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

Betreft

Verslagnummer	**1**
Datum verslag	**28-05-2025**
Insolventienummer	**F.15/25/103**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000423946:F001**
Datum uitspraak	**15-04-2025**

R-C	**mr. M.P. de Valk**
Curator	**mr E.C.N. Sweep**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Kondar Overheid B.V., Kondar Groep B.V. en SenS Vastgoed B.V.

28-05-2025 1

Gegevens onderneming

Kondar Overheid B.V. en SenS Vastgoed B.V., beide statutair gevestigd te Arnhem en Kondar Groep B.V. statutair gevestigd te Soest, alle kantoorhoudende te (1165 MS) Halfweg aan de Suikersilo-Oost 40 (11e etage), hierna gezamenlijk aan te duiden: "curandi" en ieder afzonderlijk als "curanda".

28-05-2025 1

Activiteiten onderneming

De activiteiten van curandi zijn gericht op de dienstverlening aan lokale overheden en gemeentelijke samenwerkingsverbanden op het gebied van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). De activiteiten binnen curandi zijn (onlosmakelijk) met elkaar verbonden.

Kondar Groep B.V. detacheert binnen de groep van vennootschappen van curandi personeel aan Kondar Overheid en SenS Vastgoed.

Kondar Overheid B.V. houdt zich h.o.d.n. Het Kantoor WOZ (met name) bezig met de ondersteuning van gemeentelijke organisaties bij de uitvoering van de WOZ.

SenS Vastgoed B.V. houdt zich h.o.d.n. SenS Opleidingen/Expertise bezig met het verzorgen van opleidingen en het leveren van audits.

28-05-2025 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2024	€ 1.141.790,00	€ -137.219,00	€ 204.690,00
2023	€ 1.584.735,00	€ 184.702,00	€ 213.383,00
2022	€ 1.242.092,00	€ 65.320,00	€ 119.774,00

Toelichting financiële gegevens

Bovenstaande financiële gegevens zijn afkomstig uit de administratie van Kondar Overheid B.V.

28-05-2025
1

SenS Vastgoed B.V. (Opleidingen)
2024: € 120.266 (omzet)/ -/- € 148.146 (resultaat)
2023: € 230.038 (omzet)/ € 12.321 (resultaat)
2022: € 84.326 (omzet)/ -/- € 38.942 (resultaat)

Gemiddeld aantal personeelsleden

12

28-05-2025
1

Boedelsaldo

€ 0,00

28-05-2025
1

Verslagperiode

van

15-4-2025

t/m

27-5-2025

28-05-2025
1

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	84 uur 54 min
totaal	84 uur 54 min

Toelichting bestede uren

Verwezen wordt naar de urenverantwoordingen behorende bij dit 1e openbaar (gecombineerde) verslag.

28-05-2025
1

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De vennootschap van Kondar Overheid B.V. is bij akte van 21 maart 1975 opgericht.
De vennootschap van SenS Vastgoed B.V. is bij akte van 10 maart 2011 opgericht.

Sinds 26 mei 2004 is Kondar Groep B.V. enig aandeelhouder van Kondar Overheid B.V. en sinds 31 december 2013 tevens enig aandeelhouder van SenS Vastgoed B.V.

Kondar Groep B.V. is op haar beurt opgericht bij akte van 16 maart 2004.

Op datum faillissement is Knappers Beheer Groep B.V. nog enig bestuurder van curandi.

28-05-2025
1

1.2 Lopende procedures

Niet van gebleken.

28-05-2025
1

1.3 Verzekeringen

Lopende verzekeringen zullen worden opgezegd als gevolg van het faillissement.

28-05-2025
1

1.4 Huur

Curandi huurden een kantoorruimte te Halfweg in de Suiker-Silo Oost nr. 40 (11e etage). De huurovereenkomst is inmiddels door de curator opgezegd met inachtneming van artikel 39 Fw. Oplevering van het gehuurde zal in de komende verslagperiode plaatsvinden.

Curandi huurden voorts een kantoorruimte te Arnhem en een opslagloods, welke huurovereenkomsten reeds voorafgaande aan het faillissement zijn opgezegd.

28-05-2025
1

1.5 Oorzaak faillissement

28-05-2025
1

Volgens opgave van de bestuurder van curandi is aanzienlijk geïnvesteerd in de ontwikkeling van uitbreiding van haar softwareapplicatie "de Waardechecker", waarmee automatische taxatierapporten kunnen worden gegenereerd voor gemeentelijke organisatie voor de afhandeling van WOZ-bezwaren en beroepsprocedures.

Door de eerder aangekondigde bezuinigingen van de Rijksoverheid op het Gemeentefonds (aangeduid als het "ravijnjaar 2026") hebben gemeentes en gemeentelijke samenwerkingsverbanden de inhuur van externe partijen drastisch teruggebracht en concrete opdrachten tot nader orde uitgesteld. Daardoor werden curandi geconfronteerd met een aanzienlijke omzetdaling en medewerkers die 'op de bank' kwamen te zitten.

Ter voorkoming van verder oplopende schulden en een liquiditeitskrapte om aan de lopende verplichtingen te kunnen blijven voldoen, hebben curandi uiteindelijk zich genoodzaakt gezien het faillissement op eigen aangifte aan te vragen, hetgeen heeft geleid tot de uitspraken daarvan op 15 april 2025.

Eventuele overige achtergronden/oorzaken van het faillissement zullen nog worden onderzocht.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden **28-05-2025**
1

12

Toelichting

Op datum faillissement stonden er in totaal 12 werknemers op de loonlijst van curandi.

Kondar Groep B.V. (7) en Kondar Overheid B.V. (5).

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden **28-05-2025**
1

14

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
16-4-2025	12	
totaal	12	

2.4 Werkzaamheden personeel

Ontslagaanzegging, diverse correspondentie en overleg met werknemers en UWV, bijwonen UWV-bijeenkomst. **28-05-2025**
1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Curandi beschikken niet over onroerende zaken. **28-05-2025**
1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Check kadaster. **28-05-2025**
1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
gebruikelijke kantoorinventaris		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Curandi beschikken over een gebruikelijke kantoorinventaris (meubilair, computers/laptops, etc.) In de komende verslagperiode zal de curator bezien op welke wijze een en ander op de beste manier te gelde kan worden gemaakt.

28-05-2025 **1**

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De curator zal ten behoeve van de fiscus het bodemvoorrecht uitoefenen ter zake de (aan de bank verpande) bodemzaken.

28-05-2025 **1**

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Gebruikelijke inventarisatiewerkzaamheden.

28-05-2025 **1**

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Curandi beschikken niet over enige voorraden.

28-05-2025 **1**

Op datum faillissement beschikte Kondar Overheid B.V. over een tweetal (grote) opdrachten van een tweetal gemeentelijke organisaties voor het in behandeling nemen van een groot aantal WOZ-bezwaren.

Als gevolg van een 50% aanbetaling voor beide opdrachten voorafgaande aan het faillissement en het uitblijven van een tijdige aanlevering van de aantallen in behandeling te nemen dossiers heeft de curator uiteindelijk moeten besluiten de beide opdrachten in het kader van een tijdelijke voortzetting niet in het belang van de boedel te kunnen afronden.

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Divers overleg en correspondentie betrokken gemeentelijke organisaties.

28-05-2025 **1**

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
De Waardechecker; pré-audits en e-learning modules		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

Curandi beschikken over een door haar ontwikkelde software applicatie (de Waardechecker), pré audits en e-learning modules voor opleidingen en ten behoeve van haar dienstverlening aan gemeentelijke organisaties/lokale overheden.

28-05-2025
1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Gebruikelijke inventarisatiewerkzaamheden en veiligstellen software/databestanden.

28-05-2025
1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
debiteurenportefeuille (Kondar Overheid B.V.)	€ 24.310,82	€ 22.000,85	€ 2.662,10
totaal	€ 24.310,82	€ 22.000,85	€ 2.662,10

Toelichting debiteuren

Op datum faillissement beliep de debiteurenportefeuille van Kondar Overheid B.V. een totaalbedrag van € 24.310,82.

28-05-2025
1

Behoudens een enkel beroep op verrekening hebben de debiteuren inmiddels een bedrag van € 22.000,85 op de rekening van curanda voldaan. De debiteuren zijn verpand aan de Rabobank, waarbij de boedel met de bank een boedelbijdrage is overeengekomen van 10% + BTW.

In de komende verslagperiode zal de curator met de Rabobank tot afwikkeling hiervan overgaan.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Gebruikelijke inventarisatiewerkzaamheden/correspondentie debiteuren.

28-05-2025
1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 75.806,91

28-05-2025
1

Toelichting vordering van bank(en)

Curandi hielden een rekening-courantfaciliteit aan bij de Rabobank tot een maximum van € 150.000. Op datum faillissement bedroeg het saldo -/- € 90.037,33. Daarnaast hielden curandi (en een tweetal niet gefailleerde en gelieerde (zuster)vennootschappen) enkele (positieve) betaalrekeningen aan waarvan op datum faillissement het saldo in totaal € 14.230,42 bedroeg ten aanzien waarvan de Rabobank een beroep op verrekening toekomt, zodat per saldo een bedrag van € 75.806,91 (voorwaardelijk) ter verificatie is aangemeld.

5.2 Leasecontracten

Curandi hadden een vijftal auto's in gebruik op basis van operational leaseovereenkomsten. De auto's zijn of worden nog conform afspraak door de berijders ingeleverd bij de leasemaatschappij.

28-05-2025
1

5.3 Beschrijving zekerheden

De Rabobank heeft tot meerdere zekerheid voor voldoening van haar vordering de navolgende zekerheden gevestigd:

- compte-joint hoofdelijke aansprakelijkheid curandi en Kondar IT B.V. en Gov. & Co. B.V.;
- pandrecht op alle inventaris en vorderingen op derden;
- 2x een borgtocht van € 25.000,- op twee aandeelhouders van curandi.

28-05-2025
1

5.4 Separatistenpositie

De bank heeft in overleg met de curator afgesproken dat de aan haar verpande zaken (met inachtneming van het bodemvoorrecht van de fiscus) zullen worden verkocht, alsmede dat de verpande debiteurenvorderingen door de boedel zullen worden geïncasseerd tegen een boedelbijdrage van 10% + BTW.

28-05-2025
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

28-05-2025
1

5.6 Retentierechten

Niet aan de orde.

28-05-2025
1

5.7 Reclamerechten

Niet aan de orde.

28-05-2025
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

28-05-2025
1

In de komende verslagperiode zal de curator met de bank overgaan tot afwikkeling van de boedelbijdrage alsmede tot afdracht aan de boedel van de na datum faillissement ten behoeve van de boedel verrichte werkzaamheden in het kader van een tijdelijke (beperkte) voortzetting van de activiteiten curanda (zie par. 6 hierna) , waarvan de betalingen op rekening van de Rabobank zullen worden bijgeschreven.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Diverse correspondentie en overleg Rabobank.

28-05-2025
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

28-05-2025
1

Op datum faillissement bestond de 'onderhandenwerk' portefeuille uit een tweetal (grote) opdrachten van twee gemeentelijke organisaties voor de behandeling van een groot aantal WOZ-bezwaren. Als gevolg van het feit dat de beide organisaties een 50% aanbetaling hadden verricht en het doorzetten van een groot aantal bezwaren te lang op zich liet wachten, heeft de curator uiteindelijk moeten besluiten de beide opdrachten niet gestand te (kunnen) doen.

In het kader van een beperkte voortzetting van de activiteiten was één van de medewerkers van curanda reeds voor datum faillissement gedetacheerd bij een gemeente, welke werkzaamheden tot einde dienstverband zijn gecontinueerd ten behoeve van de boedel. De boedel heeft de betreffende werkzaamheden inmiddels in rekening gebracht. In de komende verslagperiode zal de curator toezien op betaling daarvan.

Wegens het 'wegvallen' van beide voormelde grote opdrachten, heeft de boedel in plaats daarvan bij een andere gemeente nog diverse aanvullende en kortlopende opdrachten kunnen afronden door inzet van de medewerkers. De financiële afwikkeling daarvan zal in de komende verslagperiode eveneens plaatsvinden.

6.2 Financiële verslaglegging

In de komende verslagperiode zal de financiële verslaglegging over de tijdelijke voortzetting van de activiteiten kunnen worden afgerond.

28-05-2025
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Divers overleg directie, medewerkers en opdrachtgevers.

28-05-2025
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator een informatie- en biedingsprocedure opgezet en diverse (potentiële) gegadigden in de gelegenheid gesteld de interesse in een doorstart van curandi c.q. overname van (een deel van) de tot de boedel behorende activa te concretiseren. Vooralsnog heeft dit niet geleid tot een doorstart 'going concern' en zal in de komende verslagperiode met enkele geïnteresseerden nog nader overleg worden gevoerd omtrent de verkoop van de (im)materiële activa.

28-05-2025
1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Opstelling informatie- en biedingsmemorandum; diverse correspondentie geïnteresseerden.

28-05-2025
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Op eerste verzoek van de curator hebben curandi de (digitale) administratie aangeleverd. Op het eerste gezicht geeft de administratie een adequaat en goed inzicht in de vermogenspositie van curandi.

In de komende verslagperiode(s) zal de administratie aan een nader onderzoek worden onderworpen in het kader van het gebruikelijke administratieve- en rechtmatigheidsonderzoek.

28-05-2025
1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen van curandi zijn op de volgende data vastgesteld en gedeponeerd:

28-05-2025
1

2024: nvt
2023: 5-11-2024 (vastgesteld), 17-01-2025 (gedeponeerd)
2022: 7-12-2023 (vastgesteld en gedeponeerd)
2021: 31-10-2022 (vastgesteld en gedeponeerd)

De jaarrekening 2023 kent een (beperkte) overschrijving van de deponeringstermijn. Voorshands meent de curator hieraan geen verdere consequenties te moeten verbinden.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

28-05-2025
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Gelet op de oprichtingsdata van de vennootschappen is onderzoek hiernaar niet opportuun.

28-05-2025
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

28-05-2025
1

Toelichting

In de komende verslagperiode(s) zal de curator het gebruikelijke administratief- en rechtmatigheidsonderzoek verrichten.

7.6 Paulianeus handelen

28-05-2025
1

In onderzoek

Toelichting

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator geconstateerd dat enige tot de boedel behorende activa is verkocht in overleg met een derde. De betreffende derde (die tevens als crediteur van curanda (althans diens vennootschap) heeft te gelden) heeft zich in dat kader richting de curator beroepen op verrekening. De discussie hieromtrent is vooralsnog niet definitief afgerond en zal in de komende verslagperiode een vervolg krijgen.

Voor het overige zal de curator nader onderzoek doen naar eventueel (overig) paulianeus handelen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Gebruikelijke inventarisatiewerkzaamheden, diverse correspondentie derde/crediteur inzake verrekening.

28-05-2025
1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

UWV, verhuurder en salaris curator P.M.

28-05-2025
1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 246.818,04

28-05-2025
1

Toelichting

De belastingdienst heeft vooralsnog de volgende vorderingen ter verificatie aangemeld:

Kondar Overheid B.V.: € 246.818,04
Kondar Groep B.V.: € 165.584,00
SenS Vastgoed B.V.: € 128.438,00

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

8

28-05-2025
1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Toelichting

28-05-2025
1

Kondar Overheid B.V.: € 102.121,89
Kondar Groep B.V.: € 88.047,21
SenS Vastgoed B.V.: € 76.841,46

Verwezen wordt naar de crediteurenlijsten behorende bij dit 1e openbaar (gecombineerde) verslag.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De verwachte wijze van afwikkeling is in dit stadium van het faillissement nog niet te duiden.

28-05-2025
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Diverse correspondentie/aanschrijven crediteuren. **28-05-2025**
1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode vragen de volgende aspecten de aandacht van de curator:

- afronding financiële verslaglegging tijdelijke voortzetting;
- voortzetting overleg diverse geïnteresseerden (im)materiële activa/verkoop activa;
- afwikkeling debiteurenincasso met pandhouder;
- oplevering gehuurde;
- gebruikelijk administratief- en rechtmatigheidsonderzoek (verrekening verweer/nader overleg crediteur);
- overige gebruikelijke werkzaamheden en postafhandeling.

28-05-2025 1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De termijn van afwikkeling is vooralsnog niet te duiden.

28-05-2025 1

10.3 Indiening volgend verslag

28-8-2025

28-05-2025 1

10.4 Werkzaamheden overig

Verslaglegging.

28-05-2025 1

Bijlagen

Bijlagen