

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

## Betreft

---

Verslagnummer	4
Datum verslag	02-06-2022
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



1

### 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



1

### Activiteiten onderneming

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

04-06-2021



1

SBI-code: 6420 - Financiële holdings

SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling

## Financiële gegevens

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

## Toelichting financiële gegevens

### Gemiddeld aantal personeelsleden

0

04-06-2021

 1

#### 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

 1

#### 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

 2

€ 5.037,57

02-12-2021

 3


€ 337.370,26

**02-06-2022**

 4


## Verslagperiode

**van**  
4-5-2021

04-06-2021  
 1


**t/m**  
4-6-2021

**van**  
5-6-2021

03-09-2021  
 2

**t/m**  
2-9-2021

**van**  
3-9-2021

02-12-2021  
 3

**t/m**  
1-12-2021

**van**  
2-12-2021

**02-06-2022**  
 4

**t/m**  
1-6-2022

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	104 uur 6 min
2	85 uur 24 min
3	84 uur 30 min
4	158 uur 54 min
<b>totaal</b>	432 uur 54 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. 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)) 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:

04-06-2021



- 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:

- 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;
- de aan- en verkoop van (recreatie-)gronden en de exploitatie en ontwikkeling van recreatieparken;
- 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;
- 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
- 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

In onderdeel 1.5 heeft de curator in een eerder verslag al verwezen naar de procedure met betrekking tot het voorkeursrecht (in het kader van de Wvg) van de gemeente Bergen op Zoom. Inmiddels heeft de curator de relevante stukken onder zich en kan hierover het volgende melden.

02-12-2021



Er liep zowel een bestuursrechtelijke als een civielrechtelijke procedure met betrekking tot het voorkeursrecht. Deze laatste procedure is nog altijd aanhangig. Hieronder wordt kort ingegaan op de achtergrond van deze procedures en de huidige stand van zaken.

De vennootschap was al sinds 2012 voornemens om het onroerend goed in eigendom van de vennootschap te verkopen. De gemeente heeft in 2017 op een aantal percelen van dat onroerend goed een voorkeursrecht op grond van de Wvg gevestigd. Daardoor moest de vennootschap conform de Wvg de percelen eerst aanbieden aan de gemeente alvorens zij zou mogen verkopen aan derden. In juni 2018 heeft de vennootschap deze percelen alsmede enkele percelen waarop geen voorkeursrecht rust, maar die - volgens de vennootschap - met elkaar een samenhangend geheel vormen, aan de gemeente aangeboden voor verkoop. De gemeente heeft een beginselbesluit tot aankoop genomen, maar heeft daarbij medegedeeld dat er geen sprake is van een samenhangend geheel ex art. 11 lid 3 Wvg. Tegen dit besluit, althans tegen de mededeling dat er geen sprake is van een samenhangend geheel, is bezwaar en beroep aangetekend.

De rechtbank heeft vastgesteld dat het bezwaar en beroep van de vennootschap niet is gericht tegen de beginselverklaring van de gemeente dat zij bereid is over te gaan de door de vennootschap opgegeven percelen tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen, maar tegen het standpunt dat geen sprake is van een samenhangend geheel van de gronden. De rechtbank heeft geoordeeld dat de mededeling dat geen sprake is van een samenhangend geheel niet op publiekrechtelijk rechtsgevolg is gericht en dus geen besluit is. Daardoor kon de vennootschap tegen die mededeling geen bezwaar maken.

De civiele prijsvaststellingsprocedure was reeds aanhangig. In deze procedure stond onder andere de discussie met betrekking tot het samenhangend geheel centraal. Naast de bestuursrechtelijke procedure hebben partijen (de hypotheekhouder was nauw betrokken aan de zijde van de vennootschap) ook gezamenlijk geprobeerd eruit te komen. De civiele procedure werd al die tijd aangehouden. Thans is dat nog steeds het geval. Echter, de bank is - zoals ook volgt uit het eerste faillissementsverslag en wat de aanleiding is geweest voor de lopende procedure genoemd in onderdeel 9 - begin 2021 begonnen met de executie van de gronden. Vervolgens is de vennootschap failliet verklaard.

De curator wacht de uitspraak van het hof (zie onderdeel 9) af alvorens hij overgaat tot doorhaling van de prijsvaststellingsprocedure.

Het hof heeft appellant niet-ontvankelijk verklaard in haar hoger beroep (zie verder onderdeel 9.3). De door de voorzieningenrechter goedgekeurde koopovereenkomst blijft dus in stand en is inmiddels geëffectueerd. Daardoor is er geen belang meer bij de prijsvaststellingsprocedure. Deze is in januari 2022 dan ook geroyeerd.

02-06-2022



### 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

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.

04-06-2021

 1

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



### 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)	€ 2.450.000,00	€ 1.942.041,29	€ 424.575,92
<b>totaal</b>	<b>€ 2.450.000,00</b>		<b>€ 424.575,92</b>

#### 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:

04-06-2021



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 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



Het hoger beroep is afgewezen; appellant is niet-ontvankelijk verklaard. De door de voorzieningenrechter goedgekeurde koopovereenkomst is dus in stand gebleven en kon worden geëffectueerd. Op 8 december 2021 heeft de overdracht plaatsgehad. Het onroerend goed is verkocht voor een bedrag van € 2.450.000,-. Na aftrek van kosten en de vordering van de bank resteerde er een bedrag van € 424.575,92 dat toekomt aan de boedel. Dit bedrag is bijgeschreven op de boedelrekening.

02-06-2022



De curator is niet in de gelegenheid gesteld om de afrekening van de notaris te bestuderen en te verifiëren. Om die reden heeft de curator dit pas ná de transactie kunnen doen. Dit onderzoek is in het belang van de boedel. Hiervoor heeft de curator het nodige overleg gevoerd met zowel de bank c.q. hypotheekhouder als de notaris. De curator heeft bij hen informatie opgevraagd en deze (deels) ontvangen. Hierbij merkt de curator op dat dit proces moeizaam verliep. Zo werd informatie niet of niet op eerste verzoek (volledig) verstrekt en werden wedervragen gesteld over het belang voor de boedel. Enfin. De curator heeft dit onderzoek afgerond en zal in overleg met de rechter-commissaris het nodige doen. In het volgend verslag zal hierover worden gerapporteerd. Zie ook onderdeel 5.

## 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

### WERKZAAMHEDEN

04-06-2021



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

### 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



## 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



## 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		
<b>totaal</b>	€ 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.

03-09-2021



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.

## 3.9 Werkzaamheden andere activa

N.v.t.

04-06-2021



## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
N.v.t.			
<b>totaal</b>	€ 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

 1

### Toelichting vordering van bank(en)

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

€ 2.029.937,81

**02-06-2022**

 **4**

### Toelichting vordering van bank(en)

Dit is de vordering van de bank c.q. de hypotheekhouder op het moment van de transactie van het onroerend goed (8-12-2021). Deze vordering is aldus reeds voldaan. Aangezien de curator niet in de gelegenheid is gesteld om de afrekening van de notaris te bestuderen, heeft de curator in de afgelopen verslagperiode - dus na voldoening van de vordering van de bank - pas onderzoek kunnen doen naar de opbouw van de vordering van de bank. Daarvoor heeft hij veelvuldig overleg gevoerd met de bank en de nodige informatie van de bank mogen ontvangen. Dit onderzoek is afgerond. Over de uitkomsten van dit onderzoek en de eventuele acties die daarop volgen, wordt na overleg met de rechter-commissaris in de komende verslagperiode gerapporteerd. Zie ook onderdeel 3.

### 5.2 Leasecontracten

N.v.t.

04-06-2021

 1

### 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

De curator is gestart met het rechtmatigheidsonderzoek. Dit onderzoek zal in de komende verslagperiode ver gevorderd zijn. Op korte termijn zullen gesprekken met bestuurders plaatsvinden.

**02-06-2022**

 4

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

## Toelichting

In ieder geval salaris curator.

02-06-2022



## 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

€ 5.514,00

### Toelichting

Bij verslag 2 is per abuis de indiening van Belastingssamenwerking West-Brabant opgeteld bij de vordering van de fiscus. Dit is nu gecorrigeerd.

04-06-2021



03-09-2021



02-12-2021



### Toelichting

De accountant heeft met betrekking tot de omzetbelasting 2019 en 2020 suppletieaangiften ingediend. De Belastingdienst heeft daarop laten weten dat deze niet in behandeling kunnen worden genomen vanwege het volgende. De vennootschap vormde een fiscale eenheid met gelieerde vennootschap Panta Belang B.V. Deze fiscale eenheid is opgeheven per 4 mei 2021 terwijl deze daadwerkelijk is beëindigd op 17 december 2019 (datum faillissement Panta Belang B.V.). De Belastingdienst moest de opheffing van de fiscale eenheid aldus nog met terugwerkende kracht verwerken. Per 18 december 2019 is suppletie dan niet meer mogelijk. De aanslagen zullen ambtshalve worden verminderd. Eventuele wijzigingen of aanvullingen kunnen worden aangegeven op de papieren aangiften. Dit wordt verder afgehandeld in samenwerking met de accountant.

De hoogte van de vordering van de Belastingdienst is afhankelijk van de afhandeling van het bovenstaande, de (verdere) beoordeling door de Belastingdienst van eerdere aangiften én de beoordeling van nog in te dienen aangiften. De curator streeft ernaar om hierover in het volgend verslag meer duidelijkheid te geven.

02-06-2022



## 8.3 Pref. vord. UWV

### Toelichting

N.v.t.

04-06-2021



## 8.4 Andere pref. crediteuren

### Toelichting

N.v.t.

04-06-2021

 1

€ 36.040,17

02-12-2021

 3

### Toelichting

Door Belastingssamenwerking West-Brabant is een vordering ingediend ter zake de waterschapsbelasting.

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

8

04-06-2021

 1

9

03-09-2021

 2

### Toelichting

5 crediteuren hebben hun vordering ingediend

7

**02-06-2022**

 4

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 8.009.224,00

04-06-2021

 1

### 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

 2

€ 2.918.243,96

02-12-2021

 3

### Toelichting

De curator in het faillissement van de Belgische vennootschap Narvic Homeparc Mooi Zutendaal N.V. (hierna: Narvik België) heeft de curator benaderd in verband met de vordering van ING.

Partijen hebben een compte jointe en mede-aansprakelijkheidsovereenkomst gesloten met ING.

De curator van Narvic België heeft laten weten dat ING een bevoorrechte schuldvordering van 5.2 miljoen euro heeft ingediend in het faillissement van Narvic België. Dit zou een gezamenlijke schuldvordering zijn van ING op Narvic België en de vennootschap. Inmiddels is er vóór het faillissement van de vennootschap al een groot deel (2.2 miljoen) van die vordering afgelost door uitwinning van de hypotheek op het Nederlandse vakantiepark. Volgens de curator van Narvic België was de schuldpositie van de twee vennootschappen ten aanzien van ING als volgt:

- Narvik België: 1 miljoen euro
- Narvik Nederland (de vennootschap): 4.2 miljoen euro

De curator van Narvic België geeft aan dat het restant (3.2 miljoen) wordt aangezuiverd uit de opbrengst van de verkoop van het vakantiepark Narvic België. Volgens de curator van Narvic België is daardoor een vordering ontstaan van Narvic België op de vennootschap. De curator heeft de compte joint- en mede-aansprakelijkheidsovereenkomst reeds van bestuurders ontvangen. De curator wacht de indiening van de vordering van Narvic België af en doet dan nader onderzoek hiernaar.

€ 7.705.264,58

#### **Toelichting**

De volgende vorderingen zijn onderworpen aan een nader onderzoek. Hieronder wordt de stand van zaken gegeven.

#### **Rek. courant Trias: € 4.851.911**

Over de vordering van Trias (in staat van faillissement) wordt overleg gevoerd met de curator van Trias. De curator heeft achterliggende informatie opgevraagd bij en ontvangen van bestuurders. In de komende verslagperiode zal dit nog met bestuurders worden besproken. Verder is de curator nog in afwachting van input van de accountant.

Dit onderzoek zal naar verwachting in de komende verslagperiode worden afgerond.

#### **Hoofdelijk aansprakelijkheid MooiZutendaal ING (Narvik België): € 1.877.487**

De curator verwijst naar dit onderdeel (8.6), meer specifiek verslag 3, voor de achtergrond van de vordering van Narvik België. In januari 2022 heeft de curator van Narvik België de vordering ingediend, voorzien van een uitgebreide onderbouwing. De ingediende vordering bedraagt € 2.023.079,38. De curator heeft dit onderzocht en nadere informatie opgevraagd en gekregen. Ook heeft er nog overleg plaatsgevonden met de curator van Narvik België. De curator kan thans concluderen dat Narvik België een vordering heeft op de vennootschap. Op basis van het dossier kan de curator deze vordering voorlopig erkennen voor een bedrag van € 1.877.150,91. Dit onderdeel is dus afgerond.

02-06-2022



## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

04-06-2021

 1

De redelijke verwachting is dat naast voldoening van de de boedelschulden en preferente vorderingen, een deel van de vorderingen van de concurrente crediteuren kan worden voldaan. Er moet nog een slag om de arm worden gehouden vanwege de vordering van de Belastingdienst, zie onderdeel 8.2.

02-06-2022

 4

De curator is op dit moment reeds bezig met de voorbereidingen van de verificatievergadering. Deze zal zo snel mogelijk worden gepland.

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventariseren, correspondentie met crediteuren.

04-06-2021

 1

# 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

 1

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 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.

04-06-2021

 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



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.

Op 3 november 2021 vond de zitting in hoger beroep plaats. In totaal zijn er drie verweerschriften ingediend tegen het beroepschrift: door de hypotheekhouder, de koper van de hypotheekhouder en de curator. Deze partijen zijn allen ter zitting verschenen. Hieronder worden kort de redenen van hoger beroep en het verloop van de zitting uiteengezet.

02-12-2021



#### REDENEN HOGER BEROEP

In beginsel is tegen de beschikking van de voorzieningenrechter geen hogere voorziening toegelaten. Dit rechtsmiddelenverbod kan enkel worden doorbroken wanneer de voorzieningenrechter buiten het toepassingsgebied van art. 3:268 lid 2 BW is getreden, art. 3:268 lid 2 BW ten onrechte heeft toegepast dan wel buiten toepassing heeft gelaten of essentiële vormen heeft verzuimd toe te passen.



Zoals in het voorgaande reeds aangestipt is appelland c.q. de koper van de curator van mening dat de voorzieningenrechter buiten het toepassingsgebied van art. 3:268 lid 2 is getreden, althans dat de voorzieningenrechter dit artikel (gedeeltelijk) buiten beschouwing heeft gelaten. Appellant heeft hiertoe aangevoerd dat de voorzieningenrechter ten onrechte heeft verworpen het verweer van appelland (in eerste aanleg) dat de hypotheekhouder niet-ontvankelijk moest worden verklaard ten aanzien van het via haar gedane hogere bod van de koper van de bank van € 2.222.222,-, althans dat de voorzieningenrechter ten onrechte toestond dat de oorspronkelijke bieder (de koper van de bank) haar eerdere bieding kon verhogen. Kortweg stelt appelland dus dat een biedingsstrijd (ter zitting) niet was toegestaan. Daarbij stelt appelland tevens dat de onbekende derde geen bod had mogen uitbrengen.

Volgens appelland zou de hypotheekhouder in hoger beroep alsnog niet-ontvankelijk moet worden verklaard althans zou het verzoek van hypotheekhouder alsnog moeten worden afgewezen en zou alsnog moeten worden bepaald dat de verkoop het onroerend goed onderhands zal geschieden overeenkomstig het aanbod van de curator in zijn verweerschrift d.d. 21 mei 2021.

Zoals al eerder aangegeven staat de curator hier niet achter. De curator wil enkel handelen in het belang van de boedel en dat is in dit stadium een zo hoog mogelijk opbrengst voor de boedel genereren.

#### ZITTING HOGER BEROEP

Tijdens de zitting gaf appelland een onverwachte wending aan haar beroep. Zij gaf vrijwel direct aan haar bod te verhogen naar € 3.000.000,-. Dat terwijl er nog geen sprake is (geweest) van een inhoudelijke mondelinge behandeling, doch echter enkel over de ontvankelijkheid c.q. gegrondheid van het beroep van appelland. Pas als het hof oordeelt dat appelland het rechtsmiddelenverbod met succes kan doorkruisen, kan worden toegekomen aan een inhoudelijke behandeling. Het hof kan partijen in dat geval ook verwijzen naar een veiling aangezien een nog hogere verkoopopbrengst mogelijk is. De curator heeft ter zitting echter benadrukt dat het in het belang van de boedel is dat er op korte termijn definitieve duidelijkheid is. De vertraging van de overdracht van het onroerend goed leidt tot renteschade die de hypotheekhouder mag verhalen op de opbrengst. Deze vertraging komt dus ten laste van (de overwaarde voor) de boedel. Een veiling heeft dan ook zeker niet de voorkeur van de curator.

Het hof verwacht op 2 december 2021 uitspraak te doen.

Het hof heeft appelland bij beschikking van 2 december 2021 niet-ontvankelijk verklaard en haar veroordeeld in de proceskosten van het hoger beroep.

Uit de overwegingen van het hof volgt dat de voorzieningenrechter, door het via de hypotheekhouder gedane hogere bod van haar koper van € 2.222.000 (en 2.450.000) toe te laten, niet buiten het toepassingsgebied van art. 3:268 lid 2 BW is getreden en dit artikel niet (gedeeltelijk) buiten beschouwing heeft gelaten. Het rechtsmiddelenverbod kan aldus niet worden doorbroken. Het hof is daardoor niet toegekomen aan de inhoudelijke kant van de zaak.

02-06-2022

 4


## 9.4 Werkzaamheden procedures

Opstellen stukken	04-06-2021
Communicatie rechtbank	 1
Communicatie belanghebbenden	
Bijwonen mondelinge behandeling.	
Opstellen stukken	02-12-2021
Communicatie diverse partijen	 3
Bijwonen zitting hoger beroep	

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

Procedure inzake de verkoop van het onroerend goed, nadere inventarisatie.	04-06-2021
	 1

In de komende verslagperiode zullen in ieder geval de volgende onderdelen worden behandeld en - voor zover mogelijk - afgehandeld:

**02-06-2022**  
 4

#### Rechtmatigheid:

- boekenonderzoek
- gesprekken met bestuurders

#### Bank:

- overleg met de r-c
- eventuele acties

#### Crediteuren:

- vordering van gelieerde vennootschap Trias
- verificatievergadering
- afwikkeling fiscale eenheid en (suppletie)aangiftes

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.	04-06-2021
	 1

### 10.3 Indiening volgend verslag

2-12-2022	<b>02-06-2022</b>
	 4

### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### **Bijlagen**