RST
ADVOCATEN

FAILLISSEMENT

HEJA VASTGOEDCOMBINATIES B.V.

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

Kenmerk	:	F.02/13/114
Datum uitspraak	:	31 januari 2013
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 - 4668810 E-mail: t.schraven@devoort.nl

RST ADVOCATEN

FAILLISSEMENTSVERSLAG Nummer: 9 Datum: 7 juli 2017
Dossiernummer: 3134007

HEJA VASTGOEDCOMBINATIES B.V.

Gegevens onderneming	:	statutair gevestigd te Breda Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92 te (4834 XN) Breda correspondentieadres: curatoren
Handelsnamen	:	
KvK-nummer	:	20099700
Activiteiten onderneming	:	Volgens het handelsregister: Het voorbereiden van nieuwe projecten waaronder het verrichten van vooronderzoek en alle handelingen die dienstig kunnen zijn aan acquireren dan wel zelfstandig ontwikkelen van projecten in de regio Zuid-Nederland.
Omzetgegevens	:	Netto-omzet volgens gepubliceerde jaarrekening in het handelsregister in 2009 en 2010: 0
Aantal personeelsleden	:	0
Datum eerste verslag	:	15 februari 2013
Verslagperiode	:	9 november 2016 tot en met 7 juli 2017
Bestede uren verslagperiode	:	Curatoren:
1 nov 2016 t/m 31 mei 2017		mr. T.M. Schraven 0,7 uur mr. J. Alberts 6,5 uur mr. C.A. Mascini 0,4 uur Faillissementsmedewerker: E. van de Wijnkel 1,6 uur
Bestede uren totaal		mr. T.M. Schraven 8,3 uur mr. J.A. Tiesing 44,2 uur mr. C.L.F. Vermunt 41,7 uur mr. C.M. Mascini 4,7 uur mr. K.K.M. Aerts-de Kok 36,3 uur mr. Y.H. van Ballegooijen 10,4 uur mr. J. Alberts 6,7 uur mr. D. Hensen 1,6 uur mr. F. Sanders 1,6 uur mr. J. Braat 6 uur mr. T. Bakermans 0,1 uur

RST ADVOCATEN

Faillissementsmedewerkers:		
O.L.J. Nuijten	1,9 uur	
E. van de Wijnkel	17,1 uur	

1. Onderneming

1.1 Historie : Datum akte van oprichting: 14 november 2000. Eerste inschrijving in het handelsregister: 27 november 2000.

1.2 Directie en organisatie : Enig aandeelhouder en bestuurder van Heja Vastgoedcombinaties B.V., hierna: "HVC" is HEJA/AH Properties B.V., hierna: "Heja/AH" (KvK-nummer 20099699). Ook Heja/AH is op 31 januari 2013 failliet verklaard.

Bestuurders van HEJA/AH Properties B.V. (KvK-nummer 20099699), hierna "Heja/AH" zijn Heja Projectontwikkeling B.V. te Breda (KvK 20079782), hierna "Heja" en HILLGATE Management B.V. te Wassenaar (KvK 27085168), hierna: "HILLGATE".

Heja is op 13 april 2012 in staat van faillissement verklaard. Enig bestuurder is de heer J.H.M. Hoppen. Er zijn vier aandeelhouders. Voor informatie hierover wordt verwezen naar de openbare verslagen in het faillissement van Heja.

Aandeelhouders van Heja/AH zijn Heja en MOUNT Deelnemingen B.V. (KvK 27150017), ieder voor 50%. Enig aandeelhouder en bestuurder van HILLGATE is ir. J.K. Poort B.V. te Wassenaar (KvK: 27114313).

Enig aandeelhouder van ir. J.K. Poort B.V. is Stichting Administratiekantoor ir. J.K. Poort te Wassenaar (KvK: 27258108), bestuurder van ir. J.K. Poort B.V. is de heer J.K. Poort te Wassenaar. Enig bestuurder van Stichting Administratiekantoor ir. J.K. Poort is de heer J.K. Poort.

Enig aandeelhouder van MOUNT Deelnemingen B.V. is MOUNT Vastgoed N.V. te Wassenaar (KvK: 27146916). Bestuurder is HILLGATE Services B.V. te Wassenaar (KvK: 27268034). Enig

RST
ADVOCATEN

aandeelhouder van HILLGATE Services B.V. is HILLGATE Holding N.V. te Wassenaar (KvK: 27345153). Bestuurder is MOUNT Vastgoed N.V. te Wassenaar.

Enig aandeelhouder van MOUNT Vastgoed N.V. is HILLGATE Holding N.V. Bestuurder is de heer J.K. Poort. Enig aandeelhouder van HILLGATE Holding N.V. is Stichting Administratiekantoor HILLGATE Properties (KvK: 27249708). Bestuurder van HILLGATE Holding N.V. is de heer J.K. Poort. Commissarissen van HILLGATE Holding N.V. zijn de heer S.C.M. Menheere te Bilthoven en de heer M.A.J. Vrolijk te Wassenaar.

Bestuurders van Stichting Administratiekantoor HILLGATE Properties zijn de heer J.K. Poort, de heer H.A. van Wijlen te Voorburg en de heer J.F. van Duijne te Wassenaar.

HVC is beherend vennoot in de C.V. Bedrijventerrein Vorst (KvK-nummer 20100909), hierna: "C.V. Vorst". HVC heeft een belang van 5% in deze C.V. Andere participanten (volgens een aan de curatoren aangereikt overzicht d.d. 1 mei 2008) zijn:

- Heja (31%);
- HILLGATE Deelnemingen (31%);
- De heer P.J.C. van Hofwegen (33%)

Met HILLGATE Deelnemingen wordt kennelijk gedoeld op HILLGATE Deelnemingen Nederland B.V. (KvK: 27164767).

1.3	Winst en verlies	:	Volgens gegevens uit het handelsregister: in 2009: € 12.794 verlies en in 2010: € 11.528 verlies.
1.4	Balanstotaal	:	Volgens gegevens uit het handelsregister in 2009: € 243.148 en in 2010: € 162.625.
1.5	Lopende procedures	:	De curator is niet met lopende procedures bekend.

RST ADVOCATEN

1.6	Verzekeringen	:	De curator is niet met lopende verzekeringen bekend.
1.7	Huur	:	HVC huurt geen bedrijfsruimte.
1.8	Oorzaak faillissement	:	In de notulen van de AvA van 28 januari 2013 valt het volgende te lezen: "De financiële situatie van HVC baart ernstige zorgen. De actuele situatie is dat er sinds medio 2012, begin 2013 geen omzetten meer zijn en dat er geen of onvoldoende middelen zijn om de activiteiten te continueren. Ook speelt het faillissement van de diverse Heja-vennootschappen een negatieve rol. Naar aanleiding van de financiële situatie van de vennootschap heeft de directe diverse maatregelen getroffen die echter niet tot het gewenst resultaat hebben geleid. Gezien de slechte financiële situatie en de omstandigheid dat er geen redelijk uitzicht bestaat op verbetering is besloten het 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	:	Nvt
Werkzaamheden		:	

3. Activa

<u>Onroerende zaken</u>

3.1	Beschrijving	:	HVC is volgens het kadaster eigenaar van een terrein (akkerbouw), gelegen in Boxtel. Het terrein is 7ha 13a en 50 ca groot en verkregen in 2001. Als koopsom vermeldt het kadaster € 2.120.458. Verder staat als "aantekening recht" opgenomen: "verkregen ten behoeve van commanditaire vennootschap" met verwijzing naar C.V. Vorst.
2e verslag, 13 juni 2013			De curatoren voeren overleg met de hypotheekhouder, ABN Amro, over verkoop van het terrein. DTZ Zadelhoff is gevraagd als verkopend makelaar op te treden.
3e verslag, 28 oktober 2013			Een koper voor het terrein is nog niet gevonden. De

RST ADVOCATEN

	curatoren onderzoeken in hoeverre voor verkoop medewerking van C.V. Vorst nodig is.
4e verslag, 16 juni 2014	Een eenduidig op de vraag of voor verkoop medewerking van C.V. Vorst nodig is valt niet te geven. Een complicatiefactor is dat HVC als beherend vennoot van C.V. Vorst is gefailleerd en er dus alleen nog 2 participanten over zijn (zie 1.2). Voorlopige conclusie is dat zekerheidshalve het beste medewerking van C.V. Vorst c.q. van voorbedoelde participanten kan worden gevraagd. HVC (b)lijkt eigenaar te zijn van een zestal parkeerplaatsen in het gebouw DOK64 aan de Markendaalseweg in Breda. Een hypotheekrecht lijkt hieraan niet verbonden te zijn. De curatoren hebben DTZ Zadelhoff gevraagd uit te kijken naar een koper. Die is nog niet gevonden.
5e verslag, 15 januari 2015	Een koper voor de zes parkeerplaatsen in het gebouw DOK 64 is (nog steeds) niet gevonden.
8e verslag, 8 november 2016	Een koper/ kopers voor de parkeerplaatsen in het gebouw DOK 64 is/zijn (nog steeds) niet gevonden. Bij de Vereniging van Eigenaars Tempelaars zijn de beschikbare parkeerplaatsen onder de aandacht gebracht.
9e verslag, 7 juli 2017	*Door de bewoners van DOK 64 is geen interesse getoond voor de 6 beschikbare parkeerplaatsen. Er wordt naar een alternatief gezocht om de parkeerplaatsen aan te bieden.* *Met betrekking tot verkoop van C.V. De Vorst hebben de curatoren meerdere biedingen ontvangen. Deze biedingen zijn ter beoordeling aan de hypotheekhouder voorgelegd. De hypotheekhouder dient hierop nog te reageren. Werkzaamheden is afronden van onderhandelingen en verkoop van het terrein.*

3.2 Verkoopopbrengst :

RST ADVOCATEN

4e verslag, 16 juni 2014	HVC heeft het terrein als bedoeld in het eerste verslag aangekocht in de stellige verwachting dat er een bedrijventerrein op zou kunnen worden ontwikkeld. Daar is indertijd, in 2001, ook de koopsom op gebaseerd (ruim € 2,1 miljoen). Echter, tot op de dag van vandaag is het grond met een agrarische bestemming gebleven. HVC meent tegenover de Gemeente Boxtel in dit verband rechten te kunnen doen gelden. HVC heeft zich op het standpunt gesteld dat de gemeente toezeggingen om een bestemmingsplan wijziging niet is nagekomen. Al voor het faillissement van HVC is de gemeente daarom aansprakelijk gesteld voor de geleden schade. De curatoren hebben nu in onderzoek in hoeverre een claim tegen de gemeente daadwerkelijk haalbaar is. Aangezien de bank – als hypotheekhouder en grootste schuldeiser - een groot belang heeft bij de uitkomst van dit onderzoek trekken de curatoren en de bank, net zoals ten aanzien van de verkoop van het terrein (zie 3.1, 2e verslag), ook hier samen op.
5e verslag, 15 januari 2015	De curator is in overleg met de bank over de uitkomsten van het onderzoek. Iets anders is dat Tennet de curatoren heeft verzocht akkoord te gaan met de vestiging van een opstalrecht op het terrein ten behoeve van het leggen van een hoogspanningskabel. In overleg met de bank – als hypotheekhouder - hebben de curatoren hiermee ingestemd. Tennet heeft hiervoor een vergoeding betaald van € 13.656,13, waarvan de helft aan de bank is doorgeleid.
6e verslag, 23 juli 2015	Namens Tennet heeft een notaris de akte voor de vestiging van het opstalrecht ter beoordeling aan de curatoren voorgelegd. Curatoren hebben dat concept vervolgens ter beoordeling aan de bank voorgelegd. Curatoren zijn nog in afwachting van de reactie van de bank op het concept van bedoelde akte.

RST ADVOCATEN

7e verslag, 1 april 2016			De bank heeft de concept akte goedgekeurd. De rechter-commissaris heeft hiervoor toestemming verleend. De akte tot vestiging opstalrecht is begin januari 2016 gepasseerd.
3.3	Hoogte hypotheek	:	Op het terrein staat een hypotheek ingeschreven ten gunste van Fortis Bank (Nederland) N.V. (thans ABN AMRO Bank N.V.) voor een bedrag van € 3,6 miljoen.
3e verslag, 28 oktober 2013			De hypotheek is op 22 februari 2001 ten behoeve van (toen) Fortis Bank (Nederland) N.V. gevestigd voor al hetgeen de bank van de "kredietnemer" te vorderen heeft of te vorderen zal hebben uit hoofde van leningen, kredieten in rekening-courant, borgstellingen e.a. De curatoren zullen onderzoek doen naar de precieze positie tussen de bank en de in de hypotheekakte bedoelde kredietnemer.
3.4	Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden		:	
<u>Bedrijfsmiddelen</u>			Geen.
3.5	Beschrijving	:	
3.6	Verkoopopbrengst	:	
3.7	Boedelbijdrage	:	
3.8	Bodemvoorrecht fiscus	:	
Werkzaamheden		:	
<u>Voorraden/ onderhandenwerk</u>			Geen.
3.9	Beschrijving	:	
3.10	Verkoopopbrengst	:	
3.11	Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden		:	
<u>Andere activa</u>			
3.12	Beschrijving	:	De gepubliceerde jaarrekening 2010 vermeldt aan financiële vaste activa een bedrag van € 66.050. Uitgezocht zal moeten worden of deze post per faillissementsdatum nog bestaat. Wellicht heeft dit betrekking op het 5%-belang in

C.V. Vorst. Wat C.V. Vorst precies "waard" is, is onbekend. In het handelsregister is te vinden dat de gedeponeerde laatste jaarrekening dateert van 2008, maar financiële gegevens ontbreken.

3.13	Verkoopopbrengst	:	
Werkzaamheden		:	

4. Debiteuren

4.1	Omvang debiteuren	:	De gepubliceerde jaarrekening 2010 vermeldt aan vorderingen een bedrag van € 95.551. Uitgezocht zal moeten worden of deze vordering geheel of gedeeltelijk nog bestaat.
4.2	Opbrengst	:	
4.3	Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden		:	

5. Bank / Zekerheden

5.1	Vordering van bank(en)	:	HVC houdt een rekening aan bij de ABN AMRO bank die op het moment van faillissement een klein batig saldo lijkt te vertonen. Dit moet nog worden nagevraagd.
7e verslag, 1 april 2016			Het saldo is bij de ABN AMRO bank nagevraagd.
9e verslag, 7 juli 2017			*De curatoren overleg hebben gehad met de bank. De bank heeft haar vordering op deze vennootschap verkocht aan Cumberland. Er zal verder overleg plaatsvinden met Cumberland.*
5.2	Leasecontracten	:	
5.3	Beschrijving zekerheden	:	
5.4	Separatistenpositie	:	
5.5	Boedelbijdragen	:	
5.6	Eigendomsvoorbehoud	:	
5.7	Reclamerechten	:	
5.8	Retentierechten	:	
Werkzaamheden		:	

RST ADVOCATEN

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 jaarrekening 2008 is op 4 februari 2010 gedeponeerd. Die van 2009 op 18 april 2011 en die van 2010 op 3 april 2012. Derhalve in alle gevallen te laat.
7.3	Goedk. Verkl. Accountant	:	
7.4	Stortingsverpl. Aandelen	:	
7.5	Onbehoorlijk bestuur	:	

4e verslag, 16 juni 2014	De curatoren hebben een onderzoek in voorbereiding waarin alle Heja-vennootschappen, waaronder HVC, 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.
7e verslag, 1 april 2016	Het onderzoek loopt.
8e 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.

RST ADVOCATEN

9e verslag, 7 juli 2017		*Het onderzoek loopt nog. De specialist moet aan curatoren rapporteren.*
7.6	Paulianeus handelen	:
4e verslag, 16 juni 2014		Zie 7.5, vierde verslag.
Werkzaamheden		:

8. Crediteuren

8.1	Boedelvorderingen	:
8.2	Pref. vord. van de fiscus	:
2e verslag, 13 juni 2013		€ 1.418
8.3	Pref. vord. van het UWV	:
8.4	Andere pref. crediteuren	:
6e verslag, 23 juli 2015		€ 814,69
8.5	Aantal concurrente crediteuren	:
2e verslag, 13 juni 2013		1
6e verslag, 23 juli 2015		2
8.6	Bedrag concurrente crediteuren	:
2e verslag, 13 juni 2013		€ 217,19
6e verslag, 23 juli 2015		€ 2.303.910,19
8.7	Verwachte wijze van afwikkeling	:
Werkzaamheden		:

RST ADVOCATEN

9. Overig

9.1	Termijn afwikkeling faill.	:	Derde kwartaal 2013
3e verslag, 28 oktober 2013			Eerste kwartaal 2014
4e verslag, 16 juni 2014			Vierde kwartaal 2014
5e verslag, 15 januari 2015			Tweede kwartaal 2015
6e verslag, 23 juli 2015			Medio 2016 mits er niet geprocedeerd gaat worden.
9.2	Plan van aanpak	:	
9.3	Indiening volgend verslag	:	*7 januari 2018*