

47652

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 1

Datum: 19 februari 2015

Gegevens onderneming : Noppert Heerenveen Vastgoed BV
 Adres : Wetterwille 31
 8447 VB Heerenveen
 Inschrijfnummer KvK : 01087317
 Faillissementsnummer : F.17/14/253
 Datum uitspraak : 11 november 2014
 Curator : mr. J.H. van der Meulen
 R-C : mr. J. Smit

Activiteiten onderneming :

- a. De projectontwikkeling en het uitvoeren en doen uitvoeren van bouwprojecten, zowel op het gebied van de utiliteitsbouw als de woningbouw, en al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin van het woord verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, en;
- b. het oprichten en verwerven van en het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, het verstrekken van leningen, het zich als hoofdelijk mede schuldenares verbinden voor schulden van derden en het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor schulden, zowel van de vennootschap als van anderen.

(Doelomschrijving conform akte van statutenwijziging d.d. 17 februari 2012).

Toelichting

Noppert Heerenveen Vastgoed BV maakt deel uit van de groep vennootschappen, waarin is ondergebracht een bouwonderneming welke een allround bouw- en ontwikkelbedrijf exploiteerde, actief in zowel woning- als utiliteitsbouw. Deze groep vennootschappen omvat:

- Verenigde Bedrijven Noppert BV (faillissement 20 april 2012);
- Projectontwikkeling Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Tiltup Systeem Noppert BV (betonfabriek, faillissement 19 april 2012);
- Noppert Heerenveen Vastgoed BV (faillissement 11 november 2014).

Noppert Heerenveen Vastgoed BV nam als aandeelhoudster deel in een tweetal besloten vennootschappen en als vennoot in een zestal vennootschappen onder firma. In al de genoemde vennootschappen zijn grondposities aanwezig met het doel tot (bouw) ontwikkeling te komen.

Omzetgegevens :
 - 2011 : € 8.768,--
 - 2012 : € 3.054,--

Personeel gemiddeld aantal : geen.

Verslagperiode : 9 december 2014 tot en met 10 februari 2015
 Bestede uren 11/11/2014 t/m 8/12/14 : 6 uur en 6 minuten
 Bestede uren in verslagperiode : 6 uur en 1 minuten

Bestede uren totaal : 12 uur en 7 minuten

De tijdsbesteding wordt bijgehouden in een geautomatiseerd tijdschrijfsysteem. Een uitdraai van dit systeem, houdende 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**).

Opmerking vooraf:

In het beginverslag d.d. 10 december 2014 is een uitvoerige uiteenzetting gegeven van de relevante posities. In dit eerste kwartaalverslag wordt (ook) beoogd een compleet overzicht te geven van die relevante posities. Om die reden wordt de tekst van het beginverslag hierna per onderwerp in cursiefschrift woordelijk herhaald. Vervolgens zal, eveneens per onderwerp, voor zoveel nodig een weergave gedaan worden van de ontwikkelingen tijdens de verslagperiode. Die ontwikkelingen worden in gewoonschrift weergegeven.

Als volgt:

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie :

Verenigde Bedrijven Noppert BV (KvK-nummer 01030095) is enig aandeelhouder in de vennootschap Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (KvK-nummer 01044431), faillissementsdata respectievelijk 19 en 20 april 2012. Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is enig aandeelhouder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Bovendien is Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV enig bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

Verenigde Bedrijven Noppert BV is voorts enig aandeelhouder van de vennootschappen Tiltup Systeem Noppert BV en Projectontwikkeling Noppert BV. Beide laatst genoemde vennootschappen zijn gefailleerd op 19 april 2012.

Tiltup Systeem Noppert BV exploiteerde een productiebedrijf voor beton-bouwelementen (Wetterwille 30 te Heerenveen). Projectontwikkeling Noppert BV (Wetterwille 29 te Heerenveen) was de vennootschap waarin de ontwikkelingsactiviteiten (reken- en tekenwerk) voor de bouwgroep waren ondergebracht.

*De positie van gefailleerde, **Noppert Heerenveen Vastgoed BV**, is deze, dat haar activiteit beperkt is tot het in eigendom verwerven van bouwlocaties en het deelnemen in vennootschappen (het nemen van aandeelposities in vennootschappen en het als vennoot participeren in vennootschappen onder firma), waarbij de vennootschappen waarin werd deelgenomen zich ten doel stelden de realisatie van bouwprojecten.*

Reeds vanaf het faillissement van de overige tot de bouwgroep Noppert behorende vennootschappen (dus reeds sedert 19/20 april 2012) is het beleid van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (in hoedanigheid van aandeelhouder/bestuurder in Noppert Heerenveen Vastgoed BV) gericht geweest op ontvlechting van het belang van Noppert Heerenveen Vastgoed BV uit de vennootschappen waarin zij deelneemt. Als gevolg van de crisis in de bouw, welke zich sinds de jaren 2008/2009 steeds duidelijker begon af te tekenen, is in de vennootschappen waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV participeerde,

per saldo geen bouwactiviteit meer verricht en is in ieder geval het beleid gericht geweest op het uitnemen van de positie van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in die vennootschappen. In het merendeel van de vennootschappen is ook het beleid gericht geweest op feitelijke verkoop aan derden van de onroerend goed posities. Op elk van de vennootschappen wordt hierna nader teruggekomen.

Een en ander heeft steeds plaatsgevonden in overleg tussen curator enerzijds en ondernemingsleiding van de Noppert groep anderzijds.

Zie verder onder “oorzaak faillissement”.

- 1.2 Winst en verlies :
Resultaat na belastingen
 - 2011 : € 1.318.823,-- **negatief**
 - 2012 : € 3.237.458,-- **negatief**
- 1.3 Balanstotaal :
 - per 31 december 2011 : € 5.024.904,--
 - per 31 december 2012 : € 2.326.851,--
- 1.4 Lopende procedures : *geen.*
- 1.5 Verzekeringen :
Relevant zijn risicoverzekeringen met betrekking tot opstallen, aanwezig in de besloten vennootschap “Kanaalweg BV”. Deze opstalverzekeringen zijn gesloten onder beheer van genoemde vennootschap.

Daarnaast was relevant een opstalverzekering met betrekking tot het perceel Kebajastraat, eigendom van Amstelkom/Noppert VOF. Dit belang is weggefallen, nu in de maand augustus 2014 de laatste appartementen, welke nog van Amstelkom/Noppert VOF eigendom waren in het perceel Kebajastraat, executoriaal zijn verkocht.

- 1.6 Huur :
Kanaalweg BV
Zie hierna paragraaf 3.12.

Kanaalweg BV is eigenaar van een perceel grond te Harlingen (het zogenaamd “Perseverantierrein”). Op dit terrein is aanwezig onder meer een deelperceel, plaatselijk bekend Oude Trekweg 15, waarop aanwezig een bedrijfsloods. Deze bedrijfsloods werd verhuurd aan de heer E. Hoffmann. Deze huur is geëindigd per 1 september 2014. Het perceel is geleverd per 1 oktober 2014 aan derden.

Eveneens huurde de heer E. Hoffmann een bungalow, elders op het terrein, alsmede een kassencomplex. Ook deze huurposities zijn geëindigd per 1 september 2014. Inmiddels is, per 1 oktober 2014, aangevangen met de sloop van het kassencomplex – deze sloop is heden vrijwel voltooid. Doel van de sloop is het per 1 februari 2015 bouwgereed opleveren van het terrein aan de Provincie Friesland, zulks ten behoeve van de aanleg van een ontsluitingsweg vanaf het nieuw aan te leggen (verdiepte tracé van) de Rijksweg N31.

De huidige positie op het perceel Perseverantierrein is als volgt:

Het kassencomplex is inmiddels gesloopt. De ondergrond wordt gereed gemaakt voor de aanleg van de ontsluitingsweg vanaf de N31, zulks op het door de Provincie Fryslân aan te kopen deel van het terrein. De bungalow, destijds gehuurd door de heer E. Hoffmann, is door hem per 1 september 2014 ontruimd. Die bungalow is onbeschermd “alleen” komen te staan op het bouwterrein. Om de waarde te beschermen, heeft Kanaalweg BV er toe besloten met Carex een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten opdat het pand bewoond wordt en daarmee beschermd wordt tegen onrechtmatige inbreuken van buitenaf.

Doel is binnen afzienbare tijd tot verkoop aan derden van de bungalow te geraken.

Zie verder hierna, onder deelnemingen (Kanaalweg BV).

Amstelkom/Noppert VOF

In perceel Kebajastraat waren een tweetal bedrijfsruimtes welke aan derden werden verhuurd. Een van deze huurders is Paramedisch Centrum Almere. In de maand september 2014 zijn deze percelen executoriaal verkocht, zulks met respecteren van rechten en plichten uit die huurovereenkomsten.

De boedel heeft thans geen verplichtingen meer jegens huurders, anders dan ten opzichte van Carex voornoemd inzake Kanaalweg BV.

Tot zover de huurposities.

1.7 Oorzaak faillissement :

Logischerwijs houdt het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV nauw samen met de faillissementen van de “bovenliggende” vennootschappen (Verenigde Bedrijven Noppert BV, Projectontwikkeling Noppert BV, Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV en Tiltup Systeem Noppert BV), welke dateren van april 2012. Deze faillissementen hebben geen andere oorzaak dan de crisis in de bouw, welke zich sedert de jaren 2008/2009 steeds scherper is gaan aftekenen. De bouwgroep Noppert had, al sinds het eerste decennium van deze eeuw, het beleid belangrijk te investeren in onroerend goed posities, waarin bouwontwikkeling zou gaan plaatsvinden. Men heeft verzuimd om, zoals andere bouwondernemingen van vergelijkbare omvang wel gedaan hebben, tijdig afscheid te nemen van de eigendom van bouwontwikkellocaties. Aanbestedingen in de bouw moesten plaatsvinden tegen dermate concurrerende prijzen, dat tegenvallers niet gecompenseerd konden worden en direct tot verliesresultaten leidden. Een en ander heeft geleid tot de deconfiture van de Noppert bedrijven in het jaar 2012.

In overleg met zekerheidsnemer, ondernemingsleiding en bank is destijds, in 2012, niet er voor gekozen ook het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV aan te vragen. De eigenlijke reden daarvan was om niet direct geconfronteerd te worden met dwingende aanbiedingsverplichtingen uit statutaire bepalingen en aldus in de besprekingen over ontvlechting een zekere vrijheid te behouden.

In alle ontvlechtingsactiviteiten is stap voor stap verslag gedaan in het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, enig aandeelhouder en enig bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Aan de hand van de jaarverslaglegging in de onderliggende vennootschappen, welke de grondslag vormde voor de jaarverslaglegging in Noppert Heerenveen Vastgoed BV,

is duidelijk geworden dat sprake is van een steeds groter negatief eigen vermogen. Bovendien is het werkkapitaal (kort vast actief minus kort vreemd vermogen) negatief geworden. Een en ander betekent dat Noppert Heerenveen Vastgoed BV in de positie is komen te verkeren van artikel 1 Fw. (toestand opgehouden hebben te betalen). Opgemerkt wordt dat de "lopende kosten" vanuit de diverse onroerend goed posities (zoals onroerende zaakbelastingen e.d.) sedert april 2012 voldaan konden worden uit het tegoed in het faillissement Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Ontwikkeling eigen vermogen

-	31 december 2011	: € 138.137,--
-	31 december 2012	: € 3.494.260,-- negatief

Werkkapitaal

-	31 december 2011	: € 2.557.672,-- negatief
-	31 december 2012	: € 3.507.484,-- negatief

Er hebben in de jaren 2011 en 2012 belangrijke afwaarderingen plaatsgevonden op de posities onroerend goed, aanwezig in de deelnemingen Noppert Heerenveen Vastgoed BV, alsmede die in eigendom van Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

De ondernemingsleiding heeft, in overleg met de curator, besloten tot het doen van eigen aangifte faillissement (bestuursbesluit d.d. 3 juli 2014). Het verzoek is naderhand toegelicht, ook aan de hand van de jaarverslaglegging 2012. Op 11 november 2014 is het faillissement uitgesproken.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : geen.
- 2.2 Aantal in jaar voor faill. : niet van toepassing.
- 2.3 Datum ontslagaanzegging : niet van toepassing.

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :
Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:

Perceel Vries

Een perceel grond (bouwperceel) met een oppervlakte van 3.949 m², gelegen aan de rand van het centrum in het dorp Vries (Drenthe), kadastraal Vries P4437, bestemming nieuwbouw – bedrijvigheid.

Zekerheidsgerechtigd

Rabobank Heerenveen U.A., eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag groot € 5.000.000,--, onder meer op dit perceel.

Het perceel is geschikt om een aantal nieuwbouwwoningen (2/1 kap) te realiseren; bestemmingsplantechnisch kan dat ook (Noppert had oorspronkelijk een ontwikkeling voor zorg-appartementen voorzien).

Sedert aanvang van het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is het beleid gericht op verkoop van deze locatie.

Die verkoop is aanvankelijk vertraagd in verband met het feit dat op de locatie fauna is genesteld, welke ingevolge wettelijk voorschrift gedurende de broedperiode met rust gelaten moet worden. Na het broedseizoen, derhalve na medio juni 2014, kan een nieuw ecologisch rapport gevraagd worden. Er blijft belangstelling voor dit perceel aanwezig.

Aan Makelaardij Hoekstra BV is opdracht gegeven het perceel opnieuw in de markt te zetten. Er hebben zich enige projectontwikkelaars gemeld. Er is uitzicht op ontwikkeling nieuwbouwwoningen (2/1 kap).

Positie Lemmer

Tramdijk Oost, Lemmer. Ontwikkelingsproject voor 10 woningen, gelegen in de nieuwbouwwijk Tramdijk Oost te Lemmer (gelegen aan de noordzijde van de plaats Lemmer). Er is sprake van een onbebouwd perceel met een oppervlakte van 25 are en 70 centiare.

Het perceel is door Noppert Heerenveen Vastgoed BV verworven van de gemeente Lemsterland, destijds: verkoper, bij akte d.d. 29 september 2011. Onderdeel van deze leveringsakte is de bepaling dat, indien en voor zover niet binnen twee jaar na levering van de kavels is aangevangen met de woningbouw, de betreffende kavels "aan de gemeente vervallen", met dien verstande dat de kavels waarop niet is gestart met woningbouw, moeten worden teruggeleverd tegen de oorspronkelijke koopsom minus een boete van 25% van de oorspronkelijke koopsom, waarbij de kosten voor teruglevering voor rekening zijn van de ontwikkelaar (in casu Noppert Heerenveen Vastgoed BV).

Feitelijk is niet binnen bedoelde termijn van twee jaar gestart met de woningbouw. Daarom treedt bedoelde bepaling in werking.

De gemeente (thans: Friese Meren) heeft zich, na een verzoek van de curator, bereid verklaard tot medewerking aan teruglevering van de kavels tegen 75% van de verkrijgingsprijs, kosten voor Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Nu de kavel destijds verworven is voor een bedrag groot € 428.000,-- is derhalve thans de prijs waartegen teruggeleverd wordt € 321.000,-- exclusief BTW. De boete beloopt 25% van de oorspronkelijke verwervingsprijs of € 107.000,--.

Er is in het najaar van 2012 een kwestie ontstaan tussen een niet nader genoemde aanspraakmaker enerzijds en de zekerheidsnemer (hypotheekhouder) anderzijds. In die kwestie is de boedel niet betrokken. De kwestie is tussen beide partijen opgelost door middel van een schikking met betrekking tot de toedeling van de opbrengst ad € 321.000,-- exclusief BTW.

De boedel verkrijgt een boedelvergoeding conform de separatistenregeling.

De curator heeft inmiddels opdracht gegeven aan een notaris de transactie (teruglevering aan de gemeente De Friese Meren) uit te voeren tegen betaling ad € 321.000,-- exclusief BTW. Deze transactie zal waarschijnlijk nog in het jaar 2014 zijn beslag krijgen.

Duidelijkheid moet gecreëerd worden omtrent het BTW bestanddeel. De gemeente acteert in casu als BTW-plichtig; dit betekent dat hoogstwaarschijnlijk de verleggingsregeling toepassing zal kunnen en moeten vinden.

Hierover moet nog overeenstemming ontstaan tussen alle partijen, ook in verband met de werking van het rentekasarrest.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

De koopovereenkomst tussen Noppert Heerenveen Vastgoed BV als verkoper en de gemeente De Friese Meren als koper is tijdens de verslagperiode geëffectueerd. De transportakte is verleden ten overstaan van mr. Harmsma d.d. 30 december 2014. De BTW is verlegd naar koper. De koopsom is toegerekend als volgt:

- aflossing hypotheek	€ 242.289,85
- vergoeding aanspraakmaker exclusief BTW	- 58.985,81
- BTW bestanddeel daarvan	- 12.387,02
- boedelbijdrage inclusief BTW	- 5.250,--
- boedelbijdrage jegens aanspraakmaker	- 2.854,91

De laatst genoemde twee bedragen zijn ontvangen op de faillissementsrekening Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. Mutatiedatum 30 december 2014. Verwezen wordt naar het verslag in het faillissement Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV d.d. 27 januari 2015, verslag nummer 11, met bijgevoegd boedelmutatieformulier.

Tot zover de onroerend goed posities.

3.2 Verkoopopbrengst	: niet van toepassing.
3.3 Hoogte Hypotheek	: zie hierna zekerheidsposities.
3.4 Boedelbijdrage	: conform separatistenregeling.
Werkzaamheden	:

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving	: geen.
3.6 Verkoopopbrengst	: niet van toepassing.
3.7 Boedelbijdrage	: niet van toepassing.
3.8 Bodemvoorrecht fiscus	: niet van toepassing.
Werkzaamheden	:

Voorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving	: geen.
3.10 Verkoopopbrengst	: niet van toepassing.
3.11 Boedelbijdrage	: niet van toepassing.
Werkzaamheden	:

Andere Activa

3.12 Beschrijving	:
<i>In dit hoofdstuk worden de deelnemingen in de tien onderliggende vennootschappen (waarin grond- en ontwikkelingsposities zijn ondergebracht) behandeld. Deze deelnemingen zijn alle genomen door Noppert Heerenveen Vastgoed BV, een 100% dochter van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.</i>	
<i>Voor een eerdere omschrijving van deze deelnemingen wordt verwezen naar paragraaf 3.12 van de verslagen in het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (laatstelijk: verslag nummer 10 d.d. 24 oktober 2014).</i>	

Als volgt:

a. De Fuut BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 25% deelname in het aandelenkapitaal van de besloten vennootschap De Fuut BV. Overige participanten zijn Ballast Nedam Infra BV, Jorcom BV (Jorritsma Bouw) en Friso Plan BV (ieder 25%).

De Fuut BV en de Stichting Coöporatie Friesland zijn elk 50% aandeelhouder in de besloten vennootschap Consortium Noord BV.

Consortium Noord BV is voor 60% aandeelhoudster van de besloten vennootschap PPS3+ BV. De overige 40% aandelen in PPS3+ BV is in handen van de gemeente Leeuwarden.

PPS3+ BV is opgericht met als doel bouwontwikkelingen te realiseren in het plangebied Leeuwarden Noord. Consortium Noord BV heeft grondposities, alsmede (gedeeltelijk gereed gekomen) woningen en appartementen op diverse locaties.

Reeds in het najaar 2013 heeft de gemeente Leeuwarden kenbaar gemaakt te willen komen tot ontvlechting uit de samenwerking in PPS3+ BV. In de periode daarna is op het niveau van Consortium Noord enerzijds en de gemeente Leeuwarden anderzijds gesproken over een verdeling van de aanspraken over en weer in de diverse projecten, zodanig dat tot ontbinding van PPS3+ BV gekomen kan worden.

De curator en de ondernemingsleiding van Noppert hebben aan deze besprekingen niet deel genomen, zij zijn echter wel op de hoogte gehouden van de (tussentijdse) resultaten.

De besprekingen en correspondentie hebben geleid tot een concept beëindigingsovereenkomst tussen de gemeente Leeuwarden enerzijds en Consortium Noord BV anderzijds. In deze beëindigingsovereenkomst wordt vastgesteld dat partijen op 20 mei 2003 een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten, dat partijen ter uitvoering van die samenwerkingsovereenkomst bij notariële akte d.d. 28 oktober 2003 zijn overgegaan tot het oprichten van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 3+ BV. Voorts hebben partijen geconstateerd dat voortzetting van de samenwerkingsovereenkomst niet geïndiceerd is en daarom tussen partijen beëindigd zal worden.

Volgt een regeling omtrent verdeling van de waarden inzake de volgende projecten:

- project gebied Badweg;
- project gebied Lekkum, It Aai;
- project gebied Comenius;
- project gebied Eeskwerd;
- project gebied Cornelis Trooststraat 27/29;
- project gebied Cornelis Trooststraat 48.

De levering voorziet in een ontvlechting en financiële afwikkeling.

De overeenkomst is nog niet ondertekend en is ook nog niet door de curator aan de rechter-commissaris voorgelegd met verzoek tot verkrijging van een machtiging voor het aangaan van deze overeenkomst. Er wordt naar gestreefd een en ander dezer dagen (nog voor ultimo 2014) te doen plaatsvinden.

De jaarrekening 2013 van Consortium Noord BV is vastgesteld door de vergadering van aandeelhouders van Consortium Noord BV d.d. 21 oktober 2014. De jaarrekening en het vergaderverslag is ondertekend door de ondernemingsleiding van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (de heer B.S. Bijma), namens aandeelhouder Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De curator heeft mede-ondertekend.

De jaarrekening 3+ BV 2013 is vastgesteld door de aandeelhoudersvergadering en is mede-ondertekend door de curator (namens Noppert Heerenveen Vastgoed BV) d.d. 27 november 2014.

b. Brake II VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 33,3% deelneming in de vennootschap onder firma "Brake II VOF". In deze vennootschap is (alleen nog) aanwezig een bouwkaavel aan de K. ter Laanstraat te Winsum. De partner is Plegt-Vos (penvoerder), die 66,7% bezit.

De bouwkaavel aan de K. ter Laanstraat te Winsum heeft sedert (in ieder geval) de aanvang van het faillissement van de Noppert bouwgroep (april 2012) te koop aangeboden. Thans lijkt het erop dat er verkocht gaat worden.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er is een koopovereenkomst tot stand gekomen d.d. 3 februari 2015 betreffende het perceel bouwterrein aan de Brake II te Winsum (sectie G, nummer 1024 ter grootte van 9 are en 85 centiare). De koopprijs beloopt € 92.500,-- inclusief BTW. Er is toestemming verkregen van de rechter-commissaris d.d. 2 februari 2015. Thans is het wachten op de uitvoering van de koopovereenkomst (overdracht via de notaris).

Het onderhavig perceel is het laatst overgebleven actief in VOF De Brake II. Noppert Heerenveen Vastgoed BV is voor 1/3 gerechtigd in het vermogen van deze vennootschap. De andere vennoot (Plegt Vos Projecten te Oldenzaal) is voor 2/3 gerechtigd.

c. De Terp VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 1/3 deelname in de vennootschap onder firma "De Terp VOF". Overige participanten zijn Jorcom BV (penvoerder) en Friso Bouwgroep BV. De Terp VOF is eigenaar van een aantal percelen weiland nabij Heerenveen ter grootte van 3.58.65 hectare. Dit weiland is verworven ten behoeve van toekomstige bouwontwikkeling. De bestemming is agrarisch.

De curator heeft al eens een voorstel gedaan tot uitkoop door de twee andere deelnemers. Dit voorstel is niet aanvaard.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er is enige correspondentie over een mogelijke uitkoop. Overeenstemming is nog niet bereikt.

d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 50% deelname in Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF.

Deze VOF is opgericht voor de bouw van 36 huurwoningen te Schiermonnikoog. De VOF is vóór april 2012 reeds afgewikkeld, maar is in verband met nog lopende garantietermijnen in stand gehouden. Er kan thans spoedig worden afgewikkeld.

e. VOF Peelo

Noppert Heerenveen Vastgoed BV was 50% gerechtigd in het kapitaal van VOF Peelo. Peelo VOF was gerechtigd tot een perceel grond te Assen, welk perceel reeds vóór april 2012 was verkocht. Afwikkeling heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in overleg met curator en ondernemingsleiding. De ontbinding van de VOF vond plaats per 30 juni 2014. Deze ontbinding is ingeschreven.

Er is in de boedel van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV ontvangen het creditsaldo ad € 402,46. Dit was het enige nog aanwezig actief.

f. Wyldehoarne VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Van der Werf's Bouwbedrijf BV zijn beide 50% vennoot in de vennootschap onder firma "Wyldehoarne VOF". In deze vennootschap is aanwezig een ontwikkellocatie te Joure. De VOF was ten tijde van het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV eigenaar van 14 onverkochte woningen.

Deze woningen zijn alle gedurende de periode van april 2012 tot en met augustus 2014 verkocht. De opbrengsten zijn ten goede gekomen aan hypotheekhoudster Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A. Er is een boedelbijdrage geïncasseerd in het faillissement Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. De Rabobank Heerenveen voornoemd had hypotheekrecht in het kader van concernfinanciering. Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft op haar aandeel derde-hypotheek gegeven ten behoeve van Rabobank Heerenveen U.A.

Wyldehoarne VOF kan worden afgewikkeld. De jaarrekening 2013 zal worden opgemaakt en vastgesteld. Vervolgens zal de beëindiging van de VOF worden ingeschreven in het handelsregister.

g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 50% deelname in voormelde BV. De andere 50% is in handen van Stichting Accolade.

De jaarrekening 2012 laat zien dat het kapitaal van Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV per 1 januari 2012 beliep € 31.546,-- (eigen vermogen). In verband met een negatief resultaat in het jaar 2012 ad € 54.155,-- is het eigen vermogen van Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV gedaald naar € 22.609,-- negatief per 31 december 2012. Daarnaast is het werk "De Lente" (64 nieuwbouwwoningen te Drachten) aangenomen van Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV als tussenliggende partij in opdracht van Accolade. Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV heeft een aanspraak jegens Accolade. Verwezen wordt naar de verslaglegging in het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV op dit punt.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er is een definitieve jaarrekening vastgesteld over het jaar 2013. Deze is tijdig gepubliceerd.

Er is een conceptjaarrekening betreffende het jaar 2014. Deze zal worden behandeld bij gelegenheid van de algemene vergadering van aandeelhouders op 19 februari 2015 te 10.00 uur. Alsdan zal voorts een voorstel tot opheffing van Noppert Bouwgroep Heerenveen worden behandeld.

Terug in komend verslag.

h. Kanaalweg BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is voor 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. De andere aandeelhouder is "Woningbeheer Participatie BV" (gevestigd te Harlingen), waarvan de aandelen gehouden worden door de stichting "Voorheen Bouwvereniging" te Harlingen. De curator werkt in dit dossier samen met de heer drs. J.J. van Weerlee, directeur van Voorheen Bouwvereniging te Harlingen.

Er is een grondpositie te Harlingen, bestaande uit:

- een kassencomplex met ondergrond en verdere aanhorigheden aan de Oude Trekweg 26 te Harlingen, oppervlakte 1.24.30 hectare;*
- een bedrijfshal met ondergrond en toebehoren aan de Oude Trekweg 15 te Harlingen, oppervlakte 0.27.20 hectare;*
- woonhuis met erf en ondergrond aan de Oude Trekweg 28 te Harlingen, groot 0.05.66 hectare;*
- kassencomplex met erf, grond en aanbehoren aan de Oude Trekweg 30 te Harlingen, groot 1.42.90 hectare.*

Het totaal van de grondpositie wordt aangeduid als het "Perseverantierrein"; het terrein ligt centraal in de plaats Harlingen, onmiddellijk ten oosten van het oude stadscentrum, zuidelijk van de N31, welke door de plaats Harlingen voert.

Met betrekking tot het tracé van de N31 is door het Rijk/de provincie en procedure tot ontwikkeling van een verdiepte aanleg met een lichte tracéwijziging in procedure. Hierbij behoort de ontwikkeling van een ontsluitingsweg vanaf de N31 juist ter plaatse van het Perseverantierrein. Die ontsluiting bestaat uit een afrit en een toerit naar de N31, alsmede een aansluiting op een zogenaamde "ovotonde"; dat is een rotonde met een enigszins andere vorm, welke gepland is onmiddellijk westelijk van het Perseverantierrein. Over het terrein komt een ontsluitingsweg welke direct aansluit op de genoemde toerit/afrit/ovotonde. Ten behoeve van deze ontsluitingsweg is met de provincie onderhandeld over een koopovereenkomst. Deze onderhandelingen zijn ook in de verslagperiode voortgezet en hebben tot overeenstemming geleid. Voor de realisatie van de ontsluitingsweg is sloop van het kassencomplex nodig. Er is in de overeenkomst een component benoemd voor hiermee gemoeide kosten. Ook is onderhandeld over het risico van de aanwezigheid van asbest in een verwarmingsketel, aanwezig in het kassencomplex. Hierop is een kostenverdeling toegepast.

Het concept koopcontract is thans aan het bestuur van Kanaalweg BV voorgelegd. Na akkoord zijdens het bestuur zal door de curator een toestemmingsverzoek aan de rechter-commissaris worden voorgelegd.

Van de zijde van het bestuur van Voorheen de Bouwvereniging zal een goedkeuringsvoorstel aan de Raad van Commissarissen worden voorgelegd.

Voorzien wordt dat bij akkoord in de maanden na 1 oktober 2014 met feitelijke sloop van het kassencomplex aangevangen zal kunnen worden. Overdracht wordt voorzien per 1 december 2014.

De oppervlakte van het door de Staat te verwerven gedeelte van het perceel beloopt 00.17.32 hectare en 00.21.81 hectare van de percelen kadastraal gemeente Harlingen, sectie P, nummers 2220 en 3411, alsmede het gehele perceel Harlingen, sectie P, nummer 2555, groot 00.02.88 hectare.

Overige activiteiten verslagperiode

Verkoop perceel Trekweg 15 te Harlingen

Noordelijk van de Trekweg ligt een perceel, aangeduid als Trekweg 15, waar op aanwezig een loods. De loods wordt gehuurd door de heer E. Hoffmann (hoofdhuurder/onderverhuurder), door deze wordt de loods onderverhuurd aan de heer P. Postma (onderhuurder) die ter plaatse een autostalling exploiteert.

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst tot stand gekomen met nader te noemen derde; voorzien wordt levering per 1 oktober 2014, zijnde de datum waarop de huurovereenkomst met de hoofdhuurder eindigt. Met de onderhuurder is afgesproken dat hij het (onder-)gehuurde alsdan leeg en ontruimd oplevert.

Voorts zijn besprekingen gaande met betrekking tot het zuidelijk van de Oude Trekweg gelegen perceel met woning (bungalow), thans op grond van een huurovereenkomst van tijdelijke aard bewoond door de heer E. Hoffmann.

In het kader van deze besprekingen is/wordt een taxatie gemaakt.

Resteren vervolgens nog de kavels noordelijk van de door de Staat te realiseren ontsluitingsweg en de kavels aanwezig zuidelijk van de door de Staat te realiseren ontsluitingsweg. Ook met betrekking tot deze kavels wordt een separate verkoopprocedure in gang gezet.

Het bestuur van Kanaalweg BV werd bijgestaan door een adviseur, aangeleverd via de separatist (aandeelhouder Kanaalweg BV; Rabobank Heerenveen U.A.). Deze adviseur heeft zijn taken in opdracht van Rabobank Heerenveen beëindigd. Er vindt beraad plaats de adviseur rechtstreeks door het bestuur van Kanaalweg BV in te schakelen.

Ten slotte is tijdens de verslagperiode de jaarrekening Kanaalweg BV 2012 vastgesteld.

Activiteiten tijdens verslagperiode

Er heeft geregeld overleg plaatsgevonden met de medebestuurder, de heer drs. J.J. van Weerlee, die namens De Bouwvereniging Participatie BV (50% aandeelhouder) medebestuurder is in Kanaalweg BV. Overlegd is onder meer over:

- *Ontruiming en levering van het perceel Trekweg 15:*

Levering heeft plaatsgevonden per 1 oktober 2014; de verkoopopbrengst is € 220.000,-- (voldaan aan Kanaalweg BV).

- *Koopovereenkomst met Provincie Fryslân (kadastraal Harlingen sectie P, nummers 2220, 3411 en 2555, totaal groot 00.02.88 ha):*

Er is met de provincie onderhandeld over een depotovereenkomst ten bedrage van € 50.000,--; dit is een bestanddeel van de koopsom welke bij een notaris onder depot gegeven wordt in afwachting van de juiste oplevering van het perceel, zulks in verband met de sloop van kassen en het bouwrijp opleveren. Beoogd wordt deze oplevering bouwrijp plaats te laten vinden per 1 februari 2015.

- *Voorts is overlegd over aanbesteding van de sloop van de kassen waarbij rekening moest worden gehouden met de aanwezigheid van asbest onder meer in het ketelhuis (verwarming van de kassen).*
- *Verkoop bungalow aan zuidzijde Oude Trekweg.
Er zijn (nog steeds) besprekingen met een gadingmaker. In verband met wensen van betrokken gadingmaker op het punt van bedrijfsexploitatie in de nabije aanwezigheid, en voorwaarden van gemeentezijde op dit punt, kan hierover eerst in de maand november 2014 een beslissing genomen worden.*
- *Voorts is overlegd over het in de markt zetten van het zuidelijk van de ontsluitingsweg, door de provincie aan te leggen, deel van het Perseverantierrein. Voor deze verkoop worden gekwalificeerde marktpartijen aangezocht door een daartoe door Kanaalweg BV ingeschakelde professionele partij. De gading hiervoor kan eerst werkelijk tot ontwikkeling worden gebracht op het moment waarop herinrichting van het terrein heeft plaatsgevonden in verband met de aanleg van de ontsluitingsweg ter plaatse. Deze aanleg vindt zijn beslag in de loop van het jaar 2015.*
- *De sloop van de kassen is rond dit tijdstip (medio december 2014) voltooid. Er wordt onderhandeld met een gadingmaker voor verkoop en levering van de bungalow op het perceel (tot 1 september 2014 verhuurd aan de heer Hoffmann). De curator heeft in overleg met de Bouwvereniging Participatie BV maatregelen getroffen tot bescherming/bewaking van deze bungalow.*

Tot zover Kanaalweg BV.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er zijn diverse gesprekken met mogelijke gegadigden voor aankoop van percelen grond aan de zuidzijde van de toekomstige ontsluitingsweg. Het bestuur van Kanaalweg BV heeft tot het uitvoeren van een marktverkenning en tot het voeren van verkoopbesprekingen opdracht gegeven aan een derde, José & More Rec, de heer M.C. Koppert MRE te Lelystad. Hij is met diverse gadingmakers in gesprek.

De afwikkeling van ondertekening van de overeenkomst met de provincie met betrekking tot de overdracht van het voor aanleg van de ontsluitingsweg benodigde perceel grond, is (als internproces) aan de orde bij de provincie Fryslân. Naar verwachting zal de akte passeren medio maart 2015.

De jaarstukken 2014 zullen worden vastgesteld bij gelegenheid van een vergadering van aandeelhouders d.d. 16 februari 2015.

Terug in komend verslag.

De percelen grond, gelegen aan de noordzijde van de ontsluitingsweg, zullen tot ontwikkeling en verkoop kunnen komen na feitelijke aanleg van de ontsluitingsweg. Beoogd wordt een aantal kleinere bedrijfs-/woonpercelen ter plekke te realiseren.

i. Heerenveen Binnen BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV was 50% gerechtigd. De overige 50% aandelen was in handen van Hepron BV. Heerenveen Binnen BV is eigenaar van een perceel bouwterrein te Heerenveen-centrum en heeft bovendien een obligatoire aanspraak tot verkrijging van een tweede aansluitend perceel bouwterrein. In overleg met de zekerheidsnemer (Rabobank Heerenveen) is het belang van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in deze vennootschap overgenomen door Hepron BV. Verwezen wordt naar de verslaglegging in Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (verslag nummer 5 d.d. 19 juli 2013, pagina 22 tot en met 24 en verslag nummer 6, pagina 26 en 27).

Samengevat:

De aandelen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Heerenveen Binnen BV zijn vrij van pandrecht overgedragen aan een door Hepron BV aangeduide entiteit. Genoemde partij, of een derde, heeft € 620.000,-- betaald waarmee de schuld van Heerenveen Binnen BV aan de Rabobank tegen finale kwijting is voldaan. Rabobank heeft afstand gedaan van de zekerheden welke voor de betreffende financieringen zijn verstrekt. De vordering van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Heerenveen Binnen BV is overgedragen aan de entiteit die de aandelen overneemt. Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft niets meer te vorderen van Heerenveen Binnen BV. Aan de boedel van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is, voor het verlenen van medewerking aan de aandelenoverdracht en overdracht van de vordering, voldaan een boedelbijdrage ad € 20.000,--.

Een en ander is tot stand gekomen in overleg met de ondernemingsleiding Noppert.

Hiermee is de positie in Heerenveen Binnen BV afgewikkeld.

j. Amstelkom/Noppert VOF

Amstelkom Projectontwikkeling BV: 50%. Noppert Heerenveen Vastgoed BV: 50%. De vennootschap is aangegaan voor het ontwikkelen van bouwprojecten te Almere.

Verwezen wordt naar pagina 12 en 13 van het verslag in het faillissement Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, nummer 10, d.d. 24 oktober 2014. De tekst wordt hier herhaald als volgt:

(citaat)

“VOF Amstelkom/Noppert is eigenaar van de volgende onroerend goed posities:

- *Almere, Microfoonstraat 4-48. Dit betreft een bouwkaavel voor de ontwikkeling van 23 bedrijfsunits. Niet bouwrijp gemaakt, thans geheel onbebouwd. Grootte: 66 are en 38 centiare.*

Tijdens de verslagperiode is, in overleg met de zekerheidsnemende Rabobank, opdracht gegeven aan JLL Lennard Magis MRC te Amsterdam om te komen tot het actief in de markt zetten van deze onroerend goed positie. De opdrachtbevestiging dateert van 9 mei 2014. De werkzaamheden bestaan uit het verkoop gereedmaken van verkoopdocumentatie en alle daarop betrekking hebbende werkzaamheden, het vinden van een geschikte koper, als ook alle werkzaamheden verband houdende met het onderhandelingsproces.

Het object is de bouwkaavel aan de Microfoonstraat te Almere, gelegen op het bedrijventerrein Gooische Kant, kadastraal gemeente Almere, sectie S, nummer 307, groot 6638 m². JLL werkt op basis van exclusiviteit.

Er heeft, tijdens de verslagperiode, een executaire verkoop plaatsgehad. Dit is gebeurd in opdracht van de Rabobank (hypotheekhouder). De resultaten van deze executaire verkoop zijn aan de curator thans nog niet verantwoord. Dit onderwerp komt terug in het volgend verslag.

Daarnaast is VOF Amstelkom Noppert eigenaar van appartementen in het appartementengebouw aan de Kebajastraat te Almere. Tijdens de verslagperiode resteerde nog de beide bedrijfsunits aan de kopse kanten van dit woonblok.

Tijdens de voorgaande verslagperiode is discussie ontstaan met de partner, Amstelkom Projectontwikkeling BV, over de verhuur van een van deze bedrijfsunits aan een fysiotherapiepraktijk. Bedoelde verhuurovereenkomst was tot stand gekomen buiten overleg met de curator. De curator heeft verantwoording gevraagd over de inmiddels door Amstelkom Projectontwikkeling BV ontvangen huurpenningen. Met de fysiotherapiepraktijk is afgesproken, dat de huurpenningen rechtstreeks op de rekening van Noppert Heerenveen Vastgoed BV voldaan zullen worden. Dit is tijdens de verslagperiode feitelijk gebeurd ten aanzien van de huurpenningen over de maand augustus 2014. Amstelkom Projectontwikkeling BV heeft, ondanks herhaald verzoek, geen verantwoording gedaan van de door haar ontvangen gelden. De curator zal Amstelkom Projectontwikkeling BV ter zake (eventueel in rechte) aanspreken.

Tot zover de onroerend goed posities.”
(einde citaat)

k. Nieuw-Woellust VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is, met Wind Vastgoed BV (ieder 50%) partner in de vennootschap onder firma Nieuw-Woellust VOF. Nieuw-Woellust VOF is eigenaar van percelen grond te Veendam ter grootte van 5.577 m² (kadastraal gemeente Veendam, sectie C, nummer 4102 gedeeltelijk en sectie C, nummer 3904 gedeeltelijk). Het perceel bevindt zich in de wijk Woellust te Wildervank.

Het perceel is destijds aangekocht voor realisatie van een project van 20 boven- en benedenwoningen, dertien rijwoningen, parkeerplaatsen, ondergrond en tuin.

Met Wind Groep BV zijn besprekingen gaande met als doel de belangen uit de vennootschap te ontvlechten. Voorgesteld is de bouwpercelen te delen (iedere partij twee percelen). Dit voorstel heeft niet de voorkeur van de curator. Het grondstuk is te klein om gescheiden ontwikkelingen op toe te passen. De voorkeur wordt er aan gegeven hetzij het deel van de boedel aan Wind Groep BV toe te scheiden tegen vergoeding van een nader vast te stellen som, dan wel tot gezamenlijke verkoop aan derden te geraken. Ook is de boedel bereid haar deel tegen een te taxeren waarde aan Wind Groep BV over te dragen.

*Rabobank Heerenveen Zuidoost-Friesland heeft **geen** hypothecaire inschrijving op de percelen Veendam C4102 en C3904. Het gaat om vrij boedelactief. Wel heeft Rabobank pandrecht op de aandelen in Noppert Heerenveen Vastgoed BV.*

De huidige stand van zaken is dat er een opdracht gegeven wordt de gronden te taxeren om te bezien of partijen tot een vergelijk kunnen komen (uitgaande van toedeling aan Wind Vastgoed BV); mocht dat niet lukken, dan kunnen de percelen "in de markt" worden gezet.

I. Westerstouwe VOF

Eén van de onderliggende vennootschappen is Westerstouwe VOF, gevestigd te Blankenstein 120, 7943 PE Meppel. Westerstouwe VOF is opgericht op 1 februari 2008 door Noppert Heerenveen Vastgoed BV te Heerenveen en Woonconcept Vastgoed Participaties BV te Meppel. Elk der vennoten heeft 50% deelname genomen. Doel van de vennootschap is de herontwikkeling van gronden in de gemeente Meppel, gelegen aan de Openbare weg Westerstouwe. De vennootschap eindigt na realisatie van het project op het tijdstip waarop alle rechten en plichten ten aanzien van de projecten geëindigd zijn. Westerstouwe VOF is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 01130799.

Het doel van de bemoeienissen van de curator is de ontvlechting van het belang van Noppert Heerenveen Vastgoed BV uit voornoemde vennootschap.

Samengevat, is ertoe besloten het onroerend goed, aanwezig in de VOF te verkopen en over te dragen aan een andere partij, gelieerd aan de participant Woonconcept Vastgoed Participaties BV, welke andere partij is genaamd Woonconcept Projectontwikkeling BV.

Bedoelde transactie is geformaliseerd en uitgevoerd. Eén en ander is gebeurd op 26 maart 2013. Notariële overdracht is geregistreerd in het Kadaster d.d. 22 april 2013.

Daarnaast resteert nog een perceel grond, ter grootte van 3 are en 70 centiare, kadastraal Meppel, sectie H, nummer 4093. Dit betreft een openbaar terrein, gelegen aan de Kuikenlaan te Meppel, bestaande uit een weg met parkeerplaatsen en een trottoir. Deze openbare ruimte heeft geen waarde voor de boedel. Het was de bedoeling om dit perceel na uitontwikkeling over te dragen om niet aan de gemeente Meppel.

Thans is ervoor gekozen dit perceel over te dragen aan Woonconcept Vastgoed Participaties BV, zulks voor de symbolische koopprijs ad € 1,-- exclusief BTW. Eén en ander is (ook) tijdens de verslagperiode gerealiseerd.

Tenslotte heeft tijdens de verslagperiode een vergadering van de vennoten plaatsgehad, waarbij het volgende is vastgesteld:

- *eindbalans per 7 juli 2014, waaruit blijkt een kapitaaldeelname van beide participanten ad € 149.408,-- (per participant);*
- *beëindigingsovereenkomst, waarbij partijen verklaren dat rechten en verplichtingen van Westerstouwe VOF worden overgedragen aan Woonconcept Projectontwikkeling BV, gevestigd te Meppel, Blankenstein 120;*
- *opheffing van de vennootschap onder firma Westerstouwe VOF;*
- *vrijwaring door Woonconcept Projectontwikkeling BV ten behoeve van Noppert Heerenveen Vastgoed BV ter zake van alle verplichtingen, Westerstouwe VOF betreffende.*

De beëindigingsovereenkomst is ondertekend d.d. 14 juli 2014. Na uitbetaling van het kapitaalbelang ad € 149.408,-- op het rekeningnummer ten name van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (welke rekening door de curator wordt beheerd) is deze VOF geëindigd. De beëindiging zal worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Tot zover de deelnemingen.

3.13 Verkoopopbrengst : *niet van toepassing.*
Werkzaamheden :

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren : *geen.*
4.2 Opbrengst : *niet van toepassing.*
4.3 Boedelbijdrage : *niet van toepassing.*
Werkzaamheden :

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en) :
Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59

5.2 Leasecontracten : *geen.*

5.3 Beschrijving zekerheden :
- *Eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag van € 1.000.000,-- op twee percelen bouwterrein aan de Kastanjeleane 6-24 te Lemmer (akte d.d. 7 oktober 2011).*

Stand van zaken:

Zie het voorgaande met betrekking tot 'positie Lemmer';

- *eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag ad € 500.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, op twee percelen bouwgrond aan de Compagniestervijk te Oude Pekela (akte d.d. 7 oktober 2011).*

Afwikkeling

Zie hiervoor met betrekking tot positie VOF Nieuw Woellust;

- *eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag van € 4.353.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, op twee percelen bouwterrein aan de Kerkstraat 159A en 161 te Hoogezand en een perceel (weg) aan de Finne te Midlum (akte d.d. 8 december 2004).*

Het perceel aan de Kerkstraat te Hoogezand is verkocht en geleverd in februari 2013. Het perceel aan De Finne te Midlum behoort nog tot de boedel;

- *eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag groot € 2.600.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, op opstallen en percelen bouwterrein aan de Master Keuningwei 16 en 31, 33, 35 te Rottevalle.*

Afwikkeling

Verkoopovereenkomsten zijn gesloten en wordt thans afgewikkeld.

- *opstallen en grond gelegen aan de Kratonstraat 6 te Meppel en twee garageboxen aan de Kantonstraat en het Vliegenpad te Meppel.*

Afwikkeling

Deze posities zijn verkocht en geleverd;

- *een perceel bouwterrein aan het Eldersveld en Valkenveld te Roden.*

Afwikkeling

Deze percelen zijn verkocht;

- *opstallen en grond aan de K. ter Laanstraat 7 te Winsum (Groningen).*

Afwikkeling

Dit perceel bevindt zich in de VOF Brake II. Het perceel K. ter Laanstraat 7 te Winsum staat nog steeds te koop. Noppert is voor 1/3 deel belanghebbende in VOF Braake II.

- *eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag groot € 6.000.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, notariële akte 8 december 2004, bedrijfscomplex met ondergrond en toebehoren aan de Wetterwille 29, 30 en 31 te Heerenveen (bedrijventerrein Noppert).*

Afwikkeling

De percelen aan nummers Wetterwille 29 en 30 zijn verkocht. Resteert perceel Wetterwille 31. Globale waardebeoordeling is € 1.000.000,--.

- *hypothecaire inschrijving tot € 350.000,-- te vermeerderen met renten en kosten op een perceel terrein aan de Mastenbroek te Scharnegoutum (akte d.d. 18 november 2003).*

Afwikkeling

Perceel Mastenbroek Scharnegoutum is verkocht;

- *eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag ad € 5.000.000,-- te vermeerderen met renten en kosten op percelen bouwterrein aan de Oude Asserstraat te Vries.*

Afwikkeling

De positie te Vries is nog niet verkocht. Er dient een nieuwe vergunning ter zake van het eco-systeem te worden gevraagd;

- *Thorbeckestraat te Franeker, De Meer te Drachten, Suderbuorren te Leeuwarden; (akte 13 april 2012).*

Afwikkeling

Op dit punt zijn geen posities in eigendom meer;

- *Wetterwille te Heerenveen: zie hiervoor;*
- *verpanding van de vordering op derden (debiteuren) blijkt onderhandse akte d.d. 21 januari 2011 (pandgevers Verenigde Bedrijven Noppert BV, Projectontwikkeling Noppert BV, Houtconstructies Noppert BV, Tilt-Up Systeem Noppert BV, Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV).*

Voor afwikkeling debiteuren

Zie de diverse verslagen;

- *verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijkt onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Houtconstructies Noppert BV).*

Afwikkeling

De inventaris, voorraden en vorderingen zijn afgewikkeld; er wordt verwezen naar de verslagen 3 en 4 in dit faillissement;

- *verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijkt onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Tilt-Up Systeem Noppert BV).*

Afgewikkeld – zie de verslagen inzake faillissement Tilt-Up Systeem Noppert;

- *verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijkt onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV).*

Afwikkeling

Grotendeels afgewikkeld – zie de diverse verslagen;

- *verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijkt onderhandse akte d.d. d.d. 8 januari 2001 (pandgever Noppert Heerenveen Vastgoed BV).*

Afwikkeling

Noppert Heerenveen Vastgoed BV bezit geen inventaris. Noppert Heerenveen Vastgoed BV is niet meer dan een vennootschap welke participeert in onderliggende vennootschappen waarin OG-posities zijn ondergebracht. Voor de afwikkeling van de onderliggende vennootschappen zie het voorgaande;

- verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001 (pandgever Projectontwikkeling Noppert BV).

Afwikkeling

Projectontwikkeling Noppert BV bezit geen inventaris. Vorderingen zijn afgewikkeld. Zie de verslaglegging in het faillissement Projectontwikkeling Noppert BV;

- verpanding van aandelen in Kanaalweg BV.

Afwikkeling

De activa in Kanaalweg BV worden afgewikkeld door het bestuur van Kanaalweg BV, in casu: de heer J.J. van Weerlee en (namens de bestuurder:) mr. J.H. van der Meulen. Zie hiervoor inzake Kanaalweg BV;

- Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV.

Afwikkeling

In Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV zijn ondergebracht de contracten inzake Skoatterwald (afgewikkeld) en project De Lente (hierin bestaat nog een aanspraak jegens Accolade);

- Heerenveen Binnen BV, blijktens notariële akte d.d. 13 april 2012.

Afwikkeling

Afgewikkeld;

- verpanding van aandelen in Verenigde Bedrijven Noppert BV, Projectontwikkeling Noppert BV, Houtconstructies Noppert BV, Tilt-Up Systeem Noppert BV, Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, akte d.d. 7 oktober 2011;
- positieve en negatieve hypotheekverklaring akte d.d. 18 november 2003 (Noppert Heerenveen Vastgoed BV);
- positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (8 januari 2001);
- borgtocht ad € 250.000,--, gegeven door de heer Fokko Noppert (akte d.d. 13 september 2011).

Afwikkeling

De heer Fokko Noppert zal daadwerkelijk het bedrag ad € 250.000,-- aan de Rabobank voldoen;

- borgtocht ad € 250.000,-- blijktens akte d.d. 29 september 2011 (B.S. Bijma)

Afwikkeling

De heer B.S. Bijma zal daadwerkelijk het bedrag ad € 250.000,-- aan de Rabobank voldoen;

- *achterstelling en verpanding van een vordering ad € 400.000,-- door Nijehaske '94 Beheer BV blijktens onderhandse akte d.d. 21 april 2011;*
- *vermogensinstandhoudingsverklaring door Nijehaske '94 Beheer BV blijktens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001;*
- *vermogensverklaring door F. Noppert Beheer BV en B.S. Bijma Beheer BV blijktens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001.*

5.4 Separatistenpositie : *zie hiervoor*

5.5 Boedelbijdragen : *conform separatistenregeling.*

Er wordt periodiek tussentijds afgewikkeld met de bank. Betrokken afwikkeling is ook relevant voor het faillissement Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

5.6 Eigendomsvoorbehoud : *niet van toepassing.*

5.7 Reclamerechten : *niet van toepassing.*

5.8 Retentierechten : *niet van toepassing.*

Werkzaamheden :

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden : *niet van toepassing.*

6.2 Financiële vastlegging : *niet van toepassing.*

Werkzaamheden :

Doorstart

6.3 Beschrijving : *er is geen sprake van een doorstart.*

6.4 Verantwoording : *niet van toepassing.*

6.5 Opbrengst : *niet van toepassing.*

6.6 Boedelbijdrage : *niet van toepassing.*

Werkzaamheden :

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht :

Er is sprake van een professioneel bedrijf waarin de boekhouding conform de daaruit voortvloeiende standaard wordt bijgehouden.

7.2 Depot jaarrekeningen :

Laatstelijk is de jaarrekening 2012 vastgesteld en gedeponneerd (datum vaststelling 3 oktober 2014). Er is geen aanleiding het bestuur een verwijt te maken van de te late vaststelling; deze is geheel te wijten aan vertraagde aanlevering van jaarrekeningen van onderliggende vennootschappen. Vaststelling van de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV kan alleen plaatsvinden na vaststelling van jaarrekeningen van onderliggende partijen.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant :

Er is sprake van een samenstellingsverklaring (Accon AVM te Drachten).

7.4 Stortingsverpl. aandelen : *aan voldaan.*

7.5 Onbehoorlijk bestuur : *niet van gebleken.*

7.6 Paulianeus handelen : *niet van gebleken.*

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : niet van toepassing.
 8.2 Pref. vord. van de fiscus : nog niet opgegeven.
 8.3 Pref. vord. van het UWV : geen.
 8.4 Andere pref. crediteuren : geen.
 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 6
 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 2.337,01
 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :
 Mogelijke geconsolideerde afwikkeling. Verwacht wordt opheffing ex artikel 16.
 Werkzaamheden :

9. Overig

- 9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend.
 9.2 Plan van aanpak :
 Afwikkeling ontvlechting. Gelet op onder meer het stadium waarin de afwikkeling Kanaalweg BV zich bevindt, kan ontvlechting nog geruime tijd vergen.
 9.3 Indiening volgend verslag : 11 mei 2015
 Werkzaamheden :

Toelichting financieel verslag

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag.

Toelichting mutaties:

- creditrente € 476,81.

Lasten

- uittreksels € 90,75 (het betreft hier informatie van de notaris omtrent de verpandingsakte, welke informatie de curator nodig heeft in verband met vaststelling stemrecht);
- uittreksel € 55,80 (uittreksels KvK);
- kosten G4S Security € 72,66 (het betreft hier beveiliging onroerend goed betreffende Wetterwille 31. Behoort bij faillissement Verenigde Bedrijven Noppert BV. Zal komende verslagperiode hersteld worden);
- Trip Advocaten (Stichting Curatorenverzekering), verzekeringspremie curatoren € 154,--;
- Accon AVM Accountants € 692,12 (het betreft hier werkzaamheden voor vaststelling van de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV 2012).

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties:

- Productie 1: tijdspecificatie naar activiteit;
 Productie 2: tijdsregistratie per tijdschrijfgroep;
 Productie 3: tussentijds financieel verslag;
 Productie 4: boedelmutatieformulier.