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

Betreft

Verslagnummer	**18**
Datum verslag	**15-07-2021**
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

€ 2.468.419,56

15-07-2021
18

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

van
9-11-2020

t/m
4-7-2021

15-07-2021
18

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
18	107 uur 48 min
totaal	485 uur 36 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

14-09-2018
13

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: 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

29-03-2019
14

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
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

In totaliteit zijn tot en met verslagperiode 18 besteed: 2.955,33 uur. **15-07-2021 18**

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□□□

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

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

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 29-03-2019
20 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
Vastgesteld is dat het om in totaal 11 stuks onroerend goed gaat. Curatoren ondernemen nieuwe pogingen om deze onroerende zaken te vervreemden.	**15-07-2021** **18**

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

De incasso van debiteuren loopt nog.

15-07-2021
18

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

14-09-2018
13

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.

29-03-2019
14

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

25-10-2019
15

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

20-05-2020
16

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

14-01-2021
17

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.

Nee

15-07-2021
18

Toelichting
Het definitief rapport is ontvangen en door curatoren beoordeeld. Hoewel uit het rapport enkele kritische punten blijken, is er naar het oordeel van curatoren geen sprake geweest van onrechtmatig handelen.

Curatoren zien dan ook geen grondslag om de bestuurder op grond van bestuurdersaansprakelijkheid aan te spreken. Het onderzoek door curatoren is afgerond.

7.6 Paulianeus handelen

14-09-2018
13

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.

20-05-2020
16

Toelichting
Zie punt 7.5.

15-07-2021
18

Toelichting
Zie punt 7.5.

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

€ 365.549,51 — **15-07-2021 18**

Toelichting
€ 319.387,11 UWV
€ 46.162,40 4x overig.

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

€ 292.698,65 — **15-07-2021 18**

Toelichting
€ 33.714,38 UWV art. 66 lid 3 WW (16 CSV)
€ 258.984,27 UWV art. 3:288 lid e BW

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

€ 131.546.039,86

15-07-2021
18

Toelichting
€ 131.538.059,64 ingediend concurrent en daarnaast betwist € 7.980,22.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Vereenvoudigde afwikkeling.

15-07-2021
18

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
Zo spoedig mogelijk, mits incasso resterende debiteuren vlot kan worden afgerond.	**15-07-2021** **18**

10.3 Indiening volgend verslag

14-1-2022	**15-07-2021** **18**

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen