

47568

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 2

Datum: 9 september 2013

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

KvK-nummer : 01044332

Vestigingsadres : Industrieweg 1
8521 MB Sint Nicolaasga

Faillissementsnummer : F17/13/88

Datum uitspraak : 5 maart 2013

Curator : mr. J.H. van der Meulen

R-C : mevrouw mr. M. Jansen

Activiteiten onderneming :

Algemene burgerlijke- en utiliteitsbouw:

het aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van burgerlijke- en utiliteitsbouw, het uitvoeren van bouwonderhoudswerk, handel in- en verhuur van bouw materiaal en gereedschappen.

Omzetgegevens : 2010: € 22.949.000,--
2011: € 20.980.000,--
Bron: vastgestelde jaarrekening 2011.

2012: € 15.123.545,--
Bron: voorlopige (niet vastgestelde) jaarrekening 2012.

Personeel gemiddeld aantal : ten tijde van faillissement: 83 personen

Verslagperiode : 5 juni 2013 tot en met 4 september 2013

Bestede uren in verslagperiode:

5-3-2013 t/m 8-4-2013 : 246 uur en 10 minuten

9-4-2013 t/m 4-6-2013 : 94 uren en 58 minuten

5-6-2013 t/m 4-9-2013

(verslagperiode) : 100 uren en 13 minuten

Bestede uren totaal : 458 uur en 3 minuten

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

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

Inleidende opmerkingen

Tijdens de verslagperiode (de tweede drie-maandsperiode van het faillissement) hebben zich opnieuw vele ontwikkelingen voorgedaan. Vooruitlopend op de gedetailleerde verslaglegging (zie hierna) kunnen de volgende ontwikkelingen genoemd worden:

- BNP Paribas Real Estate te Amsterdam heeft, in opdracht van de Rabobank, de voorbereidingen tot het “in de markt zetten” van de portefeuille onroerend goed (verhypothekeerd aan de bank) voltooid; per 1 september jl. zijn de diverse marktpartijen aangeschreven en uitgenodigd belangstelling kenbaar te maken voor de diverse kavels;
- Hoekstra Makelaardij te Leeuwarden, die tot faillissement decennia lang met Van der Werf samenwerkte, is (ook) betrokken bij de verkoop van verhypothekeerd vastgoed, zulks op basis van enige afspraak waar de curator geen bemoeienis mee heeft, nu de boedel hierbuiten staat;
- Voor wat betreft de verkoop van niet-verhypothekeerd onroerend goed, alsmede voor wat betreft de bouwclaims, heeft de curator besprekingen gevoerd met Hoekstra tot waarde realisatie;
- Er zijn in de verslagperiode diverse onroerend goed posities verkocht, zowel verhypothekeerd als niet-verhypothekeerd (Suderstienplaat te Leeuwarden). Hierop wordt hierna teruggekomen;
- Er is met de bank overeenstemming bereikt over de boedelvergoeding met betrekking tot verkoop verhypothekeerd onroerend goed;

- Er is met de bank discussie geweest over de toerekening van de veilingopbrengst van de roerende zaken; deze discussie is inmiddels geëindigd (zie hierna paragraaf 3.5);
- Er lopen met diverse betrokkenen discussies over een veelheid van onderwerpen. Genoemd kunnen worden:
 - deelneming in Franeker Zuid CV;
 - plan Broek-Zuid Joure;
 - de Zuidlanden (zie hierna paragraaf 3.12);

en voorts:

- bankgaranties/aankoop door Stichting Accolade positie Noorder Bolwerk Franeker (zie hierna paragraaf 5.1);
- (voorlopige) erkenning van vorderingen (zie hierna paragraaf 8).

Het bovenstaande is een niet-uitputtende opsomming. Uiteraard geldt voorts dat thans niet meer dan een “momentopname” weergegeven kan worden. Vele dossiers zijn nog “in beweging”.

Tijdens de verslagperiode zijn voorts belangrijke stappen gezet in het faillissement van de zustervennootschap Bouwmarkt '77 BV. Deze BV exploiteerde tot 5 juni 2013 een bouwmarkt (winkel in bouwmaterialen, toegankelijk voor publiek). Deze bouwmarkt werd geëxploiteerd in een afgescheiden deel van het bedrijfsgebouw van Van der Werf's Bouwbedrijf BV aan de Industrieweg te Sint Nicolaasga. Er was sprake van concernfinanciering, verstrekt door de Rabobank. De bouwmarkt was voor haar bestaan afhankelijk van Van der Werf's Bouwbedrijf BV, zowel als grootste leverancier als in hoedanigheid van grootste afnemer.

In de bouwmarkt is in de periode van 5 juni 2013 tot en met 14 juli 2013 een succesvolle leegverkoop gehouden. Het restant van de aanwezige goederen is betrokken in een veiling. Deze veiling heeft inmiddels zijn beslag gekregen. Over een en ander wordt gedetailleerd verslag gedaan in het heden gepubliceerd eerste verslag in het faillissement Bouwmarkt '77 BV.

Terug naar Van der Werf's Bouwbedrijf BV:

In het vorige verslag is, per onderwerp, de tekst van het beginverslag *in cursiefschrift* herhaald. Die werkwijze wordt in dit faillissementsverslag niet opnieuw toegepast. Indien dit voor de leesbaarheid van het verslag nodig is, wordt een korte samenvatting van het voorafgaande weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar de tekst van beginverslag en verslag nummer 1.

Als volgt:

1. Inventarisatie

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

Het gebruik door de boedel van de bedrijfsgebouwen van Van der Werf is geëindigd per ultimo juni 2013. De huurpenningen tot datum opzegging (30 juni 2013) zijn boedelschuld.

Wel heeft de boedel Bouwmarkt '77 nog in de maand augustus 2013 gebruik gemaakt van de bedrijfsgebouwen, zulks ten behoeve van een gecombineerde veiling, uitgevoerd door Troostwijk Auctions BV. Hiervan wordt in het verslag faillissement Bouwmarkt '77 verantwoording gedaan.

Inmiddels zijn de bedrijfsgebouwen door Van der Werf's Beheer BV verhuurd aan een derde.

- 1.7 Oorzaak faillissement :

Zie paragraaf 1.7 van verslag nummer 1 voor een uitvoerige beschrijving van de oorzaak van het faillissement.

Samengevat zijn er een drietal oorzaken voor het faillissement aan te geven:

- in de eerste plaats de aanzienlijke vraaguitval in de bouwsector, zowel (voornamelijk) in het segment van de woningbouw, alsook (in mindere mate) in het segment van de utiliteitsbouw;
- in de tweede plaats: het feit dat een belangrijk deel van het aanwezig actief vastgelegd was in onroerend goed posities, terwijl slechts een relatief zeer klein deel van het actief aanwezig was in de vorm van liquiditeit;
- in de derde plaats: het feit dat de bank niet bereid was opnieuw liquide middelen beschikbaar te stellen zonder een persoonlijke aansprakelijkstelling voor nieuwe leningen door de ondernemingsleiding.

In het vorige verslag is nog naar voren gebracht dat er nog onbezwaard actief in de vennootschap aanwezig was (hiermee wordt bedoeld: er waren nog percelen onroerend goed niet met hypotheek ten behoeve van de bank bezwaard). Er zou dus nog zekerheid gegeven kunnen worden tegenover het verkrijgen van nieuwe liquiditeit, zonder hiervoor te hoeven grijpen naar het middel van persoonlijke aansprakelijkstelling door de leden van de ondernemingsleiding.

De curator heeft zich de vraag gesteld of dit aspect tijdens de discussie met de bank over de verstrekking van nieuw geld aan de orde is geweest. De ondernemingsleiding heeft bevestigd dat dit wel het geval is geweest. Anders gezegd: de in het niet-verhypothekeerd onroerend goed aanwezige potentie tot het geven van aanvullende zekerheden is voor de bank onvoldoende geweest om nieuw vreemd vermogen aan de onderneming te verstrekken.

De ondernemingsleiding heeft er, niet onbegrijpelijk, voor gekozen een dergelijke persoonlijke aansprakelijkstelling niet te aanvaarden. Anders gezegd: geen van beide partijen zag heil in voortzetting. Daarmee was het faillissement onafwendbaar.

Hiermee zijn, wat de curator betreft, de beschouwingen over de oorzaak van het faillissement afgesloten.

2. Personeel

Zie paragraaf 2 verslag nummer 1.

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

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :

Voor een volledige beschrijving van de portefeuille onroerend goed: zie paragraaf 3.1 van verslag nummer 1.

In opdracht van de Rabobank is BNP Paribas per 1 september jl. aangevangen met het verstrekken van informatie aan potentieel gegadigden van voorgestelde verkoopcombinaties. De voorstellen vormen geen aanbod van de kant van verkoper.

De verkoopcombinaties zijn ingedeeld in portefeuilles:

- portefeuille A: gedeeld eigendom in ontwikkeling;
- portefeuille B: woningen in aanbouw;
- portefeuille C: grondgebonden woningen;
- portefeuille D: gerealiseerd commercieel onroerend goed;
- portefeuille E: nog te ontwikkelen commercieel onroerend goed;
- portefeuille F: appartementen.

Een kopie van het overzicht van de portefeuille, als opgesteld door BNP Paribas, wordt aangehecht (**productie 3**). Voorts wordt aangehecht een overzicht van de voorgestelde verkoopcombinaties (**productie 4**).

De curator heeft aan de bank kenbaar gemaakt medewerking te geven aan de bemoeienissen van BNP Paribas en wel in die zin dat bij onderhandse verkoop van verhuypothekerd onroerend goed de curator hieraan (uiteraard na toestemming rechter-commissaris) medewerking verleent tegen een boedelbijdrage (zie hierna).

De curator heeft de bank kenbaar gemaakt zich vrij te achten ten aanzien van de niet-verhypothekeerde OG-posities en wel in die zin dat over de verkoop daarvan afspraken gemaakt kunnen worden met Makelaardij Hoekstra (zie eveneens hierna).

Daarnaast heeft de curator tijdens de verslagperiode overleg gevoerd met Makelaardij Hoekstra in verband met verkoopactiviteiten van niet-verhypothekeerd onroerend goed.

In casu gaat het over de navolgende posities:

- Tzummarum, It Vossebosk

Mede-eigenaar: Prebohûs/Brouwer Bouw.

Voor deze (nog onbebouwde) locatie is voorafgaand aan faillissement een bouwplan ontwikkeld, zijn bouwvergunningen afgegeven en zijn bouwleges betaald. Besloten is dit bouwplan te handhaven en met de verkoop van vijf geschakelde woningen te starten. Een en ander met een aangepaste verkoopprijs.

- Leeuwarden, Zuiderburen

Van der Werf's Bouwbedrijf heeft in casu een optierecht. Afsproken is dat Makelaardij Hoekstra een partij zoekt voor uitoefening van dit optierecht. De koper zal de boedel een vergoeding moeten betalen voor effectuering van het optierecht. De boedel maakt hierbij gebruik van de bemiddelingsdiensten van Makelaardij Hoekstra.

- Goutum Noord, De Eker

Mede-eigendom (50% / 50%) met Prebohûs, Brouwer Bouw. Geen hypotheekrecht gevestigd. Op deze locatie kunnen vijf à zes woningen worden ontwikkeld. Besproken is om dit te doen volgens het "à la carte" principe. Dit principe gaat uit van een basiswoning welke optioneel naar wens van de koper aangepast kan worden met een ruim scala aan varianten. In overleg met Prebohûs zal het type bepaald worden met alle bijbehorende varianten.

De boedel zal gebruik maken van de bemiddelingsdiensten van Makelaardij Hoekstra.

- Joure, Wyldehoarne

Er bevinden zich een achttal woningen in de vennootschap onder firma VOF Wyldehoarne. De woningen zijn gerealiseerd in de wijk “Wyldehoarne” aan de noordzijde van Joure. De VOF werd gevormd door Noppert Heerenveen Vastgoed BV (50%) en Van der Werf’s Bouwbedrijf BV (50%). De woningen zijn courant. De woningen zijn casco afgebouwd. De woningen worden aangeboden via het bestand Makelaardij Hoekstra. Er is een adviesprijs gegeven. Er is belangstelling. De verkoopopbrengst komt ten goede aan de hypotheekhouder, Rabobank Heerenveen (kapitaalverstrekker Noppert bedrijven), zulks na een boedelbijdrage.

Voor wat betreft bouwclaims: zie hierna.

Tijdens de verslagperiode zijn ten aanzien van een aantal woningen via bemiddeling Makelaardij Hoekstra verkocht. Het betreft hier woningen welke zich bevinden in het bestand “verhypothekeerd”. Het gaat om de navolgende woningen:

- Koekoeksblom 39 te Damwoude;
- Koekoeksblom 45 te Damwoude;
- Dyksfeart 27 te Franeker;
- Dyksfeart 29 te Franeker.

Een en ander heeft plaatsgevonden met toestemming rechter-commissaris.

Voorts zijn koopovereenkomsten gesloten, onder voorbehoud toestemming rechter-commissaris, betreffende half vrijstaande woningen aan de Koweblomke 13d, 13^e en 13g te Damwoude. De afwikkeling hiervan vindt plaats in de komende verslagperiode.

Voor de bouwclaims wordt verwezen naar paragraaf 3.12 hierna.

Tot zover de onroerend goed posities.

3.2 Verkoopopbrengst :

Uit commerciële overwegingen wordt de verkoopopbrengst hier niet vermeld. Er zijn nog vele soortgelijke woningen welke thans worden aangeboden.

3.3 Hoogte Hypotheek :

De Rabobank heeft recht van eerste hypotheek genomen op de navolgende percelen onroerend goed:

- bouwterrein Fuoarmanderij Beetgumermolen;
- bouwterrein Spikerboor Zuid-Akkrum;
- bouwterrein Koweblomke/Madeliefje Damwoude;
- bouwterrein Dyksfeart 24 Franeker;
- bouwterrein Suderstienplaat 23-45 Leeuwarden;
- woonhuis Galemagracht te IJlst;
- bouwterrein Sybren Hulzingastrjitte 3-4 Sintjohannesga;
- recreatiecomplex De Stringen te Koudum;
- bouwterrein Zuidergrachtswal te Leeuwarden;
- woonhuis Kerkstraat/Kade te Sint Nicolaasga;
- bouwterrein Hoogeveenseweg Bontebok;
- bouwterrein woningbouwplan Melkvaart Makkum;
- winkel met woonhuis Noard 153 te Workum;
- woonhuis Romkeslaan 1 te Leeuwarden.

Nota bene: tot zover de hypotheeken welke gevestigd zijn bij akte d.d. **6 april 2011**.

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:
 - bedrijfspand Molenkap 11 te Sint Nicolaasga;
 - 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:

Per datum faillissement (dus exclusief reeds gerealiseerde zekerheidsrechten elders):
 € 7.469.171,68 plus rente en kosten pro memorie.

3.4 Boedelbijdrage :

Tijdens de verslagperiode is tussen bank en boedel discussie gevoerd omtrent de hoogte van de boedelbijdrage. Deze discussie is hierin geëindigd dat de curator in een separate tijdschrijfgroep de daadwerkelijk aan de verkoop van verhypothekerd onroerend goed bestede tijd bijhoudt. De bank vergoedt het salarisbestanddeel van deze tijdsbesteding aan de boedel. De bank heeft aangekondigd de tijdsbesteding kritisch te zullen volgen. Van deze mededeling heeft de curator kennis genomen.

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving :

Verwezen wordt naar paragraaf 3.5 van het vorige verslag. Hierin is aangegeven dat de (aanzienlijke) hoeveelheid roerende zaken (behorend tot de boedel van het faillissement) tijdens de vorige verslagperiode (in de maand mei 2013) is geveild door Troostwijk Auctions BV.

Gelet op de omvang van het bestand roerende zaken heeft deze veiling een professionele aanpak vereist welke aanpak ook daadwerkelijk is toegepast. Zowel de kijkdagen als ook de uitlevering hebben tot een buitengewone drukte geleid in het dorp Sint Nicolaasga. De veiling heeft grote belangstelling getrokken, zowel uit binnen- als uit buitenland.

Inmiddels is de veiling geheel afgewikkeld – uitlevering en betaling heeft plaatsgevonden.

Er is een definitieve opbrengst bekend. Zie voor de specificatie hierna.

De veiling is uitgevoerd in opdracht van de bank, zulks voor wat betreft de niet-bodemzaken, en in opdracht van de curator, zulks voor wat betreft de bodemzaken.

De opbrengst is verantwoord aan bank en boedel; er heeft facturatie plaats gevonden. De facturatie is aldus dat de boedel de goederen formeel (met instemming van de bank) verkocht heeft aan Troostwijk Auctions, waarna Troostwijk Auctions tot verkoop en levering van de veilingkopers is overgegaan.

Voorts hebben respectievelijk boedel en bank aan Troostwijk Auctions gefactureerd voor respectievelijk bodem zaken en niet-bodem zaken. Daarbij is rekening gehouden met opgeldden en overeengekomen vergoeding aan Troostwijk Auctions.

Het financieel overzicht luidt als volgt:

Veilingopbrengst curator (bodempzaken)	€	168.564,24
Af: commissie, vermeerderd met BTW	-/-	32.098,09

Factuurbedrag	€	136.466,15
Af: verrekening taxatienota's	-/-	14.197,14

Netto opbrengst	€	122.269,01
		=====

Dit bedrag is d.d. 29 augustus 2013 gefactureerd aan Troostwijk Auctions; het bedrag is na de verslagperiode op de boedelrekening ontvangen. Het bedrag is dus niet opgenomen in het aan dit verslag aan te hechten tussentijds financieel verslag, welk verslag gedateerd is 4 september 2013 (einddatum huidige verslagperiode).

Veilingopbrengst pandhouder (bank)	€	984.459,52
Af: commissie, vermeerderd met BTW	-/-	187.461,35

Factuurbedrag	€	796.998,17
Af: verrekening taxatienota's	-/-	82.915,04

Netto opbrengst	€	714.083,13
		=====

Hiermee is de veiling van het materieel actief afgewikkeld.

3.6 Verkoopopbrengst : zie hierboven.

3.7 Boedelbijdrage :

De bank voldoet geen boedelbijdrage voor medewerking aan verkoop van het materieel actief door de curator (niet-bodemzaken).

Tijdens de verslagperiode heeft zich discussie afgespeeld tussen bank en curator over de vraag of de curator gerechtigd is tot de ontvangst van de opbrengst bodemzaken.

De bank heeft in deze discussie het standpunt ingenomen dat de boedel tot ontvangst van de opbrengst bodemzaken (nog) niet gerechtigd zou zijn. De door de bank aangevoerde reden van dat standpunt is dat (samengevat) in de boedel voldoende vrij boedelactief aanwezig is, althans: dat de boedel over voldoende vrij boedelactief zal kunnen beschikken om de fiscale vorderingen, waarvoor het bodemvoorrecht geldt, te kunnen voldoen.

De curator heeft dit standpunt bestreden. Er is onvoldoende zicht op de aanwezigheid van vrij boedelactief, in de zin van het arrest Aerts q.q. / ABN Amro (26 juni 1998, NJ98, 745), als nader gedefinieerd in het arrest Verdonk q.q. / ontvanger (HR12 juli 2002, RVDW2002, 125). Het begrip “vrij boedelactief” wordt in dit laatste arrest uitgelegd als het vrij actief na omslag faillissementskosten. Er is, zeker in de huidige stand van het faillissement, zeker geen zicht op aanwezigheid van vrij boedelactief in laatstbedoelde zin.

Bovendien geldt dat er een duidelijke afspraak is gemaakt tussen curator en Troostwijk, inhoudend dat Troostwijk in opdracht van de curator bodemgoederen verkoopt. De bank is hiervan tevoren nauwkeurig op de hoogte gesteld. De bank heeft in dat stadium geen voorbehoud of bezwaar gemaakt.

Na de verslagperiode heeft Troostwijk, conform de afspraak met de curator, de veilingopbrengst bodemgoederen aan de boedel uitgekeerd. Zeer correct. Wat betreft de curator is dit discussiepunt hiermee ten einde.

3.8 Bodemvoorrecht fiscus :

Van toepassing op bodemgoederen. Er is geen huurconstructie toegepast.

Vorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving :

De omschrijving van het per faillissementsdatum aanwezig onderhanden werk (projecten waarvoor ten tijde van faillissement feitelijk werkzaamheden werden uitgevoerd) is nauwkeurig weergegeven in paragraaf 3.9 van de beide voorafgaande verslagen. Naar deze paragrafen wordt hier verwezen.

Reeds in de beginfase van het faillissement kwam duidelijk tot uitdrukking dat voortzetting van werkzaamheden niet zinvol is. Er zijn geen personeelsleden ingezet op voortzetting van werkzaamheden voor onderscheiden projecten. Voor zover personeel in opdracht van de curator werkzaam is geweest, betrof dit repatriëringswerkzaamheden van divers materiaal naar de centrale locatie te Sint Nicolaasga. Bij deze repatriëring is de ondernemingsleiding intensief betrokken geweest. Deze werkzaamheden zijn alle afgerond.

3.10 Verkoopopbrengst : niet van toepassing.

3.11 Boedelbijdrage : niet van toepassing.

Andere Activa

3.12 Beschrijving :

Bouwclaims:

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

1. Plan Broek-Zuid Joure

Geciteerd wordt uit het vorig verslag de volgende tekst:

- 1.1 Burgemeester & Wethouders van de gemeente Skarsterlân heeft in het najaar van 2012 opdracht van de gemeenteraad gekregen om de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk (Broek-Zuid, gelegen aan de westzijde van de plaats Joure) uit te werken. Het gaat om een aantrekkelijke woonlocatie, gelegen aan het water (verbinding met open water). De oppervlakte is ± 13 hectare. Het areaal is voorheen aangekocht door Kuindersma Vastgoed Joure, door deze verkocht aan Bouwfonds Zwolle.*

Laatst genoemde heeft het areaal doorverkocht aan de gemeente Skarsterlân. Onderdeel van de koopovereenkomst is een bouwclaim ten behoeve van Van der Werf's Bouwbedrijf BV voor 65 wooneenheden. Gebouwd wordt op basis van open begroting. Bouwfonds ontwikkelt de locaties. Van der Werf's Bouwbedrijf verzorgt de uitvoering. Kuindersma verzorgt verkoop. Er is voor dit project met Kuindersma een aanbreng fee overeengekomen ad f 5.000,--.

- 1.2 Bij besluit d.d. 3 oktober 2012 heeft de Raad van de gemeente Skarsterlân aan burgemeester en wethouders opdracht gegeven de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Broek-Zuid verder uit te werken.
- 1.3 Het relevant areaal grond in Broek-Zuid (oppervlakte bijna 13 hectare) is op grond van een koopovereenkomst, schriftelijk vastgelegd d.d. 31 augustus 2006, door de gemeente Skarsterlân aangekocht van Bouwfonds MBA Ontwikkeling BV. Daarbij is bedongen dat het door de gemeente gekochte door Bouwfonds wordt overgedragen in de stand en de staat waarin het zich ten tijde van de koopovereenkomst bevindt met alle daarop rustende heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, plichten en gemeenschappen, geheel zoals het tot dan toe aan de aan Bouwfonds in eigendom heeft toebehoord.
- 1.4 Er is een overdrachtsakte d.d. 9 juli 2008, opgemaakt tussen gemeente als grondverwerver en Bouwfonds als grondvervreemder. In die overdrachtsakte is verwezen naar artikelen 17 tot en met 19 van een eerdere overeenkomst tussen Jonkersland BV en BAM Woningbouw BV (rechtsvoorgangers). In deze artikelen is een kettingbeding/kwalitatieve verplichting opgenomen. Krachtens dit kettingbeding/deze kwalitatieve verplichting is de gemeente gehouden onder meer tot nakoming van een bouwclaim ten behoeve van Van der Werf's Bouwbedrijf BV.
- 1.5 De boedel is getreden in de rechten jegens de gemeente. Het gaat om overdraagbare rechten.
- 1.6 Er is sprake van juridische verwickelingen, daar waar de gemeente meent niet aan het kettingbeding gebonden te zijn.

- 1.7 Eén der taken van de curator is thans klaarheid in deze rechtsverhouding te scheppen, opdat de bouwclaim in dit faillissement geliquideerd kan worden. Er zijn partijen voor de locatie geïnteresseerd. Zodra over dit onderwerp voor publicatie vatbare gegevens bekend worden, zal tot vermelding in verslaglegging worden overgegaan.

2. Franeker-Zuid

- 2.1 Zie voor de bouwclaim inzake Franeker-Zuid CV alinea 2.1 tot en met 2.5 van paragraaf 3.12, verslag nummer 1.
- 2.2 Er is sprake van bouwclaims jegens de gemeente Franekeradeel en de CV Franeker-Zuid. Daarnaast heeft Prebohûs/Brouwer Bouw nog rechten tot ontwikkeling van enkele locaties.
- 2.3 Franeker-Zuid is oorspronkelijk ingericht voor 625 woningen. De provincie heeft destijds voor 325 woningen een woonbestemming gegeven. Voor de overige 300 woningen niet. Sinds het jaar 2008 is de markt sterk veranderd. Er wordt meer flexibiliteit gevraagd in het woningaanbod. Het huidige plan voorziet daarin niet. Daarom heeft Franeker-Zuid CV gekeken naar andere mogelijkheden. Momenteel vinden gesprekken plaats aangaande planaanpassing. Hier hoort ook een aanpassing van de grondprijzen bij.
- 2.4 Zodra over de aangepaste inrichting duidelijkheid ontstaat, zal de curator opnieuw een standpunt bepalen.
- 2.5 Van belang is dat Van der Werf's Beheer Maatschappij BV een vordering heeft op de CV Franeker, welke vordering verpand is aan de Rabobank. Van der Werf's Beheer BV heeft een rekening-courantschuld aan de gefailleerde onderneming. In het kader van een ontvlechting van de rechtsverhouding tussen de gefailleerde onderneming en Van der Werf's Beheer Maatschappij BV maakt de curator een inventarisatie van rechten en schulden. Het onderwerp van de aanspraken jegens CV Franeker dient hierin betrokken te worden.

Zodra hierover gegevens voor handen komen, welke voor publicatie vatbaar zijn, zal tot zodanige publicatie en openbare verslaglegging worden overgegaan. Thans is dat (nog) niet het geval.

3. De Zuidlanden

3.1 Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 tot en met 6 van paragraaf 3.12 van het vorige verslag. Er zijn over dit onderwerp tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen welke aanleiding geven tot vermelding van gegevens in deze openbare verslaglegging. Zodra zodanige gegevens voor handen zijn, zal tot verslaglegging worden overgegaan.

3.13 Verkoopopbrengst :

De curator is met Hoekstra Makelaardij in bespreking over het in de markt zetten van de bouwclaims. Er is nog geen verkoopopbrengst gerealiseerd.

4. **Debiteuren**

4.1 Omvang debiteuren :

Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van verslag nummer 1. Ten tijde van faillissement waren er 65 debiteuren, van wie in totaal te vorderen was € 1.282.298,34.

De Rabobank heeft aan Mirus Incasso opdracht gegeven tot incasseren van deze debiteurenvorderingen. Daartoe is de bank bevoegd nu de vorderingen aan haar verpand zijn.

