

**Risicoanalyse eventuele gevolgen van een faillissement van VHG Beheer BV.**  
(Definitieve versie dd. 6 maart 2025)

**Inleiding**

Tijdens een van de laatste Algemene Leden Vergadering (ALV) is de vraag gesteld wat de gevolgen zouden zijn voor de leden van de Coöperatie Veluwe Hoevegaerde U.A (VHG) als Veluwe Hoevegaerde Beheer BV failliet zou gaan. Dit is een legitieme vraag en als bestuur van de Coöperatie VHG hebben we toegezegd dit te bespreken met de Directie van VHG Beheer BV en hiervan een risicoanalyse te maken die is vastgelegd in dit document.

**Korte weergave ontstaansgeschiedenis van Beheer BV.**

Na een jarenlange juridische procedure tussen de Coöperatie VHG en de Tomin Groep is in 2013 een schikking tussen de partijen overeengekomen. Deze procedure ging over de verplichting, die op de Tomin Groep rustte, om een nieuw Centrumgebouw te realiseren. In de voornoemde schikking is overeengekomen dat Tomin Groep de in haar bezit zijnde onroerende goederen op het park met uitzondering van de dienstwoning in eigendom zou overdragen aan de Coöperatie VHG. Tevens zou er een bedrag van € 650 K overgemaakt worden ten behoeve van de realisatie van het Centrumgebouw. Als tegenprestatie zou de Coöperatie VHG de verplichting op zich nemen om het Centrumgebouw te realiseren. Bovendien is afgesproken dat de Tomin Groep voor iedere kavel die verkocht zou worden een bepaald bedrag per m2 zou ontvangen.

Binnen het toenmalige Bestuur van de Coöperatie VHG is toen nagedacht hoe de projectontwikkeling zou kunnen worden ingevuld en is aan de ALV voorgesteld om een speciale BV hiervoor op te richten.

Een van de hoofdredenen was om de leden van de Coöperatie VHG te vrijwaren van enig financieel risico verbonden aan projectontwikkeling. De ALV heeft daarmee ingestemd en in 2014 is de VHG Beheer BV opgericht.

**Hoe groot is het risico dat VHG Beheer BV failliet gaat.**

Voorop gesteld dat iedere onderneming failliet kan gaan is de inschatting dat dit risico voor VHG Beheer BV zeer klein is. Dit komt doordat Beheer BV eigenaar is van bijvoorbeeld het Centrumgebouw. De waarde van dit gebouw wordt geschat op ca. € 1.8 miljoen. Natuurlijk zit daar nog een hypotheek op van € 950 K, maar dan is er nog steeds sprake van een behoorlijke overwaarde. Daarnaast vertegenwoordigen ook de 50 bouwkavels en de overige centrale faciliteiten een zeer grote waarde. Bovendien zijn de kosten die VHG Beheer BV moet maken relatief laag denk aan:

- Kosten die gemaakt diende te worden voor aanvraag van wijziging bestemmingplan. Gedacht moet worden aan de diverse onderzoeken die gedaan moesten worden o.a. een ecologisch en milieu onderzoeken.
- Ontwerpkosten voor de nieuwe bungalows.
- Aanvraag omgevingsvergunning en diverse andere vergunningen.
- Bouwrijp maken kavels.

Normaliter staan tegen deze uitgaven natuurlijke inkomsten. Met betrekking tot dat laatste worden deze inkomsten gegenereerd door de verkoop van de kavels. In de kavelprijs zijn de hierboven genoemde kosten verwerkt.

De Coöperatie betaald huur voor het Centrumgebouw. De inkomsten daarvan worden door Beheer gebruikt om de hypotheekrente te betalen. De oude receptie is om niet in gebruik bij de Coöperatie met dien verstande dat wij het binnen en buiten onderhoud voor onze rekening nemen en ook een deel van de WOZ-kosten dragen.

De grote kosten zitten vooral in de bouw van de bungalows. Deze kosten lopen buiten VHG Beheer BV om. Tussen koper en aannemer wordt een aannemerscontract afgesloten. Zoals gebruikelijk bij nieuwbouw zal gedurende de bouw de koper in termijnen de bouwkosten betalen aan de uitvoerende aannemer. Dat betekent dat verantwoordelijkheid voor de bouw geheel bij de uitvoerende aannemer ligt en dat VHG Beheer BV geen partij is bij eventuele schadeclaims van koper op aannemer en vice versa.

Tot slot alleen als er op een of andere manier de VHG Beheer BV onverantwoorde uitgaves gaat doen of met een miljoenen claim geconfronteerd wordt dan zou de BV failliet kunnen gaan. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat dit zal voor komen mede vanwege de vele toezicht en controles op VHG Beheer zoals hierna is aangegeven.

#### **Wat gebeurt er als VHG Beheer BV failliet gaat.**

Zoals eerder aangegeven is het risico dat Beheer BV failliet zal gaan zeer klein. Alleen als VHG Beheer BV onverantwoorde uitgaves gaat doen of met een miljoenen claim geconfronteerd zou worden dan ligt dit anders.

Maar goed stel dat de Beheer BV toch failliet zou gaan wat zijn dan de consequenties voor de leden van de Coöperatie VHG. Beheer BV is eigendom van de Coöperatie VHG U.A. Stel dat de Coöperatie meegetrokken wordt in het faillissement wat betekent dat voor de leden. De toevoeging U.A. betekent Uitgesloten Aansprakelijkheid wat inhoudt dat de leden niet financieel aansprakelijk zijn, maar hierdoor moet er wel voldoende scheiding zijn tussen de Coöperatie en Beheer.

De normale procedure is dat bij een faillissement een curator wordt benoemd. Deze moet in belang van de schuldeisers een inventarisatie maken van activa en passiva. Hij/zij moet vervolgens de activa te gelde maken om zo de schulden (en allereerst zijn/haar eigen honorarium) te betalen. De passiva zijn dan het Centrumgebouw, de "openbare voorzieningen" zoals wegen, paden, de groenvoorzieningen, de onbebouwde kavels, de waterplassen, de speeltuin, de sportvoorzieningen, de voormalige receptie, enz. De curator kan besluiten om de huurovereenkomst met betrekking tot het Centrumgebouw inclusief restaurant op te zeggen.

Als volgende stap zal de curator op zoek gaan naar een koper voor voornoemde onroerende zaken. Mocht het zover komen dan kan de Coöperatie in gesprek gaan met de curator om te zien welke onroerende zaken overgenomen kunnen worden. In dit geval zou gedacht kunnen worden om alleen bijvoorbeeld het Centrumgebouw en de sportvoorzieningen over te nemen. De bouwkavels zouden separaat verkocht kunnen worden aan een projectontwikkelaar. Mocht dit scenario ooit voorkomen dan zal binnen de ALV moeten worden besloten wat de Coöperatie gaat doen.

Voor de bouw van het Centrumgebouw is een hypothecaire lening afgesloten bij de bank. De bank is separatist. Dat betekent dat de bank lijdzaam kan afwachten wat de curator doet of zelf in actie komt. De bank kan tot openbare verkoop van de onroerende zaken overgaan. Als Coöperatie kan je hieraan meedoen, maar je weet niet of je dan de hoogste bieder bent en krijgt waar opgeboden is.

In geval dat er sprake is van een faillissement worden de individuele eigenaren beschermd door het systeem van erfdiensbaarheden op de wegen en paden en daardoor is de toegang tot de bungalow

altijd gegarandeerd. Een erfdiensbaarheid gaat niet teniet bij een faillissement van Beheer BV. Maar als eigenaren raken we wel de grip kwijt op het park. Het is voor de eigenaren en daarmee voor de Coöperatie van groot belang om de onroerende zaken, die voor het park van belang zijn zelf te verwerven uit het een eventueel faillissement.

### **Faillissement versus liquiditeit**

De kans op faillissement is zeer klein, maar een tijdelijk te kort aan liquide middelen is realistischer. Beheer BV moet uitgaven doen voordat de eerste kavels verkocht zijn en geld binnenkomt. Mocht dit de komende tijd zich voordoen dan zal VHG Beheer BV in samenspraak met de aandeelhouder zijnde de Coöperatie daarvoor een tijdelijke oplossing zoeken. Zodra de eerste kavels verkocht zijn dan is er voldoende liquiditeit om uitgaven te dekken. Hopelijk loopt de verkoop voor volgende kavels gestaag door.

### **Toezicht en controle op VHG Beheer B.V.**

Binnen VHG Beheer B.V. worden er zeer vele controles uitgevoerd en toezicht gehouden om ongewenste situaties te voorkomen.

Volledigheidshalve kan worden genoemd: de wettelijke eisen aan een B.V. dus opstellen statuten, opstellen van de jaarlijkse inrichtingsjaarrekening door een onafhankelijke accounttent, publiceren van de inrichtingsjaarrekening bij de Kamer van Koophandel, het houden van een jaarlijkse Algemene Aandeelhouders Vergadering waarin onder andere beleid, financiën, personele bezetting, risico's, marktontwikkelingen, etc. worden besproken en vastgelegd. Verder de controle van de banken bij uitgave en inkomsten, het mede ondertekenen bij eventuele nieuwe leningen bij de bank door de aandeelhouder (nog niet voorgekomen), het benoemen van een twee koppig directieteam, het aanhouden van het vier ogen principe bij uitgave en inkomsten, het controleren of binnen de statuten wordt gewerkt, etc. De uitgevoerde toezicht en controles zijn zeer uitgebreid en vormen een robuuste methode tegen ongewenste situaties.

### **Tot slot**

De kans dat VHG Beheer BV failliet zal gaan is min of meer nihil. Toch is het goed na te denken wat er zou gaan gebeuren als dit toch zou gebeuren. De vraag vanuit de ALV heeft het bestuur van de Coöperatie VHG gedwongen om samen met de Directie van VHG Beheer BV hierover nog eens goed na te denken. Het is zeer zeker de intentie van zowel Directie Beheer BV als ook van het Bestuur van de Coöperatie om faillissement van Beheer BV te allen tijde te voorkomen.

Voor het opstellen van dit document is juridisch advies ingewonnen bij dhr. R. Dreessen. Laatstgenoemde is lid van onze Coöperatie VHG en heeft een lange staat van dienst als notaris. Het Bestuur is dhr. Dreessen zeer erkentelijk voor zijn inbreng.