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

Betreft

Verslagnummer	**9**
Datum verslag	**14-07-2025**
Insolventienummer	**F.02/22/47**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000227326:F005**
Datum uitspraak	**29-03-2022**

R-C	**mr. H.H. de Kroon**
Curator	**mr L.B.A. van Logtestijn**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Landgoed Keihoef BV - kvk: 66508401

23-05-2022
1

Gegevens onderneming

Ook handelend onder de naam Woonzorg Invest
Statutair gevestigd te Breda;
vestigingsadres: Goeseelsstraat 6 te (4811 MV) Breda.

23-05-2022
1

Activiteiten onderneming

De beoogde exploitatie van een woonzorginstelling in onroerend goed in eigendom van Landgoed Keihoef BV.

23-05-2022
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 32.985,00	€ -211.800,00	€ 2.677.841,00
2019	€ 0,00	€ -338.908,00	€ 2.652.529,00
2018	€ 32.913,00	€ -335.825,00	€ 2.911.501,00
2017	€ 2.195,00	€ -385.770,00	€ 3.019.734,00

Toelichting financiële gegevens

Uit openbare informatie en jaarrekeningen (waarop geen accountantscontrole is toegepast of waarover geen samenstellingsverklaring is 'afgegeven' of enige andere betrokkenheid van een accountant blijkt).

23-05-2022
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Er was geen personeel in dienst.

23-05-2022
1

Boedelsaldo

€ 0,00

01-07-2024
7

€ 2.120,00

Toelichting

14-7-2025: proceskostenveroordeling (zie ook onder 9.3 van dit verslag).

14-07-2025
9

Verslagperiode

van

29-3-2022

t/m

22-5-2022

23-05-2022
1

van

23-5-2022

t/m

31-8-2022

01-09-2022
2

van

1-9-2022

t/m

13-12-2022

14-12-2022
3

van

14-12-2022

t/m

7-3-2023

08-03-2023
4

van

8-3-2023

04-07-2023
5

t/m

3-7-2023

van

4-7-2023

t/m

2-1-2024

03-01-2024
6

van

3-1-2024

t/m

30-6-2024

01-07-2024
7

van

1-7-2024

t/m

22-1-2025

23-01-2025
8

van

23-1-2025

t/m

13-7-2025

14-07-2025
9

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	142 uur 40 min
2	35 uur 31 min
3	33 uur 11 min
4	3 uur 55 min
5	5 uur 6 min
6	6 uur 29 min
7	7 uur 27 min
8	59 uur 17 min
9	59 uur 46 min
totaal	353 uur 22 min

Toelichting bestede uren

142 uur en 40 minuten.	23-05-2022 1
1-9-2022: Totaal bestede werkzaamheden tot en met 31 augustus 2022: 36 uur en 31 min.	01-09-2022 2
14-12-2022: bestede uren van 1 september 2022 tot en met 13 december 2022: 33 uur en 11 minuten.	14-12-2022 3
8-3-2023: bestede uren van 13 december 2022 tot en met 7 maart 2023: 3 uur en 55 minuten.	08-03-2023 4
4-7-2023: bestede uren van 8 maart 2023 tot en met 3 juli 2023: 5 uur en 6 minuten.	04-07-2023 5
3-1-2024: bestede uren vanaf 4 juli 20232 tot en met 2 januari 2024: 6 uur en 29 minuten.	03-01-2024 6
1-7-2024: bestede uren in verslagperiode: 7 uur en 27 minuten.	01-07-2024 7
23-1-2025: bestede uren in verslagperiode 1 juli 2024 tot en met 21 januari 2025: 59 uur en 17 minuten.	23-01-2025 8
14-7-2025: bestede uren in verslagperiode 22 januari 2025 tot en met 13 juli 2025: 59 uur en 46 minuten.	**14-07-2025** **9**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder: OLBUWI Holding BV;
enig bestuurder: B.H.G. van der Bunt, in functie tot 28 maart 2022; daags vóór faillissement zich als bestuurder bij de Kamer van Koophandel laten uitschrijven.

23-05-2022
1

1.2 Lopende procedures

N.v.t.

23-05-2022
1

1.3 Verzekeringen

Na faillissement is er een opstalverzekering afgesloten voor het onroerend goed in eigendom van Landgoed Keihoef BV.

23-05-2022
1

4-7-2023: er loopt geen opstalverzekering meer, Stichting Financiers Landgoed Keihoef - de desbetreffende hypotheekhouder - had hiertoe niet de financiële middelen.

04-07-2023
5

1.4 Huur

N.v.t.

23-05-2022
1

1.5 Oorzaak faillissement

In onderzoek.

23-05-2022
1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

23-05-2022
1

Toelichting

N.v.t.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

23-05-2022
1

Toelichting

0

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
		N.v.t.
totaal	0	

2.4 Werkzaamheden personeel

Afgerond.

23-05-2022
1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Percelen grond met opstallen aan de Bredestraat 9 te Breda en aan de Werftseweg 3 te Breda			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Nader overleg met Stichting Financiers Landgoed Keihoef BV, die de belangen van de obligatiehouders van Landgoed Keihoef BV behartigt waar het gaat om uitoefening van het ten behoeve van hen op het in eigendom van Landgoed Keihoef BV gevestigde hypotheekrecht en de eventuele rol van de boedel daarbij (zie ook hierna onder 5.1, 5.3, 5.4, 5.8 en 10.1).	23-05-2022 1
1-9-2022: In de aankomende verslagperiode zal met de vereffenaar van de Stichting Financiers Landgoed Keihoef - deze stichting is in ontbinding - overleg plaatsvinden, meer in het bijzonder over de rol die deze stichting heeft ter behartiging van de belangen van de obligatiehouders in onderhavig faillissement en de uitoefening van het ten behoeve van deze obligatiehouders gevestigde hypotheekrecht (zie verder onder 5.3 en volgende).	01-09-2022 2
14-12-2022: Stichting Financiers Landgoed Keihoef is in de afgelopen periode failliet verklaard. De aangestelde curator zal een pauliana procedure beginnen. In deze procedure is onderhavige boedel ook procespartij. Zie verder verslaglegging in het faillissement Stichting Financiers Landgoed Keihoef (F.02/22/172).	14-12-2022 3
8-3-2023: procedure loopt.	08-03-2023 4
3-1-2024: Zie voor status het vierde verslag in het faillissement van Stichting Financiers Landgoed Keihoef (F.02/22/172) onder 3.1 en 7.7.	03-01-2024 6
1-7-2024: Inmiddels is in bovenvermelde procedure op 29 mei 2024 vonnis gewezen. Er is overleg gaande met de curator in het faillissement van Stichting Financiers Landgoed Keihoef over de inhoud van het vonnis en de mogelijke implicaties daarvan en berichtgeving naar de crediteuren in dit faillissement, ook rekening houdend met eventueel in te stellen hoger beroep (zie ook onder 9.3).	01-07-2024 7
23-1-2025: Door de gedaagde in eerste aanleg is hoger beroep ingesteld. Dit hoger beroep loopt nog.	23-01-2025 8

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

N.v.t.	23-05-2022 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.	23-05-2022 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

N.v.t.	23-05-2022 1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

23-05-2022
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

23-05-2022
1

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

In onderzoek.

23-05-2022
1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Geen berichtgeving daarover in dit stadium.

23-05-2022
1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Lijkt n.v.t.

23-05-2022
1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Lijkt n.v.t.

23-05-2022
1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 2.822.871,08

23-05-2022
1

Toelichting vordering van bank(en)

Niet een bank, maar wel obligatiehouders, waarvan het ten behoeve van hun vorderingen gevestigde hypotheekrecht op het onroerend goed in eigendom wordt uitgeoefend door Stichting Financiers Landgoed Keihoef. De door obligatiehouders ingediende vorderingen zijn verwerkt tot en met 18 mei jl., leidend tot bovenstaand totaalbedrag.

€ 3.083.111,47

01-09-2022
2

Toelichting vordering van bank(en)

1-9-2022: € 3.083.111,47 door obligatiehouders en een andere partij tot dusverre bij mij kenbaar gemaakt waarvan mogelijk gevestigde hypotheekrechten - dit moet nog worden onderzocht en vastgesteld -opgaan.

€ 3.125.802,72

14-12-2022
3

€ 3.176.562,62

03-01-2024
6

€ 3.187.081,37

23-01-2025
8

5.2 Leasecontracten

N.v.t.

23-05-2022
1

5.3 Beschrijving zekerheden

Hypotheekrecht op onroerend goed in eigendom van Landgoed Keihoef BV.

23-05-2022
1

5.4 Separatistenpositie

Ja.

23-05-2022
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

23-05-2022
1

5.6 Retentierechten

Lijkt n.v.t.

23-05-2022
1

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

23-05-2022
1

5.8 Boedelbijdragen

23-05-2022
1

Toelichting

Vooralsnog niet, kan nog wel gaan spelen; zie in dit verband ook onder 3.2 van dit verslag.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Zie hierboven onder 3.2.

23-05-2022
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

23-05-2022
1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

23-05-2022
1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

23-05-2022
1

7.2 Depot jaarrekeningen

2019: gedeponeerd op 25 juni 2020;
2018: gedeponeerd op 15 november 2019;
2017: gedeponeerd op 13 november 2018;
2016: gedeponeerd op 14 november 2017.

23-05-2022
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Lijkt n.v.t.

23-05-2022
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

23-05-2022
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

23-05-2022
1

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

In onderzoek

23-05-2022
1

Toelichting

23-1-2025: Door de curator is inmiddels een paulianavordering ingesteld. In onderzoek is nog of er nog één of meer andere paulianavorderingen aan de orde (dienen te) zijn.

23-01-2025
8

Toelichting

14-7-2025: de paulianavordering speelt een rol in de lopende hoger beroepsprocedure als bedoeld onder 3.2 en 9.4 van dit verslag.

14-07-2025
9

7.7 Toelichting rechtmatigheid

N.v.t.

23-05-2022
1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Zie hierboven.

23-05-2022
1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 242,00

23-05-2022
1

Toelichting

€ 242,-00: advieskosten afsluiten opstalverzekering;
salaris curator: p.m.;
verzekeringskosten opstalverzekering: p.m.

€ 9.325,47

01-09-2022
2

Toelichting

1-9-2022:
€ 242,00 advieskosten afsluiten opstalverzekering;
€ 9.083,47: verzekeringspremie opstalverzekering;
p.m. salaris curator.

€ 11.279,11

08-03-2023
4

Toelichting

13-3-2023:
€ 242,00: advieskosten afsluiten opstalverzekering;
€ 9.083,47: verzekeringspremie opstalverzekering;
€ 1.953,64: OZ en waterheffing 2023;
p.m. salaris curator

€ 15.741,16

14-07-2025
9

Toelichting

14-7-2025:
€ 242,00: advieskoten afsluiten opstalverzekering;
€ 9.083,47: verzekeringspremie opstalverzekering;
€ 6.415,69: OZ en waterheffing2023, 2024 en 2025;
p.m. salaris curator.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 67.299,00	23-05-2022 1
€ 70.728,00	01-09-2022 2

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00	23-05-2022 1

Toelichting

Aangezien geen personeel in dienst was zal door UWV geen vordering worden ingediend.

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

275	23-05-2022 1
306	01-09-2022 2
314	14-12-2022 3
316	03-01-2024 6
318	23-01-2025 8

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 2.849.119,22	23-05-2022 1
€ 3.125.696,48	01-09-2022 2
€ 3.175.225,12	14-12-2022 3
€ 3.176.562,62	03-01-2024 6
€ 3.187.081,37	23-01-2025 8

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.	23-05-2022 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventariseren vorderingen.	23-05-2022 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.	23-05-2022 1
14-12-2022: zie onder 3.2 van dit verslag.	14-12-2022 3
23-1-2025: Inmiddels een tweede procedure. Een partij, de partij waartegen de curator een paulianavordering heeft ingesteld, komt inmiddels in hoger beroep op tegen een beschikking van de rechter-commissaris.	23-01-2025 8

9.2 Aard procedures

Pauliana-procedure.	01-07-2024 7
23-1-2025: De tweede procedure ziet op een hypotheekrecht, waarbij de hypotheekhouder wil dat de rechter-commissaris de curator dwingt mee te werken aan een onderhandse verkoop. De rechter-commissaris heeft de hypotheekhouder niet-ontvankelijk verklaard, waartegen de hypotheekhoud in hoger beroep is gegaan.	23-01-2025 8

9.3 Stand procedures

1-7-2024: Vonnis gewezen op 29 mei 2024. Thans loopt appeltermijn.	01-07-2024 7
23-1-2025: Hoger beroep ingesteld. In de andere (tweede) hoger beroepsprocedure is op 24 februari a.s. een zitting.	23-01-2025 8
14-7-2025: zitting geweest op 24 februari 2025, waarna beschikking door voorzieningenrechter gewezen. Verzoek hypotheekhouder tot medewerking curator aan onderhandse verkoop afgewezen, waarbij hypotheekhouder is veroordeeld in de proceskosten van de curator ad € 2.120,00 (zie onder kopje 'Boedelsaldo').	**14-07-2025** **9**

9.4 Werkzaamheden procedures

1-7-2024: Afwachten of hoger beroep wordt ingesteld en zo ja, uitkomst van die procedure.	01-07-2024 7
23-1-2025: Beide hoger beroepsprocedures lopen nog.	23-01-2025 8
14-7-2025: alleen de onder 3.2 bedoelde hoger beroepsprocedure bij het Gerechtshof 's-Hertogenbosch loopt nog.	**14-07-2025** **9**

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In overleg met Stichting Financiers Landgoed Keihoef BV tot een aanpak van verkoop onroerend goed komen en eventueel rol boedel daarin, werkzaamheden in verband met oorzaak- en een rechtmatigheidsonderzoek als bedoeld onder 1.5 en 7. van dit verslag, crediteurenwerkzaamheden e.d.

23-05-2022
1

1-9-2022: Zie ook onder 5.1.

01-09-2022
2

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Onbekend.

23-05-2022
1

10.3 Indiening volgend verslag

14-1-2026

14-07-2025
9

10.4 Werkzaamheden overig

N.v.t.

23-05-2022
1

Bijlagen

Bijlagen