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

Nummer: 1 **Datum:** 09-03-2018

Insolventienummer:	F.02/12/657
Toezichtzaaknummer:	NL:TZ:0000013332:F003
Datum uitspraak:	03-07-2012
Curator:	mr. C.A. Mascini
Curator:	mr. T.M. Schraven
R-C:	mr. MDE Leppens

Algemeen

Gegevens onderneming

statutair gevestigd te BREDA
Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92, 4834 XN, Breda
correspondentieadres: kantoor curator

Verslag 11

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.

Personeel gemiddeld aantal

1

Saldo einde verslagperiode

€ 23.988,11

Verslagperiode

8 juli 2017 tot en met 9 maart 2018

Bestede uren in verslagperiode

mr. T.M. Schraven: 0,8 uur
mr. C.A. Mascini: 0,5 uur
Eugenie van de Wijnkel: 1,6 uur

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

Nummer: 1 **Datum:** 09-03-2018

Bestede uren totaal

mr. T.M. Schraven: 28,7 uur
mr. C.A. Mascini: 0,5 uur
mr. J.A. Tiesing: 48,7 uur
mr. J. Braat: 1,5 uur
mr. F. Sanders: 10,3 uur
mr. C.L.F. Vermunt: 3,6 uur
O.L.J. Nuijten: 7,5 uur
Eugenie van de Wijnkel: 10,3 uur

Toelichting

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

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.

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.

1.2 Winst en verlies

Volgens jaarrekening 2010: € 1.063.416 winst na belastingen. In 2009 een winst van € 2.646.493.

1.3 Balanstotaal

Volgens jaarrekening 2010: € 10.334.508. Volgens jaarrekening 2009: € 12.344.040. Volgens de conceptbalans per 31 december 2011: € 8.654.951.

1.4 Lopende procedures

De curatoren zijn niet met lopende procedures bekend.

1.5 Verzekeringen

De curatoren zijn niet met lopende verzekeringen bekend.

1.6 Huur

1e verslag, 28 september 2012:
Voor zover de curatoren bekend lopen er geen huurovereenkomsten op naam van Heja Teteringen.

1.7 Oorzaak faillissement

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 faillissement

0

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

0

2.3 Datum ontslagaanzegging

Niet van toepassing.

2.4 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

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

Nummer: 1 **Datum:** 09-03-2018

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: 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.

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.

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 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

3.3 Onroerende zaken: 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 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Niet van toepassing.

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

Zie Onroerende zaken, beschrijving, eerste verslag.

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

3.15 Andere activa: Beschrijving

Niet van toepassing.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Er zijn geen debiteuren.

4.2 Opbrengst

Niet van toepassing.

4.3 Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

4.4 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

5.5 Boedelbijdragen

Niet van toepassing.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

5.7 Retentierechten

Niet van toepassing.

5.8 Reclamerechten

Niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

6.4 Doorstart: Beschrijving

Niet van toepassing.

6.5 Doorstart: Verantwoording

Niet van toepassing.

6.6 Doorstart: Opbrengst

Niet van toepassing.

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

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

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.

11e verslag, 9 maart 2018:
De specialist heeft een rapportage van zijn bevindingen gemaakt. De curator heeft met de specialist een gesprek gepland om de bevindingen te bespreken.

7.6 Paulianeus handelen

5e verslag, 16 juni 2014:
Zie Rechtmatigheid, onbehoorlijk bestuur, 5e verslag.

7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Geen.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

2e verslag, 15 februari 2013: € 562.492

3e verslag, 13 juni 2013: € 1.299.161

8.3 Pref. vord. van het UWV

Geen.

8.4 Andere pref. crediteuren

Geen.

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

8.8 Werkzaamheden

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Niet van toepasing.

9.2 Aard procedures

Niet van toepasing.

9.3 Stand procedures

Niet van toepasing.

9.4 Werkzaamheden

Niet van toepasing.

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

10.2 Plan van aanpak

10.3 Indiening volgend verslag

6 maanden.

10.4 Werkzaamheden