

47568

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 7

Datum: 8 december 2014

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

KvK-nummer : 01044332

Vestigingsadres : Industrieweg 1
8521 MB Sint Nicolaasga

Faillissementsnummer : F17/13/88

Datum uitspraak : 5 maart 2013

Curator : mr. J.H. van der Meulen

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

Activiteiten onderneming :

Algemene burgerlijke- en utiliteitsbouw:

Het aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van burgerlijke- en utiliteitsbouw, het uitvoeren van bouwonderhoudswerk, handel in- en verhuur van 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 september 2014 tot en met 4 december 2014

Bestede uren in verslagperiode:

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

Bestede uren totaal : 858 uur en 7 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

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

- Medewerking onderhandse verkoop van aan Rabobank verhypothekerde onroerend goed posities;

Toelichting:

Ook in de afgelopen verslagperiode zijn verkooptransacties tot stand gekomen met betrekking tot onroerend goed posities, behorend tot het bestand eigendom Van der Werf's Bouwbedrijf BV/belast met eerste hypotheekrecht Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland. Voor een overzicht hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.1 hierna.

- Daarnaast heeft tijdens de verslagperiode voortgezet overleg plaatsgevonden met PreBoHus BV (de heer Brouwer) inzake bouwontwikkeling te Tzummarum, Goutum (plan De Ekers) en inzake de contractpositie met Jansma/PreBoHus BV/Van der Werf's Bouwbedrijf BV inzake Laad en Zaad te Bolsward.

Ook hierop wordt teruggekomen in het navolgende, en wel onder paragraaf 3.12.

- De ontvlechting van Van der Werf's Bouwbedrijf BV uit de vennootschap onder firma 'Hallum Oer de Feart' is tijdens de afgelopen verslagperiode voltooid. Hieruit is voor de boedel een bate gegenereerd ad € 67.989,50.

Stand boedelrekening

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag (**productie 3**) alsmede een boedelmutatieformulier (**productie 4**).

Toelichting:

Verwijzing naar tussentijds financieel verslag d.d. 4 december 2014 (productie 3)

- Hoofdstuk B;
 - Divers € 918,20.
Dit betreft notariskosten voor het passeren van een perceel grond (openbaar gebied) voor een verkoopprijs ad € 1,-- aan de gemeente Ferwerderadiel inzake VOF Hallum Oer de Feart (zie hierna pagina 7, eerste tekstblok).
- Hoofdstuk A Baten:
 - Creditrente € 664,76.
Rente over het boedelsaldo gedurende de verslagperiode.
 - Opbrengsten verkopen € 2.420,--
Huurvergoeding van Heijmans voor een perceel grond te Leeuwarden (tijdelijk gebruik) in verband met aanleg aquaduct.
 - Kosten i.v.m. verkoop € 3.986,25
Dit betreft twee maal een vergoeding voor Noordmans Maaiservice (€ 1.568,46 en € 1.182,77) en een vergoeding voor werkzaamheden van De Haan Advocaten inz. Jonkersland (bouwclaim Broek-Zuid).
 - Hallum Oer de Feart € 67.989,50
Dit betreft een vergoeding van de gemeente Ferwerderadiel voor het uittreden van Van der Werf's Bouwbedrijf uit de bouwcombinatie.
 - Overige inkomsten € 3.197,54
Restitutie pensioenpremies.

Tot zover de boedelmutaties gedurende de verslagperiode.

Op de bovengenoemde onderwerpen zal in het navolgende (verder) ingegaan worden.

1. Inventarisatie

- 1.1 Directie en organisatie : zie paragraaf 1.1, verslag nummer 1.
- 1.2 Winst en verlies : zie paragraaf 1.2, verslag nummer 1.
- 1.3 Balanstotaal : zie paragraaf 1.3, verslag nummer 1.
- 1.4 Lopende procedures : zie paragraaf 1.4, verslag nummer 1.
- 1.5 Verzekeringen : zie paragraaf 1.5, verslag nummer 1.
- 1.6 Huur : zie paragraaf 1.6, verslag nummer 2.
- 1.7 Oorzaak faillissement :
Zie paragraaf 1.7 van verslag nummer 1 voor een uitvoerige beschrijving van de oorzaak van het faillissement. Zie ook paragraaf 1.7 van verslag nummer 2 voor aanvullende opmerkingen over dit onderwerp.

2. Personeel

Zie paragraaf 2 verslag nummer 1.

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

3. Activa

Onroerende zaken

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

Een specificatie van de verkopen, gerealiseerd in de voorafgaande onderscheiden verslagperiodes, is weergegeven in paragraaf 3.1 van verslag nummer 6 (onder nummers I t/m 5). Naar de tekst van dat overzicht wordt verwezen; deze tekst geldt hier ook herhaald en ingelast.

Een overzicht van de verkopen, gerealiseerd in de onderhavige verslagperiode (van 5 september 2014 t/m 4 december 2014 (periode verslag nummer 6) luidt als volgt:

- Koweblomke, perceel bouwgrond, kadastraal gemeente Akkerwoude, sectie I nummer 6363 ter grootte van 7 are en 8 centiare. Toestemming verkoop rechter-commissaris d.d. 28 november 2014.

Passeerdatum nog onbekend.
- Perceel bouwgrond te Makkum, Wunsstelling 5, ter grootte van 6 are en 91 centiare, kadastraal gemeente Makkum sectie F nummer 755. Toestemming rechter-commissaris 25 november 2014, passeerdatum vrijdag 28 november 2014.
- Ander perceel bouwgrond te Makkum, Wunsstelling 1, ter grootte van 6 are en 91 centiare, kadastraal gemeente Makkum sectie F nummer 755, toestemming rechter-commissaris 27 november 2014, passeerdatum 5 december 2014.

- Bedrijfspand met bovenwoning en loods, plaatselijk bekend Workum, Noard 153, kadastraal gemeente Workum, sectie A nummer 208, 4 are en 70 centiare, toestemming rechter-commissaris d.d. 19 september 2014, passeerdatum 26 september 2014.
- Woonhuis aan het adres De Stringen 29, plaatselijk bekend Koudum sectie L nummers 1173 en 1169, ter grootte van 4 are en 13 centiare, toestemming rechter-commissaris 25 augustus 2014, passeerdatum 2 oktober 2014.
- Perceel bouwgrond, plaatselijk bekend Wunsstelling 35 te Makkum, kadastraal gemeente Makkum, sectie F nummer 756, grootte 731 m², toestemming rechter-commissaris 25 augustus 2014, passeerdatum 21 november 2014.
- Woonhuis met erf, ondergrond en toebehoren, plaatselijk bekend te IJlst, Galamagracht 13, kadastraal gemeente IJlst, sectie A nummer 2097, ter grootte van 1 are en 80 centiare, toestemming rechter-commissaris 20 augustus 2014, nog niet gepasseerd.
- Perceel Zuidvliet 404 te Leeuwarden, kadastraal gemeente Leeuwarden, sectie G nummer 18119 en 18120 ter grootte van 24 are en 98 centiare, koper Phoenix BV te Gorredijk, toestemming rechter-commissaris d.d. 2 december 2014, koopakte tijdens curator ondertekend op dezelfde datum, passeerdatum nog niet bekend.

3.2 Verkoopopbrengst :
 Uit commerciële overwegingen worden de verkoopprijzen hier niet genoemd.

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

- bouwterrein Fuoarmanderij Beetgumermolen;
- bouwterrein Spikerboor Zuid-Akkrum;
- bouwterrein Kowebloemke/Madeliefje Damwoude;
- bouwterrein Dyksfeart 24 Franeker;
- woonhuis Galemagracht te IJlst;
- bouwterrein Sybren Hulzingastrjitte 3-4 Sintjohannesga;
- recreatiecomplex De Stringen te Koudum;
- bouwterrein Zuidergrachtswal te Leeuwarden;
- appartementengebouw Kerkstraat/Kade te Sint Nicolaasga. Er zijn in dit appartementengebouw in totaal 8 appartementen; daarvan waren voor datum faillissement reeds drie appartementen verkocht. De resterende vijf appartementen worden verhuurd. Op deze appartementsrechten heeft de Rabobank hypotheekrecht;
- bouwterrein Hoogeveenseweg Bontebok;
- bouwterrein woningbouwplan Melkvaart Makkum;
- winkel met woonhuis Noard 153 te Workum;
- appartementengebouw Romkeslaan 1 te Leeuwarden. In dit project waren ten tijde van faillissement (en thans nog steeds) twee onverkochte appartementen.

II. Hypotheekakte d.d. 4 maart 2013

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

- III. Notariële akte d.d. 29 augustus 2012
 - Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed “winkel met woonhuis Noorderbuurt 74-76 te Drachten.
- IV. Akte d.d. 4 februari (jaartal nog niet opgegeven)
 - Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed bouwterrein Zuidvliet 404 te Leeuwarden.
- V. Akte d.d. 18 november 2008
 - Eerste hypothecaire inschrijving op de registergoederen:
 - bedrijfs-/kantoorpand Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga
(nota bene: hier gaat het om eigendommen van Van der Werf's Beheer BV).

Vordering van de bank

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

Per heden (na uitwinning zekerheden)

Nog niet opgegeven.

Niet verhypothekerde posities

Verwezen wordt naar de omschrijving van de niet-verhypothekerde posities te Tzummarum, It Vossebosk en Goutum Noord, De Eker. Op deze onderwerpen zijn tijdens de verslagperiode geen relevante ontwikkelingen te melden.

- 3.4 Boedelbijdrage :
- Met de bank is overeengekomen dat de boedel voor de bemoeienissen een vergoeding krijgt op basis van uurtarief x feitelijk bestede uren. Eén maal per jaar wordt afgerekend. Laatstelijk heeft dit plaatsgevonden over de periode van het eerste jaar van het faillissement (5 maart 2013-4 maart 2014). Dit zal herhaald worden voor de periode van 5 maart 2014 t/m 4 maart 2015.

Bedrijfsmiddelen

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

Vorraden/onderhanden werk

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

Andere Activa

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

1. Plan Broek-Zuid Joure

Verwezen wordt naar subparagraaf 1 van paragraaf 3.12 (pagina 7 e.v.) van verslag nummer 6. In deze tekst is de positie van de boedel met betrekking tot de bouwclaims Broek-Zuid weergegeven.

Het was de bedoeling dat de gemeente De Friese Meren de aantallen te realiseren woningen in het plan Broek-Zuid in het najaar van 2014 zou publiceren. Daarvan is het echter niet gekomen.

De curator heeft alle rechten jegens Jonkersland BV gereserveerd.

2. Franeker-Zuid

Zie vorig verslag.

3. De Zuidlanden (Leeuwarden)

Zie vorig verslag. Voor het jaar 2014 zal de gemeente Leeuwarden nog een grondaanbieding (moeten) doen. Tot heden is het van zodanige grondaanbieding nog niet gekomen. Indien opnieuw, net als in het jaar 2013, de aanbieding enige dagen voor Kerst wordt ontvangen, zal de curator een termijn vragen voor beraad omtrent aanvaarding van de aanbieding.

4. Project Wetterpolle

Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van verslag nummer 6 (pagina 9). Er is nog geen overeenstemming met de gemeente tot stand gekomen over de ontwikkeling van dit perceel. Hierover zal (opnieuw) besprekingsoverleg plaatsvinden op dinsdag 9 december a.s., aan welk overleg zullen deelnemen de projectontwikkelaar, de gemeente en de curator.

5. Suder Stienplaat

Verwezen wordt naar de tekst van alinea 5, pagina 10 van het vorig verslag (verslag nummer 6).

Tijdens de verslagperiode is de driepartijenovereenkomst tussen Bouwbedrijf Lont, de gemeente Leeuwarden en de curator door alle drie partijen ondertekend en daarmee volkomen geworden.

Zodra de door bouwbedrijf Lont te bouwen woningen verkocht worden ontvangt de boedel een vergoeding ad € 2.500,-- per kavel (het gaat om een totaal aantal van negen kavels). Een en ander vindt plaats via Hoekstra Makelaardij.

6. VOF Hallum Oer de Feart

Er is tijdens de verslagperiode een uittredingsovereenkomst tot stand gekomen. Op basis daarvan treedt Van der Werf's Bouwbedrijf BV uit VOF Hallum Oer de Feart tegen vergoeding aan de boedel van het bedrag van de kapitaaldeelname van Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Het aandeel van Van der Werf's Bouwbedrijf BV in VOF Hallum Oer de Feart beloopt 50%; dit 50% belang wordt overgedragen aan de gemeente Ferwerderadiel, die alsdan 75% deelnemer wordt (was 25%). De boedel ontvangt een uittredingsvergoeding ad € 67.989,50.

Daarnaast is de strook grond waarop aanwezig de openbare weg Memerdastate tijdens de verslagperiode overgedragen aan de gemeente Ferwerderadiel, zulks conform de oorspronkelijke deelnameovereenkomst. De overdrachtskosten zijn gekomen ten laste van de boedel, en zijn meeberekend in de uittredingsvergoeding welke vanuit VOF Hallum Oer de Feart aan de boedel wordt voldaan.

Tijdens de komende verslagperiode zal Van der Werf's Bouwbedrijf BV als vennoot uitgeschreven worden uit het handelsregister, en zal het secretariaat (penvoerderschap) overgedragen worden aan de gemeente Ferwerderadiel.

7. Bolsward Laad en Zaad

Verwezen wordt naar paragraaf 7.1 van verslag nummer 4. Het onderwerp Bolsward Laad en Zaad is tijdens de verslagperiode onderwerp van verdere bespreking geweest met PreBoHus BV. Zodra hieruit voor publicatie vatbare gegevens voortvloeien, zal tot vermelding in openbare verslaglegging worden overgegaan.

- 3.13 Verkoopopbrengst :
Er is met betrekking tot bouwclaims nog geen verkoopopbrengst gerealiseerd.

4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren :
De debiteurenvorderingen worden door en onder verantwoordelijkheid van de Rabobank geïncasseerd.

Perceel bouwterrein Molensteeg 16 te Franeker

Geen ontwikkelingen, de Stichting Accolade is nog steeds formeel eigenaar van het bouwterrein Molensteeg 16. De omgevingsvergunning is definitief ingetrokken.

- 4.2 Opbrengst : Voor de boedel tot heden nihil. Bemoeienissen op dit punt vallen overigens onder de algemene regeling omtrent boedelvergoeding op basis van urenbesteding.
- 4.3 Boedelbijdrage : Voor wat betreft debiteuren niet van toepassing.

5. Bank/Zekerheden

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

Per heden, na uitwinning van zekerheden (tussentijdse stand): € 3.657.606,50 exclusief de opbrengst van perceel Zuidvliet.

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

Verdere zekerheden:

- verpanding van huurpenningen bedrijfspand Industrieweg 3 en bedrijfspand Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga;
- verpanding van vorderingen uit hoofde van leveringsrechten en rechten uit toekomstig af te sluiten koopovereenkomsten (verpandakte 18 november 2008);

- verpanding van huidige en toekomstige vorderingen (pandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige inventaris (pandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige inventaris Bouwmarkt '77 BV (dit is een bouwmarkt, geëxploiteerd als zusteronderneming van Van der Werf's Bouwbedrijf BV) (pandakte 18 november 2008);
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 300.000,-- door A.J. van der Holding BV blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012;
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 750.000,-- door H.A. van der Werf Holding BV blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012;
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 700.000,-- door H.P. van der Werf blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012.

5.4 Separatistenpositie : zie hiervoor.

5.5 Boedelbijdragen : zie paragraaf 3.10.

5.6 Eigendomsvoorbehoud :

De aanspraken van alle zich gemeld hebbende eigendomsvoorbehouders zijn afgewikkeld.

5.7 Reclamerechten :

Er zijn geen crediteuren die zich op reclamerecht hebben beroepen.

5.8 Retentierechten :

Er zijn geen crediteuren die zich op retentierecht hebben beroepen.

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

Zie vorig verslag

Doorstart

Zie vorig verslag

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht :

Overeenkomstig de daaraan aan te leggen normen van professionaliteit wordt door het bedrijf boekhouding gevoerd. De boekhouding is in vergaande mate geautomatiseerd. Er is een fulltime kracht op de boekhouding werkzaam (mevrouw G. Nauta). De rechten en verplichtingen van de onderneming kunnen op ieder gewenst moment gedetailleerd worden gekend.

7.2 Depot jaarrekeningen : voldaan.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant : samenstellingsverklaring.

7.4 Stortingsverpl. aandelen : voldaan.

7.5 Onbehoorlijk bestuur : niet van gebleken.

7.6 Paulianeus handelen : zie paragraaf 7.6 verslag nummer 3

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen :

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

Nuon Sales : € 1.434,52

8.2 Pref. vord. van de fiscus : € 879.100,--

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

9. Overig

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

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

- 9.3 Indiening volgend verslag : 5 maart 2015

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties

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