RST
ADVOCATEN

FAILLISSEMENT

HEJA PROJECTONTWIKKELING TETERINGEN E.O. B.V.

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

Kenmerk	:	F.02/12/657
Datum uitspraak	:	3 juli 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 - 4668866 E-mail : t.schraven@devoort.nl

RST ADVOCATEN

FAILLISSEMENTSVERSLAG Nummer: 10 Datum: 7 juli 2017

Dossiernummer: 3124020

HEJA PROJECTONTWIKKELING TETERINGEN E.O. B.V.

Gegevens onderneming	:	statutair gevestigd te BREDA Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92, 4834 XN, Breda correspondentieadres: kantoor curator	
Handelsnamen	:	Heja Projectontwikkeling Teteringen e.o. B.V.	
KvK-nummer	:	20110035	
Activiteiten onderneming	:	Volgens het handelsregister: Projectontwikkeling, Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw. Technische ontwerp- en adviesbureaus voor burgerlijke utiliteitsbouw. 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.	
Omzetgegevens	:	Volgens de jaarrekening 2010: een netto omzet van € 432.984. Volgens de jaarrekening 2009: een netto omzet van € 3.694.258.	
Aantal personeelsleden	:	Volgens het handelsregister: 1.	
Datum eerste verslag	:	28 september 2012	
Verslagperiode	:	9 november 2016 tot en met 7 juli 2017	
Bestede uren verslagperiode *1 nov 2016 t/m 31 mei 2017*	:	Curator T.M. Schraven Faillissementsmedewerker: Eugenie van de Wijnkel	0,7 uur 1,9 uur
Bestede uren totaal		Curator J.A. Tiesing Curator T.M. Schraven Kantoorgenoot J. Braat Kantoorgenoot F. Sanders mr. C.L.F. Vermunt Faillissementsmedewerker: mr. O.L.J. Nuijten Eugenie van de Wijnkel	48,7 uur 27,9 uur 1,5 uur 10,3 uur 3,6 uur 7,5 uur 8,7 uur

RST ADVOCATEN

1. Onderneming

1.1	Historie	:	Datum akte van oprichting: 18 maart 2003, met als statutaire naam Hocla Projectontwikkeling B.V. Eerste inschrijving handelsregister: 19 maart 2003. Laatste statutenwijziging: 5 augustus 2011, waarbij de naam Hofwegen Projectontwikkeling B.V. (sinds 15 maart 2005) is gewijzigd in Heja Projectontwikkeling Teteringen e.o. B.V.
1.2	Directie en organisatie	:	Enig aandeelhouder en bestuurder sinds 11 april 2008 van Heja Projectontwikkeling Teteringen e.o. B.V. (hierna: Heja Teteringen) is Heja Projectontwikkeling B.V. (hierna: Heja) (KvK: 20079782). Aan Heja is bij beschikking van 14 maart 2012 voorlopige surseance van betaling verleend. Bij vonnis van de Rechtbank Breda van 13 april 2012 is zij vervolgens in staat van faillissement verklaard, met benoemingen van mr. T.M. Schraven en mr. J.A. Tiesing tot curatoren. Heja Teteringen is een dochtervennootschap waarin Heja een aantal bouw- en ontwikkelingsprojecten heeft ondergebracht. De vennootschap is indertijd overgenomen van de heer J.A.C. van Hofwegen, projectontwikkelaar. Binnen deze vennootschap is Heja onder meer bezig geweest met de projecten Meulenspie en Waterdonken in Breda Noord / Teteringen.
1.3	Winst en verlies	:	Volgens jaarrekening 2010: € 1.063.416 winst na belastingen. In 2009 een winst van € 2.646.493.
1.4	Balanstotaal	:	Volgens jaarrekening 2010: € 10.334.508. Volgens jaarrekening 2009: € 12.344.040. Volgens de conceptbalans per 31 december 2011: € 8.654.951.
1.5	Lopende procedures	:	De curatoren zijn niet met lopende procedures bekend.
1.6	Verzekeringen	:	De curatoren zijn niet met lopende verzekeringen bekend.
1.7	Huur	:	

Voor zover de curatoren bekend lopen er geen huurovereenkomsten op naam van Heja Teteringen.

1.8	Oorzaak faillissement	:	

RST ADVOCATEN

1e verslag, 28 september 2012		In Heja Teteringen zijn door Heja een aantal bouw- en ontwikkelingsprojecten en daarmee samenhangende onroerende zaken ondergebracht (zie punt 1.2 en punt 3, eerste verslag). De exploitatie werd mede gedreven voor rekening en risico van Heja. Met het faillissement van Heja is de exploitatie gestopt. De lopende bouw- en ontwikkelingsprojecten kunnen bij gebrek aan geld niet worden voortgezet. Er zijn forse schulden die niet betaald kunnen worden. Er restte aandeelhouder en bestuur niets anders dan het eigen faillissement aan te vragen.

2.	**Personeel**	:	
2.1	Aantal ten tijde van faill.	:	0
2.2	Aantal in jaar voor faill	:	0
2.3	Datum ontslagaanzegging	:	Niet van toepassing.
Werkzaamheden		:	

3. Activa

<u>Onroerende zaken</u>

3.1	Beschrijving	:	
1e verslag, 28 september 2012		:	Op datum faillissement had Heja Teteringen nog in eigendom een achttal onverkochte gezinswoningen in aanbouw in het project Meulenspie, waarvan alleen de funderingen zijn gelegd.
2e verslag, 15 februari 2013		:	De curatoren hebben de hypotheekhouder, de Gemeente Breda, een termijn als bedoeld in artikel 58 Fw. gesteld tot 1 januari 2013 om tot verkoop (executie) van de onroerende zaken ("de acht funderingen") over te gaan. De gemeente is voor het verstrijken van de termijn met de curatoren tot overeenstemming gekomen over een andere wijze van verkoop. De gemeente is akkoord gegaan met een door de curatoren en DTZ Zadelhoff opgesteld verkoopplan waarin meerdere onroerende zaken van Heja vennootschappen zijn betrokken. Op dit moment lopen er onderhandelingen met kandidaat-kopers.

RST ADVOCATEN

3e verslag, 13 juni 2013	Tussen de curatoren en de Gemeente Breda is overeenstemming bereikt over verkoop van de acht funderingen aan de gemeente. De gemeente heeft de acht funderingen doorverkocht aan Bouwbedrijf Boot B.V. (Bouwbedrijf Boot), die de funderingen op een termijn van een aantal jaren van de gemeente zal afnemen, in beginsel nadat Bouwbedrijf Boot de (te bouwen) woningen heeft verkocht. Bouwbedrijf Boot heeft in opdracht van Heja Teteringen de omliggende woningen gebouwd. Toen zijn meteen de funderingen voor de onverkochte woningen gelegd. Bouwbedrijf Boot oefent op de acht funderingen een retentierecht uit. Van dit retentierecht zal Bouwbedrijf Boot in het kader van de gemaakte afspraken afstand doen. De koopprijs voor de gemeente bedraagt € 625.000. De boedel komt toe: - een boedelbijdrage van € 8.000; - een vergoeding voor de door de gemeente c.q. Bouwbedrijf Boot van Heja Teteringen over te nemen omgevingsvergunning en bestekken (waaronder het recht om gebruik te maken van de bouwtekeningen) van per saldo € 25.000; - een compensatie voor "afkoop" van het retentierecht van € 15.000. Levering van de acht funderingen aan de gemeente moet nog plaatsvinden.
4e verslag, 28 oktober 2013	De levering van de 8 funderingen aan de gemeente heeft op 28 juni 2013 plaatsgevonden.
8e verslag, 1 april 2016	Er zijn nog een drietal opstalrechten aangetroffen. De curatoren onderzoeken of en zo ja voor welk bedrag de opstalrechten verkocht kunnen worden.

RST ADVOCATEN

9e verslag, 8 november 2016		Onderzoek naar verkoop opstalrechten loopt nog.
10e verslag, 7 juli 2017		*Het onderzoek loopt nog, er is contact met de Gemeente Breda hieromtrent.*
3.2	Verkoopopbrengst	:
3.3	Hoogte hypotheek	:
1e verslag, 28 september 2012		: De gemeente Breda heeft een hypotheekrecht op "de acht funderingen". De hypothecaire inschrijving beloopt € 2.334.334.
3.4	Boedelbijdrage	:
Werkzaamheden		:

<u>Bedrijfsmiddelen</u>

3.5	Beschrijving	: Geen.
3.6	Verkoopopbrengst	: Niet van toepassing.
3.7	Boedelbijdrage	: Niet van toepassing.
3.8	Bodemvoorrecht fiscus	: Niet van toepassing.
Werkzaamheden		:

<u>Voorraden/ onderhandenwerk</u>

3.9	Beschrijving	: Zie 3.1, eerste verslag.
3.10	Verkoopopbrengst	:
3.11	Boedelbijdrage	:
Werkzaamheden		:

<u>Andere activa</u>

3.12	Beschrijving	:
3.13	Verkoopopbrengst	:
Werkzaamheden		:

4. Debiteuren

4.1	Omvang debiteuren	: Er zijn geen debiteuren.
4.2	Opbrengst	:
4.3	Boedelbijdrage	:
Werkzaamheden		:

RST ADVOCATEN

5. Bank / Zekerheden

5.1	Vordering van bank(en)	:	
1e verslag, 28 september 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	:	Geen.
5.3	Beschrijving zekerheden	:	
5.4	Separatistenpositie	:	
5.5	Boedelbijdragen	:	
5.6	Eigendomsvoorbehoud	:	
5.7	Reclamerechten	:	
5.8	Retentierechten	:	
Werkzaamheden		:	

6. Doorstart / voortzetten Niet van toepassing

Voortzetten

6.1	Exploitatie / zekerheden	:	
6.2	Financiële verslaglegging	:	
Werkzaamheden		:	

Doorstart

6.3	Beschrijving	:	
6.4	Verantwoording	:	
6.5	Opbrengst	:	
6.6	Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden		:	

7. Rechtmatigheid

7.1	Boekhoudplicht	:	
7.2	Depot jaarrekeningen	:	De jaarrekeningen 2008, 2009 en 2010 zijn telkens op 2 februari van jaar volgend op het volgende kalenderjaar – en daarmee telkens twee dagen te laat - gedeponeerd (dus op 2 februari 2010, 2 februari 2011 en 2 februari 2012).
7.3	Goedk. Verkl. Accountant	:	
7.4	Stortingsverpl. Aandelen	:	

RST ADVOCATEN

7.5	Onbehoorlijk bestuur	:
5e verslag, 16 juni 2014		De curatoren hebben een onderzoek in voorbereiding waarin alle Heja-vennootschappen zullen worden betrokken. In het onderzoek zal ondermeer aandacht uitgaan naar de oorzaak van het faillissement, de administratie, de financiering, verstrekte zekerheden en (mogelijke) bestuurdersaansprakelijkheid en paulianeuze rechtshandelingen. Ook Heja Teteringen zal hierin worden betrokken.
6e verslag, 13 januari 2015		Het onderzoek loopt.
7e verslag, 23 juli 2015		Het onderzoek loopt nog.
8e verslag, 1 april 2016		Het onderzoek loopt nog.
9e 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.
10e verslag, 7 juli 2017		*Het onderzoek loopt nog. De specialist moet aan curatoren rapporteren.*
7.6	Paulianeus handelen	:
5e verslag, 16 juni 2014		Zie 7.5, 5e verslag.
Werkzaamheden		:

8. Crediteuren

8.1	Boedelvorderingen	:
8.2	Pref. vord. van de fiscus	:
2e verslag, 15 februari 2013		€ 562.492
3e verslag, 13 juni 2013		€ 1.299.161

RST ADVOCATEN

8.3 Pref. vord. van het UWV :
8.4 Andere pref. crediteuren :
8.5 Aantal concurrente crediteuren :

1e verslag, 28 september 2012	2
2e verslag, 15 februari 2013	4
9e verslag, 8 november 2016	5

8.6 Bedrag concurrente crediteuren :

1e verslag, 28 september 2012	€ 137.637,52
2e verslag, 15 februari 2013	€ 7.545.508,77
3e verslag, 13 juni 2013	€ 7.557.124,07
4e verslag, 28 oktober 2013	€ 6.830.379,87
9e verslag, 8 november 2016	€ 6.830.423,35

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : Nog niet bekend.
Werkzaamheden :

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faill. :

1e verslag, 28 september 2012	Eerste kwartaal 2013
2e verslag, 15 februari 2013	Derde kwartaal 2013
4e verslag, 28 oktober 2013	Eerste kwartaal 2014

RST ADVOCATEN

5e verslag, 16 juni 2014	Vierde kwartaal 2014
6e verslag, 13 januari 2015	Derde kwartaal 2015

9.2 Plan van aanpak :

9.3 Indiening volgend verslag : *.. december 2017*

Werkzaamheden :