

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

Betreft

Verslagnummer	8
Datum verslag	03-12-2025
Insolventienummer	F.05/23/289
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000298296:F001
Datum uitspraak	22-08-2023

R-C	mr. J.H. Steverink
Curator	mr V.F.M. Jongerius

Algemene gegevens

Naam onderneming

Meijnerswijk B.V.	11-09-2023
	 1

Gegevens onderneming

Utrechtseweg 129	11-09-2023
6812 AA Anhem	 1
KvK: 09133242	

Activiteiten onderneming

Verhuren van onroerend goed.	11-09-2023
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 667.502,00	€ -154.241,00	€ 7.004.754,00
2021	€ 693.063,36	€ -81.131,00	€ 7.031.307,00
2022	€ 674.842,56		
2023	€ 529.038,40		

Toelichting financiële gegevens

De cijfers 2022 en 2023 betreffen conceptcijfers. De jaarrekening 2022 is (nog) niet opgesteld.

11-09-2023

 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

11-09-2023

 1

Boedelsaldo

€ 0,00

11-09-2023

 1

€ 262.961,04

12-12-2023

 2

€ 396.797,53

12-03-2024

 3

€ 468.757,69

11-06-2024

 4

€ 468.757,69

04-09-2024

 5

€ 472.361,70

04-12-2024

 6

€ 434.174,70

04-06-2025

 7

€ 434.174,70

03-12-2025

 8

Verslagperiode

van

11-09-2023

22-8-2023

 1

t/m

10-9-2023

van

12-12-2023

11-9-2023

 2

t/m

11-12-2023

van
12-12-2023
t/m
11-3-2024

12-03-2024
 3

van
12-3-2024
t/m
10-6-2024

11-06-2024
 4

van
11-6-2024
t/m
3-9-2024

04-09-2024
 5

van
4-9-2024
t/m
3-12-2024

04-12-2024
 6

van
4-12-2024
t/m
3-6-2025

04-06-2025
 7

van
4-6-2025
t/m
2-12-2025

03-12-2025
 8

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	30 uur 42 min
2	76 uur 27 min
3	50 uur 6 min
4	8 uur 54 min
5	4 uur 54 min
6	32 uur 30 min
7	28 uur 36 min
8	17 uur 54 min
totaal	250 uur 3 min

Toelichting bestede uren

In dit verslag heeft de aandacht vooral gelegen op de procedure, zie paragraaf 9.

04-06-2025



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder van Meijnerswijk B.V. is Javasto B.V., terwijl Meijnerswijk Holding B.V. de aandelen houdt. Van Javasto B.V. is de heer J. de Graaf bestuurder.

11-09-2023



1.2 Lopende procedures

Curanda heeft beroep aangetekend tegen een uitspraak van de ontvanger om gedeeltelijke kwijtschelding van de belastingschuld. Op 24 augustus 2023 heeft de Belastingdienst het beroep afgewezen.

11-09-2023



1.3 Verzekeringen

Volgens de heer De Graaf zijn de verzekeringspremies voldaan. De curator heeft verzocht om bewijsstukken van betaling van de premies en is in afwachting daarvan.	11-09-2023  1
Met de Rabobank heeft de curator afspraken gemaakt over de verzekering van de panden. De premies waren door de verzekeringstussenpersoon afgedragen aan de verzekeraar.	12-12-2023  2
De verzekeringspremies tot datum faillissement bleken niet volledig betaald te zijn. Wel is gebleken dat de gebouwen verzekerd waren. De boedel heeft de premies over de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024 voor de opstal-/brandverzekering betaald.	12-03-2024  3
De onroerende zaken zijn verkocht en geleverd op 14 maart 2024. De verzekeringen zijn per die datum beëindigd en naar verwachting zal er een restitutie plaatsvinden van een gedeelte van de premie.	11-06-2024  4
De restitutie van de verzekeringspremie ad € 3.748,53 heeft inmiddels plaatsgevonden.	04-12-2024  6

1.4 Huur

Curanda verhuurt een viertal panden te Bunschoten-Spakenburg aan Market Food Group B.V. De verhuurder heeft vlak na faillissement verzocht om gestanddoening van de huurovereenkomst. De curator heeft, met toestemming van de rechter-commissaris, de huurovereenkomst gestand gedaan.	11-09-2023  1
Voorafgaand aan het faillissement werden door de huurder onregelmatig en niet volledig de huurpenningen voldaan. Opvallend was dat tot datum surseance (29 juli 2022) correct aan de betalingsverplichting werd voldaan, waarbij het opmerkelijk was dat de huurpenningen voorafgaand aan de surseance door de huurder niet aan Meijnerswijk B.V., maar aan Javasto B.V. werden voldaan.	12-12-2023  2
Vanaf datum surseance waren er volgens de huurder vier redenen voor het gedeeltelijk inhouden van de huurpenningen en wel: • maandelijkse afdrachtplicht van € 25.000,00 aan een derde op grond van een borgstelling van curanda voor een privéschuld van de heer De Graaf. Totaal is € 235.000,00 afgedragen. De curator heeft de pauliana ingeroepen van de rechtshandelingen behorende bij deze borgstelling, zie paragraaf 7.6; • achterstallig onderhoud; • door achterstallig onderhoud minder huurgenot; • een derde en wel Javasto B.V. of de heer De Graaf zou huurpenningen namens de huurder hebben betaald;	
De curator heeft de standpunten van de huurder weersproken en na toestemming van de rechter-commissaris voor een procedure heeft de curator een uitgebreide kort geding dagvaarding in concept naar de huurder gezonden. Vanaf toen zijn er tussen de curator en de huurder gesprekken op gang gekomen met als doel de geschillen op te lossen en procedureafspraken te maken. De curator heeft aan de huurder een voorstel gedaan, welk voorstel (nog) niet is aanvaard.	

Bij taxatie voor het verkoopmemorandum en berekening van de huurindexatie 2024 is gebleken dat de volledige indexatie over 2023 niet door de huurder is voldaan. Zo is er naast de bovengenoemde inhoudingen door de huurder een extra huurachterstand incl. btw van € 49.198,32 en na faillissement van € 24.599,16 ontstaan. Huurder heeft de kerninflatie van 5,7% gehanteerd en curanda zou daarmee akkoord zijn gegaan. Het is de curator gebleken dat weliswaar door de huurder een voorstel is gedaan, maar dat curanda daar niet mee akkoord is gegaan en dit ook bevestigd is door de boekhouder van curanda. Daarnaast is het voorstel door de huurder gedaan ten tijde van de surseance en zou de bewindvoerder dienen in te stemmen met dit voorstel. Het voorstel heeft de bewindvoerder nooit bereikt, laat staan dat hij toestemming heeft gegeven. Voorts zijn de facturen vanaf januari 2023 tot en met datum faillissement opgesteld en verstuurd incl. de indexatie van 14,4%. Ook in de boekhouding van curanda is de geïndexeerde huur van 14,4% opgenomen en is de btw daarover ook aangegeven. De curator is in afwachting van een reactie van de huurder.

De curator is door de huurder gedagvaard, waarbij kortgezegd de huurder heeft gevorderd (met terugwerkende kracht) korting op/verrekening van de huurpenningen in verband met gederfd huurgenot, rechtelijke toestemming om op kosten van de boedel achterstallig onderhoud te verrichten, betaling van reeds gemaakte kosten door huurder voor achterstallig onderhoud.

12-03-2024



De curator heeft van de rechter-commissaris toestemming verkregen om verweer te voeren en een eis in reconventie aanhangig te maken ter zake de huurachterstand.

Nadat de dagvaarding aanhangig is gemaakt hebben de curator en de huurder nader overleg gevoerd en zijn tot een finale regeling gekomen. In deze vaststellingsovereenkomst zijn alle huurgeschillen tot en met 27 januari 2024 opgelost, en door de huurder is de procedure doorgehaald.

De uitvoering van de regeling betekende dat de huurder € 420.000,00 aan achterstallige huurpenningen heeft voldaan, waarvan circa € 300.000,00 betrekking heeft op een huurachterstand van voor faillissement. Op de vordering huurachterstand voor faillissement rustte een pandrecht van de Rabobank. Voorts is de huurprijs per 1 januari 2024 door partijen vastgesteld op € 80.177,09 incl. btw per maand.

De huurder heeft de onroerende zaken gekocht en heeft de huurpenningen betaald tot de datum levering.

11-06-2024



1.5 Oorzaak faillissement

Bij beschikking d.d. 29 juli 2022 is voorlopige surseance van betaling verleend aan Meijnerswijk B.V. De grootste crediteur van Meijnerswijk B.V. is de Belastingdienst. Tijdens de periode van surseance is getracht om tot sanering van de belastingschulden te komen en nadat een saneringsvoorstel door de Belastingdienst is afgewezen en lopende schulden gedurende de surseance niet meer konden worden betaald doordat de huurder de huurpenningen niet meer (volledig) betaalde zag de bewindvoerder zich genoodzaakt het faillissement aan te vragen.

11-09-2023



2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

11-09-2023



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Curanda heeft de navolgende objecten te Bunschoten-Spakenburg in eigendom:

11-09-2023



- Bunschoten H 917, locatie Palingweg 4;
- Bunschoten H 918, locatie Palingweg 6;
- Bunschoten H 919, locatie Snoekbaarsweg 7;
- Bunschoten H 922, locatie Palingweg 10;
- Bunschoten H 923, locatie Palingweg 12;
- Bunschoten H 924, locatie Palingweg 14;
- Bunschoten H 925, locatie Palingweg 16;
- Bunschoten H 1037, locatie Palingweg 12;
- Bunschoten H 1390, locatie Haringweg 30;
- Bunschoten H 1447, locatie Palingweg 16;
- Bunschoten H 1930, locatie Ansjovisweg 19;

Daarnaast is curanda erfpachter van het kadastrale object Arnhem AA 609.

De Rabobank heeft op de onroerende zaken een eerste hypotheekrecht gevestigd. In totaal heeft de Rabobank per datum faillissement een bedrag ad € 3.876.239,09 te vorderen van curanda. De onroerende zaken zijn eind 2022 in de opdracht van de Rabobank getaxeerd.

Framalux SARL heeft een tweede hypotheekrecht voor een lening verstrekt aan de heer De Graaf in privé op de onroerende zaken aan de Palingweg 4-6, Palingweg 10-16 en Snoekbaarsweg 7 (H 917, H 918, H 919, H 922, H 923, H 924, H 925, H 1037 en H 1447) van curanda. De curator verwijst naar paragraaf 5 en paragraaf 7 van dit verslag.

Vlak voor faillissement is de hypothecaire vordering door Framalux overgedragen aan Panis Officinas B.V.

12-03-2024



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

- verkoop onroerende zaken.

11-09-2023



1

Zie paragraaf 10.1.

12-12-2023



2

Nadat er overeenstemming is bereikt over de huurprijs is in samenspraak met de Rabobank ter zake de onroerendgoedportefeuille een verkoopmemorandum aan potentiële kopers gezonden. Vier biedingen zijn uitgebracht op (een gedeelte) van de onroerende zaken. Na overleg met de Rabobank en toestemming van de rechter-commissaris is een koopovereenkomst tot stand gekomen met de hoogste bieder.

12-03-2024



3

De koopsom van € 6.000.000,00 ligt boven de taxatiewaarde. De levering zal naar verwachting in maart 2024 plaatsvinden. Met de tweede hypotheekhouder is afgesproken dat na aflossing van de eerste hypotheekhouder de "overwaarde" in depot blijft bij de notaris tot het geschil (inroeping pauliana door de curator) is beslecht, zie paragraaf 7.6.

De levering van de onroerende zaken heeft plaatsgevonden op 14 maart 2024. De overwaarde ad € 2.246.559,72 is onder berusting bij de notaris tot zekerheid of voor nakoming tot afdracht aan de tweede hypotheekhouder of tot afdracht van de koopsom aan de boedel. Zie verder paragraaf 7.6.

11-06-2024



4

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

11-09-2023



1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

11-09-2023



1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen.

11-09-2023



1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

11-09-2023



1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Geen.

11-09-2023



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Niet van toepassing.

11-09-2023



3.9 Werkzaamheden andere activa

Geen.

11-09-2023



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

- rekening-courantverhouding Meijnerswijk Holding B.V.: € 292.922,25
- rekening-courantverhouding Javasto B.V.: de curator onderzoekt de hoogte van deze vordering.
- achterstallige huurpenningen.

11-09-2023



1

Op bovengenoemde vorderingen rust een pandrecht van de Rabobank. De curator verwijst naar paragraaf 5 alsmede paragraaf 7 van dit verslag.

