RST
ADVOCATEN

FAILLISSEMENT

HEJA STACK B.V.

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

Kenmerk	:	F.02/12/656
Datum uitspraak	:	3 juli 2012
Rechter-Commissaris	:	Mr. I.C. Prenger-de Kwant
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: 9 Datum: 8 november 2016
Dossiernummer: 3124019

HEJA STACK B.V.

Gegevens onderneming	:	statutair gevestigd te BREDA Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92, 4834 XN, Breda correspondentieadres: kantoor curator
Handelsnamen	:	Heja Stack B.V.
KvK-nummer	:	20070754
Activiteiten onderneming	:	Volgens het handelsregister: Handel in eigen onroerend goed. Beheer van onroerend goed. Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van onroerende goederen en/of deelnemen in-, financieel betrokken zijn bij- en de directie voeren over ondernemingen met een gelijk of aanverwant doel. Het ontwikkelen en in de uitvoering nemen van projecten in onroerende zaken, waaronder begrepen woningbouw, utiliteitsbouw en de 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 € 6.716.466. Volgens de jaarrekening 2009: een netto omzet van € 33.347
Aantal personeelsleden	:	Volgens het handelsregister: 0.
Datum eerste verslag	:	28 september 2012
Verslagperiode	:	2 april tot en met 8 november 2016
Bestede uren verslagperiode *1 april t/m 31 oktober 2016*	:	Curator T.M. Schraven 0,3 uur Faillissementsmedewerker: Eugenie van de Wijnkel 0,7 uur
Bestede uren totaal		Curator J.A. Tiesing 18 uur Curator T.M. Schraven 31,7 uur Kantoorgenoot mr. J. Braat 16,9 uur Mr. C.L.F. Vermunt 0,6 uur Faillissementsmedewerkers:

O.L.J. Nuijten	6,1 uur
Eugenie van de Wijnkel	8,4 uur

1. Onderneming

1.1	Historie	:	Datum akte van oprichting: 3 oktober 1989. Eerste inschrijving handelsregister: 16 november 1989. Laatste statutenwijziging: 20 oktober 2010 (waarbij de statutaire naam Jan Jongerius Onroerend Goed B.V. is gewijzigd in Heja Stack B.V.).
1.2	Directie en organisatie	:	Enig aandeelhouder van Heja Stack B.V. (hierna: "Heja Stack") sinds 10 februari 2010 is Heja Projectontwikkeling B.V. (KvK: 20079782). Bestuurder van Heja Stack is sindsdien de heer J.H.M. Hoppen. Aan Heja Projectontwikkeling B.V. (hierna: "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 Stack is een dochtervennootschap waarin Heja het bouwproject Stack deels heeft ondergebracht. Dit betreft de bouw van het nieuwe hoofdkantoor van woningbouwvereniging Laurentius (KvK 20024605, hierna Laurentius) te Breda, 12 stadsvilla's en 32 appartementen aan de Mathenesserstraat, Valkenierslaan en Loevesteinstraat te Breda.
1.3	Winst en verlies	:	Volgens jaarrekening 2010: € 1.529.363 winst. In 2009 een verlies van € 183.133.
1.4	Balanstotaal	:	Volgens jaarrekening 2010: € 5.172.465. Volgens jaarrekening 2009: € 661.194. Volgens de conceptbalans 2011: € 8.145.742.
1.5	Lopende procedures	:	De curatoren zijn niet met lopende procedures bekend.
1.6	Verzekeringen	:	De curatoren zijn niet met lopende verzekeringen bekend.
1e verslag, 28 september 2012		:	De curatoren zijn erover geïnformeerd dat de onverkochte

eenheden (vooralsnog) door de bouwer zijn verzekerd (zie tevens punt 3.1, eerste verslag)

1.7 Huur :

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

1.8 Oorzaak faillissement :

1e verslag, 28 september 2012 In Heja Stack waren de onroerende zaken met betrekking tot het bouwproject Stack ondergebracht (zie punt 1.2 en punt 3, eerste verslag). De exploitatie werd (grotendeels) gedreven voor rekening en risico van Heja. Met het faillissement van Heja is de exploitatie gestopt. Het bouwproject verkeert weliswaar in een vergevorderde fase, maar is nog steeds in aanbouw. Geld om het bouwproject met eigen middelen te voltooien is er niet. 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 Stack nog in eigendom:

- 5 stadsvilla's;
- 13 appartementen;

Bouwer is Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V. (hierna: Van de Ven) te Tilburg, onderdeel van het VolkerWessels

RST
ADVOCATEN

concern. Van de Ven is tevens eerste hypotheekhouder van de onverkochte stadvilla's en appartementen. Daarnaast oefent Van de Ven sinds 29 november 2011 het retentierecht uit op de onverkochte eenheden.

Eén van de stadsvilla's (nummer 5) was vóór faillissement verkocht. Op deze onroerende zaak had Laurentius ook een hypotheek. In overleg met de hypotheekhouders is de stadsvilla na faillissement met medewerking van de curatoren aan de koper geleverd.

Van de Ven heeft eigen aanneemovereenkomsten met de kopers.

3.2 Verkoopopbrengst : Door de hypotheekhouders is voor de medewerking aan de levering van bouwnummer 5 aan de boedels van Heja en Heja Stack een boedelbijdrage van € 2.250 betaald (ieder € 1.125). Verder is van de verkoopopbrengst aan de boedel van Heja Stack overgemaakt de BTW ad € 20.700,42. De makelaarscourtage met betrekking tot de verkoop van bouwnummer 5 van in totaal € 11.432,34 is aan de boedel van Heja toegevallen.

2e verslag, 21 februari 2013

In de afgelopen verslagperiode hebben de volgende verkopen c.q. leveringen plaats gevonden:

1. levering van (het tijdens het faillissement van Heja Stack verkochte) bouwnummer 6A2 appartement 11 op 29 november 2012 aan de heer en mevrouw Aarts voor € 305.000 (waarvan € 106.750 inclusief BTW voor de aan Heja Stack in eigendom toebehorende "ondergrond") . Aan de boedel is toegevallen:
    a. boedelbijdrage € 2.500 (als onderdeel van de gemaakte afspraken in het kader van de verkoop als hieronder bedoeld onder 2);
    b. BTW € 18.526,86 (de BTW over € 106.750).

RST
ADVOCATEN

2. verkoop van de onverkochte appartementen en stadvilla's en levering op 17 december 2012 aan Van de Ven (de hypotheekhouder; zie 3.1 eerste verslag) voor € 4.537.815,14 (BTW verlegd). Aan de boedel is toegevallen een boedelbijdrage ad € 34.000 (waarvan onderdeel uitmaakt de boedelvergoeding als vermeld onder 1).

3.3 Hoogte hypotheek :

1e verslag, 28 september 2012 : Van de Ven heeft een hypothecaire inschrijving op de nog onverkochte onroerende zaken van € 17.200.000.

2e verslag, 21 februari 2013 : De vordering van Van de Ven na verkoop en levering van de stadvilla's en appartementen als bedoeld in 3.2 bedraagt: PM.

3e verslag, 13 juni 2013 Blijkens de hypotheekakte van 31 maart 2010 heeft Heja Stack (toen nog genaamd: Jan Jongerius Onroerend Goed B.V.; zie 1.1, eerste verslag) een hypotheek gevestigd in verband met al hetgeen Van de Ven van Heja te vorderen heeft of mocht hebben. Met een vordering van Van de Ven op Heja Stack zijn de curatoren niet bekend.

4e verslag, 28 oktober 2013 In het faillissement van Heja (zie 1.2, 1e verslag) zal ondermeer onderzoek worden verricht naar de financiering in verband waarmee Heja Stack een hypotheekrecht aan Van de Ven heeft verstrekt.

5e verslag, 16 juni 2014 Zie 7.5, 5e verslag.

3.4 Boedelbijdrage : Zie 3.2, eerste verslag en tweede verslag.

Werkzaamheden :

<u>Bedrijfsmiddelen</u>

3.5 Beschrijving : Geen.

3.6 Verkoopopbrengst :

3.7 Boedelbijdrage :

RST ADVOCATEN

3.8	Bodemvoorrecht fiscus	:	
Werkzaamheden		:	

Voorraden/ onderhandenwerk

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

Andere activa

3.12	Beschrijving	:	
3.13	Verkoopopbrengst	:	
Werkzaamheden		:	

4. Debiteuren

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

5. Bank / Zekerheden

5.1	Vordering van bank(en)	:	

1e verslag, 28 september 2012	De Rabobank Breda heeft een vordering ingediend van € 5.853.646. Aan de Rabobank zijn door Heja Stack geen zekerheden verstrekt.

5.2	Leasecontracten	:	
5.3	Beschrijving zekerheden	:	

1e verslag, 28 september 2012	Zie 5.1, eerste verslag.

5.4	Separatistenpositie	:	
5.5	Boedelbijdragen	:	
5.6	Eigendomsvoorbehoud	:	
5.7	Reclamerechten	:	
5.8	Retentierechten	:	

RST ADVOCATEN

1e verslag, 28 september 2012	:	Zie 3.1, eerste verslag.
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 over de jaren 2007 en 2008 zijn tijdig gedeponeerd. De jaarrekening over 2010 is op 6 februari 2012 (zes dagen te laat) gedeponeerd. De jaarrekening 2009 is kennelijk niet gedeponeerd.
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 Stack zal hierin worden betrokken.
6e verslag, 13 januari 2015	Het onderzoek loopt.

RST ADVOCATEN

7e verslag, 23 juli 2015	Het onderzoek loopt.
8e verslag, 1 april 2016	Het onderzoek loopt.
9e verslag, 8 november 2016	*Een specialist is verzocht om de curatoren bij het rechtmatigheidsonderzoek te assisteren. De rechter-commissaris heeft daarvoor haar toestemming verleend. Het onderzoek loopt.*

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, 21 februari 2013	€ 369.392
3e verslag, 13 juni 2013	€ 993.504

8.3 Pref. vord. van het UWV :

8.4 Andere pref. crediteuren :

8.5 Aantal concurrente crediteuren :

1e verslag, 28 september 2012	1
2e verslag, 21 februari 2013	3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren :

1e verslag, 28 september 2012	: € 5.853.646, met verwijzing naar 5.1, eerste verslag
2e verslag, 21 februari 2013	€ 5.899.523,36

RST ADVOCATEN

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, 21 februari 2013	:	Derde kwartaal 2013
4e verslag, 28 oktober 2013		Eerste kwartaal 2014
5e verslag, 16 juni 2014		Vierde kwartaal 2014
6e verslag, 13 januari 2015		3e kwartaal 2015
9.2 Plan van aanpak	:	
9.3 Indiening volgend verslag	:	*8 mei 2017*
Werkzaamheden	:	