RST
ADVOCATEN

FAILLISSEMENT

STADIONKWARTIER BREDA B.V.

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

| | | |
|---|---|---|
| Kenmerk | : | F.02/12/650 |
| Datum uitspraak | : | 3 juli 2012 |
| Rechter-Commissaris | : | Mr. I.C. Prenger-de Kwant |
| Curatoren | : | Mr. J.A. Tiesing<br>Postbus 1019<br>4801 BA BREDA<br>Tel.: 076 – 5220511<br>Fax: 076 – 5220955<br>E-mail: insol@rst.nl<br><br>Mr. T.M. Schraven<br>Postbus 414<br>5000 AK TILBURG<br>Tel.: 013 - 4668818<br>Fax: 013 - 4668866<br>E-mail : t.schraven@devoort.nl |

RST ADVOCATEN

**FAILLISSEMENTSVERSLAG** Nummer: 9 Datum: 8 november 2016

Dossiernummer: 3124018

**STADIONKWARTIER BREDA B.V.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gegevens onderneming | : | statutair gevestigd te BREDA<br>Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92, 4834 XN, Breda<br>correspondentieadres: kantoor curator | |
| Handelsnamen | : | Stadionkwartier Breda B.V. | |
| KvK-nummer | : | 20160523 | |
| Activiteiten onderneming | : | Volgens het handelsregister: Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte). Het ontwikkelen, beheren en exploiteren van vastgoed. | |
| Omzetgegevens | : | Volgens de jaarrekening 2010: een netto omzet van € 2.974.962. Volgens de jaarrekening 2009: een netto omzet van € 14.363.075. | |
| Aantal personeelsleden | : | Volgens het handelsregister: 0. | |
| Datum eerste verslag | : | 28 september 2012 | |
| Verslagperiode | : | 2 april tot en met 8 november 2016 | |
| Bestede uren verslagperiode | : | Curator T.M. Schraven | 0,3 uur |
| | | mr. C.A. Mascini | 1,1 uur |
| *1 april t/m 31 oktober 2016* | | Eugenie van de Wijnkel | 0,7 uur |
| Bestede uren totaal | | Curator J.A. Tiesing | 74,7 uur |
| | | Curator T.M. Schraven | 100,8 uur |
| | | mr. C.A. Mascini | 1,1 uur |
| | | Kantoorgenoot Y.H. van Ballegooijen | 14,2 uur |
| | | Kantoorgenoot K.K.M. Aerts | 0,8 uur |
| | | Kantoorgenoot C.L.F. Vermunt | 36,4 uur |
| | | Kantoorgenoot J. Braat | 6,2 uur |
| | | Kantoorgenoot B. Vermue | 3 uur |
| | | Kantoorgenoot P. Mars | 19,2 uur |
| | | Kantoorgenoot P. Vroegrijk | 39,2 uur |
| | | Kantoorgenoot E. Huisman | 21,2 uur |
| | | Kantoorgenoot B. Bollen | 3 uur |
| | | Faill. medew. O. Nuijten | 9,5 uur |
| | | Eugenie van de Wijnkel | 7,7 uur |

RST ADVOCATEN

**1. Onderneming**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1 | Historie | : | Datum akte van oprichting: 6 oktober 2009. Eerste inschrijving handelsregister: 7 oktober 2009. |
| 1.2 | Directie en organisatie | : | Enig aandeelhouder van Stadionkwartier Breda B.V. (hierna: "SKB") is sinds 23 december 2011 Stichting Administratiekantoor Aandelen Stadionkwartier Breda (KvK: 54143020). Tot dat moment is Heja Projectontwikkeling B.V. (KvK: 20079782, hierna: Heja) enig aandeelhouder geweest. Bestuurder is (geweest):<br>• tot 27 december 2011: Heja Projectontwikkeling B.V.;<br>• tot 11 april 2012: de heer J.H.M. Hoppen;<br>• tot 28 juni 2012: de heer J. Hamers.<br><br>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.<br><br>SKB is een dochtervennootschap waarin Heja het bouw- en ontwikkelingsproject rondom het NAC-stadion in Breda heeft ondergebracht. |
| 1.3 | Winst en verlies | : | Volgens jaarrekening 2010: € 420.633 winst. In 2009 (van 6 oktober tot en met 31 december) een winst van € 3.694.258. |
| 1.4 | Balanstotaal | : | Volgens jaarrekening 2010: € 24.614.125. Volgens jaarrekening 2009: € 19.654.756. |
| 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 | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | | Geen. |
| 1.8 | Oorzaak faillissement | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | | In SKB is door Heja het bouw- en ontwikkelingsproject rondom het NAC-stadion in Breda, fasen 1, 2 en 3, 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. Fase 1 (een groot winkelcentrum met kantoorgebouwen) is in aanbouw. Er zijn forse schulden die niet betaald kunnen worden. Een van de onderaannemers, Aannemersbedrijf P. Feskens & Zn. B.V. te Etten-Leur (hierna: Feskens), belast met het aanleggen van de infrastructuur van fase 1, heeft een grote vordering op SKB. Feskens is op 1 mei 2012 in staat van faillissement verklaard. De Rabobank West Brabant Noord, aan wie de vordering van Feskens op SKB is verpand, heeft in juni 2012 het faillissement aangevraagd, waartegen door SKB geen verweer is gevoerd.

**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 : Fase 1 was eigendom van SKB. Met Hinke Fongers Beheer B.V. (hierna: HFB) was ten aanzien van fase 1 een turn-key overeenkomst gesloten. FGH financierde de bouw en had een eerste hypotheekrecht op fase 1. Bouwer is Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V. (hierna: Van de Ven) te Tilburg, onderdeel van het VolkerWessels concern, die sinds 29 november 2011 het retentierecht uit oefende. In overleg met FGH en Van de Ven is fase 1 met medewerking van de curatoren van Heja en SKB verkocht aan HFB en overgedragen aan Stadionkwartier Breda 2 B.V. De koopprijs is bepaald op € 17.500.000.

3.2 Verkoopopbrengst :

1e verslag, 28 september 2012 Zie 3.1, eerste verslag.

RST ADVOCATEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.3 | Hoogte hypotheek | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | : | Een eerste hypotheekrecht van FGH tot een bedrag van € 33.000.000. Een tweede hypotheekrecht van HFB van € 7.400.000. |
| 3.4 | Boedelbijdrage | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | : | De boedels van Heja en SKB hebben in verband met de overdracht van fase 1 aan Stadionkwartier Breda 2 B.V. een boedelbijdrage ontvangen van respectievelijk € 35.000 en € 140.000. |
| Werkzaamheden | | : | |

<u>Bedrijfsmiddelen</u>

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.5 | Beschrijving | : | Geen. |
| 3.6 | Verkoopopbrengst | : | |
| 3.7 | Boedelbijdrage | : | |
| 3.8 | Bodemvoorrecht fiscus | : | |
| Werkzaamheden | | : | |

<u>Voorraden/ onderhandenwerk</u>

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.9 | Beschrijving | : | |
| 3.10 | Verkoopopbrengst | : | |
| 3.11 | Boedelbijdrage | : | |
| Werkzaamheden | | : | |

<u>Andere activa</u>

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.12 | Beschrijving | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | : | Het recht op het ontwikkelen van de fasen 2 en 3 ("de Ontwikkelrechten") liggen besloten in contracten met NAC en/of de gemeente. De precieze juridische status van de Ontwikkelrechten is vooralsnog onduidelijk, maar de curatoren stellen zich vooralsnog op het standpunt dat de Ontwikkelrechten voor de fasen 2 en 3 aan SKB en/of aan Heja toekomen. |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | | : | Naar verluidt heeft de Gemeente Breda fase 2 en fase 3 aan |

RST
ADVOCATEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | HFB verkocht. Dit is dan zonder overleg met en goedkeuring van de curatoren gebeurd. Of de gemeente hiermee rechten van SKB heeft geschonden, zoals bijvoorbeeld de Ontwikkelrechten, zal moeten worden uitgezocht. |
| 7e verslag, 23 juli 2015 | | | Het onderzoek loopt. |
| 8e verslag, 1 april 2016 | | | Het onderzoek loopt. |
| *9e verslag, 8 november 2016* | | | *Het onderzoek loopt.* |
| 3.13 | Verkoopopbrengst | : | |
| Werkzaamheden | | : | |
| **4.** | **Debiteuren** | | |
| 4.1 | Omvang debiteuren | : | De curatoren zijn vooralsnog niet met debiteuren bekend. |
| 4.2 | Opbrengst | : | |
| 4.3 | Boedelbijdrage | : | |
| Werkzaamheden | | : | |
| **5.** | **Bank / Zekerheden** | | |
| 5.1 | Vordering van bank(en) | : | |
| 1e verslag, 28 september2012 | | | Op de vordering van FGH is ingevolge de verkoop van fase 1 aan HFB een bedrag ad € 13.375.000 afgelost. Het verschil tussen verkoopopbrengst, aflossing aan FGH en boedelbijdrage, of te wel een bedrag van € 3.950.000, is met instemming van FGH en HFB als hypotheekhouders ter opheffing van het retentierecht aan Van de Ven voldaan. FGH heeft een restvordering ter verificatie ingediend van € 3.532.985,37. |
| 5.2 | Leasecontracten | : | Geen. |
| 5.3 | Beschrijving zekerheden | : | |
| 1e verslag, 28 september2012 | | | Zie 3.3, eerste verslag. |
| 5.4 | Separatistenpositie | : | |
| 5.5 | Boedelbijdragen | : | |
| 5.6 | Eigendomsvoorbehoud | : | |

RST ADVOCATEN

| | | |
|---|---|---|
| 5.7 | Reclamerechten | : |
| 5.8 | Retentierechten | : |

| | | |
|---|---|---|
| 1e verslag, 18 september 2012 | : | Zie 3.1, eerste verslag, en 5.1, eerste verslag.<br>De curatoren zullen het op 29 november 2011 door Van de Ven ingeroepen retentierecht nader beoordelen. |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | : | Het in het eerste verslag bedoelde onderzoek loopt. |
| 4e verslag, 28 oktober 2013 | | Het onderzoek bevindt zich in een vergevorderd stadium. De curatoren verwachten hun voorlopige bevindingen binnenkort aan de rechter-commissaris te kunnen berichten. |
| 5e verslag, 16 juni 2014 | | De curatoren zijn in de afgelopen verslagperiode nog niet tot afronding van het onderzoek naar het door Van de Ven ingeroepen retentierecht toegekomen. Wel hebben de curatoren een begin gemaakt met een onderzoek waarin alle Heja-vennootschappen, waaronder SKB, zullen worden betrokken, waar het voorbedoelde onderzoek naar ingeroepen retentierecht mee samenhangt. 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. |
| 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. |
| *9e verslag, 8 november 2016* | | *Een specialist is verzocht om de curatoren bij het rechtmatigheidsonderzoek te assisteren. De rechter-commissaris heeft hiervoor haar toestemming verleend. Het onderzoek loopt.* |
| Werkzaamheden | : | |
| **6. Doorstart / voortzetten** | | Niet van toepassing |

<u>Voortzetten</u>

RST ADVOCATEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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 2009 zijn is op 3 februari 2011 en daarmee 3 dagen te laat gedeponeerd. De jaarrekening over 2010 is op 2 februari 2012 en daarmee 2 dagen te laat gedeponeerd. |
| 7.3 | Goedk. Verkl. Accountant | : | |
| 7.4 | Stortingsverpl. Aandelen | : | |
| 7.5 | Onbehoorlijk bestuur | : | |
| 5e verslag, 16 juni 2014 | | | Zie 5.8, 5e verslag. |
| 7.6 | Paulianeus handelen | : | |
| 5e verslag, 16 juni 2014 | | | Zie 5.8, 5e verslag. |
| Werkzaamheden | | : | |

**8. Crediteuren**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8.1 | Boedelvorderingen | : | |
| 8.2 | Pref. vord. van de fiscus | : | |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | | | € 427 |
| 8.3 | Pref. vord. van het UWV | : | |
| 8.4 | Andere pref. crediteuren | : | |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | | | 1, € 860 (Rabobank) |

RST ADVOCATEN

| | | |
|---|---|---|
| 8.5 Aantal concurrente crediteuren | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | 8 |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | | 9 |
| 8.6 Bedrag concurrente crediteuren | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | : | € 6.553.796,35. |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | | € 6.559.151,35 |
| 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling | : | Nog niet bekend. |
| Werkzaamheden | : | |

**9. Overig**

| | | |
|---|---|---|
| 9.1 Termijn afwikkeling faill. | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | : | Tweede kwartaal 2013 |
| 3e verslag, 13 juni 2013 | | Vierde kwartaal 2013 |
| 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 | : | |