FAILLISSEMENT

HEJA PROJECTONTWIKKELING B.V.

TWEEDE VERSLAG VAN DE CURATOREN EX ART. 73A FW.

Kenmerk	:	12/252F
Datum uitspraak	:	13 april 2012
Rechter-Commissaris	:	Mr. D.A.E.M. Hulskes
Curatoren	:	Mr. J.A. Tiesing Postbus 1019 4801 BA BREDA Tel.: 076 – 5220511 Fax: 076 – 5220955 E-mail: insol@rst.nl Mr. T.M. Schraven Postbus 414 5000 AK TILBURG Tel.: 013 – 4668818 Fax: 013 - 4668810 t.schraven@devoort.nl

FAILLISSEMENTSVERSLAG Nummer: 2 Datum: 24 oktober 2012

Dossiernummer: 3124011

HEJA PROJECTONTWIKKELING B.V.

Gegevens onderneming	:	statutair gevestigd te BREDA Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92, 4834 XN, Breda Correspondentieadres: 1. Postbus 1019 te 4801 BA Breda 2. Postbus 414 te 5000 AK Breda
Handelsnamen	:	Heja Projectontwikkeling B.V.
KvK-nummer	:	20079782
Activiteiten onderneming	:	Volgens het handelsregister: Ontwikkelen en in uitvoering nemen van projecten in onroerende zaken waaronder begrepen woningbouw, utiliteitsbouw en recreatieve projecten, het aannemen van en het adviseren bij bedoelde projecten, het exploiteren van, handelen in, beleggen in en beheren van onroerende zaken, alsmede het verrichten van die handelingen en/of activiteiten die met het vorenstaande verband houden of daaraan bevorderlijk kan zijn. Beheeractiviteiten.
Omzetgegevens	:	Volgens de jaarrekening 2010: een netto omzet van € 50.815.274. Volgens de jaarrekening 2009: een netto omzet van € 13.046.230
Aantal personeelsleden	:	Volgens het handelsregister: 0. Volgens de personeelsadministratie: 20.
Verslagperiode	:	1 juni tot en met 24 oktober 2012
Bestede uren verslagperiode *1 juni t/m 30 september 2012*		Curatoren: mr. T.M. Schraven 242,9 uur mr. J.A. Tiesing 169,2 uur Kantoorgenoten curatoren: mr. A. Vermeulen 0,2 uur mr. C.L.F. Vermunt 87,8 uur B. Bollen 5,9 uur mr. J. Braat 56,6 uur

	Mr. B. Vermu	1,1 uur
	Mr. F. Sanders	1,7 uur
	Mr. C. Mascini	7,4 uur
	Mr. W. Huisman	19,4 uur
	Mr. J. van Wijmen	3,8 uur
	M. Dellebeke	4,0 uur
	Mr. W. Fleskens	6,0 uur
	Faillissementsmedewerkers:	
	mr. O.L.J. Nuijten	10,9 uur
Bestede uren totaal	Curatoren:	
	mr. T.M. Schraven	400,6 uur
	mr. J.A. Tiesing	312,0 uur
	Kantoorgenoten curatoren:	
	mr. Y.H. van Ballegooijen	25,5 uur
	mr. C.L.F. Vermunt	155,5 uur
	mr. L.C.P. van Berkel	2,4 uur
	mr. J. Braat	60,6 uur
	mr. N. Broeren	7,8 uur
	B. Bollen	5,9 uur
	mr. A. Vermeulen	0,2 uur
	Mr. B. Vermu	1,1 uur
	Mr. F. Sanders	1,7 uur
	Mr. C. Mascini	7,4 uur
	Mr. W. Huisman	19,4 uur
	Mr. J. van Wijmen	3,8 uur
	M. Dellebeke	4,0 uur
	Mr. W. Fleskens	6,0 uur
	Faillissementsmedewerkers:	
	mr. O.L.J. Nuijten	17,7 uur
	J. Weijters	4,9 uur

1. Onderneming

1.1 Historie : Datum akte van oprichting: 12 januari 1996. Eerste inschrijving handelsregister: 15 januari 1996. Laatste statutenwijziging: 2 juni 2008.

Op 14 maart 2012 is aan Heja Projectontwikkeling B.V.

(hierna: "Heja") voorlopige surseance van betaling verleend. Op 13 april 2012 is dit omgezet in faillissement.

1.2 Directie en organisatie :

Enig bestuurder van Heja is de heer J.H.M. Hoppen.

Er zijn vier aandeelhouders:

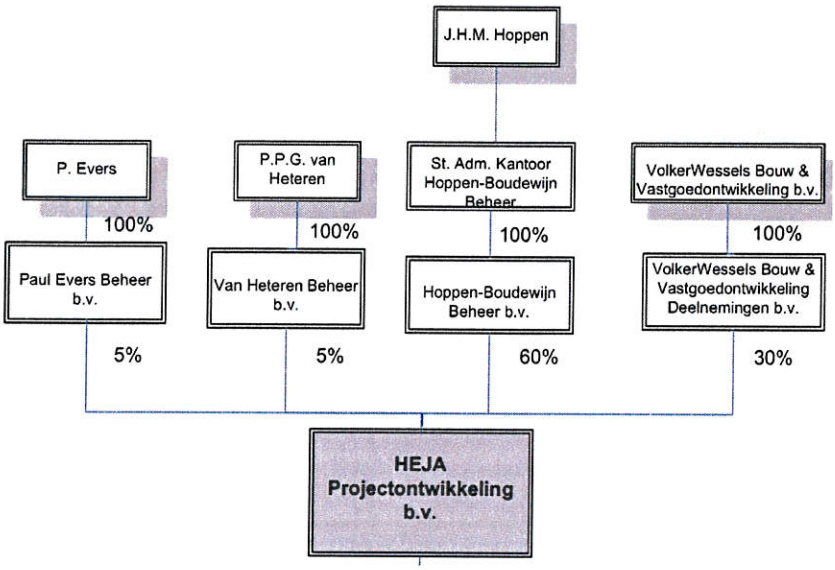
1. Hoppen-Boudewijn Beheer B.V. (60%) (KvK-nummer 20079786). Alle aandelen van Hoppen-Boudewijn Beheer B.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Hoppen-Boudewijn Beheer (KvK-nummer 20135478). Bestuurder van Hoppen-Boudewijn Beheer B.V. is mevrouw J.A.M. Hoppen-Boudewijn. Bestuurder van Stichting Administratiekantoor Hoppen-Boudewijn Beheer is de heer J.H.M. Hoppen;

2. VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Deelnemingen B.V (30%) (KvK-nummer 06089464), waarvan:
   - enig aandeelhouder is VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland B.V., (KvK-nummer 24281053), waarvan:
     - enig aandeelhouder en bestuurder is VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling B.V. (KvK-nummer 24281038)
   - bestuurder is VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling B.V. (KvK-nummer 24281038)

   Enig aandeelhouder van VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling B.V. is Koninklijke Volker Wessels Stevin N.V. (KvK-nummer 24134006). Bestuurders zijn de heren D. Boers, L. Elmendorp en H.Th.M. Roelofs.

3. Van Heteren Beheer B.V. (5%) waarvan alle aandelen worden gehouden door de heer P.P.G. van Heteren. Bestuurder van Van Heteren Beheer B.V. is Hoppen-Boudewijn Beheer B.V. (zie hierboven onder punt 1);

4. Paul Evers Beheer B.V. (5%) waarvan alle aandelen worden gehouden door de heer P.J.J. Evers. Bestuurder van Paul Evers Beheer B.V. is Hoppen-Boudewijn Beheer B.V. (zie hierboven onder punt 1).



Heja is enig aandeelhouder en bestuurder van:

1. Stadionkwartier B.V. (KvK-nummer 17146979). Stadionkwartier B.V. is door de rechtbank 's Hertogenbosch op 13 maart 2012 in staat van faillissement verklaard met benoeming van mr. G.P.M. Sanders te Eindhoven tot curator;

2. Heja Spoorzone B.V. (KvK-nummer 20098852). Heja Spoorzone B.V. is voor 16,7% vennoot in Consortium Spoorzone Breda VOF (KvK-nummer 20157177);

3. HEJA Projectontwikkeling Teteringen e.o. B.V. (KvK-nummer 20110035);

4. De Stylingmakelaar B.V. (KvK-nummer 20119568). De aan Stylingmakelaar B.V. bij beschikking van de rechtbank Breda per 26 maart 2012 voorlopig verleende surseance van betaling is bij beschikking van voornoemde rechtbank van 13 april 2012 ingetrokken, waarna de rechtbank De Stylingmakelaar B.V. in staat van faillissement heeft verklaard met benoemingen van mr. Tiesing en mr. Schraven tot curator;

5. Toekomstkopen B.V. (KvK-nummer 20164897);

6. HEJA Zandsteden B.V. (KvK-nummer 53630327), die voor 50% aandeelhouder is van Zandsteden Beheer B.V. (KvK-nummer 53756363), die op haar beurt beherend vennoot is

van Zandsteden C.V. (KvK-nummer 53900928). Zandsteden Beheer B.V. heeft meerdere aandeelhouders. Bestuurders zijn de heer P. Bras, een medewerker van Heja, en NIBC Grondwaarde Partners I B.V. (KvK-nummer 27297783).

Heja is bestuurder en al dan niet ook (gedeeltelijk) aandeelhouder van:

1. Kantoor Stadionkwartier B.V. (KvK-nummer 08166034). Tevens is bestuurder VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Deelnemingen B.V. (KvK-nummer 06089464);

2. HEJA/AH Properties B.V. (KvK-nummer 20099699). Deze vennootschap houdt alle aandelen in Heja Vastgoed Combinaties B.V. (KvK-nummer 20099700). HEJA/AH Properties B.V. is de enige bestuurder. Heja Vastgoed Combinaties B.V. is (volgens opgaaf van de directie) voor 5% beherend vennoot in de C.V. Bedrijventerrein Vorst (KvK-nummer 20100909);

3. Brabant10 Sales B.V. (KvK-nummer 20113902). Brabant10 Sales B.V. is door de rechtbank Breda op 15 mei 2012 in staat van faillissement verklaard met benoemingen van mr. Tiesing en mr. Schraven tot curator;

4. Van Garderen & Dekker Vastgoedontwikkeling Golfbaan Domburg B.V. (KvK-nummer 22063314). Naast Heja is bestuurder: Van Garderen & Dekker Vastgoedontwikkeling B.V. (KvK-nummer 22063302).

Enig aandeelhouder maar niet bestuurder is Heja in:

1. HEJA Minervum B.V. (KvK-nummer 20101037). Bestuurder is de heer J.H.M. Hoppen;

2. Heja Stack B.V. (KvK-nummer 20070745). Bestuurder is de heer J.H.M. Hoppen.

Tot slot was Heja tot voor kort mede-vennoot in de vennootschap onder firma VOF Woningontwikkeling Haagpoort (KvK-nummer 20111914). Deze vennootschap onder firma is met ingang van 23 december 2011 ontbonden. Andere vennoot was WonenBreburg Project Haagpoort B.V.

Verder is Heja certificaathouder van Stadionkwartier Breda B.V. (KvK-nummer 20160523), waarvan de aandelen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Stadionkwartier Breda (KvK-nummer 54143020). Bestuurder van Stadionkwartier Breda B.V. was tot 12 april 2012 (een dag voor het faillissement van Heja) de heer J.H.M. Hoppen, die is opgevolgd door de heer J. Hamers. De heer Hoppen was tot 12 april 2012 tevens bestuurder van de Stichting Administratiekantoor

Stadionkwartier Breda. In die hoedanigheid is hij opgevolgd door de heer R.W.T. Jansen, een medewerker van Hinke Fongers Beheer B.V. (KvK-nummer 18031348). Hinke Fongers Beheer B.V. heeft een turnkey overeenkomst met (aanvankelijk Heja, maar thans) Stadionkwartier Breda B.V. terzake het naast het NAC-stadion in aanbouw zijnde winkelcentrum annex kantorencomplex.

Een organogram (van een deel) van de groep is gehecht aan het eerste faillissementsverslag.

2e verslag, 24 oktober 2012

Stadionkwartier Breda B.V. (hierna: "SKB") is op verzoek van Coöperatieve Rabobank West-Brabant Noord U.A. (als pandhouder van een vordering van het gefaillieerde bedrijf Aannemersbedrijf P. Feskens & Zn. B.V. te Etten-Leur op Heja) door de Rechtbank Breda met benoeming van mr. T.M. Schraven en mr. J.A. Tiesing tot curatoren op 3 juli 2012 in staat van faillissement verklaard.

Heja Stack B.V. (hierna: "Heja Stack") en HEJA Projectontwikkeling Teteringen e.o. B.V. (hierna: "Heja Teteringen") zijn op eigen aangifte door de Rechtbank Breda op 3 juli 2012 in staat van faillissement verklaard. Ook in deze twee faillissementen zijn mr. T.M. Schraven en mr. J.A. Tiesing tot curatoren benoemd.

Hoppen-Boudewijn Beheer B.V. is op verzoek van een tot het Volker Wessels concern behorende vennootschap door de Rechtbank Breda op 16 oktober 2012 in staat van faillissement verklaard. Curator is mr. Velenturf te Breda.

1.3	Winst en verlies	:	Volgens jaarrekening 2010: € 1.102.590 verlies. In 2009 een winst van € 169.257.
1.4	Balanstotaal	:	Volgens jaarrekening 2010: € 128.137.388. Volgens jaarrekening 2009: € 119.109.977.
1.5	Lopende procedures	:	Volgt.
1e verslag, 31 mei 2012			Er loopt een aantal gerechtelijke procedures. In het volgende verslag zal hier inzicht in worden gegeven.
2e verslag, 24 oktober 2012			*Ten aanzien van twee procedures zijn de curatoren opgeroepen om zich uit te laten over overname van de procedures:*

1. *De eerste betreft een procedure tegen DHV. DHV heeft € 300.000 van Heja gevorderd vanwege meerwerk e.a.. Heja heeft een tegenvordering*

ingesteld vanwege onverschuldigde betaling en schade. Overleg met de voormalige advocaat van Heja heeft opgeleverd dat Heja niet erg sterk in de zaak lijkt te staan, terwijl DHV juist een harde zaak lijkt te hebben. De curatoren hebben besloten de procedure niet over te nemen.

2. *De tweede procedure gaat om een zaak tegen HGI. HGI heeft 8.000 m2 grond in Breda aan Heja verkocht, waarop woningbouw is ontwikkeld. Over de kosten van sanering is een discussie ontstaan. Heja stelt dat zij recht heeft op een vergoeding van circa € 92.000 van HGI voor gemaakte kosten. De Rechtbank Breda heef de vordering van Heja afgewezen. Heja is in hoger beroep gegaan. Ook hier lijkt Heja geen overtuigende zaak te hebben, althans lijkt het gelijk van Heja niet zonder veel tijd en kosten te kunnen worden gehaald. De curatoren hebben besloten ook deze procedure niet over te nemen.*

1.6	Verzekeringen	:
1e verslag, 31 mei 2012		: Zie bijlage Verzekeringen
1.7	Huur	:
1e verslag, 31 mei 2012		Zie bijlage Huur
2e verslag, 24 oktober 2012		*Zie bijlage Huur, versie 24 oktober 2012*
1.8	Oorzaak faillissement	:
1e verslag, 31 mei 2012		Naar de (mogelijke) oorzaken die tot het faillissement van Heja hebben geleid, wordt nog onderzoek gedaan. Hierover zal in het tweede verslag worden bericht.
2e verslag, 24 oktober 2012		*Met betrekking tot de oorzaak van het faillissement is als*

eerste geïnformeerd bij de directie. Voor de visie van de directie hierop wordt verwezen naar de bijlage Oorzaak faillissement bij dit verslag. Aan een zelfstandig onderzoek naar de oorzaak van het faillissement zijn de curatoren nog niet toegekomen.

2. Personeel :

2.1 Aantal ten tijde van faill. : 20

2.2 Aantal in jaar voor faill : Volgt.

2.3 Datum ontslagaanzegging : 16 april 2012, na telefonische toestemming namens de rechter-commissaris op 16 april 2012.

Werkzaamheden :

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving :

1e verslag, 31 mei 2012 : Zie bijlage Onroerende zaken

2e verslag, 24 oktober 2012 *Zie bijlage Onroerende zaken, versie 24 oktober 2012.*

De curatoren hebben met DTZ een verkoopplan opgesteld dat in beginsel ziet op alle onroerende zaken, ontwikkelprojecten en bouwclaims van Heja en gefaillieerde dochtervennootschappen. Voor zover op de onroerende zaken hypotheekrechten zijn gevestigd, is aan de hypotheekhouders gevraagd of men wil deelnemen aan het plan of de voorkeur geeft aan executie. ABN AMRO Bank heeft aangegeven deel te willen nemen. Met SNS Property Finance B.V. (hierna: "SNS") wordt hierover nog gecorrespondeerd. Overige hypotheekhouders hebben zich niet aangemeld. De curatoren hebben aan de hypotheekhouders die niet deelnemen aan het verkoopplan ex artikel 58 Fw. een termijn gesteld tot 1 januari 2013.

3.2 Verkoopopbrengst :

3.3 Hoogte hypotheek :

1e verslag, 31 mei 2012 : Zie bijlage Onroerende zaken

3.4	Boedelbijdrage	:
Werkzaamheden		:

Bedrijfsmiddelen

3.5	Beschrijving	: De bedrijfsmiddelen van Heja bestaan vooral uit kantoorinventaris dat zich bevindt in het hoofdkantoor van Heja te Breda. Een beetje kantoorinventaris bevindt zich nog in het door Heja gehuurde kantoor in Eindhoven.
3.6	Verkoopopbrengst	: De kantoorinventaris is nog niet verkocht.
2e verslag, 24 oktober 2012		*De kantoorinventaris in Eindhoven is voor € 1.000 ex BTW verkocht aan de voormalige verhuurder.*
3.7	Boedelbijdrage	:
3.8	Bodemvoorrecht fiscus	: Dit lijkt van toepassing.
Werkzaamheden		:

Voorraden/ onderhandenwerk

3.9	Beschrijving	: Voorraden en onderhanden werk is met name gelegen in de onroerende zaken op naam van Heja en lopende bouw- en ontwikkelingsprojecten.
3.10	Verkoopopbrengst	:
3.11	Boedelbijdrage	:
Werkzaamheden		:

Andere activa

3.12	Beschrijving	:
2e verslag, 24 oktober 2012		: *In hun hoedanigheid van curatoren in de faillissementen van SKB en van Heja is aan Hinke Fongers Beheer B.V. fase 1 in het project Stadionkwartier Breda verkocht (zie 1e verslag in het faillissement van SKB). Heja is voor een deel de door de hypotheekhouder (FGH) betaalde boedelbijdrage toegekomen, tot een bedrag van € 35.000.*
3.13	Verkoopopbrengst	:
Werkzaamheden		:

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren : De exacte omvang van de debiteuren wordt nog geïnventariseerd. Aan nog te ontvangen huursommen staat nog ca. € 185.000 open, te ontvangen van ca. 16 huurders.

4.2 Opbrengst :

4.3 Boedelbijdrage :

Werkzaamheden :

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en) :

1e verslag, 31 mei 2012 De vorderingen van de banken zijn, voor zover deze zijn ingediend, verwerkt in de stand van de crediteuren (zie hierna punt 8).

5.2 Leasecontracten : Volgt.

5.3 Beschrijving zekerheden :

1e verslag, 31 mei 2012 De hypotheekrechten blijken uit de bijlage Onroerende zaken. De Rabobank Breda claimt een pandrecht op de vorderingen. De ABN AMRO Bank heeft een pandrecht op huurvorderingen die samenhangen met objecten die door deze bank zijn gefinancierd.

5.4 Separatistenpositie : Volgt.

2e verslag, 24 oktober 2012 *Zie 3.1, tweede verslag*

5.5 Boedelbijdragen :

5.6 Eigendomsvoorbehoud :

5.7 Reclamerechten :

5.8 Retentierechten :

1e verslag, 31 mei 2012 : Op 29 november 2011 hebben betrokken vennootschappen binnen de VolkerWessels-groep (aan te duiden als: VolkerWessels) het retentierecht uitgeoefend op alle bouwprojecten van Heja waarbij direct of indirect

VolkerWessels betrokken is. Dit betreft de projecten Stack, Easy Street, Stadionkwartier Breda (alle te Breda) en Stadionkwartier Eindhoven. Nadien is er door meer aannemers of onderaannemers retentierecht uitgeoefend, waaronder door Bouwbedrijf Boot terzake de projecten In 't park te Etten-Leur en Karakter te Teteringen.

2e verslag, 24 oktober 2012

VolkerWessels heeft ingevolge het uitgeoefende retentierecht een deel van de opbrengst van de verkoop van fase 1 in het project Stadionkwartier Breda verkregen (zie het eerste verslag in het faillissement van SKB).

Werkzaamheden :

6. Doorstart / voortzetten

Voortzetten

6.1 Exploitatie / zekerheden :

6.2 Financiële verslaglegging :

Werkzaamheden :

Doorstart

6.3 Beschrijving : Niet van toepassing

6.4 Verantwoording :

6.5 Opbrengst :

6.6 Boedelbijdrage :

Werkzaamheden :

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht : Volgt

7.2 Depot jaarrekeningen : De jaarrekeningen over de jaren 2008, 2009 zijn tijdig gedeponeerd. De jaarrekening over 2010 is op 2 februari 2012 gedeponeerd.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant : Volgt

7.4 Stortingsverpl. Aandelen : Volgt

7.5 Onbehoorlijk bestuur : Volgt

7.6 Paulianeus handelen :

1e verslag, 31 mei 2012 : Eén van de dochtervennootschappen was Opgewekt B.V. (KvK-nummer 20155390). Opgewekt B.V. heeft twee dochtervennootschappen: Opgewekt Easy Street B.V. (KvK-nummer 20171214) en Opgewekt Stadionkwartier Breda B.V. (KvK-nummer 20158875). In deze vennootschappen heeft Heja de exploitatie van de duurzame warmteinstallaties in de projecten Easy Street, Stadionkwartier Breda, Stack en In 't park ondergebracht.

Op 13 december 2011 heeft Heja de aandelen van Opgewekt B.V. verkocht aan Eteck B.V. (KvK-nummer 24410066). Eteck B.V. heeft de aandelen "betaald" met een aanbetaling van € 275.000 op de door de Opgewekt B.V.'s aan Heja verschuldigde bedragen na inbreng van voorbedoelde exploitaties. De bouw van de warmteinstallaties is nog niet voltooid. Heja heeft de exploitaties dan ook nog niet in kunnen brengen. Om de warmteinstallaties af te kunnen bouwen en de exploitaties alsnog in de Opgewekt B.V.'s te kunnen laten vallen, zal Opgewekt B.V. nadere investeringen moeten doen. Alvorens dit te doen wenst Eteck B.V. die daarvoor de middelen aan Opgewekt B.V. ter beschikking zou moeten stellen van de curatoren uitsluitsel over de vraag of naar hun mening de verkoop van de aandelen in Opgewekt B.V. paulianeus is. De curatoren hebben dit in onderzoek.

Voor het overige zijn de curatoren nog niet aan onderzoek naar (mogelijk) paulianeuze rechtshandelingen toegekomen.

Werkzaamheden :

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen :

2e verslag, 24 oktober 2012 *€ 12.215,12*

8.2 Pref. vord. van de fiscus :

1e verslag, 31 mei 2012		Loonheffingen: € 403.320 Omzetbelasting: € 812.615 Vennootschapsbelasting: € 712.630
2e verslag, 24 oktober 2012		*€ 2.174.627*
8.3	Pref. vord. van het UWV	:
8.4	Andere pref. crediteuren	:
1e verslag, 31 mei 2012		: € 1.685,85 (stand per 31 mei 2012) Verder hebben de werknemers van Heja een vordering ingediend voor het bedrag van de onbetaald gebleven "13e maand" dat zij niet via het UWV vergoed krijgen. Zeker is dat een deel niet zal worden vergoed, onzeker nog welk deel precies.
2e verslag, 24 oktober 2012		*€ 71.056,09*
8.5	Aantal concurrente crediteuren	:
1e verslag, 31 mei 2012		153 (stand per 31 mei 2012)
2e verslag, 24 oktober 2012		*178*
8.6	Bedrag concurrente crediteuren	:
1e verslag, 31 mei 2012		: € 116.029.837,35 (stand per 31 mei 2012)
2e verslag, 24 oktober 2012		*€ 132.127.650,96 (waarvan € 7.057,84 betwist)*
8.7	Verwachte wijze van afwikkeling	: Nog niet bekend.
Werkzaamheden		:

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faill. :

1e verslag, 31 mei 2012 : 2014

9.2 Plan van aanpak :

9.3 Indiening volgend verslag : *24 januari 2013*

Werkzaamheden :