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

## Betreft

| | |
|---|---|
| Verslagnummer | **17** |
| Datum verslag | **14-01-2021** |
| Insolventienummer | **F.02/12/252** |
| Toezichtzaaknummer | **NL:TZ:0000013332:F015** |
| Datum uitspraak | **13-04-2012** |

| | |
|---|---|
| R-C | **mr. M.D.E. Leppens** |
| Curator | **mr C.A. Mascini** |
| | **mr T.M. Schraven** |

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

Heja Projectontwikkeling B.V.

14-09-2018
13

### 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

14-09-2018
13

### 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.

14-09-2018
13

## Financiële gegevens

| Jaar | Omzet | Winst en verlies | Balanstotaal |
|---|---|---|---|
| 2009 | € 13.046.230,00 | € 169.257,00 | € 119.109.977,00 |
| 2010 | € 50.815.274,00 | € -1.102.590,00 | € 128.137.388,00 |

## Toelichting financiële gegevens

## Gemiddeld aantal personeelsleden

20

14-09-2018
13

**Toelichting**
Volgens handelsregister 0. Volgens de personeelsadministratie 20.

## Boedelsaldo

€ 2.233.856,12

14-09-2018
13

€ 2.179.332,25

29-03-2019
14

€ 2.190.190,61

25-10-2019
15

€ 2.139.516,27

20-05-2020
16

€ 2.506.997,46

**14-01-2021**
**17**

## Verslagperiode

**van**
10-3-2018

**t/m**
14-9-2018

14-09-2018
13

**van**
15-9-2018

**t/m**
28-3-2019

29-03-2019
14

**van**
29-3-2019

**t/m**
25-10-2019

25-10-2019
15

**van**
26-10-2019

**t/m**
30-4-2020

20-05-2020
16

**van**
1-5-2020

**t/m**
8-11-2020

**14-01-2021**
**17**

## Bestede uren

| Verslagperiode | Bestede uren |
|---|---|
| 13 | 116 uur 48 min |
| 14 | 81 uur 6 min |
| 15 | 81 uur 30 min |
| 16 | 61 uur 42 min |
| 17 | 36 uur 42 min |
| **totaal** | 377 uur 48 min |

## Toelichting bestede uren

Totaal uren tot en met 31.8.2018:
mr. T.M. Schraven: 1.414,4 uur
mr. C. Mascini: 185,6 uur
mr. J.A. Tiesing: 1.161,6 uur
mr. Y.H. van Ballegooijen: 39,8 uur
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

14-09-2018
13

mr. A. Vermeulen: 2 uur
mr. B. Vermue: 5,1 uur
mr. F. Sanders: 25,6 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: 204,4 uur
mr. J. van Casteren: 0,7 uur
mr. V. Kalfsbeek : 0,9 uur
mr. F. Langenhuijsen: 0,9 uur
mr. D. Hensen: 69,5 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
D. van de Sande: 0,4 uur
mr. A.J.C.L. Pals-Rubbens: 5 uur
R. Bierens: 3,7 uur
O.L.J. Nuijten: 84,3 uur
E. van de Wijnkel: 186 uur
J. Weijters: 4,9 uur
M. Krijnen: 2,2 uur

Dit is het 13e faillissementsverslag. Alle gegevens zijn terug te vinden in de eerder gepubliceerde verslagen op de website van het centraal insolventieregister van de rechtspraak.

Totaal uren tot en met 22.3.2019:
mr. T.M. Schraven: 1.433,2 uur
mr. C. Mascini: 202,5 uur
mr. J.A. Tiesing: 1.161,6 uur
mr. Y.H. van Ballegooijen: 39,8 uur
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. 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: 243,9 uur
mr. J. van Casteren: 0,7 uur
mr. V. Kalfsbeek : 0,9 uur
mr. F. Langenhuijsen: 0,9 uur
mr. D. Hensen: 69,5 uur
mr. C. de Bont: 5,5 uur

29-03-2019
14

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
D. van de Sande: 0,9 uur
mr. A.J.C.L. Pals-Rubbens: 9,7 uur
R. Bierens: 3,7 uur
O.L.J. Nuijten: 84,3 uur
E. van de Wijnkel: 186,4 uur
J. Weijters: 4,9 uur
M. Krijnen: 2,5 uur

Dit is het 13e faillissementsverslag. Alle gegevens zijn terug te vinden in de eerder gepubliceerde verslagen op de website van het centraal insolventieregister van de rechtspraak.

In totaliteit zijn tot en met verslagperiode 17 besteed: 2847,33 uur.

**14-01-2021**
**17**

# 1. Inventarisatie

## 1.1 Directie en organisatie

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

29-03-2019
14

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.
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%) (KvKnummer
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□□□

### 1.4 Huur

### 1.5 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.

29-03-2019
14

## 2. Personeel

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

**Personeelsleden**
20

29-03-2019
14

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

### 2.3 Ontslagaanzegging

| Datum | Aantal | Toelichting |
|---|---|---|
| 16-4-2012 | 20 | na verkregen toestemming rechter-commissaris |
| **totaal** | 20 | |

### 2.4 Werkzaamheden personeel

geen

29-03-2019
14

## 3. Activa

## 3.1 Onroerende zaken

| Beschrijving | Verkoopopbr. | Hypotheek | Boedelbijdr. |
|---|---|---|---|
| zie bijlage onroerende zaken | | | |
| **totaal** | € 0,00 | | € 0,00 |

### Toelichting onroerende zaken

## 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curatoren zijn op onderzoek uit geweest en hebben de onroerende zaken van Heja in kaart gebracht. Nu is inzichtelijk wat er nog verkocht moet worden. Namens de curatoren is de gemeente Breda benaderd met de vraag of zij mogelijk interesse hebben in overname van het onroerend goed. Curatoren hopen hier op korte termijn uitsluitsel over te krijgen.

Tevens is een opstalrecht aangetroffen. Curatoren hebben dit nog in onderzoek.

25-10-2019
15

Met de gemeente Bergen op Zoom is overeenstemming bereikt over de koop van een groenstrook + weg in Halsteren.

20-05-2020
16

In het faillissement resteert nog een tiental ontroerende goederen, die niet of moeilijk verkoopbaar zijn gebleken. Curatoren hebben ten aanzien van deze percelen omwonenden (en/of VVE's) benaderd, vooralsnog is er geen interesse in deze percelen. Curatoren zoeken nu naar een manier om deze onroerende goederen alsnog te verkopen/dan wel over te dragen.

**14-01-2021**
**17**

## 3.3 Bedrijfsmiddelen

### Toelichting bedrijfsmiddelen

## 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

## 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

## 3.6 Voorraden / onderhanden werk

### Toelichting voorraden / onderhanden werk

## 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

## 3.8 Andere activa

### Toelichting andere activa

## 3.9 Werkzaamheden andere activa

# 4. Debiteuren

## 4.1 Debiteuren

### Toelichting debiteuren

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

29-03-2019
14

12e verslag, 9 maart 2018:
Alle openstaande debiteuren zijn aangemaand. Hierop zijn een aantal reacties binnengekomen, die nog door de curator beoordeeld moeten worden. Een debiteur is
failliet. De curator heeft een vordering ingediend.

14e verslag, maart 2019:
Groot deel van de resterende debiteurenvorderingen lijkt oninbaar te zijn. Curatoren gaan beoordelen in hoeverre debiteurenincasso moet worden voortgezet.

Vorderingen lijken onvindbaar te zijn, mede in verband met ontbrekende documentatie. Curatoren doen laatste poging om vorderingen te incasseren.

**14-01-2021**
**17**

## 4.2 Werkzaamheden debiteuren

De curator zet de incasso van de debiteuren voort.

14-09-2018
13

## 5. Bank/Zekerheden

**5.1 Vordering van bank(en)**

**5.2 Leasecontracten**

**5.3 Beschrijving zekerheden**

**5.4 Separatistenpositie**

**5.5 Eigendomsvoorbehoud**

**5.6 Retentierechten**

**5.7 Reclamerechten**

**5.8 Boedelbijdragen**

**5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden**

# 6. Voortzetten/doorstart onderneming

## Voortzetten onderneming

### 6.1 Exploitatie / zekerheden

### 6.2 Financiële verslaglegging

### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

## Doorstarten onderneming

### 6.4 Beschrijving

### 6.5 Verantwoording

### 6.6 Opbrengst

### 6.7 Boedelbijdrage

### 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

# 7. Rechtmatigheid

### 7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft met de specialist de bevindingen besproken en wacht een aangepaste rapportage af. De curator verwacht dit in de komende verslagperiode te ontvangen.

14-09-2018
13

Zie 7.5

**14-01-2021**
**17**

### 7.2 Depot jaarrekeningen

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

**Toelichting**
De curator heeft met de specialist de bevindingen besproken en wacht een aangepaste rapportage af. De curator verwacht dit in de komende verslagperiode te ontvangen.

14-09-2018
13

**Toelichting**
Curatoren zijn in afwachting van het definitieve rapport van de specialist.

29-03-2019
14

**Toelichting**
De curator is in overleg met de specialist over de uitkomsten van het onderzoek. Het definitieve rapport wordt opgesteld.

25-10-2019
15

**Toelichting**
Het rapport is diverse malen opnieuw gewijzigd en dient nog definitief gemaakt te worden.

20-05-2020
16

**Toelichting**
Curatoren hebben nader overleg met de separatist over het rapport. Overleg heeft op 13 januari 2021 plaats gevonden. Daarna volgt definitief rapport, waarna zal worden beslist over de uitkomst van het onderzoek en eventuele vervolgmaatregelen.

**14-01-2021**
**17**

### 7.6 Paulianeus handelen

**Toelichting**
De curator heeft met de specialist de bevindingen besproken en wacht een aangepaste rapportage af. De curator verwacht dit in de komende verslagperiode te ontvangen.

14-09-2018
13

**Toelichting**
Zie punt 7.5.

20-05-2020
16

### 7.7 Toelichting rechtmatigheid

### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

## 8. Crediteuren

### 8.1 Boedelvorderingen

€ 365.999,71

14-09-2018
13

€ 365.317,53

**14-01-2021**

17

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 2.337.038,00

14-09-2018
13

## 8.3 Pref. vord. UWV

€ 292.698,65

14-09-2018
13

## 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 102.913,83

14-09-2018
13

€ 102.993,53

**14-01-2021**
**17**

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

201

14-09-2018
13

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 131.712.648,22

14-09-2018
13

**Toelichting**
Betwiste vorderingen: € 7.695,83

€ 131.538.059,64

**14-01-2021**
**17**

**Toelichting**
Betwiste vorderingen: € 7.980,22

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

De curatoren hebben diverse banken en overige hypotheekhouders wederom het verzoek hebben gedaan om actuele vordering in te dienen.

14-09-2018
13

## 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

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Zes maanden tot een jaar, tenzij op basis van de uitkomst van het onderzoek over de boekhoudplicht en onbehoorlijk bestuur er tot het nemen van rechtsmaatregelen moet worden overgegaan. Plan van aanpak is nu eerst de rapportage van de onderzoeken afwachten. Op basis daarvan beoordelen wat te doen. Ondertussen moet nog de aanwezige activa worden vervreemd.

14-09-2018
13

### 10.3 Indiening volgend verslag

14-7-2021

**14-01-2021**
**17**

### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

### Bijlagen