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

Nummer: 2 **Datum:** 22-11-2016

Insolventienummer:	F.02/15/569
Toezichtzaaknummer:	NL:TZ:0000005716:F001
Datum uitspraak:	20-11-2015
Curator:	mr. B. van Leeuwen
R-C:	mr. CTM Luijks

Algemeen

Gegevens onderneming

25 augustus 2016
4de VOORTGANGSVERSLAG in de gezamenlijke faillissementen
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

besloten vennootschappen

Activiteiten onderneming

Camping / Recreatieterrein

Omzetgegevens

Personeel gemiddeld aantal

15

Saldo einde verslagperiode

€ 288.509,59

Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Boedelsaldo: € 315.504,68.

Verslagperiode

24 mei – 24 augustus 2016

25 augustus – 21 november 2016

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

Nummer: 2 **Datum:** 22-11-2016

Bestede uren in verslagperiode

Uren P&P Management
mr. B. van Leeuwen: 0,20 uren

Uren Camping de Witte Raaf
mr. B. van Leeuwen: 101,70 uren
mr. J.A. de Waard: 9,90 uren
mr. J.A.M. de Kerf: 0,30 uren
mw. mr. C. Bosland: 0,10 uren
mw. mr. J.J. Blaak-Looij BA: 16,30 uren
mw. A. Eggebeen-Goetheer: 13 uren
mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 6,10 uren
mw. M.C. Heijt: 4,20 uren

Uren Energiecentrale Waterpark
mr. B. van Leeuwen: 0,70 uren
mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 0,20 uren
mw. M.C. Heijt: 0,10 uren

Uren Waterpark Veerse Meer
mr. J.A.M. de Kerf: 0,30 uren
mw. mr. J.J. Blaak-Looij BA: 1,10 uren
mw. M.C. Heijt: 0,40 uren

Uren Centrumgebouw Arnemuiden
mw. M.C. Heijt: 0,20 uren

Uren Recreatiecentrum Bruggehof : 0 uren

Totaal aantal uren verslagperiode
mr. B. van Leeuwen 102,60 uren
mr. J.A. de Waard 9,90 uren
mr. J.A.M. de Kerf 0,60 uren
mw. mr. C. Bosland 0,10 uren
mw. mr. J.J. Blaak-Looij BA 17,40 uren
mw. A. Eggebeen-Goetheer 13,00 uren
mw. I.G. de Klerk-Damen BA 6,30 uren
mw. M.C. Heijt 4,90 uren
TOTAAL 154,80 uren

Uren P&P Management
mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 0,20 uren

Uren Camping de Witte Raaf
mr. B. van Leeuwen: 123,30 uren
mr. J.A. de Waard: 18,60 uren
mr. J.A.M. de Kerf: 7,60 uren
mw. mr. J.J. Blaak-Looij BA: 7,60 uren
mw. A. Eggebeen-Goetheer: 3,20 uren
mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 4,70 uren
mw. M.C. Heijt: 4,30 uren

Uren Energiecentrale Waterpark
mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 0,30 uren

Uren Waterpark Veerse Meer
mr. B. van Leeuwen: 0,90 uren
mw. A. Eggebeen-Goetheer: 0,10 uren
mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 0,50 uren

Uren Centrumgebouw Arnemuiden
mr. B. van Leeuwen: 0,10 uren
mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 0,30 uren

Uren Recreatiecentrum Bruggehof
mw. I.G. de Klerk-Damen BA: 0,30 uren

Totaal aantal uren verslagperiode
mr. B. van Leeuwen 124,30 uren
mr. J.A. de Waard 18,60 uren
mr. J.A.M. de Kerf 7,60 uren
mw. mr. J.J. Blaak-Looij BA 7,60 uren
mw. A. Eggebeen-Goetheer 3,30 uren
mw. I.G. de Klerk-Damen BA 6,30 uren
mw. M.C. Heijt 4,30 uren
TOTAAL 172 uren

Bestede uren totaal

Uren totaal
mr. B. van Leeuwen 342,20 uren
mr. J.A. de Waard 30,70 uren
mr. J.A.M. de Kerf 45,25 uren
mw. mr. C. Bosland 8,70 uren
mw. mr. J.J. Blaak-Looij BA 46,05 uren
mw. A. Eggebeen-Goetheer 44,50 uren
mw. I.G. de Klerk-Damen BA 44,20 uren
mw. M.C. Heijt 22,40 uren
TOTAAL 584,-- uren

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

Nummer: 2 **Datum:** 22-11-2016

Uren totaal
mr. B. van Leeuwen 466,50 uren
mr. J.A. de Waard 49,30 uren
mr. J.A.M. de Kerf 52,85 uren
mw. mr. C. Bosland 8,70 uren
mw. mr. J.J. Blaak-Looij BA 53,65 uren
mw. A. Eggebeen-Goetheer 47,80 uren
mw. I.G. de Klerk-Damen BA 50,50 uren
mw. M.C. Heijt 26,70 uren
TOTAAL 756 uren

Toelichting

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.

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

Nummer: 2 **Datum:** 22-11-2016

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.

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

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 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.

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

Deze kwestie is nog niet afgedaan.

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

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.

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 zijn verzekerd via de twee 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

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 reconventionele vorderingen.

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.

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.

2.4 Werkzaamheden

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: 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.

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.

3.2 Onroerende zaken: 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.

3.3 Onroerende zaken: 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.

3.4 Onroerende zaken: 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.

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

3.6 Bedrijfsmiddelen: 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.

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

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

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

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

3.9 Bedrijfsmiddelen: 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.

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.

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

3.11 Voorraden / onderhanden werk: 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.

De tijdelijke exploitatie verloopt relatief zonder problemen afgezien van enkele praktische afstemmingen.

Er zijn geen taxaties beschikbaar.

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.

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

3.15 Andere activa: 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.

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

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

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

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

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

4 Debiteuren

4.1 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 Opbrengst

4.3 Boedelbijdrage

4.4 Werkzaamheden

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van 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

5.4 Separatistenpositie

5.5 Boedelbijdragen

5.6 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.

5.7 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.

5.8 Reclamerechten

Nog niet gebleken.

5.9 Werkzaamheden

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

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.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

6.4 Doorstart: Beschrijving

6.5 Doorstart: Verantwoording

6.6 Doorstart: Opbrengst

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

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.

7.2 Depot jaarrekeningen

Nog te onderzoeken.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

Ontbreekt.

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

Nog te onderzoeken.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Nog te onderzoeken.

7.6 Paulianeus handelen

Nog te onderzoeken.

7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

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 € 237.255,-- ingediend door de fiscus.

8.3 Pref. vord. van het UWV

Onbekend
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

In onderzoek.

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

Camping De Witte Raaf B.V.
aantal admin.: 236, aantal ingediend: 132, totaalbedrag ex BTW: € 5.579.399,84.
jaarplaatshouders die crediteur zijn geworden: aantal 97, bedrag: € 31.772,27.

Energiecentrale Waterpark Veerse Meer B.V.
aantal administratie: 18, aantal ingediend: 9, totaalbedrag ex BTW: € 2.019.861,88.

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

Totaal aantal ingediende crediteuren 291 met een totaalvordering van
€ 11.049.095,68

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.

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

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Zie hiervoor.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

onbekend

8.8 Werkzaamheden

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

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.

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

10.2 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.

10.3 Indiening volgend verslag

Over 3 maanden danwel zoveel eerder als aan de orde.
Over uiterlijk 3 maanden.

Toegevoegd vijfde verslag 22 november 2016: Over uiterlijk 6 maanden.

10.4 Werkzaamheden