

47520

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 2

Datum: 29 oktober 2012

Gegevens onderneming : de besloten vennootschap **BOUW- EN
AANNEMINGSMAATSCHAPPIJ NOPPERT BV**

Adres : Wetterwille 31
8447 VB Heerenveen

Inschrijfnummer KvK : 01044431

Faillissementsnummer : F12 / 120

Datum uitspraak : 19 april 2012

Curator : mr. J.H. van der Meulen

R-C : de heer mr. J. Smit

Opmerking vooraf

Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is aandeelhouder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Laatstbedoelde vennootschap heeft deelnemingen in een tiental vennootschappen. Een deel van deze vennootschappen heeft op haar beurt betrokkenheid in derde-vennootschappen. In al deze vennootschappen zijn grondposities en ontwikkelingsprojecten aan de orde (geweest). Daarnaast was tot faillissementsdatum (en zelfs ook daarna) sprake van een aanzienlijke bedrijfsvoering. Dit alles maakt het onderhavig faillissement omvangrijk. De curator streeft ernaar in de verslaglegging een volledig beeld te geven van alle aspecten van het faillissement.

In het kader van dit streven heeft de curator in het eerste verslag (in cursiefschrift) de volledige tekst van het beginverslag overgenomen. Hiermee werd een volledig beeld gegeven van de activiteiten van de curator in de eerste verslagperiode.

Om de leesbaarheid te vergroten, zal in dit verslag per onderwerp een samenvatting gegeven worden van de gegevens uit het eerste verslag en het beginverslag. Voor meer gedetailleerde informatie over de betrokken onderwerpen, wordt naar het beginverslag en het eerste verslag verwezen.

Na bedoelde samenvatting (per onderwerp) zal (eveneens per onderwerp) een weergave gedaan worden van de verrichtingen en resultaten in de onderhavige verslagperiode. Daarbij zal, in voorkomend geval, ook verwezen worden naar de heden eveneens ingediende verslagen in de faillissementen van de zusterbedrijven, te weten Projectontwikkeling Noppert BV, Tilt-Up Systeem Noppert BV en de houdstermaatschappij Verenigde Bedrijven Noppert BV.

Ten slotte verdient aandacht het feit dat de dochteronderneming van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, te weten: Noppert Heerenveen Vastgoed BV, niet failliet is. Hiermee is bereikt dat ten opzichte van de participanten in de onderliggende vennootschappen geen dwangpositie aan de zijde van Noppert Heerenveen Vastgoed BV is ontstaan, in die zin dat termijnen zijn gaan lopen voor aanbiedingsverplichtingen. In verband met de afwikkeling (liquidatie) van het belang van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV in Noppert Heerenveen Vastgoed BV, is het wel nodig dat de deelnemingen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in de “onderliggende vennootschappen” ontvlochten worden. Er zal dus, met name in de paragraaf over de deelnemingen, veelvuldig naar de positie van Noppert Heerenveen Vastgoed BV verwezen worden.

Tot zover de inleidende opmerkingen.

Activiteiten onderneming :

Bouwonderneming, actief in zowel woning- als utiliteitsbouw. Deel van een groep vennootschappen welke een allround bouw- en ontwikkelbedrijf exploiteerde. Bouwgroep omvat:

- Verenigde Bedrijven Noppert BV (faillissement 20 april 2012);
- Projectontwikkeling Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Tilt-Up Systeem Noppert BV (betonfabriek, faillissement 19 april 2012);
- Noppert Heerenveen Vastgoed BV (niet failliet).

Omzetgegevens :

2011

- Bouwgroep : € 36.000.000,--

- Aandeel Bouwmij. : € 28.300.000,--
- Personeel gemiddeld aantal : 38 personen
- Verslagperiode : 19 juli 2012 tot en met 18 oktober 2012
- Bestede uren in verslagperiode:
 - van 19 april 2012 tot en met 24 mei 2012: 135 uur en 58 minuten
 - van 25 mei 2012 tot en met 18 juli 2012: 470 uur en 8 minuten
 - van 19 juli 2012 tot en met 18 oktober 2012: 302 uur en 30 minuten
- Bestede uren totaal : 1013 uur en 47 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**).

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie :

De "top-down" structuur is als volgt:

1. de heer B.S. Bijma (13 maart 1964) is directeur/enig aandeelhouder van B.S. Bijma Beheer BV. De heer F. Noppert (8 oktober 1962) is directeur/aandeelhouder van F. Noppert Beheer BV.
2. B.S. Bijma Beheer BV en F. Noppert Beheer BV zijn beide voor 50% aandeelhouder van de in 1994 opgerichte vennootschap "Nijehaske '94 Beheer BV" (KvK-nummer 01069507).
3. Nijehaske '94 Beheer BV en de erven A. Noppert (dat is: de weduwe van de heer A. Noppert, vader van de heer F. Noppert, overleden in het jaar 2010) zijn gezamenlijk aandeelhouder in de besloten vennootschap "A. Noppert Heerenveen Holding BV" (KvK-nummer 01055805).

4. A. Noppert Heerenveen Holding BV is enig aandeelhouder van de Verenigde Bedrijven Noppert BV (failliet). Bestuurders van de Verenigde Bedrijven Noppert BV zijn de heren Bijma en Noppert.
5. De Verenigde Bedrijven Noppert BV is 100% aandeelhouder van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. Eveneens is de Verenigde Bedrijven Noppert BV 100% aandeelhouder van de zustervennootschappen Projectontwikkeling Noppert BV en Tilt-Up Systeem Noppert BV.
6. Ten slotte is Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV 100% aandeelhouder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (niet failliet).

1.2 Winst en verlies :

Geconsolideerd verlies (van de groep):

€ 3.065.382,-- (2011).

€ 1.878.568,-- (2010).

Bouwmaatschappij:

Verlies 2011 : € 1.675.611,--

Verlies 2010 : € 405.512,--

1.3 Balanstotaal :

Per 31 december 2011 : € 22.924.278,--

Per 31 december 2010 : € 25.857.056,--

1.4 Lopende procedures : geen.

1.5 Verzekeringen :

De risicoverzekeringen met betrekking tot de opstallen, inventaris, voorraad en bedrijfsgoederen zijn ondergebracht via Wiersma & Walvius BV Makelaars en Assurantiën te Groningen. De risicoverzekeringen met betrekking tot inventaris, voorraad en bedrijfsgoederen zijn gedisccontinueerd nu, tijdens de verslagperiode, vrijwel de gehele inventaris en de voorraad en bedrijfsgoederen zijn geveild. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.5 hierna.

1.6 Huur :

De Verenigde Bedrijven Noppert BV is eigenaar van het bedrijfsperceel, gelegen aan de westzijde van de openbare weg Wetterwille te Heerenveen. De oppervlakte is ruim twee hectare. Gefailleerde huurde dit bedrijfsperceel van de Verenigde Bedrijven Noppert BV. Sedert faillissement worden geen huurpenningen meer voldaan.

Daarnaast verhuurt de zustermaatschappij, Projectontwikkeling Noppert BV, diverse percelen, te weten:

- Meppel, Kratonstraat 6, bedrijfsgebouw, kadastraal groot 1.058 m², huurder: Stichting Noord Voedselbanken (huurpenningen worden ten onrechte voldaan op de Raborekening);
- Hoogezand, Kerkstraat, bedrijfsgebouw, kadastraal groot 1.719 m², huurder: Humanitas District Noord, huur € 700,-- per maand, wordt voldaan op boedelrekening (zie aangehecht boedelmutatieformulier, bijlage 9, pagina 2).

Bedoelde huur wordt gecontinueerd.

1.7 Oorzaak faillissement :

Samengevat: omzet terugval sedert 2010.

Het is jarenlang gebruik geweest gegeneerde winsten te investeren in vastgoedposities. Daartoe fungeerde de vennootschap Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Genoemde vennootschap nam deelnemingen in onderliggende vennootschappen, in welke onderliggende vennootschappen gronden werden aangekocht voor ontwikkeling van vastgoedprojecten, met name in de woningbouw. De winsten werden –achteraf- onvoldoende toegevoegd aan reserves (creditbalanspositie) welke aan de actieve zijde van de balans werden aangehouden in liquide middelen.

Toen, in 2010, de opdrachtenstroom als gevolg van de kredietcrisis stokte, bleek de investering in vastgoedposities een onjuiste. Bovendien viel de omzet voor de bouwmaatschappij terug.

Toen dit probleem werd aangekaart bij de financierende bankinstelling, nam laatstgenoemde de beslissing de financiering per direct te beëindigen. Aldus was het faillissement een feit.

Voor de verliescijfers wordt verwezen naar paragraaf 1.7 van het vorige verslag.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : 39 personen
- 2.2 Aantal in jaar voor faill. : 39 personen
- 2.3 Datum ontslagaanzegging : 20 april 2012

In het eerste verslag is melding gemaakt van 38 personeelsleden. Er zijn daags na faillissement, te weten: op 20 april 2012, aan 38 personeelsleden door de curator opzeggingsbrieven verzonden. De curator heeft zich daarbij gebaseerd op een lijst welke door de bedrijfsdirectie was verstrekt. Later is gebleken dat op bedoelde lijst waarschijnlijk één persoon ontbreekt. De reden dat hij ontbrak is gelegen in het feit dat de werkgever een ontslagprocedure voerde op grond van langdurige arbeidsongeschiktheid. Er was aan bedoelde werknemer een WW-uitkering toegekend met ingang van 20 maart 2012. Volgens het UWV was het dienstverband per 21 maart 2012 beëindigd.

Dit laatste kon men echter niet met stukken aantonen.

Zekerheidshalve heeft daarom de curator, voor zover rechtens vereist, met machtiging van de rechter-commissaris de arbeidsovereenkomst opgezegd (opzeggingsdatum 26 juli 2012). Daarbij is opgemerkt dat in verband met de loongarantieregeling het UWV een eigen bevoegdheid heeft tot vaststelling van de opzeggingstermijn (zie voor toepassing onder meer Centrale Raad van Beroep, zaaknummer 10/3155WW, gepubliceerd in LJN:BT7093 en rechtspraak.nl, RSV2012, nummer 30).

Pensioenen

Er werden bij de navolgende pensioenverzekeraars pensioenvoorzieningen verzekerd ten behoeve van het personeel van de navolgende (onderscheiden) groepsvennootschappen:

- ASR Pensioenen te Utrecht: personeel Verenigde Bedrijven Noppert BV;

- De Goudse Verzekeringen te Gouda: personeel Verenigde Bedrijven Noppert BV;
- Loyalis Leven NV te Heerlen: personeel Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV;
- Zwitserleven: personeel Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV;
- Generali Verzekering Groep: personeel Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Aan al de pensioenverzekeraars is bericht gedaan dat de boedel de verplichtingen uit de pensioenovereenkomst niet kan continueren. De pensioenverzekeringsovereenkomsten zullen premievrij gemaakt (moeten) worden. Betrokkenen zullen nog worden ingelicht omtrent de gevolgen hiervan voor wat betreft de pensioenaanspraken. Een en ander zal moeten plaatsvinden in nauw overleg met de pensioenassuradeuren.

Intussen hebben assuradeuren reeds belangrijke premierestituties verricht. Deze bedragen (in de orde van grootte van € 100.000,-) zijn voldaan op de rekening van de Rabobank, zulks na faillissement. De curator beschouwt deze aanspraak als een vordering van de boedel, derhalve heeft de boedel aanspraak op een restitutie van de Rabobank. Dit punt is met de Rabobank nog niet uitgediscussieerd.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving :

Onroerend goed posities:

1. Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is 100% aandeelhouder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV.
2. Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:
 - * Een perceel grond (bouwperceel) met een oppervlakte van 3.949 m², gelegen aan de rand van het centrum in het dorp Vries (Drenthe), kadastraal Vries P4437, bestemming terrein nieuwbouw-bedrijvigheid.

Status: het terrein is getaxeerd door NTAB en Agema/Lubbers
bedrijfsmakelaars. Er vinden verkoopinspanningen plaats door de curator.

- * Bedrijfsgebouwen aan de Kerkstraat te 9601 AD Hoogezand, kadastraal Hoogezand K3482 en 3483.

Deze percelen worden verhuurd; de huur wordt betaald op de boedelrekening.

- * Kratonstraat 6 te 7941 Meppel, bedrijfsgebouw, kadastrale grootte 1.058 m² (kadastraal Meppel C3936, 4301, 4314 (deze locatie wordt verhuurd aan de Voedselbank)).

Bouw- en Aannemingsmaatschappij is zelf eigenares van de navolgende percelen te Rottevalle (Master Keuningwei):

- * Master Keuningwei 16, kadastraal bekend Rottevalle D1267, oppervlakte 4a 7ca;
- * Master Keuningwei 6, kadastraal bekend Rottevalle D1276, oppervlakte 3a 97ca;
- * Master Keuningwei 31, kadastraal bekend Rottevalle D1251, oppervlakte 11a 92ca;

En voorts van het perceel:

- * Groningen, adres Tuinland, oppervlakte 27.736 m² (bouwlocatie), kadastraal AB5912, 5916, 5917 en 5919

Relevant is voorts het feit dat Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV via Noppert Heerenveen Vastgoed BV betrokken is in een tiental vennootschappen, in welke vennootschappen een groot aantal onderscheiden onroerend goed posities aanwezig is. Voor de afwikkeling daarvan wordt verwezen naar de paragraaf over de deelnemingen. Zie hierna paragraaf 3.12 (andere activa).

Dan is relevant het feit dat Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV als huurder gebruiker was van het bedrijfsterrein aan de Wetterwille te Heerenveen (westzijde).

Gefailleerde had, ten behoeve van de energievoorziening voor zowel de bedrijfsactiviteiten aan de westzijde van de Wetterwille als voor de bedrijfsactiviteiten aan de oostzijde daarvan (dit betrof de betonfabriek van Tilt-Up Systeem Noppert BV), een trafostation op het terrein aan de westzijde. Via dit trafostation verliep de elektriciteitsvoorziening voor de complete bedrijfsvoering. Er is een contract voor netbeheer met Liander. Daarnaast zijn er contracten voor energievoorziening met Main Energie Amsterdam (elektra) en Nuon (gas). Bedoelde contracten zijn na faillissement alle voortgezet.

Er was geen sprake van gescheiden registratie van het energieverbruik, in die zin dat vastgesteld werd welk deel bestemd was voor de westzijde van het bedrijfsterrein en welk deel voor de oostzijde daarvan (betonfabriek).

Per 1 oktober 2012 zijn, op instructie van de curator, meters in het trafostation aangebracht voor gescheiden energieregistratie. De curator is met Van Wijnen Noord BV (sedert 20 mei 2012 eigenaar van de betonfabriek aan de oostzijde van de Wetterwille) in overleg over verdeling van de energiekosten getreden. Tussen partijen bestaat consensus over het feit dat het overgrote deel van de energie verbruikt is door Van Wijnen Noord BV. Ook aan de westzijde van de openbare weg Wetterwille vindt bedrijfsactiviteit door Van Wijnen plaats, te weten: gebruik voor productie van stortvloeren (VBI-productie). Hiervoor brengt de boedel aan Van Wijnen huur in rekening ad € 1.000,-- per maand sedert 15 mei 2012. Afspraken ter zake zijn tot stand gekomen tijdens de verslagperiode. Overigens dient met Van Wijnen nog een totaalafrekening gemaakt te worden over de posten over en weer. Verwezen wordt naar de aangehechte bijlage **(productie 3)** met toelichting **(productie 3a)**.

Overigens verricht Schoonhoven Makelaardij te Heerenveen inspanningen om tot verkoop te geraken met betrekking tot het perceel aan de westzijde van de Wetterwille. Dit perceel omvat, zoals gezegd, een oppervlakte groot ruim twee hectare, waarop aanwezig het kantoorgebouw van Projectontwikkeling Noppert BV met een achterliggende loods (Wetterwille 29), alsmede de kantoorgebouwen van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (Wetterwille 31), alsmede de achterliggende bedrijfshallen en het vrij liggend bedrijfsterrein. In het door Bouw- en

Aannemingsmaatschappij Noppert BV gehuurd gebouw, behoudt de curator een kantoorruimte waarin aanwezig de papieren administratie van de diverse gefailleerde vennootschappen, alsmede van de vennootschappen waarin Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV deelnemingen had en waarvan zij penvoerder was.

Voorts is in laatst bedoeld gebouw een serverruimte aanwezig (voorzien van airco) waarin de digitale administratie van de bedrijfsvoering gehouden wordt. Overigens is die serverruimte tot 31 september 2012 mede verhuurd aan Van Wijnen Noord BV ten behoeve van de digitale administratie voor Tilt-Up Systeem Noppert BV. Inmiddels is databekabeling door Van Wijnen Noord BV aangelegd ten behoeve van de oostzijde van het bedrijfsterrein, opdat zij aldaar een eigen serverruimte kan inrichten.

Er zijn besprekingen gaande betreffende de verkoop van het bedrijfsterrein aan de westzijde van de Wetterwille, welk terrein uitgesplitst is in een zuidelijk deel en een noordelijk deel. Zodra omtrent de uitkomst van deze besprekingen openbaar verslag gedaan kan worden, zal de curator daartoe overgaan.

- 3.2 Verkoopopbrengst : in dit faillissement: niet van toepassing
- 3.3 Hoogte Hypotheek : in dit faillissement: niet van toepassing
- 3.4 Boedelbijdrage : in dit faillissement: niet van toepassing

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving :

Voor een inventarisatie van de bedrijfsmiddelen wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van het eerste verslag (waarin ook opgenomen de tekst van paragraaf 3.5 van het beginverslag), alsmede naar de aan verslagnummer 1 aangehechte kavellijsten, opgesteld door Troostwijk Veilingen en naar de aan het beginverslag aangehechte inventaris- en taxatielijsten, opgesteld door het Nederlands Taxatie- en Adviesbureau.

Tijdens de eerste verslagperiode is, na uitvoerige voorbereidingen, gedurende de periode van 12 tot en met 16 juli 2012 een Internetveiling gehouden door Troostwijk Veilingen BV.

De verkoopopbrengst is in drie tranches uitgesplitst, als volgt:

- a. roerende zaken, niet zijnde bodemgoederen opbrengst: € 357.507,--;
- b. roerende goederen, zijnde bodemzaken of anderszins niet toebehorend aan de bank (bijvoorbeeld als gevolg van terugkoop uit lease door de boedel na faillissement): € 107.005,--;
- c. roerende zaken, toebehorend aan de boedel: € 10.406,--.

Omtrent de verdeling van deze opbrengst, heeft tijdens de verslagperiode discussie plaatsgevonden tussen de bank en de boedel.

Onderwerp van deze discussie was het volgende:

door de bank (Rabobank Heerenveen-Gorredijk U.A.) is in de avonduren van dinsdag 17 april 2012 een zogenaamde bodemverhuurconstructie toegepast.

De bank heeft (via NTAB) door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV en door Projectontwikkeling Noppert BV en door Tilt-Up Systeem Noppert BV aan zich laten onder-verhuren alle bij genoemde werkmaatschappijen in gebruik/huur zijnde bedrijfsopstallen met de daarin aanwezige bodemgoederen.

Genoemde opstallen waren door bedoelde werkmaatschappijen in huur genomen van de eigenaar, Verenigde Bedrijven Noppert BV (hoofdverhuurder).

Verenigde Bedrijven Noppert BV was op dat moment in surseance van betaling (datum uitspraak: 17 april 2012).

De curator heeft aanvankelijk het standpunt ingenomen dat de werkmaatschappijen niet bevoegd waren tot zodanige onderverhuur (aan NTAB). De grondslag van dat standpunt was dat de hoofdhuurder/onderverhuurder (in casu de werkmaatschappijen) wisten of moesten weten dat de hoofdverhuurder (Verenigde Bedrijven Noppert BV; in casu: de bewindvoerder) bezwaar tegen deze onderhuurder (NTAB) zou hebben. Dat bezwaar zou hieruit bestaan dat de bewindvoerder niet hoeft te accepteren dat inbreuk gemaakt wordt op de rechten van de fiscus op de bodemgoederen, voor welke rechten de bewindvoerder heeft in te staan (artikel 57 lid 3 Fw.). Volgens de huurwetgeving geldt dat een onderhuurconstructie toegestaan is, tenzij de hoofdhuurder/onderverhuurder weet of moet begrijpen dat de hoofdverhuurder bezwaren heeft tegen de onderhuurder.

Na verdere discussie is het standpunt van de curator niet houdbaar gebleken. Immers: de werkmaatschappijen, die op 17 april 2012 nog niet failliet waren, waren op grond van de algemene bankvoorwaarden gehouden vuistpandrecht te verschaffen.

Hiermee is geen sprake van inbreuk op de pauliana. Dit is geldende rechtspraak (hof Arnhem, 1 november 2011, LJN BU3293).

Gegeven het –later gebleken- feit dat de betrokken inventarisgoederen op de balans van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV stonden, die, zoals gezegd, ten tijde van de bodemverhuurconstructie niet failliet was, waren de werkmaatschappijen op grond van de algemene bankvoorwaarden gehouden medewerking te geven aan het verstrekken van vuistpand in de vorm van een bodemverhuurconstructie. Een weigering hieraan mee te werken van de kant van de bewindvoerder zou wanprestatie geweest zijn.

Dit zou natuurlijk anders gelegen hebben indien (zoals gewenst ware) ook de werkmaatschappijen op 17 april 2012 in surseance/faillissement terecht waren gekomen. Doordat de surseance beperkt is gebleven tot de houdstermaatschappij, is de bank in de gelegenheid geweest de bodemverhuurconstructie toe te passen.

Er is dus geen inbreuk op het fixatiebeginsel en evenmin inbreuk op de pauliana.

Ten slotte geldt dat ook een eventuele stelling dat de werkmaatschappijen jegens de houdstermaatschappij door de bodemverhuurconstructie aan te gaan wanprestatie jegens de houdstermaatschappij gepleegd hebben, de discussie niet veel verder brengt. Immers: bij een eventuele wanprestatie zou schadevergoeding op zijn plaats zijn. Die schade (voor de boedel) is onmogelijk vast te stellen. Immers: er is sprake van communicerende vaten: zonder bodemverhuurconstructie zou een lagere restschuld jegens de fiscus resulteren, maar een hogere restschuld jegens de bank. Met bodemverhuurconstructie is sprake van een lagere restschuld jegens de bank, maar weer een hogere restschuld jegens de fiscus. Per saldo loopt dit voor de boedel gelijk. Derhalve: geen schade.

Kortom: er kan afgewikkeld worden onder erkenning van geldigheid van de bodemverhuurconstructie.

De bank stelt voor het volgende:

a.	aan de bank toekomende kavels:	
-	niet bodemgoederen	€ 357.507,--
-	bodemgoederen onder de huurconstructie	- 97.603,--
-	overige niet bodemgoederen	- 10.406,--

	subtotaal	€ 465.516,--

-	boedelvergoeding: 5% van € 234.900,-- (liquidatiewaarde)	€ 11.745,--
-	8% van opbrengst boven liquidatiewaarde (€ 465.516,-- - € 234.900,--)	- 18.449,28

	Opbrengst voor de boedel	€ 30.194,28

	Daarnaast komt aan de boedel toe:	
	opbrengst bodemgoederen in kantoor of in de niet door	
	NTAB gehuurde ruimten/buiten terrein, alsmede goederen	
	die door de boedel uit de lease zijn vrijgekocht	€ 107.005,--

De curator is met de toerekening van de post € 10.406,-- aan de bank niet akkoord. Bovendien is er onduidelijkheid over de tweede kavel (opbrengst € 107.005,-- of € 97.603,--?). Die onduidelijkheid is veroorzaakt door het feit dat de indeling, welke oorspronkelijk door NTAB was gemaakt, niet aansluit op de door Troostwijk gehanteerde indeling in kavels.

Dit verschil zal tijdens de komende verslagperiode tussen bank en boedel worden uitgediscussieerd.

Na oplossing van deze discussie kan de verdelingsopbrengst worden opgenomen in de afwikkeling van de opbrengsten van de gezekerde goederen met de bank.

Thans berust de opbrengst nog volledig onder Troostwijk.

- 3.6 Verkoopopbrengst : zie hiervoor.
- 3.7 Boedelbijdrage : zie hiervoor.
- 3.8 Bodemvoorrecht fiscus : zie hiervoor.

Vorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving :

Zoals onder paragraaf 3.9 van het vorig verslag is weergegeven, kon vrijwel geen van de onderhanden werk posities worden voortgezet. Alleen voor het werk (COA)litie VOF (Luttelgeest/Dronten), voor het project “De Lente” te Drachten en voor het werk Mondriaanbuurt Leeuwarden (Woon Friesland) zijn werkzaamheden voortgezet. Op andere bouwlocaties vond dat slechts in zeer beperkte mate plaats.

De reden van het feit dat de meerderheid van de onderhanden werk posities niet kon worden afgemaakt/voortgezet, is gelegen in de positie van dwangcrediteuren, dan wel kosten van onderaannemers, welke uitstijgen boven de op korte termijn te verwachten resultaten.

Per datum faillissement werd de stand van het onderhanden werk getaxeerd op negatief ruim € 3.000.000,--.

Evenwel heeft de curator het werk aan “De Lente” (project 64 woningen in opdracht van Accolade) voortgezet. Met betrekking tot deze voortzetting is in verslag nummer 1, pagina 14 tot en met 16, verslag gedaan.

Samengevat:

1. Accolade heeft aan Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV opdracht gegeven voor het realiseren van een complex nieuwbouw woningen (68 woningen) te Drachten. Aanneemsom € 6.318.900,-- exclusief BTW. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is een vennootschap waarin deelnemen Projectontwikkeling Noppert BV (50%), alsmede de Bouwgroep Heerenveen Planontwikkeling BV (niet failliet, 50%).

2. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is opdrachtgever van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV voor het realiseren van de werkzaamheden.
3. Gedurende de periode tot 1 juni 2012 zijn de werkzaamheden, in voortdurend overleg met de opdrachtgever, voortgezet. Onderaannemers zijn door de boedel betaald voor werkzaamheden vanaf datum faillissement. Door onderaannemers was aan de curator geoffreerd € 37.666,60 exclusief BTW. Als gevolg van divers onvoorzien, is het totaalbedrag van de door onderaannemers ingediende facturen € 42.162,71.
4. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is voorwaardelijk akkoord gegaan met betaling door Accolade rechtstreeks aan de boedel van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV na faillissementsdatum van de als toen als gevolg van de werkzaamheden na faillissement opeisbaar geworden termijnen als volgt:

- termijn 16	€ 198.276,91
- termijn 17	- 249.452,61
- termijn 18	- 113.056,09
5. Tijdens de vorige verslagperiode is afgesproken dat een rapportage opgemaakt zou worden door een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau (BCN Drachten). Dit bureau beoordeelt de stand van het werk per datum beëindiging werkzaamheden door Noppert (1 juni 2012). Deze beoordeling is voor de boedel relevant, omdat een deel van de werkzaamheden, behorend bij termijn 19 door Noppert feitelijk verricht is, hoewel het werk nog niet zover is afgemaakt dat termijn 19 ook opeisbaar wordt. Voor Accolade is een vaststelling van de standopname relevant, omdat zij op basis hiervan kan onderhandelen met de opvolgend aannemer (dat is in casu geworden: Van Wijnen Noord BV).
6. Ten tijde van het schrijven van het vorige verslag is het BCN rapport gereed.
7. Enige opmerkingen over de "tussenliggende" onderneming Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV.

Zoals gezegd is met haar overeengekomen dat zij medewerking geeft aan/akkoord gaat met rechtstreekse betaling van de door Accolade verschuldigde aanneemsommen aan de boedel. In verband met het risico van schadevergoedingsaanspraken van Accolade jegens haar, heeft zij zich op het standpunt gesteld eerst definitief akkoord te zijn met voornoemde betalingen aan de boedel indien Accolade harerzijds afziet van schadeaanspraken jegens haar en indien Accolade akkoord is met ontbinding van de overeenkomst in onvoltooide staat. Tot zekerheid is tussen partijen een voorlopige betaling ad € 25.000,-- exclusief BTW overeengekomen. Daarnaast heeft Noppert/Bouwgroep van termijn 16 ingehouden € 15.000,--. Zie lijst prefaillissementsdebiteuren, **productie 4**.

8. De betaling ad € 25.000,-- heeft tijdens de verslagperiode plaatsgevonden. Zie het aangehecht boedelmutatieformulier (**productie 9**) (betaling ad € 29.750,-- inclusief BTW d.d. 27 september 2012).

Ontwikkelingen tijdens de verslagperiode

1. Op donderdag 24 juli 2012 vond een bespreking plaats ten kantore van Accolade. Gespreksdeelnemers waren de heer H. Elgersma (FOOQ, bouwbegeleidingsbureau namens Accolade), de heer Thibaudier (BCN Drachten), de heer W.J. van der Werff (Accolade), mevrouw mr. I. de Vries (kantoorgenote curator) en de curator.

Onderwerp van gesprek was de toen recent gereed gekomen rapportage standopname De Lente Drachten, opgesteld door BCN Drachten BV. Dit rapport is opgesteld in opdracht en voor rekening van zowel Accolade als de boedel.

2. In het BCN rapport is het volgende geconcludeerd:
 - het werk (exclusief aanvullende infra opdracht) is voor 76% gereed;
 - volgens de laatste termijnstaat is het werk (exclusief aanvullende infra opdracht) voor 70% geheel afgerekend;
 - de aannemer heeft vanuit de basisopdracht nog recht op een betaling ad € 359.201,-- exclusief BTW;

- de aannemer heeft vanuit aanvullende infra opdracht nog recht op een betaling van - € 24.597,-- exclusief BTW (op basis van 76% gereed en 85% reeds voldaan);
 - de materialen welke zijn achtergelaten in de woningen, waarvan de voormalige aannemer een lijst heeft opgemaakt en verstrekt, worden geschat op een totaalwaarde van € 27.968,-- exclusief BTW;
 - voor het project is sprake van meer- en minderwerk. Dit is niet meegenomen in de verrekening, omdat deze kosten naar verhouding nihil zijn.
3. Accolade heeft op 24 juli 2012 aangegeven te onderhandelen met Van Wijnen Noord omtrent voortzetting van de werkzaamheden. Accolade heeft zich de vrijheid voorbehouden een aftrekpost toe te passen in verband met mogelijk duurder uitbesteden aan Van Wijnen Noord. De curator heeft hierbij opgemerkt dat, gelet op de “werkhonger” in de branche, niet op voorhand mag worden aangenomen dat de nieuwe opdrachtnemer duurder offreert dan Noppert destijds gedaan heeft.
 4. Op 24 juli 2012 is afgesproken dat Accolade zo spoedig mogelijk na voltooiing van de (spoedig te verwachten) onderhandelingen met Van Wijnen bij de curator terugkomt.
 5. Na herhaald rappel, heeft Accolade bij brief d.d. 28 september 2012 aan de boedel laten weten dat “uit nadere analyse” zou zijn gebleken dat sprake is van “ondeugdelijk werk” aan de zijde van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV en/of haar onderaannemers.
 6. Voorts maakt Accolade aanspraak op “niet onaanzienlijke posten onvoorzien”, welke te maken zouden hebben met “schadevergoeding als gevolg van het stilliggen van het werk”. Bovendien maakt Accolade aanspraak op “schadevergoeding wegens kosten” (beveiliging) gedurende de periode van 1 juni 2012 tot en met 1 oktober 2012.
 7. De curator heeft deze aanspraken van de hand gewezen. Accolade wist al vanaf 19 april 2012 dat de boedel de werkzaamheden maximaal zes weken zou kunnen voortzetten,

derhalve dat vanaf 1 juni 2012 het werk door een opvolger overgenomen zou moeten worden. Accolade had hiervoor direct maatregelen kunnen en moeten nemen, maar Accolade heeft deze kennelijk uitgesteld, zodanig dat na 1 juni 2012 de bouwplaats kennelijk vier maanden stilgelegd is.

8. Op dit standpunt heeft Accolade nog niet gereageerd. Partijen hebben op 23 oktober 2012 verder besprekingsoverleg.
9. Met Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is de curator in bespreking over overdracht van diens contractpositie aan hem.

Tot zover het project "De Lente".

- 3.10 Verkoopopbrengst : niet van toepassing.
 3.11 Boedelbijdrage : niet van toepassing.

Andere Activa

- 3.12 Beschrijving :

Tijdens de verslagperiode is een bate ontvangen ad € 142.378,06. Deze bate is ontstaan als volgt:

De bate is voortgekomen uit de verkoop en levering van landbouwgrond te Assen.

Rhee Ubbena 2 BV heeft in 2000/2001 koopovereenkomsten gesloten met de heer en mevrouw Van der Burg/Luinge en mevrouw Luinge-Strijker. Koopobject zijn percelen grond in de gemeente Assen. Noppert Vastgoed Heerenveen BV en Klok Grondexploitatie BV zijn ieder voor de onverdeelde helft aangewezen als ontwikkelaars.

De ontwikkelaars Noppert en Klok waren voornemens de aangekochte percelen te ontwikkelen voor de bestemming woningbouw. Het is de ontwikkelaars echter niet gelukt de bestemming van de verkochte percelen te wijzigen, zodanig dat woningbouw mogelijk werd. De levering van de betreffende percelen heeft dan ook niet plaatsgevonden aan de ontwikkelaars.

Tussen partijen is overeengekomen dat de betreffende percelen zullen worden verkocht aan de vennootschap onder firma H.J.A. en S.S.C. Schoenmakers, gevestigd te Seijen. Er is een vaststellingsovereenkomst gesloten.

De verkoop betreft de volgende percelen grond:

- * perceel cultuurgrond aan de dr. Johan Picardtweg te Rhee, kadastraal gemeente Assen, sectie AB nummer 356, groot 06.25.80 ha;
- * perceel cultuurgrond aan de dr. Johan Picardtweg te Rhee, kadastraal gemeente Assen, sectie AB nummer 259, groot 08.90.70 ha;
- * perceel cultuurgrond aan de dr. Johan Picardtweg te Rhee, kadastraal gemeente Assen, sectie AB nummer 355, groot 04.43.20 ha.

Een en ander voor een koopprijs van € 686.000,--, van welke koopprijs een gedeelte ad € 106.400,-- toekomt aan een van de juridische eigenaren, terwijl van de restantkoopprijs ad € 579.600,-- een deel groot € 286.000,-- uiterlijk op 1 maart 2013 door koper zal worden voldaan. Tot zekerheid voor de nakoming van deze betalingsverplichting zal door koper ten behoeve van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV en Klok Grondexploitatie BV het recht van eerste hypotheek worden verleend op het verkochte.

Vervolgens is direct volmacht afstand hypotheekrecht gegeven onder voorwaarde van betaling van 50% van de som ad € 286.000,--, derhalve € 143.000,--.

Laatstbedoelde som is, na aftrek van kosten, aan de boedel overgemaakt (€ 142.378,06).

Voor de verkoop van de percelen is toestemming gevraagd en verkregen van de rechter-commissaris in dit faillissement d.d. 27 augustus 2012.

In dit hoofdstuk worden ook de deelnemingen in tien onderliggende vennootschappen (waarin grond- en ontwikkelposities zijn ondergebracht) behandeld.

Deze deelnemingen zijn alle genomen door Noppert Heerenveen Vastgoed BV, een 100% dochter van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Voor een omschrijving van de vennootschappen waarin wordt deelgenomen, wordt verwezen naar paragraaf 3.12 van verslag nummer 1, pagina 17 tot en met 21, sub a tot en met m. De inhoud geldt hier herhaald en ingelast. In het navolgende zal de positie per vennootschap, waarin wordt deelgenomen, nog kort samengevat worden.

Daarna volgt, eveneens per vennootschap, de activiteit gedurende de verslagperiode.

Als volgt:

De Fuut BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV neemt voor 25% deel. De drie andere deelnemers zijn Jorcom BV (Jorritsma Bolsward), Ballast Nedam Infra BV en Friso Plan BV (ieder 25%).

De Fuut BV en de Stichting Coöperatie Friesland zijn elk 50% aandeelhouder van de besloten vennootschap Consortium Noord BV. Consortium Noord BV is op haar beurt voor 60% eigenaar van de besloten vennootschap PPS3+ BV. De overige 40% aandelen in PPS3+ BV wordt gehouden door de gemeente Leeuwarden. PPS3+ BV is opgericht met als doel bouwontwikkelingen te doen in het plangebied Leeuwarden Noord.

Consortium Noord BV heeft grondposities, alsmede woningen/appartementen op diverse locaties.

Zekerheidsgerechtigd

Jorritsma (Jorcom) heeft pandrecht op de aandelen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in De Fuut BV.

Activiteiten tijdens verslagperiode

Een bijzondere ontwikkeling is, dat de gemeente Leeuwarden en Woon Friesland hunnerzijds op eigen initiatief hebben kenbaar gemaakt de bestaande samenwerkingsverbanden (Consortium Noord en haar deelneming in PPS3+) te willen beëindigen.

Dat betekent dat eerst tussen aandeelhouders in De Fuut BV overeenstemming moet bestaan over de waarde toekenning van de activa in Consortium Noord BV,

opdat in overleg tussen de aandeelhouders in Consortium Noord BV (dat zijn: De Fuut BV en de Stichting Coöperatie Friesland) overeenstemming kan ontstaan over de standpuntbepaling jegens de gemeente Leeuwarden met betrekking tot de door partijen gewenste ontvlechting.

Tijdens de verslagperiode heeft overleg plaatsgehad tussen aandeelhouders in De Fuut BV en zijn aandeelhouders waaronder de curator tot een waarde vaststelling gekomen. Thans volgt het overleg met Stichting Coöperatie Friesland (Woon Friesland) over de positie in Consortium Noord BV.

Indien en zodra hierover voor publicatie vatbare gegevens kenbaar worden, zal tot zodanige verslaglegging/publicatie worden overgegaan.

Vermeldenswaard is nog dat tijdens de verslagperiode extra liquiditeitsbehoefte ontstond binnen De Fuut BV. De curator heeft de bank gevraagd hierin deel te nemen, welk verzoek werd afgewezen.

Derhalve hebben de overige aandeelhouders besloten de geldmiddelen aan De Fuut BV uit te lenen. Hiertoe is besloten en dit besluit is ook uitgevoerd. In totaal is € 500.000,-- nieuw geld (eigen vermogen) ingebracht.

Nb.: de posities in Consortium Noord BV zijn:

- locatie Cornelis Trooststraat te Leeuwarden (50 woningen);
- Badweg/Oostergoweg (50-90 eenheden);
- Skrok Esken;
- 2-onder-1 kap woningen;
- Wirdum (2 2-onder-1 kap woningen);
- Lekkum (6 huurwoningen, 8 koopwoningen);
- Eeskwerd-Comenius (uitgangspunt 2 keer 45 woningen).

Op de totale positie is een tekort geprognosticeerd.

Zekerheidsrecht overig

De Rabobank (verstrekker vreemd vermogen Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV) heeft geen zekerheidsrechten genomen in het belang van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in De Fuut BV. Wel heeft Rabobank pandrecht op de aandelen in Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

De Brake II VOF

In deze vennootschap is aanwezig een bouwkaavel aan de K. ter Laanstraat te Winsum. Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 33,3% deelneming in deze vennootschap. Er zijn nog geen verkoopactiviteiten geweest met betrekking tot deze OG-positie.

In een eerder stadium (voorafgaand aan faillissement) zijn drie vrijstaande woningen verkocht, en wel aan de K. ter Laanstraat 3 en 5, alsmede nummer 18 (geleverd na faillissement). De K. ter Laanstraat 18 is een vastgoedbestanddeel in de vennootschap Projectontwikkeling Noppert BV. In dit faillissement is een boedelvergoeding gerealiseerd ad € 15.000,--. Op de onderhavige percelen zijn rechten van eerste hypotheek gevestigd door de Rabobank.

De Terp VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft 33,3% deelname. Overige participanten zijn Jorcom BV (penvoerder) en Friso Bouwgroep. De Terp is eigenaar van een aantal percelen weiland nabij Heerenveen ter grootte van 3.58.65 hectare. Het object betreft een weiland aan de westzijde van Heerenveen in de wijk Nijehaske (tegenover "De Ketting"). Volgens de structuurvisie 2015 en 2030 zal het gebied ten westen van Heerenveen worden ontwikkeld. Op het betreffende perceel is een waterrijk woongebied met veel parkachtig groen gepland.

Gelet op de huidige marktsituatie is het de vraag of daadwerkelijk tot ontwikkeling gekomen zal worden.

Zekerheidsrechten

Er is niet gebleken van hypothecaire inschrijvingen. Slechts heeft te gelden dat de Rabobank pandrecht op de aandelen in Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft.

Tijdens de verslagperiode zijn (nog) geen activiteiten ondernomen met betrekking tot een mogelijke uitkoop van de deelneming Noppert Heerenveen Vastgoed BV in “De Terp VOF”.

Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF

Deze VOF is opgericht voor de bouw van 36 huurwoningen te Schiermonnikoog. De VOF is voor faillissement afgewikkeld, maar dient in verband met nog lopende garantietermijnen gedurende circa drie jaar in stand gehouden te worden.

Geen ontwikkelingen tijdens verslagperiode.

VOF Peelo

50% deelname. Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is eigenaar van een perceel grond te Assen, welk perceel grond reeds voor faillissement was verkocht. Afwikkeling dient nog plaats te vinden.

Geen activiteiten tijdens verslagperiode.

Zekerheidsrechten

De Rabobank heeft pandrecht op vorderingen op derden van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (akte d.d. 8 januari 2001).

Wyldehoarne VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV neemt, tezamen met Van der Werff's Bouwbedrijf BV, in deze vennootschap voor 50% deel.

In deze vennootschap is aanwezig een ontwikkellocatie te Joure (Jannahoeve, Martrihoeve, Elizabethhoeve en Oer de Feart te Joure).

De Rabobank heeft pandrecht op deze percelen genomen. Het gaat veelal om reeds gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

Tijdens de verslagperiode zijn de navolgende (van de ten tijde van het vorige verslag nog onverkochte woningen, 13 stuks) woningen verkocht en geleverd, steeds tegen een boedelbijdrage ad € 1.250,--:

- Jannahoeve 5 (hier betreft het een bouwkaavel waarop Van der Werff een woning zal realiseren);
- Jannahoeve 11 (gerealiseerde woning);
- Jannahoeve 19 (gerealiseerde woning);
- Martrihoeve 12 (hier gaat het om een tussengelegen strook grond van 48 centiare).

Tijdens de verslagperiode heeft de Rabobank betalingen aan diverse derden geautoriseerd/verricht, zulks ten behoeve van de liquiditeitsbehoefte binnen VOF Wyldehoarne.

Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Deze vennootschap is opgericht ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Skoatterwald te Heerenveen. Er is sprake van een deelname van Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV van 50% in de VOF Wetterwald. De andere participant van die vennootschap is de stichting Accolade te Heerenveen.

Activiteiten tijdens verslagperiode

De voornoemde ontwikkelingen zijn, in verband met de marktsituatie, vooralsnog stil komen te liggen. Er zijn nog geen initiatieven ontplooid om tot ontvlechting te komen.

Daarnaast is voor Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV relevant het werk De Lente te Drachten. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is hier "tussenliggende partij". Op dit onderwerp is in het voorafgaande (alinea 3.9) uitvoerig ingegaan.

Nb.: Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV (KvK-nummer 01044958) is wel te onderscheiden van Bouwgroep Heerenveen BV (KvK-nummer 01085255). Laatst bedoelde vennootschap is failliet. Beide vennootschappen zijn (getrapt) dochter van BGH Holding BV, een houdstermaatschappij waarin deel genomen wordt door G. van der Schaaf Beheer BV en A.J. Bustra Bouw BV.

Kanaalweg BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV neemt voor 50% deel in het aandelenkapitaal Kanaalweg BV. De andere aandeelhouder is de stichting "Voorheen Bouwvereniging" te Harlingen.

De samenwerking begon in 1999. De oprichting van Kanaalweg BV dateert van 2005. Doel was de realisatie van een woningbouwproject te Harlingen aan de Oude Trekweg nabij de N31, welke dwars door Harlingen loopt. Aanvankelijk bestond van gemeentezijde veel bijval voor het plan. Er zijn gronden verworven (in totaal 32.000 m²). In 2007 trad een nieuw College van B&W aan. Dit nieuwe college reageerde anders (afwijzend). Voor de realisering van het plan moest nog terrein van Spaanssen Beton worden verworven. Vraagprijs van Spaanssen was onverantwoord. De onderhandelingen liepen stuk. Vervolgens liep ook de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente af. Gemeente drong toen aan op aanschaf van het perceel Spaanssen. Kanaalweg BV vond dat onverantwoord.

Sindsdien voert de Kanaalweg BV het "exit scenario". Dat wil zeggen: zij streeft naar verkoop.

Intussen speelt het volgende:

Er is een besluit genomen voor verlegging van het tracé van de N31 (verdiepte aanleg). Bovendien is, ten behoeve van een afrit van deze nieuw aangelegde N31, voorzien in een ongelijkvloerse kruising en een ontsluitingsweg over het perceel van Kanaalweg BV. Met de provincie wordt onderhandeld over verkoop van de strook grond, benodigd voor deze aanleg. Voorts wordt onderhandeld over ontsluiting van de alsdan ontstane restpercelen en over een schadevergoeding.

Thans bevindt zich op het perceel een kassencomplex, alsmede een woning. Zowel de woning als het kassencomplex worden verhuurd aan de heer Hofman. Laatst genoemde exploiteert in het kassencomplex een verhuur/bergplaats voor caravans en dergelijke. De huursom belooft € 15.618,75 inclusief BTW per maand. Met de heer Hoffmann is geregeld overleg over de voortgang van de huurpositie, een en ander ook in verband met de voorziene (noodzakelijke) sloop van het kassencomplex als gevolg van de voorgenomen aanleg van de ontsluitingsweg.

Zodra omtrent verkoop aan de provincie voor publicatie vatbare gegevens bekend zullen worden, zal tot zodanige publicatie in het openbaar verslag worden overgegaan.

Heerenveen Binnen BV

Heerenveen Binnen BV is een samenwerkingsverband tussen Noppert Heerenveen Vastgoed BV (50% aandelen) en Hepron BV (50%) ten behoeve van de ontwikkeling van woningen te Heerenveen. De vennootschap is eigenaar van een perceel bouwterrein en heeft bovendien een obligatoire aanspraak tot verkrijging van een tweede aansluitend perceel bouwterrein (het zogenaamde “project Falkena”), beide te Heerenveen centrum. De obligatoire aanspraak is reeds gefinancierd door middel van een bij de notaris gestort depot ad ± € 1.000.000,--; dit depot is geactiveerd op de balans van Heerenveen Binnen BV.

De bank (Rabobank Heerenveen) verschaft vreemd vermogen en heeft zekerheden genomen op de grondpercelen. Daarnaast wordt de onderneming gefinancierd door een rekening-courant krediet (verschaffing vreemd vermogen) van zowel Hepron als Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Er is sprake van een negatieve balans (negatief eigen vermogen ruim € 180.000,--).

De waarde van de aandelen in Heerenveen Binnen voor Noppert Heerenveen Vastgoed BV zijn derhalve niet van noemenswaardig belang. De bank onderhandelt thans rechtsreeks met Hepron BV over de voorwaarden waaronder vrijgave van de zekerheden door Hepron BV kan worden verworven.

Uiteraard behoudt Noppert Heerenveen Vastgoed BV haar aanspraak jegens Heerenveen Binnen BV. Of en wanneer deze aanspraak kan worden gerealiseerd, is voorlopig onduidelijk.

Amstelkom/Noppert VOF

Amstelkom Noppert VOF is een samenwerkingsverband met de besloten vennootschap Amstelkom Projectontwikkeling BV. Amstelkom Noppert VOF heeft diverse grondposities/bouwprojecten te Almere.

Het gaat om de volgende onroerend goed posities:

- diverse bedrijfsgebouwen aan de Monitorweg te Almere (Monitorweg 38 en 52, tijdens verslagperiode verkocht, steeds voor een bedrag van € 60.000,-- k.k.), alsmede Monitorweg 28 en 30;
- Kebajastraat 9, 3-5, 27, 39, 35 en 31;
- perceel bouwgrond businesspark Gooise Poort Almere ter grootte van 06.78.00 hectare.

De Rabobank heeft de financiering van de vennootschap opgezegd. De curator heeft tijdens de verslagperiode besprekingen gevoerd zowel met de directeur van Amstelkom BV (de heer H.J.A. Ferwerda), als met de bank (beheerder OG-positie) over de voortgang binnen deze vennootschap. Doel is te komen tot een verantwoord beheer van de (grotendeels verhuurde) woningen/appartementen, alsmede tot (vervolgens) optimale verkoop daarvan.

Met NTC-Vastgoed te Groningen is afgesproken dat dit bureau de Vereniging van Eigenaren Kebajastraat te Almere nieuw leven zal in blazen. Er is, ingevolge de splitsingsakte, wel een Vereniging van Eigenaren, doch de bestuursposten zijn onbezet en er is dus geen actief bestuur.

Kort na faillissement heeft de curator aan de partner (Amstelkom BV) gevraagd het penvoerderschap over te nemen. Het penvoerderschap werd voorheen verricht door de heer Ewald, financieel directeur van de Noppert bedrijven. Amstelkom komt aan een verantwoorde vervulling van het penvoerderschap niet toe. Thans zal de curator de heer Ewald vragen het penvoerderschap weer –onder verantwoordelijkheid van de curator- op zich te nemen.

Op dit onderwerp zal in het komend verslag verder worden teruggekomen.

Nieuw Woellust VOF

Dit is een samenwerkingsverband met Wind Vastgoed BV voor het ontwikkelen van grond te Veendam. Wind Vastgoed is penvoerder. Er is geïnvesteerd in percelen grond. Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV zou hierop bouwwerkzaamheden uitvoeren. Tot zodanige uitvoering is het niet gekomen.

Er zijn tijdens de verslagperiode (nog) geen afspraken gemaakt voor uitkoop van deze deelneming.

Westerstouwe VOF

Dit is een samenwerkingsverband met Woonconcept Vastgoed Participaties BV ten behoeve van de ontwikkeling van bouwlocaties te Meppel. Het project betreft een perceel in vrije eigendom (niet hypothecair bezwaard) met een oppervlakte van $\pm 7.900 \text{ m}^2$, gelegen aan de straat 'Westerstouwe' te Meppel. Fase 1 van het project is afgrond. Deze fase betreft de realisatie van acht rijtjeswoningen, alsmede twee half vrijstaande woningen.

Tijdens de verslagperiode heeft de curator tweemaal een vergadering gehad met de andere participant (Woonconcept Vastgoed). De eerste vergadering vond plaats op vrijdag 27 juli 2012; de tweede vergadering vond plaats op donderdag 18 oktober 2012.

Gebleken is het volgende:

de oorspronkelijke tweede fase levert woningen welke voor een te hoog bedrag in de markt gezet moeten worden. Daarom is een tweede ontwikkelplan, welke uitgaat van eenvoudiger bouw en een grotere kaveldichtheid, aan de gemeente ter goedkeuring voorgelegd. De bestemmingsplanwijziging is thans in procedure; verwacht wordt dat (afhankelijk van het al dan niet indienen van zienswijzen door derden) in het derde kwartaal 2013 tot vergunning afgifte van gemeentewege gekomen zou kunnen worden. Intussen is het plan verlieslatend.

Beide participanten hebben voor $\pm \text{€ } 730.000,-$ in het eigen vermogen geïnvesteerd. Het totaal actief op de balans belooft per ultimo december 2011 een bedrag groot $\text{€ } 1.604.000,-$. Daarop moet evenwel worden afgewaardeerd.

Besproken is dat er drie scenario's zijn:

- a. de vennootschap blijft tot nader order intact en gaat door met haar activiteiten;
- b. een van beide partijen (Woonconcept Vastgoed) zet de onderneming voort;
- c. de kavels met planontwikkeling worden door de VOF aan een derde verkocht.

Op het punt van de laatste mogelijkheid maakte Woonconcept Vastgoed een voorbehoud met betrekking tot door haar geïnvesteerde tijd en kosten.

Thans wordt onderzocht welke mogelijkheden er in de markt aanwezig zijn (verkoop aan een derde). De bedoeling is hierover voor ultimo 2012 duidelijkheid te genereren.

Een en ander wordt door de curator met de bank gecommuniceerd. Overigens heeft de bank geen zekerheidsrechten in het onroerend goed, wel in de aandelenpositie Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

(COA)litie VOF

Ten slotte is de Verenigde Bedrijven Noppert BV voor 25% betrokken in de vennootschap onder firma "(COA)litie VOF".

Verwezen wordt naar verslag nummer 1, pagina 20, sub m.

Samengevat:

de VOF (COA)litie, bestaande uit de vennoten Friso Bouwgroep, Dura Vermeer Bouw, Jorritsma Bouw BV en Verenigde Bedrijven Noppert BV (vennootschap opgericht op 26 januari 2011), heeft met het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) een overeenkomst gesloten betreffende het ontwerpen, realiseren en meerjarig onderhouden van asielzoekerscentra te Dronten en te Luttelgeest.

Het ontwerp en de bouw, alsmede het in onderhoud nemen van 134 woningen te Dronten, bestemd voor asielzoekers, en 138 woningen te Luttelgeest, eveneens bestemd voor asielzoekers, is vervolgens door COA opgedragen aan (COA)litie VOF.

(COA)litie VOF heeft aan de besloten vennootschap Verenigde Bedrijven Noppert BV opdracht gegeven tot het uitvoeren van werkzaamheden betreffende begeleiding en bouwkundige uitvoering van 134 woningen te Dronten en 138 woningen te Luttelgeest, een en ander volgens een nadere specificatie.

Aldus is de failliete "Noppert Groep" op tweeërlei wijze in deze kwestie betrokken:

- in de eerste plaats heeft de vennootschap “Verenigde Bedrijven Noppert BV” aanspraak op een vennootschapsdeel in de VOF (COA)litie. Als gevolg van het faillissement van Verenigde Bedrijven Noppert BV is VOF (COA)litie ontbonden. Feitelijk is het zo dat de drie overblijvende vennoten de werkzaamheden (welke ten tijde van faillissement niet voltooid waren) voortzetten. Tijdens de verslagperiode heeft besprekingsoverleg plaatsgevonden over de positie van de Verenigde Bedrijven Noppert BV. Daarover hierna.
- in de tweede plaats heeft Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV een aanspraak jegens (COA)litie VOF voor (deels) reeds gefactureerd en (deels) nog niet gefactureerd werk, voorafgaand aan faillissement (en korte tijd na faillissement) uitgevoerd aan deze projecten.

Vrijwel direct na faillissement heeft besprekingsoverleg plaatsgevonden tussen enerzijds de overblijvende vennoten (Dura Vermeer, Friso Bouwgroep (de heer H. Dedden), Jorritsma Bouw BV (de heer J. Feenstra), alsmede de administratieconsulent (Raadhuys Informatiegroep te Eibergen, de heer Van Loo)).

Tijdens deze bespreking is door de curator tot uitdrukking gebracht dat de overeenkomst door hem niet gestand gedaan zou kunnen worden. Wel werden de werkzaamheden nog zoveel mogelijk voortgezet ten einde de schade als gevolg van het faillissement zoveel mogelijk te beperken.

De heer Van Loo (Raadhuys) heeft kenbaar gemaakt een standopname van het werk te zullen produceren aan de hand waarvan tot een ontvlechting gekomen zou kunnen worden.

Van zijn kant heeft de curator tezamen met de projectadministrateur van gefailleerde (de heer K. Hoekstra) de projectadministratie ten aanzien van de status van de bouwlocaties te Dronten en Luttelgeest nader geïnventariseerd. Een en ander om de door gefailleerde voor faillissementsdatum (en eniger mate daarna) gerealiseerde productie vast te stellen.

Laatst bedoelde activiteit heeft ertoe geleid dat de curator op 21 juni 2012 aan (COA)litie VOF aanspraak heeft gemaakt op betaling ad € 777.975,38.

Daarnaast is van de zijde van de curator zoveel mogelijk deel genomen aan de bouwvergaderingen van de vennootschap; namens de curator is hierbij zoveel mogelijk aanwezig geweest diens kantoorgenote mevrouw mr. I. de Vries.

Bij brief d.d. 5 juli 2012 heeft de curator aan de andere partijen verzocht vaststelling van een vergaderdatum voor bespreking van het aandeel van de Verenigde Bedrijven Noppert BV in de vennootschap.

Gelet op het feit dat betaling van voornoemde vordering uitbleef, heeft de curator na toestemming van de rechter-commissaris, een procedure tegen (COA)litie VOF voorbereid strekkende tot veroordeling tot betaling van voornoemd bedrag ad € 777.975,38.

Het verlofrekest tot het leggen van conservatoir verhaalsbeslag onder derden (onder Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers) dateert van 13 augustus 2012; toestemming door de rechtbank is gegeven op 14 augustus 2012. Het beslag is gelegd op 30 augustus 2012.

De dagvaarding tot betaling van de vordering is uitgebracht d.d. 10 september 2012 en zal worden ingeschreven op de rol van de rechtbank Leeuwarden d.d. 21 november 2012.

Het beslag “kleeft” volledig: het Centraal Orgaan Asielzoekersopvang houdt onder zich een bedrag groot € 963.570,-- (zijnde het voorlopig begrote bedrag waarvoor het beslag zal mogen worden gelegd).

Op 4 oktober 2012 heeft tussen partijen besprekingsoverleg plaatsgehad.

Bij dit overleg waren aanwezig de heren H. Dedden (Friso), J. Feenstra (Jorritsma), J. van Loo (Raadhuys), mr. J.J. Spronk (advocaat VOF (COA)litie), de heer B. Bijma (directeur Noppert bedrijven), alsmede mevrouw mr. I. de Vries en mr. J.H. van der Meulen.

De (huidige) (COA)litie VOF stelt zich op het navolgende standpunt:

- *Dronten*

Door de curator wordt gevorderd € 391.722,-- in hoofdsom. (COA)litie VOF betwist van deze som een bedrag groot € 198.400,-- en komt, tot een "claim na correctie" ad € 193.372,--. Dit bedrag zou, volgens (COA)litie VOF door de curator geclaimd kunnen worden indien sprake was van schadevrij opleveren.

Evenwel: (COA)litie VOF stelt dat sprake zou zijn van diverse schadeposten, waartoe behoren:

- een claim van Dura Vermeer Infra Structuur BV, een nevenaannemer, die € 52.000,-- zal gaan factureren wegens extra inzet om fase 1 (van het werk Dronten) tijdig te kunnen opleveren;
- garantieverplichtingen fase 1, 2,5% van de aanneemsom of € 60.203,89 (in verband met het faillissement zullen garantieverplichtingen niet uitgeoefend kunnen worden; hierdoor stelt (COA)litie VOF schade te lijden);
- claim Feenstra (€ 33.360,-- wegens vertragingen in de bouw);
- teruggave keuken € 2.000,--;
- koplatten gevels Russisch Lariks (andere houtsoort gebruikt dan overeengekomen);
- personele kosten extra inzet Jorritsma en Friso € 189.922,--.

Nb.: de curator betwist (ook) deze post. Er is een vordering van Jorritsma/Friso op Noppert wegens het inhuren van extra personeel. Jorritsma/Friso is in casu een andere partij dan de VOF (COA)litie. Deze vordering ad € 189.922,-- kan alleen gerealiseerd worden door indiening ter verificatie. Verrekening is niet mogelijk omdat geen sprake is van tegenover elkaar staande posities debiteur/crediteur.

- *Luttelgeest*

De curator claimt: € 377.291,75.

(COA)litie VOF betwist: € 48.101,75.

Daarnaast brengt (COA)litie VOF een groot aantal schadeposten in mindering tot een totaalbedrag groot € 1.092.496,77. Afgezet tegen het resterend budget afbouw fase 1 ad € 563.350,- resulteert een door (COA)litie gesteld netto schadebedrag ad € 529.146,77. Deze schade zou gecompenseerd moeten worden met de door de curator gevorderde som geld.

Samengevat: (COA)litie VOF stelt geld van gefailleerde te vorderen te hebben in plaats van andersom.

De curator onderzoekt de gegrondheid van de stellingen van (COA)litie VOF nauwkeurig.

De bevindingen tot heden geven geen aanleiding af te wijken van de ingezette koers.

Vervolgens de positie van Verenigde Bedrijven Noppert in de (COA)litie VOF. Ook dit punt is tijdens het besprekingsoverleg d.d. 4 oktober 2012 aan de orde geweest.

Voor de duidelijkheid: tijdens het bovenbedoeld gesprek is ook al het voorgaande aangaande de vorderingen over en weer besproken, althans de stellingen op het punt van de schadevergoeding en het verweer tegen de vordering van de curator zijn zijdens (COA)litie VOF inhoudelijk toegelicht.

Voor wat betreft de kwestie van de positie van Verenigde Bedrijven Noppert BV binnen de VOF (COA)litie (de "waarde van het aandeel"): de (COA)litie VOF heeft een geprognosticeerd eindresultaat gepresenteerd. Dit eindresultaat zou uitkomen op een schadepost van € 623.704,23. Derhalve komt de (COA)litie VOF tot het oordeel dat de waarde van het aandeel van Verenigde Bedrijven Noppert BV in de (COA)litie VOF negatief zou zijn.

Ook dit punt onderzoekt de curator nauwkeurig.

Tot zover de deelnemingen.

3.13 Verkoopopbrengst : nog niet van toepassing.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren :

Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van het eerste faillissementsverslag. Aan het eerste faillissementsverslag is aangehecht een overzicht van de stand van de debiteuren per datum eerste verslag (productie 11 van bedoeld verslag). Ook thans wordt een overzicht van de stand van debiteuren aangehecht (**productie 4**). Voor de goede orde: het gaat hier over de prefaillissementsdebiteuren, derhalve: niet over de debiteuren welke ontstaan zijn tijdens faillissement.

Toelichting:

- vijfde kolom: openstaand per faillissementsdatum;
- zesde kolom: betaald op Rabo-rekening;
- zevende kolom: betaald op G-rekening;
- achtste kolom: betaald op faillissementsrekening;
- negende kolom: verrekenen/afboeken;
- tiende kolom: saldo openstaand.

Een bespreking puntsgewijs van de debiteurenposities luidt als volgt:

1. De Fuut BV

De vordering ad € 23.800,-- is niet betwist en zal voldaan worden. Complicerende factor is dat de crediteur (Verenigde Bedrijven Noppert BV) (ook) aandeelhouder is in De Fuut BV (25%). Tijdens de verslagperiode is discussie ontstaan over het feit dat een liquiditeitsbehoefte binnen De Fuut BV is gebleken, waarvoor op de aandeelhouders een beroep is gedaan.

Tot betaling van het bedrag ad € 23.800,-- is het tot heden niet gekomen.

2. Bouwcombinatie Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Tijdens de voorafgaande verslagperiode is van Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV ontvangen een bedrag groot € 198.276,91. Dit bedrag is gelijk aan de 16^{de} termijn van het project "De Lente" (zie hiervoor, pagina 14, alinea 4) onder inhouding van een bedrag groot € 15.000,-- wegens zekerstelling in verband met de aanspraken van Accolade jegens Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV.

3. Tichelaar Jr. Heerenveen (vordering € 2.368,02)

Tot betaling is het tot heden niet gekomen.

4. Wyldehoarne VOF (vordering € 19.635,--)

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is voor 50% betrokken in Wyldehoarne VOF, samen met Bouwbedrijf Van der Werf te Sint Nicolaasga (eveneens 50%).

Verwezen wordt naar het voorgaande onder “deelnemingen”, pagina 20.

Wyldehoarne is voor de voortzetting van haar bedrijfsactiviteiten afhankelijk van financiering van de Rabobank. Er is een aanzienlijke liquiditeitsspanning.

Vooralsnog is er geen liquiditeitsruimte om over te gaan tot betaling van het aan Noppert Bouwmaatschappij verschuldigde ad € 19.635,--. Het beleid is erop gericht zoveel mogelijk van de onroerend goed posities te verkopen, zodat die liquiditeit alsnog gegenereerd kan worden.

5. Bouwcombinatie/Noppert Jorritsma VOF (vordering € 6.250,35)

De positie van Noppert in deze vennootschap wordt door de curator verder onderzocht. Deze positie wordt feitelijk ook gebruikt voor opschorting van de betaling ad € 6.250,35, welke vordering op zichzelf onbetwist is. Deze situatie vertoont dus gelijkenis met die in De Fuut BV.

6. Amstelkom/Noppert VOF

Van Amstelkom/Noppert VOF is te vorderen het aanzienlijke bedrag ad € 1.159.865,12. Genoemde vennootschap beschikt bij lange na niet over de liquiditeiten om deze vordering te kunnen voldoen. De kredietfaciliteit ten behoeve van Amstelkom/Noppert is door de Rabobank opgezegd. Van Amstelkom/Noppert VOF heeft de Rabobank te vorderen € 3.338.840,--. Er zijn eerste hypothecaire inschrijvingen genomen op de onroerende zaken van Amstelkom/Noppert, te weten aan de Microfoonweg 4-48 (te ontwikkelen bouwterrein), Kebajastraat (woon-/bedrijvencomplex) en Monitorweg (diverse bedrijfsunits). Bedoelde onroerende zaken zijn eigendom van Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Amstelkom Projectontwikkeling BV, als vennoten in de vennootschap onder firma Amstelkom/Noppert VOF.

Er valt niet te verwachten dat de opbrengst van voormelde onroerende zaken de hypothecaire vordering van de Rabobank Heerenveen-Gorredijk U.A. volledig zal dekken. Andere activa zijn in Amstelkom/Noppert VOF niet aanwezig. Dit betekent dat de (concurrente) vordering van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert op Amstelkom/Noppert VOF hoogstwaarschijnlijk oninbaar zal blijken.

7. De Huismeesters te Groningen

De Huismeesters heeft een belangrijk deel van haar vordering, te weten een bedrag groot € 396.744,74 (voor het project Rivierenhof) voldaan. Deze betaling vond plaats in het faillissement van Projectontwikkeling Noppert BV (zie hier voor het eerste verslag in faillissement Projectontwikkeling Noppert BV). Het overige bedrag (bestemd voor de bouw Cortingborg te Groningen) schort de Huismeesters op in verband met schadeanspraken jegens Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert in verband met de beëindiging in onvoltooide staat.

De curator onderzoekt nog mogelijkheden om alsnog tot incasso hiervan over te gaan.

8. K. Geelen (vordering € 8.014,63)

Deze vordering is wegens zijn ouderdom (vervaldatum: 29 augustus 2008) oninbaar.

9. Woon Friesland

Er spelen diverse kwesties welke Woon Friesland enerzijds en Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV anderzijds verdeeld houden.

Die kwesties zijn:

1. Vordering van Noppert jegens Woon Friesland, waarvan de belangrijkste betreft een bedrag ad € 200.250,-- inclusief BTW. Deze vordering is opeisbaar geworden na faillissement. De vordering heeft betrekking op de opleveringstermijn van woningen in de Mondriaanbuurt te Leeuwarden.
2. Voorts maakt Noppert aanspraak op vergoeding van voorbereidingskosten in het project Giekerk.

Dit project betreft de ontwikkeling tot en met bouwvergunning van een appartementengebouw met winkelruimten. Partijen hebben hiervoor een samenwerkingsovereenkomst gesloten welke erin voorziet dat de voorbereidingskosten, indien het project geen doorgang vindt, door partijen gezamenlijk gedragen worden. In de visie van Noppert zijn deze voorbereidingskosten thans alleen door haar, Noppert, gedragen.

Het project heeft geen doorgang gevonden in verband met niet aan Noppert toerekenbare omstandigheden. De voorbereidingskosten belopen een som ad ± € 100.000,--.

3. *Project 12 woningen Zuidelijke Eilanden*

Van deze 12 woningen zijn er acht gerealiseerd. Het betreft steeds 2-onder-1 kap woningen. Een van deze woningen is door Noppert in het bouwproces “meegenomen”, zonder dat deze woning tevoren reeds was verkocht.

Noppert heeft deze woning dus voor eigen rekening vervaardigd, onder de afspraak dat, zodra verkoop zou plaatsvinden, aan Noppert de aanneemsom ad € 128.014,-- exclusief BTW zou worden betaald. Ter zake van de overige vier woningen is, onder dezelfde voorwaarden, de fundering door Noppert gereed gemaakt. De aanspraak hiervoor beloopt € 7.800,--.

