

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

Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	03-09-2021
Insolventienummer	F.03/21/63
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000188460:F001
Datum uitspraak	04-05-2021

R-C	mr. B.R.M. de Bruijn
Curator	mr J.G.C. van Baar

Algemene gegevens

Naam onderneming

Recreatiegronden Nederland B.V.

04-06-2021



Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Recreatiegronden Nederland B.V.
Statutaire zetel in Urmond.
Gevestigd en kantoorhoudend in (6191VS) Beek (L.), aan de Carmelstraat 34, kamer 1.6.
Correspondentieadres: Postbus 605, 6180BA Elsloo.
Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 13032311.

04-06-2021



Activiteiten onderneming

Beheer- en beleggingsmaatschappij.
De aan- en verkoop van (recreatie)gronden en de exploitatie en ontwikkeling van recreatieparken.

04-06-2021



SBI-code: 6420 - Financiële holdings

SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2018	€ 55.000,00	€ -2.845.305,00	€ 5.320.001,00
2017			€ 8.528.375,00
2019	€ 0,00	€ 1.336.751,00	€ 2.000.001,00
2020	€ 0,00	€ -4.698,00	€ 1.918.873,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

04-06-2021



Toelichting

Er zijn geen personeelsleden.

De middellijk bestuurders staan niet op de loonlijst.

Een administratieve kracht is in dienst van een aan de bestuurders gelieerde rechtspersoon.

Boedelsaldo

€ 5.383,00

04-06-2021



Toelichting

Het boedelsaldo bestaat uit een boedelbijdrage van € 5.000,- plus de BTW daarover. Deze boedelbijdrage is overeengekomen met en betaald door de potentiële koper waarmee de curator een koopovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de percelen recreatiegronden die de vennootschap in eigendom heeft en het voorleggen aan de voorzieningenrechter van deze overeenkomst als zijnde een gunstiger aanbod in de zin van art. 3:268 lid 2 BW. Zie onderdelen 3 en 9.

Het griffierecht ten behoeve van de procedure is reeds betaald.

€ 5.375,57

03-09-2021



Verslagperiode

van

4-5-2021

04-06-2021



t/m

4-6-2021

van

5-6-2021

03-09-2021



t/m

2-9-2021

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	104 uur 6 min
2	85 uur 24 min
totaal	189 uur 30 min

Toelichting bestede uren

In de eerste verslagperiode heeft er veelvuldig overleg plaatsgevonden, onder andere met de bank/hypotheekhouder (die gebruik maakt van haar separatistenpositie), met de gemeente Bergen op Zoom, met geïnteresseerden in de activa (het onroerend goed), met de concrete potentiële koper, met bestuurders.

Daarnaast zijn diverse stukken bestudeerd, waaronder de door bestuurders aangeleverde stukken en het door de bank bij de voorzieningenrechter ingediende verzoekschrift ex art. 3:268 lid 2 BW.

Verder is er onderhandeld met de concrete potentiële koper over het gunstiger aanbod ex art. 3:268 lid 2 BW. Dit heeft geleid tot een koopovereenkomst. De curator maakt als belanghebbende in de zin van art. 3:268 lid 2 BW gebruik van de mogelijkheid om een gunstiger aanbod aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Ten behoeve daarvan moest een verweerschrift worden opgesteld.

In dit kader heeft de curator de rechter-commissaris verzocht om de vereiste goedkeuring ex art. 176 lid 1 Fw en de vereiste machtiging ex art. 68 lid 3 Fw. Beide zijn verkregen.

Tot slot heeft de gemeente Bergen op Zoom een voorkeursrecht ten aanzien van een aantal percelen in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG). Het nodige werd onderzocht. Voorts zijn er perikelen rondom een aanschrijving bestuursdwang in verband met de feitelijke situatie ter plekke.

04-06-2021

 1

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

ALGEMEEN

De vennootschap is opgericht in 1992 en heeft sindsdien de volgende statutaire namen (en handelsnamen) gehad:

- Narvik HomeParcs Nederland B.V. (20 april 2011 tot 13 november 2019)
- Heelderpeel Beheer B.V. (7 november 2000 tot 20 april 2011)
- Marcel Sniekers Beheer B.V. (7 november 1997 tot 78 november 2000)
- DE BOER & SNIKERS BEHEER B.V. (28 september 1992 (oprichting) tot 7 november 1997).

BESTUUR/DIRECTIE

Bestuurder van de vennootschap is per 11 november 2019 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid JLB Bedrijfsobjecten B.V. (KvK 24427269), kantoorhoudend aan hetzelfde adres als de vennootschap.

Bestuurders van JLB Bedrijfsobjecten B.V. zijn:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.W. van der Valk Beheer B.V., waarvan de heer B.W. van der Valk (17 december 1958))

04-06-2021

 1

bestuurder is, en

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ameinoon Beheer B.V., waarvan de heer J.J. van der Linden bestuurder is.

Van 1 augustus 2001 tot 11 november 2019 was de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Trias Investerings B.V. bestuurder van de vennootschap. Op 26 november 2019 is het faillissement van Trias Investerings B.V. uitgesproken.

Bestuurders van Trias Investerings B.V. zijn:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.W. van der Valk Beheer B.V., en
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ameinoon Beheer B.V.

AANDEELHOUDERS

Het kapitaal van de vennootschap bestaat uit 18.000 aandelen met een waarde van € 1,- per aandeel. De vennootschap heeft vier aandeelhouders, te weten:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ameinoon Beheer B.V. (33%)
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.W. van der Valk Beheer B.V. (33%)
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Meerslag Holding B.V. (28,2%)
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastgoed Beheer Charlottenburg B.V. (5,8%)

DEELNEMINGEN

De vennootschap heeft thans nog één deelneming, te weten:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Panta Belang B.V. (voorheen o.m. Narvik HomeParc Heelderpeel B.V.), waarvan op 17 december 2019 het faillissement is uitgesproken.

Daarnaast is er sprake geweest van deelnemingen die op enig moment in vereffening zijn gegaan.

Hier wordt nog nader onderzoek naar gedaan.

DOELOMSCHRIJVING

De statutaire doelomschrijving van de vennootschap is sinds de statutenwijziging op 13 februari 2020 is als volgt:

- a. Het beleggen in-, het verwerven van-, het administreren van- en het beheren en exploiteren van effecten, (hypothecaire vorderingen, onroerende zaken en andere vermogensbestanddelen, voorts het oprichten, financieren en mede-financieren van andere ondernemingen en vennootschappen van welke aard dan ook;
- b. de aan- en verkoop van (recreatie-)gronden en de exploitatie en ontwikkeling van recreatieparken;
- c. het verlenen van adviezen, het verrichten van diensten, het verzorgen en/of begeleiden van management, het voeren van directie over en het verzorgen van de administratie van ondernemingen;
- d. het verstrekken van geldleningen, het zich als hoofdelijk mede schuldenares verbinden voor de schulden van derden, het verbinden van de vennootschap als borg en/of haar op enige wijze doen garant staan voor schulden of persoonlijke verplichtingen van derden, alsmede het vestigen van zakelijke zekerheidsrechten op bestanddelen van het vermogen van de vennootschap voor gelijke schulden of verplichtingen van derden; en
- e. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

1.2 Lopende procedures

N.v.t.

04-06-2021

 1

1.3 Verzekeringen

Voor zover bekend is hiervan geen sprake.
Zowel het bestuur als de accountant verklaart dit.

04-06-2021

 1

1.4 Huur

Voor zover bekend zijn er geen lopende huurovereenkomsten.
De kantoorlocatie alwaar de vennootschap kantoor houdt wordt gehuurd door
een gelieerde vennootschap.

04-06-2021

 1

1.5 Oorzaak faillissement

04-06-2021

 1

De vennootschap is eigenaar van onroerend goed, bestaande uit thans nog zestien percelen in de gemeente Bergen op Zoom. De gronden zijn in 2005 aangekocht met het idee om deze te ontwikkelen van de bestaande camping/stacaravanpark naar 200 recreatiewoningen. Het betrof toen ongeveer 15 hectare. Verkoper was de heer Van Beers (aanvrager van het faillissement). De koopprijs bedroeg € 3.500.000,-, waarvan € 2.000.000,- bij overdracht is betaald. Het restant zou worden voldaan zodra de gewenste bestemmingswijziging zou zijn doorgevoerd. De bestemmingswijziging werd na veel moeite in hoger beroep bij de RvS pas verkregen in 2011. Vanaf dat moment maakte Van Beers aanspraak op de restant koopsom. Vanwege de financiële crisis was het op dat moment echter lastig om tot een financiering van het voorgenomen project te komen. De voorbereidingen waren wel gedaan; bouwplannen, ontwikkelingsplannen, tekeningen e.d. zijn voorhanden.

