Van Leeuwen & De Waard
ADVOCATEN

2de VOORTGANGSVERSLAG in de gezamenlijke faillissementen

Naam	: P&P Management B.V. F.02/15/565 Camping De Witte Raaf B.V. F.02/15/566 Energiecentrale Waterpark Veerse Meer B.V. F.02/15/567 Waterpark Veerse Meer B.V. F.02/15/569 Centrumgebouw Arnemuiden B.V. F.02/15/570 Recreatiecentrum Bruggehof B.V. F.02/15/571
Datum uitspreken faillissment	: 20 november 2015
Faillissments-nummer	: F.02/15/565, 566, 567, 569, 570, 571
Rechter-commissaris	: Mr. H.W.P.J. Hopmans
Curator	: Mr. B. van Leeuwen
Rechtsvorm	: besloten vennootschappen
Activiteiten onderneming	: Camping / Recreatieterrein
Omzetgegevens	:
Personeel aantal	: 15
Verslagperiode	: 10 december 2015 – 24 februari 2016
Verslagdatum	: 25 februari 2016
Uren P&P Management	: mr. B. van Leeuwen: 0,10 uren : mw. M.C. Heijt: 0,20 uren
Uren Camping de Witte Raaf	: mr. B. van Leeuwen: 108,50 uren : mr. J.A. de Waard: 1,30 uren : mr. J.A.M. de Kerf: 5,10 uren : mw. mr. C. Bosland: 3,90 uren : mw. mr. J.J. Blaak-Looij BA: 11 uren : mw. A. Eggebeen-Goetheer: 17,10 uren : mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 21,10 uren : mw. M.C. Heijt: 6,60 uren
Uren Energiecentrale Waterpark	: mr. B. van Leeuwen: 2,40 uren : mw. A. Eggebeen-Goetheer: 0,20 uren : mw. M.C. Heijt: 0,30 uren
Uren Waterpark Veerse Meer	: mr. B. van Leeuwen: 0,10 uren : mr. J.A.M. de Kerf: 0,50 uren : mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 0,40 uren : mw. M.C. Heijt: 1,30 uren
Uren Centrumgebouw Arnemuiden	: mw. M.C. Heijt: 0,30 uren
Uren Recreatiecentrum Bruggehof	: 0 uren
Totaal aantal uren	**: mr. B. van Leeuwen 111,10 uren** **: mr. J.A. de Waard 1,30 uren** **: mr. J.A.M. de Kerf 5,60 uren** **: mw. mr. C. Bosland 3,90 uren** **: mw. mr. J.J. Blaak-Looij BA 11,00 uren** **: mw. A. Eggebeen-Goetheer 17,30 uren** **: mw. I.G. de Klerk-Damen BA 21,50 uren** **: mw. M.C. Heijt 8,70 uren**
TOTAAL	**: 180,40 uren**

Disclaimer

Het onderhavige verslag is een openbaar verslag waarin informatie door de curator ten behoeve van derden beschikbaar wordt gesteld naar de aard en de stand van het onderzoek door de curator gedaan zodat de curator niet voor de juistheid en volledigheid daarvan kan opkomen. In die zin is een boedelverslag een weergave van algemene en specifieke bevindingen die na verloop van tijd kunnen en in de praktijk moeten worden bijgesteld. Derhalve kunnen geen rechten aan het onderhavige verslag worden ontleend jegens de curator.

Meer in het bijzonder vormt dit verslag geen prospectus of jaarrekening en heeft het uitsluitend ten doel schuldeisers met inachtneming van artikel 73a Faillissementswet een globaal en voorlopig inzicht te geven over de stand van zaken en de boedel.

In een opvolgend verslag zullen de nieuwe bevindingen dikgedrukt worden opgenomen ten opzichte van de voordien verkregen en verwoorde informatie.

Verzocht wordt toe te staan dat een gezamenlijk verslag wordt uitgebracht in alle bevolen faillissementen nu de belangen voor nu onvoldoende te scheiden zijn. Zie ook de omschrijving hierna. Ten opzichte van het verslag uitgebracht in het kader van de surseance wordt daarop in dit eerste verslag in het faillissement daarop aangesloten en de aanvullingen worden daartoe dik gedrukt opgenomen in de tekst. De surseance is beëindigd op 20 november 2015 op verzoek van de bewindvoerder en na het horen van de directie.

De Rechter Commissaris heeft toestemming verleend, voor zover vereist, voor een geconsolideerde afwikkeling bij brief van 24 december 2015.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De structuur bestaat uit meerder vennootschappen. De onderstaande vennootschappen zijn volgens het verzoekschrift te onderscheiden.

P&P Management B.V. (C/02/15/15 S) is vol aandeelhouder en bestuurder van Recreatiecentrum Bruggehof B.V. (de aanvraag is doorgezonden naar de bevoegde rechtbank Rotterdam),

Camping De Witte Raaf B.V. (C/02/15/16 S) (met daaronder de VvE Waterpark Veerse Meer),

Waterpark Veerse Meer B.V. (C/02/15/18 S) (met daaronder Stichting Landschapspark Veerse Meer),

Centrumgebouw Arnemuiden B.V. (C/02/15/19 S) (met daaronder Stichting Fondsenwerving Landschapspark Veerse Meer)

en voor 40% aandeelhouder en bestuurder van

Energiecentrale Waterpark Veerse Meer B.V. (C/02/15/17 S) Deze vennootschappen zijn allen zover onderstreept in de Surseance betrokken sedert 9 november 2015. Daarnaast is d.d.12 november 2015 surseance van betaling verleend aan

Recreatiecentrum Bruggehof B.V. door de Rechtbank Rotterdam.

Naast voornoemde vennootschappen is er een nog lege B.V. Centrum Waterpark Veerse Meer B.V. als volle dochter.

P&P Management B.V. is in handen van STAK P&P Management en Oomen Beheer Maatschappij BVBA hetgeen geheel eigendom is van de heer P.F. Oomen.

De heer Oomen is tevens enig aandeelhouder en bestuurder van Supermarkt Bruggehof B.V. Deze vennootschap speelt thans geen rol. De exploitatie van de supermarkt wordt verhuurd gedurende het seizoen. De exploitatie is thans niet aan de orde.

De financiële lijnen lopen niet goed gescheiden. Daarmee zijn de diverse boedels aan elkaar verbonden. Omdat nu geen duidelijk onderscheid gemaakt kan worden per entiteit wordt in dit verslag een overzicht gegeven van het geheel van de betrokken vennootschappen.

Van belang is voorts dat een verkoop van het actief een plan van aanpak vereist die het geheel omvat en waartoe verwezen wordt naar 13.9.

Er wordt thans een bidbook voorbereid waarin eigendomsverhoudingen en rechten derden zo goed mogelijk zullen worden verwoord.

1.2 Winst en verlies

De cijfers 2014 zijn volgens de directie in afrondende fase. 2014 kent een geconsolideerd verlies van € 2.094.290. Er zijn geen enkelvoudige cijfers.

1.3 Balanstotaal

Geconsolideerd balanstotaal is € 28.553.842. Er is sprake van een EV van € 7.187.175. Echter gezien de waardering van het OG is er sprake van een negatief EV. De omvang daarvan is (nog) niet bekend.

1.4 Lopende procedures

Er zijn meerdere procedures gevoerd. Thans zouden er geen procedures aanhangig zijn. Er is nog een procedure aanhangig met Van 't Westeinde rond vaststelling van schade door middel van een deskundige. Omdat het een vordering betreft ten laste van de boedel zal deze procedure wordt geschorst. In overleg zal worden bezien of de vordering kan worden vastgesteld.

Voor vaststelling van de omvang van de schade is een nadere beoordeling van de stukken vereist. Dit moet nog plaats vinden.

1.5 Verzekeringen

De verzekeringen zijn ondergebracht bij Mandema en Partners B.V.. De premies zijn al langer onbetaald. De dekking is op onderdelen vervallen. Met name is er geen dekking voor de exploitatierisico's. Thans worden met name vakantiewoningen verhuurd die van derden zijn en daarvoor is voor die woningen het risico gedekt bij de eigenaren c.q. de verhuurder Hoogenboom.
Voor zover de bedoel eigenaar is van 3 dijkwoningen en 1 cottage is de dekking daarvan aanwezig via de VvE's.

De overige bezittingen van de vennootschappen zijn ivm een tijdelijke verhuur/exploitatie verhuurd met de plicht de eigendommen te verzekeren en verzekert te houden. Tevens om wat betreft infrastructuur samen te werken met de VvE's.

1.6 Huur

De campingwinkel werd reeds verhuurd aan derden tot en met 31 maart 2016. De huur is niet volledig betaald. Er staat een vordering open van € 66.851,56. De huurder heeft een claim ingediend ter zake tegenvallende omzetten in verband met stagnatie in de parkontwikkeling van de camping naar een hoogwaardig bungalow en recreatiepark. De huurder is hierop aangeschreven met het verzoek de lopende huur te voldoen.

De huurder heeft zelf te kennen gegeven de huur als beëindigd te willen beschouwen. De RC heeft toestemming verleend hieraan medewerking te verlenen en deze huur daarmee te beëindigen. Er vind thans nader onderzoek plaats naar de wederzijdse positie van vorderingen rond de verhuur van de winkel. Dit zal voor eind februari definitief beslag hebben te krijgen

1.7 Oorzaak faillissement

De ontwikkelingskosten drukken te zwaar op het exploitatieresultaat. Daarnaast zijn er grote achterstanden ontstaan.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

15

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Circa 17

2.3 Datum ontslagaanzegging

Ontslag is aangezegd op 23 november jl. na verkregen verlof op 20 november jl. De intake met het UWV heeft gecoördineerd plaats gevonden. Thans worden de nodige werkzaamheden nog uitgevoerd ter afwikkeling van de overdracht van de exploitatie en het voeren van de administratie.

De feitelijke exploitatie door de boedel heeft per medio december 2015 een einde gevonden. Tevens zijn er afspraken gemaakt voor een tijdelijke exploitatie miv 01 december 2015 tot en met 31 december 2016 buiten bezwaar van de boedel. De daaruit voort vloeiende verplichtingen zijn tot heden correct nagekomen.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving

Camping de Witte Raaf B.V./Waterpark Veerse Meer B.V. is eigenaar van enkele appartementsrechten en erfpachter van de Gemeente en onder-erfpachter van Waterschap Zeeuwse Eilanden.

Daarnaast is in eigendom diverse grondkavels/appartementsrechten en een drietal dijkwoningen alsmede 1 cottage, naast de receptie/dienstwoning, de tweede dienstwoning (bewoond door de heer Piet Oomen), het horecagebouw annex wasserette annex winkel en een schuur voor opslag van activa. Deze (grond)kavels zijn belast meer een of meer hypotheekinschrijvingen. Daarnaast is er een erfpachtrecht en een onder-erfpachtrecht, eveneens belast met hypotheken.

3.2 Taxaties

Niet beschikbaar

3.3. Verkoopopbrengst

Nog niet van toepassing. Er is wel een koopovereenkomst ingeschreven waaruit zou blijken dat een kooprecht toekomt aan Verweij Holding B.V., maar deze overeenkomst zou zijn overgedragen aan een derde en thans niet langer actueel zijn gezien de koopsom van circa € 35 miljoen en het financieringsvoorbehoud dat daarbij is gemaakt.

3.4 Hoogte hypotheek

Er zijn meerder hypotheken gevestigd.

De positie van de hypotheekhouders is in ander onderzoek. Er is sprake van vele zekerheden in meerdere rang.

In het kader van een bidbook zal dit nader worden geformuleerd en in kaart worden gebracht.

3.5 Boedelbijdrage

Ivm de tijdelijke exploitatie is in afstemming met de bloot eigenaren en hypotheekhouders, zover voor die gedeelten relevant, afstemming gezocht en vind buiten bezwaar van de boedel verhuur plaats voor de duur van 1 jaar en 1 maand tot 31 december 2016 waarbij de huurpenningen toekomen aan de boedel. Ook zijn er enkele individuele afspraken gemaakt met daaraan verbonden vergoedingen zoals het behartigen van belangen van de VvE's. Een en ander zal in het financieel verslag worden verwerkt.

Bedrijfsmiddelen

3.6 Beschrijving

Er is beslag gelegd door de fiscus waarbij de activa zijn beschreven. Het betreft voornamelijk apparatuur voor onderhoudswerkzaamheden aan het park en de opstallen alsmede de inrichting van een werkplaats, kantoren en horeca.

3.7 Taxaties

Er zijn geen taxaties beschikbaar.

Er wordt een taxatie gemaakt waartoe het actief is opgenomen door een taxateur.

3.8 Verkoopopbrengst

De bedrijfsmiddelen zijn tijdelijk verhuurt voor de duur van de tijdelijke exploitatie zodat het actief als geheel in een verkoopproces kan worden betrokken.

3.9 Boedelbijdrage

3.10 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft d.d. 16 november 2015 bodembeslag gelegd.

Het actief is in overwegende mate stoffering van de bodem. Er is dispuut rond een 30-tal caravans waarop de leverancier een EV claimt en een derde eigendom. Als de caravans van de boedel zijn geldt artikel 33 Fw. Zijn de caravans van een derde dan kleeft het bodembeslag. Zover bekend zijn de derden die rechten claimen geïnformeerd. Aan hen is ook gevraagd een en ander in dekking te nemen nu de dekking van de boedel niet kan worden gegarandeerd.

De strijdende derden willen in overleg met de boedel en de tijdelijk exploitant de ter discussie gestelde eigendommen ten minste doen laten exploiteren voor de duur van 2016. Daarover worden gesprekken gevoerd.

Voorraden / Onderhanden werk

3.11 Beschrijving

De camping wordt geëxploiteerd gedurende het seizoen van 1 april tot en met 31 oktober. Het passanten terrein is leeg. Daarnaast zijn er seizoenplaatsen (circa 65) en kampeertenten (13 stuks, eigendom van de camping en verhuurd via Vacansoleil) die eveneens leeg zijn. Van enkele seizoen gasten zijn kampeermiddelen en boten in opslag genomen. De jaarplaatsen zijn het jaar rond in gebruik. Daarnaast zijn er (19) waterwoningen en (33) dijkwoningen alsook (13) cottages gerealiseerd die via een VvE worden verhuurd via Hoogenboom, waar Camping de Witte Raaf B.V. een provisie op ontvangt en servicing verzorgt tegen een kostenvergoeding.

Er is geen noemenswaardige voorraad. De winkel werd door derden geëxploiteerd en is nu buiten seizoen en leeg. In de horeca is enige restvoorraad aanwezig van zeer beperkte (te verwaarlozen) omvang. Voor wat betreft de verhuurbemiddeling en de beheer- en service overeenkomst is gevraagd of de boedel die gestand zal doen. Meegedeeld is dat de boedel dat niet kan. Wel wordt in goed overleg bezien hoe wederzijdse belangen tot elkaar gebracht kunnen worden, in overleg met Hogenboom Vakantieparken, de VvE's en de tijdelijk exploitant van de camping.

Er zijn afspraken gemaakt voor 2016 door de VvE's met HV en de tijdelijk exploitant en de boedel. Een aantal open eindjes moeten nog worden afgehecht.

3.12 Taxaties

Er zijn geen taxaties beschikbaar.

3.13 Verkoopopbrengst

3.14 Boedelbijdrage

Andere activa

3.15 Beschrijving

Er is sprake van een recht tot ontwikkeling van een park van 55 hectare, met centrumvoorziening, badhuis, meerdere woningen en chalets benevens water, natuurpark etc. Een en ander is in ontwikkeling. De eigendom van meerder appartementsrechten zijn reeds toegekomen aan derden. Er zijn 41 rechthebbenden te onderscheiden.

Met de Gemeente vindt overleg plaats omtrent medewerking tot verdere ontwikkeling van het project en daarmee behoudt van waarde. Bij het Waterschap is de verantwoordelijke hiervoor nog niet aangeschoven.

Er heeft afstemming plaats gevonden met het Waterschap. Daarnaast tracht de gemeente te opereren als gemeenschappelijk aanspreekpunt voor de betrokken overheden. Er is sprake van een goede samenwerking om te komen tot een goede beschrijving van het actief in het geheel bezien.

3.16 Taxaties

Er is geen taxatie beschikbaar.

3.17 Verkoopopbrengst

4. Eigendomsvoorbehoud

4.1 Eigendomsvoorbehoud

Er zijn voor wat betreft de eigendommen van de onderscheiden boedels nog geen eigendomsrechten van derden gebleken. Niet kan worden uitgesloten dat daar wel sprake van zal zijn.

Een leverancier van circa 30 caravans heeft een eigendomsvoorbehoud ingeroepen. Dit is in onderzoek. Daarnaast heeft een enkele leverancier een beroep op EV gedaan waarvan onzeker is of dit kleeft en of het object nog aanwezig is. Ook dit is in onderzoek.

Met betrekking tot de energiecentrale heeft de producent Giebros onder meer een (mede) eigendomsrecht geclaimd. Deze installaties zijn nog niet afgeleverd maar nog onder beheer van de leverancier en zullen in overleg met de Rabobank worden bezichtigd uit hoofde van een hypotheekrecht en pandrecht van deze bank. De installaties staan bij Giebros in opslag en Giebros zorgt daarvoor als goed huisvader. In een overleg is aangeven dat de installatie een specifiek op de locatie vervaardigde installatie is die alleen daar geheel tot waarde komt. Verkoop aan een derde is afhankelijk van de specificaties en zal de waarde negatief beïnvloeden. In overleg met Giebros en de Rabobank als pandhouder (en hypotheekhouder op een deel van het OG en het opstalrecht voor wat betreft de gerealiseerde infrastructuur/leidingen in het park) wordt gezocht naar een goede oplossing.

Het eigendomsvraagstuk is onderdeel van het bidbook.

4.2 Reclamerechten

Nog niet gebleken.

4.3 Retentierechten

Aannemingsbedrijf Fraanje B.V. heeft een retentie ingeroepen voor het centrumgebouw in aanbouw en heeft dit met hekken afgesloten.

Met de directie van Fraanje zal eerdaags nader overleg plaats vinden.