

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	26-11-2025
Insolventienummer	F.05/24/454
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000380913:F001
Datum uitspraak	29-10-2024

R-C	mr. O. Nijhuis
Curator	mr A.T. de Putter

Algemene gegevens

Naam onderneming

Residence-Makelaardij B.V.	28-11-2024
	 1

Gegevens onderneming

Op 29 oktober 2024 is bij vonnis van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, het faillissement uitgesproken van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Residence-Makelaardij B.V., statutair gevestigd te Winschoten, gemeente Oldeambt, kantoorhoudende te (3771 RT) Barneveld aan de Pascalstraat 12 A, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73982954.	28-11-2024
	 1

Activiteiten onderneming

Gefailleerde exploiteert een onderneming gericht op de verkoop van (bouw)kavels aan consumenten in Noord-Nederland. Zustervennootschap Residence-Bouw B.V., tevens failliet verklaard d.d. 29 oktober 2024, realiseert projectontwikkeling op deze (bouw)kavels.	28-11-2024
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 1.631.606,00	€ -491.521,00	€ 2.088.312,00
2021	€ 813.715,00	€ -76.030,00	€ 1.056.163,00
2022		€ 24.067,00	€ 724.062,00

Toelichting financiële gegevens

De curator heeft geconstateerd dat het verlies over boekjaar 2020 in de jaarrekening van 2020 niet overeenkomt met het verlies over boekjaar 2020 in jaarrekening 2019. De curator heeft de bestuurder gevraagd om hierover opheldering te verschaffen.

28-11-2024
 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

€ 74.975,09
28-11-2024
 1

€ 46.132,62
28-02-2025
 2

€ 46.269,42
26-05-2025
 3

€ 46.326,93
19-08-2025
 4

€ 46.398,01
26-11-2025
 5

Verslagperiode

van	28-11-2024
29-10-2024	 1
t/m	
27-11-2024	
van	28-02-2025
28-11-2024	 2
t/m	
28-2-2025	
van	26-05-2025
25-5-2025	 3
t/m	
25-5-2025	
van	19-08-2025
26-5-2025	 4
t/m	
18-8-2025	
van	26-11-2025
19-8-2025	 5
t/m	
25-11-2025	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	52 uur 30 min
2	28 uur 12 min
3	29 uur 33 min
4	21 uur 42 min
5	9 uur 48 min
totaal	141 uur 45 min

Toelichting bestede uren

De in dit verslag verstrekte informatie is bestemd voor alle betrokkenen, in het bijzonder voor crediteuren. Het verslag ziet op de hoofdlijnen. Aan het verslag en de eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.	28-11-2024  1
--	---

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1. Enig aandeelhouder en bestuurder van Residence-Makelaardij B.V. is VeMax Beheer B.V. Enig aandeelhouder van VeMax Beheer B.V. is de heer M.R. Craanen. De heer M.R. Craanen is op 27 januari 2024 overleden.

28-11-2024



Sinds 24 juli 2024 staat TowerSquare ExecutiveServices B.V. ingeschreven als bestuurder van VeMax Beheer B.V. Bestuurder en enig aandeelhouder van TowerSquare ExecutiveServices B.V. is TowerSquare Holding B.V. Enig aandeelhouder en bestuurder van TowerSquare Holding B.V. is de heer M.W. Bouw, tevens vereffenaar van de nalatenschapsboedel van wijlen de heer M. Craanen.

1.2 Lopende procedures

1. Voor zover bekend is geen sprake van lopende procedures.

28-11-2024



1.3 Verzekeringen

1. De verzekeringen op naam van gefailleerde zijn voor datum faillissement beëindigd. De curator heeft verzocht om een eventueel restitutierisico over te maken naar de boedelrekening.

28-11-2024



1.4 Huur

1. Voor zover bekend zijn geen huurovereenkomsten gesloten voor onroerende zaken.

28-11-2024



1.5 Oorzaak faillissement

1. De curator heeft de afgelopen weken gesprekken gevoerd met de bij gefailleerde betrokken partijen, waaronder de bestuurder van Residence-Makelaardij B.V. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat de activiteiten van gefailleerde stil kwamen te liggen door ziekte en overlijden van wijlen de heer M.R. Craanen.	28-11-2024  1
De curator zal de komende periode verder onderzoek doen naar de oorzaken van het faillissement en de door de bestuurder genoemde oorzaken op juistheid controleren.	
De curator heeft zijn onderzoek naar de oorzaak van het faillissement thans nog niet afgerond.	28-02-2025  2
De curator heeft zijn onderzoek afgerond. Zie onderdeel 7.	26-05-2025  3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden	28-11-2024  1
0	
Toelichting	
1. Niet van toepassing.	

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

1. Niet van toepassing.	28-11-2024  1
-------------------------	---

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

1. Gefailleerde heeft twee kavels in eigendom gelegen in nieuwbouwwijk 'de Wiede' in de Muntendam, Groningen. In verband met de verstrekte vergunningen en het bestemmingsplan hebben deze kavels de bestemming 'weg'. De gemeente heeft het standpunt ingenomen dat deze kavels nog woonrijp gemaakt dienen te worden (i.e. bestraat en verlicht) zodat de nieuwbouwwijk bereikbaar is c.q. blijft. De curator heeft het standpunt van de gemeente in onderzoek en zal met geïnteresseerden in gesprek treden in verband met de mogelijkheden voor verkoop van de kavels.

28-11-2024



1

De afgelopen verslagperiode zijn de kavels getaxeerd. De curator is nog steeds met de gemeente in gesprek over haar standpunt.

28-02-2025



2

De curator heeft onder voorwaarden overeenstemming bereikt met de gemeente over de verkoop van de kavels. De curator hoopt op korte termijn over te kunnen gaan tot verkoop en levering.

26-05-2025



3

De verkoop van de kavels is afhankelijk gesteld van het tot stand komen van de regeling met de vereffenaar. Nu deze regeling nog niet definitief is, kan de definitieve verkoop en levering nog niet plaatsvinden.

19-08-2025



4

1. De levering van de kavels heeft de afgelopen verslagperiode niet kunnen plaatsvinden in verband met een ingeschreven rechtsmiddel inzake een ander faillissement. De curator heeft de afgelopen verslagperiode de notaris diverse malen verzocht het ingeschreven rechtsmiddel door te halen, echter heeft doorhaling tot op heden niet plaatsgevonden. De komende verslagperiode zal de curator trachten deze inschrijving alsnog te laten doorhalen zodat de kavels kunnen worden geleverd.

26-11-2025



5

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

1. Niet van toepassing.

28-11-2024



1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

1. Niet van toepassing.

28-11-2024



1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

1. De belangen van de fiscus zullen voor zover van toepassing worden behartigd.

28-11-2024



1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

1. Niet van toepassing.

28-11-2024



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

1. Niet van toepassing.

28-11-2024



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

1. Niet van toepassing.

28-11-2024



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

1. Niet van toepassing.

28-11-2024



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

1. Niet van toepassing.

28-11-2024



4.2 Werkzaamheden debiteuren

1. Niet van toepassing.

28-11-2024



5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

28-11-2024

Toelichting vordering van bank(en)

 1

1. Gefailleerde hield een bankrekening aan bij ING BANK B.V.

Ten tijde van het faillissement was sprake van een debetsaldo van € 24,85. De bank heeft dit bedrag met de ontvangsten op de rekening verrekend.

5.2 Leasecontracten

1. Voor zover bekend was geen sprake van een leasecontract.

28-11-2024

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

1. Voor zover bekend zijn geen zekerheden verschaft.

28-11-2024

 1

5.4 Separatistenpositie

1. Voor zover bekend zijn er geen separatisten.

28-11-2024

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

1. Er zijn tot op heden geen crediteuren die een beroep op eigendomsvoorbehoud hebben ingediend.

28-11-2024

 1

5.6 Retentierechten

1. Er hebben zich tot op heden geen crediteuren met een claim op retentierecht gemeld.

28-11-2024

 1

5.7 Reclamerechten

1. Er hebben zich tot op heden geen crediteuren met een claim op recht van reclame gemeld.

28-11-2024

 1

5.8 Boedelbijdragen

€ 0,00

28-11-2024

 1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

1. Aanschrijving banken en opvragen creditsaldo en bankafschriften.

28-11-2024

 1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De bedrijfsactiviteiten van gefailleerde zijn voor datum faillissement beëindigd. Er zijn aldus geen activiteiten die door de curator kunnen worden voortgezet.

28-11-2024

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Er is geen sprake van een doorstart.

28-11-2024

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

1. De curator heeft de door de bestuurder aangeleverde administratie bestudeerd. Naar voorlopig oordeel voldoet deze niet aan de vereisten van artikel 2:10 BW. De curator heeft de bestuurder per brief verzocht om de ontbrekende stukken aan de curator aan te leveren.

28-11-2024

 1

De curator heeft nog niet alle ontbrekende stukken mogen ontvangen.

28-02-2025

Aan de curator is gebleken dat er geen overige administratie beschikbaar is, dan wel niet aangeleverd kan worden door de vereffenaar van de gefailleerde. Zodoende heeft de curator vastgesteld dat gefailleerde niet aan zijn boekhoudverplichting uit artikel 2:10 BW heeft voldaan.

 2

26-05-2025

 3

Zie onderdeel 7.5.

19-08-2025

 4

7.2 Depot jaarrekeningen

1. De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponneerd op 2 januari 2024. Naar voorlopig oordeel van de curator is de jaarrekening te laat gedeponneerd. De curator heeft de bestuurder gevraagd om opheldering te verschaffen en zal zijn reactie meenemen in het nader te verrichten onderzoek.

28-11-2024

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

1. Gefailleerde was niet controleplichtig.

28-11-2024

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

1. Gefailleerde is opgericht in 2019. Voor gefailleerde geldt derhalve geen stortingsverplichting.

28-11-2024

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

1. De curator heeft de administratie bestudeerd en een eerste vragenbrief aan de bestuurder gestuurd. De curator zal de reactie meenemen in het nader te verrichten onderzoek.

28-11-2024

 1

Toelichting

Afgelopen verslagperiode heeft de curator het onderzoek gestart.

28-02-2025

 2

Ja

26-05-2025

 3

Toelichting

De inmiddels overleden bestuurder van de gefailleerde heeft niet aan de verplichtingen uit de artikelen 2:10 BW en 2:394 BW voldaan, en heeft daarmee zijn taak onbehoorlijk vervuld. Deze onbehoorlijk taakvervulling is een belangrijke oorzaak van het faillissement op grond van artikel 2:248 lid 2 BW. Daarnaast zijn de verplichtingen van de vennootschap door de voormalig bestuurder zodanig onoverzichtelijk gemaakt dat na zijn overlijden het niet

mogelijk was om de activiteiten van de onderneming voort te zetten. Er zijn zelfs verplichtingen aangegaan, waarvan de voormalig bestuurder wist dan wel had moeten weten dat zonder zijn instructies deze verplichtingen niet konden worden nagekomen. Ook zijn er gelden zonder enige verklaring overgeboekt naar de holding dan wel privé, zodat het geld niet ter beschikking was voor verhaal van de schuldeisers. De curator stelt daarom vast dat er op grond van artikel 6:162 jo artikel 2:9 jo 2:248 BW sprake is van onbehoorlijk bestuur.

Naar aanleiding van het onbehoorlijk bestuur is curator in overleg getreden met de vereffenaar. Dit overleg heeft tot een regeling mogen leiden. De tot stand gekomen regeling wordt nog verder uitgewerkt. Dit faillissement is zeer nauw verwant aan het faillissement van een zustersvennootschap. De regeling beslaat beide faillissementen.

Ja

19-08-2025

 4

Toelichting

In de afgelopen verslagperiode heeft curator diverse malen overleg gevoerd met de vereffenaar. De regeling is nog immer niet definitief tot stand gekomen. De vereffenaar heeft de regeling voorgelegd aan de kantonrechter die belast is met het toezicht op de vereffenaar. De kantonrechter heeft zich nog niet uitgelaten over deze regeling. In de komende verslagperiode zal getracht worden om de regeling definitief te maken en af te ronden.

Toelichting

26-11-2025

 5

1. In de afgelopen verslagperiode is de regeling met de vereffenaar definitief geworden. Deze regeling ziet op zowel Residence Makelaardij BV als Residence Bouw B.V. Gezien de stand van de boedel in dit faillissement is deze regeling voornamelijk profijtelijk voor de boedel van Residence Bouw B.V.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

28-11-2024

 1

1. Wordt nader onderzocht.

Toelichting

28-02-2025

 2

Het onderzoek is nog niet afgerond.

Ja

26-05-2025

 3

Toelichting

De curator heeft zijn onderzoek afgerond. De curator stelt vast dat de rechtsgrond van diverse betalingen niet kunnen worden achterhaald. Deze betalingen zijn verricht aan de holding, en deze betalingen zijn meegenomen in te treffen regeling.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

1. De bestuurder is verzocht de administratie aan te leveren, maar heeft slechts een gedeelte daarvan ontvangen. De curator heeft de bestuurder nogmaals per brief verzocht om de ontbrekende stukken aan te leveren. Naar aanleiding van een gesprek tussen curator en de bestuurder heeft de bestuurder toegezegd om vooruitlopend op het onderzoek een bedrag van € 75.000,- over te boeken naar de boedelrekening. Dit bedrag is inmiddels ontvangen. De curator neemt dit mee in het rechtmatigheden onderzoek.	28-11-2024  1
De curator heeft nog niet alle stukken mogen ontvangen. Aankomende verslagperiode zal de curator nogmaals de vereffenaar aanmanen tot afdracht van de administratie.	28-02-2025  2
De curator heeft in de afgelopen verslagperiode overleg gevoerd met de vereffenaar. Uit dit overleg is gebleken dat de vereffenaar zich kan vinden in de stellingname van curator dat er een regeling zal moeten worden getroffen. Deze regeling moet worden getroffen in verband met de door curator aangetroffen onregelmatigheden. Tussen de curator en vereffenaar is reeds een overeenstemming tot stand gekomen. In de komende verslagperiode zal dit nader worden uitgewerkt.	
Zie onderdeel 7.5.	26-05-2025  3

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

1. Bespreking met bestuurder, en toezending vragenlijst voor informatie en documenten.	28-11-2024  1
Doornemen aangeleverde informatie, nalopen bankafschriften.	28-02-2025  2
Afronden rechtmatigheidsonderzoek, overleg vereffenaar schikking, machtiging rechter-commissaris.	26-05-2025  3
Overleg met vereffenaar, contact met gemeente Midden-Groningen en overleg met schuldeisers.	19-08-2025  4
1. Overleg met vereffenaar, contact met gemeente Midden-Groningen en contact met notaris.	26-11-2025  5

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

28-11-2024

Toelichting

 1

1. Tot op heden zijn boedelvorderingen ontstaan als gevolg van de door de curator en haar medewerkers verrichte werkzaamheden.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

28-11-2024

 1

1. Niet van toepassing. Gefailleerde had geen personeel in dienst.

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

1

28-11-2024

 1

5

28-02-2025

 2

6

26-05-2025

 3

5

19-08-2025

 4

5

26-11-2025

 **5**

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 749,29

28-11-2024
 1

Toelichting

1. Er worden nog diverse vorderingen van crediteuren verwacht.

€ 56.490,27

28-02-2025
 2

€ 56.587,28

26-05-2025
 3

€ 56.587,28

19-08-2025
 4

€ 2.061,11

26-11-2025
 5

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

1. In dit stadium is nog niet vast te stellen op welke wijze dit faillissement zal worden afgewikkeld.

28-11-2024
 1

Curator heeft de verwachting dat alle schuldeisers in dit faillissement voldaan zullen gaan worden.

19-08-2025
 4

1. Alle tot op heden ingediende vorderingen in dit faillissement kunnen worden voldaan.

26-11-2025
 5

8.8 Werkzaamheden crediteuren

1. Aanschrijven van crediteuren en verwerken van ingediende vorderingen.

28-11-2024
 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

1. Door of tegen de curator zijn geen procedures ingesteld.

28-11-2024

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

1. De curator zal zich de komende verslagperiode richten op:

28-11-2024

 1

- Verdere inventarisatie van gefailleerde
- Verkrijgen van de volledige administratie van gefailleerde
- Contact met crediteuren
- Onderzoeken mogelijkheden verkoop kavels
- Starten van het oorzaken- en rechtmatighedenonderzoek
- Overige beheers- en vereffeningswerkzaamheden

Verkrijgen administratie van gefailleerde
Verkoopwerkzaamheden kavels
Oorzaken- en rechtmatighedenonderzoek

28-02-2025

 2

Verkoopwerkzaamheden kavels;
Afwikkeling regeling met vereffenaar.

26-05-2025

 3

Verkoopwerkzaamheden kavels;
Afwikkeling regeling met vereffenaar.

19-08-2025

 4

5.
Verkoopwerkzaamheden kavels;
Contact notaris inzake doorhaling inschrijving rechtsmiddel

26-11-2025

 **5**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

- 1. Op dit moment is nog niet vast te stellen binnen welke termijn dit faillissement zal kunnen worden afgewikkeld.

28-11-2024
 1

Het is de verwachting dat het faillissement binnen zes maanden kan worden afgewikkeld.

19-08-2025
 4

- 1. De curator tracht het faillissement in de komende verslagperiode af te wikkelen.

26-11-2025
 5

10.3 Indiening volgend verslag

26-2-2026

26-11-2025
 5

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen