

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Insolventienummer: F.17/13/88
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000000730:F001
Datum uitspraak: 05-03-2013
Curator: mr. J.H. Meulen
R-C: mr. H.J. Idzenga

Algemeen

Gegevens onderneming

Van der Werf's Bouwbedrijf BV

Activiteiten onderneming

Omzetgegevens

Personeel gemiddeld aantal

Saldo einde verslagperiode

€ 172.260,85

€ 204.561,62

€ 231.395,49

€ 187.428,20

€ 208.528,83

Verslagperiode

5 september 2015 t/m 4 december 2015

5 december 2015 t/m 4 maart 2016

5 maart 2016 tot en met 4 juni 2016

5 juni 2016 t/m 4 september 2016

5 september 2016 t/m 4 december 2016

5 december 2016 t/m 4 maart 2017

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

5 maart 2017 t/m 4 juni 2017

5 juni 2017 t/m 4 september 2017

Bestede uren in verslagperiode

27 uren en 20 minuten

36 uren en 33 minuten

52 uren en 43 minuten

21 uren en 24 minuten

58 uur en 15 minuten

45 uur en 34 minuten

33 uur en 24 minuten

18 uur en 43 minuten

Bestede uren totaal

979 uren en 1 minuut

1015 uren en 33 minuten

1071 uren en 22 minuten

1092 uren en 46 minuten

1151 uren en 1 minuut

1196 uren en 35 minuten

1229 uren en 59 minuten

1248 uur en 42 minuten

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Toelichting

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.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Financiële mutaties

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag d.d. 4 maart 2016 (productie 3), alsmede een overzicht financiële mutaties tijdens de verslagperiode (van 5 december 2015 tot en met 4 maart 2016) (productie 4).

Het saldo op de boedelrekening beliep per ultimo vorige verslagperiode (4 december 2015) € 174.232,46. Het saldo van baten en lasten tijdens de verslagperiode beloopt € 40.281,15 positief. Het saldo boedelrekening per ultimo verslagperiode beloopt € 214.513,61.

Toelichting tussentijds financieel verslag:

A. Baten

- Rente: € 130,75:

Creditrente vierde kwartaal 2015.

- € 41.000,--:

Opbrengst verkoop kavel Suderstienplaat te Leeuwarden.

- Overige inkomsten: € 153,15:

Teruggaaf baggergeld Wetterskip Fryslân.

B. Betaalde verschotten

- € 83,15:

Diverse uittreksels.

- € 919,60

Kosten uitzetten kavels Wunsstelling en It Ferset te Makkum (kadastrale inmeting verkochte kavels) (nog te verrekenen met Rabobank; zie hierna).

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

De werkzaamheden van de curator tijdens de afgelopen verslagperiode hebben in hoofdzaak betrekking gehad op het navolgende:

- afwikkeling tweetal grondaanbiedingen inzake de Zuidlanden (zie hierna, paragraaf 3.12);
- verkoop van aan Rabobank verhypothekerde grondposities (zie hierna, paragraaf 3.1);
- (enige) bemoeienissen na de verkoop van het perceel De Stringen te Koudum (zie hierna, paragraaf 3.1);
- bemoeienissen met Hoekstra/Bouwfonds inzake bouwclaims Broek-Zuid/Joure (zie hierna, paragraaf 3.12).

Op bovengenoemde onderwerpen zal in het navolgende (verder) ingegaan worden. Voor wat betreft de onderwerpen, welke reeds zijn afgewikkeld, zal (per item) worden verwezen naar eerdere verslaglegging.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Financiële mutaties

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag, alsmede een overzicht transacties tijdens de verslagperiode.

Het saldo op de boedelrekening per ultimo vorige verslagperiode (4 maart 2016) beliep € 214.513,61. De baten tijdens de verslagperiode belopen € 17.177,26. De lasten belopen € 59.430,02. Het saldo boedelrekening per ultimo verslagperiode (4 juni 2016) beloopt derhalve € 172.260,85.

Toelichting tussentijds financieel verslag:

A. Baten

- Kosten in verband met verkoop (negatieve bate) € 804,66. Dit betreft kosten tweemaal maaien Noordmans Maaiservice te Tzummarum.

- Boedelbijdrage salaris Rabobank € 17.684,10. Dit betreft de boedelbijdrage, welke is betaald door Rabobank over de werkzaamheden gedurende de periode van 5 maart 2015 tot en met 4 maart 2016. Voor een overzicht wordt verwezen naar het overzicht in de bijlage. Het totaal van het uurtarief maal bestede uren plus kantoorkosten plus externe factuur (meetkundige diensten) plus BTW beloopt € 18.603,70. Dit bedrag is op de boedelrekening ontvangen van de Rabobank (mutatiedatum 29 april 2016). In het financieel overzicht is van dit bedrag afgetrokken een totaalbedrag groot € 919,60 (zodat resulteert € 17.684,10) wegens kosten digitaal meten (Wunsstelling te Makkum).

- Rente ad € 297,82. Dit betreft creditrente eerste kalenderkwartaal 2016 en creditrente periode 1 april 2016 tot 20 april 2016 (zie mutatieoverzicht).

B. Verschotten

- € 59.753,69: salaris curator over periode van 5 december 2014 tot en met 4 maart 2016.

- € 323,67: divers. Saldo na verrekening ad € 145,20 plus € 450,73 minus € 919,60 (zie hiervoor).

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

De werkzaamheden van de curator tijdens de afgelopen verslagperiode hebben in hoofdzaak betrekking gehad op het navolgende:

- verkoop en overdracht diverse grondposities (zie hierna paragraaf 3.12);
- afwikkeling grondaanbiedingen (bouwclaims) inzake De Zuidlanden te Leeuwarden (idem);
- bouwclaims Broek-Zuid/Joure.

Op bovengenoemde onderwerpen zal in het navolgende ingegaan worden. Voor wat betreft onderwerpen welke reeds zijn afgewikkeld zal worden verwezen naar eerdere verslaglegging.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Financiële mutaties:

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag (productie 3) d.d. 4 september 2016 alsmede een overzicht transacties tijdens de verslagperiode (productie 4). Het saldo op de boedelrekening beliep per 4 juni 2016 € 172.260,85. De baten tijdens de verslagperiode belopen € 16.235,74. Er zijn geen verschotten voldaan. Het saldo boedelrekening per 4 september 2016 beloopt € 188.496,59.

Toelichting tussentijds financieel verslag:

A. Baten:

- kosten in verband met verkoop (negatieve bate) € 2.069,11
- betaling aan Noordmans Maaiservice voor onderhoud locatie Tzummarum, Bontebok, Goutum.
- rente: € 154,85 (creditrete tweede kalenderkwartaal 2016).

Bouwclaims: € 18.150,--: vergoeding voor bouwclaims Zuidland Leeuwarden (zie hierna paragraaf 3.15)

B. Betaalde verschotten: geen

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

Financiële mutaties:

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag per 4 december 2016 (productie 3) alsmede een overzicht transacties tijdens de verslagperiode (productie 4). Het saldo op de boedelrekening beliep per 4 september 2016 € 188.496,59. De baten tijdens de verslagperiode belopen € 16.065,03 (inclusief 'negatieve bate' ofwel kosten in verband met verkoop ad € 2.329,26). Het saldo boedelrekening per 4 december 2016 beloopt € 204.561,62.

Toelichting:

A. Baten:

- kosten in verband met verkoop (negatieve bate) € 2.329,26
Dit betreft betalingen aan Noordmans Maaiservice voor onderhoud locaties Tzummarum, Bontebok en Goutum. Ter zake van locatie Bontebok geldt, dat deze kosten betrokken zullen worden in de jaarlijkse afrekening (per 4 maart 2017) met de Rabobank. De kosten onderhoud Tzummarum en Goutum zijn voor rekening van de boedel.
- rente: € 244,29 (creditrete over derde kalenderkwartaal 2016).

Vergoeding bouwclaim: € 18.150,-- (betaling door Bouwbedrijf Lont BV ter zake van Suderstienplaat te Leeuwarden, zie hierna paragraaf 3.15.

B. Betaalde verschotten: geen.

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

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Financiële mutaties:

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag per 4 maart 2017 alsmede een overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode (acht bladen). Het saldo op de boedelrekening bij aanvang verslagperiode beliep € 204.645,56, bij einde verslagperiode € 231.395,49.

Toelichting:

A. Baten:

- rente € 190,83 (creditrente over boedelsaldo vierde kalenderkwartaal 2016)
- bouwclaims:
 - * ontvangst bouwclaimvergoeding Bouwbedrijf Lont (Suderstienplaat) € 9.075,--
 - * ontvangst bouwclaimvergoeding Zuidlanden Leeuwarden J&R Projecten te Wittelte € 24.200,--

Totaal € 33.275,--

Kosten:

- uittreksels € 41,50
- divers: kosten onroerende zaakbelasting
 - * gemeente Heerenveen € 1.765,77
 - * gemeente Leeuwarden € 1.969,48
 - * gemeente Franekeradeel € 2.437,--
- factuur BDM (Brandsma Meetkundige Diensten te Bolsward) € 502,15. Betreft meetkundige diensten te Makkum, zie paragraaf 3.1.

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag (per 4 juni 2017).

Mutaties:

A. Baten:

- rente € 254,34 (creditrente over boedelsaldo eerste kalenderkwartaal 2017)
- kosten in verband met verkoop € 369,05 (negatieve bate)
- € 5.000,-- boedelbijdrage kavels 16 en 9 Techum (De Zuidlanden; verkoop bouwclaims aan Betsema Bouwgroep)
- € 16.760,70: boedelbijdrage Rabobank bemoeienissen curator gedurende de periode 5 maart 2016 t/m 4 maart 2017

Verschotten:

- salaris curator € 70.313,79 (inclusief BTW)
- diversen: € 3.962,41
 - specificatie:
 - Noordmans Maaiservice € 1.815,--
 - Afrekening Rabobank - € 2.184,05 (teruggaaf)

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds verslag (per 4 september 2017).

Mutaties:

A. Baten:

- rente € 228,13 (creditrente tweede kalenderkwartaal 2017).
- kosten in verband met verkoop € 1.815,- (negatieve bate)
- € 22.687,50 (boedelbijdrage verkoop kavels Leeuwarden, Wiarda blok 23)

Het faillissementsverslag bevat een weergave van feiten welke de curator kenbaar zijn geworden en, voor zoveel nodig en mogelijk, diens voorlopig oordeel daarover. De curator aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid. Niemand kan aan de inhoud van het verslag enig recht ontlelen.

1 Inventarisatie

- 1.1 Directie en organisatie
- 1.2 Winst en verlies
- 1.3 Balanstotaal
- 1.4 Lopende procedures
- 1.5 Verzekeringen
- 1.6 Huur
- 1.7 Oorzaak faillissement

2 Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faillissement
- 2.2 Aantal in jaar voor faillissement
- 2.3 Datum ontslagaanzegging
- 2.4 Werkzaamheden

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: 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.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving :

Voor een volledige beschrijving van de portefeuille onroerend goed wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van verslag nummer 1. De inhoud daarvan wordt hier herhaald en ingelast beschouwd.

Een overzicht van de onroerend goed transacties gedurende de periode van 5 december 2015 tot en met 4 maart 2016 luidt als volgt.

Verkocht (maar nog niet geleverd):

- Perceel Noorderbuurt 72-76 te Drachten
Kadastraal Drachten, sectie A, nummer 5122, ter grootte van 2 are en 30 centiare.

Na een tweetal verlengingen van de periode van optieverlening (welke verlening plaatsvond ten behoeve van due diligence onderzoek) is akkoord gegeven tijdens de koper; er heeft daarnaast een contractsoverneming aan de zijde van de kopende partij plaatsgevonden. De positie koper is overgedragen door Mirthos Projecten BV te Amersfoort aan Van den Tweel Groep BV te Nijkerk.

Om commerciële redenen wordt de koopprijs en overige bedingen hier niet genoemd.

Verdere verkopen:

- Bouwpercelen It Ferset 42 tot en met 52 te Makkum (kopende partij: Bouwgroep Dijkstra Draaisma Beheer BV, handelend voor Dijkstra Plan & Projectontwikkeling BV)
Percelen grond aan It Ferset te Makkum, ter grootte van ongeveer 22 are en 97 centiare, waaraan door het Kadaster een voorlopige administratieve grens is toegekend.

- Wunsstelling 7 te Makkum
Bouwkavel ter grootte van 6 are en 96 centiare. Koopovereenkomst met toestemming rechter-commissaris gesloten. Levering dient nog plaats te vinden.

- Wunsstelling 3 te Makkum
Bouwkavel ter grootte van 6 are en 96 centiare. Levering 15 februari 2016.

- Menziessingel 18 te Makkum
Koopovereenkomst d.d. 13 oktober 2015. Levering heeft nog niet plaatsgevonden. De notariële overdracht is gepland voor 1 april 2016.

- Menziessingel 16 te Makkum
Bieding op deze kavel is ingetrokken.

- Verkoop openbaar gebied (ontsluitingsweg) De Stringen te Koudum
Tijdens de verslagperiode heeft nog enig contact plaatsgevonden tussen curator en gemeente Súdwest-Fryslân. Onderwerp is de verkoop door de curator aan een derde van de ontsluitingsweg in het complex recreatiewoningen De Stringen te Koudum. De eigenaren van aanliggende percelen meenden er aanspraak op te hebben dat dit perceel aan de gemeente Súdwest-Fryslân verkocht zou worden waarna de gemeente voor de instandhouding en het onderhoud van openbare voorzieningen zou (moeten) zorgen. Dit standpunt werd gevoed door uitlatingen van de zijde van Van der Werf's Bouwbedrijf BV, evenwel: uit grondig archiefonderzoek was gebleken dat de gemeente geheel geen rechtsplicht had tot overname van dit openbaar gebied en aanleg en onderhoud van openbare voorzieningen. De curator had dus de vrijheid tegen economische waarde aan een derde te verkopen en te leveren van welke vrijheid de curator gebruik gemaakt heeft. De discussie op dit punt lijkt geëindigd te zijn.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

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

Een overzicht van de onroerend goed transacties gedurende de periode van 5 maart 2016 tot en met 4 juni 2016 luidt als volgt:

- Romkeslaan 5 te Leeuwarden: akte gepasseerd op 2 mei 2016.

Voor een overzicht van de tijdens voorafgaande verslagperioden verrichte onroerend goed transacties wordt naar de betreffende verslagen verwezen.

Een overzicht van de transacties gedurende de periode van 5 juni 2016 t/m 4 september 2016 luidt als volgt:

- Menziessingel 18 te Makkum: akte gepasseerd op 20 juni 2016.

Voorts zijn tijdens de verslagperiode aan de orde geweest de navolgende posities:

- Positie Goutum Noord, De Eker (bouwterrein voor zeven a la carte woningen, vrijstaand). De Eker is een project, door Van der Werf's Bouwbedrijf BV gezamenlijk met PréBoHûs BV (ieder 50% belang) gerealiseerd. Het onderhavig perceel is volledig eigendom van de boedel. Het onderhavig perceel is een deel van een nieuwbouwwijk te Goutum-Noord (genaamd De Eker).

Sinds 29 april 2016 ligt er een conceptovereenkomst met PréBoHûs BV. Afspraak: Pré-Bo-Hûs BV neemt de kavels van de boedel af na bebouwing van de kavels. Nieuwbouwwoningen, aan derden te verkopen. Afname door PréBoHûs BV vindt plaats direct voorafgaand aan levering van de kavels aan derden-kopers. Levering uiterlijk ultimo december 2017. Volgens de conceptovereenkomst leidt overtreding van de afnameplicht tot verschuldigdheid van een boete ad 20% van de overeengekomen verkoopprijs. Verkoopprijs € 125,- per m2 ex BTW. PréBoHûs BV heeft een aantal malen aangegeven pas te kunnen overgaan tot het aangaan van de overeenkomst inzake De Eker op het moment waarop een bankgarantie inzake de positie Tzummarum is teruggegeven (€ 240.000,-). Verwacht wordt dat de overeenkomst aangaan kan worden zodra de bankgarantie inzake Tzummarum feitelijk aan PréBoHûs BV is teruggegeven.

- Positie Tzummarum (50% eigendom Van der Werf's Bouwbedrijf BV / 50% eigendom PréBoHûs)

Tijdens de verslagperiode is met PréBoHûs een overeenkomst gesloten waarvoor toestemming van de rechter-commissaris verkregen is. De stukken zijn aan de notaris ter hand gesteld voor het opstellen van een akte van scheiding en (toe)deling.

Bankgarantie:

PréBoHûs heeft een bankgarantie ad € 240.000,- aan de gemeente gesteld (Rabobank). Deze garantie is ontoereikend voor de totale kosten ad € 280.900,-. Overeengekomen is, dat de gemeente de bankgarantie retourneert in ruil voor twee concerngaranties, door PréBoHûs te verstrekken ad € 184.500,- (I) en € 96.400,- (II); afgifte van laatstbedoelde concerngarantie vindt plaats door de rechtsopvolger van de curator.

Volgens deze overeenkomst is dus sprake van een fysieke scheiding van de positie

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Tzummarum; de curator zal het aan hem toe te scheiden deel als bouwpositie op de markt aanbieden onder de voorwaarde dat de nieuwe exploitant de garantieverplichtingen jegens de gemeente als kwalitatieve last overneemt.

Op deze plaats een opmerking over de appartementen in het appartementengebouw Kerkstraat/Kade te Sint Nicolaasga. In dit appartementengebouw bevonden zich acht appartementen; daarvan waren vóór datum faillissement drie appartementen aan derden verkocht en geleverd. De resterende vijf appartementen werden ten tijde van faillissement verhuurd.

De resterende vijf appartementsrechten zijn verkocht en geleverd in de maand januari 2014 aan één koper. De koopopbrengst is afgewikkeld via de Rabobank. In verslag nummer 12 d.d. 11 maart 2016, pagina 4, alinea 3.3, werd vermeld dat de vijf appartementsrechten nog in de boedel aanwezig zouden zijn; dit is onjuist en behoeft correctie (ook in de navolgende herhalingen uit voorgaande verslagen komt bedoelde incorrecte tekst voor).

Voor een overzicht van de tijdens voorafgaande verslagperioden verrichte onroerend goed transacties wordt naar de betreffende verslagen verwezen.

Een overzicht van de transacties gedurende de periode van 5 september 2016 t/m 4 december 2016 luidt als volgt:

- verkoop Fuormanderij (onbebouwd bouwterrein) kavels 22 en 23, toestemming rechter-commissaris d.d. 22 september 2016, datum passeren transportakte: 3 april 2017.
- Wunsstelling 9 (bouwterrein) Makkum, transportakte gepasseerd d.d. 27 oktober 2016.
- Fuormanderij bouwterrein, kavels 10 en 11, toestemming rechter-commissaris d.d. 9 december 2016, leverdatum gepland 1 december 2016 doch aangehouden tot medio januari 2017.

Uit commerciële overwegingen worden hier geen verkoopprijzen genoemd.

Voorts zijn de verslagperiode aan de orde geweest de volgende posities:

a. Positie Goutum Noord, De Eker

De boedel is enig (onbezwaard) eigenaar van percelen grond, kadastraal gemeente Huizum, sectie G4864 (deels) en 4866 (deels). Totaal oppervlak 3.281 m² inclusief water. Het gaat om onbebouwd bouwterrein, deel uitmakend van een nieuwbouwwijk gelegen onmiddellijk aan de zuidzijde van het Van Harinxmakanaal te Leeuwarden.

De percelen vormen onderdeel van een nieuwbouwproject, door Van der Werf's Bouwbedrijf BV gezamenlijk met PreBoHûs BV gerealiseerd. Ter zake van deze locatie bestaat een exploitatieovereenkomst tussen Van der Werf's Bouwbedrijf BV en de gemeente Leeuwarden.

Sinds 29 april 2016 ligt er een conceptovereenkomst curator/PreBoHûs BV. Inhoud: PreBoHûs BV neemt de kavels van de boedel af na bebouwing. Vrijstaande nieuwbouwwoningen, aan derden te verkopen. Afname door PreBoHûs BV vindt plaats direct voorafgaand aan levering van de kavels aan derden-kopers. Levering uiterlijk ultimo december 2017. Overtreding van de afnameplicht leidt tot verschuldigdheid van een boete ad 20% van de overeengekomen verkoopprijs. Verkoopprijs € 215,- per m² inclusief BTW (dus niet: € 125,- per m² ex BTW, zoals in het vorig verslag onterecht stond vermeld).

Onderdeel van de afspraken is de verplichting de openbare weg (infrastructuur) na realisatie van het project woonrijp te laten aanleggen. De boedel draagt 50% van de kosten daarvan

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

conform de exploitatieovereenkomst. Voorwaarde daarvan is, dat PreBoHûs BV zich bereid verklaart tot een vaste datum voor feitelijke aanleg van de woonrijp infrastructuur. Deze datum dient niet later te worden gesteld dan 31 december 2017, ongeacht de vraag in hoeverre de bouwkavels op die datum al dan niet verkocht zijn. Bedongen wordt ook een einddatum voor de verkoop van de kavels aan derden. Overtreding van de afnameplicht leidt tot verschuldigdheid van een boete ad 20% van de overeengekomen verkoopprijs van de per 31 december 2017 nog niet afgenomen kavels onverminderd het recht van de boedel tot ontbinding van de overeenkomst wegens niet-nakoming.

Er is nog niet op alle onderdelen van de conceptovereenkomst overeenstemming. PreBoHûs heeft aangegeven een en ander te laten afhangen van vrijgaaf van de bankgarantie inzake Tzummarum (zie hierna).

b. Positie Tzummarum (50% Van der Werf's Bouwbedrijf BV/50% eigendom PreBoHûs). Zie vorig verslag.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode:

De gemeente Franekeradeel heeft zich niet zondermeer bereid verklaard de haar afgegeven bankgarantie ad € 240.000,-- te retourneren tegen ontvangst van een tweetal concerngaranties ad € 184.500,-- en € 96.400,-- (dit zijn de bedragen, benodigd voor woonrijp maken van het nieuwbouwproject Tzummarum). De gemeente stelt als voorwaarde voor teruggaaf bankgarantie vestiging van een recht van eerste hypotheek op de gehele positie. Dit is voor zowel PreBoHûs BV als voor de boedel onaanvaardbaar. Tijdens besprekingsoverleg d.d. 1 december 2016 is door partijen (PreBoHûs BV/curator) aan de gemeente een alternatieve zekerheid voorgesteld, bestaande uit storten op een depotrekening (Escrow) uit de verkoopopbrengst van de te verkopen woningen van een bedrag, gelijk aan het voor het woonrijp maken van de woonwijk te bestemmen bestanddeel uit die verkoopopbrengst. Op deze wijze kan voor de gemeente voldoende zekerheid gecreëerd worden voor het feitelijk nakomen van de plicht tot woonrijp maken. De gemeente bestudeert het voorstel en zal hierop terugkomen.

c. Laad en Zaad te Bolsward

Zie hierna paragraaf 3.15.

d. Wartena

Casus:

De boedel is met Jansma Drachten ieder 50% eigenaar van een perceel te Wartena (Warrega C1559) ter grootte van 2.43.10 ha. Eerste tranche koopprijs ad € 133.860,-- is door beide partijen 50% voldaan. Tweede tranche ad € 345.805,-- moet nog, zodra de grond een bouwbestemming krijgt. Verkoper heeft recht van eerste hypotheek op het onroerend goed genomen.

Er is destijds een terugkoopbepaling overeengekomen, op grond waarvan verkoper recht heeft tot terugkoop voor een gefixeerde prijs indien bestemmingswijziging niet plaatsvindt voor 1 januari 2013 en er geen ontwerpbestemmingsplan is die wijziging binnen één jaar mogelijk maakt.

Overigens is de terugkoopbepaling onduidelijk geredigeerd; nagelaten is aan te geven, wanneer de termijn van één jaar (als hiervoor bedoeld) aanvangt.

Er hebben onderhandelingen plaatsgevonden over uittreden van de boedel uit de gemeenschap. Zie vorig verslag paragraaf 3.15. Thans worden de verdere ontwikkelingen afgewacht.

Op het perceel rust, behalve de hypothecaire inschrijving van de verkoper, geen hypothecaire

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

inschrijving van een financier.

e. Project Dyksfeart Franeker

Dit betreft een bouwplan van in totaal 16 twee-onder-één kap woningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven. Ten tijde van faillissement waren vier woningen gerealiseerd; van deze vier woningen waren ten tijde van faillissement twee woningen onverkocht. Bouwnummer 24 was ingericht als modelwoning met vloerbedekking, skinbehang, keukenunit e.d.. Bouwnummer 25 is casco gereed dus zonder separatiewanden, wand- en vloerbetegeling, sanitair, installatie, keuken en binnendeuren.

Na faillissement zijn bedoelde woningen verkocht (nummers 27 en 29); zodat nog resterende nummers 32 t/m 39 (onbebouwde bouw kavels).

In het kader van de stimuleringsregeling woningbouw is voor dit project € 6.500,-- versnellingsgeld toegewezen per kavel.

Er rust op deze kavels hypotheekrecht Rabobank.

f. Voor de stand van zaken met betrekking tot bouwclaims zie hierna paragraaf 3.15.

Voor een overzicht van de tijdens voorafgaande verslagperiode verrichte onroerend goed transacties wordt naar de betreffende verslagen verwezen.

Een overzicht van de transacties gedurende de periode van 5 december 2016 tot en met 4 maart 2017 luidt als volgt:

- Menziessingel 16, 8754 LB Makkum, kadastraal Makkum F789 ter grootte van 6 are en 95 centiare, onbebouwd bouwperceel, waaraan ten tijde van levering door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, datum passeren leveringsakte: 15 februari 2017.

Op 6 februari 2017 is een kantoorgenoot van de curator in opdracht van de (belanghebbende) hypotheeknemer (Rabobank) doende geweest met inmeting van de percelen bouwterrein aan (onder meer) de Menziessingel te Makkum. Met name was aan de orde de vraag naar de scheiding van kavelgrens in het water/walbeschoeiing eigendom van kaveleigenaar. Voor de definitieve vaststelling van de kavelgrenzen wordt nog gewacht op opgaaf gemeente in verband met vaststelling voorgevel rooilijn. Dit zal plaatsvinden op 14 maart 2017.

- Fuormanderij Beetgumermolen bouw kavels 10 en 11:
Koopovereenkomst ondertekend d.d. 9 september 2016. Toestemming rechter-commissaris d.d. 9 december 2016. Overdrachtsdatum is nog aangehouden. Totaal oppervlakte circa 594 m2. Onbebouwd terrein.

- It Ferset 1 te Makkum
Perceel bouwgrond, plaatselijk bekend It Ferset 1 te Makkum, kadastraal Makkum F757 deels, groot 7 are en 22 centiare onbebouwd bouwgrond, perceel dient nog definitief te worden uitgemeten. Koopakte ondertekend d.d. 2 december 2016. Toestemming rechter-commissaris d.d. 2 december 2016. Volmacht transport door curator ondertekend d.d. 23 februari 2017. Akte is gepasseerd d.d. 9 maart 2017.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

- Bouwkavel 22 en 23 Fuormanderij te Beetgumermolen:
Perceel grond ter grootte van circa 484 m², Fuormanderij Bitgummole, kadastraal Beetgum F1185 en 1186 (bouwnummers 22 en 23), toestemming rechter-commissaris verleend d.d. 22 september 2016, akte van levering gepasseerd d.d. 15 maart 2017.

Tot zover de onroerend goed transacties tijdens de verslagperiode.

Voorts zijn gedurende de verslagperiode aan de orde geweest de navolgende posities:

A. Goutum Noord, De Eker

Percelen bouwgrond, kadastraal gemeente Huizum, secties G4864 en G4866. Totaal oppervlak 3.281 m² inclusief water. Deel uitmakend van een nieuwbouwwijk gelegen onmiddellijk zuidelijk van het Van Harinxmakanaal te Leeuwarden. Onderdeel nieuwbouwproject, door Van der Werf's Bouwbedrijf gezamenlijk met PréBoHûs BV gerealiseerd. Exploitatieovereenkomst Van der Werf's Bouwbedrijf BV/Gemeente Leeuwarden.

Tijdens de verslagperiode is herhaaldelijk met Pré-Bo-Hûs BV gesproken over uitvoering van de conceptovereenkomst, gedateerd 29 april 2016 en omschreven in het vorig faillissementsverslag (de inhoud geldt hier herhaald en ingelast). Pré-Bo-Hûs is steeds terughoudend geweest deze overeenkomst aan te gaan en uit te voeren omdat zij het voor haar bedrijfsvoering gewenst achtte eerste over te gaan tot vrijgaf van de bankgarantiepositie inzake Tzummarum (zie hierna). Tijdens de verslagperiode is, na overleg over dit onderwerp met de gemeente Franekeradiel, gebleken dat teruggaaf van die bankgarantie niet zal plaatsvinden.

Thans is met Pré-Bo-Hûs BV afgesproken, dat het bouwterrein De Ekers ultimo 31 december 2017 bebouwd zal zijn en afgenomen zal worden tegen € 215,-- per m² inclusief BTW. Indien en voor zover bebouwing op die datum feitelijk niet plaatsgevonden heeft, zal de curator vrij zijn jegens Pré-Bo-Hûs BV. Onderdeel van de afspraken is de verplichting de openbare weg (infrastructuur) na realisatie van het project woonrijp te laten aanleggen. De kosten daarvan worden gedragen door Pré-Bo-Hûs/boedel 50% elk. Ter zake is door Pré-Bo-Hûs BV ten behoeve van de gemeente een garantie gegeven welke de gemeente aanvaard heeft.

B. Positie Tzummarum (50% Van der Werf's Bouwbedrijf/50% eigendom Pré-Bo-Hûs).
Zie vorig verslag. De gemeente gaat niet over tot teruggaaf bankgarantie ad € 240.000,--.

De overeenkomst tussen Pré-Bo-Hûs en de boedel zal nu worden aangepast in die zin dat wel een fysieke scheiding en verdeling plaatsvindt, dat Pré-Bo-Hûs BV op de door haar te verwerven percelen haar oorspronkelijk bouwplan realiseert, dat de boedel de aan haar toe te scheiden delen als vrije kavels verkoopt, dat uit de verkoopopbrengst de nakoming van de plichten tot bouwrijp en woonrijp maken worden gefinancierd. De positie jegens de gemeente verandert overigens niet. De curator streeft na dat de bouwrechten via de exploitatieovereenkomst, gesloten tussen de gemeente en Pré-Bo-Hûs, via Pré-Bo-Hûs worden uitgeoefend.

C. Laad en Zaad Bolsward

Zie hierna paragraaf 3.15 (andere activa)

D. Wartena

Zie vorig verslag, paragraaf 3.1 sub d. Geen ontwikkelingen tijdens verslagperiode.

E. Project Dyksfeart Franeker

In de boedel zijn aanwezig een achttal onbebouwde kavels (bouwnummers 32 t/m 39), kadastraal gemeente Franeker E688, 689, 690, 691, 692, 693, 694 en 695. Al deze kavels zijn belegd met recht van eerste hypotheek (Rabo Hypotheekbank). In het kader van de Stimuleringsregel Woningbouw is voor dit project € 6.500,-- versnellingsgeld toegewezen.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

De kavels worden aangeboden via het bestand Makelaardij Hoekstra Leeuwarden. Er wordt langzaam beweging verwacht op deze positie. Er is, gelet op de huidige economische ontwikkelingen, geen belang gemoeid met een agressief prijsbeleid. Verwacht wordt dat de bouw kavels het komende jaar in belangrijke mate zullen worden afgenomen.

F. Voor de stand van zaken met betrekking tot bouwclaims, zie hierna paragraaf 3.15.

Tijdens de verslagperiode zijn koopovereenkomsten tot stand gekomen met betrekking tot de navolgende percelen onroerend goed:

- Fuormanderij 4 en 5 te Bitgumermolen
- Fuormanderij 8 en 9 te Bitgumermolen
- Fuormanderij 12, 13 en 14 te Bitgumermolen
- Fuormanderij 1 te Bitgumermolen

Het transport van deze kavels zal plaatsvinden na de verslagperiode.

Uit commerciële overwegingen wordt de verkoopprijs hier niet genoemd.

Tijdens de verslagperiode zijn de koopovereenkomsten tot stand gekomen met betrekking tot de navolgende percelen onroerend goed:

- ***Fuormanderij 20 en 21 te Bitgumermolen***
- ***Fuormanderij 2 te Bitgumermolen***

Deze koopovereenkomsten zijn schriftelijk vastgelegd en wederzijds ondertekend. Levering moet nog plaatsvinden.

Voorts is tijdens de verslagperiode een mondelinge koopovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de percelen Dyksfeart Franeker (Franeker E688, 689, 690, 691, 693, 694 en 695). Koopprijs is €200.000,-- k.k.

De koopovereenkomst moet nog worden geformaliseerd.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

Uit commerciële overwegingen worden de verkoopprijzen hier niet genoemd.

Uit commerciële overwegingen worden hier geen verkoopprijzen genoemd. Opgemerkt wordt, dat de verkoopopbrengst steeds rechtstreeks naar de bank (hypotheeknemer) vloeit. Met de bank is afgesproken, dat een boedelbijdrage betaald wordt conform de daadwerkelijk door de curator aan de verkoopinspanningen en de met de afwikkeling van de verkooptransacties gemoeide tijdsbesteding. Jaarlijks wordt, steeds per 5 maart, tussen bank en boedel op dit punt afgerekend. Voor de bemoeienissen van de curator gedurende de periode van 6 maart 2016 t/m 5 maart 2017 is een aanspraak jegens de bank voorbereid ad € 16.760,99, te vermeerderen met BTW.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

3.3 Onroerende zaken: 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 Koweblomke/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-verhypotheekte posities

De niet-verhypotheekte 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.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

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.

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

- bouwterrein Fuoarmanderij Beetgumermolen (nog niet verkocht; zie hierna paragraaf 3.12);
- bouwterrein Spikerboor Zuid-Akkrum (verkocht);
- bouwterreinen Koweblomke/Madeliefje Damwoude (geheel verkocht en afgewikkeld);
- bouwterrein Dyksfeart 24 Franeker (woning; verkocht);
- woonhuis Galemagracht te IJlst (verkocht);
- bouwterrein Sybren Hulzingastrjitte 3-4 Sintjohannesga (verkocht);
- recreatiecomplex De Stringen te Koudum (alle kavels, alsmede de ontsluitingsweg, verkocht);
- bouwterrein Zuidergrachtswal te Leeuwarden (verkocht);
- appartementengebouw Kerkstraat/Kade te Sint Nicolaasga. Er zijn in dit appartementengebouw in totaal 8 appartementen; daarvan waren voor datum faillissement reeds drie appartementen verkocht (verkocht).

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

- bouwterrein Hoogeveenseweg Bontebok (nog niet verkocht);
- bouwterrein woningbouwplan Melkvaart Makkum (verkoop vrijwel rond);
- winkel met woonhuis Noard 153 te Workum (verkocht);
- appartementengebouw Romkeslaan 1 te Leeuwarden. In dit project waren ten tijde van faillissement twee onverkochte appartementen. Thans resteert nog één onverkocht appartement, te weten: de bovenverdieping. Er is een koopovereenkomst onder financieringsvoorbehoud gesloten. Omtrent dit financieringsvoorbehoud zal spoedig duidelijkheid ontstaan.

II. Hypotheekakte d.d. 4 maart 2013

- Recht van eerste hypotheek op het registergoed "bouwterrein Himpenserdyk Goutum" (nog in boedel aanwezig).

III. Notariële akte d.d. 29 augustus 2012

- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed "winkel met woonhuis Noorderbuurt 74-76 te Drachten (nog in boedel aanwezig).

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

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

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
€ 1.392.200,-- per heden.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Niet-verhypothekeerde posities

De niet-verhypothekeerde posities zijn:

- Percelen bouwterrein te Tzummarum, het Vosse Bosk (50% deel eigendom tezamen met PreBoHûs BV);

Tijdens de verslagperiode is aan PreBoHûs BV een voorstel gedaan voor een fysieke verdeling van dit bouwterrein, aldus dat enerzijds de boedel onverdeeld eigendom verkrijgt van 50% van de oppervlakte en dat PreBoHûs BV eveneens 50% van de oppervlakte verkrijgt. Voorgesteld wordt te werken volgens het systeem 'kiezen en delen': door Van der Werf's Bouwbedrijf BV (namens deze: Hoekstra Makelaardij) wordt een kavelverdeling voorgesteld; vervolgens mag PreBoHûs BV één van deze kavels kiezen. Hieromtrent wordt spoedig duidelijkheid verwacht.

- 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.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode:

Reeds tijdens de vorige verslagperiode heeft PreBoHûs BV aan de gemeente Leeuwarden een vervangende bankgarantie gesteld, opdat de boedel gevrijwaard wordt ter zake ontwikkelkosten. Na akkoord van de gemeente Leeuwarden (welk akkoord tot heden nog altijd niet ontvangen is) kan ontwikkeling door PreBoHûs BV plaatsvinden tegen verkoop door de boedel van een overeengekomen reële prijs. Het gaat hier om vrij boedelactief (niet-verhypothekeerde positie).

De bankgarantie is door de gemeente Leeuwarden aanvaard. Er is groen licht gegeven voor de ontwikkeling door PreBoHûs BV. Voor de boedel resulteert een verkoopopbrengst ad € 215,- per m² inclusief BTW, te realiseren na verkoop van de bebouwde grond (bebouwing te realiseren door PreBoHûs BV).

Zie vorig verslag.

- Percelen bouwterrein te Tzummarum, het Vosse Bosk (50% deel eigendom tezamen met PreBoHûs BV);

De curator is in onderhandeling met PreBoHûs BV over een fysieke verdeling; deze onderhandelingen zijn in vergevorderd stadium. PreBoHûs BV heeft na brieven van de curator d.d. 17 mei 2016 en 24 mei 2016 (inhoudende commentaar op een eerder door PreBoHûs BV voorgestelde verdeelovereenkomst) een nadere conceptovereenkomst voorgehouden (d.d. 21 juni 2016). Hierover zal spoedig een beslissing worden genomen.

3.4 Onroerende zaken: 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. Eén maal 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.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Met de bank is overeengekomen dat de boedel voor de bemoeienissen met betrekking tot verkoop van in zakelijke zekerheid gegeven onroerende goederen 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). Thans is aan de Rabobank voorgesteld tussentijds ter zake de boedelbijdrage af te rekenen, en wel voor een bedrag groot € 20.635,40 exclusief BTW (periode 5 maart 2015 – 4 maart 2016).

Jaarlijks wordt de boedelbijdrage voor bemoeienissen met betrekking tot verkoop van in zakelijke zekerheid gegeven onroerende goederen afgerekend tussen boedel en bank. De boedelbijdrage wordt berekend op basis van het uurtarief curator conform de Richtlijn Salaris maal feitelijk bestede uren. Afrekening vindt steeds plaats over de periode van 5 maart t/m 4 maart van het opvolgend kalenderjaar. Laatstelijk is afgerekend over de periode van 5 maart 2015 t/m 4 maart 2016.

Over de periode van 5 maart 2016 t/m 4 maart 2017 factureert de curator een bedrag groot € 16.760,99.

Tijdens de verslagperiode is het gefactureerd bedrag ad € 17.760,70 ontvangen.

Tijdens de verslagperiode is het gefactureerd bedrag ad € 22.687,50 ontvangen.

- 3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden**
- 3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving**
- 3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst**
- 3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage**
- 3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus**
- 3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden**
- 3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving**
- 3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst**
- 3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage**
- 3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden**

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

3.15 **Andere activa: 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).

Bouwclaims:

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

1. Aanspraak jegens gemeente Menameradiel

Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft op 3 december 2012 aan de gemeente Menameradiel gefactureerd € 186.582,--. De vordering vloeit voort uit een exploitatieovereenkomst, gesloten tussen Van der Werf's Bouwbedrijf BV en de gemeente Menameradiel. Deze overeenkomst betrof een gebied te Beetgumermolen. Het project bestond uit bouw- een woonrijp maken, ontwikkeling en realisatie van bouw van 24 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen.

De vordering jegens de gemeente is verpand aan de Rabobank.

Aan de (overige) uit de exploitatieovereenkomst voortvloeiende verbintenissen was ten tijde van faillissement over en weer nog niet (volledig) uitvoering gegeven. Na faillissement is de curator op grond van artikel 37 Fw een termijn gegeven voor verklaring gestanddoening van de overeenkomst. Een gestanddoeningsverklaring (met de daarbij behorende zekerheidstelling) heeft de curator niet kunnen geven. Daarom heeft de gemeente de curator bericht de exploitatieovereenkomst te ontbinden (bericht d.d. 2 mei 2013).

De Rabobank heeft de gemeente gedagvaard met vordering tot betaling van voormelde som ad € 186.582,-- vermeerderd met rente en kosten. De primaire grondslag is nakoming van de overeenkomst, subsidiaire grondslag is ongerechtvaardigde verrijking. Na tussenvonnis d.d. 22 april 2015 heeft de rechtbank de vorderingen bij eindvonnis d.d. 3 februari 2016 afgewezen. Kernoverwegingen zijn, (ten eerste) dat de overeenkomst rechtsgeldig ontbonden is zodat nakoming niet meer mogelijk is, en (ten tweede) dat geen sprake is van verrijking aan

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

de kant van de gemeente. Immers: de gemeente is niet gebaat door de werkzaamheden van Van der Werf. Weliswaar heeft Van der Werf wel werkzaamheden in het plan uitgevoerd maar de gemeente is daardoor niet verrijkt nu zij geen eigenaar is geworden van ontwikkelde gronden met openbare bestemming tegen betaling van symbolisch bedrag, zoals in de exploitatieovereenkomst was voorzien.

Gedurende de termijn tot 3 mei 2016 staat hoger beroep open van dit vonnis.

2. Bouwclaim Stiens

Bij brief d.d. 7 juli 2005 heeft de gemeente Leeuwarderadiel aan (destijds) Woonbedrijf Regio Noord (thans: WoonFriesland) verklaard in te stemmen met haar verzoek om in de toekomst 32 woningen te mogen bouwen in de komende fase van de uitbreidingswijk Aldlân te Stiens. Woonbedrijf Regio Noord had hiertoe een verzoek ingediend binnen de samenwerking tussen de gemeente Leeuwarderadiel, Woonbedrijf Regio Noord, en de bouwondernemingen Bijland (Stiens) en Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Woonbedrijf Regio Noord en de genoemde bouwers hadden dit verzoek gedaan binnen het kader van bereidheid hunnerzijds om de grondprijs voor exploitatie van een ander project te verlagen met een nader genoemd bedrag, in ruil waarvoor men toestemming vroeg in de toekomst als eerste in het uitbreidingsplan Aldlân een deel te ontwikkelen en te bouwen.

Hierop had de gemeente derhalve positief gereageerd.

In een later stadium heeft WoonFriesland, bij brief d.d. 25 mei 2011, aan de gemeente kenbaar gemaakt af te zien van haar recht met betrekking tot de ontwikkeling van 32 bouwkavels in het uitbreidingsplan. Daarbij heeft WoonFriesland echter kenbaar gemaakt dat zowel Bijland Bouw als Van der Werf's Bouwbedrijf BV hadden aangegeven de rechten over te willen nemen.

Laatstbedoelde mededelingen vonden plaats voor faillissement.

Na faillissement heeft WoonFriesland de curator benaderd met de vraag of zijnerzijds belangstelling bestond voor de bouwclaim.

Gelet op het feit dat WoonFriesland evenwel uit de rechtsverhouding was getreden, heeft de curator op dit verzoek niet gereageerd.

Evenwel zijn de rechten behouden gebleven hetgeen de curator op 23 februari 2016 aan burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarderadiel heeft kenbaar gemaakt.

Ook Bijland Bouw BV te Stiens is het standpunt toegedaan, dat ongewijzigd op nakoming van de rechten aanspraak gemaakt kan worden.

Bijland Bouw BV en de boedel hebben op dit punt een gezamenlijk belang. Een reactie is nog niet gegeven door de gemeente Leeuwarderadiel.

3. Plan Broek-Zuid Joure

Geen ontwikkelingen tijdens de verslagperiode, welke thans voor publicatie in aanmerking komen.

4. De Zuidlanden (Leeuwarden)

Tijdens de verslagperiode zijn een tweetal aanbiedingen gedaan:

* grondaanbieding Wiarda d.d. 17 december 2015:

Bouwkavels kadastraal Huizum, sectie C, nummer 250 deels en 611 deels, totaal groot 1.663 m².

Deze beoogde ontwikkeling is gericht op realisatie van 15 woningen in appartementsvorm.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

De curator heeft een korte verlenging van de biedingstermijn gevraagd, een en ander afgestemd met de directie stadsontwikkeling van de gemeente Leeuwarden, tegen de achtergrond van het belang van een gedegen uitvoering door of namens een beleggingsinstelling.

* grondaanbieding d.d. 2 februari 2016, in uitleggegebied Grut Palma, deelgebied A:

- kadastraal Wergea D nummers 382 t/m 385, ter grootte van 2.840 m², en
- kadastraal Wergea E nummer 391, ter grootte van 1.575 m².

Een en ander ten behoeve van de ontwikkeling van 15 grondgebonden woningen met tenminste één parkeerplaats per woning op eigen terrein.

Na verwerking van deze aanbieding bedraagt de resterende bouwclaim voor Van der Werf 234 woningen.

De aanbieding is door de curator aanvaard onder het gebruikelijk uitgangspunt, dat feitelijke uitvoering door een dezerzijds aan te dragen te goeder naam en faam bekend staand uitvoerder plaatsvindt.

5. Project Wetterpolle
Afgewikkeld.

6. Suder Stienplaat
Geheel afgewikkeld.

7. VOF Hallum Oer de Feart
Geheel afgewikkeld.

8. Bolsward Laad en Zaad
Zie verslag nummer 4, pagina 15 e.v., paragraaf 7.1. PreBoHûs heeft een conceptdagvaarding gereedgemaakt tegen de heer J.A. Spijksma en B. Spijksma te Bolsward. Er ligt daarnaast een conceptverzoek de economische overdracht doorgang te laten vinden.

Een en ander kan tijdens de komende verslagperiode zijn beslag krijgen, opdat in ieder geval de economische overdracht zijn beslag krijgt, en voorts opdat in ieder geval ook de tien jaar termijn ingaat waarbinnen (contractueel) vastgelegd moet worden of de percelen aan het eind van die termijn wel of niet een agrarische bestemming hebben dan wel op die perceel woningbouw mogelijk is geworden. Indien van het laatste sprake is, zal juridische levering en bijbetaling van de componenten B en C van de koopprijs aan de orde zijn (respectievelijk f 720.775,-- en f 917.350,--).

Gemeente Dantumadeel:

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

Bouwclaims Leeuwarden-Zuid:

Grondaanbieding d.d. 2 februari 2016 in uitleggegebied Grut Palma, deelgebied A:

- kadastraal Wergea D nummers 382 t/m 385 ter grootte van 2.840 m²
- en
- kadastraal Wergea E nummer 391, deels ter grootte van 1.575 m²

Een en ander ten behoeve van de ontwikkeling van 15 grondgebonden woningen met

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

tenminste één parkeerplaats per woning op eigen terrein. Na verwerking van deze aanbieding bedraagt de resterende bouwclaim voor Van der Werf's Bouwbedrijf BV 234 woningen. De aanbieding is door de curator aanvaard. De aanbieding is op grond van een drie partijen overeenkomst 'doorgezet' naar J&R Projecten BV te Wittelte. Ervan uitgaand, dat de door J&R Projecten BV te realiseren bouw via kantoor Hoekstra Makelaars wordt verkocht, is d.d. 29 juni 2016 verzocht op de hoogte te blijven van het verloop van deze verkoop, opdat bij uitlevering de boedelbijdrage ad € 2.500,-- per opstal (15 stuks) door de boedel kan worden gefactureerd aan J&R Projecten BV.

Stand van zaken bouwclaims Stiens:

Verwezen wordt naar het vorig verslag, alinea 2 ('bouwclaims Stiens'). Zowel Bijland Bouw BV te Stiens als de curator Van der Werf is het standpunt toegedaan, dat jegens de gemeente Leeuwarderadeel ongewijzigd aanspraak gemaakt kan worden op realisatie van het recht met betrekking tot de ontwikkeling van 32 bouwkavels in het uitbreidingsplan Aldlân 2 te Stiens. Dit is door de curator schriftelijk kenbaar gemaakt B&W Leeuwarderadiel (ontvangstbevestiging van deze brief door B&W Leeuwarderadiel d.d. 23 februari 2016). B&W heeft toegezegd op de zaak terug te komen maar die toezegging is tot heden nog niet gestand gedaan.

- Bouwclaim jegens Bouwfonds/BPD inzake locatie Boonstra

Casus:

In 1998 biedt maatschap Boonstra ruim 22 ha land aan de Overijsselseweg te Goutum aan bij combi Bouwfonds Zwolle/Van der Werf Sint Nicolaasga. Tussenpersoon: accountantskantoor Galama.

Ook de gemeente Leeuwarden voert aankoopbesprekingen met maatschap Boonstra. De gemeente wil als enig koper de grond verwerven. Er komt in 2001 een overeenkomst tot stand tussen gemeente als koper en Boonstra als verkoper (f 6.400.000,-- + f 5.500.000,-- belastingshade).

Op 11 februari 2002 bevestigt Bouwfonds aan Van der Werf de volgende afspraken:

- Bouwfonds Wonen verstrekt Van der Werf een bouwclaim voor 35 tot 40 woningen op de gronden van SAG (plangebied Leeuwarden-Zuid). Voorwaarde is, dat Bouwfonds met de gemeente Leeuwarden tot een onherroepelijke overeenkomst komt inzake deze gronden.

- De bouwclaim zal worden geleverd in hetzelfde tijdvak als waarin de compensatie voor de gronden van SAG zal worden geleverd door de gemeente. Bouwfonds zal in goed overleg met Van der Werf komen tot concrete invulling.

Stand van zaken:

Met Bouwfonds dient nog afgewikkeld te worden.

- Plan Broek-Zuid Joure

Geen ontwikkelingen tijdens verslagperiode welke thans voor publicatie in aanmerking komen.

- Bolsward Laad en Zaad

Zie verslagnummer 4, pagina 15 e.v., paragraaf 7.1.

Huidige stand van zaken:

Casus: Pré-Bo-Hûs, Van der Werf Bouw en Jansma betalen aan Spijksma f 655.250,-- (elk 1/3); Spijksma 'brengt in' een perceel land nabij Bolsward; doel: bouwontwikkeling. Volgens de overeenkomst zou hierin later nog opnieuw worden geïnvesteerd (respectievelijk f 720.775,-- en f 917.350,--). De contractverhouding is buitengewoon gebrekkig geredigeerd. Dat leidt tot geschillen.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Het 'eerste probleem' is reeds, dat het nog nooit tot economische eigendomsoverdracht is gekomen. Partijen zijn een recht van terugkoop overeengekomen, de termijn van intreden van dat recht valt op tien jaar na datum economische eigendomsoverdracht – maar die datum is tot heden niet ingetreden!

Daarnaast is verschil van mening over de vraag wie aan wie rente is verschuldigd.

Het boedelbelang is € 99.014,04 (1/3 van f 655.250,-- ofwel f 218.198,25).

De huidige stand van zaken is, dat mr. A.H. van der Wal (advocaat Pré-Bo-Hûs) in overleg met de curator de afspraak met de advocaat van Spijksma (mr. Van Boetzelaer) heeft gemaakt, dat de 'fixatiedatum' (de datum waarop de termijn van tien jaar voorafgaand aan het intreden van het recht tot terugkoop) wordt vastgelegd in een VSO, en dat partijen vervolgens gaan procederen over de vraag naar de uitleg van de rentebepaling.

- Stand van zaken locatie Wartena:

Casus:

De boedel is met Jansma ieder 50% eigenaar van een perceel te Wartena (Warrega C1559) ter grootte van 2.43.10 ha. Eerste tranche koopprijs ad € 133.860,-- is door beide partijen 50% voldaan. Tweede tranche € 345.805,-- moet nog, zodra de grond een bouwbestemming krijgt. Verkoper, Castelijn, heeft recht van eerste hypotheek op het onroerend goed genomen.

In het jaar 2014 hebben onderhandelingen plaatsgevonden over uittreden van de boedel uit de gemeenschap met Jansma. Jansma wil maximaal € 20.000,-- betalen. Dat is te weinig: als Castelein een beroep op de terugkoopbepaling, dan ontstaat voor beide partijen een bate ad € 24.130,--. Als Castelein dat niet doet en er ontstaat een bouwbestemming dan kan Jansma kopen voor bijna € 350.000,-- en de revenuen genieten. In dat geval hoeft Van der Werf niet genoeg te nemen met slechts € 20.000,--. De onderhandelingen zijn dus in het najaar van 2014 vastgelopen. Thans wordt de verdere houding van Castelein afgewacht.

A. Bouwclaims Leeuwarden-Zuid:

Grondaanbieding d.d. 11 oktober 2016 in uitleggebiet 'Wiarda', blok 17 op basis van de volgende uitgangspunten:

- kadastraal sectie G perceel 4969 totaal groot circa 966 m2, bestemd voor de ontwikkeling van vijf woningen met tenminste één parkeerplaats per woning op eigen terrein.

- koopsom € 146.035,-- v.o.n. ex omzetbelasting.

- rente vanaf 1 november 2016 ad 4,5% op jaarbasis.

- promotionele activiteiten € 300,-- per woning ex BTW eenmalig.

- na aanbieding bedraagt de resterende bouwclaim 229 woningen.

- de bouwclaim is door de curator aanvaard en zal aan een derde partij worden doorgezet tegen boedelvergoeding.

B. Stand van zaken bouwclaim Stiens

Zie vorig verslag ('Bouwclaim Stiens')

De curator heeft bij brief d.d. 23 februari 2016 aan B&W Leeuwarderadeel kenbaar gemaakt dat de aanspraak niet alleen bij Bijland ligt, maar ook voor 50% valt in de boedel faillissement

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Van der Werf's Bouwbedrijf BV. De brief aan B&W Leeuwarderadeel is ontvangen (ontvangstbevestiging d.d. 23 februari 2016). De gemeente heeft evenwel tot heden niet gereageerd. Indien sprake is van feitelijke ontwikkeling in Aldlân 2 dan zullen partijen (Bijland en curator) hun rechten geldend maken.

Nb.: bij brief d.d. 13 december 2016 heeft de curator B&W gemeente Leeuwarderadeel gesommeerd uiterlijk 10 januari 2017 een schriftelijke mededeling houdend erkenning van de rechten van Bijland Bouw BV en Van der Werf's Bouwbedrijf BV kenbaar te maken. Reden van deze sommatie is (ten eerste) het feit dat op de eerdere brief nog altijd niet gereageerd is en (ten tweede) het feit dat namens de gemeente gepubliceerd is dat begin 2017 wordt gestart met verkoop van kavels voor de eerste fase Stiens-Oost (weekblad 'De Stiensers', week 49 2016, pagina 'informatieblad').

C. Broek-Zuid (gemeente Fryske Marren)

In november 1997 heeft Jonkersland BV aan Bouwfonds Woningbouw BV (thans: BPD Ontwikkeling BV) verkocht enige percelen weiland te Joure (Broek-Zuid), totaal groot 12.97.90 ha. Overeengekomen is, dat het bouwvolume dat ten gevolge van deze grondaankoop door koper wordt verkregen op basis van open begroting zal worden gerealiseerd door Van der Werf's Bouwbedrijf BV te Sint Nicolaasga. Deze bouwplicht zal worden doorgelegd aan een koper (als kettingbeding of als kwalitatieve verplichting).

BPD heeft de gronden aan de gemeente Skarsterlân verkocht d.d. 9 juli 2008. In de akte van levering d.d. 9 juli 2008 is de bouwclaim niet voor de volle 100%, doch slechts voor 50% doorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft het kettingbeding bij het opstellen van de overeenkomst met BPD alsmede bij de totstandkoming van de overdrachtsakte bewust en uitdrukkelijk niet (volledig) aanvaard.

De curator neemt het standpunt in, dat de gemeente onrechtmatig jegens Van der Werf's Bouwbedrijf heeft gehandeld. De reden daarvan is, dat de gemeente met BPD een overeenkomst met Jonkersland BV gesloten heeft, wetende dat BPD (door op deze wijze te contracteren) de overeenkomst met Jonkersland BV schond, en eveneens wetende dat Van der Werf's Bouwbedrijf BV als gevolg van deze contractschending schade zou lijden. Op grond van bijkomende omstandigheden heeft de gemeente Skarsterlân dus doende een onrechtmatige daad gepleegd. De bijkomende omstandigheden zijn, dat de gemeente - hoewel op de hoogte van het kettingbeding - dit beding uitdrukkelijk niet heeft geaccepteerd en bovendien heeft meegewerkt aan een inhoudelijke wijziging ervan door daaraan een andere invulling te geven. Daarnaast geldt, dat de gemeente als overheidsorgaan een zorgplicht heeft welke aldus geschonden is.

De curator heeft de gemeente hiervoor uitdrukkelijk en ondubbelzinnig aansprakelijk gesteld bij brief d.d. 14 oktober 2016. Een reactie hierop is tot heden niet ontvangen.

D. Bolsward Laad en Zaad

Zie verslag nummer 4, pagina 15 e.v., paragraaf 7.1. Zie ook vorig verslag, pagina 16 en 17 van 21.

Tussen de advocaat van PreBoHûs BV en de advocaat van Spijksma is de afspraak gemaakt, dat de 'fixatiedatum' (datum waarop de termijn van tien jaar voorafgaand aan het intreden van het recht van terugkoop) wordt vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, en dat partijen vervolgens procederen over de vraag naar de uitleg van de rentebepaling.

Ondanks aandringen van de zijde van de advocaat van PreBoHûs BV zijn partijen (PreBoHûs en Spijksma) nog niet tot het vaststellen van de fixatiedatum gekomen.

De boedel Van der Werf's Bouwbedrijf BV is in de rechtsverhouding betrokken nu zij voor 30%

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

deelneemt in de positie welke PreBoHûs jegens Spijksma heeft genomen.

Spijksma houdt de boot af, zo blijkt uit de berichten van de advocaat van PreBoHûs.

Een en ander betekent, dat zo nodig de zaak integraal in rechte aanhangig moet worden gemaakt.

E. Franeker-Zuid CV

Zie eerdere verslagen.

Recapitulatie:

Franeker-Zuid CV is een commanditaire vennootschap, aangegaan op 17 november 2005.

Vennoten zijn:

- Franeker-Zuid Beheer BV: KvK-nummer 32112912: beherend vennoot;
- Jansma Planontwikkeling BV: KvK-nummer 01078768: commanditair vennoot;
- Ontwikkelingsmaatschappij BWB & O BV: KvK-nummer 08060904: commanditair vennoot;
- Van der Werf's Bouwbedrijf BV (gefaillleerde): KvK-nummer 01044332: commanditair vennoot.

Bestuurders van de beherend vennoot (Franeker-Zuid Beheer BV) zijn:

- BPD Ontwikkeling BV;
- de heer H.A. van der Werf.

Aandeelhouders in Franeker-Zuid Beheer BV zijn:

- Jansma Franeker-Zuid BV;
- BPD Ontwikkeling BV;
- Van der Werf's Beheer BV.

De vennootschap is aangegaan ten behoeve van het voeren van grondexploitatie en overige ontwikkelings- en realisatieactiviteiten ten behoeve van het plangebied Franeker-Zuid te Franekeradeel.

De commanditaire vennootschap wordt ten aanzien van Van der Werf's Bouwbedrijf BV beëindigd als gevolg van haar faillissement (overeenkomst d.d. 17 november 2005, artikel 11.1 sub d). De commanditaire vennootschap blijft tussen de overblijvende vennoten voortbestaan (artikel 11.2); de overblijvende commanditaire vennoten zullen bij beëindiging van de vennootschap het aandeel Van der Werf's Bouwbedrijf BV in het vermogen van de vennootschap overnemen tegen een waarde, vast te stellen door middel van een waardebeoordeling als in de overeenkomst voorzien (in onderlinge overleg, dan wel door deskundigen).

Tot zodanige overname is het tot heden niet gekomen.

Jaarrekening:

De laatst opgemaakte jaarrekening van Franeker-Zuid CV is de (concept) jaarrekening 2012. Deze jaarrekening geeft een negatief eigen vermogen van bijna € 2.500.000,--.

De jaarcijfers 2011 en 2012 zijn door de vennoten niet vastgesteld, omdat vennoten de ontwikkeling van onderhandelingen met de gemeente Franekeradeel (zie hierna) met betrekking tot het komen tot ontwikkeling van Franeker-Zuid wilden afwachten. Men verwacht naar aanleiding van deze ontwikkelingen de noodzaak tot het nemen van forse afwaarderingen.

Positie Van der Werf's Beheer Maatschappij:

Van der Werf's Beheer BV is één van de drie (33,3%) aandeelhouders in Franeker-Zuid

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Beheer BV (zoals gezegd: Franeker-Zuid Beheer BV is enig beherend vennoot in Franeker-Zuid CV).

Er is een financieringsovereenkomst gesloten tussen Van der Werf's Beheer Maatschappij BV als schuldeiser en Franeker-Zuid CV als schuldenaar (financieringsovereenkomst aangegaan op ((geen datum genoteerd) 2010). Financiering in rekening-courant tot maximaal € 5.000.000,--. Uit hoofde hiervan heeft Van der Werf's Beheer BV per 31 december 2011 van Franeker-Zuid CV te vorderen € 2.915.316,--.

Procedures:

Jansma Franeker-Zuid BV, die - net als Van der Werf's Beheer BV - 33,3% aandeelhouder is in Franeker-Zuid Beheer BV, heeft (net als Van der Werf's Beheer BV) gelden uitgeleend aan Franeker-Zuid CV. Jansma Franeker-Zuid BV heeft bij dagvaarding d.d. 8 december 2016 zowel Franeker-Zuid CV als Franeker-Zuid Beheer BV in rechte betrokken met vordering tot betaling van de som van de lening ad € 2.746.509,-- in hoofdsom.

Procedure gemeente Franekeradeel:

Bij dagvaarding d.d. 14 mei 2014 heeft de gemeente Franekeradeel een rechtsvordering ingesteld tegen Franeker-Zuid CV. Gevorderd werd veroordeling tot betaling door Franeker-Zuid CV van een bedrag groot € 11.115.093,21.

Grondslag van de vordering is een tussen partijen (gemeente Franekeradeel en Franeker-Zuid CV) gesloten exploitatieovereenkomst d.d. 11 januari 2006. Partijen zijn overeengekomen dat Franeker-Zuid CV voor eigen rekening en risico het gehele exploitatiegebied (deels eigendom van Franeker-Zuid CV, deels eigendom van de gemeente) in exploitatie zal brengen.

Onderdeel van de exploitatieovereenkomst is dat de gronden, in eigendom toebehorend aan Franeker-Zuid CV, na ondertekening van de overeenkomst worden verkocht en geleverd aan de gemeente.

De gemeente vordert afname door Franeker-Zuid CV tegen betaling van voornoemde som.

Franeker-Zuid CV heeft op diverse gronden verweer gevoerd.

Bij vonnis d.d. 27 juli 2016 heeft de rechtbank te Leeuwarden Franeker-Zuid CV veroordeeld om binnen vier weken na betekening de gronden voor fase III en IV af te nemen tegen betaling aan de gemeente van een som ad ruim € 9.000.000,--, te vermeerderen met wettelijke rente en op straffe van verbeurte van een dwangsom ad € 100.000,--, tot een maximum van € 2.000.000,-- en met veroordeling van de commanditaire vennootschap in de kosten van de procedure. Dit eindvonnis is gewezen na een eerder tussenvonnis d.d. 9 september 2015.

Er is tijdig hoger beroep aangetekend tegen het vonnis d.d. 27 juli 2016.

Eveneens is tijdig aan het vonnis voldaan, nu het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is gesteld en de gemeente Franeker, met alle risico's van dien, nakoming vorderde.

Vervolg zie andere activa: Werkzaamheden.

A. Bouwclaims Leeuwarden-Zuid:

1. Grondaanbieding d.d. 11 oktober 2016 in uitleggegebied 'Wiarda', blok 17, kadastraal G4969. Totaal groot 966 m2, bestemd voor de ontwikkeling van vijf woningen met tenminste één parkeerplaats per woning op eigen terrein.

Deze bouwclaim is door de curator aanvaard en door middel van een drie partijen overeenkomst na toestemming rechter-commissaris doorgezet aan Zwanenburg Projecten BV te Heerenveen tegen boedelvergoeding.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

2. Grondaanbieding gemeente Leeuwarden, Projectbureau, d.d. 9 februari 2017, Wiarda Blok 32, ten behoeve van de ontwikkeling van vijftien grondgebonden woningen, kadastraal aanduiding HZM sectie G perceel 247 ter grootte van circa 2.637 m².

Deze grondaanbieding is door de curator aanvaard en zal aan een nader aan te wijzen gadingmaker worden doorgezet tegen boedelvergoeding.

Na de grondaanbieding d.d. 9 februari 2017 bedraagt de resterende bouwclaim voor Van der Werf 214 woningen. Deze kavels zullen in de komende jaren in tranches worden aangeboden.

B. Stand van zaken bouwclaim Stiens
zie vorig verslag (bouwclaim Stiens)

De curator heeft bij brief d.d. 10 maart 2017 (aangetekend verzonden) aan B&W Gemeente Leeuwarderadeel kenbaar gemaakt dat zowel Bijland Bouw BV als Van der Werf's Bouwbedrijf BV persisteren bij de vordering tot nakoming van de afspraak betreffende toekenning van 32 in overleg aan te wijzen kavels in uitbreidingswijk Aldlân 2/De Steens. Voorts heeft de curator gesommeerd te verklaren dat door de gemeente geen afspraken met derden gemaakt worden welke de nakoming door de gemeente van de aanspraken van Van der Werf's Bouwbedrijf BV en Bijland Bouw BV te Stiens onmogelijk zullen maken. Gevorderd is zodanige verklaring te geven binnen een termijn van twee weken na 10 maart 2017.

De gemeente had enige dagen tevoren kenbaar gemaakt dat zij de brief d.d. 13 december 2016 (zie het vorig verslag) niet ontvangen heeft.

De curator heeft WoonFriesland gevraagd medewerking te geven in die zin dat een gezamenlijk gedragen standpunt jegens de gemeente wordt kenbaar gemaakt. WoonFriesland onttrekt zich hieraan. Dat is haar keus; noch de boedel, noch Bouwbedrijf Bijland zijn afhankelijk van medewerking van WoonFriesland nu immers sprake is van een recht, destijds door rechtsvoorganger van WoonFriesland (Stichting Coöperatie Holding Friesland) bedongen van de gemeente ten gunste van Bijland Bouw en Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Deze rechten zijn door respectievelijk Bijland Bouw BV en Van der Werf's Bouwbedrijf BV aanvaard zodat een rechtstreekse rechtsband bestaat tussen de gemeente enerzijds en Van der Werf's Bouwbedrijf BV/Bijland Bouw BV anderzijds (derdenbeding).

In dit dossier wordt op zeer korte termijn verder actie verwacht.

C. Broek-Zuid (gemeente Fryske Marren)
Zie vorig verslag.

Op de aansprakelijkstelling jegens de gemeente De Fryske Marren door de curator d.d. 14 oktober 2016 is tot heden niet gereageerd. De curator zal binnenkort de aanspraken jegens de gemeente vervolgen.

D. Bolsward Laad en Zaad
Zie vorig verslag.

Inmiddels loopt de procedure tussen Pré-Bo-Hûs BV en Spijksma. In deze procedure wordt vastlegging van een datum (fixatie) voor intreding van het recht van terugkoop gevorderd. Spijksma heeft geconcludeerd van antwoord. Er zal binnenkort een comparitie van partijen plaatsvinden. De curator houdt de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en wordt voortdurend geïnformeerd door (de advocaat van) Pré-Bo-Hûs BV.

E. Franeker-Zuid CV
Zie eerdere verslagen.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Er heeft zich een geschil ontwikkeld tussen Jansma Franeker-Zuid BV en Franeker-Zuid CV en Franeker-Zuid Beheer BV. Onderwerp is de kwestie van de onderlinge rechtsverhoudingen na de betalingen door Bouwfonds ingevolge het vonnis d.d. 27 juli 2016 in de procedure gemeente Franekeradeel/Franeker-Zuid CV. Over deze kwestie wordt thans tussen Jansma Franeker Zuid BV enerzijds en Franeker-Zuid CV en Franeker-Zuid Beheer BV anderzijds geprocedeerd. De boedel is niet, althans niet rechtstreeks in deze kwestie betrokken.

F. Lamikon Holding BV

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

G. Bouwclaim 35 tot 40 woningen Bouwfonds/BPD locatie Boonstra.

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

Tijdens de verslagperiode is een drie partijen overeenkomst overeengekomen met Slokker Vastgoed BV en de gemeente Leeuwarden betreffende een bouwclaim (grondaanbieding) in het uitleggebied Wiarda, Zuidlanden Leeuwarden, Blok 23 (ter grootte van circa 2.637 m2) voor de ontwikkeling van 15 woningen met tenminste een parkeerplaats per woning op eigen terrein. Er is een boedelvergoeding overeengekomen welke om commerciële redenen hier niet genoemd wordt. De eerste tranche van de boedelvergoeding is inmiddels gefactureerd.

Ter zake van de overige activa hebben zich tijdens de verslagperiode geen relevante ontwikkelingen voorgedaan.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Vervolg 3.15 (Andere activa: beschrijving).

Waarde aandeel Van der Werf's Bouwbedrijf BV in commanditaire vennootschap:
Partijen dienen nog tot overeenstemming te komen over de waarde van de commanditaire deelneming van Van der Werf's Bouwbedrijf BV in Franeker-Zuid CV. Opgemerkt wordt dat de inbreng per datum oprichting luidde als volgt:

- beherend vennoot (Franeker-Zuid Beheer BV): € 1.999,--;
 - commandiet Bouwfonds: € 32.667,--;
 - commandiet Jansma: € 32.667,--;
 - commandiet Van der Werf: € 32.667,--;
- Totaal: € 100.000,--.

Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft feitelijk niet meer ingebracht dan haar voornoemde inbrengverplichting. Wel wordt iedere vennoot in de boeken van de vennootschap naar rato van zijn kapitaal inbrengverplichting in het verlies van de vennootschap gedebiteerd.

Gelet op de omvang van het negatief eigen vermogen per ultimo 2010 (€ 580.000,--) en gelet op de schuldenlast aan participanten (daarmee zijn bedoeld: de aandeelhouders in Franeker-Zuid Beheer BV, die tevens gelden ter leen ter beschikking hebben gesteld aan Franeker-Zuid CV) is er geen reden tot optimisme over de waarde van het aandeel Van der Werf's Bouwbedrijf BV.

F. Lamikon Holding BV:

Gefailleerde, Van der Werf's Bouwbedrijf BV, is 9,8% aandeelhoudster in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Lamikon Holding BV, statutair gevestigd te Apeldoorn. Van der Werf's Bouwbedrijf BV houdt 47 gewone aandelen; geëmitteerd zijn 479 aandelen; Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft dus een 9,8% belang.

Blijkens de door de AvA vastgestelde jaarrekening 2014 beloopt het eigen vermogen per ultimo 2014 een bedrag groot € 65.316,--.

De curator zal het aandelenbelang van Van der Werf's Bouwbedrijf BV aanbieden aan de overige aandeelhouders.

G. Bouwclaim 35 tot 40 woningen Bouwfonds / BPD locatie Boonstra

Casus:

In 1998 biedt maatschap Boonstra ruim 22 hectare land aan de Overijsselseweg te Goutum aan bij combinatie Bouwfonds Zwolle / Van der Werf Sint Nicolaasga. Tussenpersoon: accountantskantoor Galama.

Ook de gemeente Leeuwarden voert aankoopbesprekingen met maatschap Boonstra. De gemeente wil als enige koper de grond verwerven. Er komt in het jaar 2001 een overeenkomst tot stand tussen de gemeente als koper en Boonstra als verkoper.

Op 11 februari 2002 bevestigt Bouwfonds aan Van der Werf de volgende afspraken:

- Bouwfonds Wonen verstrekt Van der Werf een bouwclaim voor 35 tot 40 woningen op de gronden van Stichting Anthonie Gasthuis (plangebied Leeuwarden-zuid), onder voorwaarde dat Bouwfonds met de gemeente Leeuwarden tot een onherroepelijke overeenkomst komt inzake deze gronden;
- de bouwclaim zal worden geleverd in hetzelfde tijdvak als waarin de compensatie voor de gronden van SAG zal worden geleverd door de gemeente. Bouwfonds zal in goed overleg met Van der Werf komen tot concrete invulling.

Stand van zaken:

Met Bouwfonds moet, ook op dit punt, nog afgewikkeld worden.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

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

4.4 Werkzaamheden

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): € 1.392.200,--.

Per heden, na uitwinning van de zekerheden (tussentijdse stand): €

Per heden, na uitwinning zekerheden (tussentijdse stand): € 818.230,--

Per heden, na uitwinning zekerheden (tussentijdse stand): € 740.858,-- per 15 december 2016.

Na uitwinning zekerheden (tussentijdse stand): € 595.080,-- netto, en € 773.497,-- inclusief bankgarantiefaciliteit en renten na faillissement, stand per 17 maart 2017

Wordt nog opgevraagd.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

Huidige stand vordering Rabobank:

- rekening-courant € 25.741,91
- lening € 338.926,86
- achterstallige rente € 103.873,69
- extra rente € 31.363,13

Totaal € 499.905,59

De curator behoudt zich het recht voor de rentevorderingen pro memorie te verifiëren ex artikel 128 Fw evenwel: meer dan hoogstwaarschijnlijk zijn de interesten wel batig gerangschikt op de genomen zekerheden zodat de bank deze daadwerkelijk zal kunnen verhalen.

5.2 Leasecontracten

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

5.5 Boedelbijdragen

5.6 Eigendomsvoorbehoud

De aanspraken van alle zich gemeld hebbende eigendomsvoorbehouders zijn afgewikkeld.

5.7 Retentierechten

5.8 Reclamerechten

5.9 Werkzaamheden

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

6.4 Doorstart: Beschrijving

6.5 Doorstart: Verantwoording

6.6 Doorstart: Opbrengst

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

7.2 Depot jaarrekeningen

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

UWV : € 615.480,49 (ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag)

Nuon Sales : € 1.434,52

Gemeente Heerenveen : € 4.810,30

Gemeente Smallingerland : € 1.271,--

Wetterskip Fryslân : € 447,83

Gemeente Sudwest Fryslân : € 68,--

Gemeente Franekeradeel : € 2.370,--

Gemeente Leeuwarden : € 10.543,93

zie bijgevoegde lijst.

Zie bijgevoegde lijst.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Zie bijgevoegde lijst.

Zie bijgevoegde lijst.

Zie bijgevoegde lijst.

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

8.3 Pref. vord. van het UWV

Zie bijgevoegde lijst.

Zie bijgevoegde lijst.

Zie bijgevoegde lijst.

8.4 Andere pref. crediteuren

Zie bijgevoegde lijst.

Zie bijgevoegde lijst

8.5 Aantal concurrente crediteuren

255

254

Ongewijzigd

254

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 4.126.460,38

€ 4.080.827,38

Ongewijzigd.

€ 4.080.827,38

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

Nog niet bekend.

8.8 Werkzaamheden

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

nog niet bekend.

Nog niet bekend.

Nog niet bekend.

10.2 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, geïntventariseerd 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.

Geen aanvullingen.

Ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag.

Ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag.

10.3 Indiening volgend verslag

5 maart 2016

5 juni 2016

5 september 2016

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

Nummer: 6

Datum: 27-09-2017

5 december 2016

5 maart 2017

5 juni 2017

5 september 2017

5 december 2017

10.4 Werkzaamheden