afgelopen verslagperiode is de turboliquidatie van de lege niet failliete vennootschap Neerlandsch Stedelijk Grondbezit NV afgerond. Een aantal (lege) failliete vennootschappen die in de fiscale eenheid met deze te vereffenen vennootschappen zaten of bestuurder waren, kunnen nu worden afgewikkeld. Het gaat om de volgende vennootschappen:

28-01-2026
19

- Modupel Vastgoed BV
- Modulus Vastgoed BV
- Modulus Hilversum BV
  Deze vennootschappen zullen worden afgewikkeld bij gebrek aan baten.

In de afgelopen verslagperiode zijn de afwikkelstukken van Modupel Vastgoed, Modulus Vastgoed en Modulus Hilversum ingediend bij de Rechtbank. De faillissementen worden voorgedragen voor afwikkeling bij gebrek aan baten.

28-04-2026
20

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Begin 2020 zal het 7de verslag verschijnen.	09-10-2019 1
Maart 2021 zal het 10de verslag verschijnen	10-12-2020 4
Oktober 2021 zal het 11ste verslag verschijnen.	05-08-2021 5
Oktober 2022 zal het 12de verslag verschijnen.	23-05-2022 6
December 2022 zal het 13de verslag verschijnen.	17-10-2022 7
Augustus 2023 zal het 14de verslag verschijnen.	11-05-2023 8
November 2023 zal het 15de verslag verschijnen.	08-08-2023 9
Februari 2024 zal het 16de verslag verschijnen.	07-11-2023 10
Mei 2024 zal het 17de verslag verschijnen.	01-02-2024 11
Juli 2024 zal het 18de verslag verschijnen.	25-04-2024 12
Oktober 2024 zal het 19de verslag verschijnen	23-07-2024 13
Januari 2025 zal het 20e verslag verschijnen.	23-10-2024 14
April 2025 zal het 21e verslag verschijnen.	04-02-2025 15
Augustus 2025 zal het 22e verslag verschijnen.	01-05-2025 16
November 2025 zal het 23e verslag verschijnen.	29-07-2025 17
Eind januari 2026 zal het 24ste verslag verschijnen.	28-10-2025 18
Eind april 2026 zal het 25ste verslag verschijnen.	28-01-2026 19

Bijlagen

Bijlagen