De achterstallige huurpenningen tot en met datum faillissement bedragen € 568.128,73. Onder verdeeld in:

12-12-2023



2

€ 235.000,00 borgstelling derde, waarvoor door de curator pauliana is ingeroepen;

€ 235.066,17 (in voorstel curator als onderhoudskosten)

€ 98.062,58 nog te voldoen (in voorstel curator)

Na faillissement is er een huurachterstand door indexatie 2023 van € 24.599,16 incl. btw.

De vordering op Javasto B.V. uit de rekening-courantverhouding bedraagt € 315.399,42, terwijl Javasto B.V. stelt dat deze verrekend kan worden met de management fee tot en met augustus 2023 ad € 160.000,00. Zie ook paragraaf 5 en 7.

Door de vaststellingsovereenkomst met de huurder, zie paragraaf 1.4 van dit verslag, is er geen huurachterstand meer tot 27 januari 2024. De huurpenningen over de maand februari 2024 zijn betaald.

12-03-2024



3

Door de verkoop en levering van de onroerende zaken is de Rabobank volledig voldaan en is het pandrecht op de vorderingen komen te vervallen.

11-06-2024



4

4.2 Werkzaamheden debiteuren

- overleg Rabobank over incasseren.
- incasseren vorderingen op Meijnerswijk Holding B.V. en Javasto B.V.

11-09-2023



1

12-03-2024



3

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 3.876.239,09

11-09-2023



1

Toelichting vordering van bank(en)

De Rabobank heeft een vordering op curanda van € 3.876.239,09.

Toelichting vordering van bank(en)

12-03-2024

Door rente op de hypothecaire lening alsmede uitwinningskosten is de vordering van de Rabobank toegenomen. Na uitwinning van het pandrecht huurpenningen voor faillissement is de vordering afgenomen. D.d. 7 maart 2024 bedroeg de vordering van de Rabobank € 3.733.151,49.

 3

Toelichting vordering van bank(en)

11-06-2024

 4

Door verkoop en levering van de onroerende zaken is de vordering van de Rabobank voldaan en zijn de zekerheidsrechten van de Rabobank tenietgegaan.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

De Rabobank heeft de navolgende zekerheden gevestigd:

11-09-2023

 1

- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag van € 7.500.000,- te vermeerderen met renten en kosten, gevestigd blijkens notariële akte d.d. 1 oktober 2008 op de registergoederen Haringweg 30 3751 BH, Ansjovisweg 19 3751 BL, Palingweg 10-16 3751 BJ, Palingweg 4-6 3751 BJ, Snoekbaarsweg 7 3751 BK Bunschoten-Spakenburg
- verpanding van huurpenningen van Market Food Group B.V.;
- verpanding van alle rechten en vorderingen op derden;

Framalux SARL heeft een tweede hypotheekrecht voor een lening verstrekt aan de heer De Graaf in privé op de onroerende zaken aan de Palingweg 4-6, Palingweg 10-16 en Snoekbaarsweg 7 (H 917, H 918, H 919, H 922, H 923, H 924, H 925, H 1037 en H 1447) van curanda. De curator verwijst naar paragraaf 7 van dit verslag. Daarnaast heeft Framalux een tweede pandrecht bedongen op de huurpenningen.

Vlak voor faillissement is deze hypothecaire lening overgedragen door Framalux aan Panis Officinas B.V., waardoor Panis Officinas B.V. nu de tweede hypotheekhouder is.

12-03-2024

 3

Zie paragraaf 3.2 en 7.6.

11-06-2024

 4

5.4 Separatistenpositie

Aanwezig.

11-09-2023

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Tot op heden is er geen beroep gedaan op een eigendomsvoorbehoud.

11-09-2023

 1

5.6 Retentierechten

Tot op heden is er geen beroep gedaan op het recht van retentie.

11-09-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Tot op heden is er geen beroep gedaan op het recht van reclame.

11-09-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

11-09-2023

 1

(vooralsnog) niet van toepassing.

Toelichting

12-03-2024

 3

€ 25.000,00 excl. btw verkoop onroerend goed;
€ 32.911,50 excl. btw incasseren huurvordering voor faillissement.

Toelichting

11-06-2024

 4

De boedelbijdrage is voldaan door de Rabobank.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

- correspondentie Rabobank.

11-09-2023

 1

Na levering van de onroerende zaken kan de (hypotheek)schuld aan de Rabobank volledig worden afgelost.

12-03-2024

 3

Met de tweede hypotheekhouder is overeengekomen dat na levering de "overwaarde" in depot bij de notaris blijft tot beslechting van het geschil (pauliana).

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De curator zal, met toestemming van de rechter-commissaris, de activiteiten (zijnde het verhuren van onroerend goed) nog enige tijd voortzetten. In de tussenliggende periode zal de curator in samenspraak met de Rabobank op zoek gaan naar een koper voor de onroerende zaken.

11-09-2023

 1

6.2 Financiële verslaglegging

In het volgende verslag zal de curator een overzicht geven van de inkomsten en uitgaven vanaf datum faillissement.

11-09-2023



De afgedragen huurpenningen over de maanden september t/m december 2023 van in totaal € 295.469,08 zijn op de boedelrekening voldaan. De indexatie 2023 ad € 24.599,16 is (nog) niet voldaan.

12-12-2023



Door de regeling met de huurder is de huurachterstand voldaan. Voorts is de huurprijs na indexatie vastgesteld en zal de huurder tot aan datum levering de huurpenningen voldoen.

12-03-2024



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

- correspondentie huurder.

11-09-2023



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

11-09-2023



6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

11-09-2023



6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

11-09-2023



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

11-09-2023

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2021 is gedeponeerd op 14 november 2022.

11-09-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Gelet op het feit dat de Hoge Raad in haar arrest van 17 oktober 2003 (NJ2004/282) heeft bepaald dat op de verplichting tot volstorting van de aandelen de verjaringstermijn van vijf jaar van art. 3:307 lid 1 BW van toepassing is, is de vraag of de aandelen zijn volgestort niet meer van praktisch belang.

11-09-2023

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

11-09-2023

 1

Toelichting

De curator heeft aan de heer Graaf een aantal vragen gesteld over de boekhouding. Zo heeft Javasto B.V., ondanks de surseance van betaling, blijkbaar een fee doorberekend van € 20.000,00 p.m, die zij stelt te kunnen verrekenen met de vordering die curanda heeft op Javasto B.V. Daarnaast is om voor de curator onduidelijke redenen de inhouding door de huurder van de huurpenningen ter zake een "borgstelling" van curanda voor een privélening van de heer Graaf geboekt als schuld van Javasto B.V. aan curanda. De vragen zijn tot op heden onvoldoende of nog niet beantwoord.

12-12-2023

 2

Toelichting

Na een gesprek met de (indirect) bestuurder over onder meer door de bestuurder aangegane leningen in privé van respectievelijk € 3.000.000,00 en € 750.000,00 waarvoor curanda zekerheden heeft verschaft, verklaarde de bestuurder dat de eerste lening was aangegaan om de belastingschulden van curanda te kunnen betalen. Nadat de bestuurder beschikte over de eerste lening ontstond een conflict met de fiscus en heeft de bestuurder er vanaf gezien, deze gelden beschikbaar te stellen aan curanda. De bestuurder kon naar mening van de curator geen bevredigend antwoord geven op de vraag waarom de lening niet direct is terugbetaald, omdat deze niet is aangewend voor het doel van de lening (aflossing belastingschuld curanda) en de curator heeft niet kunnen vaststellen dat ook werkelijk de lening is aangegaan voor het voornoemde doel, terwijl ten behoeve van de schuldeiser een hypotheek was gevestigd op de onroerende zaken van curanda. Ook had de bestuurder naar mening van de curator geen bevredigende antwoorden op de vragen over de aanzienlijke maandelijkse fee, ondanks de schulden van curanda en de lening aan de bestuurder, waarbij curanda borg werd gesteld.

12-03-2024

 3

De curator vindt dat er op grond van de gesprekken en de briefwisselingen met de bestuurder sterke aanwijzingen zijn dat de bestuurder zijn taken onbehoorlijk heeft vervuld.

Toelichting

De curator heeft de bestuurder aansprakelijk gesteld voor het volledige faillissementstekort op grond van onbehoorlijk bestuur. Kort gezegd onder meer het verschaffen van zekerheden van curanda aan derden voor privé schulden van de bestuurder. De bestuurder heeft de aansprakelijkheid ongemotiveerd betwist.

04-12-2024

 6

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

11-09-2023

 1

De curator heeft de pauliana ingeroepen en rechtshandelingen vernietigd met betrekking tot het verstrekken van een tweede hypotheek-/pandrecht door curanda aan Framalux SARL. Deze zekerheidsrechten zijn verstrekt voor een lening die door Framalux SARL aan de heer De Graaf in privé is verstrekt. Vlak voor faillissement is de vordering van Framalux SARL op de heer Graaf overgedragen aan een vennootschap die aan de huurder van de onroerende zaken is gelieerd.

De curator heeft ook de pauliana ingeroepen en rechtshandelingen vernietigd met betrekking tot het verstrekken van een "borgstelling" door curanda voor een lening die aan de heer De Graaf is verstrekt. In deze vierpartijenovereenkomst heeft curanda gedoogd dat, in het geval de heer De Graaf zijn terugbetalingsverplichting niet nakomt, een gedeelte van de huurpenningen door de huurder rechtstreeks worden afdragen aan de verstrekker van de lening.

Toelichting

12-03-2024

 3

Ter beslechting van het geschil "hypotheek" is tussen de tweede hypotheekhouder, Panis Officias B.V., en de curator afgesproken dit geschil te beslechten na verkoop en levering van de onroerende zaken.

Door de regeling met de huurder, zie paragraaf 1.4 van dit verslag, heeft Meijnerswijk een regresrecht ad € 235.000,00 op de heer De Graaf (indirect bestuurder), nu de huurder dit bedrag heeft ingehouden op de huurpenningen en heeft afgedragen aan de schuldeiser van de heer De Graaf privé.

Toelichting

11-06-2024

 4

De curator heeft met de tweede hypotheekhouder gesprekken gevoerd om tot een minnelijke oplossing te komen. Dat is niet gelukt en de curator heeft aan de rechter-commissaris toestemming verzocht om een procedure te mogen starten jegens de tweede hypotheekhouder. Conform het standaardbeleid van de rechtbank, zal voordat beslist wordt over het verzoek van de curator, de tweede hypotheekhouder en de curator worden uitgenodigd voor een bespreking op de rechtbank onder leiding van de rechter-commissaris.

In onderzoek

04-09-2024

 5

Toelichting

Het gesprek met de rechter-commissaris zal op korte termijn plaatsvinden.

Toelichting

04-12-2024

 6

De bespreking met de rechter-commissaris heeft plaatsgevonden en niet geleid tot overeenstemming tussen curator en de tweede hypotheekhouder, Panis Officinas B.V. De rechter-commissaris heeft vervolgens toestemming verleend om een procedure te starten tegen Panis Officinas B.V. De curator verwijst naar paragraaf 9 van dit verslag.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

- onderzoek administratie;
- correspondentie ter zake pauliana.

11-09-2023



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Algemene faillissementskosten (incl. salaris bewindvoerder). Deze kosten zijn nog niet bekend.

11-09-2023



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 2.066.021,00

11-09-2023



€ 2.089.350,00

12-12-2023



8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023



8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

(nog) niet van toepassing.

11-09-2023



€ 749,75

12-12-2023



Toelichting

GBLT (waterschapsbelasting)

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2	11-09-2023  1
4	12-12-2023  2
3	12-03-2024  3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 26.578,20	11-09-2023  1
€ 71.082,37	12-12-2023  2
€ 45.067,37	12-03-2024  3

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op basis van de thans voorliggende informatie is nog niet in te schatten op welke wijze afwikkeling zal plaatsvinden. Nadat het actief te gelde is gemaakt en de hoogte van de boedelschulden bekend zijn, zal hierover meer duidelijkheid kunnen worden gegeven.

11-09-2023
 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

- correspondentie crediteuren.

11-09-2023
 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.	11-09-2023  1
Panis Officinas B.V.	04-12-2024  6

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

Verklaring voor recht dat de curator rechtsgeldig op grond van artikel 42 Fw. het hypotheekrecht heeft vernietigd alsmede te verklaren voor recht dat het door de notaris gehouden depotbedrag aan de boedel toekomt.

04-12-2024

 6

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

Dagvaarding is aangebracht tegen 6 november 2024 en Panis Officinas B.V. dient op 18 december 2024 te concluderen voor antwoord.

04-12-2024

 6

Partijen hebben inmiddels voor re- en dupliek geconcludeerd. De zaak staat thans op de rol voor uitlaten partijen over voortprocederen.

04-06-2025

 7

De rechtbank heeft op 29 oktober 2025 de vorderingen van de curator afgewezen. Volgens de rechtbank is het hypotheekrecht dat gevestigd is weliswaar een onverplichte rechtshandeling, maar de rechtbank oordeelt dat deze rechtshandeling niet heeft plaatsgevonden om niet (vestiging van het hypotheekrecht op onroerende zaken van curanda, ten behoeve van een privéschuld van de heer De Graaf), ondanks dat de curator heeft aangevoerd en door de rechtbank is vastgesteld, dat ten tijde van de hypotheekstelling, de heer De Graaf (als DGA) de (belasting)schuld van Meijnerswijk niet weer wilde betalen. De curator heeft (na een cassatieadvies) overlegd met Panis Officinas B.V. en voorgesteld om in sprongcassatie te gaan. Panis Officinas B.V. wil niet aan sprongcassatie meewerken en de curator zal in hoger beroep komen van het vonnis van de rechtbank.

03-12-2025

 **8**

9.4 Werkzaamheden procedures

Geen.

11-09-2023

 1

Naar verwachting zal in de loop van 2025 door de rechtbank Midden-Nederland comparitie van partijen worden gelast.

04-12-2024

 6

Procederen in hoger beroep.

03-12-2025

 **8**

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode zal de curator in samenspraak met de Rabobank het verkooptraject op tuigen voor de onroerende zaken. Daarnaast zal de curator een nadere beoordeling doen van de door de huurder

11-09-2023

 1

aangegeven onderhoudsachterstand van het gehuurde. Naar mening van de huurder is daar sprake van en is dit voor de huurder één van de redenen voor het niet betalen van de huurpenningen. De curator zal nadere werkzaamheden verrichten ter zake de pauliana.

De curator verwacht in de tweede verslagperiode het onderzoek naar de administratie volledig te kunnen afronden.

Met de Rabobank is afgesproken dat een verkoopmemorandum wordt opgesteld en deze zal worden gezonden aan potentiële kopers. Dit verkoopmemorandum zal onder meer bevatten, de huurovereenkomst, bouwkundige rapporten en een beschrijving van de te verkopen onroerende zaken. In opdracht van de Rabobank worden deze rapporten opgemaakt en naar verwachting zal het verkoopmemorandum spoedig beschikbaar zijn. Door het feit dat er tussen de curator en de huurder een discussie is over de overeengekomen huurprijs, zal eerst duidelijkheid dienen te komen over de precieze huurprijs voordat het verkoopmemorandum kan worden opgesteld. De huurprijs is één van de essentialia van het verkoopmemorandum.

12-12-2023

 2

In de komende verslagperiode zal de curator zich richten op:

12-03-2024

 3

- levering onroerende zaken;
- innen vorderingen Javasto B.V., Meijnerswijk Holding B.V. en de heer J. de Graaf;
- beslechting geschil met tweede hypotheekhouder;
- nader rechtmatigheidsonderzoek.

In de komende verslagperiode zal de curator zich richten op:

11-06-2024

 4

- innen vorderingen Javasto B.V., Meijnerswijk Holding B.V. en de heer J. de Graaf;
- beslechting geschil met tweede hypotheekhouder;
- nader rechtmatigheidsonderzoek.

In de komende verslagperiode zal het gesprek met de rechter-commissaris en de vertegenwoordiger van de tweede hypotheekhouder plaatsvinden. Afhankelijk van de uitkomst van dit gesprek zal er een nieuw plan van aanpak worden opgesteld.

04-09-2024

 5

De procedure bij de rechtbank Midden-Nederland voeren ter zake de vernietiging van het tweede hypotheekrecht.

04-12-2024

 6

De procedure bij de rechtbank Midden-Nederland voeren ter zake de vernietiging van het tweede hypotheekrecht.

04-06-2025

 7

 Procederen in hoger beroep.

03-12-2025

 **8**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Over de termijn waarbinnen het faillissement kan worden afgewikkeld, kan nog weinig worden vermeld.

11-09-2023

 1

De termijn van afwikkeling is mede afhankelijk van de duur van de procedure.

04-12-2024

 6

10.3 Indiening volgend verslag

3-6-2026

03-12-2025



10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen