

47522

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 5

Datum: 19 juli 2013

Gegevens onderneming : De besloten vennootschap
PROJECTONTWIKKELING NOPPERT BV

Adres : Wetterwille 29
8447 GB Heerenveen

Kamer van Koophandel : 01039641

Faillissementsnummer : F 12 / 122

Datum uitspraak : 19 april 2012

Curator : mr. J.H. van der Meulen

R-C : de heer mr. J. Smit

Opmerking vooraf:

Zoals, voorafgaand aan faillissementsverslag nummer 4 ook al is opgemerkt, ligt het zwaartepunt in de faillissementsafwikkeling in deze fase bij de verkoopactiviteiten met betrekking tot onroerend goed posities.

Daarnaast vindt ontvlechting plaats van de onderliggende vennootschappen, maar dat aspect is alleen relevant in het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV – nu deze vennootschap aandeelhoudster/bestuurder is van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (niet failliet), die op haar beurt deelgenoot is in personenvennootschappen en kapitaalvennootschappen waarin onroerend goed posities zijn ondergebracht.

In het faillissement van Projectontwikkeling Noppert BV bevinden zich enige onroerend goed posities. Dit zijn de posities Nieuw-Roden en de bedrijfsgebouwen te Meppel, welke verhuurd zijn aan de voedselbank.

Tijdens de verslagperiode zijn stappen gezet om tot verkoop van deze onroerend goed posities te komen. Voor zover opportuun, zal hiervan verslag gedaan worden in het navolgende.

Overigens kan de verslaglegging in dit faillissement beperkt blijven. In het gelijktijdig ingediend faillissementsverslag inzake Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV wordt een bredere weergave gedaan van de activiteiten in de verslagperiode met betrekking tot de afwikkeling van de Noppert-faillissementen.

Daarnaast het volgende:

In voorafgaande faillissementsverslagen werd veelal de tekst van het beginverslag en het eerste verslag herhaald, zulks ten einde een compleet beeld te krijgen van de diverse posities. Die werkwijze wordt in het navolgende niet meer herhaald. Voor een weergave van de diverse posities wordt verwezen naar eerdere faillissementsverslagen.

Tot zover de opmerkingen vooraf.

Activiteiten onderneming : zie verslag nummer 1.

Omzetgegevens :

Geconsolideerd (Verenigde Bedrijven Noppert BV) € 36.000.000,--.

Daarvan neemt Projectontwikkeling Noppert BV voor haar rekening € 1.433.211,-- (2011).
€ 2.655.425,-- (2010).

Personeel gemiddeld aantal : ten tijde van faillissement: geen.

Verslagperiode : 19 april 2013 t/m 18 juli 2013

Bestede uren in verslagperiode :

Van 19 april 2012 t/m 24 mei 2012 : 24 uur en 28 minuten

Van 25 mei 2012 t/m 18 juli 2012 : 14 uur en 40 minuten

19 juli 2012 t/m 18 oktober 2012 : 10 uur en 9 minuten

19 oktober 2012 t/m 18 januari 2013 : 3 uur en 55 minuten

19 januari 2013 t/m 18 april 2013 : 2 uur en 15 minuten

19 april 2013 t/m 18 juli 2013 : 2 uur en 9 minuten

Bestede uren totaal : 58 uur en 6 minuten

(Toelichting: de tijdsbesteding in de diverse faillissementen van de tot de Noppert Groep behorende vennootschappen heeft voornamelijk plaatsgehad in de faillissementen van Tilt-Up Systeem Noppert BV en Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV en is derhalve ook in deze faillissementen geregistreerd. Zie de heden ingediende verslagen in bedoelde faillissementen).

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**).

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie : zie paragraaf 1.1 verslag nummer 2.

1.2 Winst en verlies :

Groep vennootschappen:

- Geconsolideerd verlies over het jaar 2011 € 3.065.382,--
- Geconsolideerd verlies over het jaar 2010 € 1.878.568,--

- Verlies Projectontwikkeling Noppert BV:
2011 (€ 384.545,--)
2010 (€ 663.151,--).

1.3 Balanstotaal :

Gezamenlijke bedrijven Noppert Groep:

- Geconsolideerd balanstotaal 2011 € 19.481.919,--
- Geconsolideerd balanstotaal 2010 € 22.679.016,--

Projectontwikkeling Noppert BV:

Balanstotaal 31 december 2011: € 5.821.188,--.

1.4 Lopende procedures : geen.

1.5 Verzekeringen :

Er is met betrekking tot het perceel Kratonstraat 6 te Meppel een risicoverzekering gesloten via Wiersma & Walvius BV Makelaars en Assurantiën te Groningen. Het verzekerd bedrag beloopt € 250.000,--; de jaarpremie beloopt € 412,50. Deze verzekeringsovereenkomst is na faillissement gecontinueerd.

De onroerend goed positie te Nieuw-Roden is onverzekerd nu het hier gaat om bouwgrond zonder opstallen.

1.6 Huur :

De voormelde bedrijfsgebouwen worden verhuurd aan de Voedselbank Noord-Nederland. De huursom beloopt € 450,-- per maand. Betaling vindt plaats op de bankrekening van Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland. Vanaf faillissementsdatum komt de huur toe aan de boedel. Er zal dus in de afrekening met de bank nog een correctie moeten plaatsvinden op dit punt. De Stichting Noordelijke Voedselbanken heeft de volgende bedragen voldaan:

- augustus 2012	€	500,--
- september/oktober 2012	-	900,--
- november/december 2012	-	900,--
- januari/februari 2013	-	900,--
- maart/april 2013	-	900,--

Daarnaast worden de garageboxen aan respectievelijk het Vliegenpad en aan de Kantonstraat verhuurd aan respectievelijk de heer Engeltjens en aan de heer Kooiker. De huurbedragen zijn € 75,-- per maand. Betaald wordt (eveneens) op de rekening van Projectontwikkeling Noppert BV, aangehouden bij Rabobank Heerenveen U.A. De huurpenningen behoren vanaf faillissementsdatum bij de boedel; de ontvangsten zullen dus nog in de komende afrekening met de bank betrokken moeten worden.

Er heeft met de Rabobank reeds een tussentijdse afrekening plaatsgehad ter zake van huurpenningen tot en met de maand maart 2013; zie paragraaf 4.1 van het vorig verslag.

1.7 Oorzaak faillissement : zie paragraaf 1.7 verslag nummer 4.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : geen.
 2.2 Aantal in jaar voor faill. : 6 personen.
 2.3 Datum ontslagaanzegging : n.v.t.

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :

Projectontwikkeling Noppert BV is eigenares van de navolgende percelen:

- project Nieuw Roden, kadastraal bekend gemeente Roden, sectie K6118 (ontstaan uit K5867 gedeeltelijk), ter grootte van 28 are en 26 centiare.

Het betreft hier enige kavels grond bestemd voor de ontwikkeling van woningbouw en deel uitmakend van een groter woningbouwplan, te weten: “De Carré” te Nieuw Roden.

Op één van de kavels is een fundering aangebracht voor de realisering van een woning. Voor het overige zijn de kavels onbebouwd. De kavels zijn wel bouwrijp gemaakt, in die zin dat voorzieningen aanwezig zijn voor nutsaansluitingen.

Tijdens de verslagperiode is de kavel verkocht aan Rottinghuis Aannemingsbedrijf BV voor een koopprijs ad € 250.000,-- te vermeerderen met omzetbelasting. Levering vindt plaats uiterlijk 1 februari 2014. Indien evenwel Rottinghuis op enige datum, gelegen voor de uiterste datum van 1 februari 2014, een deel van het perceel wil leveren aan een derde, wordt het gehele perceel overgedragen en betaald vóór 1 februari 2014.

Afname vindt in ieder geval uiterlijk 1 februari 2014 plaats.

Tot zover de positie Nieuw-Roden.

- Voor wat betreft de bedrijfshal aan de Kratonstraat 6 te Meppel:

Er vinden verkoopbesprekingen plaats. Deze hebben ook betrekking op de garageboxen aan het Vliegenpad en aan de Kantonstraat.

Ten onrechte is in het vorige verslag vermeld dat de objecten verhuurd zijn aan de Stichting Voedselbank Noord-Nederland. Zoals uit het bovenstaande blijkt, is alleen het bedrijfsgebouw aan de Kratonstraat verhuurd aan de Stichting Voedselbank. De bergingen/garageboxen aan het Vliegenpad, respectievelijk aan de Kantontstraat zijn verhuurd aan respectievelijk de heer Kooiker en de heer Engeltjens.

3.2 Verkoopopbrengst : nog niet gerealiseerd.

3.3 Hoogte Hypotheek :

- Op perceel Roden K5867: Coöperatieve Rabobank Heerenveen/Gorredijk, bedrag hypotheek: € 2.600.000,--;
- Op perceel Meppel C3936: Rabo Hypotheekbank Amsterdam/Coöperatieve Rabobank Heerenveen: € 2.600.000,--;
- Op perceel Meppel C4301: Rabo Hypotheekbank Amsterdam/Coöperatieve Rabobank Heerenveen: € 2.600.000,--;
- Op perceel Meppel C3936: Rabo Hypotheekbank Amsterdam/Coöperatieve Rabobank Heerenveen: € 2.600.000,--.

3.4 Boedelbijdrage :

Met de bank is een boedelbijdrage overeengekomen als volgt:

- garantie salaris curator;
- boedelbijdrage conform separatistenregeling, voor wat betreft het onroerend goed luidend als volgt:
 - 4% over de eerste € 45.000,--;
 - 3% over het meerdere boven € 45.000,-- tot € 112.500,--;
 - 2% over het meerdere boven € 112.500,-- tot € 225.000,--;
 - 0,8% over het meerdere boven € 225.000,--;
 - 1,2% over het meerdere boven executiewaarde.

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving : zie paragraaf 3.5 van het vorig verslag.

3.6 Verkoopopbrengst : zie paragraaf 3.6 van het vorig verslag.

- 3.7 Boedelbijdrage : zie paragraaf 3.7 van het vorig verslag.
 3.8 Bodemvoorrecht fiscus : zie paragraaf 3.8 van het vorig verslag.

Vorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving : zie paragraaf 3.9 verslag nummer 1.
 3.10 Verkoopopbrengst : zie paragraaf 3.12 faillissementsverslag Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.
 3.11 Boedelbijdrage : conform separatistenregeling.

Andere Activa

- 3.12 Beschrijving : niet aanwezig.
 3.13 Verkoopopbrengst : niet van toepassing.

4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren : zie paragraaf 4.1 van het vorig verslag.

5. Bank/Zekerheden

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

De huidige stand heeft de Rabobank nog niet opgegeven. Er is zeker sprake van een vermindering gelet op de inmiddels plaatsgevonden hebbende uitwinning.

- 5.2 Leasecontracten : niet van toepassing.
 5.3 Beschrijving zekerheden : De bank geeft de volgende zekerheden op:
- 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);
 - 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);
 - 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);

- 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, opstallen en grond gelegen aan de Kratonstraat 6 te Meppel en twee garageboxen aan de Kantonstraat en het Vliegenpad te Meppel, een perceel bouwterrein aan het Eldersveld en Valkenveld te Roden, en opstallen en grond aan de K. ter Laanstraat 7 te Winsum (Groningen);
- 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);
- 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);
- 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, Thorbeckestraat te Franeker, De Meer te Drachten, Suderbuorren te Leeuwarden en Wetterwille te Heerenveen (akte 13 april 2012).

Nota bene: de rechtsgeldigheid van deze zekerheidsstelling is onderzocht door de curator; de curator ziet af van vernietiging ex artikel 42 F.

- verpanding van de vordering op derden (debiteuren) blijktens 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);
- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Houtconstructies Noppert BV);
- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Tilt-Up Systeem Noppert BV);
- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV);
- verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. d.d. 8 januari 2001 (pandgever Noppert Heerenveen Vastgoed BV);

- verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001 (pandgever Projectontwikkeling Noppert BV);
- verpanding van aandelen in Kanaal BV, Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV en Heerenveen Binnen BV, blijktens notariële akte d.d. 13 april 2012;
- 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);
- borgtocht ad € 250.000,-- blijktens akte d.d. 29 september 2011 (B.S. Bijma);
- 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 : zie paragraaf 5.5 verslag nummer 4.
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : alle afgewikkeld.
- 5.7 Reclamerechten : Er zijn geen crediteuren die beroep op reclamerecht hebben gedaan.
- 5.8 Retentierechten : Er zijn geen crediteuren die beroep op retentierechten hebben gedaan.

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten :

Er is geen sprake van voortzetten van de onderneming.

- 6.1 Financiële vastlegging : niet van toepassing.

Doorstart

6.3 Beschrijving :
Er is geen sprake van doorstart van de onderneming.

6.4 Verantwoording : niet van toepassing.

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 :
Jaarrekening 2010 gedeponeerde op 20 maart 2012.
Jaarrekening 2009 gedeponeerde op 15 september 2010.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant : Accountantscontrole Nicolai & Tabak Accountants (thans ACCON/AVM). Oordeel: goedkeurend, zowel over de jaarrekening 2008, 2009 als 2010.

7.4 Stortingsverpl. aandelen : aan voldaan.

7.5 Onbehoorlijk bestuur : niet van gebleken.

7.6 Paulianeus handelen : zie vorig verslag.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen : UWV niet van toepassing (geen werknemers)

8.2 Pref. vord. van de fiscus : nog niet opgegeven.

8.3 Pref. vord. van het UWV : niet van toepassing.

8.4 Andere pref. crediteuren : Hefpunt € 64,72

8.5 Aantal concurrente crediteuren : 19

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 48.868,98

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :
Nadat de onroerend goed posities zijn verkocht of geëxecuteerd, kan het faillissement worden opgeheven wegens de toestand van de boedel (gebrek aan baten)

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faill. : Verwacht wordt dat het faillissement nog in het jaar 2013 zal kunnen worden afgewikkeld.

9.2 Plan van aanpak :

Verkoop onroerend goed posities Jonkersveld Nieuw Roden en Kratonstraat Meppel, debiteurenafwikkeling. Daarna opheffing.

9.3 Indiening volgend verslag : 19 oktober 2013

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties

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