

47652

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 2

Datum: 11 mei 2015

Gegevens onderneming : Noppert Heerenveen Vastgoed BV
 Adres : Wetterwille 31
 8447 VB Heerenveen
 Inschrijfnummer KvK : 01087317
 Faillissementsnummer : F.17/14/253
 Datum uitspraak : 11 november 2014
 Curator : mr. J.H. van der Meulen
 R-C : mr. J. Smit

Activiteiten onderneming :

- a. De projectontwikkeling en het uitvoeren en doen uitvoeren van bouwprojecten, zowel op het gebied van de utiliteitsbouw als de woningbouw, en al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin van het woord verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, en;
- b. het oprichten en verwerven van en het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, het verstrekken van leningen, het zich als hoofdelijk mede schuldenares verbinden voor schulden van derden en het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor schulden, zowel van de vennootschap als van anderen.

(Doelomschrijving conform akte van statutenwijziging d.d. 17 februari 2012).

Toelichting

Noppert Heerenveen Vastgoed BV maakt deel uit van de groep vennootschappen, waarin is ondergebracht een bouwonderneming welke een allround bouw- en ontwikkelbedrijf exploiteerde, actief in zowel woning- als utiliteitsbouw. Deze groep vennootschappen 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);
- Tiltup Systeem Noppert BV (betonfabriek, faillissement 19 april 2012);
- Noppert Heerenveen Vastgoed BV (faillissement 11 november 2014).

Noppert Heerenveen Vastgoed BV nam als aandeelhoudster deel in een tweetal besloten vennootschappen en als vennoot in een zestal vennootschappen onder firma. In al de genoemde vennootschappen zijn grondposities aanwezig met het doel tot (bouw) ontwikkeling te komen.

Omzetgegevens :

- 2011 : € 8.768,--
- 2012 : € 3.054,--

Personeel gemiddeld aantal : geen.

Verslagperiode : 11 februari 2015 tot en met 10 mei 2015

Bestede uren

11 nov. 2014 t/m 8 dec. 2014	: 6 uur en 6 minuten
9 dec. 2014 t/m 10 februari 2015	: 6 uur en 1 minuut
Bestede uren in verslagperiode	: 7 uur en 39 minuten
Bestede uren totaal	: 23 uur en 34 minuten

De tijdsbesteding wordt bijgehouden in een geautomatiseerd tijdschrijfsysteem. Een uitdraai van dit systeem, houdende 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:

Zowel in het beginverslag d.d. 10 december 2014 als in verslag nummer 1 d.d. 19 februari 2015 is een uitvoerige uiteenzetting gegeven van de relevante posities. De tekst van die verslagen wordt hierna niet meer herhaald. Voor de bedoelde uiteenzetting wordt naar de relevante verslagen verwezen. In het navolgende zal slechts, per onderwerp, voor zoveel nodig een weergave gedaan worden van de ontwikkelingen zoals deze zich tijdens de verslagperiode voorgedaan hebben.

Financiële mutaties tijdens de verslagperiode

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag d.d. 10 mei 2015 (**productie 3**) en het overzicht van mutaties tijdens de verslagperiode (**productie 4**).

*Toelichting**Creditmutaties*

- € 72,66:
Hier betreft het een rekening van G4S ad € 72,66 welke was voorgesloten door de boedel Noppert Heerenveen Vastgoed, doch welke ten laste behoorde te komen van Verenigde Bedrijven Noppert BV (zie ook de slotopmerkingen in verslag nummer 1, pagina 22). Deze betaling is hiermee geredresseerd. Het gaat in casu om kosten beveiliging onroerend goed perceel Wetterwille 31. Overigens is dit perceel verkocht en overgedragen per 7 april 2015.
- € 9.625,24:
Ontvangen van Stichting NTC Vastgoed. Dit betreft ontvangsten huurpenningen (eindafrekening tot en met februari 2015) voor Amstelkom/Noppert VOF. Amstelkom/Noppert VOF verhuurde appartementen in het gebouw Kebajastraat te Almere. Het beheer (incasso huurpenningen en betaling beheerskosten zoals nutsvoorzieningen) werd in opdracht van de separatist verricht door NTC Vastgoed Beheer. De appartementen zijn in het najaar 2014 in opdracht van de separatist (Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A. / Rabo Hypotheekbank NV) geveild. Amstelkom/Noppert VOF bezit thans geen eigendomsrechten meer in voornoemd appartementencomplex. In verband daarmee is een eindafrekening gedaan door Stichting NTC Vastgoed.

- € 7.836,--:
Het betreft hier een betaling van banktegoeden welke voorheen ten name van Noppert Heerenveen Vastgoed geadministreerd waren.

Debet

- € 9,32:
Bankkosten.

Creditrente

- € 347,77 (dit betreft de periode van de rente eerste kwartaal 2015 op het boedeltegoed).

Het huidig boedelsaldo beloopt thans € 189.127,75.

1. Inventarisatie

- 1.1 Directie en organisatie : zie paragraaf 1.1 beginverslag en verslag nummer 1.
- 1.2 Winst en verlies :
Resultaat na belastingen
 - 2011 : € 1.318.823,-- **negatief**
 - 2012 : € 3.237.458,-- **negatief**
- 1.3 Balanstotaal :
 - per 31 december 2011 : € 5.024.904,--
 - per 31 december 2012 : € 2.326.851,--
- 1.4 Lopende procedures : *geen.*
- 1.5 Verzekeringen :
Alle risicoverzekeringen zijn inmiddels beëindigd nu er geen onroerend goed posities (althans: geen opstallen) meer aanwezig zijn in de boedel.
- 1.6 Huur :
Kanaalweg BV
Zie paragraaf 1.6 vorig verslag.

Op deze plaats maakt de curator een opmerking over de huidige positie op het perceel Perseverantiaaterrein (eigendom van Kanaalweg BV). Deze positie is als volgt:

De koopovereenkomst, gesloten met de Provincie Fryslân in verband met verwerving van een deel van het Perseverantiaaterrein te Harlingen ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg vanaf de N31, wacht op uitvoering. Er zijn nog enige vragen gerezen in verband met mogelijke bodemverontreiniging. Verwacht wordt dat hierover binnenkort duidelijkheid ontstaat, opdat de overeenkomst daadwerkelijk ondertekend en uitgevoerd kan worden.

De bungalow, destijds gehuurd door de heer E. Hoffmann, is door hem per 1 september 2014 ontruimd. Die bungalow is thans onbeschermd alleen komen te staan op het bouwterrein, sinds het kassencomplex (conform een onderdeel van de overeenkomst met de provincie) inmiddels is gesloopt. Kanaalweg BV heeft inmiddels via Carex een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst gesloten, opdat het pand bewoond wordt en daarmee beschermd wordt tegen onrechtmatige inbreuken van buitenaf.

Doel is nog steeds binnen afzienbare tijd tot verkoop aan derden van de bungalow te geraken.

Zie verder hierna onder deelnemingen (Kanaalweg BV).

Amstelkom/Noppert VOF

Zoals hiervoor aangegeven, zijn er thans geen huurposities meer in de vennootschap onder firma Amstelkom/Noppert.

- 1.7 Oorzaak faillissement : zie paragraaf 1.7 van verslag nummer 1 en van het beginverslag.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : *geen.*
 2.2 Aantal in jaar voor faill. : *niet van toepassing.*
 2.3 Datum ontslagaanzegging : *niet van toepassing.*

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :
 Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:

Perceel Vries

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 nieuwbouw – bedrijvigheid.

Zekerheidsgerechtigd

Rabobank Heerenveen U.A., eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag groot € 5.000.000,--, onder meer op dit perceel.

Het perceel is geschikt om een aantal nieuwbouwwoningen (2/1 kap) te realiseren; bestemmingsplantechnisch kan dat ook (Noppert had oorspronkelijk een ontwikkeling voor zorg-appartementen voorzien).

Sedert aanvang van het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is het beleid gericht op verkoop van deze locatie.

Die verkoop is aanvankelijk vertraagd in verband met het feit dat op de locatie fauna is genesteld, welke ingevolge wettelijk voorschrift gedurende de broedperiode met rust gelaten moet worden. Na het broedseizoen, derhalve na medio juni 2014, kan een nieuw ecologisch rapport gevraagd worden. Er blijft belangstelling voor dit perceel aanwezig.

Aan Makelaardij Hoekstra BV is opdracht gegeven het perceel opnieuw in de markt te zetten. Er hebben zich enige projectontwikkelaars gemeld. Er is uitzicht op ontwikkeling nieuwbouwwoningen (2/1 kap).

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er is een concrete bieding gedaan. De gemeente werkt mee. Het wachten is op akkoord van de bank. Verwacht wordt dat deze positie de komende verslagperiode zal kunnen worden afgewikkeld.

Positie Lemmer

Zie vorig verslag. Is thans geheel afgewikkeld.

Tot zover de onroerend goed posities.

- | | | |
|-----|------------------|----------------------------------|
| 3.2 | Verkoopopbrengst | : niet van toepassing. |
| 3.3 | Hoogte Hypotheek | : zie hierna zekerheidsposities. |
| 3.4 | Boedelbijdrage | : conform separatistenregeling. |
| | Werkzaamheden | : |

Bedrijfsmiddelen

- | | | |
|-----|-----------------------|------------------------|
| 3.5 | Beschrijving | : geen. |
| 3.6 | Verkoopopbrengst | : niet van toepassing. |
| 3.7 | Boedelbijdrage | : niet van toepassing. |
| 3.8 | Bodemvoorrecht fiscus | : niet van toepassing. |
| | Werkzaamheden | : |

Vorraden/onderhanden werk

- | | | |
|------|------------------|------------------------|
| 3.9 | Beschrijving | : geen. |
| 3.10 | Verkoopopbrengst | : niet van toepassing. |
| 3.11 | Boedelbijdrage | : niet van toepassing. |
| | Werkzaamheden | : |

Andere Activa

- | | | |
|------|--------------|---|
| 3.12 | Beschrijving | : |
|------|--------------|---|

In dit hoofdstuk worden de deelnemingen in de tien onderliggende vennootschappen (waarin grond- en ontwikkelingsposities zijn ondergebracht) behandeld. Deze deelnemingen zijn alle genomen door Noppert Heerenveen Vastgoed BV, een 100% dochter van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Voor een eerdere omschrijving van deze deelnemingen wordt verwezen naar paragraaf 3.12 van de verslagen in het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Als volgt:

- a. De Fuut BV

Zie verslag nummer 1.

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 25% deelname in het aandelenkapitaal van de besloten vennootschap De Fuut BV. Overige participanten zijn Ballast Nedam Infra BV, Jorcom BV (Jorritsma Bouw) en Friso Plan BV (ieder 25%).

De Fuut BV en de Stichting Coöporatie Friesland zijn elk 50% aandeelhouder in de besloten vennootschap Consortium Noord BV.

Consortium Noord BV is voor 60% aandeelhoudster van de besloten vennootschap PPS3+ BV. De overige 40% aandelen in PPS3+ BV is in handen van de gemeente Leeuwarden.

PPS3+ BV is opgericht met als doel bouwontwikkelingen te realiseren in het plangebied Leeuwarden Noord. Consortium Noord BV heeft grondposities, alsmede (gedeeltelijk gereed gekomen) woningen en appartementen op diverse locaties.

Reeds in het najaar 2013 heeft de gemeente Leeuwarden kenbaar gemaakt te willen komen tot ontvlechting uit de samenwerking in PPS3+ BV. In de periode daarna is op het niveau van Consortium Noord enerzijds en de gemeente Leeuwarden anderzijds gesproken over een verdeling van de aanspraken over en weer in de diverse projecten, zodanig dat tot ontbinding van PPS3+ BV gekomen kan worden.

De curator en de ondernemingsleiding van Noppert hebben aan deze besprekingen niet deel genomen, zij zijn echter wel op de hoogte gehouden van de (tussentijdse) resultaten.

De besprekingen en correspondentie hebben geleid tot een concept beëindigingsovereenkomst tussen de gemeente Leeuwarden enerzijds en Consortium Noord BV anderzijds. In deze beëindigingsovereenkomst wordt vastgesteld dat partijen op 20 mei 2003 een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten, dat partijen ter uitvoering van die samenwerkingsovereenkomst bij notariële akte d.d. 28 oktober 2003 zijn overgegaan tot het oprichten van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 3+ BV. Voorts hebben partijen geconstateerd dat voortzetting van de samenwerkingsovereenkomst niet geïndiceerd is en daarom tussen partijen beëindigd zal worden.

Volgt een regeling omtrent verdeling van de waarden inzake de volgende projecten:

- project gebied Badweg;*
- project gebied Lekkum, It Aai;*
- project gebied Comenius;*
- project gebied Eeskwerd;*
- project gebied Cornelis Trooststraat 27/29;*
- project gebied Cornelis Trooststraat 48.*

De levering voorziet in een ontvlechting en financiële afwikkeling.

De overeenkomst is nog niet ondertekend en is ook nog niet door de curator aan de rechter-commissaris voorgelegd met verzoek tot verkrijging van een machtiging voor het aangaan van deze overeenkomst. Er wordt naar gestreefd een en ander dezer dagen (nog voor ultimo 2014) te doen plaatsvinden.

De jaarrekening 2013 van Consortium Noord BV is vastgesteld door de vergadering van aandeelhouders van Consortium Noord BV d.d. 21 oktober 2014. De jaarrekening en het vergaderverslag is ondertekend door de ondernemingsleiding van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (de heer B.S. Bijma), namens aandeelhouder Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De curator heeft medeondertekend.

De jaarrekening 3+ BV 2013 is vastgesteld door de aandeelhoudersvergadering en is medeondertekend door de curator (namens Noppert Heerenveen Vastgoed BV) d.d. 27 november 2014.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er is een beëindigingsovereenkomst gesloten tussen enerzijds de gemeente Leeuwarden en anderzijds Consortium Noord BV. Deze beëindigingsovereenkomst betreft de samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de gemeenschappelijke realisatie en risicodragende ontwikkeling van uitlegprojecten in de gemeente Leeuwarden. Gelet op de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst is de grondslag ontvallen aan het bestaan van de besloten vennootschap 3+ BV. Partijen (gemeente Leeuwarden en Consortium Noord BV) zijn derhalve overgegaan tot ontbinding van deze vennootschap en afzonderlijke vereffening van het vermogen daarvan.

In de beëindigingsovereenkomst is een specificatie gegeven van de diverse onder de samenwerking vallende projectgebieden. Zie hiervoor (projectgebieden Badweg, Lekkuum, Comenius, Eeskwerd en Cornelis Trooststraat).

De besloten vennootschap De Fuut BV is een der aandeelhouders in Consortium Noord BV. Met inachtneming van de waarden, als vastgesteld in de beëindigingsovereenkomst 3+ BV is een conceptjaarrekening over het jaar 2014 opgesteld betreffende De Fuut BV.

Deze jaarrekening zal worden behandeld bij gelegenheid van een algemene vergadering van aandeelhouders welke gehouden zal worden op 18 mei 2015. Op basis van deze jaarrekening zal de waarde van het aandelenvermogen (bestaande uit geplaatst kapitaal, agioreserve, overige reserves en onverdeeld resultaat) vaststelbaar zijn.

Op basis hiervan zal tevens een ontbindingsovereenkomst kunnen worden gesloten, waarbij het uitgangspunt is dat het aandeel van Noppert Heerenveen Vastgoed BV uitgenomen wordt.

b. Brake II VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 33,3% deelneming in de vennootschap onder firma "Brake II VOF". In deze vennootschap is (alleen nog) aanwezig een bouwkaavel aan de K. ter Laanstraat te Winsum. De partner is Plegt-Vos (penvoerder), die 66,7% bezit.

De bouwkaavel aan de K. ter Laanstraat te Winsum heeft sedert (in ieder geval) de aanvang van het faillissement van de Noppert bouwgroep (april 2012) te koop aangeboden. Thans lijkt het erop dat er verkocht gaat worden.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er is een koopovereenkomst tot stand gekomen d.d. 3 februari 2015 betreffende het perceel bouwterrein aan de Brake II te Winsum (sectie G, nummer 1024 ter grootte van 9 are en 85 centiare). Helaas heeft de koper gebruik gemaakt en gebruik kunnen maken van een financieringsvoorbehoud. De koopovereenkomst is hiermee ontbonden. Het bouwterrein is thans opnieuw in de markt gezet voor verkoop.

c. De Terp VOF

Zie vorig verslag. Tijdens de verslagperiode hebben geen ontwikkelingen plaatsgevonden.

d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF

Geen ontwikkelingen.

e. VOF Peelo

Zie vorig verslag. VOF Peelo is inmiddels ontbonden.

f. Wyldehoarne VOF

Alle woningen, aanwezig in het nieuwbouwgebied Wyldehoarne te Joure, zijn verkocht aan derden. De opbrengsten zijn alle geïncasseerd en gerealiseerd in het faillissement Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, zulks ten gunste van de Rabobank Heerenveen. De opbrengsten zijn dus niet ten goede gekomen aan de Rabobank Sneek, financier/hypotheeknemer in het faillissement Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Een en ander is afgestemd binnen de Rabo-organisatie.

g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Er is een jaarrekening 2014 vastgesteld bij gelegenheid van de algemene vergadering van aandeelhouders d.d. 19 februari 2015. Er is besloten tot liquidatie en uitneming van het belang van Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Hierin is geen positieve waarde aanwezig.

h. Kanaalweg BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is voor 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. De andere aandeelhouder is "Woningbeheer Participatie BV" (gevestigd te Harlingen), waarvan de aandelen gehouden worden door de stichting "Voorheen Bouwvereniging" te Harlingen. De curator werkt in dit dossier samen met de heer drs. J.J. van Weerlee, directeur van Voorheen Bouwvereniging te Harlingen.

Er is een grondpositie te Harlingen, bestaande uit:

- *een kassencomplex met ondergrond en verdere aanhorigheden aan de Oude Trekweg 26 te Harlingen, oppervlakte 1.24.30 hectare;*
- *een bedrijfshal met ondergrond en toebehoren aan de Oude Trekweg 15 te Harlingen, oppervlakte 0.27.20 hectare;*
- *woonhuis met erf en ondergrond aan de Oude Trekweg 28 te Harlingen, groot 0.05.66 hectare;*
- *kassencomplex met erf, grond en aanbehoren aan de Oude Trekweg 30 te Harlingen, groot 1.42.90 hectare.*

Het totaal van de grondpositie wordt aangeduid als het "Perseverantierrein"; het terrein ligt centraal in de plaats Harlingen, onmiddellijk ten oosten van het oude stadscentrum, zuidelijk van de N31, welke door de plaats Harlingen voert.

Met betrekking tot het tracé van de N31 is door het Rijk/de provincie en procedure tot ontwikkeling van een verdiepte aanleg met een lichte tracéwijziging in procedure. Hierbij behoort de ontwikkeling van een ontsluitingsweg vanaf de N31 juist ter plaatse van het Perseverantierrein. Die ontsluiting bestaat uit een afrit en een toerit naar de N31, alsmede een aansluiting op een zogenaamde "ovotonde"; dat is een rotonde met een enigszins andere vorm, welke gepland is onmiddellijk westelijk van het Perseverantierrein. Over het terrein komt een ontsluitingsweg welke direct aansluit op de genoemde toerit/afrit/ovotonde. Ten behoeve van deze ontsluitingsweg is met de provincie onderhandeld over een koopovereenkomst.

Deze onderhandelingen zijn ook in de verslagperiode voortgezet en hebben tot overeenstemming geleid. Voor de realisatie van de ontsluitingsweg is sloop van het kassencomplex nodig. Er is in de overeenkomst een component benoemd voor hiermee gemoeide kosten. Ook is onderhandeld over het risico van de aanwezigheid van asbest in een verwarmingsketel, aanwezig in het kassencomplex. Hierop is een kostenverdeling toegepast.

Het concept koopcontract is thans aan het bestuur van Kanaalweg BV voorgelegd. Na akkoord tijdens het bestuur zal door de curator een toestemmingsverzoek aan de rechter-commissaris worden voorgelegd.

Van de zijde van het bestuur van Voorheen de Bouwvereniging zal een goedkeuringsvoorstel aan de Raad van Commissarissen worden voorgelegd.

Voorzien wordt dat bij akkoord in de maanden na 1 oktober 2014 met feitelijke sloop van het kassencomplex aangevangen zal kunnen worden. Overdracht wordt voorzien per 1 december 2014.

De oppervlakte van het door de Staat te verwerven gedeelte van het perceel beloopt 00.17.32 hectare en 00.21.81 hectare van de percelen kadastraal gemeente Harlingen, sectie P, nummers 2220 en 3411, alsmede het gehele perceel Harlingen, sectie P, nummer 2555, groot 00.02.88 hectare.

Overige activiteiten verslagperiode

Verkoop perceel Trekweg 15 te Harlingen

Noordelijk van de Trekweg ligt een perceel, aangeduid als Trekweg 15, waar op aanwezig een loods. De loods wordt gehuurd door de heer E. Hoffmann (hoofdhuurder/onderverhuurder), door deze wordt de loods onderverhuurd aan de heer P. Postma (onderhuurder) die ter plaatse een autostalling exploiteert.

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst tot stand gekomen met nader te noemen derde; voorzien wordt levering per 1 oktober 2014, zijnde de datum waarop de huurovereenkomst met de hoofdhuurder eindigt. Met de onderhuurder is afgesproken dat hij het (onder-)gehuurde alsdan leeg en ontruimd oplevert.

Voorts zijn besprekingen gaande met betrekking tot het zuidelijk van de Oude Trekweg gelegen perceel met woning (bungalow), thans op grond van een huurovereenkomst van tijdelijke aard bewoond door de heer E. Hoffmann.

In het kader van deze besprekingen is/wordt een taxatie gemaakt.

Resteren vervolgens nog de kavels noordelijk van de door de Staat te realiseren ontsluitingsweg en de kavels aanwezig zuidelijk van de door de Staat te realiseren ontsluitingsweg. Ook met betrekking tot deze kavels wordt een separate verkoopprocedure in gang gezet.

Het bestuur van Kanaalweg BV werd bijgestaan door een adviseur, aangeleverd via de separatist (aandeelhouder Kanaalweg BV; Rabobank Heerenveen U.A.). Deze adviseur heeft zijn taken in opdracht van Rabobank Heerenveen beëindigd. Er vindt beraad plaats de adviseur rechtstreeks door het bestuur van Kanaalweg BV in te schakelen.

Ten slotte is tijdens de verslagperiode de jaarrekening Kanaalweg BV 2012 vastgesteld.

Activiteiten tijdens verslagperiode

Er heeft geregeld overleg plaatsgevonden met de medebestuurder, de heer drs. J.J. van Weerlee, die namens De Bouwvereniging Participatie BV (50% aandeelhouder) medebestuurder is in Kanaalweg BV. Overlegd is onder meer over:

- *Ontruiming en levering van het perceel Trekweg 15:*

Levering heeft plaatsgevonden per 1 oktober 2014; de verkoopopbrengst is € 220.000,-- (voldaan aan Kanaalweg BV).

- *Koopovereenkomst met Provincie Fryslân (kadastraal Harlingen sectie P, nummers 2220, 3411 en 2555, totaal groot 00.02.88 ha):*

Er is met de provincie onderhandeld over een depotovereenkomst ten bedrage van € 50.000,--; dit is een bestanddeel van de koopsom welke bij een notaris onder depot gegeven wordt in afwachting van de juiste oplevering van het perceel, zulks in verband met de sloop van kassen en het bouwrijp opleveren. Beoogd wordt deze oplevering bouwrijp plaats te laten vinden per 1 februari 2015.

- *Voorts is overlegd over aanbesteding van de sloop van de kassen waarbij rekening moest worden gehouden met de aanwezigheid van asbest onder meer in het ketelhuis (verwarming van de kassen).*
- *Verkoop bungalow aan zuidzijde Oude Trekweg.
Er zijn (nog steeds) besprekingen met een gadingmaker. In verband met wensen van betrokken gadingmaker op het punt van bedrijfsexploitatie in de nabije aanwezigheid, en voorwaarden van gemeentezijde op dit punt, kan hierover eerst in de maand november 2014 een beslissing genomen worden.*
- *Voorts is overlegd over het in de markt zetten van het zuidelijk van de ontsluitingsweg, door de provincie aan te leggen, deel van het Perseverantia-terrein. Voor deze verkoop worden gekwalificeerde marktpartijen aangezocht door een daartoe door Kanaalweg BV ingeschakelde professionele partij. De gading hiervoor kan eerst werkelijk tot ontwikkeling worden gebracht op het moment waarop herinrichting van het terrein heeft plaatsgevonden in verband met de aanleg van de ontsluitingsweg ter plaatse. Deze aanleg vindt zijn beslag in de loop van het jaar 2015.*
- *De sloop van de kassen is rond dit tijdstip (medio december 2014) voltooid. Er wordt onderhandeld met een gadingmaker voor verkoop en levering van de bungalow op het perceel (tot 1 september 2014 verhuurd aan de heer Hoffmann). De curator heeft in overleg met de Bouwvereniging Participatie BV maatregelen getroffen tot bescherming/bewaking van deze bungalow.*

Tot zover Kanaalweg BV.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er zijn diverse gesprekken met mogelijke gegadigden voor aankoop van percelen grond aan de zuidzijde van de toekomstige ontsluitingsweg. Het bestuur van Kanaalweg BV heeft tot het uitvoeren van een marktverkenning en tot het voeren van verkoopbesprekingen opdracht gegeven aan een derde, Hosé & More Rec, de heer M.C. Koppert MRE te Lelystad. Hij is met diverse gadingmakers in gesprek.

De afwikkeling van ondertekening van de overeenkomst met de provincie met betrekking tot de overdracht van het voor aanleg van de ontsluitingsweg benodigde perceel grond, is (als internproces) aan de orde bij de provincie Fryslân. Naar verwachting zal de akte passeren medio maart 2015.

De jaarstukken 2014 zullen worden vastgesteld bij gelegenheid van een vergadering van aandeelhouders d.d. 16 februari 2015.

Terug in komend verslag.

De percelen grond, gelegen aan de noordzijde van de ontsluitingsweg, zullen tot ontwikkeling en verkoop kunnen komen na feitelijke aanleg van de ontsluitingsweg. Beoogd wordt een aantal kleinere bedrijfs-/woonpercelen ter plekke te realiseren.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Het wachten is thans op ondertekening en uitvoering van de overeenkomst met de Provincie Fryslân met betrekking tot de overdracht van het voor de aanleg van de ontsluitingsweg N31 benodigd kaveldeel. Alle voorbereidingen zijn getroffen. Er is nog enige discussie over een mogelijke grondverontreiniging. Zodra hierover duidelijkheid bestaat, kan de overeenkomst worden gesloten en uitgevoerd.

Er zijn intensieve gesprekken met betrekking tot de invulling van de zuidelijk van de geprojecteerde ontsluitingsweg gelegen kavels. Zodra hierover voor publicatie vatbare gegevens voor handen komen, zal tot vermelding in openbare verslaglegging worden overgegaan.

De noordelijk van de ontsluitingsweg gelegen kavels zullen in verkoop worden gebracht direct na gereedkomen van de ontsluitingsweg. Hier is het oog op verkaveling in kleinere gedeeltes, bestemd voor gecombineerde woon-/bedrijfsprojecten.

Tot zover Kanaalweg.

i. Heerenveen Binnen BV
Afgewikkeld.

j. Amstelkom/Noppert VOF
Afgewikkeld.

k. Nieuw-Woellust VOF
Er is nog altijd geen uitvoering gegeven aan de overeenkomst met Wind Groep BV betreffende verkoop van de percelen te Veendam. Er ligt inmiddels een bindende verkoopovereenkomst, reeds sinds november 2014,

maar tot uitvoering is het niet gekomen. De reden daarvan is dat Wind Groep BV de benodigde gelden niet heeft gefourneerd. Te vrezen valt dat deze overeenkomst niet meer uitgevoerd wordt, gelet ook op de negatief gestemde publicaties over de financiële positie van Wind Groep BV.

*I. Westerstouwe VOF
Afgewikkeld.*

Ter zake van de diverse projecten moet nog een financiële afwikkeling met de Rabobank plaatsvinden.

Tot zover de deelnemingen.

3.13 Verkoopopbrengst : *niet van toepassing.*
Werkzaamheden :

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren : *geen.*
4.2 Opbrengst : *niet van toepassing.*
4.3 Boedelbijdrage : *niet van toepassing.*
Werkzaamheden :

5. Bank/Zekerheden

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

5.2 Leasecontracten : *geen.*

5.3 Beschrijving zekerheden :
- *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).*

Stand van zaken:

Zie het voorgaande met betrekking tot 'positie Lemmer';

- *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).*

Afwikkeling

Zie hiervoor met betrekking tot positie VOF Nieuw Woellust;

- *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).*

Het perceel aan de Kerkstraat te Hoogezand is verkocht en geleverd in februari 2013. Het perceel aan De Finne te Midlum behoort nog tot de boedel;

- 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.

Afwikkeling

Verkoopovereenkomsten zijn gesloten en wordt thans afgewikkeld.

- opstallen en grond gelegen aan de Kratonstraat 6 te Meppel en twee garageboxen aan de Kantonstraat en het Vliegenpad te Meppel.

Afwikkeling

Deze posities zijn verkocht en geleverd;

- een perceel bouwterrein aan het Eldersveld en Valkenveld te Roden.

Afwikkeling

Deze percelen zijn verkocht;

- opstallen en grond aan de K. ter Laanstraat 7 te Winsum (Groningen).

Afwikkeling

Dit perceel bevindt zich in de VOF Brake II. Het perceel K. ter Laanstraat 7 te Winsum staat nog steeds te koop. Noppert is voor 1/3 deel belanghebbende in VOF Brake II.

- 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).

Afwikkeling

De percelen aan nummers Wetterwille 29 en 30 zijn verkocht. Resteert perceel Wetterwille 31. Globale waardebeoordeling is € 1.000.000,--.

- 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).

Afwikkeling

Perceel Mastenbroek Scharnegoutum is verkocht;

- 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.

Afwikkeling

De positie te Vries is nog niet verkocht. Er dient een nieuwe vergunning ter zake van het ecosysteem te worden gevraagd;

- Thorbeckestraat te Franeker, De Meer te Drachten, Suderbuorren te Leeuwarden; (akte 13 april 2012).

*Afwikkeling**Op dit punt zijn geen posities in eigendom meer;*

- *Wetterwille te Heerenveen: zie hiervoor;*
- *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).*

*Voor afwikkeling debiteuren**Zie de diverse verslagen;*

- *verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Houtconstructies Noppert BV).*

*Afwikkeling**De inventaris, voorraden en vorderingen zijn afgewikkeld; er wordt verwezen naar de verslagen 3 en 4 in dit faillissement;*

- *verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Tilt-Up Systeem Noppert BV).*

Afgewikkeld – zie de verslagen inzake faillissement Tilt-Up Systeem Noppert;

- *verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV).*

*Afwikkeling**Grotendeels afgewikkeld – zie de diverse verslagen;*

- *verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. d.d. 8 januari 2001 (pandgever Noppert Heerenveen Vastgoed BV).*

*Afwikkeling**Noppert Heerenveen Vastgoed BV bezit geen inventaris. Noppert Heerenveen Vastgoed BV is niet meer dan een vennootschap welke participeert in onderliggende vennootschappen waarin OG-posities zijn ondergebracht. Voor de afwikkeling van de onderliggende vennootschappen zie het voorgaande;*

- *verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001 (pandgever Projectontwikkeling Noppert BV).*

*Afwikkeling**Projectontwikkeling Noppert BV bezit geen inventaris. Vorderingen zijn afgewikkeld. Zie de verslaglegging in het faillissement Projectontwikkeling Noppert BV;*

- *verpanding van aandelen in Kanaalweg BV.*

Afwikkeling

De activa in Kanaalweg BV worden afgewikkeld door het bestuur van Kanaalweg BV, in casu: de heer J.J. van Weerlee en (namens de bestuurder:) mr. J.H. van der Meulen. Zie hiervoor inzake Kanaalweg BV;

- *Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV.*

Afwikkeling

In Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV zijn ondergebracht de contracten inzake Skoatterwald (afgewikkeld) en project De Lente (hierin bestaat nog een aanspraak jegens Accolade);

- *Heerenveen Binnen BV, blijkens notariële akte d.d. 13 april 2012.*

Afwikkeling

Afgewikkeld;

- *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).*

Afwikkeling

De heer Fokko Noppert zal daadwerkelijk het bedrag ad € 250.000,-- aan de Rabobank voldoen;

- *borgtocht ad € 250.000,-- blijkens akte d.d. 29 september 2011 (B.S. Bijma)*

Afwikkeling

De heer B.S. Bijma zal daadwerkelijk het bedrag ad € 250.000,-- aan de Rabobank voldoen;

- *achterstelling en verpanding van een vordering ad € 400.000,-- door Nijehasse '94 Beheer BV blijkens onderhandse akte d.d. 21 april 2011;*
- *vermogensinstandhoudingsverklaring door Nijehasse '94 Beheer BV blijkens 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.*
Er wordt periodiek tussentijds afgewikkeld met de bank. Betrokken afwikkeling is ook relevant voor het faillissement Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : *niet van toepassing.*
 5.7 Reclamerechten : *niet van toepassing.*
 5.8 Retentierechten : *niet van toepassing.*
 Werkzaamheden :

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

- 6.1 Exploitatie/zekerheden : *niet van toepassing.*
 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 :
Er is sprake van een professioneel bedrijf waarin de boekhouding conform de daaruit voortvloeiende standaard wordt bijgehouden.

- 7.2 Depot jaarrekeningen :
Laatstelijk is de jaarrekening 2012 vastgesteld en gedeponneerd (datum vaststelling 3 oktober 2014). Er is geen aanleiding het bestuur een verwijt te maken van de te late vaststelling; deze is geheel te wijten aan vertraagde aanlevering van jaarrekeningen van onderliggende vennootschappen. Vaststelling van de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV kan alleen plaatsvinden na vaststelling van jaarrekeningen van onderliggende partijen.

- 7.3 Goedk. Verkl. Accountant :
Er is sprake van een samenstellingsverklaring (Accon AVM te Drachten).

- 7.4 Stortingsverpl. aandelen : *aan voldaan.*
 7.5 Onbehoorlijk bestuur : *niet van gebleken.*
 7.6 Paulianeus handelen : *niet van gebleken.*

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : *niet van toepassing.*
 8.2 Pref. vord. van de fiscus : *nog niet opgegeven.*
 8.3 Pref. vord. van het UWV : *geen.*
 8.4 Andere pref. crediteuren : *geen.*
 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 6
 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 2.337,01
 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :
Mogelijke geconsolideerde afwikkeling. Verwacht wordt opheffing ex artikel 16.

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend.

9.2 Plan van aanpak :

Afwikkeling ontvlechting. Gelet op onder meer het stadium waarin de afwikkeling Kanaalweg BV zich bevindt, kan ontvlechting nog geruime tijd vergen.

9.3 Indiening volgend verslag : 11 augustus 2015

Werkzaamheden :

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties:

Productie 1: tijdspecificatie naar activiteit;

Productie 2: tijdsregistratie per tijdschrijfgroep;

Productie 3: tussentijds financieel verslag;

Productie 4: boedelmutatieformulier.