

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

Betreft

Verslagnummer	8
Datum verslag	08-11-2024
Insolventienummer	F.02/22/172
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000253804:F001
Datum uitspraak	01-11-2022

R-C	mr. H.H. de Kroon
Curator	mr P.E. Butterman

Algemene gegevens

Naam onderneming

Stichting Financiers Landgoed Keihoef

16-12-2022



1

Gegevens onderneming

Goeseelsstraat 6 te Breda

16-12-2022



1

Activiteiten onderneming

De stichting had (o.a.) tot doel het behartigen van de belangen van obligatiehouders die gelden hebben gefinancierd aan Landgoed Keihoef BV. Zij beheert tevens een hypotheekrecht op het onroerend goed van Keihoef BV en oefent de daaraan verbonden rechten uit. Het hypotheekrecht strekt tot zekerheid van een vordering die de stichting heeft op Landgoed Keihoef BV welke één op één overeenstemt met het bedrag dat de obligatiehouders aan Landgoed Keihoef BV hebben gefinancierd.

16-12-2022



1

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

De stichting heeft geen jaarcijfers c.q. boekhouding

16-12-2022



1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

16-12-2022



Toelichting

De stichting had geen personeel in dienst

Boedelsaldo

€ 0,00

16-12-2022



Toelichting

Er is nog geen boedelactief

€ 6.300,11

16-07-2024



€ 6.342,72









08-11-2024



Toelichting

De mutaties bestaan alleen uit rentebijgeschrijvingen.

Verslagperiode

van	16-12-2022
1-11-2022	 1
t/m	
15-12-2022	
van	16-03-2023
16-12-2022	 2
t/m	
15-3-2023	
van	16-06-2023
16-3-2023	 3
t/m	
4-6-2023	
van	16-10-2023
5-6-2023	 4
t/m	
1-10-2023	
van	16-01-2024
2-10-2023	 5
t/m	
15-1-2024	
van	16-04-2024
16-1-2024	 6
t/m	
15-4-2024	
van	16-07-2024
16-4-2024	 7
t/m	
15-7-2024	
van	08-11-2024
16-7-2024	 8
t/m	
7-11-2024	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	147 uur 54 min
2	31 uur 0 min
3	34 uur 24 min
4	79 uur 54 min
5	77 uur 24 min
6	4 uur 36 min
7	25 uur 54 min
8	203 uur 48 min
totaal	604 uur 54 min

Toelichting bestede uren

De uren zitten vooral in het direct opstarten van een procedure en het leggen van beslagen, alsmede het onderzoek naar feiten en boekhouding van Landgoed Keihoef BV. Dat moest allemaal in een versneld tempo toen bleek van vrees voor verduistering. Het gaat om processtukken van substantiële omvang en een omvangrijke hoeveelheid producties.

16-12-2022

 1

Zie bijgevoegde urenspecificatie met verwerkte uren t/m 15.7.24

16-07-2024

 7

Uren verwerkt t/m 7.11.24

08-11-2024

 **8**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De directie van de stichting werd aanvankelijk gevormd door de heer B.H.G. van der Bunt. Nadat een aantal obligatiehouders bij de rechtbank om zijn ontslag en vervanging hebben gevraagd, zijn S.J. Jongsma en S. Kempers tot bestuurder benoemd. Zij zijn obligatiehouders die belang hebben bij een goed functioneren van de stichting. Zij hebben daarop besloten dat het uitoefenen van de zekerheden van de stichting beter kan worden gedaan door een professional, om welke reden zij een vereffenaar hebben willen laten benoemen en de stichting hebben laten ontbinden. Als vereffenaar is vervolgens Mr P.E. Butterman benoemd.

16-12-2022

 1

1.2 Lopende procedures

Er waren op faillissementsdatum geen lopende procedures.

16-12-2022

 1

1.3 Verzekeringen

Er zijn geen lopende verzekeringen

16-12-2022

 1

1.4 Huur

N.v.t.

16-12-2022

 1

1.5 Oorzaak faillissement

De vereffenaar heeft ervoor gekozen een faillissement aan te vragen omdat dit evidente processuele voordelen heeft en hem (in zijn huidige hoedanigheid) als curator ook wellicht nuttige bevoegdheden geeft.

16-12-2022

 1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Er is nooit personeel in dienst geweest bij de stichting.

16-12-2022

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

n.v.t.

16-12-2022

 1

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

afgewikkeld

16-12-2022

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

De stichting heeft geen onroerend goed, enkel een hypotheekrecht op onroerende zaken van Landgoed Keihoef, bestaande uit circa 38.000m2 grond met daarop een Vlaamse schuur, een verbouwde openwagenschuur en een woonboerderij. Het onroerend goed is bezwaard met opstalrechten, rechten van erfpacht en erfdienstbaarheid van de echtgenote van voormalig bestuurder Van der Bunt.

Deze rechten worden in een procedure tegen Verbeek, de bedoelde echtgenote, aangevochten.

16-12-2022

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Verkoop onroerend goed.

16-12-2022

 1

3.3 Bedrijfsmiddelen

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

N.v.t.		
--------	--	--

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

Toelichting bedrijfsmiddelen

Afgewikkeld

16-12-2022



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

16-12-2022



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Afgewikkeld

16-12-2022



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

-

16-12-2022



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Afgewikkeld

16-12-2022



3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

Afgewikkeld

16-12-2022



3.9 Werkzaamheden andere activa

Afgewikkeld

16-12-2022



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Circa € 2.950.000 plus rente te vorderen op (het gefailleerde) Landgoed Keihoef BV. Deze vordering is gedekt met een hypotheekrecht op haar onroerend goed.			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Obligatiehouders hebben circa € 2.950.000 geleend aan Landgoed Keihoef BV. Daarbij is aan hen een hypotheekrecht toegezegd op het onroerend goed van Landgoed Keihoef BV. Om dat te bewerkstelligen is op papier een vordering gecreëerd van de stichting op Landgoed Keihoef BV ter grootte van het door de obligatiehouders uitgeleende bedrag (de zogenaamde "parallele vordering"). Deze parallele vordering was noodzakelijk om een hypotheekrecht te kunnen vestigen, nu een hypotheekrecht zonder vordering niet kan bestaan.

De obligatiehouders hebben een volmacht met privaatieve lastgeving gegeven aan de stichting om exclusief voor (en ten behoeve van) hen de parallele vordering te innen (zo nodig onder uitoefening van het hypotheekrecht), waarbij zij onherroepelijk afstand hebben gedaan van hun zelfstandige recht om hun eigen vordering op Landgoed Keihoef BV te innen.

16-12-2022



4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inning parallele vordering. Om dit te kunnen doen dient eerst een procedure te worden gevoerd tegen Verbeek (levenspartner van Van der Bunt) om alle ten gunste van haar gevestigde rechten op het onroerend goed te vernietigen.

16-12-2022



5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

N.v.t.

16-12-2022



5.2 Leasecontracten

N.v.t.

16-12-2022



5.3 Beschrijving zekerheden

-

16-12-2022



5.4 Separatistenpositie

-

16-12-2022



5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

16-12-2022



5.6 Retentierechten

N.v.t.

16-12-2022



5.7 Reclamerechten

N.v.t.

16-12-2022



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

N.v.t.

16-12-2022



5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Afgewikkeld

16-12-2022



6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

16-12-2022



6.2 Financiële verslaglegging

-

16-12-2022



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

-

16-12-2022



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

16-12-2022



6.5 Verantwoording

-

16-12-2022



6.6 Opbrengst

Toelichting

16-12-2022



-

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

16-12-2022



-

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Afgewikkeld

16-12-2022



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Er is geen boekhouding

16-12-2022



7.2 Depot jaarrekeningen

Niet gedeponerd

16-12-2022



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

16-12-2022



7.4 Stortingsverplichting aandelen

N.v.t.

16-12-2022



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja

16-12-2022



Toelichting

Voormalig bestuurder Van de der Bunt heeft welbewust de belangen van de obligatiehouders geschonden door in strijd met schriftelijke toezeggingen aan de obligatiehouders zijn levenspartner Verbeek zakelijke rechten (zoals opstalrechten, rechten van erfpacht en erfdienstbaarheid) te verstrekken. Deze rechten komen onder de huidige omstandigheden in rang voor het hypotheekrecht van de stichting op het onroerend goed van Landgoed Keihoef BV, waardoor het hypotheekrecht waardeloos is geworden. Nu Van der Bunt wist dat aan de stichting ten behoeve van de obligatiehouders een eerste hypotheekrecht op een onbezwaarde onroerende zaak zou worden verstrekt, is welbewust in strijd met de belangen van de obligatiehouders en de statutaire doelstelling van de stichting gehandeld.

Van der Bunt verkeert echter in staat van faillissement.

Ten aanzien van de opvolgend bestuurders Jongsma en Kemper zijn geen bezwaren. Zij hebben adequaat de boel proberen te beredderen.

7.6 Paulianeus handelen

Nee

16-12-2022



Toelichting

Ja; de stichting heeft medewerking verleend aan een rangwisseling waardoor de zakelijke rechten van Verbeek in rang voor het hypotheekrecht van de stichting is gesteld. De curator heeft een en ander vernietigd. Dit is onderwerp van de procedure.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

zie 7.5

16-12-2022

Er is een procedure gestart tegen Verbeek om de nietigheid c.q. vernietiging van al haar zakelijke rechten (en de rangwisseling met het hypotheekrecht) op het onroerend goed in te roepen dan wel schade van de obligatiehouders c.q. stichting op haar te verhalen. De procedure is in goed overleg met hem ook ingesteld tegen de curator van Landgoed Keihoef BV omdat een nietigheid of vernietiging ook hem raakt. Deze zal zich naar verwachting neerleggen bij de vordering.

 1

Verder heeft de curator ook de notaris die de rangwisseling heeft bewerkstelligd aangesproken op het verlenen van zijn medewerking daaraan. De curator stelt zich op het standpunt dat de notaris de doelstelling van de stichting kende (namelijk het behartigen van de belangen van obligatiehouders) en het achterstellen van het hypotheekrecht nooit dat doel kon dienen. De notaris is voor nu om tekst en uitleg gevraagd.

De notaris heeft gereageerd en tekst en uitleg gegeven. De curator beraad zich over zijn positie maar wacht eerst de conclusie van antwoord af in de procedure tegen Verbeek omdat daarin wellicht ook relevante informatie naar voren zal komen over deze kwestie.

16-03-2023

 2

In de procedure tegen Verbeek is heden een conclusie van antwoord ontvangen. De curator dient deze nog te bestuderen. De rechtbank zal naar alle waarschijnlijkheid een mondelinge behandeling bepalen. Naar verwachting zal begin april een datum daarvoor bekend worden.

Intussen is een datum bepaald voor de mondelinge behandeling. Deze zal plaatsvinden op 10 oktober 2023 om 9.30u ter zitting van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. De zaak wordt behandeld door de meervoudige kamer.

16-06-2023

 3

Intussen zijn contacten gelegd met het openbaar ministerie die de zaak aan het bestuderen is.

Intussen heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden in de procedure tegen Verbeek. Ter zitting is tussen partijen gesproken. Verbeek heeft aangegeven bereid te zijn afstand te doen van de ten behoeve van haar gevestigde rechten van opstal, erfpacht en erfdienstbaarheden op het landgoed wanneer zij een genoegzame plek gegarandeerd krijgt in een na de verkoop aan een projectontwikkelaar te bouwen woonzorgcomplex en een financiële vergoeding krijgt voor door haar betaalde investeringen in de bouw.

16-10-2023

 4

Partijen hebben de rechtbank vervolgens verzocht de zitting af te maken en het vonnis even op de lange baan te schuiven (naar de parkeerrol van april 2024) om in de tussentijd te verkennen of een 'gezamenlijke' verkoop te realiseren is.

Er is tussen partijen een poging gedaan om tot een regeling te komen. Al snel bleek dat een serieuze poging zijdens Verbeek om er onderling uit te komen, niet werd ondernomen. Op geen enkele wijze werd water bij de wijn gedaan, zodat partijen om vonnis hebben gevraagd. De zaak staat op 17 januari a.s. voor vonnis.

16-01-2024

 5

Sinds het vorige verslag is het vonnis 3 keer uitgesteld. Het vonnis wordt eind mei 2024 verwacht.

16-04-2024

 6

Op 29 mei 2024 heeft de Rechtbank Zeeland-West-Brabant een eindvonnis gewezen in de procedure tegen Verbeek, de echtgenote van Van der Bunt.

16-07-2024

 7

Centraal in deze procedure staan drie notariële akten waarmee Landgoed Keihoef BV zakelijke rechten heeft verstrekt aan Verbeek terwijl aan alle obligatiehouders een hypotheekrecht op een onbezwaard landgoed is toegezegd. De curator heeft de rechtbank gevraagd deze 3 aktes te vernietigen.

Het onroerend goed bestaat uit 3 gebouwen. Met de eerste akte zijn wat rechten gevestigd op o.a. de wagenshuur. De rechtbank heeft de vernietiging daarvan afgewezen – kort gezegd – omdat er geen overtuigend bewijs is dat Verbeek ten tijde van de vestiging wist dat aan de obligatiehouders een hypotheekrecht op een onbezwaard landgoed zou worden gevestigd. Tegen deze afwijzing zal hoger beroep worden ingesteld. Dat moet binnen 3 maanden gebeuren.

Na deze eerste akte is het hypotheekrecht van failliet gevestigd ten gunste van de obligatiehouders. Als daarna nieuwe zakelijke rechten ten gunste van Verbeek zouden worden gevestigd, dan zou het hypotheekrecht in rang voorgaan op die nieuwe rechten. Dat is anders wanneer met de vestiging van die nieuwe rechten ook een rangwisseling zou plaatsvinden.

In de tweede akte zijn weer nieuwe zakelijke rechten gevestigd én is een rangwisseling overeengekomen.

In de derde notariële akte is zijn ook weer nieuwe zakelijke rechten gevestigd met een rangwisseling.

De rechtbank heeft de rangwisseling in de tweede en derde notariële akte wel vernietigd.

Daarnaast is Verbeek veroordeeld in de kosten van de procedure (€ 6.030,11) en de kosten van vaststelling aansprakelijkheid en schade ad € 23.114,26.

Verbeek heeft heden hoger beroep ingesteld tegen het vonnis. Er zal dus nog een hoger beroep procedure dienen die minstens nog wel een jaar zal duren.

Verbeek is tegen het vonnis in hoger beroep gekomen. Daartoe heeft zij begin september haar grieven ingediend. Deze week is door de curator een memorie van antwoord ingediend en is tegelijkertijd hoger beroep ingesteld tegen de afwijzing van de vernietiging van de akte uit 2018. Verbeek heeft 6 weken de tijd om daartegen verweer te voeren, waarna het Gerechtshof 's-Hertogenbosch een datum zal gaan bepalen voor een mondelinge behandeling.

Een belangrijke ontwikkeling is dat de curator van Landgoed Keihoef BV, Mr van Logtestijn, op grond van faillissementsrechtelijke bepalingen ook de vernietiging heeft ingeroepen van de betreffende notariële akte uit 2018. Dit heeft hij op 13 oktober jl. gedaan op exact dezelfde gronden als dat in het onderhavige faillissement de vernietiging is ingeroepen. Hiermee lijkt de omissie te zijn gerepareerd die ertoe leidde dat de rechtbank die akte niet heeft vernietigd. Immers oordeelde de rechtbank dat alleen Mr van Logtestijn de vernietiging kan inroepen vanwege het faillissement van Landgoed Keihoef BV. In het hoger beroep is de eis zodanig gewijzigd dat nu ook een oordeel van het Hof wordt gevraagd dat Mr Van Logtestijn terecht die vernietiging heeft ingeroepen. Op grond van artikel 118 Rv zal hij worden opgeroepen als partij, zodat tussen alle betrokken partijen een eensluidende uitspraak kan worden gedaan.

08-11-2024



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Afwikkelen procedure tegen Verbeek en vordering tegen notaris.
Overigens zal ook strafrechtelijke aangifte tegen Van der Bunt en Verbeek worden gedaan.

16-12-2022

 1

Een aangifte is besproken met het OM en deze wacht het verloop van de procedure af.

16-04-2024

 6

Het OM heeft de curator gevraagd officieel melding te doen van faillissementsfraude bij het fraudemeldpunt, zodat zij de zaak kunnen oppakken. Die melding is gedaan.

08-11-2024

 8

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaris curator (PM).

16-12-2022

 1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

Er is geen fiscale vordering

16-12-2022

 1

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

N.v.t.

16-12-2022

 1

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 9.083,47

Toelichting

Voormalig bestuurder Jongsma heeft een opstalverzekering voorgeschoten ad € 9.083,47 die de curator - zonder die preferentie daarmee te erkennen - vooralsnog even als kosten van behoud noteert.

16-12-2022

 1

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Toelichting

Er zijn 198 obligatiehouders aangeschreven om hun vordering in te dienen.

148

Toelichting

Tot op heden hebben 148 obligatiehouders gereageerd en hun vordering ingediend.

16-12-2022



16-03-2023



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Toelichting

Hoewel de obligatiehouders primair een vordering op Landgoed Keihoef BV hebben uit hoofde van aan deze geleende gelden, heeft de stichting in strijd met haar doelstelling gehandeld en hun belangen geschaad waardoor de obligatiehouders een vordering hebben verkregen op de stichting. De curator heeft hen gevraagd hun vordering bij hem in te dienen.

Overigens hadden de obligatiehouders sowieso een latente aanspraak op de stichting voor het geval de stichting aan haar doelstelling had voldaan en een opbrengst had gerealiseerd voor het onroerend goed onder haar hypotheekrecht. Immers had de stichting de opbrengst dan moeten verdelen onder de obligatiehouders.

Vooralsnog wordt het nominale bedrag van hun obligatielening maar als schuld genoteerd, vermeerderd met de rente tot faillissementsdatum. In hoofdsom zal dit richting € 2.950.000 oplopen, te vermeerderen met rente.

€ 2.772.031,87

16-12-2022



16-03-2023



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Afhankelijk van het verloop van de aansprakelijkstellingen.

16-12-2022



8.8 Werkzaamheden crediteuren

Verdere inventarisatie.

16-12-2022



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Er liepen geen procedures op faillissementsdatum

16-12-2022

 1

9.2 Aard procedures

-

16-12-2022

 1

9.3 Stand procedures

-

16-12-2022

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Afgewikkeld

16-12-2022

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Afwikkeling aansprakelijkheden en verkoop onroerend goed.

16-12-2022

 1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Afhankelijk van de lopende procedures.

16-12-2022

 1

10.3 Indiening volgend verslag

7-5-2025

08-11-2024

 **8**

10.4 Werkzaamheden overig

Zie 10.1

16-12-2022

 1

Bijlagen

Bijlagen