In 2012 zijn de gronden verkocht aan een ontwikkelingsmaatschappij. Deze transactie is omgeven met perikelen. In 2017 was Van Beers er klaar mee. Hij had een hypotheekrecht op een aantal gronden. Deze zijn geveild. Van Beers heeft toen zelf ongeveer 5,4 hectare (terug)gekocht voor € 750.000.

Daarnaast speelde nog een discussie met de gemeente Bergen op Zoom over haar voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG). Op enig moment is er gesproken over koop door de gemeente, maar die wilde niet aannemen dat er sprake was van een zogenaamd "samenhangend geheel" op basis waarvan de gemeente dan gehouden zou zijn om alle gronden en niet alleen de WVG-percelen over te nemen. Hierover is een procedure gevoerd, gefinancierd door Deutsche Bank, vanwege haar belang als hypotheekhouder. Deutsche Bank voerde ook de regie op dat punt. Eind 2020 strandde deze procedure. Deutsche Bank heeft toen besloten om over te gaan tot executie van het onroerend goed. In april 2021 heeft zij de veiling aangezegd. Mogelijk was dit een prikkel voor Van Beers om het faillissement aan te vragen.


De curator doet nader onderzoek naar hetgeen zich in de periode 2011-2021 heeft afgespeeld.

De vennootschap fungeerde voorts als houdstermaatschappij voor een aantal activiteiten in werkmaatschappijen. Deze werkmaatschappijen zijn de afgelopen jaren failliet of in vereffening gegaan. Ook de relevantie/invloed daarvan wordt nog in kaart gebracht.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting
N.v.t.

04-06-2021
 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken


Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Onroerend goed in Bergen op Zoom (zie toelichting)		€ 1.942.041,29	
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

ONROEREND GOED

De vennootschap heeft onroerend goed in eigendom. Meer specifiek gaat het om de volgende zestien percelen gelegen in Bergen op Zoom:

1. het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen te Bergen op Zoom nabij Vredenburg 1, kadastraal bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1581, groot achtduizend zeshonderdtwintig (8.620) vierkante meter, welk perceel is belast met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringen wet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
2. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1584, groot eenduizend vijftig (1.050) vierkante meter, welk perceel is belast met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringen wet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V. en welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
3. het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen te Bergen op Zoom nabij Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1703, groot achtduizend negenhonderdvijf (8.905) vierkante meter, welk perceel is belast met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringen wet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V. en welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in

04-06-2021
 1

gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

4. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij Vredenburg 1, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1806, groot negenhonderdvijf (905) vierkante meter, en welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

5. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1807, groot twaalfduizend negenhonderdvijfenvijftig (12.955) vierkante meter, en welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

6. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom de Heide, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1810, groot zeshonderdvijfenzeventig (675) vierkante meter, en welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

7. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1813, groot zeshonderddertien (613) vierkante meter, en welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

8. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1814, groot zeshonderdachtenveertig (648) vierkante meter, en welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

9. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1815, groot achtduizend zeshonderdvier (8.604) vierkante meter, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringen wet Privaatrecht ten behoeve van de Enexis Netbeheer B.V. en welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

10. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij de Moerstraatsebaan, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1823, groot eenduizend eenhonderdtien (1.110) vierkante meter, welk perceel is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Bergen op Zoom en welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

11. het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen te Bergen op Zoom, Bemmelerberg 10, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 2057, groot zesentwintigduizend vierhonderdtwintig (26.420) vierkante meter, welk perceel is belast met een recht van koop van de gemeente Bergen op Zoom, ter zake waarvan een inschrijving is gemaakt in gemelde openbare registers onder verwijzing van artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

12. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij de Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1332, groot vijfduizend zeshonderdtwintig (5.620) vierkante meter, welk perceel is belast

met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringen wet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.;

13. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij de Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1333, groot drieduizend driehonderd (3.300) vierkante meter;

14. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 1704, groot zesduizend vierhonderdvijftien (6.415) vierkante meter;

15. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom Vredenburg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 2293 (voorheen gedeeltelijk 1798), groot eenduizend tien (1.010) vierkante meter, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringen wet Privaatrecht ten behoeve van de Enexis Netbeheer B.V.;

16. het perceel grond, gelegen te Bergen op Zoom nabij de Bemmelerberg, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie B, nummer 2056, groot zevenduizend tachtig (7.080) vierkante meter, welk perceel is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Bergen op Zoom.

ONDERHANDSE VERKOOP EX ART. 3:268 LID 2 BW

Op het onroerend goed rust een recht van hypotheek ten gunste van Deutsche Bank. De vordering van de hypotheekhouder bedraagt per faillissementsdatum € 1.942.041,29. De hypotheekhouder is begin dit jaar, dus vóór faillissementsdatum, overgegaan tot het opstarten van de executie van het onroerend goed. In eerste instantie middels een executieveiling die gepland stond op 18 mei 2021. Deze veiling is echter geannuleerd aangezien de hypotheekhouder een koopovereenkomst heeft gesloten met een potentiële koper die binnen de wettelijke termijn een onderhands bod van € 1.900.000,- bij de veilingnotaris had ingediend, welk bod de hypotheekhouder heeft aanvaard. De hypotheekhouder dient deze koopovereenkomst ingevolge art. 3:268 lid 2 BW ter goedkeuring voor te leggen aan de voorzieningenrechter met het verzoek om te bepalen dat de verkoop onderhands zal geschieden ex artikel 3:268 lid 2 BW jo. artikel 548 Rv. De curator heeft als belanghebbende ex artikel 3:268 lid 2 BW op 18 mei 2021 van de Rechtbank een exemplaar van het verzoekschrift ontvangen.

GUNSTIGER AANBOD EX ART. 3:268 LID 2 BW

In de tussentijd is de curator benaderd door een derde die ook interesse heeft in het onroerend goed, alsmede in het immaterieel actief van de vennootschap (hierover meer onder 3.8). De onderhandelingen tussen de curator en deze derde hebben geresulteerd in een koopovereenkomst tussen de curator en deze derde onder gunstigere voorwaarden – voor zowel de hypotheekhouder als de curator c.q. de boedel van de vennootschap. Op grond van artikel 3:268 lid 2 BW heeft de curator als belanghebbende dit gunstiger aanbod voorgelegd aan de voorzieningenrechter. Zie hierna onder 9 voor de stand van de procedure. De koper is een solide en potentiële partij waarvan de financiële gegoedheid afdoende is aangetoond. Deze potentiële koper heeft een waarborgsom van 15% van de koopprijs voldaan door middel van storting op de derdengeldrekening van de curator. Met de gesloten deal is boedel derhalve gebaat.

De rechter-commissaris is op de hoogte van de inhoud van de koopovereenkomst en heeft aan de curator de goedkeuring gegeven die te mogen aangaan. Ook heeft de rechter-commissaris aan de curator machtiging verleend voor het optreden in rechte voor wat betreft de procedure bij de voorzieningenrechter. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat ook eerst alsdan daadwerkelijk een te verantwoorden opbrengst ontstaat.

VERKOOPPRIJS

Gelet op de aard en dynamiek van de procedure bij de voorzieningenrechter en (mede) gelet op de gemaakte afspraak met de derde staat het de curator in deze fase niet vrij om openbare mededelingen te doen over de overeengekomen koopprijs. Eerst na uitspraak van de voorzieningenrechter kan hierover gecommuniceerd worden.

In aanvulling op verslag 1 kan nu worden gecommuniceerd over de overeengekomen koopprijs. De curator was met zijn koper een koopprijs overeengekomen van € 2.000.000,-. In het kader van het gunstiger aanbod waren partijen daarnaast voor het immaterieel actief een koopprijs overeengekomen van € 100.000,-. Dit betrof een 'package deal'. Echter, de voorzieningenrechter heeft de (aangepaste) koopovereenkomst van de hypotheekhouder goedgekeurd. Zie onderdeel 9.3 voor de stand van de procedure.

03-09-2021

 2

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

WERKZAAMHEDEN

- Inventarisatie
- Nader onderzoek
- Overleg met diverse partijen
- Conciipiëren diverse stukken waaronder koopovereenkomst en verweerschrift

04-06-2021

 1

POTENTIËLE KOPERS

De curator werd en wordt steeds benaderd door derden die een bod willen uitbrengen op het onroerend goed. Deze geïnteresseerden hadden zich – omwille van de veiling - vaak ook al bij de notaris, de makelaar of de hypotheekhouder gemeld. Zij werden door hen naar de curator verwezen. De curator verkeert thans echter in de positie waarin hij met deze biedingen c.q. geïnteresseerden niets kan. De curator heeft immers al een koopovereenkomst gesloten met als enige ontbindende voorwaarde de goedkeuring van de voorzieningenrechter. Wel heeft de curator deze geïnteresseerden steeds aangehoord en, waar nodig en voor zover mogelijk, geïnformeerd over de (stand van de) procedure.

Bijwonen procedure m.b.t. de onderhandse verkoop van het onroerend goed. Zie onderdeel 9.3 voor de stand van de procedure.

03-09-2021

 2

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Gelet op de aard van de onderneming behoren, behoudens onroerend goed, ondersteunende, overige bedrijfsmiddelen doorgaans toe aan gelieerde vennootschappen. De curator heeft, mede op basis van de beschikbare (financiële) administratie en overige informatie, niet kunnen constateren dat aan de vennootschap kantoorbenodigdheden toebehoren zoals kantoormeubilair.

04-06-2021

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

04-06-2021



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

N.v.t.

04-06-2021



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Gelet op aard van de onderneming behoren voorraden en onderhanden werk doorgaans toe aan gelieerde vennootschappen. Voor zover er in het kader van het onroerend goed sprake zou (kunnen) zijn van onderhanden werk, heeft de curator dit niet kunnen constateren.

04-06-2021



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

04-06-2021



3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Immaterieel actief		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

De vennootschap heeft de recreatiegronden destijds aangeschaft in het kader van een plan om aldaar recreatiebungalows te ontwikkelen voor verkoopdoeleinden in combinatie met door de vennootschap te beheren algemene voorzieningen (horeca, recreatie e.d.). Hiervoor zijn planmatige voorbereidingen getroffen, mede ter verkrijging van de benodigde vergunningen.

Voorts zijn er in de loop der tijd nog andersoortige alternatieven onderzocht. Deze informatie kan worden beschouwd als immaterieel actief met een al dan niet zelfstandige waarde in het economisch verkeer.

04-06-2021



De curator is aangeschreven door de curator van de failliete onderneming Panta Belang BV (een deelneming van de vennootschap) met betrekking tot bepaalde voorkeursrechten die aan de vennootschap zouden toekomen. Panta Belang BV is eigenaar van een tweetal percelen gelegen in het Recreatiepark Heelderpeel met daarop elk een recreatiewoning (hierna: 'percelen').

In de notariële aktes is ten laste van Panta Belang BV een verplichting opgenomen om de percelen eerst aan de vennootschap aan te bieden. Middels de voornoemde brief heeft de curator van Panta Belang BV de percelen aangeboden en de curator verzocht binnen een bepaalde termijn kenbaar te maken of hij deze percelen in zijn hoedanigheid van curator van de vennootschap wenst te kopen tegen de geldende marktwaarde.

De curator heeft geen aanleiding gezien om gebruik te maken van het voorkeursrecht en aldus de percelen tegen de geldende marktwaarde te kopen. De aanbiedingsplicht van de percelen door de individuele eigenaren aan de vennootschap dateert namelijk uit de tijd dat de vennootschap eigenaar was van het volledige park. In het kader van de voormalige ontwikkelingsplannen had zij wellicht destijds belang bij het recht van eerste koop. Echter heeft de vennootschap, voordat zij in staat van faillissement is verklaard, de infrastructuur in het Recreatiepark Heelderpeel verkocht. Bovendien zou de curator, wanneer hij van het voorkeursrecht gebruik maakt, de percelen tegen de geldende marktwaarde dienen te kopen. Ondanks de overspannen huizenmarkt is er volgens de curator geen reële kans dat de percelen op korte termijn tegen een betere prijs kunnen worden doorverkocht aan een derde.

De curator heeft de curator van Panta Belang BV bericht dat hij de percelen niet wenst aan te kopen en aldus geen gebruik maakt van de voorkeursrechten.

De curator heeft wel de mogelijkheid geopperd om de voorkeursrechten te verkopen aan een derde. De curator van Panta Belang BV heeft echter aangegeven niet open te staan voor de verkoop van de voorkeursrechten. Dit is van belang omdat de curator van Panta Belang BV in beginsel niet is gehouden aan het voorkeursrecht. De curator heeft de curator van Panta Belang BV bericht open te staan voor overleg om de aanbiedingsverplichting met betrekking tot de onderhavige tweetal percelen op te heffen.

De mogelijke verkoop van de voorkeursrechten met betrekking tot de overige percelen in het recreatiepark Heelderpeel wordt onderzocht.

03-09-2021



3.9 Werkzaamheden andere activa

N.v.t.

04-06-2021



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
N.v.t.			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 1.942.041,29

04-06-2021



Toelichting vordering van bank(en)

Deze vordering is inclusief rente en kosten tot en met 4 mei 2021.

5.2 Leasecontracten

N.v.t.

04-06-2021



5.3 Beschrijving zekerheden

- Recht van hypotheek op het onroerende goed als genoemd onder 3.1
- Pandrecht op alle vordering op derden en de bedrijfsinventaris
- Hoofdelijke aansprakelijkheid van de heren Van der Valk en Van der Linden

04-06-2021



5.4 Separatistenpositie

De bank maakt gebruik van haar separatistenpositie door het opstarten van de veiling en het aan de voorzieningenrechter voorleggen van een onderhands bod. Dit zijn bij uitstek de rechten van een separatist, ook tijdens het faillissement.

De boedel is belanghebbende in die procedure en bewaakt haar rechten, zoals in dit verslag nader toegelicht.

04-06-2021



5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

04-06-2021



5.6 Retentierechten

N.v.t.

04-06-2021



5.7 Reclamerechten

N.v.t.

04-06-2021



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

N.v.t.

04-06-2021



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Veelvuldig overleg over het traject inzake het gunstiger aanbod.

04-06-2021



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

04-06-2021

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

04-06-2021

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

04-06-2021

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

Volgens de aangeleverde boekhouding zijn de jaarrekeningen over 2018 en 2019 op 8 januari 2020 respectievelijk 7 januari 2021 gedeponeed. De curator doet nader onderzoek.

04-06-2021

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gelet op de omvangcriteria vermeld in artikel 2:396 BW is de vennootschap vrijgesteld van de verplichting van het in artikel 2:393 BW bedoelde accountantsonderzoek van de jaarrekening.

04-06-2021

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

04-06-2021

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

04-06-2021

 1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

04-06-2021

 1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

Voorheen zou er sprake zijn geweest van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

Uit de boekhouding blijkt er mogelijk nog een bedrag van € 14.510 over 2019 en van € 4.363 over 2020 is terug te vorderen aan omzetbelasting, juist vanwege de verbreking van de fiscale eenheid. De curator doet nader onderzoek.

€ 37.883,73

04-06-2021



03-09-2021



8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

N.v.t.

04-06-2021



8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

N.v.t.

04-06-2021



8.5 Aantal concurrente crediteuren

8

04-06-2021



9

Toelichting

5 crediteuren hebben hun vordering ingediend

03-09-2021



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 8.009.224,00

04-06-2021



Toelichting

Uit de balans per ultimo 2020 blijkt, buiten de schuld aan Deutsche Bank de navolgende schuldpositie (zonder rente en kosten e.d.):

Van Beers: € 775.000

Rek. courant Trias: € 4.851.911

Rek. cour. VVE Domein Esdoorn: € 200

Rek. cour. Gieschen BV: € 287

Rente en kosten lening Beers: € 64.423

Stelpost accountantskosten: € 1.500

Vooruitbetaling Bergsche Heide: € 375.000

Claim Bergen op Zoom: € 52.786

Holding Bergsche Heide, op basis van vonnis: € 10.630

Hoofdelijk aansprakelijkheid MooiZutendaal ING: € 1.877.487

Deze vorderingen werden nog niet (alle) ingediend ter verificatie.

€ 2.973.230,68

03-09-2021



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

04-06-2021



8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventariseren, correspondentie met crediteuren.

04-06-2021



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Verzoekster is de rechtspersoon naar Duits recht DEUTSCHE BANK AG, statutair gevestigd in Frankfurt am Main, Duitsland, en kantoorhoudende in Amsterdam.

04-06-2021



Belanghebbenden zijn:

1. De vennootschap.
2. Heelderpeel Vastgoed B.V., in liquidatie, in haar hoedanigheid van schuldenaar. Bestuurder is de failliete vennootschap Trias Investerings B.V.
3. De failliete vennootschap Panta Belang B.V. in haar hoedanigheid van schuldenaar.
4. Camping Vredenburg B.V., in liquidatie, in haar hoedanigheid van schuldenaar. Bestuurder is de failliete vennootschap Trias Investerings B.V.
5. De heer Leonardus Antonius van Beers in zijn hoedanigheid van beslaglegger.
6. Gemeente Bergen op Zoom in haar hoedanigheid van beslaglegger en beperkt gerechtigde (recht van opstal).

De curator is van mening dat de zogenaamde belanghebbenden onder 2 tot en met 5 in deze procedure niet als belanghebbende kunnen worden aangemerkt. Immers, de belanghebbenden onder 2 tot en met 4 verkeren ofwel in staat van faillissement, ofwel in liquidatie en de beslaglegger (nummer 5) heeft geen belang meer nu zijn beslag is vervallen door het faillissement van de vennootschap.

Verzoekster heeft deze zogenaamde belanghebbende echter als zodanig opgeroepen.

9.2 Aard procedures

Het betreft een procedure ex art. 3:268 lid 2 BW die wordt ingeleid door een verzoekschrift.

04-06-2021

 1

Zoals reeds onder 3.1 en 5.4 vermeld, is de hypotheekhouder begin 2021 overgegaan tot executie van het onroerend goed. Op 18 mei 2021 zou een executieveiling plaatsvinden. De hypotheekhouder heeft echter een onderhands aanbod van een derde geaccepteerd en wil nu dat de verkoop in plaats van openbaar, onderhands zal geschieden. Dit kan de hypotheekhouder doen, maar wel met goedkeuring van de voorzieningenrechter.

De mogelijkheid daartoe is neergelegd in art. 3:268 lid 2 BW dat bepaalt dat de voorzieningenrechter van de rechter op verzoek van de hypotheekhouder kan bepalen dat de verkoop onderhands zal geschieden bij een overeenkomst die hem bij het verzoek ter goedkeuring wordt voorgelegd.

De hypotheekhouder heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt waardoor de executieveiling is geannuleerd.

De curator heeft op 18 mei 2021 van de rechtbank een exemplaar van het verzoekschrift ontvangen met het verzoek om binnen zeven dagen te reageren en aan te geven of hij al dan niet bezwaar heeft tegen het verzoek en een mondelinge behandeling wenst.

De curator is in deze procedure belanghebbende en kan als zodanig op grond van art. 3:268 lid 2, tweede zin BW, voor de afloop van de behandeling van het verzoek aan de voorzieningenrechter een gunstiger aanbod voorleggen.

Indien de curator bij een hogere opbrengst van het onroerend goed belang heeft, kan de voorzieningenrechter bepalen dat de verkoop overeenkomstig dit gunstiger aanbod zal geschieden.

Zoals reeds uiteengezet onder 3.1 heeft een derde zich bij de curator gemeld met een significant hoger aanbod dan de contractspartij van de hypotheekhouder. Aangezien dit aanbod direct concreet was, nam de curator dit serieus en is - na ontvangst van de bedongen boedelbijdrage voor informatieverstrekking en exclusieve onderhandeling - met deze partij nader in onderhandeling getreden. Dit heeft geresulteerd in een koopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed en het aanwezige immaterieel actief, waaronder de handelsnaam.

De curator heeft tijdig een verweerschrift houdende een gunstig aanbod ingediend waarin hij de voorzieningenrechter verzoekt om het verzoek van de hypotheekhouder af te wijzen, het gunstiger aanbod goed te keuren en te bepalen dat de verkoop van het onroerend goed zal geschieden overeenkomstig de koopovereenkomst die de curator is aangegaan.

9.3 Stand procedures

Het verzoekschrift d.d. 10 mei 2021 van de hypotheekhouder ontving de

04-06-2021

curator op 18 mei 2021 van de rechtbank. Daarop diende de curator - en dus ook de andere belanghebbenden - binnen zeven dagen te reageren. Dit zou uiterlijk Pinkstermaandag zijn. Daardoor had de curator slechts drie (werk)dagen om te (bepalen hoe hij zou) reageren.

 1

De curator heeft contact opgenomen met de rechtbank om te informeren naar het verloop van de procedure. De rechtbank kon daar echter geen duidelijkheid over verschaffen, behalve dat er bij een bezwaar in elk geval een mondelinge behandeling zou worden gepland.

Dinsdag 1 juni 2021 belde de rechtbank met het verzoek om 18 (!) exemplaren van het verweerschrift te sturen aangezien de rechtbank een oproepbrief moest sturen naar alle partijen/belanghebbenden, zowel per gewone als per aangetekende post. Na telefonisch contact met de rechtbank kon worden volstaan met 9 exemplaren (voor elke partij/belanghebbende één i.p.v. twee), nu dit is voorgeschreven in het toepasselijke landelijk procesreglement.

In de oproepbrief zullen de verhinderdata van partijen/belanghebbenden worden gevraagd.

De datum voor de mondelinge behandeling is dus nog niet bekend.

De curator heeft bij aanbieding van het verweerschrift in de begeleidende brief gewezen op het belang van de boedel dat de procedure voortvarend wordt afgerond, gelet op het renteverlies (contractuele rente en opslagen over de hypotheekschuld van € 1.942.041,29) ten laste van de boedel (>€ 12.000 per maand).

De mondelinge behandeling vond plaats op 21 juni 2021. Daags voor de zitting heeft de hypotheekhouder een aangepaste koopovereenkomst met een hogere koopprijs (€ 2.222.000,-) voorgelegd aan de voorzieningenrechter. Naast de curator, de partij waarmee de curator een koopovereenkomst heeft gesloten, de hypotheekhouder en de partij waarmee de hypotheekhouder een koopovereenkomst heeft gesloten, waren ter zitting nog aanwezig de bestuurders en een onbekende derde.

03-09-2021

 2

Ter zitting heeft de partij waarmee de curator een koopovereenkomst heeft gesloten haar bod iets verhoogd (van € 2.000.000,- naar € 2.225.000,-) zodat de door haar geboden koopprijs hoger was dan de door de (koper van de) hypotheekhouder aangepaste koopprijs. Vervolgens is een biedingsstrijd ontstaan. De onbekende derde heeft ook een bod gedaan waarop de koper van de hypotheekhouder een hoger bod doet, vervolgens biedt de onbekende derde hoger en wordt afgesloten met een nog hoger bod van de koper van de hypotheekhouder van € 2.450.000,-.

Bij beschikking van 19 juli 2021 heeft de voorzieningenrechter bepaald dat de koop van het onroerend goed zal geschieden middels de koopovereenkomst van de hypotheekhouder met als koopprijs het hoogste bod van € 2.450.000,-.

De partij waarmee de curator een koopovereenkomst had gesloten is in hoger beroep gegaan tegen deze uitspraak. Zij is met name van mening dat de voorzieningenrechter buiten het toepassingsgebied van artikel 3:268 BW is getreden.

De curator zag zelf geen aanleiding om in hoger beroep te gaan tegen de beschikking van 19 juli 2021 van de voorzieningenrechter.

Thans is de curator in afwachting van bericht van het hof.

9.4 Werkzaamheden procedures

Opstellen stukken

Communicatie rechtbank

Communicatie belanghebbenden

Bijwonen mondelinge behandeling.

04-06-2021

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Procedure inzake de verkoop van het onroerend goed, nadere inventarisatie.

04-06-2021

 1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

04-06-2021

 1

10.3 Indiening volgend verslag

2-12-2021

03-09-2021

 **2**

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen