

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	24-01-2025
Insolventienummer	F.18/24/198
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000355646:F001
Datum uitspraak	25-06-2024

R-C	mr. N.A. Baarsma
Curator	mr J.M. Sprangers

Algemene gegevens

Naam onderneming

Remax-woning B.V.	26-07-2024
	 1

Gegevens onderneming

Pioniersweg 6	26-07-2024
7826 TA Emmen	 1
KVK-nummer: 77445902	

Activiteiten onderneming

Remax ontwerpt, produceert en levert zorgchalets, studio's en pods.	26-07-2024
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 1.578.996,00	€ -55.688,00	€ 329.215,00

Toelichting financiële gegevens

De financiële gegevens zijn gebaseerd op de jaarrekening van 2021.	26-07-2024
	 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

7

26-07-2024
1

Boedelsaldo

€ 55.835,35

26-07-2024
1

€ 134.264,72

28-10-2024
2

€ 54.419,53

24-01-2025
3

Verslagperiode

van

26-07-2024
1

25-6-2024

t/m

25-7-2024

van

28-10-2024
2

26-7-2024

t/m

21-10-2024

van

24-01-2025
3

22-10-2024

t/m

17-1-2025

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	157 uur 42 min
2	152 uur 36 min
3	56 uur 6 min
totaal	366 uur 24 min

Toelichting bestede uren

De curator heeft eerst de gebruikelijke inventariserende werkzaamheden verricht. Na toestemming van de rechter-commissaris heeft de curator de onderneming voortgezet door zorgchalets af te bouwen en te verkopen. Deze activiteiten zijn nog gaande.

26-07-2024

 1

In grote lijnen komen de werkzaamheden van de curator erop neer dat hij zorgchalets heeft afgebouwd en verkocht, en daarnaast de inventaris heeft verkocht.

28-10-2024

 2

De curator heeft de resterende activa verkocht en vervolgens een eindafrekening aan de bank gezonden met betrekking tot de verpande zaken. Daarnaast heeft de curator werkzaamheden met betrekking tot het rechtmatigheidsonderzoek uitgevoerd.

24-01-2025

 **3**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Remax-woning B.V. is opgericht op 5 februari 2020. Het bestuur wordt gevormd door Genio Holding B.V. en Crescendo Schoonebeek Holding B.V. Bestuurders daarvan zijn dhr. Meijerink en dhr. Van der Zwan.

26-07-2024

 1

1.2 Lopende procedures

Voor zover de curator bekend zijn er geen lopende procedures.

26-07-2024

 1

1.3 Verzekeringen

Remax-woning B.V. beschikt over de nodige en gebruikelijke verzekeringen. Het betreft onder andere een verzekering voor onroerend goed, aansprakelijkheid, bedrijfsmiddelen en bedrijfsstagnatie. Alle verzekeringen zijn betaald, zodat de bestaande dekking ook tijdens de periode van voortzetting aanwezig is.

26-07-2024

 1

1.4 Huur

Het bedrijfspand (kantoor en werkplaats) aan de Pioniersweg 6 te Emmen wordt gehuurd. De kosten daarvan bedragen €4.077,50 per maand.

26-07-2024

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Het faillissement is uitgesproken op verzoek van diverse pensioenfondsen. Uit de geschrokken reactie van de directie kwam naar voren dat zij naar eigen zeggen niet op de hoogte waren van deze mogelijke uitspraak. Zij gaven aan dat dit komt door eerdere afspraken gemaakt ter zitting, waaruit abusievelijk door de directie was opgemerkt dat zij, indien Remax zou voldoen aan de gemaakte afspraken, bij een vervolgzitting niet aanwezig hoefde te zijn.

26-07-2024

 1

In eerste instantie heeft het bestuur nog overwogen een rechtsmiddel in te stellen tegen de faillietverklaring. Daarvan is uiteindelijk afgezien en heeft de vennootschap zich neergelegd bij het faillissement.

Over de oorzaak van de financiële problemen heeft de curator van de bestuurders begrepen dat niet alle betalingen meer voldaan worden, omdat de kosten van de chalets uiteindelijk stelselmatig hoger uitvielen dan de afgesproken verkoopprijs.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

7

26-07-2024



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

7

26-07-2024



2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

28-6-2024	7	
-----------	---	--

totaal	7	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

De curator heeft de arbeidsovereenkomsten formeel (met toestemming van de rechter-commissaris) opgezegd. Vervolgens is een informatiebijeenkomst in Emmen georganiseerd. De curator heeft de werknemers geïnformeerd over de gevolgen van het faillissement voor hun arbeidsovereenkomst en het feit dat het UWV de loonverplichtingen overneemt onder de loongarantieregeling. Vervolgens is er nog een bijeenkomst met het UWV georganiseerd waarbij de werknemers uitleg hebben gekregen over het indienen van hun aanvraag voor de loongarantieregeling.

26-07-2024



Het personeel heeft tot aan de bouwvak werkzaamheden uitgevoerd, waarna de arbeidsovereenkomst is geëindigd.

28-10-2024



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

nvt

26-07-2024



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

nvt

26-07-2024

 1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Inventaris (ex. btw)	€ 11.700,00	€ 11.700,00
Rollend materieel	€ 6.750,00	€ 1.012,50
totaal	€ 18.450,00	€ 12.712,50

Toelichting bedrijfsmiddelen

De activa bestaan uit inventaris, voorraad, rollend materieel en enkele zorgchalets.

26-07-2024

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft een bodemvoorrecht op de inventaris.

26-07-2024

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Enkele gegadigden hebben zicht kort na de faillietverklaring gemeld bij de curator met interesse in de activa. De curator heeft de activa laten taxeren. Curator heeft een middag georganiseerd waarbij partijen in de gelegenheid zijn gesteld de activa te bezichtigen. Er is tevens een verkoopmemorandum opgesteld dat aan gegadigden is verstuurd. Hierin zijn financiële gegevens van de onderneming opgenomen, evenals informatie over de activa.

26-07-2024

 1

Alle gegadigden zijn uitgenodigd om een bieding te doen, waarbij is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar de verkoop van alle activa als één geheel. De biedingen worden momenteel beoordeeld.

De curator heeft de biedingen inmiddels beoordeeld. Een groot deel van de activa is aan één koper verkocht. Chaletbouw4u heeft de voorraad, de inventaris en het rollend materieel gekocht.

28-10-2024

 2

De bedrijfsbus en een zorgchalet zijn niet verkocht in deze bieding vanwege te lage biedingen. De curator heeft daarom de rechter-commissaris verzocht om toestemming te verlenen voor het verkopen via Onlineveilingmeester. Hier is toestemming voor verleend.

Biedingen op de bus en het chalet konden tot woensdag 16 oktober 20:00 uitgebracht worden. Beide zijn verkocht. De opbrengst wordt uiterlijk 31 oktober overgeboekt naar de boedelrekening van curator. Derhalve zijn beide bedragen nog niet opgenomen in de verkoopopbrengst van dit verslag.

De curator heeft de bedrijfsbus en een zorgchalet verkocht via onlineveilingmeester.nl. Daarmee is alle activa verkocht.

24-01-2025

 3

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Voorraad (ex btw)	€ 4.050,00	€ 607,50
Voorraad Suelmann (ex btw)	€ 661,00	€ 99,15
totaal	€ 4.711,00	€ 706,65

Toelichting voorraden / onderhanden werk

De voorraad zal waarschijnlijk gelijktijdig met de overige materiële activa worden verkocht.

26-07-2024
 1

De voorraad is gelijktijdig met de andere activa door dezelfde afnemer (Chaletbouw4u) opgekocht.

28-10-2024
 2

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

De curator verwijst naar de toelichting onder het kopje 'bedrijfsmiddelen'.

26-07-2024
 1

3.8 Andere activa

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

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Domesta	€ 9.000,00		
totaal	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Er staat nog een factuur open aan Domesta voor werkzaamheden die al zijn afgerond.

26-07-2024

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De curator heeft de debiteuren in kaart gebracht. Hiervoor moeten nog incassowerkzaamheden worden verricht.

26-07-2024

 1

De curator heeft een debiteur aangeschreven met betrekking tot een openstaande factuur.

24-01-2025

 **3**

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 890.763,26

26-07-2024

 1

Toelichting vordering van bank(en)

De overeenkomst met Rabobank is gesloten met meerdere gelieerde ondernemingen. In dat kader geldt hoofdelijke aansprakelijkheid voor de vordering.

5.2 Leasecontracten

Er is sprake van een bedrijfsbus, die geleased wordt. De curator heeft bij de leasemaatschappij de aflossingsnota opgevraagd, aangezien de verwachting bestaat dat de waarde van de bedrijfsbus hoger is, dan de aflossingwaarde.

26-07-2024

 1

De aflossingsnota van de bedrijfsbus is voldaan, doordat de waarde van de bedrijfsbus hoger is dan de aflossingswaarde daarvan.

28-10-2024

 2

5.3 Beschrijving zekerheden

De Rabobank beschikt over een pandrecht op alle activa.

26-07-2024

 1

5.4 Separatistenpositie

De Rabobank is separatist.

26-07-2024

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Een leverancier van bouwmaterialen heeft zich beroepen een eigendomsvoorbehoud met betrekking tot geleverde materialen.

26-07-2024

 1

5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

26-07-2024

 1

5.7 Reclamerechten

Voor zover bij de curator bekend zijn er geen partijen die een recht van reclame hebben.

26-07-2024

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

26-07-2024

 1

In verband met de positie van de bank als separatist heeft de curator de verkopen tijdens de doorwerkperiode afgestemd met de bank en afgesproken dat de helft van de netto-opbrengst toekomt aan de bank en de andere helft toekomt aan de boedel.

Toelichting

28-10-2024

 2

Inmiddels is er een inschatting gemaakt van de opbrengst en is alvast bij voorschot € 65.000,-- overgemaakt aan de Rabobank. De curator heeft afgesproken dat na ontvangst van de inkomsten van de bedrijfsbus en het chalet, er een definitieve afrekening met de bank zal volgen.

Toelichting

24-01-2025

 3

Na verkoop van alle verpande activa heeft de curator een eindafrekening aan de bank gezonden, en het daarin genoemde bedrag overgemaakt.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator voert uitvoerig overleg met de bank over de exploitatie en de uitwinning van de verpande activa.

26-07-2024

 1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Ten tijde van de faillietverklaring van Remax-Woning B.V. was de onderneming nog volop in bedrijf. de curator is daarom nagegaan of de ondernemingsactiviteiten nog enige tijd konden worden voortgezet.

26-07-2024

 1

De rechter-commissaris heeft, na een verzoek daartoe van de curator, toestemming verleend om gedurende de opzegtermijn van het personeel, door te werken. In dit kader is in overleg besproken welke chalets nog (af)gemaakt zouden worden.

De curator heeft twee chalets afgebouwd en verkocht. Daarbij heeft de curator personeel en derden ingeschakeld, en heeft de curator materialen moeten inkopen.

28-10-2024

 2

6.2 Financiële verslaglegging

Voorafgaand aan de voortzetting is een prognose gemaakt van de omzet, kosten en opbrengst. Deze prognose is gedeeld met de rechter-commissaris. Maatgevend voor de selectie van de af te ronden chalets was of de te verwachten baten hoger zijn dan de te maken kosten.

26-07-2024

 1

Gedurende de tijdelijke voortzetting is door de curator nauwkeurig bijgehouden welke bedragen binnenkomen, welke kosten worden betaald en daarmee samenhangend wat de opbrengst is. Er kan nog geen uitsluitsel worden gegeven over de opbrengst van deze tijdelijke voortzetting, omdat nog een aantal chalets worden afgebouwd. De curator verwacht hierover in het volgende kwartaalverslag meer duidelijkheid te kunnen geven.

Aangezien de voortzettingsperiode inmiddels voorbij is, is duidelijk wat de opbrengst is geweest van de voortzetting. Er zijn twee chalets afgebouwd door het personeel. De opbrengst van deze twee chalets is in totaal € 87.199,- - geweest, 50% waarvan, na aftrek van de kosten voor het afbouwen van de chalets, conform de met de bank gemaakte afspraken toe aan de bank.

28-10-2024

 2

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Er heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de curator en werknemers over de nog af te bouwen chalets. Daarnaast wordt alle administratie bijgehouden, worden facturen van leveranciers betaald en er worden (nadat prijsafspraken met opdrachtgevers zijn gemaakt) verkoopfacturen opgesteld en verzonden. Een groot deel van de werkzaamheden zat in het voeren van overleg met opdrachtgevers van Remax over het nog afbouwen en leveren van zorgchalets.

26-07-2024

 1

De curator heeft regelmatig overleg gevoerd met alle betrokken partijen, waaronder de opdrachtgevers, het personeel en leveranciers om het ertoe te brengen dat de chalets konden worden afgebouwd en worden afgeleverd.

28-10-2024

 2

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Er zijn geen partijen die kenbaar hebben gemaakt aan de curator een doorstart te willen realiseren. Een potentiële overnamekandidaat is afgehaakt. In dit kader speelt mee dat de curator geen onderhanden werk of een orderportefeuille heeft aangetroffen, waardoor een doorstart niet voor de hand ligt. Bovendien heeft Remax BV (een Europese makelaar) het gebruik van de naam Remax-Woning BV geblokkeerd. Dit komt een eventuele doorstart dus ook niet ten goede.

26-07-2024

 1

6.5 Verantwoording

nvt

26-07-2024

 1

6.6 Opbrengst

Toelichting

nvt

26-07-2024

 1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

nvt

26-07-2024

 1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

De curator heeft de mogelijkheden voor een doorstart onderzocht en is tot de conclusie gekomen dat een geen doorstart zal plaatsvinden.

26-07-2024

 1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Het gebruikelijke rechtmatigheidsonderzoek zal later worden gedaan.

26-07-2024

 1

De curator heeft onderzoek gedaan naar de administratie van de failliete vennootschap. Naar de mening van de curator voldoet de administratie niet aan de daaraan te stellen eisen.

24-01-2025

 3

7.2 Depot jaarrekeningen

Remax heeft niet aan de deponeringsverplichting voldaan. De laatst gedeponeerde jaarrekening is van 2021.

26-07-2024

 1

Er zijn meerdere jaarrekeningen niet tijdig gedoneerd.

24-01-2025

 3

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

nvt, samenstellingsopdracht

26-07-2024

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Het gebruikelijke rechtmatigheidsonderzoek zal later worden gedaan.

26-07-2024

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Het gebruikelijke rechtmatigheidsonderzoek zal later worden gedaan.

26-07-2024

 1

Toelichting

De curator heeft meerdere onrechtmatigheden aangetroffen. De curator heeft de bestuurders bij brief van 2 december 2024 daarmee geconfronteerd. De bestuurders hebben (nog) niet gereageerd.

24-01-2025

 3

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Het gebruikelijke rechtmatigheidsonderzoek zal later worden gedaan.

26-07-2024

 1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Het gebruikelijke rechtmatigheidsonderzoek zal later worden gedaan.

26-07-2024

 1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Het gebruikelijke rechtmatigheidsonderzoek zal later worden gedaan. In de eerste fase van het faillissement heeft de curator zich gericht op het voortzetten van de exploitatie en de beoogde doorstart.

26-07-2024



1

De curator heeft verkennend onderzoek gedaan naar de rechtmatigheid. Curator heeft in dat kader informatie verzameld met betrekking tot de rechtmatigheid. De uitvoering van het rechtmatigheidsonderzoek zal grotendeels plaatsvinden in de volgende verslagperiode.

28-10-2024



2

De curator heeft de bestuurders geconfronteerd met de gebrekkige administratie, het niet tijdig deponeren van jaarcijfers en andere onrechtmatigheden.

24-01-2025



3

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

26-07-2024



1

In verband met lopende arbeids- en huurovereenkomsten verwacht de curator meerdere boedelvorderingen.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 8.572,00

28-10-2024



2

€ 8.572,00

24-01-2025



3

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 890.763,26

26-07-2024



1

Toelichting

Het overzicht van de preferente crediteuren is nog niet compleet.

€ 890.763,26

24-01-2025



3

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

26-07-2024
 1

Toelichting

De concurrente crediteuren zijn aangeschreven met het verzoek hun vordering aan te melden in het faillissement. De in dit verslag genoemde aantallen en bedragen zijn gebaseerd op de aangemelde vorderingen.

14

28-10-2024
 2

17

24-01-2025
 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 29.679,23

26-07-2024
 1

€ 297.168,16

28-10-2024
 2

€ 302.735,69

24-01-2025
 3

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Over de verwachte wijze van afwikkeling kan op dit moment nog niets gezegd worden. In de komende verslagperiode zal meer inzicht worden verkregen in het vervolg van het faillissement.

26-07-2024
 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De crediteuren zijn aangeschreven en uitgenodigd om hun vordering online in te dienen. Deze vorderingen worden vervolgens (indien correct onderbouwd) geplaatst op de lijst met voorlopig erkende schuldeisers.

26-07-2024
 1

De curator heeft vorderingen van crediteuren in kaart gebracht en geplaatst.

28-10-2024
 2

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

n.v.t.

26-07-2024

 1

9.2 Aard procedures

n.v.t.

26-07-2024

 1

9.3 Stand procedures

n.v.t.

26-07-2024

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

n.v.t.

26-07-2024

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- bedrijfsmiddelen
De curator gaat ervan uit dat de bedrijfsmiddelen in de komende verslagperiode te gelde worden gemaakt.
- debiteuren
De debiteur van de openstaande vordering zal worden aangeschreven met de oproep te betalen.
- voortzetting onderneming
In de komende periode zal de tijdelijke voortzetting van de onderneming eindigen. De resterende chalets worden afgerond. De financiële verslaglegging zal bijgewerkt worden, waarna duidelijk wordt wat het resultaat is.
- bank
Na de uitwinning van de zekerheden zal worden afgerekend tussen de bank als pandhouder en de boedel.
- rechtmatigheid
De curator zal in de komende verslagperiode starten met het gebruikelijke rechtmatigheidsonderzoek.
- overig
Uiteraard zullen de overige reguliere werkzaamheden (zoals het voeren van de crediteurenadministratie) ook worden uitgevoerd in de komende verslagperiode.

26-07-2024

 1

De volgende werkzaamheden zullen in de volgende verslagperiode worden

28-10-2024

opgepakt:

 2

debiteuren

Een debiteur zal worden aangeschreven met de oproep te betalen.

bank

Na de uitwinning van de zekerheden zal worden afgerekend tussen de bank als pandhouder en de boedel.

rechtmatigheid

De curator zal in de komende verslagperiode verder gaan met het rechtmatigheidsonderzoek.

overig

De reguliere werkzaamheden (zoals het voeren van de crediteurenadministratie) zullen ook worden uitgevoerd in de komende verslagperiode.

De curator zal zich in de volgende verslagperiode met name richten op het rechtmatigheidsonderzoek.

24-01-2025

 3

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De curator kan nog niets concreets zeggen over de termijn van de afwikkeling van het faillissement. In de komende verslagperiode zal meer inzicht worden verkregen in het vervolg van het faillissement op basis van de hiervoor in het plan van aanpak vermelde actiepunten.

26-07-2024

 1

10.3 Indiening volgend verslag

24-4-2025

24-01-2025

 3

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen