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

Betreft

Verslagnummer	**12**
Datum verslag	**24-08-2020**
Insolventienummer	**F.02/15/570**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000005713:F001**
Datum uitspraak	**20-11-2015**

R-C	**mr. M.D.E. Leppens**
Curator	**mr B. van Leeuwen**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Centrumgebouw Arnemuiden B.V.

17-05-2018
5

Gegevens onderneming

Camping/Recreatieterrein

17-05-2018
5

Activiteiten onderneming

besloten vennootschap

17-05-2018
5

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

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.

17-05-2018
5

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.

Gemiddeld aantal personeelsleden

15

17-05-2018
5

Boedelsaldo

€ 137.731,20

17-05-2018
5

€ 542.067,27

16-11-2018
9

€ 1.710.232,38

17-05-2019
10

Toelichting
combinatie 6 verslagen Camping de Witte Raaf, P&P Management, Energiecentrale Waterpark, Waterpark Veerse Meer, Centrumgebouw Arnemuiden, Uren Recreatiecentrum Bruggehof.

€ 1.709.685,80

16-12-2019
11

Toelichting
combinatie 6 verslagen Camping de Witte Raaf, P&P Management, Energiecentrale Waterpark, Waterpark Veerse Meer, Centrumgebouw Arnemuiden, Uren Recreatiecentrum Bruggehof (verantwoord in het faillissement van De Witte Raaf F.02/15/566)

€ 1.642.048,68

24-08-2020
12

Toelichting
combinatie 6 verslagen Camping de Witte Raaf, P&P Management, Energiecentrale Waterpark, Waterpark Veerse Meer, Centrumgebouw Arnemuiden, Uren Recreatiecentrum Bruggehof (verantwoord in het faillissement van De Witte Raaf F.02/15/566)

Verslagperiode

van
9-11-2017

t/m
15-5-2018

17-05-2018
5

van
16-5-2018

t/m
14-11-2018

16-11-2018
9

van
15-11-2018

t/m
15-5-2019

17-05-2019
10

van
16-5-2019

t/m
15-12-2019

16-12-2019
11

van
16-12-2019

t/m
23-8-2020

24-08-2020
12

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
5	137 uur 27 min
9	0 uur 24 min
10	1 uur 12 min
11	0 uur 54 min
12	0 uur 6 min
totaal	140 uur 3 min

Toelichting bestede uren

Uren 8e verslag totaal: 137,45 (0,60 + 124,25 + 7,80 + 4,30 + 0,20 + 0,30)
(Uren totaal faillissement: 1.236,20 (1.218,75 + 137,45))

17-05-2018
5

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.

Uren Centrumgebouw Arnemuiden
Uren verslagperiode: 0,4 uur
Dit is het negende verslag. Het werkelijk aantal bestede uren vanaf faillissementsdatum is: 2,6 uur

16-11-2018
9

Uren verslagperiode: 1,2 uur
Dit is het tiende verslag. Het werkelijk aantal bestede uren vanaf faillissementsdatum is: 3,8 uur

17-05-2019
10

Uren Centrumgebouw Arnemuiden
Uren verslagperiode : 0,9 uur
Dit is het elfde verslag. Het werkelijk aantal bestede uren vanaf faillissementsdatum is: 4,7 uur

16-12-2019
11

Uren Centrumgebouw Arnemuiden
Uren verslagperiode: 0 uur
Dit is het twaalfde verslag. Het werkelijk aantal bestede uren vanaf faillissementsdatum is: 3,80 uur

24-08-2020
12

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

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.

17-05-2018
5

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

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.
Het bidbook is beschikbaar gesteld aan de potentieel gegadigden.

1.2 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.
De situatie is ongewijzigd. Vaststelling van de schade is mede afhankelijk van de afwikkeling van de boedel.

17-05-2018
5

Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Deze kwestie is nog niet afgedaan.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: De boedel heeft in overleg met de advocaat van Van 't Westeinde aangegeven op grond van de stukken de vordering te noteren voor een bedrag groot € 750.000,-- in hoofdsom. Van 't Westeinde is ermee bekend dat de vordering daarmee nog niet vast staat nu dit eerst aan de orde is ter verificatie. Andere schuldeisers hebben dan het recht deze vordering te betwisten.

Toevoeging 11de verslag, 16-12-2019:
De procedure is doorgehaald nu er overeenstemming is bereikt wat de boedel betreft over de hoogte van de vordering die ter verificatie zal worden aanvaard door de boedel, behoudens recht van betwisting door derden.
–afgehandeld-

16-12-2019
11

1.3 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.
Van tijd tot tijd vindt afstemming plaats tussen exploitant, VvE's en boedel. Onder meer over de energievoorzieningen en internet/tv signaal alsmede zaken van praktische aard rond samenloop van exploitaties.
De woningen / cottage zijn verzekerd via de twee vve's.

17-05-2018
5

Toevoeging 11de verslag, 16-12-2019:
De verzekeringen zijn beëindigd in het kader van verkoop van het actief.
–afgehandeld-

16-12-2019
11

1.4 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
De oplevering van de winkel heeft in overleg plaats gevonden. Open ligt de discussie rond enerzijds openstaande huurpenningen en anderzijds gestelde exploitatieschade door de huurder. Na afstemming met de huurder en de directie is daar nog geen oplossing in bereikt.
De huurder betwist de verschuldigd van achterstallige huur en geeft ook aan geen verhaal te beiden. De directie stelt dat er nog huur verschuldigd is. Er zijn diverse gesprekken gevoerd die aangeven dat voor nu geen actie wordt genomen ten aanzien van vermeende huurschuld ivm verhaal kwestie en re conventionele vorderingen.

17-05-2018
5

1.5 Oorzaak faillissement

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

17-05-2018
5

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
15

17-05-2018
5

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
17

17-05-2018
5

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
23-11-2015	15	zie werkzaamheden
totaal	15	

2.4 Werkzaamheden personeel

Datum ontslagaanzegging	17-05-2018
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. Alleen de BTW op de exploitatie-/verhuurfactuur moet nog worden ontvangen. Afspraak is dat dit wordt voldaan na de teruggave voor eind mei. Voor het overige zijn de betalingen gedaan. Ook de btw is conform afspraak voldaan. De exploitant komt de verplichtingen tot heden naar behoren na. De VvE heeft eveneens haar boedelbijdrage voldaan. Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Er is een achterstand ontstaan in de termijn voor de huur van de inventaris. De exploitant is daarop gemaand. Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: De achterstand is iets ingelopen. Er staat nog een bedrag open groot € 11.657,91. Toevoeging 7de verslag 9 november 2017: Er is bij afsluiting van de huurperiode een openstand blijven staan van € 11.657,91. Er wordt gecorrespondeerd met de heer Oomen over betaling. Er is door de boedel een retentierecht ingeroepen op een toiletgebouw van Oomen dat nog op het terrein staat. Oomen betwist de vordering niet maar stelt dat er in de horeca een vloer is gelegd en achter gelaten met een gelijke waarde. Het betreft een pvc vloer die zonder instemming of afstemming is aangebracht. Deze vloer is achter gelaten en wordt niet als verrekenpost aanvaard nu de vloer voor de boedel geen aanvullende waarde heeft op het actief. Zover nodig zal een dagvaarding moeten worden uitgebracht voor de openstaande vordering. Toevoeging 8ste verslag 17 mei 2018: Inmiddels is een groot deel van de achterstand betaald. Er resteert nu nog een saldo van € 2.129,56. De heer Oomen (Ranquenia Leisure B.V.) heeft aangekondigd dat er meerdere schulden onbetaald zijn gelaten over de exploitatie van 2016 en dat hij een regeling wenst met zijn crediteuren. Dit is in beraad.	5

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
zie toelichting			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Beschrijving 17-05-2018
5

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.

Taxaties
Niet beschikbaar
Er is een taxatie beschikbaar. In verband met de bieding procedure worden daar geen mededelingen over gedaan.

Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Er is opdracht gegeven tot een aanvullende taxatie in verband met de onderbouwing van biedingen. De taxatie wordt eind november voorzien.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: Het taxatierapport is beschikbaar maar zal in verband met verkoop van het actief niet worden geopenbaard.

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.
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Er liggen biedingen die thans onderwerp van beoordeling zijn. Tevens is dienaangaande een 69-verzoek gedaan. Op de inhoud van een en ander kans nog niet openbaar worden vooruitgelopen.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: Het 69 Fw verzoek is afgewezen. De bedingen hebben aanleiding gegeven tot gunning aan de hoogste bieder, Waterrijk Walcheren B.V.. Deze koper diende 1 april 2017 af te nemen. De koper is in gebreke gebleven en in verzuim gebracht. De boedel beraad zich nu op hoe verder en welke alternatieven er zijn. Dit is voor nu onderwerp van vertrouwelijk overleg.

Toevoeging 7de verslag 9 november 2017:
Waterrijk Walcheren heeft niet afgenomen. Na aanmaning en sommatie en na onderzoek is de koopovereenkomst ontbonden en is aanspraak gemaakt op een vervangende schadevergoeding. Aansluitend is opnieuw de belangstelling in de markt onderzocht en is een koper geselecteerd aan wie exclusiviteit is gegeven tot en met 8 november 2017. Deze exclusiviteit is verlopen. De boedel voert onderhandelingen in samenspraak met de overige in het plangebied betrokken eigenaren om tot een verkoop te komen van het gehele gebied, zowel hetgeen toebehoort aan de boedel als hetgeen toebehoort aan de eigenaren. De onderhandelingen zijn lopende zodat daarover verder nu niets kan worden geopenbaard.

Toevoeging 8ste verslag 17 mei 2018:
De onderhandelingen samen met de overige eigenaren verlopen langzaam

maar er wordt een zekere voortgang geboekt die voor nu nog niet beschikbaar is om in openbaarheid te brengen.

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.
In het bidbook is een opgave gedaan van alle eigendommen en beperkte rechten zover bekend en gerechercheerd.
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Met de separatisten wordt overleg gepleegd over hun vorderingen en de relatie daarvan ten opzichte van biedingen. Hangende dit overleg kan hierover nog geen mededeling worden gedaan.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: De separatisten worden geïnformeerd over de voortgang van het beraad. Zie Onroerende zaken/Verkoopopbrengst.

Toevoeging 7de verslag 9 november 2017
De separatisten worden periodiek geïnformeerd met een geschreven memo en bijeenkomsten. De belangen lopen tot heden gelijk op met de belangen van de boedel en de overige eigenaren die overwegend ook separatist zijn.

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.
Met de hypotheekhouders en pandhouders is afgestemd dat afhankelijk van het verkoop van de verkoop de boedelbijdrage zal worden bepaald met de separatisten regeling als richtsnoer. Gezien de complexiteit is geen vast bijdrage overeengekomen.
Aan de zekerheid gerechtigden is een boedelbijdrage gevraagd van 5% van de opbrengst, hetgeen nog onderwerp is van afstemming.

Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Met de separatisten wordt aanvullend overleg gevoerd in verband met ontvangen biedingen. Hierover kunnen nog geen openbare mededelingen worden gedaan.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: Een boedelbijdrage is momenteel niet actueel i.v.m. de niet afname van het actief. Aan de separatisten is eerder een boedelbijdrage voorgehouden van 2,5% over de voor de separatisten te realiseren opbrengst vanuit het perspectief van verkoop aan Waterrijk Walcheren B.V. tegen een koopsom groot € 15.000.000,--.

Toevoeging 7de verslag 9 november 2017:
De boedel vraagt ook in de huidige onderhandelingen een bijdrage van 2% over de te realiseren opbrengst.

Toevoeging 9de verslag, 15 november 2018: 16-11-2018
Verkoop heeft plaatsgevonden onder ontbindende voorwaarden. De Koper (Driestar BV) kan de overeenkomst ontbinden uiterlijk voor/op 3 december 2018. De Koper heeft met name nog omvangrijke bodemonderzoeken lopende. Aan de overige voorwaarden lijkt voldaan. Koper heeft haar DD-Onderzoek nog

niet formeel afgerond. De boedel heeft verkocht in samenwerking met de overige vrije eigenaren en de gemeente. Er is sprake van wekelijks overleg tussen de Koper en de overheden rond de invulling van het bestemmingsplan. De gemeente en de gelieerde overheden hebben tot heden aan alle wensen kunnen tegemoet komen. De verwachting is dat voor 31 december 2018 de levering gaat plaatsvinden. Alsdan zal aan de preferente schuldeisers een aanzienlijke betaling toekomen en zal ook in de boedel een substantieel deel toekomen. De definitieve uitwerking is inmiddels in handen gesteld van de notaris van Koper die stukken voorbereid in het vertrouwen dat er geen ontbinding zal volgen. Als de ontbindende voorwaarde is verlopen, zal er voor levering nog het nodige gedaan moeten worden om het actief overdraag gereed te maken als in de overeenkomst bepaald. De overeenkomst zal niet worden geopenbaard. Wel zal tzt het resultaat worden verantwoord.

Toevoeging 10de verslag 16 mei 2019; 17-05-2019
De verkoop is enkel dagen voor de kerst 2018 geëffectueerd. De boedel heeft een bedrag ontvangen groot € 1.000.000,-- ten titel van immateriële activa en € 145.000,-- ten titel van boedelbijdrage. Alle hypotheken zijn doorgehaald door de separatisten die een bedrag hebben ontvangen van € 6.000.000,-- minus voornoemde boedelbijdrage. Beslagen zijn doorgehaald door de RC onder artikel 33 Fw. 10

De separatisten hebben met de boedel overeenstemming bereikt met een boedelbijdrage van € 145.000,--.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Beschrijving 17-05-2018
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. 5

Taxaties
Er zijn geen taxaties beschikbaar.
Er wordt een taxatie gemaakt waartoe het actief is opgenomen door een taxateur.

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

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft d.d. 16 november 2015 bodembeslag gelegd. 17-05-2018
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 5

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.
Er is nog geen uitsluitsel over de wijze van exploitatie van de circa 30 caravans. Wel zijn de caravans in de huidige exploitatie betrokken in afstemming tussen de vermeend eigenaren en de tijdelijk exploitant. De vraag is nog wie rechthebbenden is op de caravans en op de exploitatieresultaten. Daarvoor loopt nog overleg.
Het overleg wordt voortgezet omtrent wie welke rechten heeft. De caravans worden verhuurd via de tijdelijke exploitatie. Voorstel van de boedel is de penningen in depot te houden.
De boedel is van oordeel dat door natrekking de caravans toevallen aan de gerechtigde tot de bodem. Naar het oordeel van de boedel is dat primair de boedel zelf als erfpachter dan wel subsidiair de gemeente als erf verpachter. Gezien het Braakman arrest zou de bank in voorkomend geval een aanspraak hebben onder haar hypotheek. Komt de eigendom niet toe aan de boedel kleeft het bodembeslag van de fiscus onder derden. Deze kwestie is nog onder de hamer.
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: De discussie voornoemd is nog actueel.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: Deze discussie was procedureel geregeld in het kader van het bod als aanvaard. Door de niet-afname staat dit weer ter discussie. Hangende deze discussie heeft de boedel voorgesteld de caravans beschikbaar te stellen voor de verhuur tot instandhouding van de activiteiten ten behoeve van opbrengstmaximalisatie.

Toevoeging 7de verslag 9 november 2017:
De discussie is wederom actueel nu de verkoop is ontbonden. De claimanten hebben ingestemd met het laten staan van de caravans hen verhuur van de caravans door de boedel via Roompot die verantwoordelijkheid heeft genomen voor de staat en onderhoud van de caravans gedurende de tijdelijke verhuur. De huidige huurafspraken eindigen 31 december 2017.

Toevoeging 8ste verslag 17 mei 2018:
De stacaravans worden wederom verhuurd tot einde seizoen 2018. Daarnaast zijn voor 2018 afspraken gemaakt rond het beheer van het terrein. Een en ander verloopt zonder noemenswaardige strubbelingen.

Toevoeging 9de verslag, 15 november 2018: 16-11-2018
De stacaravans zijn momenteel onderwerp van geschil tussen de oorspronkelijke leverancier, een tussentijdse vermeende koper en de fiscus alsmede de boedel. Partijen beraden zich momenteel over de te nemen stappen. Standpunt van de boedel is dat de caravans onder de boedel vallen (natrekking) en tot het verkochte behoren. Tevens dat de huurinkomsten hangende het faillissement toekomen aan de boedel. Nog niet alle partijen hebben zich hiervan weten te overtuigen. 9

Toevoeging 10de verslag 16 mei 2019: 17-05-2019
De discussie rond de stacaravans is afgedaan, in dier voege dat vermeend rechthebbenden ermee hebben ingestemd dat de stacaravans zijn betrokken in de verkoop van het actief als geheel. De huurpenningen die hangende de verkoop zijn gerealiseerd zijn aanvaard als boedelontvangsten. 10

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

17-05-2018
5

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.
De tijdelijke exploitatie verloopt relatief zonder problemen afgezien van enkele praktische afstemmingen.
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: De tijdelijke exploitatie eindigt 31 december 2016. Er wordt nu gewerkt aan een tijdelijke voorziening tot instandhouding van infrastructuur waaronder wegen, energie, signalen etc.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017:
Er is sprake van een tijdelijke beheers- en beperkte exploitatieafspraak die wordt uitgevoerd via Stichting Aqua Familia, een initiatief van de verenigingen van eigenaren in samenspraak met de jaarplaatshouders. Doel is dat de leefbaarheid van het terrein wordt gewaarborgd voor de eigenaren van jaarplaatsen, woningen en cottages, buiten bezwaar van de bedoel en op een wijze die direct tot overdracht daarvan zal leiden zodra overdracht van het actief plaats vindt. Er vindt geregeld afstemmingplaats met de Stichting en de VvE's en jaarplaatshouders. Aan de boedel wordt een geringe vergoeding betaald voor deze afstemmingen.

Toevoeging 7de verslag 9 november 2017:
Het tijdelijke beheer loopt af per 31 december 2017. Er zijn thans gesprekken gaande dit beheer ook overeen te komen voor de periode 2018.

Toevoeging 8ste verslag 17 mei 2018:
Het beheer verloop in goede orde en is overeengekomen voor het boekjaar 2018.

16-11-2018
9

Toevoeging 9de verslag, 15 november 2018:
Het beheer zal door de Koper worden overgenomen na levering. Er zijn reeds contacten gelegd tussen Koper en beheerder.

17-05-2019
10

Toevoeging 10de verslag 16 mei 2019:
Het beheer is in goed onderling overleg overgedragen aan de koper en afgerekend met de Stichting Aqua Familia.

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Beschrijving 17-05-2018

5

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.
De gemeente is spreekbuis voor het Waterschap en de Provincie wat betreft de verkoopprocedure. Zowel voor de boedel als voor potentieel gegadigden.

Taxaties
Er is geen taxatie beschikbaar.
Er is een taxatie beschikbaar aan de boedel.

Verkoopopbrengst
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Er liggen concrete biedingen die nu onderwerp zijn van nader overleg.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: Zie Onroerende zaken/Verkoopopbrengst.

Toevoeging 7de verslag 9 november 2017:
Over de huidige onderhandelingen en mogelijkheden kan thans geen openbaarheid gegeven worden.

Toevoeging 10de verslag 16 mei 2019: 17-05-2019

10

Al het actief is als één geheel verkocht en geleverd aan de koper.

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

17-05-2018
5

Omvang debiteuren
Er zijn nog enkele vorderingen van het afgelopen seizoen. Voor het overige zijn de seizoenplaatsen 2016 al gefactureerd en goeddeels niet betaald. Dit is echter een vordering die ziet op 2016 en derhalve afhankelijk is te stellen van de exploitatie 2016.
De afrekeningen seizoen 2015 worden opgemaakt. Daarna zal met de bank worden bezien welke vorderingen mogelijk onder een pandrecht vallen en wie tot invordering zal overgaan.
Er is discussie over een aantal afrekeningen. Getracht wordt dit collectief af te doen wat betreft de VvE's.
De energiekosten zijn door velen betaald. Betwisting is er voor wat de betreft met name de beheers- en exploitatievergoeding. Daarover zal in afstemming met de VvE's een nadere positiebepaling gaan plaats vinden.
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Er zijn nog diverse vorderingen onbetaald en betwist, onder meer gerelateerd aan de exploitatiebeperkingen die bestaan en het feit dat het park tot heden niet is afgemaakt. Mede afhankelijk van de verdere afwikkeling van het actief zullen de betwistingen nader worden beoordeeld.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

17-05-2018
5

Toelichting vordering van bank(en)
Vordering van de bank(en)
De ABN AMRO Bank heeft een vordering op Camping de Witte Raaf B.V. groot € 1.278.390,58 in rekening courant en € 1.600.000 als langlopende lening. Daarnaast is een lening aantrokken bij de heer Tromp voor naar opgave € 3.900.000, bij de Gemeente Middelburg van € 2.000.000, (Uit een andere opgave volgt dat de Gemeente een vordering heeft van circa € 5.000.000) bij de Rabobank van
€ 2.000.000, bij het Groenfonds van € 1.300.000, bij Gebr. Oomen B.V. c.s. van € 1.600.000, bij Iron Investment B.V. van € 1.000.000, bij Damen Beheer B.V. van
€ 400.000, bij Fraanje Aannemingsbedrijf B.V. van € 500.000 en bij Joost van Sambeek Beheer B.V. van € 200.000. Aan deze opsomming kan geen volledigheid worden ontleend. Het is een voorlopige weergave van de directie. Inmiddels blijken er nog andere aanzienlijke vorderingen te zijn waartoe wordt verwezen naar de crediteurenopgave.
De diverse posities worden zover relevant voor verkoop betrokken in het bidbook.

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

Op dit moment zijn zekerheden in onderzoek. Voor zover bekend kan het volgende worden onderscheiden. Aan deze opsomming kunne geen rechten worden ontleend en genoemde rechten worden met deze opsomming met name niet als zodanig erkend.
1. De ABN AMRO heeft haar vorderingen afgezekerd door een eerste hypotheek van
€ 3.000.000 op het erfpachtrecht uitgegeven door de Gemeente de oorspronkelijke camping) en een tweede hypotheek van € 1.500.000 op het ondererfpacht uitgegeven door Waterschap Zeeuwse Eilanden / Staatsbosbeheer. Daarnaast is er een borgstelling van € 250.000 op de heer P.F. Oomen en een Borgstelling van P&P Management, verpanding van bedrijfsinventaris, bedrijfs- en handelsvoorraden en vordering op derden.
2. Er is tevens een hypotheek gevestigd ten gunste van Van der Straaten op appartementsindex A33 (grond voor een cottage) en A45 (een Cottage) eigendom van Camping de Witte Raaf B.V.
3. Tevens is zekerheid verschaft aan de gebr. Oomen B.V. c.s. op ARN I 568 en 573 576, 560 A11 en 12, A20-22 (toekomstige waterwoningen), Appartementsrecht A4, A7, A19 en A23, in eigendom van Waterpark Veerse Meer B.V. zijnde 4 dijkwoningen.
4. Voorts is zekerheid verschaft aan de Gemeente Middelburg op appartementsrechten voor cottages, eigendom van Camping de Witte Raaf B.V. zijnde kavels A9, A12-18, A30-32, A35, A36, A40-44.
5. Aan Broos Strategicon zijn de kavels A34 en A49 (grond voor een cottage) in zekerheid gegeven.
6. Iron Investment B.V. heeft een eerste hypotheek op de gronden in ondererfpacht door (vermoedelijk) Camping de Witte Raaf B.V. van het Waterschap.
7. Ten laste van Centrumgebouw Arnemuiden B.V. zijn zekerheden verschaft aan de heer Tromp en de Gemeente Middelburg. Op dit terrein heeft Fraanje een retentierecht gevestigd.
8. Stichting Groenfonds heeft zekerheden op de erfpacht van de Gemeente (Vermoedelijke Camping de Witte Raaf B.V.) op de kavels ARN I 586, 557 en 558
9. Er is een hypotheek gevestigd door de heet van ’t Westeinde.
10. Er zijn nog meer zekerheden. Deze zijn nog niet allen in kaart gebracht.
In deze omschrijving is steeds sprake van te onderscheiden kadastrale nummers en daarin opgenomen appartementsrechten.
Het zekerhedenonderzoek is nog niet afgerond. Zie overigens 13.9 voor een plan van aanpak

17-05-2018
5

Toevoeging 8ste verslag 17 mei 2018:
Er is door het verloop van de tijd een voldoende beeld op de (het aantal) separatisten. Met deze separatisten wordt ook geregeld overleg gevoerd. Over de omvang van de vorderingen is nog geen uitspraak gedaan.

Toevoeging 9de verslag, 15 november 2018:
Alle separatisten zijn en in beeld en hebben medewerking verleend aan de verkoop van het actief en toedeling van de opbrengst in de onderlinge verhoudingen en de onderlinge rechtsposities.

16-11-2018
9

Toevoeging 10de verslag 16 mei 2019:
Met de separatisten is overeenstemming bereikt over afdoening van hun posities waarbij de separatisten onderling nader afspraken hebben gemaakt. Deze afspraken zijn nagekomen. In verband met het retentierecht van Fraanje

17-05-2019
10

is een escrow geopend onder de notaris.

Toevoeging 11de verslag, 16-12-2019: 16-12-2019
De discussie over het retentierecht wordt gevoerd en is nog niet afgedaan. De boedel wacht op een reactie van de retentor. Zie ook 5.6. 11

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Eigendomsvoorbehoud 17-05-2018
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. 5
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.

Toevoeging 8ste verslag 17 mei 2018:
De rechtsopvolger van Loontjens Automaten heeft alsnog een claim gelegd op diverse toestellen. Gevraagd is het gestelde recht aan te tonen. Tot heden is daar niet meer op gereageerd.

Toevoeging 9de verslag, 15 november 2018: 16-11-2018
De machines worden afgegeven aan Loontjes als eigenaar. Daarnaast zullen derden die eigendommen hebben staan op het terrein in de gelegenheid worden gesteld hun eigendommen weg te nemen binnen zes maanden na levering van het actief aan Koper. 9

Toevoeging 10de verslag 16 mei 2019: 17-05-2019
Met alle derden / gerechtigden is afstemming geweest alsook met de koper omtrent afdoening van mogelijke eigendomsrechten. 10

5.6 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.
Afstemming heeft plaats gevonden en feiten zijn nader in kaart gebracht en worden betrokken in het bidbook.

17-05-2018
5

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: Het retentierecht van Fraanje is opgeëist ex art. 60 Fw. Ook Heijmans heeft een retentierecht ingeroepen t.a.v. een toilethuis in aanbouw. Ook dit retentierecht is opgeëist.

Toevoeging 9de verslag 15 november 2018:
Er is overleg tot stand gebracht tussen Fraanje en de hypotheekhouders ten aanzien van het retentierecht. Daarnaast heeft Giebros een retentierecht ingeroepen op de installaties die zij onder zich heeft waarover afstemming plaatsvindt met de Bank en Giebros. Met Heijman is het retentierecht in samenspraak met de hypotheekhouders afgedaan.

16-11-2018
9

Toevoeging 10de verslag 16 mei 2019:
Ten behoeve van retentie Fraanje is een escrow geopend. Aan Fraanje is een voorstel gedaan tot waardering en afdoening van het retentierecht in samenspraak met de hypotheekhouders die het retentierecht raakt. Fraanje moet hier nog op reageren. Afhankelijk daarvan zal het retentierecht nader worden beoordeeld.

17-05-2019
10

Toevoeging 11de verslag, 16-12-2019:
Er is een standpunt ingenomen omtrent (de waarde van) het retentierecht in overleg met de hypotheekhouders en voorgelegd aan Fraanje. Er is -afgezien van een enkele toelichtende vraag- nog geen reactie gekomen van de zijde van Fraanje op dit standpunt. Navraag zal gedaan worden naar de status. De boedel heeft bij deze afstemming een eigen belang, omdat de opbrengst onder retentierecht door de boedel loopt.

16-12-2019
11

5.7 Reclamerechten

Nog niet gebleken.

17-05-2018
5

5.8 Boedelbijdragen

€ 120.000,00

16-11-2018
9

Toelichting
Toevoeging 9de verslag, 15 november 2018:
Er is een lump sum boedelbijdrage afgesproken van € 120.000,-- te verdelen over de separatisten voor wat betreft de te verdelen opbrengstwaarde, excl. BTW.

17-05-2019
10

Toelichting
Toevoeging 10de verslag 16 mei 2019:
De boedelbijdrage is voldaan.

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

17-05-2018
5

Een doorstart wordt onderzocht.
In overleg met de ABN AMRO en de Gemeente is een tijdelijke exploitatieovereenkomst gesloten met de heer Patrick Oomen, door middel van een vennootschap, waarmee een exploitatievergoeding aan de boedel wordt betaald zodat de boedel actief heeft voor de eerste werkzaamheden en de exploitatie ten behoeve van de circa 244 jaarplaatshouders is veilig gesteld voor het jaar 2016. Tevens is daarmee de boedel verzekerd van toezicht op terrein en waarde behoud van de exploitatie zonder dat de boedel een exploitatie risico loopt. Voorst is daarmee een aanspreekpunt gerealiseerd voor de VvE's ten behoeve van hun exploitatie belangen. Van een doorstart in eigenlijke zin ten laste van de boedel is derhalve geen sprake. De exploitatie geschiedt buiten bezwaar van de boedel. De tijdelijk exploitant heeft de diverse zaken in verzekeringsdekking genomen.
Inmiddels is ook het terrein voor seizoenplaatsen en passanten voor 2016 aan de tijdelijke exploitatie toegevoegd met toestemming van de erfverpachter en de hypotheekhouder(s). Deze seizoen gasten zijn geïnformeerd.

16-11-2018
9

(voorheen onder paragraaf 2.4 personeel)
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.
Alleen de BTW op de exploitatie-/verhuurfactuur moet nog worden ontvangen. Afspraak is dat dit wordt voldaan na de teruggave voor eind mei. Voor het overige zijn de betalingen gedaan.
Ook de btw is conform afspraak voldaan. De exploitant komt de verplichtingen tot heden naar behoren na. De VvE heeft eveneens haar boedelbijdrage voldaan.
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Er is een achterstand ontstaan in de termijn voor de huur van de inventaris. De exploitant is daarop gemaand.
Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: De achterstand is iets ingelopen. Er staat nog een bedrag open groot € 11.657,91.
Toevoeging 7de verslag 9 november 2017:
Er is bij afsluiting van de huurperiode een openstand blijven staan van € 11.657,91. Er wordt gecorrespondeerd met de heer Oomen over betaling. Er is door de boedel een retentierecht ingeroepen op een toiletgebouw van Oomen dat nog op het terrein staat. Oomen betwist de vordering niet maar stelt dat er in de horeca een vloer is gelegd en achter gelaten met een gelijke waarde. Het betreft een pvc vloer die zonder instemming of afstemming is aangebracht. Deze vloer is achter gelaten en wordt niet als verrekenpost aanvaard nu de vloer voor de boedel geen aanvullende waarde heeft op het actief. Zover nodig zal een dagvaarding moeten worden uitgebracht voor de openstaande vordering.
Toevoeging 8ste verslag 17 mei 2018:

Inmiddels is een groot deel van de achterstand betaald. Er resteert nu nog een saldo van € 2.129,56. De heer Oomen (Ranquenia Leisure B.V.) heeft aangekondigd dat er meerdere schulden onbetaald zijn gelaten over de exploitatie van 2016 en dat hij een regeling wenst met zijn crediteuren. Dit is in beraad.

Toevoeging 9de verslag, 15 november 2018:
Er is na een voorstel niets meer vernomen rond deze afdoening. Ook is het toiletgebouw nog niet verwijderd. In de komende periode zal in verband met de voorziene levering van het OG / Actief deze kwestie nader worden besproken.

Toevoeging 10de verslag 16 mei 2019: 17-05-2019
Naar verwachting zal de restantvordering niet meer inbaar zijn. Onderzocht wordt wat te doen met het toilethuis dat nog op de camping staat. 10

Toevoeging 11de verslag, 16-12-2019: 16-12-2019
Ranquenia Leisure B.V. is failliet, zodat de vordering moet worden afgeboekt. Het toiletgebouw valt onder het faillissement en de curator is gevraagd daar een standpunt op in te nemen c.q. dit gebouw af te voeren en onder zich te nemen. Daar is nog geen besluit op genomen. 11

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Nog te onderzoeken. 17-05-2018
5

Toestand administratie
De administratie loopt door elkaar heen. Er is nog geen volledig beeld van alle crediteuren en in welke vennootschap zij moeten worden geplaatst. De jaarcijfers 2014 zijn alleen geconsolideerd en in concept beschikbaar. Er is

geen samenstellingsverklaring op afgegeven.
De toestand van de administratie is in onderzoek.
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Toestand administratie: Er zijn diverse fiscale kwesties die nog nader beoordeling vergen. Er is tevens een aanslag VpB opgelegd over 2012 waartegen bezwaar zal worden gemaakt.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: Het bezwaar tegen de VpB 2012 is gegrond verklaard en de aanslag van € 313.000,-- is op nihil gesteld.

7.2 Depot jaarrekeningen

Nog te onderzoeken.

17-05-2018
5

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Nog te onderzoeken.

17-05-2018
5

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Nog te onderzoeken.

17-05-2018
5

7.5 Onbehoorlijk bestuur

17-05-2018
5

Toelichting
Nog te onderzoeken.

7.6 Paulianeus handelen

17-05-2018
5

Toelichting
Nog te onderzoeken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

17-05-2018
5

Toelichting
De fiscus heeft beslag gelegd voor een vordering van € 39.605. Er is nog geen zicht op de totale achterstand.
P&P Management B.V.
Er is een totale vordering van € 571.090,-- ingediend door de fiscus.
Camping De Witte Raaf B.V.
Er is een totale vordering van € 237.449,-- ingediend door de fiscus.

8.3 Pref. vord. UWV

17-05-2018
5

Toelichting
Er is sprake van overname van de lopende en achterstallige lonen zodat een aanzienlijke boedelvordering niet zal kunnen worden voorkomen. Overname van personeel in het kader van de tijdelijke exploitatie wordt bemoeilijkt door de WWZ, meer in het bijzonder de transitievergoeding die de opvolgende exploitant anders als risico krijgt zonder dat een langere exploitatie kan worden gegarandeerd.
Het personeel is nagenoeg geheel elders weer te werk gesteld. De vorderingen van het UWV zijn nog niet bekend.
Het UWV heeft de volgende vorderingen ingediend:
- Een boedel loonvordering, premie wg-deel en pensioenpremie ad € 84.231,07;
- Een preferente loonvordering ad € 61.511,80;
- Een preferente premie wg-deel (gelijke rangorde fiscus) ad € 8.215,09.

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

17-05-2018
5

Toelichting
In onderzoek.

P&P Management B.V.:
aantal administratie: 6, aantal ingediend: 5, totaalbedrag ex BTW: € 19.208,60.

Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016:
Camping De Witte Raaf B.V.
aantal admin.: 236, aantal ingediend: 132, totaalbedrag ex BTW: € 5.625.645,68.
jaarplaatshouders die crediteur zijn geworden: aantal 97, bedrag: € 31.772,27.

Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016:
Energiecentrale Waterpark Veerse Meer B.V.
aantal administratie: 18, aantal ingediend: 9, totaalbedrag ex BTW: € 2.021.851,88.

Waterpark Veerse Meer B.V.
aantal administratie: 80, aantal ingediend: 41, totaalbedrag ex BTW: € 2.183.231,30.

Centrumgebouw Arnemuiden B.V.
aantal administratie: 11, aantal ingediend: 5, totaalbedrag ex BTW: € 748.642,04

Recreatiecentrum Bruggehof B.V.
aantal administratie: 3, aantal ingediend: 2, totaalbedrag ex BTW: € 466.979,75

Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016:
Totaal aantal ingediende crediteuren 291 met een totaalvordering van € 11.095.842,47

Dagelijkse worden en vorderingen bijgeschreven. Volgens opgave directie zal er een totale schuldenlast zijn van circa 25 miljoen, deels door middel van leningen en deels door middel van openstaande facturen.

Toevoeging 7de verslag 9 november 2017: Zie plan van aanpak.

7

16-12-2019
11

Toelichting
Toevoeging 11de verslag, 16-12-2019:
Aantal ingediend: 7.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

17-05-2018
5

Toelichting
In onderzoek.

16-11-2018
9

Toelichting
Toevoeging 9de verslag, 15 november 2018:
Op de lijst van schuldvorderingen zijn geen substantiële wijzigingen opgetreden. Verdere vaststelling zal plaatsvinden afhankelijk van de verkoop en het boedelactief.

€ 3.348.979,84

16-12-2019
11

Toelichting
Toevoeging 11de verslag, 16-12-2019:
Totaalbedrag inclusief BTW en kosten: € 3.348.979,84.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

In onderzoek.

17-05-2018
5

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Van 't Westeinde.

16-11-2018
9

9.2 Aard procedures

Vaststelling van schade.

16-11-2018
9

9.3 Stand 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.
De situatie is ongewijzigd. Vaststelling van de schade is mede afhankelijk van de afwikkeling van de boedel.
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016:
Deze kwestie is nog niet afgedaan.
Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017:
De boedel heeft in overleg met de advocaat van Van 't Westeinde aangegeven op grond van de stukken de vordering te noteren voor een bedrag groot € 750.000,-- in hoofdsom. Van 't Westeinde is ermee bekend dat de vordering daarmee nog niet vast staat nu dit eerst aan de orde is ter verificatie. Andere schuldeisers hebben dan het recht deze vordering te betwisten.

16-11-2018
9

Toevoeging 11de verslag, 16-12-2019:
De procedure is doorgehaald. Zie ook 1.2

16-12-2019
11

9.4 Werkzaamheden procedures

procedure geschorst, afgehandeld

16-12-2019
11

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Toestemming afkoelingsperiode
Bij het verlenen van de surseance is tevens een afkoeling voor 2 maanden bevolen.
In het faillissement is de afkoeling niet gehandhaafd.

17-05-2018
5

Toestemming voortzetting bedrijf
Hangende de surseance worden de minimale zaken voortgezet.
Er is toestemming verkregen voor het sluiten van een tijdelijke exploitatie overeenkomst tot en met 31 december 2016.
Er is toestemming verkregen voor verhuur van de bedrijfsmiddelen tbv een exploitatie tot behoudt van de waarde buiten bezwaar van de boedel.

Toestemming ontslag
Verleend d.d. 20 november 2015.

Toestemming opzegging huur
Er is toestemming in te stemmen met de verhuur van de winkel aan de externe exploitant.

Toestemmingen activatransacties
Er is toestemming verleend voor verkoop van de vervoermiddelen.

Anderszins
Er is aan de RC mededeling gedaan van de onvolledige verzekeringsdekking. De Sursiet wil de surseance aanhouden. De ondergetekende heeft een verzoek tot omzetting naar faillissement gedaan. Er zijn geen financiële middelen beschikbaar voor voortzetting van de surseance. De behandeling daarvan is voorzien vrijdag 20 november 10.30 uur.
De dijkwoningen en de cottage zijn verzekerd via de VvE's. Het actief betrokken in de tijdelijke exploitatie is verzekerd bij de exploitant.

Plan van aanpak
Verdere inventarisatie en onderzoek tijdelijke exploitatie en doorstart c.q. verkoop en planontwikkeling voor de verdere toekomst. Gezocht wordt naar draagvlak voor waard behoud en opbrengst maximalisatie. Op dit moment zitten veel partijen nog in de weerstand vanuit de eigen zekerheid die in veel gevallen dreigt een schijnzekerheid te zijn gezien de grote verwevenheid van belangen en posities, die onderling voor hun waarde van elkaar afhankelijk zijn.
In de komende periode zal de positie van derden nader worden beoordeeld en zal een bidbook worden gemaakt in afstemming met de Gemeente. Tevens zal daartoe dan afstemming worden gezocht met de hypotheekhouders en het Waterschap.
Het plan van aanpak is als volgt samen te vatten.
Er zijn vele belanghebbenden die allen een deelgerechtigdheid hebben ten aanzien van het totale gebied van circa 55 hectare. De Gemeente speelt samen met het Waterschap een belangrijke rol wat betreft de aldaar in (onder) erfpacht verkregen gronden die van belang zijn om het plangebied te ontwikkelen. Als de individuele crediteuren met een separatistenpositie hun individuele rechten gaan uitwinnen blijft daarmee de situatie min of meer gehandhaafd. Er komen andere deelgerechtigden voor in de plaats maar noemen heeft zeggenschap over het geheel. Derhalve zullen diverse hypotheekhouders ten hoogste hun hypotheekrecht kunnen uitwinnen. Dat zal individueel beschouwd niet snel leiden tot een substantiële opbrengst omdat de kopers dan vanzelf zich moeten voegen in het geheel. Bovendien heeft de erf verpachter onder omstandigheden het recht de erfpacht op te zeggen en zal uitwinningen van een opstalrecht op leidingen in de grond alleen dan waarde hebben als er ook een exploitatie op gaat plaats vinden. Het belang van de boedel is beperkt in enge zin omdat de boedel evenals de andere partijen slecht deelrechten kan verkopen c.q. ten laste van de boedel kunnen worden uitgewonnen.
In deze boedel doet opgeld het adagium dat het geheel aanzienlijk meer waard is dan de som der delen. Om die reden moet gezocht worden naar een partij die het geheel wil over nemen en daarmee het geheel tot ontwikkeling kan brengen. Daarvoor zullen alle partijen moeten samen werken, met name de partijen die een specifiek recht hebben zoals de hypotheekhouders en pandhouders alsook de bloot eigenaren en (in mindere mate) de rententoren. Er zijn meerder partijen die zich kenbaar hebben gemaakt en een bod zouden willen doen. Daarvoor is vooraf vereist een goed zicht op de rechthebbenden en instemming van de Gemeente met de ontwikkeling. Dat is wat in het bidbook tot uitdrukking gebracht moet gaan worden.
Complicerende factor is nog dat er een derde faillissement in deze boedel speelt te weten het faillissement van, naar zeggen van de directie, Total Commercial Care, die op het terrein van de passantencamping een badhuis in aanbouw heeft waarop een retentierecht wordt uitgeoefend. Er is afstemming met deze boedel gezocht.

Als schuldeisers niet mee willen doen met een alomvattend plan dan vervalt het faillissement tot een individuele uitwinning met een te verwachten financiële afslag op de waarde ten opzichte van een doorverkoop van het geheel en een (her) ontwikkeling als beoogd. Dan zou wellicht aan de separatisten een termijn moeten worden gesteld om bijvoorbeeld voor eind 2016 de eigen rechten uit te winnen waarna een nieuw speelveld zal ontstaan buiten het bereik van de boedel die dan uitgenomen zal zijn. Dit is een route die niet in het belang lijkt te zijn van de schuldeisers als geheel en individueel.
De afstemming om te komen tot een alomvattende bidbook is in volle gang. Verwacht wordt dat in de maand maart dit naar buiten kan worden gebracht. Verwacht wordt dat gegadigden 3 maanden nodig hebben voor een verantwoord bod. Verwacht wordt dat daarna onderhandelingen eveneens 3 maanden in beslag zullen nemen mede ivm de dan aan de orde zijnde vakantieperiode. Streven is dat eind 3 kwartaal, begin 4de kwartaal een verkoop kan worden gerealiseerd.
Het bidbook is een maand later dan gepland vrij gegeven begin mei. De termijnen zijn strak gehouden. Biedingen moeten worden gedaan voor 30 juni en voor twee maanden worden gestand gedaan. In die periode kunnen de bedieningen nader op haalbaarheid worden getoetst. Een aantal potentieel gegadigden hebben toelichtende vragen gesteld.
Het bidbook heeft tot meerdere biedingen geleidt die ten tijde van dit verslag nog in onderzoek en onderhandeling zijn. Daarover kan nog geen openbare informatie worden verschaft. Wel blijkt uit de biedingen dat het complex een toekomst lijkt te hebben.
De bieding procedure is nog gaande. Er is serieuze belangstelling. Er worden kansen gezien te komen tot een verkoop waarbij het park als geheel kan worden door ontwikkeld. Over de stand van zaken en de inhoudelijkheid kunnen thans in het belang van het lopende proces nog geen mededelingen worden gedaan.
Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: In het kader van de bieding procedure zijn er drie concrete biedingen ontvangen die onderwerp van onderzoek en bespreking zijn. Tevens loopt er een 69 Fw verzoek rond de biedingen. Derhalve kan thans niet nader worden ingegaan op de actuele stand van zaken. De separatisten zijn volledig geïnformeerd en de RC wordt van de tussenstappen op de hoogte gesteld. Er zijn voor nu in het belang van de onderhandelingen verder geen openbare mededelingen over te doen.

Toevoeging 6de verslag 19 mei 2017: Nu de koper van het actief niet heeft afgenomen wordt onderzocht tot welke acties gekomen kan worden en welke alternatieven er zijn. Ten tijde van het opmaken van dit verslag is dat overleg gaande en niet wenselijk daarover nu meer te openbaren. Om die reden wordt volstaan met de vaststelling dat de koper in verzuim is gebracht en de boedel zich beraadt zowel ten aanzien van dit verzuim als ten aanzien van de alternatieven.

Toevoeging 7de verslag 9 november 2017:
De onderhandelingen over verkoop van het actief zijn vertrouwelijk en kunnen voor nu niet worden geopenbaard. Er vind overleg plaats met de separatisten, de erfverpachters en de grondeigenaren om tot een deugdelijke verkoop te komen met waarde behoud. Hangende deze onderhandelingen worden afspraken gemaakt tot het beheer van het terrein. De positie van de crediteuren zal later nader worden beoordeeld gegeven de samenloop van de diverse betrokken boedels, betwistingen etc. waarbij de afdoening mede afhankelijk is van de te realiseren opbrengst.

Toevoeging 8ste verslag 17 mei 2018:
Er lopen onderhandelingen in samenspraak met en samen met de overige

eigenaren waarover in het huidige stadium nog geen verdere mededelingen over kunnen worden gedaan. Het beheer van het terrein is in goede orde geregeld. Woningen en stacaravans worden regulier verhuurd.

Toevoeging 9de verslag, 15 november 2018:
Het actief is verkocht met instemming van alle separatisten en samen met de overige betrokken vrije grondeigenaren en overheden. De uitwerking zal plaatsvinden zodra het voorbehoud van de Koper is vervallen. Er worden pro actief al de nodige voorbereidingen getroffen. Levering is voorzien per uiterlijk 31 december 2018.

16-11-2018
9

Toevoeging 10 de verslag 15 mei 2019;
In de komende periode zal met name aandacht uitgaan naar (1) afdoening retentierecht Fraanje, (2) aansprakelijkheid Waterrijk Walcheren B.V., (3) fiscale afdoening resultaten verkoop, (4) afdoening Energiecentrale onder Giebros en (5) beoordeling afwikkeling van schuldeisers en wijze van afwikkelen (consolidatie of enkelvoudig).

17-05-2019
10

Toevoeging 11de verslag, 16-12-2019:
Over het retentierecht is een standpunt ingenomen dat nu ter beoordeling voor ligt bij de retentor.
Wat betreft de aansprakelijkheid van Waterrijk Walcheren B.V. wordt opgemerkt dat deze B.V. failliet werd verklaard maar daartegen appel is aangetekend en door het Hof is gehonoreerd. De vennootschap heeft zichzelf doen laten opheffen. Onderzocht wordt nu hoe dit effect heeft op haar aansprakelijkheid en de verantwoordelijkheid daarin van haar bestuurders.
Met de fiscus zal afstemming genomen worden tot afwikkeling van de fiscale vorderingen tot faillissement en de effecten van de verkoop van het actief in faillissement.
Het faillissement van Giebros is nog in behandeling. Verkoop van de energiecentrale wil niet vlotten. Er is wel afstemming met deze boedel over de positie van de onderhavige boedel ten titel van eigenaar van de centrale. Zolang de omvang van de boedel niet vast staat kunnen de schuldeisers niet verder worden afgedaan. Wel zal een overzicht gemaakt gaan worden per boedel van de schuldeisers om te beoordelen of een gesplitste afwikkeling haalbaar is.

16-12-2019
11

Toevoeging 12de verslag d.d. 24 augustus 2020:
Er heeft nader overleg plaatsgevonden vanuit de boedel met de hypotheekhouders en de retentor ten aanzien van het centrumgebouw in aanbouw. Daarna hebben de retentor en de hypotheekhouders gezocht naar een minnelijke oplossing. Deze is niet gevonden. Derhalve zal het object waarop retentie wordt uitgeoefend gewaardeerd moeten worden. Omdat de opbrengst door de boedel loopt heeft de boedel in dit proces een eigen belang en is en blijft als zodanig betrokken.
Daarnaast is een dagvaarding opgesteld ter zake de claim ten laste van Waterrijk Walcheren B.V. en haar bestuurders en wordt deze afgestemd met de RC ter verdere afdoening.
Met de fiscus is afstemming geweest over haar vorderingen en de effecten van de verkoop en stemt in met het afzien van een nadere aangifte Vpb onder voorwaarden die met de RC zullen worden afgestemd. Als met deze voorwaarden kan worden ingestemd en de andere twee claims zijn afgedaan, kan naar een verificatie worden gegaan omdat alsdan een uitkering kan worden voorzien.

24-08-2020
12

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Verwacht wordt dat niet voor eind 2016 zal worden afgewikkeld gezien de complexiteit van de zaak en de verkoop van het actief.

17-05-2018
5

Toevoeging 12de verslag d.d. 24 augustus 2020:
De termijn van afwikkeling is nog onduidelijk gezien het hiervoor gestelde en de afwikkeling daarvan.

24-08-2020
12

10.3 Indiening volgend verslag

24-2-2021

24-08-2020
12

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen:
- tijdregistraties en urenverantwoordingen verslagperiode
- tussentijds financieel verslag
- afschrift boedelrekening (Caceis)

N.B. – de lijsten van schuldvorderingen zijn bij indiening van het elfde verslag reeds geüpload

24-08-2020
12

Bijlagen

Bijlagen