

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	02-10-2026
Insolventienummer	F.02/26/60
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000512652:F001
Datum uitspraak	03-03-2026

R-C	mr. M.N.A. Ebben
Curator	mr F.M.Y. Wertenbroek

Algemene gegevens

Naam onderneming

De Horst B.V. h.o.d.n. VvE Beheer en Vastgoed Management	03-04-2026
	 1

Gegevens onderneming

Statutair gevestigd te Kaatsheuvel en kantoorhoudende te (5144 NP) Waalwijk aan het adres Prof. Lorentzweg 8e. Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17229847	03-04-2026
	 1

Activiteiten onderneming

Vereniging van eigenaren-beheer en vastgoedmanagement, verwerken van (salaris)administratie.	03-04-2026
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2023	€ 167.123,00	€ -34.246,00	
2024	€ 203.336,00	€ -236.387,00	
2025	€ 195.444,00	€ -117.193,00	
2026	€ 19.988,46	€ -43.579,82	

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

2

03-04-2026
📄 1

Boedelsaldo

€ 31.394,52

03-04-2026
📄 1

€ 41.276,24

03-07-2026
📄 2

€ 47.924,81

02-10-2026
📄 3

Verslagperiode

van

03-04-2026
📄 1

3-3-2026

t/m

2-4-2026

van

03-07-2026
📄 2

3-4-2026

t/m

2-7-2026

van

02-10-2026
📄 3

3-7-2026

t/m

1-10-2026

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	174 uur 30 min
2	136 uur 54 min
3	60 uur 36 min
totaal	372 uur 0 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder en bestuurder van gefailleerde is Suzjer Beheer B.V., waarvan Stichting Administratiekantoor Suzjer Beheer de enig aandeelhouder en bestuurder is. De heer C.J. van Loon is daarvan de bestuurder.

03-04-2026

 1

1.2 Lopende procedures

Gefailleerde is -als bestuurder en gevolmachtigde van één van de aangesloten VvE's- een procedure gestart jegens twee bewoners van het betreffende appartementencomplex. De curator is niet voornemens deze procedures over te nemen en voort te zetten.

03-04-2026

 1

1.3 Verzekeringen

Gefailleerde hield een rechtsbijstandverzekering aan bij Interpolis. Deze is inmiddels beëindigd.

03-04-2026

 1

1.4 Huur

Gefailleerde huurde kantoorruimte aan het adres Prof. Lorentzweg te Waalwijk. Deze huurovereenkomst is inmiddels beëindigd door de verhuurder met inachtneming van drie maanden opzegtermijn.

03-04-2026

 1

De verhuurder heeft de inventaris gekocht en de curator heeft het pand verder ontruimd.

03-07-2026

 2

De curator heeft nog wel de nodige kosten gemaakt voor het verwijderen van oud papier en verouderde administraties van VvE's.

02-10-2026

 **3**

1.5 Oorzaak faillissement

Blijkens mededeling van de indirect bestuurder van gefailleerde waren de kosten structureel te hoog om de onderneming rendabel te houden. Vanuit het verleden bestond er nog een groot aantal contracten waarbij de werkzaamheden grotendeels voor een vaste prijs gedaan worden. Er werd wel geïndexeerd, maar dit was niet voldoende om de kosten te dekken. Er bestonden ook meerdere discussies met aangesloten VvE's over welke werkzaamheden onder het contract vallen en voor welke werkzaamheden er extra kosten in rekening gebracht moesten worden. Voor 'nieuwe' klanten werden er wel nieuwe contracten met nieuwe tarieven gehanteerd, maar dit is niet voldoende gebleken. Omdat de opbrengsten de kosten niet konden dekken zijn gelden aangewend van de bankrekeningen van de VvE's waardoor er een schuld is ontstaan aan deze VVE's die De Horst B.V. niet kon terugbetalen. Daarom is uiteindelijk eigen aangifte van faillissement gedaan. De curator onderzoekt de oorzaken van het faillissement, alsmede het gevoerde beleid en de administratie van De Horst B.V.

03-04-2026

 1

Het onderzoek loopt.

03-07-2026

 2

Het onderzoek is ten einde en de curator rondt haar concept onderzoeksrapport af. Zij zal de bestuurder nadere vragen stellen en een termijn geven voor de beantwoording daarvan. Deze zullen worden verwerkt in het definitieve onderzoeksrapport.

02-10-2026

 3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

2

03-04-2026

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

03-04-2026

 1

Toelichting

De twee personeelsleden werden tot 31 december 2025 ter beschikking gesteld door middel van een payrollovereenkomst. Vanaf 1 januari 2026 zijn de werknemers in dienst van gefailleerde.

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
5-3-2026	2	Na verkregen toestemming van de rechter-commissaris
totaal	2	

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

De Horst B.V. beschikt over een bescheiden kantoorinventaris met enkele bureaus en stoelen, vergadermeubilair en enkele kasten en computers.

03-04-2026

 1

Zie 1.4

03-07-2026

 2

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Nog onbekend

03-04-2026

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

De curator tracht de bedrijfsmiddelen te gelde te maken.

03-04-2026

 1

Voltooid

03-07-2026

 2

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Er zijn geen voorraden. Er was onderhanden werk in de vorm van de nog te factureren beheersfee's over de maand 2026. Deze zijn gefactureerd.

03-04-2026

 1

De bestuurder heeft de beheersvergoeding voor maart 2026 gefactureerd, maar veel VvE's hebben de facturen niet ontvangen. De curator incasseert de beheersvergoedingen over maart 2026 en de openstaande beheersvergoedingen over voorgaande maanden bij de VvE's.

03-07-2026

 2

De incasso verloopt zeer moeizaam wegens ontevreden VvE's en is ook zeer tijdrovend.

02-10-2026

 3

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

De Horst B.V. heeft nog vorderingen op de VvE's uit hoofde van openstaande beheersfee's alsmede voorgesloten bedragen. De hoogte van de debiteuren is de curator nog onbekend maar zou ca. € 60.000,- respectievelijk € 70.000,- bedragen. De curator onderzoekt dit.

03-04-2026



De debiteurenincasso loopt, maar wordt bemoeilijkt door het gebrek aan NAW-gegevens van de nieuwe besturen van de VvE's nadat De Horst B.V. is uitgeschreven als bestuurder.

03-07-2026



Zie 3.6.

02-10-2026



Daarnaast blijkt uit het overzicht van de bestuurder dat er ook een groot aantal bedragen is voorgesloten door De Horst B.V. voor VvE's met een saldotekort op de bankrekening om aan hun financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Dit betreft een bedrag van € 71.809,93.

Deze bedragen worden echter veelal niet erkend door de betreffende VvE's, waardoor de incasso moeizaam verloopt. Deze bedragen lijken voorgesloten te zijn met behulp van de onttrokken bedragen zoals genoemd onder 8.6.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 698,86

03-04-2026

 1

Toelichting vordering van bank(en)

Vordering Rabobank

5.2 Leasecontracten

Vooralsnog onbekend

03-04-2026

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Onbekend

03-04-2026

 1

5.4 Separatistenpositie

Onbekend

03-04-2026

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Onbekend

03-04-2026

 1

5.6 Retentierechten

Onbekend

03-04-2026

 1

5.7 Reclamerechten

Onbekend

03-04-2026

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing

03-04-2026

 1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De beheerwerkzaamheden -met uitzondering van het betalingsverkeer- zijn tijdelijk voortgezet in verband met de overdracht van de activiteiten van de doorstarter

03-04-2026



De beheerswerkzaamheden zijn voortgezet tot 1 april 2026. Daarna heeft Arec B.V. voor een groot deel van de VvE's het beheer overgenomen.

03-07-2026



De doorstarter heeft veel moeite met het in kaart krijgen van de afzonderlijke administraties van de overgenomen VvE's en doet een groot beroep op de curator, die toegang moet verlenen tot Exact. Maar Exact is niet (volledig) bijgewerkt.

02-10-2026



6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Na faillissementsdatum heeft zich een aantal gegadigden bij de curator gemeld voor een overname van de VvE-portefeuille. Hierop is een biedingsprocedure opgestart. Hierop is een biedingsprocedure gestart en is met één van de gegadigden – met toestemming van de rechter-commissaris - overeenstemming bereikt over de overdracht van de goodwill en overname van de personeelsleden.

03-04-2026



Gereed.

03-07-2026



6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

€ 20.000,00

03-04-2026



6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Aansturen personeel voor de werkzaamheden in het kader van de overdracht van de VvE-portefeuilles en alles wat daarbij komt kijken.

03-04-2026

 1

Zie 6.1

02-10-2026

 3

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator is doende de administratie veilig te stellen en zal onderzoek verrichten naar de administratie. Daarnaast tracht de curator zo veel als mogelijk alle administraties van de afzonderlijke VvE's veilig te stellen en voor overdracht vatbaar te maken. De VvE's betalen een boedelbijdrage van € 300,- ex btw voor het ontvangen van de beschikbare administraties, alsmede voor het verrichten van alle benodigde administratieve handelingen van de curator. In dit bedrag zit een bedrag begrepen voor de ICT'er die de afzonderlijke administraties veilig stelt en overdraagbaar maakt.

03-04-2026

 1

De subadministraties van de VvE's zijn op verzoek van een groot deel van de VvE's overgedragen tegen voldoening van een boedelbijdrage. De administratie van De Horst B.V. wordt onderzocht.

03-07-2026

 2

Zie 1.5

02-10-2026

 3

7.2 Depot jaarrekeningen

Jaarrekening 2022 op 09-09-2023
Jaarrekening 2023 op 10-07-2024

03-04-2026

 1

De jaarrekeningen 2024 en 2025 zijn in concept opgemaakt, maar niet gedeponereerd. Daarmee is de publicatieplicht geschonden.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

De indirect bestuurder van gefailleerde blijkt een bedrag van ten minste € 590.000,- te hebben onttrokken van de bankrekeningen van de aangesloten VvE's. De curator is doende om de geldstromen inzichtelijk te maken en de precieze omvang van het bedrag vast te stellen.

03-04-2026



Toelichting

Het onderzoek loopt.

03-07-2026



Toelichting

Zie 1.5

02-10-2026



7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

03-04-2026



Toelichting

Het onderzoek loopt.

03-07-2026



Toelichting

Zie 1.5

02-10-2026



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 18.971,30

Toelichting

Loonvordering UWV

02-10-2026



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 11.346,00

03-07-2026

 2

8.3 Pref. vord. UWV

€ 14.467,34

02-10-2026

 3

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

5

03-04-2026

 1

8

03-07-2026

 2

11

02-10-2026

 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 16.757,94

03-04-2026

 1

Toelichting

Er wordt één vordering door de curator betwist.

€ 30.653,30

03-07-2026

 2

€ 31.982,53

02-10-2026

 3

Toelichting

Bij dit bedrag zijn niet de onttrokken bedragen meegenomen, omdat deze nog (steeds) niet in kaart gebracht kunnen worden en nog niet door de betreffende benadeelden zijn ingediend ter verificatie. Volgens het overzicht van de bestuurder zelf zou deze schuldenlast € 550.683,49 bedragen. Daarmee is de schuldenlast behoorlijk hoger zijn dan thans uit de ingediende vorderingen blijkt.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

02-10-2026

 3

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Er blijken twee procedures te lopen. Eén van de procedures wordt niet door de curator voortgezet.

03-04-2026

 1

Gereed.

03-07-2026

 2

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

Onbekend.

03-04-2026

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator gaat eerst zo veel mogelijk alle VvE's helpen met hun administratie en omzetting naar een nieuwe beheerder en toegang tot de bank. Dan gaat zij de activa te gelde maken door de inventaris te verkopen en de debiteuren te incasseren. Voorts zet zij het onderzoek naar de oorzaken van het faillissement alsmede de gevoerde administratie en beleid voort.

03-04-2026

 1

Het onderzoek loopt.

03-07-2026

 2

Zie 1.5.

Voorts incasseert de curator de openstaande beheersfee's en de bedragen die De Horst B.V. heeft voorgesloten voor VvE's met een te laag banksaldo om aan hun verplichtingen te voldoen ad ca. €71.809,73 conform het overzicht van de bestuurder zelf.

02-10-2026

 **3**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Onbekend.

03-04-2026

 1

Idem

03-07-2026

 2

10.3 Indiening volgend verslag

4-1-2027

02-10-2026

 **3**

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen