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

Betreft

Verslagnummer	**1**
Datum verslag	**27-08-2026**
Insolventienummer	**F.05/26/288**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000539541:F001**
Datum uitspraak	**28-07-2026**

R-C	**mr. O. Nijhuis**
Curator	**mr C.F.H. Donners**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Cabanyal Las Arenas Vastgoed B.V.

27-08-2026
1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Cabanyal Las Arenas Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Nijmegen en kantoorhoudende te (6604 LV) Wijchen aan Bijsterhuizen 3127, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 20085990, hierna: "*Cabanyal*".

27-08-2026
1

Activiteiten onderneming

Cabanyal is een beleggingsmaatschappij die zich bezighoudt met de verkrijging, vervreemding, beheer en verhuur van onroerend goed. Feitelijk bestonden de activiteiten van Cabanyal ten tijde van de faillietverklaring uitsluitend uit het voor de verkoop gereed maken van 10 appartementen in de Noorderkerk te Apeldoorn.

27-08-2026
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022	€ 92.000,00	€ 67.830,00	€ 2.299.774,00
2023	€ 41.980,00	€ -226.199,00	€ 2.986.044,00
2024	€ 24.500,00	€ -265.108,00	€ 3.027.540,00
2025	€ 26.750,00	€ -395.868,65	€ 3.302.100,00

Toelichting financiële gegevens

De bovenstaande financiële gegevens zijn afkomstig uit de jaarrekeningen van de betreffende jaren.

27-08-2026
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Per datum faillissement had Cabanyal geen personeel in dienst.

27-08-2026
1

Boedelsaldo

Verslagperiode

van

28-7-2026

t/m

26-8-2026

27-08-2026
1

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	79 uur 48 min
totaal	79 uur 48 min

Toelichting bestede uren

In de eerste verslagperiode heeft de bestede tijd van de curator en zijn kantoorgenoten met name betrekking gehad op inventariserende werkzaamheden, een eerste bespreking met de bestuurder van Cabanyal, bezichtigingen van de appartementen in de Noorderkerk met geïnteresseerde partijen, correspondentie en gesprekken met o.a. hypotheekhouders, retentor en crediteuren en overige voorkomende werkzaamheden.

27-08-2026
1

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Cabanyal is op 7 april 1998 opgericht. Enig aandeelhouder is Cabanyal Las Arenas B.V. Bestuurder van Cabanyal Las Arenas B.V. is Nojeska Holding B.V. Enig aandeelhouder van Nojeska Holding B.V. is Stichting Administratiekantoor Nojeska. De bestuurder van Stichting Administratiekantoor Nojeska is een natuurlijk persoon.

27-08-2026
1

1.2 Lopende procedures

Stichting Nationaal Restauratiefonds heeft een verzoekschrift inroepen huurbeding ex artikel 3:264 BW ingediend. Deze stichting heeft een eerste hypotheekrecht op 8 appartementen. Er is nog geen beschikking afgegeven.

Verder zijn er geen lopende procedures.

27-08-2026
1

1.3 Verzekeringen

Cabanyal heeft geen verzekeringen afgesloten.

27-08-2026
1

1.4 Huur

Cabanyal heeft geen huurovereenkomsten gesloten.

27-08-2026
1

1.5 Oorzaak faillissement

27-08-2026
1

De curator heeft met de bestuurder van Cabanyal gesproken over de oorzaken van het faillissement. Hij heeft hierover het navolgende verklaard:

In november 2022 heeft Cabanyal 10 appartementsrechten in de Noorderkerk te Apeldoorn van Noorderkerk Vastgoed gekocht. Voor de bouw van deze appartementen heeft Cabanyal een aannemingsovereenkomst gesloten met Bouw- en Aannemingsbedrijf Timmer Vaassen B.V. (hierna: "*Timmer Vaassen*"). Het was de bedoeling dat deze appartementen in december 2023 zouden worden opgeleverd. Een deel van de appartementen zou worden verkocht en een ander deel verhuurd.

Op enig moment is er een geschil ontstaan met Timmer Vaassen over de wijze waarop Timmer Vaassen haar werkzaamheden uitvoerde en over gefactureerd meerwerk, terwijl hiervoor geen opdracht was gegeven. Aangezien Cabanyal weigerde te betalen omdat de werkzaamheden ondeugdelijk waren uitgevoerd, heeft Timmer Vaassen op enig moment een retentierecht ingeroepen ten aanzien van de 10 appartementen. Dit geschil heeft uiteindelijk geleid tot een procedure bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen. Op 25 oktober 2024 heeft de Raad in een spoedgeschil onder andere geoordeeld dat Cabanyal een termijn van € 293.674,32 aan Timmer Vaassen diende te betalen, dat andere termijnen dienden te worden betaald onder de voorwaarde van oplevering en dat het retentierecht terecht is ingeroepen.

De bestuurder van Cabanyal was het niet eens met dit vonnis en heeft daarom niet aan het vonnis voldaan. Om die reden is Timmer Vaassen het retentierecht blijven uitoefenen en heeft Timmer Vaassen alle werkzaamheden opgeschort. Timmer Vaassen is vervolgens op 17 juni 2025 in staat van faillissement verklaard. De curator van Timmer Vaassen heeft hierna de aannemingsovereenkomst in onvoltooide staat beëindigd.

Aangezien de appartementen al in december 2023 opgeleverd hadden moeten zijn, is Cabanyal in de financiële problemen gekomen. Er waren immers geen inkomsten, terwijl de financiële verplichtingen wel doorliepen. Cabanyal heeft geprobeerd om haar schulden te saneren via de WHOA, maar dit is mislukt.

Cabanyal heeft vervolgens een vaststellingsovereenkomst gesloten met de curator van Timmer Vaassen. De strekking van de overeenkomst was dat twee appartementen zouden worden afgebouwd en dat met de verkoopopbrengst de vordering van de curator van Timmer Vaassen zou worden voldaan. Deze overeenkomst is tot stand gekomen onder de opschortende voorwaarde dat alle hypotheekhouders en beslagleggers zouden instemmen. Dit is uiteindelijk niet gebeurd, zodat de overeenkomst niet onvoorwaardelijk tot stand is gekomen.

Hierna is Cabanyal op zoek gegaan naar een koper die bereid was alle appartementen in onvoltooide staat te kopen. Cabanyal heeft deze koper ook gevonden en hiermee in mei 2026 een koopovereenkomst gesloten. Aangezien er geen overeenstemming kon worden bereikt met de curator van Timmer Vaassen over de voorwaarden waaronder het retentierecht zou worden opgeheven en ook beslagleggers weigerden mee te werken, kon Cabanyal de koopovereenkomst niet nakomen.

Hierna heeft de curator van Timmer Vaassen het faillissement van Cabanyal aangevraagd.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden **27-08-2026**
1

0

Toelichting

Per datum faillissement had Cabanyal geen personeel in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden **27-08-2026**
1

0

Toelichting

Ook in het jaar voor faillissement had Cabanyal geen personeel in dienst.

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Niet van toepassing. **27-08-2026**
1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
10 appartementen in de Noorderkerk te Apeldoorn			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Cabanyal heeft 10 appartementen in eigendom. In overleg met de zekerheidsgerechtigden probeert de curator de appartementen onderhands te verkopen.

Stichting Nationaal Restauratiefonds had de executie van twee appartementen al aangezegd. Op deze appartementen rust een eerste hypotheekrecht van deze stichting. De stichting heeft deze executie inmiddels tijdelijk opgeschort om de curator in de gelegenheid te stellen de appartementen onderhands te verkopen.

27-08-2026
1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Inventariserende werkzaamheden, correspondentie en bezichtigingen met geïnteresseerde partijen.

27-08-2026
1

Bestede tijd in verslagperiode: 15,1 uur

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Cabanyal heeft geen bedrijfsmiddelen.

27-08-2026
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

De curator heeft geen voorraad of onderhanden werk aangetroffen.

27-08-2026
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

De curator heeft geen andere activa aangetroffen.

27-08-2026
1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

De bestuurder van Cabanyal heeft verklaard dat Cabanyal geen debiteuren heeft.

27-08-2026
1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Cabanyal hield een bankrekening aan bij ABN AMRO Bank. Per datum faillissement bedroeg het banksaldo € 0,00.

27-08-2026
1

5.2 Leasecontracten

Niet aangetroffen.

27-08-2026
1

5.3 Beschrijving zekerheden

Er zijn 5 hypotheekhouders die gezamenlijk een bedrag van bijna € 4 miljoen te vorderen hebben.

27-08-2026
1

5.4 Separatistenpositie

De curator is in overleg met de hypotheekhouders over de uitwinning van hun hypotheekrechten.

27-08-2026
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

5.6 Retentierechten

De curator van Timmer Vaassen claimt een retentierecht op de appartementen voor een vordering van € 642.779,93. De curator heeft deze claim in onderzoek.

27-08-2026
1

5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Vooralsnog niet van toepassing.

27-08-2026
1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Inventariserende werkzaamheden, bespreking met de curator van Timmer Vaassen, beoordeling claims zekerheidsgerechtigden, correspondentie en overleg met diverse hypotheekhouders.

Bestede tijd in verslagperiode: 30,2 uur

27-08-2026
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

27-08-2026
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De bestuurder van Cabanyal heeft de boekhouding aan de curator verstrekt. De curator zal onderzoeken of aan de boekhoudverplichting is voldaan.

27-08-2026
1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen 2023, 2024 en 2025 zijn op 5 juli 2026 gedeponeerd. Hiermee zijn de jaarrekeningen 2023 en 2024 te laat gedeponeerd, zodat de publicatieverplichting is geschonden.

27-08-2026
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

27-08-2026
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Niet relevant. Een eventuele stortingsverplichting is verjaard.

27-08-2026
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

27-08-2026
1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

27-08-2026
1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

In de komende verslagen zal de curator op dit onderdeel terugkomen.

27-08-2026
1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventariserende werkzaamheden.

Bestede tijd in verslagperiode: 0,6 uur

27-08-2026
1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Naast het salaris curator zijn er op dit moment geen boedelvorderingen.

27-08-2026
1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

De fiscus heeft nog geen vordering ingediend.

27-08-2026
1

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

De curator verwacht geen vordering van het UWV.

27-08-2026
1

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.161,18

Toelichting

GBLT heeft een preferente vordering ingediend uit hoofde van watersysteemheffing.

27-08-2026
1

8.5 Aantal concurrente crediteuren

5

27-08-2026
1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 123.511,25

Toelichting

In dit bedrag zijn de vorderingen van de hypotheekhouders en de retentor niet opgenomen.

27-08-2026
1

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Vooralsnog onbekend.

27-08-2026
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventarisatie, correspondentie crediteuren en overige voorkomende werkzaamheden.

Bestede tijd in verslagperiode: 5,3 uur

27-08-2026 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Stichting Nationaal Restauratiefonds

27-08-2026 1

9.2 Aard procedures

Verzoek inroepen huurbeding ex artikel 3:264 BW. Dit verzoek is al voor het faillissement ingediend.

27-08-2026 1

9.3 Stand procedures

Het verzoek is bij de rechtbank in behandeling. Er is nog geen beschikking afgegeven.

27-08-2026 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Bestede tijd in verslagperiode: 0,3 uur

27-08-2026 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal in de volgende verslagperiode in ieder geval de navolgende werkzaamheden verrichten:

1. werkzaamheden met betrekking tot de onderhandse of executoriale verkoop van de appartementen (verwachting komende twee verslagperioden afgewikkeld);
2. nadere inventarisatie crediteurenpositie, waaronder beoordeling vorderingen zekerheidsgerechtigden (verwachting komende twee verslagperioden afgewikkeld);
3. overige voorkomende werkzaamheden.

27-08-2026 1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Vooralsnog onbekend.

27-08-2026 1

10.3 Indiening volgend verslag

27-11-2026

27-08-2026 1

10.4 Werkzaamheden overig

Opstellen verslag en overige voorkomende werkzaamheden.

Bestede tijd in verslagperiode: 6,6 uur

27-08-2026 1

Bijlagen

Bijlagen