Tijdens de verslagperiode is laatstbedoelde “achtste woning” verkocht voor een bedrag groot € 205.000,-- v.o.n. Het aandeel van Noppert hierin beloopt, volgens de overeengekomen rekenmethodiek, een bedrag groot € 104.905,--.

Dit bedrag is niet door de boedel ontvangen. Zulks in strijd met de afspraken, welke met Woon Friesland zijn gemaakt. De curator zal Woon Friesland hierop aanspreken.

Er is immers duidelijk met Woon Friesland afgesproken dat de afwikkeling van de “achtste woning” onafhankelijk zou plaatsvinden van de na te melden aanspraken van Woon Friesland jegens de boedel.

Tegenvorderingen

Van de zijde van Woon Friesland zijn een aantal tegenvorderingen aan de orde gesteld. Die vorderingen zijn:

- vordering wegens niet-uitoefenbare garanties. Het totaal van de door Woon Friesland aan Noppert betaalde aanneemsommen voor diverse projecten belooft ± € 56.000.000,--. Men vordert een voorziening ad 0,75% van deze som = vrijwel € 450.000,--;
- 36 woningen Epemastraat – Zwarteweg Koudum: er zou sprake zijn van geluidsoverlast. Deze geluidsoverlast zou toerekenbaar zijn aan Noppert. Er zijn herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Dit betreft een deel van de 36 woningen (namelijk: 26 woningen). Woon Friesland reserveert voor herstelkosten € 53.550,--;
- voorts zijn er juridische kosten ad € 25.000,--.

Woon Friesland heeft voorgesteld:

- dat de curator afstand doet van alle vorderingen welke hij nog op Woon Friesland heeft/c.q. mogelijk zou kunnen hebben;
- Woon Friesland doet harerzijds afstand van alle vorderingen welke zij heeft;
- de aanneemsom welke de curator nog toekomt in het kader van de realisatie van de achtste woning Zuidelijke Eilanden wordt niet verrekend met welke vordering van Woon Friesland dan ook;
- Woon Friesland “redt zich” met verdere garantieclaims;
- partijen verlenen elkaar finale kwijting over en weer.

De curator heeft afwijzend gereageerd. De reden is:

- de claim niet uitoefenbare garanties ligt aanzienlijk te hoog (er is voor de diverse projecten slechts een garantieduur van zes jaar, waarvan veelal een aanzienlijk deel reeds verstreken is);
- Noppert betwist aansprakelijk te zijn voor de schade wegens geluidsoverlast in het project Epemastraat/Zwarte Weg te Koudum;
- Noppert heeft nog een aanzienlijke vordering wegens voorlaatste termijn Mondriaanbuurt (hierin is te vorderen ruim € 200.000,--);

- het project Giekerk betreft een solide aanspraak.

Kortom: het voorstel zijdens Woon Friesland is niet voor aanvaarding vatbaar.

10. P.N. de Vries

Per saldo: € 475,15, nog geen incassomaatregelen getroffen.

11. Bekema

Geheel afgeboekt.

12. Bouwcombinatie Dijkstra VOF

Nog niet geïncasseerd.

13. Damstra Installatietechniek

Afgeboekt.

14. Elkien (vordering € 78.074,55)

Dit betreft het aanbrengen van heipalen voor het project Warga.

Elkien is herhaaldelijk gesommeerd. Betaling is uitgebleven. Aan de rechter-commissaris zal gevraagd worden machtiging te verstrekken voor het nemen van rechtsmaatregelen.

15. Albayrak (vordering € 59,50)

Afgeboekt.

16. Dura Vermeer Hengelo (vordering € 44,63)

Gering bedrag.

17. Heerenveen Binnen BV (vordering € 2.380,--)

Vermeldenswaard is dat Noppert Heerenveen Vastgoed BV nog een veel grotere deelname in het vreemd vermogen van Heerenveen Binnen BV heeft (te weten: € 614.000,--). Er vinden momenteel onderhandelingen plaats over de ontvlechting van Heerenveen Binnen BV.

De vordering van Noppert Heerenveen Vastgoed BV is, gelet op de liquiditeitspositie van Heerenveen Binnen BV, hoogstwaarschijnlijk niet incassabel.

18. Medisalt (vordering € 2.915,50)

Nog niet geïncasseerd. Medisalt is een huurder van Amstelkom/Noppert en staat ten onrechte op de lijst openstaande crediteuren van Bouwmaatschappij Noppert. De vordering betreft huurpenningen. In Amstelkom/Noppert VOF zullen de nalatig gebleven huurders worden aangepakt.

19. (COA)litie VOF

Zie hiervoor pagina 27 en volgende.

Ter zake van de vordering jegens (COA)litie VOF zal op 24 november 2012 een dagvaarding worden ingeschreven na conservatoir verhaalsbeslag onder derden.

20. Wind Vastgoed (vordering € 245.912,75 exclusief BTW)

Tijdens de verslagperiode is aan de rechter-commissaris machtiging gevraagd tot het voeren van een incassoprocedure. De vordering betreft werkzaamheden, verricht door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert aan woningen op het project Dobbehof te Drachten. Tijdens de voorgaande verslagperiode heeft de curator retentierecht uitgeoefend. Dit retentierecht is ook in de kadasters ingeschreven. De Wind Groep heeft aan De Haan Aannemingsmaatschappij opdracht gegeven het werk af te maken. Met de Wind Groep is afgesproken dat een standopname van het werk zal worden gemaakt en dat een inventarisatie van eventuele schadeposten zal worden vastgesteld. Deze afspraak is niet tot uitvoering gekomen. De curator heeft thans een procedure in voorbereiding. Geprocedeerd zal worden bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw in Nederland.

Er dient binnenkort een tussentijdse afrekening met de Rabobank gemaakt te worden ter zake van de reeds ontvangen debiteuren. Hiertoe zal in het komend verslag worden overgegaan.

4.2 Opbrengst : nog niet van toepassing.

4.3 Boedelbijdrage : conform separatistenregeling.

5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) :
Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59
- 5.2 Leasecontracten : afgewikkeld; zie paragraaf 5.2 verslag nummer 1.
- 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 wordt onderzocht door de curator (mogelijke 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 blijkens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001.

- 5.4 Separatistenpositie : zie hiervoor.
- 5.5 Boedelbijdragen : conform separatistenregeling.
- 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 retentierecht hebben gedaan.

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

- 6.1 Exploitatie/zekerheden :
 Het werk "De Lente" (68 woningen te Drachten) is voortgezet. Zie hiervoor pagina 14 tot en met 16. De curator maakt nog aanspraak op deelbetaling van termijn 19. Zie hiervoor pagina 13, paragraaf 4. De discussie met Accolade zal tijdens de komende verslagperiode worden voortgezet.
- 6.2 Financiële vastlegging : zie aangehecht financieel verslag.

Voortgezet zijn de navolgende projecten:

- oplevering 143 woningen Leeuwarden Mondriaanbuurt (zie hiervoor de tekst over Woon Friesland);
- oplevering project 'De Lente' te Drachten (zie hiervoor pagina 14 tot en met 17);
- werkzaamheden Luttelgeest (COA)litie;
- Rivierenhof (Groningen);
- Dobbehof (Drachten);
- Warga.

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 : er is sprake van een professioneel bedrijf waarin de boekhouding conform de daaruit voortvloeiende standaard wordt bijgehouden.
- 7.2 Depot jaarrekeningen :
 Jaarrekening 2010 gedeponereerd op 20 maart 2012.
 Jaarrekening 2009 gedeponereerd op 15 september 2010.
- 7.3 Goedk. Verkl. Accountant : Accountantscontrole Nicolai & Tabak Accountants.
 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 : in het vorig verslag werd nog melding gemaakt van mogelijk paulianeus handelen in verband met zekerheidsstelling ten gunste van de bank. Zoals uit het voorgaande blijkt, is van paulianeus handelen in dit verband geen sprake.

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : Betaalde boedelvorderingen: € 279.808,75
 (gedurende de verslagperiode, inclusief salaris curator). Een overzicht van de betaalde boedelvorderingen wordt weergegeven in het tussentijds financieel verslag in de kolom "mutaties". Het totaalbedrag van de betaalde boedelvorderingen beloopt € 351.855,61.
- Het UWV (loongarantieregeling) : tijdens de verslagperiode ingediend: € 256.917,05
 (wegens doorbetaald loon na faillissement).
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : verwezen wordt naar de aangehechte lijst
(productie 6)
- 8.3 Pref. vord. van het UWV : € 59.933,08 en € 9.257,36
- 8.4 Andere pref. crediteuren : verwezen wordt naar de aangehechte lijst
 (productie 6).
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 219

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : verslag nummer 1: € 4.082.885,52; huidige stand:
€ 4.907.478,54 (**productie 7**)

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :

Mogelijk zal een geconsolideerde afwikkeling gevraagd worden, zulks afhankelijk van de positie van de separatist. Alsdan wordt verwacht dat via artikel 16 Fw. afgewikkeld wordt. De curator houdt dit punt vooralsnog echter open.

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend.

9.2 Plan van aanpak :

Incasso van debiteuren. Ontvlechting van de vennootschappen waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV deelnemingen bezit.

Een en ander kan nog geruime tijd in beslag nemen.

9.3 Indiening volgend verslag : 19 januari 2013

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties

Productie 1: tijdschrijfformulier naar tijdspecificatie;

Productie 2: tijdschrijfformulier naar tijdschrijfgroepen;

Productie 3: overzicht afrekening van diverse posten Van Wijnen met curator inzake Noppert Tilt-Up;

Productie 3a: toelichting overzicht;

Productie 4: overzicht debiteuren;

Productie 5: overzicht boedelvorderingen;

Productie 6: lijst voorlopig erkende preferente vorderingen;

Productie 7: lijst voorlopig erkende concurrente vorderingen;

Productie 8: tussentijds financieel verslag;

Productie 9: boedelmutatieformulier.