

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

Betreft

Verslagnummer	7
Datum verslag	23-06-2025
Insolventienummer	F.05/23/200
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000289937:F001
Datum uitspraak	20-06-2023

R-C	mr. O. Nijhuis
Curator	mr J.B.A. Jansen

Algemene gegevens

Naam onderneming

ComFort Projectontwikkeling Gouda BV (verder te noemen: 'CPOG') 28-07-2023
 1

Gegevens onderneming

CPOG is gevestigd aan De Linie 578, Unit D, te Apeldoorn. 28-07-2023
Bestuurder en enig aandeelhouder is de eveneens gefailleerde ComFort
Projectontwikkeling BV (hierna: 'CPO') die op hetzelfde adres gevestigd was.  1
Via hun personal holdings Van der Linden Support Services BV en LVC Holding
BV zijn de heren van der Linden resp. Veira middellijk aandeelhouders van
CPOG.
CPOG staat in het Handelsregister ingeschreven onder nummer 862601186.
CPOG maakt onderdeel uit van een groep vennootschappen met de naam
ComFort Projectontwikkeling, ComFort Vastgoedexploitatie en ComFort Real
Estate. Van de elf zich binnen die groep bevindende vennootschappen zijn er
inmiddels zes gefailleerd. Naar verwachting zullen de overige
vennootschappen ook binnen afzienbare termijn failleren.

Activiteiten onderneming

CPOG houdt zich bezig volgens het handelsregister met het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.

De CPO-groep kocht vastgoedobjecten om vervolgens deze te bouwen, verbouwen of renoveren en weer te verkopen of als zorginstelling te exploiteren. CPO richtte zich voornamelijk op vastgoed dat geschikt was of kon worden voor de zorg. De aankoop van het vastgoed werd gefinancierd door verschillende (voornamelijk particuliere) durffinancierders, zoals crowdfunders. Deze financiers werden vertegenwoordigd door organisaties als Geldvoorelkaar.nl, Mogelijk en MillerCrown.

28-07-2023



1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020			€ 0,00
2021			€ 1.876.018,00

Toelichting financiële gegevens

De curator heeft nog niet de laatste jaarstukken van CPOG ontvangen. Het balanstotaal is afkomstig uit de gedeponeerde jaarrekening.

28-07-2023



1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

28-07-2023



1

Toelichting

Bij CPOG waren geen werknemers in loondienst

Boedelsaldo

€ 0,00

28-07-2023



1

Verslagperiode

van	28-07-2023
28-9-2023	 1
t/m	
28-7-2023	
van	30-10-2023
29-7-2023	 2
t/m	
25-10-2023	
van	16-02-2024
26-11-2023	 3
t/m	
16-2-2024	
van	16-05-2024
17-2-2024	 4
t/m	
16-5-2024	
van	30-09-2024
17-5-2024	 5
t/m	
30-9-2024	
van	23-12-2024
1-10-2024	 6
t/m	
23-12-2024	
van	23-06-2025
24-12-2024	 7
t/m	
23-6-2025	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	8 uur 36 min
2	6 uur 6 min
3	4 uur 18 min
4	1 uur 30 min
5	2 uur 0 min
6	1 uur 48 min
7	6 uur 12 min
totaal	30 uur 30 min

Toelichting bestede uren

Tijdens de eerste verslagperiode heeft de curator met name besprekingen gevoerd met de bestuurder en met (afgevaardigden van) de financiers. 28-07-2023  1

Tijdens de tweede verslagperiode hebben zich geen bijzondere ontwikkelingen voorgedaan. 30-10-2023  2

Tijdens de derde verslagperiode hebben zich evenmin bijzondere ontwikkelingen voorgedaan. Het in eigendom van CPO Gouda toebehorende vastgoed dient te worden verkocht door de hypotheekhouders. De curator zal dat in eerste instantie afwachten. Duurt het te lang dan zal de curator de hypotheekhouders een termijn ex art. 58 Fw stellen. 16-02-2024  3

Het vastgoed te Gouda is nog niet verkocht. Curator heeft de hypotheekhouders gevraagd naar de stand van zaken, maar hierover laatstelijk nog geen informatie ontvangen. De curator zal de hypotheekhouders de aankomende verslagperiode een termijn ex art. 58 Fw stellen. 16-05-2024  4

Er zijn nog geen ontwikkelingen te melden ten aanzien van het vastgoed te Gouda. De curator heeft de hypotheekhouder verzocht tot executie over te gaan, teneinde een termijnstelling ex art. 58 Fw te voorkomen. 30-09-2024  5

De werkzaamheden van de curator in de zesde verslagperiode waren eveneens beperkt in omvang. De financier heeft aangegeven in gesprek te zijn met een koper van het project te Gouda. De curator wacht dat eerst af. 23-12-2024  6

De curator heeft van de vertegenwoordiger van de financiers Miller Crown vernomen dat de belangstelling voor de aankoop van het vastgoed te Gouda is toegenomen. Er zijn meerdere geïnteresseerde partijen. Miller Crown verwacht dat binnen afzienbare termijn een verkoop gerealiseerd zou moeten kunnen worden. 23-06-2025  7

De curator wacht dat voor nu eerst maar weer even af.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder van CPOG is de besloten vennootschap ComFort Projectontwikkeling BV (CPO). daarvan is de heer Jan Willem van der Linden bestuurder.
Aandeelhouders van CPOG is eveneens CPO. Middellijk aandeelhouders zijn via hun personal holdings de heren Van der Linden en Lloyd Veira.

28-07-2023



1

1.2 Lopende procedures

Er zijn de curator geen lopende procedures bekend.

28-07-2023



1

1.3 Verzekeringen

De ten behoeve van de CPO-groep, waaronder CPOG, afgesloten verzekeringen zijn vanwege wanbetaling door de verzekeringsmaatschappij beëindigd. Waar vennootschappen binnen de CPO-groep vastgoedobjecten in eigendom hebben, heeft de curator de hypotheekhouders van deze objecten geadviseerd zelf zorg te dragen voor afdoende verzekering. Van enkele hypotheekhouders heeft de curator bevestigd gekregen dat zij daarvoor hebben zorg gedragen.

28-07-2023



1

1.4 Huur

CPOG had geen huurovereenkomsten gesloten. Het kantoorpand werd gehuurd door een andere, aan de bestuurder gelieerde vennootschap die niet failliet is. Deze huurovereenkomst was al voorafgaand aan het faillissement van CPOG beëindigd. Het kantoorpand was ook al ontruimd.

28-07-2023



1

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave van de bestuurder is enerzijds als gevolg van de mondiale ontwikkeling, zoals de Oekraïne-oorlog, en de daardoor ontstane prijsstijgingen in zowel bouw- als energiekosten en anderzijds vanwege persoonlijke omstandigheden van de bestuurder, verdere rendabele exploitatie van de CPO-vennootschappen niet meer mogelijk.
Het faillissement van CPOG is aangevraagd door hypotheekhouder en financier MillerCrown.

28-07-2023



1

De curator heeft vooralsnog geen omstandigheden geconstateerd die aanleiding vormen om te veronderstellen dat (ook) andere factoren de aanleiding tot dit faillissement zijn.

16-02-2024



3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Er zijn bij CPOG geen werknemers in loondienst.

28-07-2023

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

niet van toepassing

28-07-2023

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
CPOG is eigenaar van een vastgoedobject aan de Wethouder Venteweg 2a te Gouda.		€ 2.400.000,00	
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Het vastgoedobject te Gouda betreft een (voormalig) bedrijfsgebouw dat CPOG in 2021 heeft aangekocht voor sloop/verbouw. MillerCrown heeft als bemiddelaar opgetreden bij het verkrijgen van financiering. Deze financiering is vervolgens verkregen van zes particuliere investeerders. Deze particuliere investeerders hebben een recht van eerste hypotheek. Stichting Geldvoorelkaar.nl heeft een recht van tweede hypotheek voor een bedrag van € 500.000.

Sinds de aankoop zijn er geen bouw- of sloopwerkzaamheden aan het bedrijfspand verricht.

28-07-2023

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator heeft overleg gevoerd met de bestuurder en vertegenwoordigers van MillerCrown met hun advocaten. Met MillerCrown is besproken dat zij op zoek zal gaan naar kopers van het vastgoedobject teneinde het object door de curator onderhands te laten verkopen. De curator zal in dit stadium ter beperking van kosten dan ook geen verkoopinspanningen verrichten.

28-07-2023
1

Ten tijde van het opstellen van dit verslag is het vastgoedobject te Gouda nog niet verkocht. Vooralsnog worden de verkoopinspanningen door MillerCrown als hypotheekhouder voortgezet. De curator heeft -met instemming van de geïnteresseerden- de contactgegevens van geïnteresseerde partijen aan MillerCrown doorgegeven ten behoeve van hun verkoopinspanningen. In verband met een dreigende energieafsluiting, heeft de curator het energiebedrijf in contact gebracht met MillerCrown als meest gerede partij bij handhaving van de levering van energie op de betreffende locatie.

30-10-2023
2

Er is nog geen sprake van verkoop van het vastgoed te Gouda. De curator wacht vooralsnog de resultaten van de verkoopinspanningen van de hypotheekhouders af. Duurt het naar de visie van de curator te lang, dan zal de curator de hypotheekhouders een termijn ex art. 58 Fw stellen.

16-02-2024
3

Het vastgoed te Gouda is nog niet verkocht. Omdat de curator geen zicht heeft op de verkoopinspanningen aan de zijde van de hypotheekhouders zal hij aan hen een termijn ex art. 58 Fw stellen.

16-05-2024
4

De curator heeft de hypotheekhouder verzocht tot executie van het vastgoed over te gaan bij gebreke van een onderhandse verkoop ervan. Indien executie uitblijft zal de curator alsnog een termijn ex art. 58 Fw stellen.

30-09-2024
5

De financier heeft aangegeven in gesprek te zijn met een koper voor het project Gouda. De curator wacht het vervolg eerst af, maar houdt vinger aan de pols.

23-12-2024
6

De in het vorige verslag genoemde gesprekken met een potentiële koper hebben (nog) niet tot verkoop geleid. daarentegen begrijpt de curator wel dat er stijgende belangstelling is voor de aankoop van het vastgoed bij derden. De financier verwacht dat de verkoop nu wel binnen afzienbare termijn gerealiseerd kan worden.

23-06-2025
7

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
bedrijfsinventaris		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

CPOG heeft geen bedrijfsmiddelen in eigendom.

28-07-2023

 1

Eerst recentelijk is gebleken dat zich in pand van CPOG een beperkte hoeveelheid inventaris bevindt. Omdat het pand bij het vertrek van de laatste huurder ontruimd is, is het onbekend van wie deze inventaris is. Mogelijk dat de laatste huurder deze inventaris heeft laten staan. Iemand van Miller Crown zal binnenkort de pand hierop inspecteren en de aanwezige roerende zaken inventariseren. Aangezien tot op heden niemand enig roerende zaak bij de curator heeft opgeëist, gaat de curator ervan uit dat de roerende zaken eigendom zijn van CPOG. Na beoordeling van de hoeveelheid en waarde van de zaken, zal de curator besluiten of, en zo ja op welke wijze, de roerende zaken verkocht moeten worden. Hiervoor zal een kosten/batenafweging worden gemaakt.

23-06-2025

 7

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

28-07-2023

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

CPOG heeft geen voorraad in eigendom.

28-07-2023

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

CPOG heeft geen overige activa in eigendom.

28-07-2023

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Voor zover de curator momenteel bekend heeft CPOIG geen vorderingen op derden.

28-07-2023

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

De curator is nog in afwachting van informatie van de bank over de rekening-courantpositie. CPOG had geen andere financiering dan die via MillerCrown ten behoeve van de aankoop van het vastgoed.

28-07-2023

 1

Toelichting vordering van bank(en)

De curator heeft nog geen nadere informatie van de bank ontvangen.

16-02-2024

 3

5.2 Leasecontracten

CPOG had geen leasecontracten afgesloten.

28-07-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

CPOG had enkel een recht van eerste hypotheek verstrekt ten gunste van de zes particuliere investeerders die worden vertegenwoordigd door MillerCrown. Daarnaast heeft Geldvoorelkaar.nl een recht van tweede hypotheek gekregen.

28-07-2023

 1

5.4 Separatistenpositie

Naar verwachting staat het vastgoed van CPOG 'onder water' en zal er geen overwaarde voor de boedel resteren.

28-07-2023

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is geen beroep op een recht van eigendomsvoorbehoud gedaan.

28-07-2023

 1

5.6 Retentierechten

Er is geen beroep op een retentierecht gedaan.

28-07-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Er is geen beroep op een recht van reclame gedaan.

28-07-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

28-07-2023

 1

Bij verkoop van het vastgoed zal de boedel een boedelbijdrage ontvangen.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator heeft overleg (gevoerd) met de hypotheekhouders van MillerCrown en hun advocaten van Wijn en Stael, en tevens met Geldvoorelkaar.nl. Voor nu wacht de curator de verkoopontwikkelingen af.

28-07-2023

 1

De curator is nog in afwachting op de resultaten van de verkoopinspanningen door MillerCrown.

30-10-2023

 2

De curator is nog steeds in afwachting op de resultaten van de verkoopinspanning van de hypotheekhouders. Duurt dit te lang dan zal de curator een termijn ex art. 58 Fw stellen.

16-02-2024

 3

De curator zal aankomende verslagperiode de hypotheekhouders ene termijn ex art. 58 Fw stellen.

16-05-2024

 4

De curator wacht de huidige ontwikkelingen met betrekking tot de verkoop van het project te Gouda eerst af.

23-12-2024

 6

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De exploitatie van CPOG is niet voortgezet.

28-07-2023

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

CPOG is niet doorgestart.

28-07-2023

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft in dit eerste stadium de nakoming van de boekhoudplicht nog in onderzoek.

28-07-2023

 1

Aan de boekhoudverplichting is voldaan.

30-10-2023

 2

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over 2021 is op 11 mei 2023 gedeponeed.

28-07-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Dit heeft de curator nog in onderzoek.

28-07-2023

 1

Ten aanzien van het voldoen aan de stortingsverplichting zijn geen bijzonderheden te vermelden.

16-02-2024

 3

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

28-07-2023

 1

Dit heeft de curator nog in onderzoek.

Toelichting

30-10-2023

 2

De curator heeft vooralsnog geen gronden aangetroffen voor onbehoorlijk bestuur.

Nee

16-05-2024

 4

Toelichting

Er zijn geen gronden voor bestuurdersaansprakelijkheid

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

28-07-2023

 1

Dit heeft de curator nog in onderzoek.

In onderzoek

30-10-2023

 2

Toelichting

De curator heeft vooralsnog geen indicatie van paulianeus handelen aangetroffen.

Nee

16-05-2024

 4

Toelichting

Er zijn geen paulianeuze handelingen aangetroffen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De boekhoudkundige faillissementsmedewerker van de curator heeft een kopie gemaakt van de digitale administratie en zal vanuit die kopie een boekenonderzoek verrichten. De uitkomsten hiervan zijn nog niet beschikbaar.	28-07-2023  1
Het boekhoudkundig onderzoek is grotendeels afgerond. Het heeft in dit stadium niet tot bijzonderheden geleid.	30-10-2023  2
Het boeken- en oorzakenonderzoek binnen de groep is afgerond. Het heeft niet tot bijzonderheden geleid.	16-05-2024  4

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 368,00 30-10-2023
 2

Toelichting

Het betreft een vordering van de fiscus omtrent omzetbelasting.

€ 3.191,00 16-05-2024
 4

Toelichting

Het betreft een vordering van de fiscus omtrent omzetbelasting en vennootschapsbelasting.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 3.329,00 23-06-2025
 7

Toelichting

Het betreft een aangepaste vordering van de fiscus omtrent omzetbelasting en vennootschapsbelasting.

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

1	28-07-2023  1
4	30-10-2023  2
5	16-02-2024  3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 98.545,51	28-07-2023  1
€ 200.573,02	30-10-2023  2
€ 202.751,02	16-02-2024  3

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Gelet op het aanwezige actief en de zekerheidsrechten, verwacht de curator dat dit faillissement op termijn zal worden opgeheven bij gebrek aan baten.	28-07-2023  1
--	---

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing	28-07-2023  1
---------------------	---

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal -mede vanwege het zeer beperkte boedelbelang- zijn inspanningen voor de verkoop van het vastgoedobject minimaliseren, een en ander zoals besproken met MillerCrown. Zodra een geschikte koper gevonden is voor het object zal de curator (vooralsnog) meewerken aan onderhandse verkoop. Openbare verkoop zal naar verwachting een voor de hypotheekhouders lagere opbrengst realiseren. Verder zal de curator het boekenonderzoek (laten) verrichten en andere voorkomende werkzaamheden uitvoeren.

28-07-2023



1

De komende verslagperiode zal opnieuw in het teken staan van de verkoop van het vastgoed te Gouda. De curator heeft daarin vooralsnog geen actieve rol te vervullen. Eerst als MillerCrown een koper heeft gevonden, zal de curator de gewenste verkoop toetsen in het belang van het faillissement. Indien akkoord zal de curator (mits met toestemming van de rechter-commissaris) tot eigendomsoverdracht overgaan. Voor het overige verwacht de curator weinig werkzaamheden hoeven te verrichten.

30-10-2023



2

Ook de komende verslagperiode zullen de werkzaamheden van de curator enkel het afwachten van de verkoopinspanningen van de hypotheekhouder betreffen. Duurt dit naar de visie van de curator te lang dan zal hij een termijn ex art. 58 Fw stellen.

16-02-2024



3

De curator zal de aankomende verslagperiode de hypotheekhouders een termijn ex art. 58 Fw stellen.

16-05-2024



4

De curator wacht de reactie van de hypotheekhouder naar aanleiding van zijn laatste bericht af bij gebreke waarvan de curator de executie van het vastgoed zal overnemen.

30-09-2024



5

De curator wacht de ontwikkelingen met betrekking tot de mogelijke verkoop van het project te Gouda af.

23-12-2024



6

De curator zal beperkt onderzoek (laten) doen naar de aangetroffen inventarisbestanddelen in het pand van CPOG. Afhankelijk van de omvangen waarde zal de curator tot verkoop ervan overgaan.

23-06-2025



7

Wat betreft het vastgoed wacht de curator de ontwikkelingen als gevolg van de toegenomen interesse voor het pand af.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

In dit stadium is over de termijn van afwikkeling nog niets te zeggen.

28-07-2023



1

10.3 Indiening volgend verslag

23-12-2025

23-06-2025



7

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen