RST
ADVOCATEN

FAILLISSEMENT

HEJA PROJECTONTWIKKELING B.V.

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

Kenmerk	:	F.02/12/252
Datum uitspraak	:	13 april 2012
Rechter-Commissaris	:	Mr. M.D.E. van der Borst-Leppens
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 E-mail: t.schraven@devoort.nl

RST ADVOCATEN

FAILLISSEMENTSVERSLAG Nummer: 11 Datum: 7 juli 2017
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 Tilburg
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.
Datum eerste verslag	:	21 juni 2012
Verslagperiode	:	9 november 2016 tot en met 7 juli 2017

Bestede uren verslagperiode
1 nov 2016 t/m 31 mei 2017

Curatoren:	
mr. T.M. Schraven	47,7 uur
mr. C.A. Mascini	8,1 uur
Kantoorgenoten curatoren:	
mr. P.E. Butterman	1 uur
mr. A.J.C.L. Pals-Rubbens	4,6 uur
mr. J. Alberts	86,3 uur
mr. E. Huisman	0,4 uur
mr. B. Vermue	0,9 uur
mr. D. Hensen	uur
R. Bierens	3,7 uur
Faillissementsmedewerker:	
E. van de Wijnkel	8,4 uur

Bestede uren totaal

Curatoren:	
mr. T.M. Schraven	1.357,5 uur
mr. J.A. Tiesing	1.161,6 uur
Kantoorgenoten curatoren:	
mr. Y.H. van Ballegooijen	39,8 uur

RST

mr. C.L.F. Vermunt	297,9 uur
mr. L.C.P. van Berkel	2,4 uur
mr. P.E. Butterman	1,1 uur
mr. J. Braat	167,2 uur
mr. N. Broeren	7,8 uur
mr. B. Bollen	21,6 uur
mr. A. Vermeulen	2 uur
mr. B. Vermue	5,1 uur
mr. F. Sanders	25,6 uur
mr. C. Mascini	125,5 uur
mr. W. Huisman	40,5 uur
mr. J. van Wijmen	4,6 uur
mr. M. Dellebeke	14,8 uur
mr. P. Vroegrijk	51,9 uur
mr. W. Fleskens	32,7 uur
mr. K.K.M. Aerts-de Kok	31 uur
mr. J. Alberts	117,9 uur
mr. J. van Casteren	0,7 uur
mr. V. Kalfsbeek	0,9 uur
mr. F. Langenhuijsen	0,9 uur
mr. D. Hensen	69,4 uur
mr. C. de Bont	5,5 uur
mr. C. Ghering	0,7 uur
mr. M. van Santvoort	30,6 uur
mr. F. Wertenbroek	7,3 uur
mr. T. Litjes	0,7 uur
mr. E. Huisman	0,4 uur
mr. A.J.C.L. Pals-Rubbens	4,6 uur
R. Bierens	3,7 uur
Faillissementsmedewerkers:	
mr. O.L.J. Nuijten	84,3 uur
E. van de Wijnkel	170,5 uur
J. Weijters	4,9 uur
M. Krijnen	2,2 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:

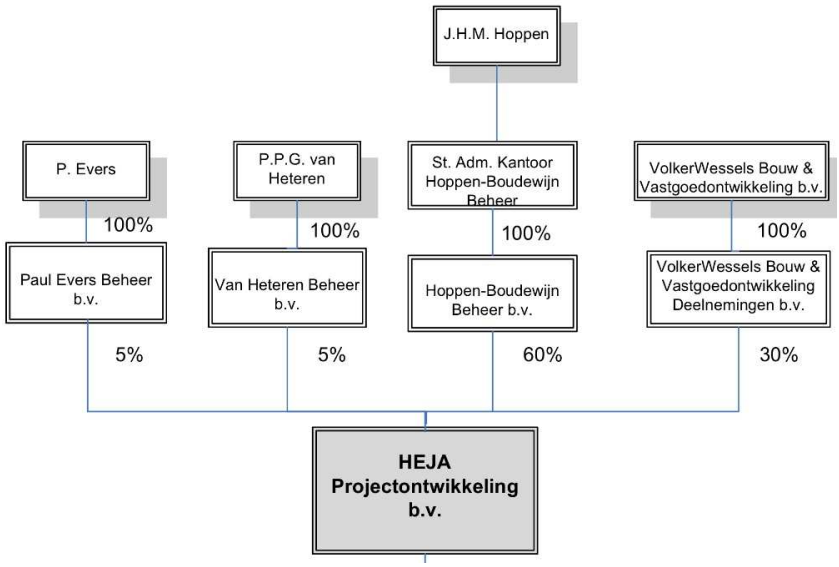
1. Hoppen-Boudewijn Beheer B.V. (60%) (KvK-nummer 20079786). Alle aandelen van Hoppen-Boudewijn Beheer B.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Hoppen-Boudewijn Beheer (KvK-nummer 20135478). Bestuurder van Hoppen-Boudewijn Beheer B.V. is mevrouw J.A.M. Hoppen-Boudewijn. Bestuurder van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



RST ADVOCATEN

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;

RST ADVOCATEN

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.

<u>2e verslag, 24 oktober 2012</u>

Stadionkwartier Breda B.V. (hierna: "SKB") is op verzoek van Coöperatieve Rabobank West-Brabant Noord U.A. (als pandhouder van een vordering van het gefailleerde 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.

<u>3e verslag, 21 februari 2013</u>

Op eigen aangifte zijn in de afgelopen verslagperiode van de hiervoor vermelde vennootschappen failliet verklaard, steeds met benoeming van de mr. T.M. Schraven en mr. J.A. Tiesing tot curator:

Naam vennootschap	KvK-nummer	Datum uitspraak
Heja Zandsteden B.V.	53630327	2 januari 2013
Heja Minervum B.V.	20101037	2 januari 2013
Toekomstkopen B.V.	20164897	4 januari 2013
Heja Spoorzone B.V.	20098852	4 januari 2013
Van Heteren Beheer B.V.	20140897	29 januari 2013
Heja / AH Properties B.V.	20099699	31 januari 2013
Heja Vastgoedcombinaties B.V.	20099700	31 januari 2013

RST ADVOCATEN

Paul Evers Beheer B.V.	17236868	19 februari 2013

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 :

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

RST ADVOCATEN

3e verslag, 21 februari 2013	:	Zie bijlage Huur, versie 21 februari 2013
4e verslag, 3 juni 2013	:	Zie bijlage Huur, versie 3 juni 2013
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.
5e verslag, 6 november 2013		De curatoren hebben een begin met het onderzoek naar de administraties van de Heja vennootschappen gemaakt. De uitkomsten hiervan kunnen mogelijk meer zicht geven op de oorzaak van het faillissement.
2. Personeel	:	
2.1 Aantal ten tijde van faill.	:	20
2.2 Aantal in jaar voor faill	:	
2.3 Datum ontslagaanzegging	:	16 april 2012, na telefonische toestemming namens de rechter-commissaris op 16 april 2012.
Werkzaamheden	:	
3. Activa		
<u>Onroerende zaken</u>		
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.

3e verslag, 21 februari 2013 : Zie bijlage Onroerende Zaken, versie 21 februari 2013.

SNS heeft aangegeven alsnog aan het verkoopplan te willen deelnemen. Tevens zijn "ingestapt" Rabobank (met uitzondering van het hoofdkantoor van Heja aan de Overakkerstraat 90-92 te Breda waarover met de curatoren speciale afspraken zijn gemaakt) en Ontwikkelingsmaatschappij Lauram I Beheer B.V.

ING, Scheldebouw B.V. en Slawka S.A. hebben de termijn ex artikel 58 Fw. laten voorbij gaan zonder voordien de onroerende zaken waarop zij een (eerste) hypotheekrecht hebben, te hebben verkocht. De curatoren hebben de betreffende onroerende zaken opgeëist.

Met FGH en VolkerWessels (VolkerWessels Bouw en Vastgoedontwikkeling B.V. en Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V.) zijn de curatoren tot overeenstemming gekomen over verkoop van de aan hen verhypothekeerde onroerende zaken.

4e verslag, 3 juni 2013 : Zie bijlage Onroerende Zaken, versie 3 juni 2013
ING heeft met betrekking tot de panden aan de Baronielaan te Breda in de opeising berust. Met betrekking tot de panden en de grond in het plan Noordkaap te Bosschenhoofd is overleg met de curatoren gaande.

Scheldebouw B.V. heeft (vooralsnog) niet in de opeising berust.

Slawka S.A. heeft evenmin in de opeising berust. Met Slawka S.A. is door de curatoren een regeling bereikt, die er op neer komt dat met betrekking tot de verkoop door Slawka S.A. van Speelhuisplein 12 te Breda een boedelbijdrage van € 52.500 wordt betaald (zie bijlage Onroerende Zaken punt 26).

5e verslag, 6 november 2013 : Zie bijlage Onroerende Zaken, versie 6 november 2013.

6e verslag, 16 juni 2014 : Zie bijlage Onroerende Zaken, versie 16 juni 2014.

7e verslag, 15 januari 2015 : Zie bijlage Onroerende Zaken, versie 15 januari 2015.

RST ADVOCATEN

8e verslag, 23 juli 2015	:	Zie bijlage Onroerende Zaken, versie 22 juli 2015.
9e verslag, 1 april 2016	:	Zie bijlage Onroerende Zaken, versie 1 april 2016.
10e verslag, 8 november 2016	:	Zie bijlage Onroerende Zaken, versie 8 november 2016.
3.2 Verkoopopbrengst	:	
3.3 Hoogte hypotheek	:	
1e verslag, 31 mei 2012	:	Zie bijlage Onroerende zaken
3.4 Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden	:	

<u>Bedrijfsmiddelen</u>

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.
3e verslag, 21 februari 2013	:	Met de Rabobank - hypotheekhouder van het hoofdkantoor van Heja aan de Overakkerstraat te Breda – is afgesproken dat nog even met verkoop van de kantoorinventaris wordt gewacht. Kandidaat-kopers van het pand kunnen aldus in de gelegenheid worden gesteld tevens de inventaris over te nemen, hetgeen mogelijk leidt tot een hogere verkoopopbrengst van zowel pand als inventaris.
4e verslag, 3 juni 2013		De kantoorinventaris is door Troostwijk online geveild. Dit heeft circa € 127.000 opgebracht. Een deel heeft betrekking op verkochte zaken die eigendom zijn van HP. Welk deel van de verkoopopbrengst aan HP toekomt moet nog worden berekend.
6e verslag, 16 juni 2014		Berekend is dat aan HP – na aftrek van de commissie van Troostwijk (10%) en de boedelbijdrage (10%) – een bedrag van € 12.688 toekomt.
3.7 Boedelbijdrage	:	
3.8 Bodemvoorrecht fiscus	:	Dit lijkt van toepassing.

RST ADVOCATEN

Werkzaamheden	:	
<u>Voorraden/ onderhandenwerk</u>		
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	:	
<u>Andere activa</u>		
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 van 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.
5e verslag, 6 november 2013	:	Tot het actief behoort mogelijk een door de Gemeente Breda aan Heja verleende bouwclaim voor de bouw van 85 woningen ten aanzien van Project Bouverijen te Teteringen. Heja heeft deze bouwclaim willen overdragen aan Zandsteden CV, maar het is de vraag of dit daadwerkelijk voor het faillissement gebeurd is. De curatoren en Zandsteden CV verschillen hierover van mening.
6e verslag, 16 juni 2014		De curatoren en Zandsteden CV zijn in gesprek over een regeling met betrekking tot de in het 5e verslag bedoelde bouwclaim. In dit gesprek is er tevens aandacht voor de (indirecte) participatie van Heja in Zandsteden CV (zie 1.2, eerste verslag).
7e verslag, 19 januari 2015		Het overleg met Zandsteden CV over de bouwclaim en de (indirecte) participatie van Heja heeft vooralsnog niet tot overeenstemming geleid. Wel is er met Zandsteden CV overeenstemming bereikt over door de curatoren te verlenen medewerking aan de verkoop van het Animali-terrein in Eindhoven door Zandsteden CV aan een derde (voor zover nodig, aangezien Heja ook commanditair vennoot is van Zandsteden CV). Onderdeel van de transactie is dat de ABN Amro bank Heja voor circa € 5,6 miljoen kwijt. Aan de curatoren is een boedelbijdrage toegezegd van € 2.500.

RST ADVOCATEN

9e verslag, 1 april 2016	:	Er is overeenstemming met Van Wanrooij bereikt over de verkoop van de bouwclaim.
11e verslag, 7 juli 2017		*De koopsommen van de bouwclaim van Van Wanrooij zijn ontvangen.*
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.
5e verslag, 6 november 2013	:	De debiteuren zijn reeds meerdere malen aangeschreven. De curatoren hebben op dit moment in onderzoek de verweren van de debiteuren die hebben gereageerd en beraden zich over de te nemen vervolgstappen terzake de debiteuren die niet hebben gereageerd.
6e verslag, 16 juni 2014	:	Huurdebiteuren: Debiteur Kriessels is failliet. Bij de curator is een vordering ingediend voor een bedrag ad € 55.744.12. De debiteuren Tankpunt B.V. (€ 5.342,54) en mr. Frank van den Barselaar B.V. io (€ 5.797,88) weigeren om de door hen verschuldigde bedragen aan de boedel te betalen. Curatoren beraden zich over te nemen (rechts)maatregelen. Overige debiteuren: voortzetten incassotraject.
7e verslag, 19 januari 2015		De curatoren hebben een tweetal (mogelijk grote) vorderingen op derden in onderzoek.
8e verslag, 23 juli 2015		De curatoren zetten de incassovorderingen voort.
10e verslag, 8 november 2016		De curatoren hebben een bod ad € 30.000,-- ontvangen op de vordering van gefailleerde op Van Garderen Dekker Golfbaan Domburg B.V. De curatoren hebben hiervoor toestemming van de rechter-commissaris ontvangen. Het bedrag ad € 30.000,-- is ontvangen. De curatoren hebben met Plato een regeling getroffen, welke inhoudt dat tegen betaling van het bedrag ad € 10.000,-- finale kwijting wordt verleend van al hetgeen gefailleerde en/of pandhouder van Plato en/of haar dochtervennootschappen te vorderen heeft. Het bedrag ad € 10.000,-- is ontvangen. De curatoren en de pandhouder zijn in overeenstemming gekomen dat tegen betaling van het bedrag ad € 5.000,-- het pandrecht wordt doorgehaald. De boedel heeft het bedrag ad € 5.000,-- overgemaakt aan de pandhouder.

RST ADVOCATEN

11e verslag, 7 juli 2017 *De incasso van de debiteuren wordt voortgezet.*

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).

11e verslag, 7 juli 2017 *De banken hebben actuele vorderingen ingediend.*

5.2 Leasecontracten :
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 :

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

RST ADVOCATEN

Fase 1 van het project Stadionkwartier Breda verkregen (zie het eerste verslag in het faillissement van SKB).

4e verslag, 3 juni 2013

Met betrekking tot de uitgeoefende retentierechten in het faillissement van Heja is de stand van zaken als volgt:

1. Het door Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. uitgeoefende retentierecht op de appartementen in het project Easy Street is met verkoop van die appartementen aan Van Agtmaal Combi B.V. opgeheven (zie bijlage Onroerende Zaken punt 13).

2. Het door Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. uitgeoefende retentierecht op de commerciële ruimten in het project Easy Street ligt nog. De curatoren hebben de commerciële ruimten ex artikel 60 Fw. bij de retentiehouder opgeëist.

3. Het door Bouwbedrijf Boot B.V. uitgeoefende retentierecht op de woning in het plan Karakter aan de Schijfstraat 26 te Teteringen is met verkoop van de woning opgeheven (zie bijlage Onroerende Zaken punt 35). De hypotheekhouder, Scheldebouw B.V. heeft het retentierecht niet erkend. Uit de verkoopopbrengst is de BTW en een boedelbijdrage aan de boedel voldaan. Over verdeling van de restopbrengst wordt tussen Scheldebouw B.V. en Bouwbedrijf Boot B.V. geprocedeerd. De boedel is geen partij bij deze procedure en heeft daarbij ook geen belang.

4. Het door Bouwbedrijf Boot B.V. uitgeoefende retentierecht op de 11 woningen en het stuk grond (voor 15 woningen) in het plan In 't Park te Etten-Leur ligt nog. Op voorbedoeld stuk grond beweert Aannemings- Handel- en Transportmaatschappij C.J. van den Noort en Zonen B.V. te Dongen (Van den Noort), die van Heja opdracht heeft gekregen voor grondwerkzaamheden, tevens het retentierecht uit te oefenen. De curatoren zijn met de retentiehouders, de hypotheekhouder (SNS Property Finance B.V.) en een kandidaat-koper in overleg over verkoop van de 11 woningen en het stuk grond (alsook over verkoop van het openbaar gebied; zie bijlage Onroerende Zaken punt 21).

5. Het door P. Feskens en Zonen B.V. uitgeoefende

retentierecht op de tuinen bij de woningen en het stuk grond in het plan Noordkaap te Bosschenhoofd ligt nog. Op de (3) woningen zelf oefent Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. een retentierecht uit. De curatoren zijn met de retentiehouders en de hypotheekhouders in overleg over ieders positie bij eventuele verkoop (zie bijlage Onroerende Zaken punt 23).

9e verslag, 1 april 2016	De curatoren hebben het door P. Feskens en Zonen B.V. uitgeoefende retentierecht op de voortuinen van de vier onverkochte woningen betwist. De curatoren hebben zich op het standpunt gesteld dat P. Feskens en Zonen B.V., althans de boedel in haar faillissement geen retentierecht terzake die voortuinen toekwam en dat ze ook geen recht heeft op een gedeelte van de depotbedragen terzake de verkoop van de vier per datum faillissement onverkochte woningen in het project Noordkaap te Bosschenhoofd.
10e verslag, 8 november 2016	De curatoren hebben van de rechter-commissaris toestemming ontvangen om 50% van het depotbedrag uit te betalen aan Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. en 50% van het depotbedrag aan ING Bank N.V. Rabobank heeft als pandhouder van de vordering van Feskens op gefailleerde bezwaar gemaakt tegen uitkering. Overleg loopt.
11e verslag, 7 juli 2017	*De depotbedragen zijn conform toestemming rechter-commissaris uitbetaald.*
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 :	

RST ADVOCATEN

5e verslag, 6 november 2013		:	De curatoren hebben de zich op de servers in het hoofdkantoor van Heja aan de Overakkerstraat in Breda bevindende administratie op een door de boedel aangekochte server laten kopiëren. De fysieke administratie die zich in het hoofdkantoor bevindt zal worden overgebracht naar het kantoor van mr. Schraven te Tilburg en (deels) worden verdigitaliseerd. Stukken uit de administratie die voor de verdere afhandeling van het faillissement niet van belang zijn, zullen worden vernietigd.
6e verslag, mei 2014			Een deel van de administratie van Heja bevond zich in het voormalig kantoor aan de Grenssteen in Breda (waar Bouwbedrijf Boot is gevestigd). Ook deze administratie is naar het kantoor van mr. Schraven overgebracht. Digitalisering van de fysieke administratie moet nog plaatsvinden.
9e verslag, 1 april 2016			Het onderzoek loopt en wordt voortgezet.
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	:	
7.4	Stortingsverpl. Aandelen	:	
7.5	Onbehoorlijk bestuur	:	
5e verslag, 6 november 2013		:	De curatoren hebben een begin gemaakt met het onderzoek naar de administraties van de Heja vennootschappen, mede in het licht van mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en/of paulianeuze rechtshandelingen.
10e verslag, 8 november 2016			Een specialist is verzocht om de curatoren bij het onrechtmatigheidsonderzoek te assisteren. De rechter-commissaris heeft hiervoor haar toestemming verleend. Het onderzoek loopt nog.
11e verslag, 7 juli 2017			*Het onderzoek loopt nog. De specialist moet aan curatoren rapporteren.*
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 warmte-installaties 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 warmte-installaties is nog niet voltooid. Heja heeft de exploitaties dan ook nog niet in kunnen brengen. Om de warmte-installaties 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.

5e verslag, 6 november 2013	:	Zie 7.5, 5e verslag
Werkzaamheden	:	

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen	:	
2e verslag, 24 oktober 2012		€ 12.215,12
3e verslag, 21 februari 2013		€ 275.837,22
4e verslag, 3 juni 2013		€ 300.837,22
6e verslag, 16 juni 2014		€ 357.052,23
7e verslag, 19 januari 2015		€ 365.317,53
11e verslag, 7 juli 2017		*€ 365.999,71*
8.2 Pref. vord. van de fiscus	:	
1e verslag, 31 mei 2012		Loonheffingen: € 403.320 Omzetbelasting: € 812.615

RST ADVOCATEN

Vennootschapsbelasting: € 712.630

2e verslag, 24 oktober 2012 € 2.174.627

5e verslag, 6 november 2013 € 2.337.038

8.3 Pref. vord. van het UWV :

3e verslag, 21 februari 2013 € 292.698,65

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

3e verslag, 21 februari 2013 € 73.351,63

4e verslag, 3 juni 2013 € 76.751,66

5e verslag, 6 november 2013 € 369.450,31

7e verslag, 19 januari 2015 € 102.694,64

8.5 Aantal concurrente crediteuren :

1e verslag, 31 mei 2012 153 (stand per 31 mei 2012)

2e verslag, 24 oktober 2012 178

3e verslag, 21 februari 2013 189

4e verslag, 3 juni 2013 195

5e verslag, 6 november 2013 196

6e verslag, 16 juni 2014 197

8e verslag, 23 juli 2015 199

RST ADVOCATEN

11e verslag, 7 juli 2017 *201*

8.6 Bedrag concurrente crediteuren	:		
1e verslag, 31 mei 2012	:	Voorlopig erkend:	€ 116.029.837,35
2e verslag, 24 oktober 2012		Voorlopig erkend:	€ 132.127.650,96
		Betwist:	€ 7.057,84
3e verslag, 21 februari 2013		Voorlopig erkend:	€ 195.108.869,66
		Betwist:	€ 7.057,84
4e verslag, 3 juni 2013		Voorlopig erkend:	€ 151.851.385,63
		Betwist:	€ 7.057,84

In de opgegeven stand in het derde verslag zijn een of meer vorderingen verkeerd in de faillissementsadministratie opgenomen. Dit verklaart de "terugval" naar € 151.851.385,63. De stand ten tijde van het derde verslag zal ongeveer € 144.000.000 zijn geweest.

In de stand zijn nog diverse vorderingen van hypotheekhouders niet aangepast na verkoop van de onroerende zaken waarop de hypotheek was gevestigd. Daar staat tegenover dat nog niet alle hypotheekhouders hun vordering hebben ingediend.

5e verslag, 6 november 2013	:	Voorlopig erkend:	€ 151.852.056,76
		Betwist:	€ 7.057,84
6e verslag, 16 juni 2014	:	Voorlopig erkend:	€ 150.734.273,30
		Betwist:	€ 7.340,75
8e verslag, 23 juli 2015	:	Voorlopig erkend:	€ 150.810.121,87
		Betwist:	€ 316,68
10e verslag, 8 november 2016	:	Voorlopig erkend:	€ 150.810.485,87
		Betwist:	€ 7.456,32
11e verslag, 7 juli 2017		Voorlopig erkend:	€ 141.887512,07
		Betwist:	€ 7.506,26
8.7 Verwachte wijze van afwikkeling	:	Nog niet bekend.	
Werkzaamheden	:		

RST ADVOCATEN

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faill. :

1e verslag, 31 mei 2012 : 2014

8e verslag, 23 juli 2015 : Medio 2016, mits er niet geprocedeerd gaat worden.

9.2 Plan van aanpak :

9.3 Indiening volgend verslag : *7 januari 2018*

Werkzaamheden :