Incasso vindt plaats geheel buiten de boedel om. Tot heden heeft Mirus, na de tussentijdse statusrapportage d.d. 13 mei 2013, geen nieuwe tussentijdse rapportage gegeven. De curator zal de Rabobank verzoeken een nieuwe tussentijdse rapportage te geven, opdat duidelijkheid ontstaat over de stand van de incasso.

1. Gemeente Menameradiel

1.1 Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft op 10 maart 2009 een exploitatie-overeenkomst gesloten met de gemeente Menameradiel. Het doel van deze overeenkomst was de realisatie van 24 woningen in de huur- en/of koopsector.

Het exploitatiegebied kon, aldus contract, worden uitgebreid met het perceel van de familie Van der Schaaf.

- 1.2 De realisatie is ingevolge het contract opgedragen aan Van der Werf. Deze zal voor eigen rekening en risico het gebied inrichten, de wegen, bermen, parkeerplaatsen, etc. (doen) aanleggen en daartoe een inrichtingsplan maken. De infrastructurele werken dienden te zijn gerealiseerd binnen drie maanden na oplevering van de laatste woning. Daarnaast zijn er een aantal daarmee samenhangende verplichtingen.

- 1.3 Artikel 3.3 van het contract bepaalt het volgende:

(citaat)

“Indien de ontwikkeling, met inbegrip van het perceel van de familie Van der Schaaf, niet mogelijk is binnen een periode van vijf jaar na 1 januari 2008, dan vergoedt de gemeente aan de exploitant (dat is: Van der Werf) het door de gemeente en de exploitant gefixeerde exploitatietekort van € 154.200,-- exclusief omzetbelasting per uiterlijk 1 januari 2013”.

(einde citaat)

- 1.4 Binnen deze periode (welke afliep op 1 januari 2013) is niet “de ontwikkeling” in de zin van voormeld artikel mogelijk gebleven. Immers:

- het perceel van Van der Schaaf is niet betrokken in de ontwikkeling;
- niet de volledige ontwikkeling is uitgevoerd; er zijn slechts vijf woningen door Van der Werf gebouwd.

- 1.5 Er bestaat geen zicht op de bouw van meerdere woningen in het exploitatiegebied.

Na 1 januari 2013

- 1.6 Naar de letter van het contract werd de vordering van Van der Werf op de gemeente Menameradiel opeisbaar per 1 januari 2013. Betaling bleef evenwel uit, ondanks herhaald verzoek en aanmaning.

- 1.7 Het gemeentebestuur liet weten in de raadsvergadering d.d. 7 februari 2013 een besluit te zullen nemen over het beschikbaar stellen van krediet voor betaling van de nota. Niet duidelijk is of het tot een zodanig besluit gekomen is.

Na faillissement (5 maart 2013)

- 1.8 De curator krijgt te maken met de artikel 37 problematiek. De advocaat van de gemeente, mr. W.H.C. Bulthuis, vordert van de curator te verklaren dat hij de overeenkomst na zal komen. Dat betekent dat de curator, zo nodig, zekerheid moet stellen voor de inrichting van het exploitatiegebied en de verdere uitvoering van de verplichting tot realisering van de overeengekomen 24 woningen in de huur- en koopsector.
- 1.9 Uiteraard heeft de curator een dergelijke nakomingsverklaring niet kunnen geven. Hij heeft immers niet de mogelijkheid de verplichting tot realisering van de 24 woningen en de inrichting van het exploitatiegebied te realiseren.
- 1.10 Daarop heeft de gemeente de overeenkomst ontbonden op grond van artikel 37 Fw. De gemeente heeft zich overigens alle rechten voorbehouden.
- 1.11 Daarnaast is in artikel 13.1 van de overeenkomst opgenomen dat de gemeente gerechtigd is de overeenkomst tussentijds te ontbinden in geval de exploitant (Van der Werf) in staat van faillissement geraakt. Als een ontbinding op grond van dit artikel plaatsvindt, zal Van der Werf geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd en onder welke titel ook, noch zal restitutie worden verleend van de krachtens artikel 8 van de exploitatie-overeenkomst betaalde bedragen.
- 1.12 De vordering jegens de gemeente Menameradiel, indien bestaand, is verpand aan de Rabobank.
- 1.13 De curator heeft gemotiveerd aan de Rabobank uiteengezet dat met redelijke kans op succes een rechtsvordering tegen de gemeente Menameradiel kan worden ingesteld.

De bank en curator moeten nog afstemmen over de wijze waarop deze rechtsvordering zal worden ingesteld. Hierover zal in het komend kwartaalverslag verder verslag worden gedaan.

- 4.2 Opbrengst :
 Voor de boedel : nihil.
- 4.3 Boedelbijdrage : nihil.

5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) :
 Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland U.A.
 Vordering : € 7.469.171,68 per faillissementsdatum
 Uiteraard is deze aanspraak na faillissementsdatum gemuteerd als gevolg van inmiddels uitgewonnen zekerheden enerzijds en aan derden betaalde kosten in verband met uitwinning anderzijds.

De bank vermeldt een kostenlast ad € 124.325,46 tot 6 augustus 2013 in verband met (onder meer) uitwinnings- en beheerskosten.

Er is, na faillissement, een bankgarantie getrokken ad € 190.000,--. De garantie is getrokken door Stichting Accolade. De garantie was door Rabobank gegeven ten behoeve van de nakoming door Van der Werf ter zake van de verplichtingen uit een koopovereenkomst waarbij Stichting Accolade heeft verkocht aan Van der Werf, gelijk Van der Werf kocht van Stichting Accolade, een perceel bouwterrein aan de Molensteeg 16 te Franeker (14 are en 40 centiare).

Laatst bedoelde koopovereenkomst is tot heden niet nagekomen. Het resultaat is dus dat Accolade zowel de koopprijs als het verkocht perceel in bezit heeft. Accolade heeft aangegeven dit niet gewenst te vinden en graag van de curator te vernemen op welke wijze grondoverdracht gerealiseerd kan worden.

De curator heeft het dossier van de ondernemingsleiding over dit onderwerp onder zich genomen en treedt met de Rabobank in overleg over de afwikkeling van dit onderwerp.

Tot zover de opmerkingen over de positie jegens de bank.

5.2 Leasecontracten : geen.

5.3 Beschrijving zekerheden :

Voor wat betreft de hypothecaire inschrijvingen: zie hiervoor paragraaf 3.3.

Verdere zekerheden:

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

5.4 Separatistenpositie : zie hiervoor.

5.5 Boedelbijdragen : zie paragraaf 3.10.

5.6 Eigendomsvoorbehoud : de aanspraken van alle zich gemeld hebbende eigendomsvoorbehouders zijn afgewikkeld.

5.7 Reclamerechten : er zijn geen crediteuren die zich op reclamerecht hebben beroepen.

5.8 Retentierechten : er zijn geen crediteuren die zich op retentierecht hebben beroepen.

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

- 6.1 Exploitatie/zekerheden :
 Zoals uit het voorgaande is gebleken, heeft de boedel geen werkzaamheden voortgezet.
- 6.2 Financiële vastlegging : niet van toepassing.

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.

7. Rechtmatigheid

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

Er zijn op 4 maart 2013, daags voor faillissement, hypotheekrechten gevestigd. De bank stelt dat deze hypotheekrechten zijn gevestigd op basis van een door gefailleerde aan de bank verstrekte notariële volmacht d.d. 18 november 2008, strekkende tot het op initiatief van de bank nemen van hypotheek. In de visie van de bank is derhalve geen sprake van toepasselijkheid van artikel 47 Fw. De bank stelt dat immers geen sprake is van voldoening door de schuldenaar aan een opeisbare schuld.

Gefailleerde heeft geen toestemming hoeven geven tot het verrichten van welke rechtshandeling dan ook; het karakter van de notariële volmacht was immers dat de bank –zonder dat de debiteuren nog enige handeling verricht- op een door haar gewenst moment kan overgaan tot het nemen van hypotheek.

De curator heeft gereageerd met de opmerking dat –voor zover sprake is van uit het Kadaster kenbare ingeschreven hypotheekrechten- deze hypotheekrechten door hem worden aanvaard als rechtsgeldig.

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen :
UWV : € 530.984,44
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : € 371.681,--
- 8.3 Pref. vord. van het UWV : € 91.243,27
- 8.4 Andere pref. crediteuren : zie de aangehechte lijst.
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 167 (verslag 12 april 2013), 227 (per 1 juli 2013), 231 (per heden)
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 3.317.959,09 (per 12 april 2013), € 3.790.139,74 (per 1 juli 2013), € 3.851.860,22 (per heden)
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : nog niet bekend.

9. Overig

- 9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend.
- 9.2 Plan van aanpak :
Verkoop roerende zaken door middel van een veiling. Verkoop grondposities in overleg met pandhouder.
- 9.3 Indiening volgend verslag : 5 december 2013.

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties

1. tijdschrijfformulier naar tijdspecificatie;
2. tijdschrijfformulier naar tijdschrijfgroepen;
3. portefeuille overzicht BNP Paribas;
4. voorgestelde verkoopcombinaties BNP Paribas;
5. lijst boedelvorderingen;
6. lijst voorlopig erkende preferente vorderingen;
7. lijst voorlopig erkende concurrente vorderingen;
8. tussentijds financieel verslag;
9. boedelmutatieformulier.