

47568

FAILLISEMENTSVERSLAG

Nummer: 11

Datum: 11 december 2015

Gegevens onderneming : de besloten vennootschap **VAN DER WERF'S BOUWBEDRIJF BV**

KvK-nummer : 01044332

Vestigingsadres : Industrieweg 1
8521 MB Sint Nicolaasga

Faillissementsnummer : F17/13/88

Datum uitspraak : 5 maart 2013

Curator : mr. J.H. van der Meulen

R-C : tot 1 juli 2013: mevrouw mr. M. Jansen
vanaf 1 juli 2013: de heer H.J. Idzenga

Activiteiten onderneming :
Algemene burgerlijke- en utiliteitsbouw:
Het aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van burgerlijke- en utiliteitsbouw, het uitvoeren van bouwonderhoudswerk, handel in- en verhuur van bouwmaterialen en gereedschappen.

Omzetgegevens : 2010: € 22.949.000,--
2011: € 20.980.000,--
Bron: vastgestelde jaarrekening 2011.
2012: € 15.123.545,--
Bron: voorlopige (niet vastgestelde) jaarrekening 2012.

Personeel gemiddeld aantal : ten tijde van faillissement: 83 personen

Verslagperiode : 5 september 2015 tot en met 4 december 2015

Bestede uren in verslagperiode:

5-3-2013 t/m 8-4-2013	: 246 uur en 10 minuten
9-4-2013 t/m 4-6-2013	: 94 uren en 58 minuten
5-6-2013 t/m 4-9-2013	: 100 uren en 13 minuten
5-9-2013 t/m 4-12-2013	: 135 uren en 55 minuten
5-12-2013 t/m 4-3-2014	: 94 uren en 36 minuten
5-3-2014 t/m 4-6-2014	: 78 uren en 50 minuten
5-6-2014 t/m 4-9-2014	: 34 uren en 28 minuten
5-9-2014 t/m 4-12-2014	: 50 uren en 45 minuten
5-12-2014 t/m 4-3-2015	: 25 uren en 58 minuten
5-3-2015 t/m 4-6-2015	: 25 uren en 9 minuten
5-6-2015 t/m 4-9-2015	: 42 uren en 27 minuten
5-9-2015 t/m 4-12-2015	: 27 uren en 20 minuten

Bestede uren totaal : 979 uur en 1 minuut

De tijdsbesteding wordt bijgehouden in een geautomatiseerd tijdschrijfsysteem. Een uitdraai van de tijdsbesteding over de verslagperiode, met daarop weergegeven een specificatie van activiteit en medewerker, wordt aangehecht (**productie 1**).

Voorts wordt aangehecht een overzicht van de tijdsbesteding, gespecificeerd naar tijdschrijfgroepen, waarop ook is weergegeven de totaal in het faillissement bestede tijd (**productie 2**).

Financiële mutaties

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag (**productie 3**), alsmede een overzicht transacties tijdens de verslagperiode (**productie 4**).

Het saldo op de boedelrekening beliep per ultimo vorige verslagperiode € 184.986,57. De baten belopen € 5.245,89. De lasten belopen € 16.000,--. Het saldo boedelrekening per ultimo verslagperiode beloopt € 174.232,46.

Toelichting tussentijds financieel verslag:

A. Baten

- *Kosten in verband met verkoop (negatieve bate): € 334,26*
Betaling aan Noordmans Maaiservice voor onderhoud locatie Bontebok. Wordt, conform afspraak, betrokken in de komende (jaarlijkse) tussentijdse afrekening met de Rabobank.
- *Rente: € 135,15: creditrente derde kwartaal 2015*
- *Mirthos Projecten BV: € 5.445,--*
Optievergoeding perceel Noordeinde te Drachten (zie verder paragraaf 3.1 hierna).

B. Betaalde verschotten

- € 16.000,-- (H. Bruinsma)
Ingevolge vaststellingsovereenkomst, als omschreven op pagina 8 en 9 van verslag nummer 9. Tegenover deze uitgaaf staat een bate voor de boedel ad € 21.771,26. Zie ook pagina 7 verslag nummer 10.

Tot zover de toelichting op het overzicht boedelmutaties gedurende de verslagperiode.

Als volgt:

1. Inventarisatie

- | | | |
|-----|-------------------------|--|
| 1.1 | Directie en organisatie | : zie paragraaf 1.1, verslag nummer 1. |
| 1.2 | Winst en verlies | : zie paragraaf 1.2, verslag nummer 1. |
| 1.3 | Balanstotaal | : zie paragraaf 1.3, verslag nummer 1. |
| 1.4 | Lopende procedures | : zie paragraaf 1.4, verslag nummer 1. |
| 1.5 | Verzekeringen | : zie paragraaf 1.5, verslag nummer 1. |
| 1.6 | Huur | : zie paragraaf 1.6, verslag nummer 2. |
| 1.7 | Oorzaak faillissement | : |

Zie paragraaf 1.7 van verslag nummer 1 voor een uitvoerige beschrijving van de oorzaak van het faillissement. Zie ook paragraaf 1.7 van verslag nummer 2 voor aanvullende opmerkingen over dit onderwerp.

2. Personeel

Zie paragraaf 2 verslag nummer 1.

- | | | |
|-----|-----------------------------|-----------------------|
| 2.1 | Aantal ten tijde van faill. | : 85 personeelsleden |
| 2.2 | Aantal in jaar voor faill. | : 100 personeelsleden |
| 2.3 | Datum ontslagaanzegging | : 7 maart 2013 |

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving :

Voor een volledige beschrijving van de ten tijde van faillissement aanwezige portefeuille onroerend goed wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van verslag nummer 1.

Een overzicht van de verkopen en leveringen betreffende onroerend goed posities is weergegeven in voorafgaande verslagen, steeds gespecificeerd onder paragraaf 3.1 van ieder verslag.

Tijdens de onderhavige verslagperiode is geleverd het perceel grond (openbaar gebied) aan De Stringen te Koudum. Zoals in het vorig verslag vermeld, heeft de curator met betrekking tot dit openbaar gebied onderzoek gedaan naar de vraag of sprake is van een plicht tot verkoop en levering aan de gemeente (voormalige gemeente Nijefurd, thans gemeente Súdwest-Fryslân. Dit is niet het geval gebleken. De curator was dus vrij tot verkoop en overdracht aan een derde over te gaan.

Inmiddels zijn gedurende de verslagperiode van de kant van eigenaren van aanliggende recreatiebungalows bezwaren gerezen. Over dit onderwerp is door de curator zowel met de rechter-commissaris als met de betrokken gemeente gecorrespondeerd. De bezwaren van de betrokken bewoners hebben geen aanleiding gegeven tot enige interventie.

De verkoopopbrengst ad € 25.000,-- staat nog op een derdenrekening van de instrumenterend notaris nu bank en boedel nog een afspraak moeten maken over afwikkeling.

- Noorderbuurt 62-76 te Drachten:
De optie is verlengd tot ultimo februari 2016. Inmiddels hebben zich ook andere gadingmakers gemeld.
- Menziessingel 18 te Makkum:
Verkocht d.d. 4 november 2015. Levering vindt nog plaats.

3.2 Verkoopopbrengst :

Uit commerciële overwegingen worden de verkoopprijzen hier niet genoemd.

3.3 Hoogte Hypotheek :

De Rabobank heeft recht van eerste hypotheek genomen bij akte d.d. 6 april 2011 op de navolgende percelen onroerend goed:

- bouwterrein Fuoarmanderij Beetgumermolen;
- bouwterrein Spikerboor Zuid-Akkrum;
- bouwterrein Kowebloemke/Madeliefje Damwoude;
- bouwterrein Dyksfeart 24 Franeker;
- woonhuis Galemagracht te IJlst;
- bouwterrein Sybren Hulzingastrjitte 3-4 Sintjohannesga;
- recreatiecomplex De Stringen te Koudum;
- bouwterrein Zuidergrachtswal te Leeuwarden;
- appartementengebouw Kerkstraat/Kade te Sint Nicolaasga. Er zijn in dit appartementengebouw in totaal 8 appartementen; daarvan waren voor datum faillissement reeds drie appartementen verkocht.

De resterende vijf appartementen worden verhuurd. Op deze appartementsrechten heeft de Rabobank hypotheekrecht;

- bouwterrein Hoogeveenseweg Bontebok;
- bouwterrein woningbouwplan Melkvaart Makkum;
- winkel met woonhuis Noard 153 te Workum;
- appartementengebouw Romkeslaan 1 te Leeuwarden. In dit project waren ten tijde van faillissement (en thans nog steeds) twee onverkochte appartementen.

II. Hypotheekakte d.d. 4 maart 2013

- Recht van eerste hypotheek op het registergoed "bouwterrein Impenserdyk Goutum".

III. Notariële akte d.d. 29 augustus 2012

- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed "winkel met woonhuis Noorderbuurt 74-76 te Drachten.

IV. Akte d.d. 4 februari (jaartal nog niet opgegeven)

- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed bouwterrein Zuidvliet 404 te Leeuwarden.

V. Akte d.d. 18 november 2008

- Eerste hypothecaire inschrijving op de registergoederen:
 - bedrijfs-/kantoorpand Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga
(nota bene: hier gaat het om eigendommen van Van der Werf's Beheer BV).

Vordering van de bank (dus exclusief reeds gerealiseerde zekerheidsrechten elders)

Per datum faillissement € 7.469.171,68 plus rente en kosten P.M.

Na gedeeltelijke uitwinning zekerheden

€ 2.323.630,-- per 17 juni 2015.

Opgave huidige stand niet beschikbaar.

Niet-verhypothekeerde posities

De niet-verhypothekeerde posities zijn:

- percelen bouwterrein te Tzummarum, het Vosse Bosk (50% deel eigendom tezamen met PreBoHûs BV);
- Goutum Noord, De Eker (bouwterrein voor zeven a la carte woningen (vrijstaand), vrij boedelactief. Goutum Noord, De Eker, is een project, door Van der Werf's Bouwbedrijf BV gezamenlijk met PreBoHûs BV (ieder 50% belang) werd gerealiseerd. Het onderhavig perceel is volledig eigendom van de boedel; PreBoHûs BV heeft geen zakelijke zekerheden genomen. Er is nog een discussie tussen PreBoHûs BV en de boedel over de afwikkeling hiervan. Zie hierna paragraaf 3.12.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode:

PreBoHûs heeft tijdens de verslagperiode de gemeente Leeuwarden een vervangende bankgarantie verstrekt opdat de boedel gevrijwaard wordt. Na akkoord van de gemeente kan ontwikkeling door PreBoHûs BV plaatsvinden tegen verkoop van een overeengekomen prijs.

- 3.4 Boedelbijdrage :
 Met de bank is overeengekomen dat de boedel voor de bemoeienissen een vergoeding krijgt op basis van het uurtarief curator conform de richtlijn salaris x feitelijk bestede uren. Eenmaal per jaar wordt afgerekend. Laatstelijk heeft afrekening plaatsgevonden over de periode van het tweede jaar van het faillissement (5 maart 2014 - 4 maart 2015). De komende afrekening zal plaatsvinden kort na 4 maart 2016.

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving : zie paragraaf 3.5 verslag nummer 2
 3.6 Verkoopopbrengst : zie paragraaf 3.6 verslag nummer 2
 3.7 Boedelbijdrage : zie paragraaf 3.7 verslag nummer 2
 3.8 Bodemvoorrecht fiscus : zie paragraaf 3.8 verslag nummer 2

Vorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving : zie verslag nummer 2
 3.10 Verkoopopbrengst : niet van toepassing
 3.11 Boedelbijdrage : niet van toepassing

Andere Activa

- 3.12 Beschrijving :
 Bouwclaims:
 Het gaat hier om aanspraken jegens gemeenten tot realiseren van bouwvolume na gronduitgifte door de betrokken gemeenten. De volgende posities zijn relevant:

1. **Plan Broek-Zuid Joure**
 Geen ontwikkelingen tijdens de verslagperiode, welke thans voor publicatie in aanmerking komen.
2. **De Zuidlanden (Leeuwarden)**
 Geen ontwikkelingen, welke thans voor publicatie in aanmerking komen.
3. **Project Wetterpolle**
 Afgewikkeld.
4. **Suder Stienplaat**
 Geheel afgewikkeld.
5. **VOF Hallum Oer de Feart**
 Geheel afgewikkeld.
6. **Bolsward Laad en Zaad**
 Geen ontwikkelingen tijdens verslagperiode.

Gemeente Dantumadeel:

Zie inleidende opmerkingen (betaling € 16.000,-- conform vaststellingsovereenkomst, omschreven op pagina 8 en 9 van verslag nummer 9.

- 3.13 Verkoopopbrengst : zie vorig verslag

4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren :
De debiteurenvorderingen worden door en onder verantwoordelijkheid van de Rabobank geïncasseerd. De boedel heeft hiermee geen bemoeienis.
- 4.2 Opbrengst : Voor de boedel tot heden nihil.
- 4.3 Boedelbijdrage : Voor wat betreft debiteuren niet van toepassing.

5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) :
Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland: € 7.469.171,68 per faillissementsdatum.

Per heden, na uitwinning van zekerheden (tussentijdse stand): € 2.323.630,--.

- 5.2 Leasecontracten : geen
- 5.3 Beschrijving zekerheden :
Voor wat betreft de hypothecaire inschrijvingen: zie hiervoor paragraaf 3.3.

Verdere zekerheden:

- verpanding van huurpenningen bedrijfspand Industrieweg 3 en bedrijfspand Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga;
- verpanding van vorderingen uit hoofde van leveringsrechten en rechten uit toekomstig af te sluiten koopovereenkomsten (verpandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige vorderingen (pandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige inventaris (pandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige inventaris Bouwmarkt '77 BV (dit is een bouwmarkt, geëxploiteerd als zusteronderneming van Van der Werf's Bouwbedrijf BV) (pandakte 18 november 2008);
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 300.000,-- door A.J. van der Holding BV blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012;
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 750.000,-- door H.A. van der Werf Holding BV blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012;
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 700.000,-- door H.P. van der Werf blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012.

- 5.4 Separatistenpositie : zie hiervoor
- 5.5 Boedelbijdragen : zie paragraaf 3.10
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud :
De aanspraken van alle zich gemeld hebbende eigendomsvoorbehouders zijn afgewikkeld.
- 5.7 Reclamerechten :
Er zijn geen crediteuren die zich op reclamerecht hebben beroepen.
- 5.8 Retentierechten :
Er zijn geen crediteuren die zich op retentierecht hebben beroepen.

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

Zie vorig verslag

Doorstart

Er heeft geen doorstart plaatsgevonden.

7. Rechtmatigheid

- 7.1 Boekhoudplicht :
Overeenkomstig de daaraan aan te leggen normen van professionaliteit wordt door het bedrijf boekhouding gevoerd. De boekhouding is in vergaande mate geautomatiseerd. Er is een fulltime kracht op de boekhouding werkzaam (mevrouw G. Nauta). De rechten en verplichtingen van de onderneming kunnen op ieder gewenst moment gedetailleerd worden gekend.
- 7.2 Depot jaarrekeningen : voldaan
- 7.3 Goedk. Verkl. Accountant : samenstellingsverklaring
- 7.4 Stortingsverpl. aandelen : voldaan
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : niet van gebleken
- 7.6 Paulianeus handelen : zie paragraaf 7.6 verslag nummer 3

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen :
UWV : € 615.480,49 (ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag)
Nuon Sales : € 1.434,52
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : € 879.100,--
- 8.3 Pref. vord. van het UWV : € 96.039,03 (ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag)
- 8.4 Andere pref. crediteuren :
BP Europe : € 123,43
Nauta Sijszeling : € 6.441,07
A. Postma : € 1.461,88
Rabobank Sneek : € 7.469.171,68 **per datum faillissement** (inmiddels is dit bedrag in verband met uitwinning zekerheden belangrijk lager)
H. Slump : € 12.664,87
Slump Oil BV : € 3.312,08
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren :
167 (verslag 12 april 2013), 227 (per 1 juli 2013), 231 (per 9 september 2013), 240 (per 5 december 2013), 250 (per 11 maart 2014), 252 (per 12 juni 2014), 254 (per 10 september), 254 (per 8 december 2014), **255 (per heden)**.
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren :
€ 3.317.959,09 (per 12 april 2013), € 3.790.139,74 (per 1 juli 2013), € 3.851.860,22 (per 9 september 2013), € 3.921.796,35 (per 5 december 2013), € 4.097.520,31 (per 11 maart 2014), € 4.123.843,76 (per 12 juni 2014), € 4.123.985,56 (per 10 september), € 4.118.677,49 (per 8 december 2014), **€ 4.126.151,23 (per heden)**.
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : nog niet bekend

9. Overig

- 9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend

- 9.2 Plan van aanpak :
 Verkoop grondposities in overleg met pandhouder.
 Verkoop bouwclaims en niet onder hypotheekrechten vallende grondposities in eigen beheer/in overleg met Makelaardij Hoekstra.

Ervan uitgaand dat de bank volledig voldaan kan worden uit de opbrengst van de door haar genomen zekerheidsrechten, moet, na afwikkeling van de positie van de bank, geïntariseerd worden welke activa reeds gerealiseerd zijn/welke activa nog gerealiseerd kunnen worden. Gelet op het feit dat op een aantal posities nog bouwontwikkeling moet plaatsvinden (onder meer De Ekers, Tzummarum) zal nog ruim tijd gemoeid zijn met de afwikkeling van het faillissement.

- 9.3 Indiening volgend verslag : 5 maart 2016

J.H. van der Meulen,
 curator.

Producties

1. tijdschrijfformulier naar tijdspecificatie;
2. tijdschrijfformulier naar tijdschrijfgroepen;
3. tussentijds financieel verslag;
4. boedelmutatieformulier.