

47568

BEGINVERSLAG

Datum: 12 april 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 maart 2013 tot en met 8 april 2013

Bestede uren in verslagperiode: 246 uur en 10 minuten

Bestede uren totaal : 246 uur en 10 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)**.

Opmerking vooraf

Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft een ruim 100-jarige bestaansgeschiedenis in het dorp Sint Nicolaasga. Decennia lang is het bedrijf in dat dorp de grootste werkgever geweest. Ondanks de reeds enkele jaren voor iedereen zichtbare bouwcrisis, kwam het faillissement voor velen onverwacht. Gelet op de grote betekenis van het faillissement (het bedrijf stond als een solide en een sociale werkgever bekend) is het logisch dat door velen over de oorzaak van het faillissement is gespeculeerd.

De curator wil in het onderstaande voorlopig terughoudendheid betrachten met betrekking tot definitieve oordelen omtrent de oorzaak van het faillissement en omtrent de vraag of het faillissement door een koerswijziging voorkomen had kunnen worden. Het is, in dit stadium van de faillissementsafwikkeling, beter te volstaan met een korte weergave van de informatie welke deels uit openbare bronnen en deels uit informatie van de bedrijfsleiding kenbaar is.

In het faillissement is sprake van een aanzienlijke onroerend goed-portefeuille. Daarnaast is sprake van zogenaamde "bouwclaims", dat zijn aanspraken jegens gemeenten in het kader van de gronduitgifte door deze gemeenten. Die aanspraken behelzen veelal het recht op de uit te geven gronden bouwvolume te realiseren.

Uiteraard is vanaf het begin van het faillissement sprake van een analyse van de vraag of het zinvol kan zijn onderhanden werk posities voort te zetten en van een analyse van de vraag of het zinvol kan zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de bouwclaims, te aanvaarden en uit te voeren. Een en ander vindt plaats in het licht van onderhandelingen met gegadigden voor overname van de bedrijfsvoering.

Het is logisch dat omtrent de precieze inhoud van die onderhandelingen uit oogpunt van het behouden van de onderhandelingspositie niet meer dan een summiere weergave gedaan kan worden in de openbare verslaglegging.

Reeds op deze plaats kan het volgende vermeld worden. Voor realisering van de waarde van de vastgoedportefeuille werken curator en pandhouder (Coöperatieve Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland U.A.) samen met een partij, professioneel in het vastgoed, zowel op het onderdeel van het “vermarkten” van gerealiseerd vastgoed, als op het onderdeel van het vermarkten van bouwgronden/te realiseren bouwvolume. De algemene beleidslijn daarbij is dat de tijdsruimte gezocht en gevonden zal worden welke nodig is voor het realiseren van een reële waarde van de vastgoedportefeuille. Gegadigden zullen niet de gelegenheid gegeven worden op oneigenlijke wijze te profiteren van tijdsdruk of liquidatiedwang. Voor een verdere uiteenzetting van de uitwerking van dit beginsel wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en volgende hierna.

Een laatste slotopmerking is dat in dit beginverslag niet gegarandeerd een volledige weergave van boedelactief en -passief gegeven kan worden. Waarschijnlijk is, dat in opvolgende verslagen aanvullende opmerkingen relevant zullen blijven.

Tot zover de inleidende opmerkingen.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie :

Een organisatieschema (**productie 3**) wordt aangehecht.

Enig aandeelhouder van Van der Werf's Bouwbedrijf BV is Van der Werf's Beheer Maatschappij BV.

Bestuurders zijn:

- de heer Herman Arnoldus van der Werf, geboren 1 december 1949;
- A.J. van der Werf Holding BV, directeur groot aandeelhouder van A.J. van der Werf Holding BV is: de heer A.J. van der Werf;
- T.P. van der Werf Holding BV, directeur groot aandeelhouder van T.P. van der Werf Holding BV is: de heer T.P. van der Werf.

De aandelen in Van der Werf's Beheer Maatschappij BV zijn gecertificeerd. Het zeggenschapsbelang op de aandelen Van der Werf's Beheer Maatschappij BV is ondergebracht in de Stichting Administratiekantoor Van der Werf.

Bestuurders van deze stichting zijn de heren H.A. van der Werf (sr.), T.P. van der Werf (jr.), H.P. van der Werf (sr.) en A.J. van der Werf (jr.).

Het aandeelhoudersbelang is verdeeld in gecertificeerde aandelen A, B, C en D. Er zijn:

- A-certificaten: zes stuks gehouden door H.A. van der Werf Holding BV, vijf stuks door de nieuwe afgesplitste holding A.J. van der Werf BV;
- B-certificaten: zes stuks gehouden door H.P. van der Werf Holding BV, vijf stuks door de nieuwe T.P. van der Werf Holding BV;
- C-certificaten: 22 stuks gehouden door A.J. van der Werf Holding BV;
- D-certificaten: 22 stuks gehouden door T.P. van der Werf Holding BV.

Aldus is het zwaartepunt van het kapitaalbelang neergelegd bij de holdings van de junioren T.P. van der Werf en A.J. van der Werf. Voor deze constructie is gekozen in verband met een voorziene overdracht van het aandeelhoudersbelang van seniores (H.A. van der Werf en H.P. van der Werf) naar junioren T.P. van der Werf en A.J. van der Werf.

1.2 Winst en verlies :

2010:

- netto omzet : € 22.949.000,99
- resultaat na belastingen : verlies: € 728.118,--

2011:

- netto omzet : € 20.979.975,--
- resultaat na belastingen : verlies: € 731.494,--

2012:

- netto omzet : € 15.123.545,--
- resultaat na belastingen : verlies: € 1.068.401,--

Bron 2012: voorlopige jaarrekening 2012 – geen accountantscontrole toegepast.

1.3 Balanstotaal :

- 31 december 2010 : € 19.806.819,--
- 31 december 2011 : € 18.909.662,--

- 31 december 2012 : € 18.190.813,--

Bron 2012: voorlopige jaarrekening 2012 – geen accountantscontrole toegepast.

1.4 Lopende procedures :

Procedure Van der Werf/Van Akker, Broers en Nederveen (Raad van Arbitrage voor de Bouw)

Procedure ten overstaan van Raad van Arbitrage voor de Bouw tussen Van der Werf's Bouwbedrijf BV als appellante in principaal appel, geïntimeerde in incidenteel appel, tegen B. van Akker, G.B. Broers en G.J. Nederveen. Onderwerp: vordering tot vervanging van een damwand met verankering. Geëindigd met een arbitraal vonnis in hoger beroep d.d. 15 maart 2013 houdende veroordeling van Van der Werf's Bouwbedrijf tot herstel van de damwand. Proceskostenveroordeling ten laste van Van der Werf's Bouwbedrijf BV.

Procedure Malda/Van der Werf (Raad van Arbitrage voor de Bouw)

Financieel geschil. Aan partij Malda is gevraagd of zij wenst dat door de Raad aan de curator een termijn moet worden gegund waarbinnen de curator zich kan uitlaten over overneming van de procedure. Bij gebreke daarvan zal de procedure op de parkeerrol worden geplaatst.

1.5 Verzekeringen :

Via Kuindersma Verzekeringen:

- construction all-risk polis: premie per jaar € 37.573,53;
- aansprakelijkheidspolis bedrijven premie € 29.2224,53 per jaar;
- combinatiepolis brand € 21.905,78 premie per jaar;
- land-/werkmateriaal € 10.273,92 premie per jaar;
- computer/elektronica € 337,58 premie per jaar;
- collectieve ongevallenverzekering € 1.546,75 per jaar;
- werknemersschadeverzekering € 2.117,50 per jaar;
- brandverzekering VOF Wyldehoarne (onverkochte woningen) € 1.505,81 per jaar.

Relevante polissen zijn in stand gehouden voor het eerste kwartaal 2013. Het gaat hier om de polissen construction all-risk, AVB, collectieve ongevallen en werknemersschadeverzekering. Hiervoor is na faillissement een premiebedrag ad

€ 25.000,-- betaald. Achtergrond was dat in deze periode nog werkzaamheden zijn voortgezet door personeelsleden.

Voorts zijn de relevante risicoverzekeringen voortgezet, ook na eerste kwartaal 2013. Het gaat hier om de brandverzekeringspolis, de land-/werkmateriaal polis, de computer/elektronica polis en de polis VOF Wyldehoarne (onverkochte woningen).

Voorts zijn, via Kuiper Verzekeringen te Heerenveen, de navolgende polissen gesloten:

- pakketverzekering gebouwen/inboedel voor 24 verschillende panden, eigendom van Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Ook deze polis wordt voortgezet.

1.6 Huur :

Gefailleerde, Van der Werf's Bouwbedrijf BV, heeft als huurder een huurovereenkomst gesloten met Van der Werf's Beheer Maatschappij BV als verhuurder. Het huurobject is de bedrijfsruimte, bestaande uit opstallen (kantoorruimten en productieruimten) en buitenterrein, totaal groot circa 7.016 m², gelegen aan het adres Industrieweg 1 te 8521 MB Sint Nicolaasga. Het gehuurde werd door gefailleerde gebruikt als kantoor-/bedrijfsruimte en werkplaats ten behoeve van het bouwbedrijf. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van tien jaar, ingaande op 1 januari 2010 en eindigend op 31 december 2019. De huurprijs bedraagt € 366.000,-- per jaar. Er wordt over dit bedrag omzetbelasting in rekening gebracht.

De boedel heeft belang bij voortzetting van het gebruik van deze bedrijfsruimte voor beperkte duur. Dit belang is hierin gelegen dat thans vanaf de diverse bouwlocatie in het land bouwmaterialen gerepatrieerd worden naar het bedrijfsgebouw te Sint Nicolaasga. Het doel is om ter plaatse van het bedrijfsgebouw een veiling te organiseren. De veiling zal betreffen een aanzienlijke hoeveelheid roerende zaken, onder andere houtbewerkingsmachines, bouwkransen, containers, rollend materieel (heftrucks, auto's), gereedschappen en bouwmaterialen (voorraden).

Voortzetting van energieverbruik vindt plaats ten name van Van der Werf's Beheer Maatschappij BV. De kosten van energielevering zijn geborgd door de zekerheidsnemer, Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland U.A.

Met machtiging van de rechter-commissaris heeft de curator de huur opgezegd tegen ultimo juni 2013.

1.7 Oorzaak faillissement :

De ondernemingsleiding deelt het volgende mee:

“In de eerste plaats is het zo dat de gehele bouwsector zich sedert 2008 in een negatieve neergaande spiraal bevindt.

Van der Werf's Bouwbedrijf heeft zich met name de afgelopen 25 jaar gespecialiseerd in ontwikkeling, bouw en verkoop van met name koopwoningen en koopappartementen. Deze bedrijfsvoering is lange tijd winstgevend geweest.

De afgelopen vijf jaar echter is de verkoop van wooneenheden dramatisch ingezakt. Werden voorheen tussen de 80 en 150 eenheden per jaar verkocht, in het jaar 2012 werden niet meer dan 15 eenheden verkocht en in 2013 is er tot heden geen enkele woning of bouwkaavel verkocht. De vooruitzichten zijn slecht.

De markt voor bouwnijverheid is verziekt in die zin dat veelal onder de reële kostprijs moet worden aangenomen.

Het resultaat is drie verliesgevende jaren achtereen.

De onderneming heeft behoefte aan nieuwe liquiditeit. Hierover is sedert september 2012 overleg met de huisbankier (Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland U.A.) geweest. Dit verzoek is niet gehonoreerd. Eind januari 2013 heeft Rabobank betalingen stopgezet.

Eind februari 2013 is een voorstel tot herfinanciering gedaan. Dit voorstel bevat een aantal voorwaarden welke voor de directie van Van der Werf's Bouwbedrijf niet acceptabel zijn. Onderdeel van deze voorwaarden is een persoonlijke aansprakelijkstelling voor een deel van de vorderingen.

Gelet op de liquiditeitskrapte heeft de ondernemingsleiding besloten eigen aangifte faillissement te doen”.

Tot zover de verklaring van de ondernemingsleiding.

De verliescijfers kunnen worden bevestigd (zie hiervoor, paragraaf 1.2). De Rabobank heeft bevestigd dat men alleen bereid was tot het inbrengen van nieuw geld indien de ondernemingsleiding privé mee tekende. De Rabobank redeneert hierbij aldus, dat zij zich niet hoeft te committeren als de ondernemingsleiding dat zelf ook niet wil.

De balans per 31 december 2012 ziet eruit als volgt:

Passief:

-	eigen vermogen	€ 7.727.987,--
-	voorziening belastinglatentie	- 17.766,--
-	lang vreemd geld	- 3.658.000,--
-	kort vreemd geld	- 6.787.060,--

	Totaal	€18.190.813,--
		=====

Hoofdpunten van de actiefzijde

-	voorraden (projecten, gronden, gereed product)	€13.951.135,--
-	debiteurenvorderingen	- 1.356.758,--
-	financiële vaste activa	- 1.229.098,--
-	materieel vast actief	- 1.006.940,--

Bij dit alles steekt het bestanddeel liquiditeit wel heel mager af: € 96.464,--.

De liquiditeitsbehoefte beloopt alleen al voor salarissen en loonheffingen per vier weken een bedrag van € 450.000,--. Het was dus heel duidelijk dat men op zeer korte termijn “uit de liquiditeit” zou lopen. Dit, terwijl de solvabiliteit (verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen) als goed gekenschetst kan worden.

Verder kan men zich de vraag stellen of de stelling, dat de bedrijfsleiding zich persoonlijk had moeten committeren wel terecht is. Immers: de bedrijfsleiding heeft zelf ook een bedrag groot € 1.750.000,-- als onderhandse achtergestelde lening verstrekt.

De current ratio (vlottend actief inclusief voorraad en onderhanden werk in verhouding tot kortlopende schulden) liep terug: 2,5 tegen 2,7 in 2010. Ten slotte is duidelijk sprake van een omzetteruggang.

Kort samengevat is de oorzaak van het faillissement dus gelegen in een zeer opvallend liquiditeitstekort en een duidelijke wanverhouding, niet aan de passiefzijde, maar wel aan de actiefzijde van de balans.

Naar het oordeel van de curator was het voor de bank in ieder geval vanaf medio januari 2013 duidelijk dat het faillissement onafwendbaar was. De ondernemingsleiding had immers bij voortduring duidelijk gemaakt dat een persoonlijke aansprakelijkstelling voor haar onaanvaardbaar was. Duidelijk was ook dat de onderneming niet kon overleven zonder nieuwe liquiditeit. Er was dus duidelijk sprake van een complete patstelling. Beide partijen stonden onbeweeglijk tegenover elkaar.

2. Personeel

Opmerking vooraf:

Met name het personeel plukt de wrange vruchten van dit faillissement. Een doorstart is niet mogelijk. Het behoud van werkgelegenheid daarmee evenmin. Een bloeiende personeelsvereniging en een groot aantal langdurige dienstverbanden zijn het bewijs van een grote betrokkenheid van het personeel (veelal woonachtig in Sint Nicolaasga) bij het bedrijf. Wellicht was ook voor het personeel al tevoren duidelijk dat instandhouding niet mogelijk was. Reeds eerder waren er afslankingsoperaties geweest. Ultimo 2011 had de onderneming nog circa 100 personeelsleden in vaste dienst.

- | | | |
|-----|-----------------------------|-----------------------|
| 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 |
| | Werkzaamheden | : |

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving :

De onderneming heeft een vastgoedportefeuille welke bestaat uit zowel gereed product (casco-gereed gebouwde woningen op diverse locaties), als een groot aantal bouw kavels waarop realisatie van woningen mogelijk is (bouwvergunning verleend). Het gaat om diverse bouwlocaties, met name in de provincie Friesland.

De gerealiseerde bouw betreft het volgende:

- a. drie koopappartementen te Leeuwarden (Zuidergrachtswal);
- b. recreatiewoning De Stringen te Koudum;
- c. woning bouwkundig gereed Makkum;
- d. winkelpand en bovenliggende appartementen Noorderbuurt 72 (Vogelzang) Drachten (dit pand ligt op een groter complex waar de gemeente uitbreidingsplannen heeft);
- e. in deelneming 50% VOF Wyldehoarne (met Noppert Heerenveen Vastgoed): negen woningen casco gereed te Joure;
- f. Franeker-Zuid, twee woningen (met partner Bouwfonds/Jansma);
- g. project Damwoude, drie 2/1-kapwoningen gereed, drie vrijstaande woningen gereed;
- h. Sint Nicolaasga: appartementengebouw (vijf appartementen);
- i. Workum, It Noard, winkelpand (door inruil verkregen);
- j. Galamagracht IJlst, hoekpand (klassieke herbouwwoning met praktijkruimte in het centrum van IJlst).

Voorts heeft Van der Werf in eigendom, deels gezamenlijk met partners als Bouwfonds/Jansma, Prebohûs en Dura Vermeer, een groot aantal bouw kavels waarop bouw gerealiseerd kan worden. De navolgende:

- zes vrij in te vullen kavels te Tzumarrum (mededeelnemer: Prebohûs 50%);
- kantoorlocatie Himpenserdijk te Leeuwarden;
- Makkum: Menziesingel: kavels voor 28 vrijstaande woningen;
- Damwoude: vier vrije kavels;
- Akkrum: vijf woon-/werkunits;

- plan Vellema te Leeuwarden: acht 2/1-kapwoningen en één vrijstaande woning (deelnemer: Prebohús);
- Makkum: herontwikkeling woningbouw op locatie type 315;
- Makkum: zes 2/1-kapwoningen, type 345;
- Beetgumermolen: acht koop 2/1-kapwoningen;
- Franeker: 16 2/1-kapwoningen;
- Sintjohannesga: vier woningen, waarvan twee gebouwd en twee in aanbouw;
- Wartena: ontwikkeling bouw op locatie Castelijl (wacht op wijziging standpunt gemeente inzake ontsluiting. Partner: Jansma);
- Warga: kavels voor acht vrijstaande woningen;
- Zuidergrachtswal: ontwikkeling 13 appartementen;
- Beetgumermolen: drie vrijstaande woningen;
- plan “De Wetterpôle” te Leeuwarden: kavels voor 19 woon-/werkunits (partner: Dura Vermeer);
- Lanenbuurt Franeker: 12 2/1-kapwoningen plus twee vrijstaande woningen;
- Leeuwarden: 18 woningen aan de Suderstienplaat waarvan vijf gerealiseerd en twee in aanbouw;
- perceel Zuidvliet: appartementengebouw (te realiseren), subsidie ad € 380.000,-- ligt gereed. Investeerder is eveneens aanwezig;
- Tzummarum: 15 kavels (deelneming: Prebohús);
- Sevenwolden Hof 3 te Joure (gerealiseerd, partner: Accolade);
- Bontebok: zes 2/1-kap en drie vrijstaande woningen;
- Jabixwoude (Zuidlanden) te Leeuwarden: 13 woningen;
- Techum/Hameie Leeuwarden: 12 2/1-kap plus twee vrijstaande woningen;
- Beetgumermolen: vier 2/1-kapwoningen;
- Techum (It Ulebord) te Leeuwarden: acht 2/1-kapwoningen;
- Harderwold (recreatieproject te Zeewolde: recreatiewoningen eerste en tweede fase;
- Noorder Bolwerk Molensteeg te Franeker: 13 woningen (nadere aanpassingen in bouwplan nodig);
- Leersum: drie woningen (partner: Arcadis);
- Almere: Tinngi Tower: nieuwbouw 32 appartementen (partner: Domus);
- Beetgumermolen: zes geschakelde woningen.

Tot zover het onroerend goed in portefeuille. Daarnaast is sprake van een aanzienlijke hoeveelheid bouwclaims. Hier gaat het om contractsopties jegens diverse gemeenten. Daarop wordt hierna teruggekomen.

3.2 Verkoopopbrengst : nog niet van toepassing.

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).

3.4 Boedelbijdrage : conform separatistenregeling.

Werkzaamheden :

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving :

Tot de boedel in het faillissement behoort een aanzienlijke hoeveelheid roerende zaken, bestaande uit houtbewerkingsmachines, bouwkransen, containers, rollend materieel, gereedschappen en bouwmaterialen (voorraden). Deels gaat het hier om bodemzaken.

Deels bevonden de roerende zaken zich op diverse bouwlocaties, verspreid over het noorden van het land. De curator heeft direct na faillissement geïnventariseerd of en in hoeverre het zinvol is de werkzaamheden op locatie voort te zetten en deels af te maken. Het resultaat daarvan is dat het op geen enkele bouwlocatie zinvol was werkzaamheden voort te zetten. Daarom is, in overleg met de pandhouder, instructie gegeven tot repatriëring van alle roerende zaken naar de bedrijfslocatie aan het adres Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga.

Gelijktijdig heeft Troostwijk Waardering en Advies BV in opdracht van de pandhouder een volledige inventarisatie verricht, zowel van de goederen die zich (toen nog) op bouwlocatie bevonden, als die welke (toen reeds) op de centrale bedrijfslocatie aanwezig waren.

Er is, in overleg met de pandhouder, besloten tot het doen houden van een veiling betreffende al deze roerende zaken.

Deze veiling zal plaatsvinden in de maand mei 2013; de uitlevering vindt kort daarop plaats. Uitlevering zal plaatshebben vanuit het perceel aan de Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga, waar ook de kijkdagen gehouden zullen worden.

3.6 Verkoopopbrengst : nog niet bekend.

3.7 Boedelbijdrage :

Nog niet bekend. Tussen pandhouder en curator is afgesproken dat de opbrengst van de bodemgoederen integraal toekomt aan de boedel. De pandhouder stelt zich op het standpunt dat hij zelf de executie heeft van de overige goederen.

3.8 Bodemvoorrecht fiscus :

Van toepassing op bodemgoederen. Er is geen huurconstructie toegepast.

Werkzaamheden :

Voorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving :

De voorraden maken deel uit van het taxatierapport Troostwijk. Op deze plaats wordt daar naar verwezen. De voorraden (verpand aan de bank) worden betrokken in de te houden veiling. De pandhouder executeert. De verkoopopbrengst is nog niet bekend. Een boedelbijdrage zal de bank niet betalen.

Voor wat betreft het onderhanden werk het volgende:

Ten tijde van faillissement waren de navolgende werkzaamheden onder handen:

Werknummer 1585: extractiehal Sara Lee te Joure

Regiewerk. Er was tot en met week 3 nog ± € 20.000,-- te factureren. Per faillissementsdatum werd geen werk meer afgeroepen.

Werknummer 1599: 18 woningen Suderstienplaat te Leeuwarden

Zes woningen verkocht en gebouwd. Twee verkocht en in aanbouw. Onder Woningborg.

Twee woningen: nog uit te voeren: leggen tweede verdiepingsvloer, levering vloeren en

kraankosten. Er zou dan een termijn ad € 32.000,-- gefactureerd kunnen worden, na het maken van kosten ad € 5.000,--. Hierover is onderhandeld met Woningborg. Woningborg stelde voorwaarden, zodanig dat voortzetting van dit werk niet zinvol was. Aan de rechter-commissaris is dan ook niet gevraagd het werk voort te zetten.

Werknummer 1638: woningen Hameie te Techum

Vier woningen zijn reeds gerealiseerd waarvan drie verkocht. Eén staat onafgebouwd en is nog niet verkocht. Eén verkochte woning moet nog afgebouwd worden. Onder regie van Woningborg. Er zou een termijn gefactureerd kunnen worden ad € 15.633,-- na het maken van kosten ad € 3.100,--. Echter: Woningborg stelde zodanige voorwaarden, dat voortzetting niet zinvol geacht werd. Het werk is daarom afgebroken.

Werknummer 1654: 45 woningen in opdracht van Elkien te Grou

30 woningen zijn opgeleverd. Van 10 woningen moest nog een kap geplaatst worden (de kapconstructie stond gereed in het bedrijfsgebouw te Sint Nicolaasga).

Er zou een termijn gefactureerd kunnen worden ad € 159.150,-- na het maken van kosten ad € 22.500,--.

Er was een bankgarantie aan Elkien gegeven ad € 130.000,--. Bovendien was Elkien verschuldigd € 107.000,-- (prefaillissementsaanspraak).

Elkien stelde zich op het standpunt dat –wilde zij bereid zijn de termijn ad € 159.150,-- na werkzaamheden door de boedel te voldoen- bovendien door de boedel herstelwerkzaamheden zou moeten worden verricht aan een project Franklinstraat 33 tot en met 101 te Leeuwarden in het kader van garantie.

Op zichzelf was de curator tot het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aldaar nog wel bereid. Die bereidheid is ook uitgesproken.

Voorts verlangde Elkien herstelwerkzaamheden aan sanitair in het project Purcellstraat. Over dit onderwerp waren Elkien en de curator nog in onderhandeling.

Evenwel: de bank heeft als voorwaarde gesteld dat hetzij de bankgarantie onvoorwaardelijk werd teruggegeven, dan wel in ieder geval door Elkien een bedrag ad € 107.162,-- aan haar zou worden voldaan.

Dat was voor Elkien onaanvaardbaar. Elkien was niet bereid de € 159.150,-- aan de boedel te voldoen indien zij ook aan de door de bank gestelde voorwaarden zou moeten voldoen.

Het werk is daarom niet voortgezet.

Werknummer 1669: woningen Harderwold

Onder regie Woningborg. Bouwnummer 316: acht woningen. Er zou gefactureerd kunnen worden € 65.230,-- na het maken van kosten ad € 8.500,--.

Bouwnummer 250: er zou gefactureerd kunnen worden € 38.280,-- na het maken van kosten ad € 9.300,--.

Azur, opdrachtgever, wilde reeds een gestanddoeningsverklaring uiterlijk 8 maart 2013. De curator heeft hieraan niet kunnen en willen voldoen.

Werknummer 1675: verbouw hotel Egberts Duin te Schiermonnikoog

Azur Investments. Azur heeft een vordering op Van der Werf ad € 462.000,--. Van der Werf heeft een vordering op Azur ad € 153.952,--. Gelet op deze wanverhouding is geen aanleiding gezien het werk verder af te maken.

Werknummer 1696: nieuwbouw boilerroom energiecentrale DE

Opdrachtgever Dalkia. Dalkia wilde zelf rechtstreeks met onderaannemers (drie onderaannemers). Geen aanleiding voor voortzetting van dit werk.

Werknummer 1705: verbouw woning Hogenhout/Ten Cate

Nog niet met het werk aangevangen.

Werknummer 1707: verbouw C1000 Sint Nicolaasga

Dit werk was ten tijde van faillissement gereed en moest nog gefactureerd worden.

Kort samengevat: na analyse, correspondentie en discussie is vastgesteld dat geen van de onderhanden werken zinvol voortgezet kon worden.

- 3.10 Verkoopopbrengst : nog niet bekend.
 3.11 Boedelbijdrage : nog niet bekend.
 Werkzaamheden :

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

- 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,--.

2. Franeker-Zuid

- 2.1 Franeker-Zuid CV is een commanditaire vennootschap waarin als actieve vennoten deelnemen Van der Werf's Bouwbedrijf BV, Jansma Projectontwikkeling BV en Bouwfonds Ontwikkeling BV. De samenwerkingsovereenkomst dateert van 23 januari 2001. Zij heeft ten doel de gezamenlijke exploitatie en ontwikkeling, verkoop

en realisatie van vastgoedprojecten in het gebied gelegen ten zuiden van Franeker ter grootte van 45 hectare. Partijen hebben gekocht op 17 november 1999 van de heer H.M. van der Ploeg een areaal grond in Franeker-Zuid voor een koopprijs groot f 2.931.200,--. Het areaal heeft een oppervlakte van 8 hectare, 76 are en 25 centiare.

- 2.2 Er is een intentieovereenkomst d.d. 27 februari 2002 tussen de gemeente Franekeradeel enerzijds en partijen Van der Werf's Bouwbedrijf BV, Jansma Projectontwikkeling BV en Bouwfonds Ontwikkeling BV anderzijds. Blijkens deze intentieovereenkomst is de gemeente voornemens in de planperiode 2002 tot en met 2010 circa 415 woningen te doen ontwikkelen in het plangebied Franeker-Zuid.
- 2.3 Sedert 22 januari 2006 kent Franeker-Zuid CV één beherend vennoot: Franeker-Zuid Beheer BV. Aandeelhouders in deze BV zijn Van der Werf's Bouwbedrijf BV (1/3), Bouwfonds BV (1/3) en Jansma Wegen en Milieu (1/3).
- 2.4 Er is een exploitatieovereenkomst betreffende de exploitatie Franeker-Zuid, gesloten tussen Franeker-Zuid CV en de gemeente Franekeradeel anderzijds d.d. 11 januari 2006, ten doel hebbende de exploitatie (bouw-/woonrijp maken) van het gebied Franeker-Zuid. Deze exploitatieovereenkomst gaat uit van circa 625 kavels, overwogen is dat aan het plangebied tot 2010 een wooncontingent van maximaal 300 is toegekend.
- 2.5 Van het oorspronkelijke plan zijn fasen 1 en 2 uitgevoerd en opgeleverd. Fase 3 en 4 moeten nog in ontwikkeling gebracht worden. Deze fasen betreffen grofweg de helft van het totaal van het te realiseren areaal. Gelet op de ontwikkeling in de bouw is realisatie op korte termijn niet voorzien.

3. De Zuidlanden

- 3.1 Op 1 maart 2002 is een koopovereenkomst gesloten tussen enerzijds Bouwfonds Wonen BV te Hoevelaken en Van der Werf's Bouwbedrijf BV te Sint Nicolaasga (tezamen) als verkoper en anderzijds de gemeente Leeuwarden als koper. Koopobject is een areaal grond gelegen bezuiden de stad Leeuwarden aan de

Westzijde van de Overijsselseweg, welk areaal grond in 1997 door verkopers verworven is van de Stichting Het Sint Anthonie Gasthuis.

- 3.2 In deze overeenkomst is vastgelegd, dat de gemeente Leeuwarden aan verkoper (gezamenlijk) een bouwclaim verstrekt. Deze bouwclaim omvat het recht van verkoper (Bouwfonds Wonen BV/Van der Werf's Bouwbedrijf BV) om 900 woningen in het plangebied Leeuwarden-Zuid te ontwikkelen en te bouwen op door de gemeente en/of de mogelijkerwijs voor de ontwikkeling van Leeuwarden-Zuid door de gemeente en derden nog op te richten rechtspersoon aan verkopers te leveren kavels.
- 3.3 Voor de bepaling van de omvang van en de concrete invulling van deze bouwclaim geldt dat deze bouwclaim als grondslag heeft en berekend moet worden op een evenredige dwarsdoorsnede van het totale woningbouwprogramma van het plangebied Leeuwarden-Zuid en het aan de hand daarvan te berekenen omzetvolume. De bouwclaim, welke als grondslag gemelde 900 woningen kent, wordt ten behoeve van verdere vaststelling van de omvang daarvan en de vervolgens plaatsvindende invulling uitgedrukt in omzetvolume, dat wordt bepaald door het aantal woningen van 900 te vermenigvuldigen met de vooraf bepaald vrij op naam prijs per woning, uitgaande van een evenredige dwarsdoorsnede van het totale woningbouwprogramma voor het plangebied Leeuwarden-Zuid.
- 3.4 De invulling van deze bouwclaim zal, op een in de overeenkomst nader aangegeven wijze, evenredig verdeeld plaatsvinden over een periode van veertien jaren ingaande 1 januari 2002.
- 3.5 De bouwclaim wordt pro rata parte ingevuld over de jaren 2002-2016 derhalve gemiddeld 64 kavels per jaar; voor iedere kavel die op 1 januari 2016 onder deze overeenkomst door de gemeente minder is aangeboden aan verkoper dan 900 is de gemeente opeisbaar aan verkoper verschuldigd een bedrag groot € 25.000,-- per prijspeil januari 2002 te vermeerderen met de BDB Index Woningen Nieuwbouw.

4. Bouwclaim- en consultatieovereenkomst gemeente Leeuwarden/Van der Werf's Bouwbedrijf d.d. 17 januari 2012
 - 4.1 Op 23 december 2011/17 januari 2012 is wederzijds een bouwclaim- en consultatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Leeuwarden enerzijds en Van der Werf's Bouwbedrijf BV anderzijds. Deze overeenkomst bouwt voort op de hiervoor bedoelde koopovereenkomst/bouwclaimovereenkomst d.d. 1 januari 2002.
 - 4.2 In de bouwclaim- en consultatieovereenkomst is onder meer het volgende vastgelegd:
 - considerans alinea VII: Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft, in haar onderlinge verhouding met Bouwfonds Wonen BV, vastgesteld dat aan Van der Werf's Bouwbedrijf BV toekomt een bouwclaim ad 450 woningen.
 - considerans alinea VIII: partijen hebben, ter vervanging van de hiervoor bedoelde koopovereenkomst d.d. 1 maart 2002, overeenstemming bereikt over het definitief vaststellen van een bouwclaim van 400 woningen.
 - 4.3 De overeenkomst heeft ten doel samenwerking tussen partijen vast te leggen ten behoeve van de projectontwikkeling door de vennootschap (Van der Werf's Bouwbedrijf BV) in het exploitatiegebied (De Zuidlanden Leeuwarden) en welke projectontwikkeling voortvloeit uit de hiervoor bedoelde bouwclaim.
 - 4.4 De duur van de overeenkomst: inwerkingtreding per 1 januari 2010, beëindiging 1 januari 2025 dan wel zoveel eerder als aan de vennootschap ingevolge de overeenkomst de laatste bouwkaavel zal zijn overgedragen.
 - 4.5 Van der Werf's Bouwbedrijf heeft recht op een bouwclaim van 400 woningen te realiseren op door de gemeente aan haar te verkopen en te leveren bouwkaavels. Ter uitvoering van deze aanspraak zal de gemeente aan de vennootschap bouwkaavels in koop aanbieden onder bijvoeging van een concept uitgifteovereenkomst. De door de gemeente te hanteren kaavelprijzen voor

bouwkavels zullen worden bepaald op marktconforme wijze aan de hand van de grondquotesystematiek voor projectmatige bouw.

5. Overdraagbaarheid

5.1 In artikel 9.1 van de overeenkomst is vastgelegd dat de vennootschap niet gerechtigd is haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten aan derden over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zouden kunnen leiden, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

6. Toestemming gemeente

4.1 Met de curator is de gemeente in bespreking over overdraagbaarheid.

5. Aan Van der Werf's Bouwbedrijf BV wordt periodiek rente in rekening gebracht. Deze rente betreft de kavels welke aan Van der Werf's zijn toegewezen, doch welke door haar (nog) niet zijn afgenomen. Het rentepercentage is 4,6% met ingang van 1 december 2013. De rente betreft:

- kavels Techum fase 3, rente berekend op basis van € 667.998,--;
- rente kavels Techum fase 2, rente berekend over basisbedrag ad € 420.496,--.

6. Tot heden zijn door de gemeente Leeuwarden (voor deze: GEM De Zuidlanden Beheer BV) aan Van der Werf's Bouwbedrijf BV aangeboden:

- derde fase Techum: 14;
- gewijzigd aantal derde fase Techum 1;
- Jabikswoude: 13;
- aanbidding tweede fase Techum: 8;

zodat resteert: 364 woningen.

3.13 Verkoopopbrengst : nog niet bekend.

Werkzaamheden :

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren :

Er zijn 65 debiteuren, van wie in totaal te vorderen is € 1.282.298,34.

4.2 Opbrengst :

Voor de boedel : vooralsnog nihil.

De bank heeft pandrecht genomen op debiteuren. Zij heeft Mirus Incasso ingeschakeld tot incasseren van vorderingen.

4.3 Boedelbijdrage : nihil.

Werkzaamheden :

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en) :

Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland U.A.

Vordering : € 7.469.171,68

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 :

Vooralsnog is de bank niet bereid gebleken tot het geven van boedelbijdragen.

5.6 Eigendomsvoorbehoud :

De navolgende eigendomsvoorbehouders hebben zich gemeld:

- Wadro BV;
- Glashandel Sneek BV;
- Brammer Friesland BV;
- Primagaz Nederland BV;
- Wiersma Banden VOF;
- Staalbouw Kampen BV;
- NVB Ubbens BV;
- Brink Automatisering BV;
- Heras BV;
- Materiaal Service Assen;
- Burghouwt;
- Beelen Midden Nederland;
- Leitz Service BV;
- Klingelberg-Klauss BV;
- Raab Karcher Bouwstoffen;
- RE-ON LAS Lastechiek;
- Anker Stuy Verven BV;
- De Poort Automatisering BV;
- Douma Staal BV;

- Poppers Senco NL BV;
- Koninklijke Jongeneel BV;
- Regts Professional BV;
- Sijperda Verhuur;
- Loomans Sfeerverwarming;
- Europrofiel BV;
- KBC;
- De Jong & Roos BV.

De navolgende eigendomvoorbehouders moeten nog worden afgewikkeld:

- NVB Ubbens;
- Brink Automatisering BV;
- Materiaal Service Assen;
- RE-ON LAS Lastechiek;
- Loomans Sfeerverwarming;
- De Jong & Roos BV.

De overige 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.
- Werkzaamheden :

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.
- 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 :
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 : wellicht op onderdelen bij zekerstelling bank.
- Werkzaamheden :

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen :
UWV : nog niet opgegeven.
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : € 125.565,--
- 8.3 Pref. vord. van het UWV : nog niet opgegeven.
- 8.4 Andere pref. crediteuren : zie de aangehechte lijst.
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 167
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 3.317.959,09
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : nog niet bekend.
- Werkzaamheden :

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 : 8 juni 2013.

Werkzaamheden :

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties

1. tijdschrijfformulier naar tijdspecificatie;
2. tijdschrijfformulier naar tijdschrijfgroepen;
3. organisatieschema onderneming;
4. lijst voorlopig erkende preferente vorderingen;
5. lijst voorlopig erkende concurrente vorderingen;
6. tussentijds financieel verslag;
7. boedelmutatieformulier.