

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

Betreft

Verslagnummer	1
Datum verslag	20-03-2024
Insolventienummer	F.18/24/60
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000324549:F001
Datum uitspraak	20-02-2024

R-C	mr. D.W.J. Vinkes
Curator	mr S. Veenema-Bruinsma

Algemene gegevens

Naam onderneming

Beheer De Marke van Ruinen B.V.

20-03-2024



Gegevens onderneming

Beheer De Marke van Ruinen B.V. (hierna: de Failliet) betreft een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De onderneming is gevestigd te (7963 PE) Ruinen aan de Gijsselterweg 32.

20-03-2024



Activiteiten onderneming

De Failliet drijft een onderneming die zich bezighoudt met het beheren, exploiteren en onderhouden van (vakantie)woningen op een vakantiepark te Ruinen. Op dit vakantiepark staan (op dit moment) 38 vakantiewoningen, waarvan 25 worden verhuurd. Er liggen ontwikkelplannen voor meer vakantiewoningen. De vakantiewoningen zijn eigendom van verschillende eigenaren, die verenigd zijn in Coöperatie Bungalowpark "Buitenplaats De Marke van Ruinen" U.A. (hierna: de Coöperatie). Op basis van een beheerovereenkomst met de Coöperatie verzorgt de Failliet (kort samengevat) het parkbeheer, de schoonmaak en het (groen)onderhoud van het park.

20-03-2024



Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

De fianciele gegevens van de Failliet zijn nog in onderzoek.

20-03-2024



Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

De Rabobank is verzocht de saldi van de zakelijke rekeningen over te boeken naar de boedelrekening van de Failliet. Op datum faillissement betrof het saldo een totaalbedrag ad € 2.380,95. Nadien is nog een aantal betalingen binnengekomen.

20-03-2024



Boedelsaldo

€ 0,00

20-03-2024



Verslagperiode

van

20-2-2024

t/m

15-3-2024

20-03-2024



Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	90 uur 18 min
totaal	90 uur 18 min

Toelichting bestede uren

- De informatie in dit verslag is (deels) nog onderwerp van nader onderzoek. In een later stadium kan blijken dat deze informatie moet worden aangepast. Omtrent de volledigheid en juistheid van de in dit verslag opgenomen gegevens kan dan ook nog geen uitspraak worden gedaan.
- Aan dit verslag en/of volgende verslagen kunnen geen rechten worden ontleend. Niets in deze verslagen kan worden geïnterpreteerd als een erkenning van aansprakelijkheid noch als afstand van enig recht.

20-03-2024



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De Failliet is opgericht op 25 januari 2019. Zij wordt bestuurd door een tweetal vennootschappen, te weten DFW Vastgoed en Management B.V. (hierna: DFW Vastgoed) en DFW Holding B.V. (hierna: DFW Holding). Bestuurders van DFW Vastgoed zijn de heer Jan Nijland en mevrouw Wietske Nijland-Zwaneveld. Bestuurders van DFW Holding zijn mevrouw Barrelina Margje Nijland en de heer Patrick de Boer.

20-03-2024



1

1.2 Lopende procedures

Voor zover de curator bekend, zijn er geen lopende procedures.

20-03-2024



1

1.3 Verzekeringen

De Failliet heeft de gebruikelijke bedrijfsverzekeringen lopen. Naar opgave van het assurantiekantoor is de prolongatiepremie tot en met februari 2024 betaald.

20-03-2024



1

1.4 Huur

De werkzaamheden van de Failliet worden verricht vanuit een gehuurd te pand te (7963 PE) Ruinen aan de Gijsselterweg 32. Verhuurder is DFW Vastgoed. Kort na het verstrijken van de eerste verslagperiode is de huur opgezegd, met inachtneming van (in eerste instantie) een opzegtermijn van drie maanden.

20-03-2024



1

1.5 Oorzaak faillissement

De oorzaak c.q. aanleiding van het faillissement is volgens opgave van het bestuur gelegen in het feit dat de kosten (met name de personeelskosten) structureel hoger waren dan de inkomsten die met de huidige activiteiten van de Failliet werden gegenereerd. Men zou hebben ingezet op de geplande (forse) uitbreiding van het park, doch tot op heden is dit om uiteenlopende redenen nog niet van de grond gekomen. Het kostenplaatje is daar echter wel op berekend, aldus de bestuurders. Uiteindelijk heeft deze (voortdurende) verlieslijdende situatie geleid tot aanvraag van het eigen faillissement. De curator heeft het een en ander nog in onderzoek.

20-03-2024



1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

6

20-03-2024



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

6

20-03-2024



2.3 Ontslagaanzegging

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

27-2-2024	6	
-----------	---	--

totaal	6	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

Op 27 februari jl. heeft een ontslagbijeenkomst plaatsgevonden op de locatie van de Failliet, waarin 6 werknemers het ontslag is aangezegd. Bij deze bijeenkomst heeft ook de UWV-intake in het kader van de Loongarantieregeling.

20-03-2024



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

De Failliet heeft geen onroerende zaken in eigendom.

20-03-2024



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Niet van toepassing.

20-03-2024



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

De bedrijfsmiddelen bestaan uit gereedschappen en machines benodigd voor het groenonderhoud (heggenscharen, bosmaaiers, accu's met laders, een bladblazer, een zitmaaier met maaidek, et cetera), inventariszaken voor verhuur in de vakantiewoningen (een aantal kinderbedjes, kinderboxen, tafelstoelen en traphekjes) en een beperkte voorraad aan (klein) inventariszaken ter aanvulling van de vakantiewoningen. Meerdere partijen hebben zich gemeld voor overname van de beheersactiviteiten en activa van de failliet, waaronder overname van voornoemde bedrijfsmiddelen. Met één partij wordt op dit moment verder onderhandeld. De curator verwacht in de komende verslagperiode over te kunnen gaan.

20-03-2024



1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Vanwege het ontbreken van een pandrecht op roerende zaken niet aan de orde.

20-03-2024



1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Inventarisatie, taxatie en verkooponderhandelingen.

20-03-2024



1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Er is geen sprake van voorraad en/of onderhanden werk.

20-03-2024



1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

De activa bestaat – naast voornoemde bedrijfsmiddelen – uit immateriële activa bestaande uit de beheerovereenkomst met de Coöperatie (en indirect Summio Parcs B.V.), het personeelsbestand en overige knowhow en goodwill.

20-03-2024



1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Ook de andere activa maken onderdeel uit van voornoemde verkooponderhandelingen.

20-03-2024



1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Debiteuren volgens opgave failliet	€ 14.944,43		
totaal	€ 14.944,43	€ 0,00	€ 0,00

De inkomsten van de Failliet kunnen grofweg worden onderscheiden in drie componenten. Allereerst is sprake van een inkomstenstroom uit verhuurboekingen. Het vakantiepark is in dit kader (sinds december 2023) aangesloten bij Summio Parcs B.V. (hierna: Summio), onderdeel van de Dormio Group, die in december 2023 diverse vakantieparken heeft “overgenomen” van Roompot Group, waaronder dus het vakantiepark te Ruinen. Verhuurboekingen komen binnen via de receptie van de Failliet of via het boekingssysteem van Summio (dat gekoppeld is aan het ICT-systeem van de Failliet vennootschap). Summio verzorgt de afrekening met de gasten. De Failliet ontvangt een bedrag voor de service die zij verleent. Vaste componenten van deze vergoeding betreffen: schoonmaak, bedlinnen, parklasten en toeristenbelasting. Daarnaast is sprake van diverse variabele componenten (onder andere betreffende huisdieren, opmaakservice, huur kinderbedjes, etc.). Naast de vergoeding van Summio, ontvangt de Failliet een beheervergoeding van de afzonderlijke woningeigenaren. Deze vergoeding varieert naar gelang het type beheerpakket. Tot slot heeft de Failliet nog een beperkte inkomstenstroom uit een aantal servicediensten (broodjesservice, fietsverhuur, aanbod van gourmetpakketten, krantverkoop en een zeer beperkte parkshop).

Volgens opgave van het bestuur zou op datum faillissement sprake zijn van een debiteurenportefeuille van bijna € 15.000,-. Het blijkt hier met name te gaan om de beheerbijdrage van enkele woningeigenaren voor het eerste halfjaar van 2024. Aangezien de beheerwerkzaamheden uiterlijk tot 1 april a.s. zullen worden voortgezet (waarover in hoofdstuk 6 van dit verslag meer), kan slechts de helft van de betreffende beheerbijdragen worden geïncasseerd. De woningeigenaren die reeds de gehele bijdragen hebben betaald, zijn geïnformeerd over het feit dat zij hun vordering in kunnen dienen. De curator heeft de woningeigenaren die volgens opgave van het bestuur nog niet betaald hadden, benaderd. Een deel van de genoemde bedragen blijkt wel degelijk al te zijn betaald, waarvan een bedrag ad € 2.422,37 na datum faillissement op de rekening die de Failliet aanhield bij Rabobank.

Dit bedrag zal worden overgemaakt naar de boedelrekening; de betaling zal in het volgende verslag worden verwerkt. Verder is betaling van een bedrag ad € 3.144,56 is toegezegd. De overige debiteuren zullen in de komende verslagperiode worden aangeschreven.

Naast de op de debiteurenlijst genoemde debiteuren, moest op datum faillissement ook nog worden afgerekend met Summio betreffende de maanden januari en februari 2024 (t/m datum faillissement). De exacte hoogte van de reeds bestaande vordering op Summio, dient nog te worden vastgesteld. Summio stelt daartoe maandelijks een afrekening op; deze zal door het bestuur van de Failliet en de Curator op juistheid worden beoordeeld. Inmiddels is een bedrag ad € 17.204,97 ontvangen op de rekening die de Failliet aanhield bij Rabobank. Dit bedrag zal worden overgemaakt naar de boedelrekening; de betaling zal in het volgende verslag worden verwerkt. Eind maart 2024 wordt een volgende betaling verwacht. Vervolgens dient nog te worden afgerekend over de doorwerkperiode (waarover in hoofdstuk 6 van dit verslag meer).

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Debiteurenincasso.

20-03-2024

 1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

De Failliet heeft zelf geen financiering verkregen van een bancaire instelling. Wel is zij hoofdelijk aansprakelijk voor financiering aangetrokken door DFW Holding en DFW Vastgoed bij Rabobank. Voor de verstrekte financiering aan eerstgenoemde is tevens een pandrecht gevestigd op roerende zaken en vordering van de Failliet. DFW Holding heeft die financiering echter inmiddels volledig afgelost, waardoor van een pandrecht niet langer sprake is. Voor de aan DFW Vastgoed verstrekte financiering heeft de Failliet geen zekerheden verstrekt. De curator heeft het één en ander in onderzoek.

20-03-2024

 1

5.2 Leasecontracten

Volgens opgave van de Failliet was op datum faillissement geen sprake meer van leaseovereenkomsten.

20-03-2024

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

20-03-2024

 1

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

20-03-2024

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er hebben zich geen schuldeisers gemeld met een beroep op een eigendomsvoorbehoud.

20-03-2024

 1

5.6 Retentierechten

Er hebben zich geen schuldeisers gemeld met een beroep op het retentierecht.

20-03-2024

 1

5.7 Reclamerechten

Er hebben zich geen schuldeisers gemeld met een beroep op het reclamerecht.

20-03-2024



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing.

20-03-2024



5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator meerdere malen contact gehad met Rabobank.

20-03-2024



6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Op datum faillissement stonden voor de komende periode diverse boekingen ingepland. Zonder beheer kan de verhuur op het vakantiepark geen doorgang vinden. Om die reden is het – in het belang van de boedel, maar met name in het belang van de Coöperatie (althans haar leden) en Summio – van belang dat de werkzaamheden van de Failliet vooreerst worden voortgezet. Samen met het bestuur en de medewerkers van de Failliet is een exploitatiebegroting opgesteld. De opbrengsten bestaan met name uit de inkomsten uit de verhuurboekingen, welke de Failliet van Summio ontvangt. Daarnaast heeft zowel de Coöperatie als Summio een boedelvergoeding toegezegd (van respectievelijk € 5.000,00 en € 2.000,00, excl. btw).

20-03-2024



Op basis van genoemde liquiditeitsprognose is – met toestemming van de rechter-commissaris – besloten om de activiteiten van de Failliet de eerste periode voort te zetten. De doorwerkperiode zal uiterlijk op 1 april a.s. eindigen vanwege het eindigen van de arbeidscontracten van de personeelsleden.

6.2 Financiële verslaglegging

Volgt in het volgende verslag.

20-03-2024



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Diverse afstemming met het bestuur van de Failliet, personeelsleden, de Coöperatie, Summio, externe partijen die benodigd zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden en gegadigden voor een doorstart betreffende voortzetting van de werkzaamheden.

20-03-2024



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

De curator heeft een verkoopmemorandum verstrekt aan diverse partijen die hebben aangegeven de beheerwerkzaamheden van de Failliet voort te willen zetten. De Coöperatie heeft tevens in overweging genomen om het beheer zelf op te gaan pakken. Uiteindelijk heeft zij besloten dit (vooralsnog) niet te doen en worden op dit moment gesprekken gevoerd met één gegadigde die tevens een bieding uitbracht op de activa van de Failliet.

20-03-2024



6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Onder meer het opstellen van een verkoopmemorandum en gesprekken met diverse gegadigden en de Coöperatie.

20-03-2024



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator zal de administratie van de failliet aan de gebruikelijke onderzoeken onderwerpen.

20-03-2024

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

In onderzoek.

20-03-2024

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

In onderzoek.

20-03-2024

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

20-03-2024

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

20-03-2024

 1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

20-03-2024

 1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

Toelichting

Er hebben nog geen boedelcrediteuren een vordering ingediend.

20-03-2024

 1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 0,00

20-03-2024

 1

Toelichting

Er hebben nog geen preferente crediteuren een vordering ingediend.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

20-03-2024

 1

Toelichting

Het UWV heeft nog (preferente) vordering ingediend.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

20-03-2024

 1

Toelichting

(Nog) niet van toepassing.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

36

20-03-2024

 1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 53.712,18

20-03-2024

 1

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventarisatie schuldenlast, communicatie richting de eigenaren van de diverse woningeigenaren (leden van de Coöperatie), communicatie omtrent de terugbetaling van de borg, beoordelen en bevestigen ingediende vorderingen, telefoongesprekken met crediteuren.

20-03-2024

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

20-03-2024

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- afronden doorwerkperiode;
- afronden doorstart;
- inventarisatie schuldenlast;
- onderzoek administratie.

20-03-2024

 1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

20-03-2024

 1

10.3 Indiening volgend verslag

20-6-2024

20-03-2024

 1

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen