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

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

Insolventienummer:	F.02/12/656
Toezichtzaaknummer:	NL:TZ:0000013332:F002
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: 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.

Personeel gemiddeld aantal

0

Saldo einde verslagperiode

€ 50.927,59

Verslagperiode

8 juli 2017 tot en met 9 maart 2018

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

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

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

Bestede uren totaal

mr. T.M. Schraven: 33,1 uur
mr. C.A. Mascini: 0,5 uur
mr. J.A. Tiesing: 18 uur
mr. J. Braat: 16,9 uur
mr. C.L.F. Vermunt: 0,6 uur
O.L.J. Nuijten: 6,1 uur
Eugenie van de Wijnkel: 10,8 uur

Toelichting

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

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.).

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.

1.2 Winst en verlies

Volgens jaarrekening 2010: € 1.529.363 winst. In 2009 een verlies van € 183.133.

1.3 Balanstotaal

Volgens jaarrekening 2010: € 5.172.465. Volgens jaarrekening 2009: € 661.194. Volgens de conceptbalans 2011: € 8.145.742.

1.4 Lopende procedures

De curatoren zijn niet met lopende procedures bekend.

1.5 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 Activa, Onroerende zaken, eerste verslag).

1.6 Huur

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

1.7 Oorzaak faillissement

1e verslag, 28 september 2012:
In Heja Stack waren de onroerende zaken met betrekking tot het bouwproject Stack ondergebracht (zie punt Inventarisatie, winst en verlies en punt Activa, 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 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 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 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 Onroerende zaken: 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).

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 Onroerende zaken: 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 Inventarisatie, directie en organisatie 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 Rechtmatigheid, Onbehoorlijk bestuur, 5e verslag.

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

Zie Activa, verkoopopbrengst, eerste verslag en tweede verslag.

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Niet toepassing.

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

Niet toepassing.

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

Zie Activa, onroerende zaken, 1, eerste verslag

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

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.

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

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

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

Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden

1e verslag, 28 september 2012:
Zie Bank/zekerheden, vordering bank, eerste verslag.

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

5.5 Boedelbijdragen

Niet van toepassing.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

5.7 Retentierechten

1e verslag, 28 september 2012: Zie Activa, onroerende zaken, eerste verslag.

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 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.

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.

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, 21 februari 2013: € 369.392

3e verslag, 13 juni 2013: € 993.504

8.3 Pref. vord. van het UWV

Geen.

8.4 Andere pref. crediteuren

Geen.

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 Bank/zekerheden, vordering bank, eerste verslag

2e verslag, 21 februari 2013: € 5.899.523,36

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

8.8 Werkzaamheden

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Niet van toepassing.

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

9.4 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

10.2 Plan van aanpak

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

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

10.3 Indiening volgend verslag

6 maanden.

10.4 Werkzaamheden