

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	25-08-2020
Insolventienummer	F.08/19/288
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000116806:F001
Datum uitspraak	09-10-2019

R-C	mr. M.C. Bosch
Curator	mr F. Kolkman

Algemene gegevens

Naam onderneming

De Zwanenhof B.V.	25-10-2019
	 1

Gegevens onderneming

De Zwanenhof B.V.	25-10-2019
Retraitehuisweg 4-8	 1
7625 SL Zenderen	

www.zwanenhof.nl

Activiteiten onderneming

Bron: Kamer van Koophandel	25-10-2019
	 1

- Overige ideële organisaties;
- Verhuur van overige consumentenartikelen;
- Maatschappelijk opvang met overnachting;

Het faciliteren en verzorgen van activiteiten op het gebied van ontwikkeling, verdieping, inspiratie en kwaliteit van leven. Het verhuren van accommodatie aan derden. Het bieden van verblijfsmogelijkheid als zorghotel en herstellingsoord.

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2019	€ 490.941,00	€ -1.379.420,14	€ 11.317.997,17
2018	€ 651.184,00	€ -2.370.566,68	€ 9.518.184,00
2017	€ 1.015.413,00	€ -1.321.630,00	€ 8.657.148,00
2016	€ 1.130.477,00	€ -894.857,00	€ 4.988.393,00

Toelichting financiële gegevens

De cijfers over de jaren 2018 en 2019 (tot faillissementsdatum) zijn ontleend aan de interne administratie. Over die boekjaren zijn geen jaarstukken opgesteld. De cijfers over de jaren 2016 en 2017 zijn ontleend aan de jaarstukken van gefailleerde.

10-02-2020



2

Gemiddeld aantal personeelsleden

22

25-10-2019



1

Toelichting

24.10.2019

In de periode voor het faillissement waren er +/- 27 werknemers in dienst.

Boedelsaldo

€ 19,74

25-10-2019



1

Toelichting

24.10.2019

Het saldo op de bedrijfsrekening van De Zwanenhof B.V. bedraagt EUR 6.393,62.

€ 10.228,34

10-02-2020



2

Toelichting

Het saldo op de faillissementsrekening van De Zwanenhof B.V. bedraagt per verslagdatum € 10.228,34.

€ 4.672,19

13-05-2020



3

Toelichting

Het saldo op de faillissementsrekening van De Zwanenhof B.V. bedraagt per verslagdatum € 4.672,19.

€ 4.411,27

25-08-2020



4

Toelichting

Het saldo op de faillissementsrekening van De Zwanenhof B.V. bedraagt per verslagdatum € 4.411,27.

Verslagperiode

van

9-10-2019

25-10-2019

 1

t/m

24-10-2019

van

25-10-2019

10-02-2020

 2

t/m

10-2-2020

van

11-2-2020

13-05-2020

 3

t/m

13-5-2020

van

14-5-2020

25-08-2020

 **4**

t/m

25-8-2020

Bestede uren

Verslagperiode

Bestede uren

1 46 uur 24 min

2 200 uur 42 min

3 135 uur 45 min

4 49 uur 48 min

totaal 432 uur 39 min

Toelichting bestede uren

24.10.2019

De bestede uren is genoemde verslagperiode zien met name op de intake, correspondentie met diverse partijen, zoals crediteuren, werknemers, klanten i.v.m. een reservering en het ontslag van het personeel. In verband met het - mogelijke - verzet zijn de werkzaamheden zoveel mogelijk beperkt.

25-10-2019

 1

Op 30 oktober 2019 heeft De Zwanenhof B.V. haar verzet tegen het vonnis tot faillietverklaring ingetrokken. De geplande zitting op 30 oktober 2019 heeft om die reden geen doorgang gevonden, waarmee het faillissement van De Zwanenhof B.V. definitief is geworden.

10-02-2020

 2

Curator mr. J.A.M.D. Daniels is bij beschikking van 30 oktober 2019 op eigen verzoek ontslagen als curator in dit faillissement, onder gelijktijdige aanstelling van mr. F. Kolkman tot vervangend curator.

Nu het verzet tegen het vonnis tot faillietverklaring is ingetrokken heeft mr. Kolkman zijn werkzaamheden direct in volle omvang opgestart.

Disclaimer:

Het openbaar verslag en het bijbehorende financieel verslag zijn geen prospectus of jaarrekening. De informatie in dit openbaar verslag is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar de curator staat niet in voor de volledigheid en juistheid van het verslag. Mogelijk is dat bepaalde informatie nog niet beschikbaar is, nog niet geopenbaard kan worden, of - achteraf- bijgesteld dient te worden. Dit kan ingrijpende gevolgen hebben voor de in dit verslag weergegeven constatering en/of de geschetste perspectieven voor crediteuren. Aan dit verslag kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurders van De Zwanenhof B.V. zijn Team Spirit B.V. en VJH Participatie B.V.. Uiteindelijk bestuurders zijn mevrouw J.C. Mijdam en de heer P.B. Jägers.

25-10-2019

 1

De rechtsvorm van de vennootschap is een besloten vennootschap. De vennootschap is opgericht op 2 december 2011. De eerste inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel dateert ook van 2 december 2011. Het geplaatst en volgestort aandelenkapitaal van de vennootschap bedraagt € 18.000,--.

10-02-2020

 2

Het doel van de vennootschap is het faciliteren en verzorgen van activiteiten op het gebied van ontwikkeling, verdieping, inspiratie en kwaliteit van leven. Het verhuren van accommodatie aan derden; onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen of vennootschappen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen of vennootschappen, met name van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden; binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt zowel voor eigen rekening, als voor rekening van

derden.

De oprichting van De Zwanenhof B.V. heeft plaats gevonden door Team Spirit B.V. en VJH Participatie B.V. Team Spirit B.V. is een vennootschap waarvan mevrouw J.C. Mijdam indirect bestuurder is. VJH Participatie B.V. is een vennootschap waarvan de heer P.B. Jägers bestuurder is. De curator verwijst naar het organigram dat als bijlage aan dit verslag is toegevoegd.

De curator merkt op dat de heer Patrick Brian Jägers op 5 juni 2018 persoonlijk in staat van faillissement is verklaard met benoeming van mr. A.M.P.T. Blokhuis tot rechter-commissaris en met aanstelling van mr. A.T. de Putter tot curator. Deze insolventie is bekend onder nummer C/05/18/226 F. Dat faillissement is blijkens het meest recente faillissementsverslag nog niet afgewikkeld.

Bij de oprichting van De Zwanenhof B.V. is mevrouw Mijdam tot bestuurder van de vennootschap benoemd. Per 28 december 2017 is VJH Participaties B.V. als bestuurder toegetreden.

Bij akte van 12 april 2016 zijn de statuten van de vennootschap gewijzigd waarbij het doel van de vennootschap is uitgebreid met het verkrijgen, beheren en vervreemden van registergoederen en roerende zaken, effecten en andere waardepapieren, het ter leen opnemen en ter leen verstrekken van gelden, het stellen van zekerheid, ook voor schulden van derden; het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere vennootschappen en ondernemingen; het samenwerken met, het deelnemen in, het overnemen van en het voeren van bestuur over- andere vennootschappen en ondernemingen; het verstrekken van (periodieke) uitkeringen, het uitvoering geven aan pensioenregelingen en het aangaan van lijfrenteovereenkomsten; en het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De feitelijke activiteiten van De Zwanenhof sluiten hierbij aan. Men biedt o.a. mogelijkheden zich daar voor een beperkte periode terug te trekken om tot bezinning te komen, mede door het geven van cursussen en trainingen. Daarnaast is er sprake van verhuur van faciliteiten voor cursussen en trainingen door derden. Ook biedt men zorg op maat aan in diverse persoonlijke situaties.

Het Retraitehuis De Zwanenhof heeft een lange geschiedenis. Het pand is gebouwd in 1926 door de paters Redemptoristen en in 1927 in gebruik genomen als Retraitehuis St. Jozef. Doel was tijdens het korte verblijf na te denken over de geloofsbeleving, tot inkeer te komen en het geloof uit te dragen en te beleven. Het huis werd bewoond door paters, broeders en zusters.

In 1963 verkreeg het retraitehuis haar huidige naam, De Zwanenhof. Het huis en de kapel hebben ook een sterke lokale functie nu meerdere groeperingen gebruik maken van de naastgelegen kapel. In 1994 vertrokken de zusters uit het huis en de gemeenschap van de paters werd in 1999 opgeheven.

In 1997 werd een stichting opgericht voor de uitvoering van de doelen van het retraitehuis en in 2000 is het Beziinnings- en Conferentiecentrum De Zwanenhof een feit. Centraal stonden het aanbod en programma's en cursussen op het gebied van religie, geloof, levensbeschouwing, persoonlijke ontwikkeling en maatschappij en zingeving. In 2011 overwegen de Redemptoristen hun activiteiten te beëindigen.

In 2011 werd De Zwanenhof B.V. opgericht door mevrouw J.C. Mijdam en de

heer P.B. Jägers. Mevrouw Mijdam was al werkzaam bij De Zwanenhof. In 2015 kocht De Zwanenhof B.V. het retraitehuis van de Redemptoristen en verkreeg het het huis haar huidige activiteiten.

In 2014 ontstonden al de eerste de plannen voor de ontwikkeling van een nieuw te bouwen zorghotel met 60 kamers waarbij het de bedoeling was om kortdurende verzorging te bieden aan mensen tijdens revalidatie of na een medische ingreep.

In 2017 is het businessplan opgesteld en in dat jaar is ook de aanneemovereenkomst gesloten. De opening stond gepland voor half 2018. Door omwonenden werden echter bezwaren en beroep aangetekend tegen de bouwvergunning welk nog niet definitief was. Dit heeft geleid tot ernstige vertraging doordat de bouw enkele malen stilgelegd moest worden.

Daarnaast bleek gedurende de bouw dat De Zwanenhof B.V. niet beschikt over voldoende financiële middelen om de voortgang van de bouw te betalen. De bouw werd door de aannemer stop gezet en in augustus 2018 riep de aannemer het retentierecht in en plaatste hekken om de bouwplaats.

Mevrouw Mijdam bleef vertrouwen in de aangezochte investeerder, die echter naliel zijn toezeggingen na te komen. De bouw van het zorghotel bleef stil liggen. Doordat ook de aangekochte boerderij niet kon worden afgenomen wegens het ontbreken van liquide middelen is door de verkopers het faillissement van De Zwanenhof B.V. aangevraagd hetwelk op 9 oktober 2019 is uitgesproken.

Mevrouw Mijdam bleef geloven in haar investeerder en tekende verzet aan tegen het vonnis tot faillietverklaring. Toen bleek dat een toegezegde financiering van de investeerder voor het voortzetten van de onderneming niet los kwam en ook de voor het verzet benodigde middelen niet beschikbaar kwamen, is het verzet tegen het vonnis tot faillietverklaring op 30 oktober 2019 ingetrokken waarmee het faillissement definitief is geworden.

1.2 Lopende procedures

24.10.2019

Er zijn (diverse) lopende procedures.

25-10-2019

 1

De curator verwijst ter zake van de enige aangetroffen lopende procedure naar hoofdstuk 9 van dit verslag.

10-02-2020

 2

1.3 Verzekeringen

De vervangend curator heeft na zijn aanstelling de volgende polissen aangetroffen:

10-02-2020



- Werk- en landbouwvoertuigenverzekering
- Inventaris en goederenverzekering
- Bedrijfsschadeverzekering
- Opstalverzekering
- Aansprakelijkheidsverzekering bedrijven
- Verzuimverzekering
- Trekkerverzekering
- Werkgeversrisico
- WGA-verzekering
- Polis personenauto

Op faillissementsdatum was er sprake van achterstand in de premiebetaling waardoor de dekkingen waren opgeschort. De curator heeft getracht een nieuwe opstalverzekering af te sluiten. Dit bleek gelet op de omvang van het te dekken risico en de faillissementssituatie niet haalbaar tegen een acceptabele premie.

Om die reden is in overleg met en met instemming van de rechter-commissaris besloten om zowel de verschuldigde premie over het 4e kwartaal 2019 als de achterstallige premie bij de huidige maatschappij te voldoen om de dekking te herstellen. De curator heeft daarna alle lopende polissen opgezegd met uitzondering van de opstal, inventaris en bedrijfs-aansprakelijkheidsverzekering.

Ook de premie over het eerste kwartaal 2020 is met toestemming van de rechter-commissaris vanaf de faillissementsrekening voldaan. De voorgeschoten premie van de opstalverzekering is doorbelast aan de hypotheekhouder, die gelet op de waarde van de onroerende zaken en de hoogte van zijn vordering de enige belanghebbende is bij de verzekering.

De dekking van het in aanbouw zijnde zorghotel valt onder de CAR-polis van de aannemer.

1.4 Huur

Niet van toepassing, het pand is in eigendom.

25-10-2019



De Zwanenhof heeft een huurovereenkomst gesloten met Revis Verkeerstechniek B.V. voor wegbewijzeringsborden voor De Zwanenhof welke aan de diverse toegangswegen waren geplaatst. Na beoordeling van de overeenkomst heeft de curator Revis toestemming gegeven haar eigendommen retour te nemen tegen ondertekening van een ontvangstbewijs.

10-02-2020



De Zwanenhof heeft op 30 april 2019 een huurovereenkomst gesloten met Koffiebranderij Beukenhorst B.V. voor koffieapparatuur. Beukenhorst heeft verzocht om teruggaaf van haar eigendom. Na beoordeling van de gesloten overeenkomst heeft de curator het koffieapparaat op 19 december 2019 afgegeven aan Beukenhorst.

Een op het terrein staande beheerderswoning is sinds december 2015 verhuurd aan de beheerder van De Zwanenhof B.V. en zijn echtgenote. De oorspronkelijke huursom bedroeg € 683,78. De curator heeft de heer en

mevrouw Van Os aangeschreven met de opdracht om de thans verschuldigde maandelijks huur ad € 765,-- over te boeken naar de kantoorrekening. De huur over de maand oktober 2019 ad € 776,25 is op de geblokkeerde Rabo-rekening ontvangen en op 28 oktober 2019 overgeboekt naar de faillissements-rekening. De huur over de maanden november en december 2019 en januari 2020 zijn tot een totaalbedrag van € 2.328,75 op de faillissementsrekening ontvangen.

Een tweede dienstwoning op het terrein is sedert juli 2018 verhuurd aan de medebestuurder van De Zwanenhof, de heer P.B. Jägers. De oorspronkelijke huur bedroeg € 649,12 per maand. De curator heeft de heer Jägers ook aangeschreven met de opdracht de verschuldigde huur over te boeken naar de faillissementsrekening. Aan dat verzoek heeft de heer Jägers geen gehoor gegeven waardoor een achterstand in de huurbetalingen is ontstaan. De curator heeft de rechter-commissaris ter zake een voorstel gedaan.

De Zwanenhof B.V. heeft als pachter in juni 2019 een geliberaliseerde pachtovereenkomst gesloten met een derde voor twee percelen grond kadastraal bekend sectie E nummer 5588, groot 16.340 m² en sectie E nummer 5589 (gedeeltelijk) groot 9.037 m², welke als bestemming grasland hebben. De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 3 jaar en loopt van 1 januari 2019 tot 31 december 2021. De jaarlijkse verschuldigde pachtprijs bedraagt € 2.537,70. De Zwanenhof B.V. heeft tevens het recht van eerste koop verkregen.

De Zwanenhof B.V. heeft op 15 februari 2016 op haar beurt voor de bovengenoemd percelen en delen van de haar in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Borne, sectie E nummer 5657 en sectie E nummer 5604 een geliberaliseerde pachtovereenkomst gesloten welke eindigt op 31 december 2018. Middels een brief van 15 februari 2016 is in aanvulling op die pachtovereenkomst nader overeengekomen dat de gronden na 31 december 2018 in geliberaliseerde pacht gegeven kunnen worden aan de pachter voor maximaal de duur van drie jaar, met de mogelijkheid om de pacht voor de percelen welke De Zwanenhof B.V. in eigendom heeft op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

De curator heeft de curator van de heer Jägers verzocht de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen. Dat heeft hij gedaan. De curator heeft de heer Jägers tot 1 maart 2020 de tijd gegeven om het huis te ontruimen. De curator heeft een concurrente vordering van € 8.790,32 en een boedelvordering van € 7.404,95 bij de curator van de heer Jägers ingediend. De curator van de heer Jägers heeft de curator bevestigd dat de vorderingen op de lijst van voorlopig erkende concurrente vorderingen en op de lijst van de voorlopig erkende boedelvorderingen zijn geplaatst. Op 2 maart 2020 kreeg de curator bericht dat de heer Jägers het huis heeft ontruimd en de sleutels van de dienstwoning heeft ingeleverd.

13-05-2020

 3

Met betrekking tot de beheerderswoning heeft de curator in deze verslagperiode totaal € 2.328,75 aan huur op de faillissementsrekening ontvangen.

Met betrekking tot de pachtovereenkomst van de percelen met nummer 5657 en 5604 heeft de hypotheekhouder aangegeven hiervan niet op de hoogte te zijn geweest en hij heeft aangegeven de overeenkomsten te willen vernietigen. De hypotheekhouder dient dit zelf te doen. De curator heeft geen reactie van de hypotheekhouder ontvangen. De curator heeft de hypotheekhouder een rappel gestuurd.

Met betrekking tot de beheerderswoning heeft de curator in deze verslagperiode totaal € 2.328,75 aan huur op de faillissementsrekening ontvangen.

25-08-2020



1.5 Oorzaak faillissement

24.10.2019

25-10-2019

Het is faillissement is aangevraagd door omwonenden van De Zwanenhof B.V.. Al enige tijd lopen procedures, waardoor de bouw van het zorghotel is gestagneerd / stilgelegd. Hierdoor zijn boetes ontstaan en lopen de kosten op. De Zwanenhof B.V. was echter bezig met een investeerder(s), de aanvrager van het faillissement kon niet tijdig worden betaald.



De Zwanenhof B.V. heeft in 2017 een overeenkomst gesloten voor de bouw van een Zorghotel op haar eigen terrein. Voordat de bouwvergunning definitief was verleend, is al met de bouw gestart. Enkele omwonenden hebben daarna bezwaar en beroep aangetekend tegen de bouwvergunning, wat er toe heeft geleid dat de bouw ernstig is vertraagd.

10-02-2020



Uiteindelijk zijn de bezwaren en de daarop volgende beroepsprocedures allen afgewezen waarna de bouw hervat zou kunnen worden. Door de opgelopen vertraging is volgens verklaring van de bestuurder de liquiditeit van de onderneming ernstig in het gedrang gekomen. De verplichtingen tegenover de aannemer konden niet nagekomen worden waarna de aannemer in augustus 2018 het retentierecht heeft uitgeoefend en de werkzaamheden heeft stil gelegd en de bouwplaats afgesloten.

In 2017 is een koopovereenkomst gesloten met een omwonende voor de aankoop van een boerderij in de directe omgeving van De Zwanenhof welke als beheerderswoning voor het zorghotel zou moeten gaan functioneren. Door de liquiditeitsproblemen kon De Zwanenhof B.V. echter niet aan haar verplichtingen uit hoofde van die koopovereenkomst voldoen, waarop de verkopers uiteindelijk het faillissement van De Zwanenhof B.V. hebben aangevraagd.

De curator doet onderzoek naar die verklaring en zal tevens onderzoeken of er andere oorzaken zijn welke hebben geleid tot het faillissement. Over dat onderzoek zal de curator in een volgend verslag nader berichten.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
22

25-10-2019
 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
27

25-10-2019
 1

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
14-10-2019	22	Met machtiging van de rechter-commissaris is het personeel op 22.10.2019 het ontslag aangezegd.
totaal	22	

2.4 Werkzaamheden personeel

24.10.2019
- Ontslag personeel;
- Bijeenkomst en correspondentie UWV i.v.m. verzet;
- Contact personeel i.v.m. ontwikkelingen faillissement / verzet.

25-10-2019
 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Perceel grond met opstallen Borne E 5604		€ 4.650.000,00	
Perceel landbouwgrond Borne E 5657		€ 4.650.000,00	
Perceel landbouwgrond Borne E 5605		€ 4.650.000,00	
Perceel landbouwgrond Borne E 5611		€ 4.650.000,00	
Perceel grond Borne E 5586		€ 290.000,00	
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

1. Een perceel grond met opstellen gelegen aan de Retraitehuisweg 4 te Zenderen. Op deze grond staan het Retraitehuis met bijgebouwen en dienstwoningen en het Zorghotel in aanbouw. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Borne sectie E nummer 5604, groot 93.820m². Deze grond is aangekocht in 2015.
2. Een perceel landbouwgrond gelegen aan Sint Jozefweg 2 te Zenderen. De grond is kadastraal bekend gemeente Borne Sectie E nummer 5657 en groot 31.154m² en aangekocht in 2016. Op deze grond rust een tijdelijke erfpacht. Daarnaast is er sprake van een erfdienstbaarheid ten behoeve van de gemeente Borne.
3. Een aangrenzend perceel grond, kadastraal bekend gemeente Borne sectie E nummer 5605, groot 1.700m².
4. Een aangrenzend perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Borne sectie E nummer 5611 groot 260m².
5. Een perceel grond grenzende aan het hier bovengenoemde perceel, kadastraal bekend gemeente Borne sectie E nummer 5586, groot 5.000m². Deze grond is aangekocht in 2015 en belast met een erfdienstbaarheid ten behoeve van de gemeente Borne. Dit perceel dienst als toegangsweg tot het in aanbouw zijnde Zorghotel.

De percelen met de nummers 1 tot en met 4 zijn sedert 31 oktober 2016 belast met het recht van eerste hypotheek ten behoeve van Exploitatie- en Beheersmaatschappij Merwestreek B.V. tot een bedrag van € 4.000.000,--.

De percelen met de nummers 1 tot en met 4 zijn sedert 8 december 2016 belast met het recht van tweede hypotheek, gevestigd ten behoeve van Hugenoet Holding B.V. en de heer H.F.L.C. Du Puy tot een bedrag van € 650.000,--.

Het perceel met volgnummer 5 is sedert 23 juni 2017 belast met het recht van eerste hypotheek ten behoeve van Bramer Deelnemingen en Vastgoed B.V. tot een bedrag van € 290.000,--. Middels een akte van cessie is deze vordering op 26 juni 2017 overgedragen aan Bramer Beheer en Exploitatiemaatschappij B.V.

De onroerende zaken zijn op in opdracht van de curator op 17 december 2019 getaxeerd door het Taxatie Instituut Zorgvastgoed te Hilversum. In verband met de lopende verkoopactiviteiten ziet de curator af van het vermelden van de getaxeerde waarden.

Op perceel 1 is in 2017 in opdracht van De Zwanenhof B.V. gestart met de bouw van een Zorghotel. Die bouwwerkzaamheden zijn voor ongeveer 50% gereed. De ruwbouw van het hotel is grotendeels afgerond.

De curator heeft overleg gevoerd met de retentor en de 1e hypotheekhouder over de wijze van verkoop van de onroerende zaken. Ter zake is een dataroom ingesteld waarin de gegadigden alle informatie met betrekking tot de onroerende zaken kunnen raadplegen en een bieding kunnen uitbrengen.

Op 12 en 13 februari 2020 is er voor de 30 gegadigden een mogelijkheid om de onroerende en ook de roerende zaken te bezichtigen. De biedingstermijn sluit op 13 maart 2020. In het volgende verslag zal de curator nader over deze

kwestie berichten.

Ter behoud van de onroerende zaak en ten behoeve van de brandmeldinstallatie heeft de curator zich garant gesteld voor de kosten van de levering van gas en elektra voor een deel van het Retraitehuis. Deze kosten zullen aan de hypotheekhouder worden doorbelast. De hypotheekhouder heeft zorg gedragen voor de leveranties van houtpellets om het andere deel van het Retraitehuis te verwarmen.

In januari 2016 heeft De Zwanenhof B.V. een woonhuis met bedrijfsopstallen en cultuurgrond aan de Braamhaarstraat 6 en 6a te Zenderen gekocht. Door de eerder beschreven liquiditeitsproblemen had de juridische levering op faillissementsdatum nog niet plaats gevonden. Met machtiging van de rechter-commissaris d.d. 27 november 2019 heeft de curator de verkoper bericht de koopovereenkomst op grond van art 37 Fw. geen gestand te doen.

De curator heeft de onroerende zaken met E nummers 5604 met opstallen, 5605, 5611 en 5586, met toestemming van de rechter-commissaris, verkocht aan de aannemer welke het zorghotel gebouwd heeft. De curator heeft de koopovereenkomst in concept voorgelegd aan de rechter-commissaris.

13-05-2020



De pachter heeft een bod gedaan op het perceel met E nummer 5657. De curator is met de retentor en de hypotheekhouder overeengekomen dat, met toestemming van de rechter-commissaris, de opbrengst van deze grond rechtstreeks in de boedel vloeit als deel betaling op de € 250.000,-- welke bij de boedel in depot gestort zal worden voor de verdere afwikkeling van dit faillissement. De curator heeft de koopovereenkomst in concept voorgelegd aan de rechter-commissaris, welke op 8 mei 2020 is goedgekeurd. De curator heeft de koopovereenkomst ter ondertekening naar de pachter verstuurd.

De verpachter van de twee kavels cultuurgrond met E nummers 5588 en 5589 welke De Zwanenhof B.V. op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst gepacht heeft van een derde en doorverpacht heeft aan een vierde (onderpachter) heeft de verpachter de curator gevraagd of deze de pachtovereenkomst gestand wil doen. De curator heeft met machtiging van de rechter-commissaris de verpachter bericht de overeenkomst niet gestand te doen en deze direct te beëindigen, mits de onderpachter daarmee instemt. Dat is het geval; de onderpachter pacht nu rechtstreeks van de verpachter.

De onroerende zaken met E nummers 5604 met opstallen, 5605, 5611 en 5586, welke de curator met toestemming van de rechter-commissaris, verkocht heeft aan de aannemer welke het zorghotel gebouwd heeft en de eerste hypotheekhouder tezamen. Zij hebben ervoor gekozen een nieuwe vennootschap op te richten voor de verwerving van de beide panden. Dat heeft lang op zich laten wachten. Het concept van de verkoopovereenkomst heeft de curator voorgelegd aan de verkoper die daarop heeft gereageerd middels vele verzoeken en aanpassingen. De curator heeft een deel aangepast en op het overgrote deel toegelicht waarop de betreffende bepalingen niet worden aangepast. De curator heeft de koper een termijn gesteld voor ondertekening.

25-08-2020



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

- Inventariseren onroerende zaken
- Laten taxeren onroerende zaken
- Besprekingen en overleg retentor en 1e hypotheekhouders
- Inrichten dataroom
- Organiseren bezichtigingsdagen

10-02-2020

 2

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
--------------	------------------	----------------

Inventaris hotel		
------------------	--	--

totaal	€ 0,00	€ 0,00
---------------	--------	--------

Toelichting bedrijfsmiddelen

De Zwanenhof B.V. is eigenaar van een complete hotelinventaris zoals die aanwezig is in het retraitehuis te Zenderen. In opdracht van de curator is die inventaris op 15 november 2019 getaxeerd door Troostwijk Waarderingen & Advies B.V. te Amsterdam.

10-02-2020

 2

In verband met de lopende verkoopactiviteiten ziet de curator af van het vermelden van de getaxeerde waarden.

De lopende verkoopactiviteiten zijn afgerond. Hiervoor verwijst de curator naar hetgeen in hoofdstuk 3.1. is vermeld.

25-08-2020

 4

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus maakt aanspraak op het bodemvoorrecht met betrekking tot de complete hotelinventaris.

10-02-2020

 2

De curator zal bij de afwikkeling van dit faillissement het bodemvoorrecht van de fiscus zoals vermeld in artikel 21 lid 2 van de Invorderingswet 1990 respecteren. De opbrengst van de verpande bodemzaken zal tot het bedrag van de fiscale vordering via de boedel lopen zodat daarop de omslag van de algemene faillissementskosten van toepassing is.

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

- Inventariseren roerende zaken
- Laten taxeren roerende zaken
- Inrichten dataroom
- Organiseren bezichtigingsdagen

10-02-2020

 2

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Er is geen sprake van onderhanden werk. Er was op faillissementsdatum wel sprake van een beperkte hoeveelheid bederfelijke voedingsmiddelen. Deze zijn na het defect raken van de diepvriezer in overleg met en in opdracht van de curator afgevoerd.

10-02-2020



2

In de verkoopruimte in het retraitshuis is een beperkte voorraad boeken en decoratiemateriaal aanwezig. De voorraad boeken is voor een deel in consignatie gegeven door derden.

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

- Afvoeren bedorven voorraden

10-02-2020



2

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
ING-rekening	€ 19,74	
ABN-AMRO-rekening	€ 80,27	
Depot Post.NL	€ 75,00	
Domeinnaam	€ 605,00	
Kasgeld	€ 1.211,28	
Rabo spaarrekening	€ 47,22	
Rabobank-rekening	€ 555,23	
totaal	€ 2.593,74	€ 0,00

Toelichting andere activa

Op faillissementsdatum heeft de curator twee lopende ING-rekeningen aangetroffen welke op faillissementsdatum een gezamenlijk saldo vertoonden van € 19,74. De curator heeft dat saldo opgevraagd en op 22 oktober 2019 op de faillissementsrekening ontvangen.

10-02-2020



Op faillissementsdatum heeft de curator een lopende rekening aangetroffen bij de Rabobank welke op faillissementsdatum een saldo vertoonde van € 555,23. De curator heeft dat saldo opgevraagd en op 28 oktober 2019 op de faillissementsrekening ontvangen.

Tegelijk met het saldo zijn de bedragen welke na faillissementsdatum op die rekening zijn ontvangen overgeboekt. Dat gaat om een bedrag van in totaal € 9.073,07 en bestaat onder andere uit ontvangsten van debiteuren, omzet tot 11 oktober 2019 en overige ontvangsten. Ook zijn de betalingen welke op faillissementsdatum door De Zwanenhof B.V. nog zijn verricht door de Rabobank teruggestort. Dat gaat in totaal om een bedrag van € 3.795,82. In totaal is -inclusief het saldo op faillissementsdatum- op 28 oktober 2019 € 14.739,41 op de faillissementsrekening ontvangen. Ook heeft de curator het saldo van de spaarrekening ad € 47,33 bij de Rabobank ontvangen middels deze betaling.

Op faillissementsdatum heeft de curator een lopende rekening aangetroffen bij de ABN-AMRO welke op faillissementsdatum een saldo vertoonde van € 80,27. De curator heeft dat saldo opgevraagd.

Op 4 december 2019 heeft de curator de door De Zwanenhof in het verleden gestort waarborg voor de verzending van post van Koninklijke PostNL ad €75,- - op de faillissementsrekening retour ontvangen.

De curator heeft het aanwezige kasgeld ad € 1.211,28 ingenomen en afgestort op de faillissementsrekening. Daar is het op 19 november 2019 (papiergeld) en 27 november 2019 (muntgeld) bijgeschreven.

De curator heeft op 31 januari 2020 de domeinnaam zwanenhof.com verkocht aan een derde voor € 605,- incl. BTW. De koopsom is op 31 januari 2020 op de faillissementsrekening ontvangen.

3.9 Werkzaamheden andere activa

24.10.2019

25-10-2019

Bij het intakegesprek is aangegeven dat De Zwanenhof B.V. overwoog om verzet in te stellen tegen de uitspraak van het faillissement. Om deze reden zijn nog niet alle inventarisatiewerkzaamheden uitgevoerd / gestart. Op dit moment is derhalve nog niet volledig inzichtelijk welke activa aanwezig is.



- Inventariseren andere activa
- Innen saldi rekeningen
- Onderhandelen over- en verkopen domeinnaam
- gesprekken met geïnteresseerde overname partijen

10-02-2020



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Debiteurenpost per 10.10.2019	€ 23.038,88	€ 16.990,36	€ 0,00
totaal	€ 23.038,88	€ 16.990,36	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Volgens de op faillissementsdatum aangereikte debiteurenlijst bedraagt het saldo aan uitstaande debiteuren € 17.922,30 bestaande uit 55 debiteuren.

10-02-2020



Tot op de faillissementsdatum hebben drie debiteuren hun vordering voldaan. € 181,63 is voldaan op de faillissementsrekening en € 2034,60 op de geblokkeerde bankrekening van gefailleerde.

Het blijkt dat een deel van de verzonden facturen ziet op toekomstig uit te voeren diensten. Nu deze diensten niet uitgevoerd worden weigeren de debiteuren tot betaling over te gaan. De curator inventariseert die aanspraken.

Schuldeiser Plegt-Vos B.V. heeft de curator bericht dat zij een pandrecht heeft bedongen op de debiteuren wegens onbetaalde gebleven facturen. De curator verwijst ter zake naar hetgeen is vermeld onder hoofdstuk 5.3 van dit verslag en zal de inning van de debiteuren ter hand nemen nu de aanspraken van Plegt-Vos zijn afgewezen.

De curator heeft de debiteuren aangeschreven met het verzoek de openstaande facturen op de faillissementsrekening te voldoen. De curator heeft van een aantal debiteuren een reactie ontvangen. De curator is bezig de verweren te beoordelen.

13-05-2020



De curator heeft de verweren beoordeeld. De curator heeft van een aantal debiteuren het openstaande bedrag op de faillissementsrekening ontvangen. Een aantal debiteuren hebben aangegeven reeds te hebben betaald. De curator is dit na gegaan in de bankafschriften van De Zwanenhof B.V. en heeft geconstateerd dat deze bedragen inderdaad reeds zijn voldaan. Een debiteur heeft aangegeven dat deze een betalingsregeling had met De Zwanenhof en dat nog één termijn open stond. De curator heeft geconstateerd dat inderdaad nog één termijn openstaat en heeft deze debiteur verzocht het laatste termijn op de faillissementsrekening te voldoen. Met betrekking tot drie debiteuren heeft de curator een sommatie gestuurd. Voor de overige debiteuren heeft de curator de rechter-commissaris een voorstel gedaan.

25-08-2020



4.2 Werkzaamheden debiteuren

24.10.2019

25-10-2019

De debiteurenlijst per 10.10.2019 is aangeleverd. Hieruit blijkt een debiteurenpositie van EUR 17.922,30. In verband met een mogelijk verzet, zijn er verder geen werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot (het aanschrijven van) de debiteuren.

 1

- Nadere inventarisatie debiteuren
- Verwerken ontvangen betalingen
- Opstarten inning debiteuren

10-02-2020

 2

- Aanschrijven debiteuren
- Innemen debiteuren
- Beoordelen verweren van debiteuren.

13-05-2020

 3

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

25-10-2019

24.10.2019

 1

Voor zover op dit moment bekend, is / zijn er geen vordering(en) bij de bank(en).

€ 887.693,35

10-02-2020

 2

Toelichting vordering van bank(en)

De Zwanenhof B.V. heeft op 28 maart 2017 een overeenkomst van geldlening gesloten met de Volksbank Gronau-Ahaus te Gronau voor een bedrag van € 7.000.000,-- welke bedrag -nadat aan de gesteld voorwaarde zou zijn voldaan- in twee tranches in rekening courant beschikbaar gesteld zou worden. Nu aan die voorwaarden niet is voldaan heeft geen uitbetaling plaats gevonden.

De Volksbank Gronau-Ahaus heeft inzake de bovenstaande financiering wel een vordering ingediend voor de verschuldigde bereidstellingsprovisie van 0,125 % per maand, tot een totaalbedrag van € 149.788,59 exclusief rente en kosten. Daarnaast is een vordering ingediend voor rente, kosten en een contractueel overeengekomen schadevergoeding wegens het niet nakomen van de financieringsovereenkomst tot een bedrag van € 737.904,76.

De Volksbank heeft ter zake geen zekerheden bedongen.

5.2 Leasecontracten

Mevrouw Mijdam heeft verklaard dat er geen sprake is van lopende leaseovereenkomsten. Deze heeft de curator tot op verslagdatum ook niet aangetroffen.

10-02-2020

 2

5.3 Beschrijving zekerheden

Bramer Beheer en Exploitiemaatschappij B.V. uit Vriezenveen heeft in januari 2016 ter zekerheid van de betaling van de door haar in 2015 en 2016 verstrekte financieringen tot een oorspronkelijk totaalbedrag van € 290.000,-- het recht van eerste hypotheek bedongen op het perceel grond kadastraal bekend gemeente Borne, sectie E, nummer 5587. Bij akte van cessie van 31 mei 2017 is de gehele vordering en de daaraan gekoppelde zekerheden overgedragen aan Bramer Deelnemingen en Vastgoed B.V.

10-02-2020



Daarnaast heeft Bramer ter zake van de bovenstaande financieringen op 25 januari 2016 een eerste pandrecht bedongen op de inventaris van De Zwanenhof B.V.

Plegt-Vos Bouwgroep B.V. uit Hengelo heeft ter zekerheid van de betaling van de door haar in 2016 verstrekte financieringen tot een totaalbedrag van € 322.448,75 excl. rente en kosten een eerste pandrecht bedongen op de debiteuren van De Zwanenhof B.V. middels een notariële akte van 13 april 2016.

Exploitatie- en Beheersmaatschappij Merwestreek B.V. uit Hardinxveld-Giessendam heeft ter zekerheid van de betaling van de door haar in juli 2016 verstrekte financieringen tot een bedrag van € 4.000.000,--- excl. rente en kosten een recht van eerste hypotheek bedongen op een deel van de onroerende zaken van de Zwanenhof B.V. De curator verwijst voor een overzicht van de bezwaarde onroerende zaken naar hetgeen is vermeld onder hoofdstuk 3.1 van dit verslag.

Hugenoot Holding B.V. uit Haarlem en haar bestuurder de heer H.F.I.C. Du Puy hebben ter zekerheid van de betaling van de door haar in december 2016 verstrekte financieringen tot een totaalbedrag van € 320.000,-- excl. rente en kosten, het recht van tweede hypotheek bedongen tot een bedrag van 650.000,--. De curator verwijst voor een overzicht van de bezwaarde zaken naar hetgeen is vermeld onder hoofdstuk 3.1 van dit verslag.

5.4 Separatistenpositie

24.10.2019

Er is een hypotheekrecht gevestigd op het onroerend goed van De Zwanenhof B.V.. Eerste hypotheekhouder is Exploitatie- en Beheersmaatschappij Merwestreek B.V.. Tweede hypotheekhouder is Hugennoot Holding B.V..

25-10-2019



Exploitatie- en Beheersmaatschappij Merwestreek B.V., Bramer Beheer en Exploitiemaatschappij B.V., Hugennoot Holding B.V. en haar bestuurder de heer H.F.I.C. Du Puy maken op basis van hun hypotheekrechten aanspraak op de separatistenpositie.

10-02-2020



Na beoordeling van de onderliggende stukken heeft de curator de aanspraken van deze partijen op de separatistenpositie erkend. De curator verwijst ter zake echter wel naar hetgeen is vermeld onder hoofdstuk 5.6 van dit verslag.

Bramer Beheer en Exploitiemaatschappij B.V. maakt ook op basis van haar pandrecht op de inventaris aanspraak op de separatistenpositie. Na beoordeling van de daaraan ten grondslag liggende stukken heeft de curator deze aanspraak erkend. De curator verwijst ter zake echter wel naar hetgeen is vermeld onder hoofdstuk 3.4 van dit verslag.

Plegt-Vos bouwgroep maakt aanspraak op de separatistenpositie op grond van het door haar bedongen pandrecht op debiteuren. De curator heeft de meest actuele pandlijst van 29 juli 2019 ontvangen. Nu deze pand lijst niet geregistreerd is stelt de curator zich op het standpunt dat er slechts verpanding van debiteuren heeft plaats gevonden voor zover deze op de pandlijst van 13 april 2016 vermeld staan. De opbrengst van de overige debiteuren komt toe aan de boedel.

De curator heeft geconstateerd dat de debiteuren welke op de pandlijst van Plegt-Vos Bouwgroep staan reeds hun vordering in een ver verleden reeds hebben voldaan. Om die reden heeft de curator het beroep van Plegt-Vos Bouwgroep afgewezen en de vordering als reguliere concurrente vordering opgenomen.

13-05-2020



5.5 Eigendomsvoorbehoud

24.10.2019

Er zijn een aantal crediteuren die een beroep doen op eigendomsvoorbehoud. Door de rechter-commissaris is een afkoelingsperiode afgekondigd voor een periode van twee maanden.

25-10-2019



De Zwanenhof B.V. heeft in oktober 2016 een contract gesloten met PSA Finance voor de aankoop van een gebruikte Citroen Jumpy personenbus. De koopsom ad € 15.244,32 zou voldaan worden in 48 maandelijkse termijnen van € 317,59. De bus is door PSA geleverd onder eigendomsvoorbehoud. Nu de openstaande schuld op faillissementsdatum hoger is dan de getaxeerde waarde van de bus heeft de curator PSA verzocht haar eigendom af te halen. De bus is op 5 februari 2020 tegen afgifte van een ontvangstbewijs door een transporteur in opdracht van PSA afgehaald.

10-02-2020



Reimink Technieken B.V. heeft als leverancier van zwembadonderdelen ten behoeve van het Zorghotel in aanbouw heeft aanspraak gemaakt op eigendomsvoorbehoud voor de door haar geleverde zandfilters. De curator heeft ter zake aanvullende stukken opgevraagd en zal na ontvangst de aanspraken nader beoordelen.

Lammerink Installatietechniek B.V. heeft in verband met onbetaalde facturen een beroep gedaan op eigendomsvoorbehoud ter zake van de door haar geleverde houtpelletkachels in het Retraitehuis te Zenderen. De curator heeft de aanspraken van Lammerink afgewezen nu de kachels naar zijn mening bestanddeel van de onroerende zaak zijn geworden.

De paters Redemptoristen hebben in februari 2012 een groot deel van de religieuze voorwerpen welke zich bevinden in het Retraitehuis en de bijbehorende kapel in bruikleen gegeven aan De Zwanenhof B.V. De curator erkent de eigendom van de Redemptoristen en heeft hen verzocht de eigendommen af te halen.

In het gebouw bevindt zich een glaskunstcollectie welke in 2018 door een particulier in bruikleen is gegeven. De curator erkent de eigendomsaanspraken op die collectie. De oorspronkelijke eigenaar is inmiddels overleden. De curator heeft de erfgenamen verzocht de collectie af te halen nadat aangetoond is dat zij daartoe gerechtigd zijn.

In de winkel van De Zwanenhof B.V. bevindt zich een voorraad boeken. Diverse partijen maken aanspraak op de eigendom van die boeken, nu deze op basis van consignatieovereenkomsten ter beschikking zouden zijn gesteld. De curator onderzoekt die aanspraken en zal deze afhandelen.

Met betrekking tot Reimink Technieken B.V. heeft de curator om aanvullende stukken gevraagd om het eigendomsvoorbehoud te kunnen beoordelen.

13-05-2020



3

S2 uitgevers heeft zich bij de curator gemeld met betrekking tot boeken die deze in consignatie aan De Zwanenhof heeft geleverd. Een aantal van deze boeken is niet verkocht en S2 uitgevers heeft aangegeven deze terug te willen ontvangen. De curator heeft de aanspraak beoordeeld en de boeken laten afhalen door S2 uitgevers.

De curator heeft de aanvullende stukken van Reimink Technieken B.V. ontvangen en heeft op basis daarvan het eigendomsvoorbehoud erkend. De curator heeft Reimink Technieken B.V. verzocht de zandfilters af te halen.

25-08-2020



4

5.6 Retentierechten

De Zwanenhof B.V. heeft op 28 juli 2017 een aanneemovereenkomst gesloten met Aannemersbedrijf Bramer B.V. voor de realisatie van het zorghotel. In verband met onbetaalde facturen oefent Bramer sedert augustus 2018 het retentierecht uit en heeft Bramer de bouw stilgelegd en de bouwplaats van het in aanbouw zijnde zorghotel met hekken afgesloten. De curator heeft na beoordeling van de relevante stukken het retentierecht van Bramer erkend.

10-02-2020



De retentor kan zijn rechten tegenwerpen aan de hypotheekhouders. Feitelijk betekent dit dat de hypotheekhouder de verkoopopbrengst dient af te dragen aan de boedel waarna die opbrengst na omslag van de algemene faillissementskosten aan de retentor toe komt.

Complicerende factor is dat de retentor op deze wijze ook de opbrengst van het Retraitehuis en de overige landerijen zou ontvangen waarover hij geen retentierecht uitoefent.

Nu Bramer ter zake in november 2018 een overeenkomst heeft gesloten met de eerste hypotheekhouder Merwestreek en crediteur Plegt-Vos over de verdeling van de opbrengst hoeft de curator zich hier niet in te mengen.

IAA Architecten te Enschede heeft de curator in verband met de openstaande nota's voor het ontwerpen van het zorghotel gewezen op haar auteursrecht. Op basis van het auteursrecht is de koper van het zorghotel niet gerechtigd het pand af te bouwen zonder dat tot een vergelijk is gekomen met IAA Architecten. De curator heeft de belangstellenden daar uitdrukkelijk op gewezen.

5.7 Reclamerechten

Tot op verslagdatum heeft geen enkele partij aanspraak gemaakt op het recht van reclame.

10-02-2020



5.8 Boedelbijdragen

€ 0,00

10-02-2020



Toelichting

De curator heeft ter zake geen boedelbijdrage bedongen nu de opbrengst van alle activa via de boedel zal lopen en pas na omslag van de algemene faillissementskosten zal worden uitgekeerd.

De retentor en de pandhouder hebben de curator op voorhand reeds verzocht voor afloop van het faillissement tot uitkering over te gaan. Zij hebben de curator verzocht om opgave van een bedrag dat gesepareerd dient te worden voor de kosten van de afwikkeling van het faillissement. De curator beraadt zich daar nog op en heeft de rechter-commissaris ter zake een voorstel gedaan.

€ 250.000,00

13-05-2020



Toelichting

Met toestemming van de rechter-commissaris is de curator met de retentor en hypotheekhouder overeengekomen een deel van de verkoopopbrengst aan hen door te betalen en dat de curator een deel van de verkoopopbrengst reserveert voor de betaling van de algemene faillissementskosten. De curator en de retentor en de hypotheekhouder zijn een bedrag van € 250.000,-- overeengekomen. Indien bij de beëindiging van het faillissement dit te veel blijkt te zijn, wordt het overschot aan hen uitgekeerd.

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

- Inventariseren en beoordelen aanspraken hypotheekhouders
- Inventariseren en beoordelen aanspraken pandhouders
- Onderzoek en beoordelen aanspraken retentierecht
- Beoordelen aanspraken separatistenpositie
- Beoordelen aanspraken eigendomsvoorbehoud
- Beoordelen aanspraken eigendommen derden
- Onderzoek en beoordeling aanspraak auteursrecht
- Overleg met hypotheekhouder, pandhouder en retentor.

10-02-2020



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

24.10.2019

25-10-2019

De activiteiten worden op dit moment niet voortgezet. De Zwanenhof B.V. heeft echter verzet ingesteld tegen de uitspraak van het faillissement.



Nadat gebleken is dat er geen financiële garanties voor het voortzetten van de onderneming verstrekt zouden gaan worden door een relatie van de bestuurder, mevrouw J.C. Mijdam heeft de voorgaande curator definitief besloten de ondernemingsactiviteiten per 11 oktober 2019 te beëindigen.

10-02-2020



6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing

25-10-2019

 1

Gedurende de drie dagen welke De Zwanenhof B.V. na het uitspreken van het faillissement nog op beperkte schaal open is geweest is ter zake op de geblokkeerde Raborekening van De Zwanenhof B.V. een bedrag van € 2.384,71 ontvangen. Dat bedrag is op 28 oktober 2019 samen met andere ontvangsten en het saldo van die rekening op faillissementsdatum overgeboekt naar de faillissementsrekening.

10-02-2020

 2

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing

25-10-2019

 1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing

25-10-2019

 1

De bestuurder, mevrouw Mijdam, heeft aangegeven nog steeds voornemens te zijn een doorstart te realiseren middels een al jaren bij de onderneming betrokken investeerder. De huidige curator heeft ondanks herhaaldelijke en intensieve pogingen geen contact gekregen met deze investeerder.

10-02-2020

 2

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing

25-10-2019

 1

6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing

25-10-2019

 1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing

25-10-2019

 1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing

25-10-2019

 1

- Afwikkelen kortstondig voortzetten onderneming
- Onderzoek mogelijkheden doorstart

10-02-2020

 2

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De opgevraagde informatie is aangeleverd bij de curator. De administratie lijkt op orde, aan de boekhoudplicht lijkt op het eerste gezicht te zijn voldaan. 25-10-2019  1

De huidige curator doet nader onderzoek naar de administratie nu deze naar zijn mening op faillissementsdatum mogelijk geen getrouw beeld geeft van de rechten en plichten van de gefailleerde onderneming. 10-02-2020  2

De online administratie van Exact is wegens onbetaalde rekeningen gedeblokkeerd. De curator heeft deze laten deblokken en zal zijn onderzoek naar de boekhoudplicht voortzetten en over de uitkomst van zijn onderzoek in een volgend verslag nader berichten.

De curator heeft met schriftelijke toestemming van de rechter-commissaris de openstaande factuur van € 233,25 ten laste van de boedel betaald en zal maandelijks een vergoeding van € 3,-- van uit de boedel voldoen. De curator heeft onlangs toegang verkregen tot de online administratie en zet zijn onderzoek naar de boekhoudplicht voort. 13-05-2020  3

Op 29 juni 2020 heeft de curator op zijn kantoor een bespreking met de Belastingdienst gehad die een onderzoek gedaan heeft naar de boekhouding van De Zwanenhof B.V. 25-08-2020  4

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen tot en met 2017 zijn gedeponeed. Aan de deponeringsplicht lijkt te zijn voldaan.

25-10-2019



1

De jaarrekening 2018 is op faillissementsdatum niet gedeponeed. De wettelijke termijn daarvoor eindigde op 31 december 2019. Derhalve was de termijn voor het deponeren van de jaarrekening 2018 op faillissementsdatum nog niet verstreken.

10-02-2020



2

Op 30 januari 2019 heeft de vennootschap haar jaarrekening over het jaar 2017 bij de Kamer van Koophandel gedeponeed welke op 28 januari 2019 definitief zou zijn vastgesteld.

Op 7 november 2017 heeft de vennootschap haar jaarrekening over het jaar 2016 bij de Kamer van Koophandel gedeponeed welke op 7 november 2017 definitief zou zijn vastgesteld.

Op 7 december 2016 heeft de vennootschap haar jaarrekening over het jaar 2015 bij de Kamer van Koophandel gedeponeed welke op 7 december 2016 definitief zou zijn vastgesteld.

Nu de bestuurders tevens 100% aandeelhouder zijn van de gefailleerde vennootschap, hadden de jaarrekeningen uiterlijk 10 maanden na afloop van het boekjaar opgesteld moeten worden. De curator heeft geconstateerd dat over de jaren 2017, 2016 en 2015 niet aan de deponeringsplicht is voldaan.

13-05-2020



3

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing gezien de omvang van de onderneming.

25-10-2019



1

Gezien de omvang van de onderneming is er geen goedkeurende verklaring vereist. De accountant heeft wel een samenstellingsverklaring afgegeven voor de jaarrekeningen over de jaren 2016 en 2017.

10-02-2020



2

7.4 Stortingsverplichting aandelen

De onderneming is opgericht in 2016, nader onderzoek is niet opportuun.

25-10-2019



1

De bovenstaande informatie is onjuist nu uit de oprichtingsakte blijkt dat de vennootschap in 2011 is opgericht.

10-02-2020



2

Het maatschappelijk kapitaal van de Zwanenhof B.V. bedraagt € 90.000,--. Het aandelen- kapitaal is verdeeld in 900 aandelen van elk € 100,--. Daarvan zijn bij de oprichting 180 aandelen geplaatst tot een totaalbedrag € 18.000,--.

Blijkens een aan de oprichtingsakte gehechte bankverklaring heeft volstorting plaats gevonden in geld. Aangezien de vennootschap in het jaar 2011 is opgericht is nader onderzoek naar de volstortingsverplichting niet meer zinvol nu een eventuele vordering ter zake al is verjaard.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Er zijn nog geen aanwijzingen voor onbehoorlijk bestuur. Onderzoek naar onbehoorlijk bestuur is nog niet opgestart vanwege het aangekondigde verzet.

25-10-2019



Ja

10-02-2020



Toelichting

De curator doet nader onderzoek naar onbehoorlijk bestuur heeft de rechter-commissaris ter zake een voorstel gedaan.

Ja

13-05-2020



Toelichting

De curator is van mening dat de sterk verliesgevende onderneming te lang is voortgezet. Tevens zijn de jaarrekeningen over de jaren 2017, 2016 en 2015 te laat gedeponneerd. Met betrekking tot de boekhoudplicht zet de curator zijn onderzoek voort nu hij onlangs toegang heeft gekregen tot de online administratie.

Ja

25-08-2020



Toelichting

De curator heeft geconstateerd dat een boekhouding is gevoerd. De curator is bezig met onderzoeken naar de juistheid daarvan.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Onderzoek naar paulianeus handelen is nog niet opgestart vanwege het aangekondigde verzet.

25-10-2019



In onderzoek

10-02-2020



Toelichting

Nu het verzet is ingetrokken doet de curator onderzoek naar mogelijk paulianeuze transacties en zal over de uitkomst van zijn onderzoek in een volgend verslag berichten.

Ja

25-08-2020



Toelichting

Na onderzoek heeft de curator mogelijke paulianeuze transacties aangetroffen en de rechter-commissaris ter zake een voorstel gedaan.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

De curator zal nader onderzoek doen naar de boekhoudplicht, onbehoorlijk bestuur en paulianeus handelen.

10-02-2020



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

- Eerste onderzoek boekhoudplicht
- Onderzoek deponeringsplicht
- Onderzoek volstortingsplicht
- Eerste onderzoek onbehoorlijk bestuur
- Eerste onderzoek paulianeus handelen

10-02-2020



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 6,05

25-10-2019



Toelichting

24.10.2019

EUR 6,05 inclusief BTW, Claimsagent B.V., voor het gebruik van crediteurenlijst.nl

Salaris curator P.M.

De vordering van het UWV is op dit moment nog niet bekend. Het personeel is met machtiging van de rechter-commissaris door de curator ontslagen. Afhankelijk van de uitkomst van het nog te behandelen verzet, zal het UWV nog een (boedel)vordering hebben.

€ 305,53

10-02-2020



Toelichting

De kosten voor het gebruik van het programma Claimsagent voor het on-line verwerken van de vorderingen in dit faillissement belopen per verslagdatum € 302,50.

Daarnaast heeft de curator met toestemming van de rechter-commissaris in deze verslagperiode diverse nota's voldaan voor verzekeringen, brandmeldinstallatie en nutsvoorzieningen tot een totaalbedrag van € 8.932,47. Die kosten zijn doorbelast aan de hypotheekhouder.

Het salaris van de voorgaande curator over de periode van 9 oktober 2019 tot en met 31 oktober 2019 dient nog vastgesteld en afgerekend te worden.

€ 359,98

13-05-2020



Toelichting

De kosten voor het gebruik van het programma Claimsagent voor het on-line verwerken van de vorderingen in dit faillissement belopen per verslagdatum € 359,98.

€ 372,08

25-08-2020



Toelichting

De kosten voor het gebruik van het programma Claimsagent voor het on-line verwerken van de vorderingen in dit faillissement belopen per verslagdatum € 372,08.

Tevens heeft het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente een gecombineerde aanslag 2020 van € 9.811,35 ingediend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 89.686,00

25-10-2019



Toelichting

24.10.2019

Door de Belastingdienst zijn diverse vorderingen met betrekking tot Loonheffingen ingediend. Totaal is er een vordering ad EUR 89.686,- ingediend.

€ 44.514,00

10-02-2020



Toelichting

De belastingdienst heeft vorderingen ingediend voor onbetaald gebleven aanslagen loonheffing, omzetbelasting en vennootschapsbelasting tot een totaalbedrag van € 44.514,--. De belastingdienst maakt daarbij aanspraak op preferentie op grond van artikel 22 IW.

€ 44.879,00

13-05-2020



Toelichting

De belastingdienst heeft vorderingen ingediend voor onbetaald gebleven aanslagen loonheffing, omzetbelasting en vennootschapsbelasting tot een totaalbedrag van € 44.879,--. De belastingdienst maakt daarbij aanspraak op preferentie op grond van artikel 22 IW.

Tevens heeft de fiscus een naheffingsaanslag Overdrachtsbelasting van € 19.735,-- ingediend. De curator heeft bezwaar aangetekend.

€ 44.879,00

25-08-2020



Toelichting

Het bezwaar van de curator tegen de naheffingsaanslag is nog in behandeling bij de Belastingdienst.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

N.n.b.

25-10-2019



€ 0,00

10-02-2020



Toelichting

Tot op de verslagdatum heeft het UWV nog geen vordering ingediend voor de overgenomen loondoorbetalingsverplichtingen na faillissementsdatum.

€ 109.909,09

13-05-2020



Toelichting

het UWV heeft een vordering ingediend voor de overgenomen loondoorbetalingsverplichtingen na faillissementsdatum.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 2.642,83

10-02-2020

 2

Toelichting

Het GBLT heeft een vordering ingediend voor onbetaald gebleven aanslagen watersysteemheffingen tot een bedrag van € 2.642,83 en daarbij aanspraak gemaakt op preferentie op grond van art 138 lid 3 van de Waterschapswet.

€ 6.852,80

25-08-2020

 4

Toelichting

Het GBLT heeft een aanvullende vordering ingediend voor onbetaald gebleven aanslagen watersysteemheffingen tot een bedrag van € 4.209,97 en daarbij aanspraak gemaakt op preferentie op grond van art 138 lid 3 van de Waterschapswet.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

25-10-2019

 1

97

10-02-2020

 2

Toelichting

Tot op de verslagdatum hebben in totaal 97 concurrente crediteuren hun vordering ingediend.

111

13-05-2020

 3

Toelichting

Tot op de verslagdatum hebben in totaal 111 concurrente crediteuren hun vordering ingediend.

117

25-08-2020

 4

Toelichting

Tot op de verslagdatum hebben in totaal 117 concurrente crediteuren hun vordering ingediend.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 185.015,55

25-10-2019



1

€ 14.112.935,11

10-02-2020



2

Toelichting

De 97 concurrente crediteuren hebben vorderingen ingediend tot een totaalbedrag van € 14.112.935,11.

De ingediende vorderingen zijn allen, uit efficiency overwegingen, zonder inhoudelijke beoordeling geplaatst op de lijst der voorlopige erkende concurrente schuldvorderingen. Een inhoudelijke beoordeling zal plaatsvinden op het moment dat duidelijk is dat er mogelijkkerwijs een uitkering aan concurrente crediteuren te verwachten is.

€ 14.475.108,25

13-05-2020



3

Toelichting

De 111 concurrente crediteuren hebben vorderingen ingediend tot een totaalbedrag van € 14.475.108,25.

De ingediende vorderingen zijn allen, uit efficiency overwegingen, zonder inhoudelijke beoordeling geplaatst op de lijst der voorlopige erkende concurrente schuldvorderingen. Een inhoudelijke beoordeling zal plaatsvinden op het moment dat duidelijk is dat er mogelijkkerwijs een uitkering aan concurrente crediteuren te verwachten is.

€ 14.592.246,51

25-08-2020



4

Toelichting

De 115 concurrente crediteuren hebben vorderingen ingediend tot een totaalbedrag van € 14.592.246,51.

De ingediende vorderingen zijn allen, uit efficiency overwegingen, zonder inhoudelijke beoordeling geplaatst op de lijst der voorlopige erkende concurrente schuldvorderingen. Een inhoudelijke beoordeling zal plaatsvinden op het moment dat duidelijk is dat er mogelijkkerwijs een uitkering aan concurrente crediteuren te verwachten is.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

24.10.2019

25-10-2019



1

Door de failliete vennootschap is verzet ingesteld. Indien het verzet gegrond zal worden verklaard, zal het faillissement worden vernietigd.

Het verzet is ingetrokken. De vervangende curator kan op dit moment nog geen inschatting maken van de wijze van afwikkeling van dit faillissement.

10-02-2020



2

8.8 Werkzaamheden crediteuren

24.10.2019

Inventariseren en noteren op een voorlopige lijst.

25-10-2019

 1

Diverse crediteuren hebben zich gemeld bij de curator. In verband met het aangekondigde verzet, zijn deze crediteuren op een voorlopige lijst geplaatst. Deze vorderingen zijn (nog) niet ingediend via crediteurenlijst.nl.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

B.N. Wennekink

25-10-2019

 1

9.2 Aard procedures

Bestuursrechtelijke procedure (behandeling beroep op bezwaar), rechtbank Zwolle

25-10-2019

 1

De procedure zag op het beroep dat namens de heer Wennekink was ingediend tegen de afwijzing van een verzoek aan het college van burgemeester en wethouders van Borne om handhavend op te treden tegen De Zwanenhof B.V. omdat die laatste partij zich niet zou houden aan de omgevingsvergunning.

10-02-2020

 2

Kort samengevat eist de heer Wennekink dat De Zwanenhof B.V. de landschapsmaatregelen uitvoert rond het in aanbouw zijnde Zorghotel.

De rechtbank Overijssel, zittingsplaats Zwolle, afdeling bestuursrecht heeft op 21 januari 2020 het beroep van de heer Wennekink ongegrond verklaard omdat de landschapsmaatregelen eerst uitgevoerd dienen te worden binnen 24 maanden na voltooiing en ingebruikneming van het Zorghotel. Nu de bouw nog niet is voltooid en het pand nog niet in gebruik is genomen heeft de termijn van 24 maanden geen aanvang genomen.

In opdracht van de heer Wennink heeft de heer middelkamp van Milieu-adviesbureau Middelkamp op 3 maart 2020 hoger beroep ingesteld bij de Raad van State tegen de uitspraak van 21 januari 2020.

25-08-2020

 4

Op 22 juni 2020 heeft de Commissie advisering bezwaarschriften gemeente Borne een hoorzitting gehouden. De commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders de bezwaren tegen het besluit van het college, om de omgevingsvergunning niet in te trekken, ongegrond te verklaren.

9.3 Stand procedures

Zitting januari 2020

25-10-2019

 1

Uitspraak gedaan waarbij het beroepschrift ongegrond is verklaard op 21 januari 2020.

10-02-2020

 2

Het college van burgemeester en wethouders heeft, naar aanleiding van het ingestelde hoger beroep van 3 maart 2020, haar verweer op 17 juli 2020 ingediend bij de Raad van State.

25-08-2020

 **4**

9.4 Werkzaamheden procedures

- Inventariseren lopende procedure
- Bestudering vonnis

10-02-2020

 2

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Afwachten behandeling verzet. Het verzet wordt op 30.10.2019 behandeld door de rechtbank.

25-10-2019

 1

Nu het verzet is ingetrokken dienen de volgende werkzaamheden nog door de curator afgerond te worden. Op basis van de thans bekende informatie geeft de curator een inschatting van het aantal uren dat hieraan besteed moet worden en tevens de termijn die voor de afwikkeling benodigd is.

10-02-2020

 2

1. Innen doorbelaste premie en kosten (hoofdstuk 1.3)
(1 maand en 2 uren)
2. Afwikkelen huurovereenkomst woning de heer Jägers (hoofdstuk 1.4)
(1 maand en 4 uren)
3. Afwikkelen huurovereenkomst beheerder (hoofdstuk 1.4)
(3 maanden en 6 uren)
4. Nader onderzoek oorzaak faillissement (hoofdstuk 1.5)
(3 maanden en 8 uren)
5. Te gelde maken onroerende zaken (hoofdstuk 3.3)
(2 maand en 30 uren)
6. Te gelde maken bedrijfsmiddelen (hoofdstuk 3.3)
(2 maand en 8 uren)
7. Afwikkelen bodemvoorrecht fiscus (hoofdstuk 3.4)
(6 maanden en 3 uren)
8. Innen debiteuren (hoofdstuk 4.1)
(3 maanden en 15 uren)
9. Afwikkelen eigendomsvoorbehoud (hoofdstuk 5.5)
(1 maanden en 4 uren)
10. Afwikkelen eigendommen derden (hoofdstuk 5.5)
(2 maanden en 4 uren)
11. Afwikkelen consignatievoorraad (hoofdstuk 5.5)
(1 maand en 4 uren)
12. Afwikkelen retentierecht (hoofdstuk 5.6)

- (3 maanden en 12 uren)
- 13. Nader onderzoek boekhoudplicht (hoofdstuk 7.1)
(3 maanden en 15 uren)
- 14. Nader onderzoek bestuurdersaansprakelijkheid (hoofdstuk 7.5)
(3 maanden en 12 uren)
- 15. Nader onderzoek paulianeus handelen (hoofdstuk 7.6)
(3 maanden en 8 uren)

Nu het verzet is ingetrokken dienen de volgende werkzaamheden nog door de curator afgerond te worden. Op basis van de thans bekende informatie geeft de curator een inschatting van het aantal uren dat hieraan besteed moet worden en tevens de termijn die voor de afwikkeling benodigd is.

13-05-2020

 3

- 1. Innen doorbelaste premie en kosten (hoofdstuk 1.3)
(1 maand en 2 uren)
- 2. Afwikkelen huurovereenkomst woning de heer Jägers (hoofdstuk 1.4)
(1 maand en 4 uren) (Afgewikkeld)
- 3. Afwikkelen huurovereenkomst beheerder (hoofdstuk 1.4)
(3 maanden en 6 uren)
- 4. Nader onderzoek oorzaak faillissement (hoofdstuk 1.5)
(3 maanden en 8 uren)
- 5. Te gelde maken onroerende zaken (hoofdstuk 3.1)
(2 maand en 30 uren)
- 6. Te gelde maken bedrijfsmiddelen (hoofdstuk 3.3)
(2 maand en 8 uren)
- 7. Afwikkelen bodemvoorrecht fiscus (hoofdstuk 3.4)
(6 maanden en 3 uren)
- 8. Innen debiteuren (hoofdstuk 4.1)
(3 maanden en 15 uren)
- 9. Afwikkelen eigendomsvoorbehoud (hoofdstuk 5.5)
(1 maanden en 4 uren)
- 10. Afwikkelen eigendommen derden (hoofdstuk 5.5)
(2 maanden en 4 uren)
- 11. Afwikkelen consignatievoorraad (hoofdstuk 5.5)
(1 maand en 4 uren)(Afgewikkeld)
- 12. Afwikkelen retentierecht (hoofdstuk 5.6)
(3 maanden en 12 uren)
- 13. Nader onderzoek boekhoudplicht (hoofdstuk 7.1)
(3 maanden en 15 uren)
- 14. Nader onderzoek bestuurdersaansprakelijkheid (hoofdstuk 7.5)
(3 maanden en 12 uren)
- 15. Nader onderzoek paulianeus handelen (hoofdstuk 7.6)
(3 maanden en 8 uren)

Nu het verzet is ingetrokken dienen de volgende werkzaamheden nog door de curator afgerond te worden. Op basis van de thans bekende informatie geeft de curator een inschatting van het aantal uren dat hieraan besteed moet worden en tevens de termijn die voor de afwikkeling benodigd is.

25-08-2020

 4

- 1. Innen doorbelaste premie en kosten (hoofdstuk 1.3)
(1 maand en 2 uren)
- 2. Afwikkelen huurovereenkomst beheerder (hoofdstuk 1.4)
(3 maanden en 6 uren)
- 3. Nader onderzoek oorzaak faillissement (hoofdstuk 1.5)
(3 maanden en 8 uren)
- 4. Te gelde maken onroerende zaken (hoofdstuk 3.1)
(2 maand en 30 uren)
- 5. Te gelde maken bedrijfsmiddelen (hoofdstuk 3.3)

- (2 maand en 8 uren)
- 6. Afwikkelen bodemvoorrecht fiscus (hoofdstuk 3.4)
(6 maanden en 3 uren)
- 7. Innen debiteuren (hoofdstuk 4.1)
(3 maanden en 15 uren)
- 8. Afwikkelen eigendomsvoorbehoud (hoofdstuk 5.5)
(1 maanden en 4 uren)
- 9. Afwikkelen eigendommen derden (hoofdstuk 5.5)
(2 maanden en 4 uren)
- 10. Afwikkelen retentierecht (hoofdstuk 5.6)
(3 maanden en 12 uren) (afgewikkeld)
- 11. Nader onderzoek boekhoudplicht (hoofdstuk 7.1)
(3 maanden en 15 uren)
- 12. Nader onderzoek bestuurdersaansprakelijkheid (hoofdstuk 7.5)
(3 maanden en 12 uren)
- 13. Nader onderzoek paulianeus handelen (hoofdstuk 7.6)
(3 maanden en 8 uren)

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Afhankelijk van het verzet.

25-10-2019

 1

De curator kan op dit moment geen inschatting maken van de termijn welke benodigd is om tot afwikkeling van dit faillissement te komen.

10-02-2020

 2

10.3 Indiening volgend verslag

25-11-2020

25-08-2020

 **4**

10.4 Werkzaamheden overig

Vorbereiding van de behandeling van het verzet.

25-10-2019

 1

- Opstellen plan van aanpak.

10-02-2020

 2

Bijlagen

Bijlage 1

10-02-2020

 2

Organigram De Zwanenhof B.V. per 9 oktober 2019

