

47568

**FAILLISSEMENTSVERSLAG**

Nummer: 3

Datum: 16 december 2013

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

KvK-nummer : 01044332

Vestigingsadres : Industrieweg 1  
8521 MB Sint Nicolaasga

Faillissementsnummer : F17/13/88

Datum uitspraak : 5 maart 2013

Curator : mr. J.H. van der Meulen

R-C : mevrouw mr. M. Jansen

Activiteiten onderneming :

Algemene burgerlijke- en utiliteitsbouw:

het aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van burgerlijke- en utiliteitsbouw, het uitvoeren van bouwonderhoudswerk, handel in- en verhuur van bouw materiaal en gereedschappen.

Omzetgegevens : 2010: € 22.949.000,--  
2011: € 20.980.000,--  
Bron: vastgestelde jaarrekening 2011.

2012: € 15.123.545,--  
Bron: voorlopige (niet vastgestelde) jaarrekening 2012.

Personeel gemiddeld aantal : ten tijde van faillissement: 83 personen

Verslagperiode : 5 september 2013 tot en met 4 december 2013

Bestede uren in verslagperiode:

5-3-2013 t/m 8-4-2013 : 246 uur en 10 minuten

9-4-2013 t/m 4-6-2013 : 94 uren en 58 minuten

5-6-2013 t/m 4-9-2013 : 100 uren en 13 minuten

5-9-2013 t/m 4-12-2013  
(verslagperiode) : 135 uren en 55 minuten

Bestede uren totaal : 599 uur en 28 minuten

De tijdsbesteding wordt bijgehouden in een geautomatiseerd tijdschrijfsysteem. Een uitdraai van de tijdsbesteding over de verslagperiode, met daarop weergegeven een specificatie van activiteit en medewerker, wordt aangehecht (**productie 1**).

Voorts wordt aangehecht een overzicht van de tijdsbesteding, gespecificeerd naar tijdschrijfgroepen, waarop ook is weergegeven de totaal in het faillissement bestede tijd (**productie 2**).

#### Inleidende opmerkingen

De in voorgaande verslagperiodes ingezette activiteiten tot waarde realisatie zijn in de onderhavige verslagperiode voortgezet. Vooruitlopend op een gedetailleerde verslaglegging kunnen de volgende hoofdlijnen aangegeven worden:

- In nauw overleg tussen BNP Paribas Real Estate te Amsterdam (handelend in opdracht van de separatist, Rabobank) en met Hoekstra Makelaardij te Leeuwarden zijn de verhypothekerde onroerend goed posities in de markt gezet. Er is sprake van een voortgaande stroom verkopen, veelal van individuele kavels (zowel bouwkavels als voltooide woningen);
- Er is overleg tussen gemeente Leeuwarden en curator over effectuering van bouwclaims; de bouwclaims worden in overleg tussen curator en makelaardij Hoekstra door laatstgenoemde 'in de markt gezet';
- De discussie met de diverse betrokkenen over specifieke onderwerpen zijn voortgezet; genoemd worden:
  - de deelneming in Franeker-Zuid CV;
  - v.o.f. Hallum Oer de Feart;
  - plan Broek-Zuid Joure.

Het bovenstaande is een niet uitputtende opsomming. Ook thans geldt weer, dat niet meer dan een momentopname weergegeven kan worden.

In het faillissement van de zustervereniging Bouwmarkt '77 BV wordt heden eveneens een verslag gedeponereerd. In dit faillissement moet nog met de separatist (Rabobank) worden afgewikkeld met betrekking tot de verkoop van niet-bodemzaken. Inmiddels is hierover met de Rabobank overeenstemming bereikt. Na toestemming rechter-commissaris kan feitelijke afwikkeling plaatsvinden. De activa in het faillissement van Bouwmarkt '77 BV zijn alle geliquideerd. Er kunnen op korte termijn belangrijke stappen gezet worden in de afwikkeling van het faillissement van Bouwmarkt '77. Overigens: deze opmerking is van belang in verband met het feit dat de Rabobank de positie in Van der Werf's BV en Bouwmarkt '77 geconsolideerd afwikkelt.

In het eerste verslag is, per onderwerp, de tekst van het beginverslag in cursief schrift herhaald. Deze werkwijze wordt ook in dit faillissementsverslag (verslag nummer 3) niet opnieuw toegepast. Alleen daar waar het voor de leesbaarheid van het verslag nodig is, wordt een korte samenvatting van het voorafgaande weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar de tekst van het beginverslag en van verslag nummer 1.

## 1. Inventarisatie

- 1.1 Directie en organisatie : zie paragraaf 1.1, verslag nummer 1.
- 1.2 Winst en verlies : zie paragraaf 1.2, verslag nummer 1.
- 1.3 Balanstotaal : zie paragraaf 1.3, verslag nummer 1.
- 1.4 Lopende procedures : zie paragraaf 1.4, verslag nummer 1.
- 1.5 Verzekeringen : zie paragraaf 1.5, verslag nummer 1.
- 1.6 Huur : zie paragraaf 1.6, verslag nummer 2.
- 1.7 Oorzaak faillissement :

Zie paragraaf 1.7 van verslag nummer 1 voor een uitvoerige beschrijving van de oorzaak van het faillissement. Zie ook paragraaf 1.7 van verslag nummer 2 voor aanvullende opmerkingen over dit onderwerp.

## 2. Personeel

Zie paragraaf 2 verslag nummer 1.

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

### 3. Activa

#### Onroerende zaken

##### 3.1 Beschrijving :

Voor een volledige beschrijving van de portefeuille onroerend goed wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van verslag nummer 1.

In verslag nummer 2 is weergegeven, dat in opdracht van de Rabobank door BNP Paribas per 1 september 2013 is aangevangen met het verstrekken van informatie aan potentieel gegadigden van voorgestelde verkoopcombinaties. De voorstellen vormen geen aanbod in civielrechtelijke zin van de kant van de verkoper. De verkoopcombinaties zijn ingedeeld in portefeuilles:

- portefeuille A: gedeeld eigendom in ontwikkeling;
- portefeuille B: woningen in aanbouw;
- portefeuille C: grondgebonden woningen;
- portefeuille D: gerealiseerd commercieel onroerend goed;
- portefeuille E: nog te ontwikkelen commercieel onroerend goed;
- portefeuille F: appartementen.

Voor een overzicht van de portefeuilles wordt verwezen naar productie 3 van verslag nummer 2.

De curator heeft aan de bank kenbaar gemaakt medewerking te geven aan de bemoeienissen van BNP Paribas in die zin dat bij onderhandse verkoop van verhypothekerd onroerend goed de curator hieraan na toestemming rechter-commissaris medewerking verleent tegen een boedelbijdrage. De curator heeft voorts de bank kenbaar gemaakt zich vrij te achten ten aanzien van niet-verhypothekerde OG-posities.

Voor een overzicht van de niet-verhypothekerde OG-posities en de activiteiten hieromtrent gedurende de verslagperiode: zie hierna (pagina 6).

Tijdens de verslagperiode zijn verkoopovereenkomsten tot stand gekomen, zulks na bemoeienis van zowel BNP Paribas als van makelaardij Hoekstra, met betrekking tot de navolgende posities:

- woning It Ferset 32 te Makkum;
- woning Oer de Feart 62 te Joure;
- complex bouwterrein te Damwoude, kadastraal gemeente Akkerwoude, sectie I, nummer 6346, gedeeltelijk (er dient nog kadastraal afgesplitst te worden); deze verkoop is nog afhankelijk van toestemming burgemeester en wethouders gemeente Dantumadeel;
- perceel Zuidergrachtswal/Achter de Hoven te Leeuwarden (kadastraal sectie G, nummer 18168 ter grootte van 5 are en 7 centiare; het betreft hier een perceel bouwterrein in het centrum van Leeuwarden);
- woning Sybren Hulzingastrjitte 7 te Sint Johannesga. Het betreft hier een twee-onder-een kap woning welke ten tijde van faillissement nog niet geheel was afgebouwd; ook de tweeling-woning wordt thans afgebouwd. Er is thans discussie met de gegadigde en met de Rabobank over de vraag hoe om te gaan met de kosten voor de afbouw van de nog niet verkochte tweelingwoning;
- woning Koweblomke 13 d te Damwoude (type Madeliefje);
- woning Koweblomke 13 e te Damwoude (type Madeliefje);
- woning Koweblomke 13 g te Damwoude (idem);
- woning Oer de Feart 44 te Joure (nota bene: het betreft hier een woning in de vennootschap onder firma v.o.f. Wyldehoarne, waarin deelgenoot zijn Noppert Heerenveen Vastgoed BV (dochteronderneming van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, failliet per 19 april 2012) en Van der Werf's Bouwbedrijf BV;
- Jannahoeve 9 te Joure (idem);
- Koekoeksblom 37 te Damwoude (type Clematis);
- Jannahoeve 13 te Joure (v.o.f. Wyldehoarne);
- Koekoeksbloem 37 te Damwoude (woning);
- Koekoeksbloem 39 te Damwoude (woning);
- Koekoeksbloem 45 te Damwoude (woning);
- Dyksfeart 27 te Franeker (casco onafgebouwd);
- Dyksfeart 29 te Franeker (woning).

Om commerciële redenen wordt de verkoopprijs hier niet genoemd. Duidelijk is wel, dat sprake is van een voortdurende stroom van verkopen vanuit de boedel. Er is allerwegen reden tot optimisme met betrekking tot de verdere voortgang van de verkoop en de

realisatie van de zekerheden van de Rabobank. Partijen laten zich niet leiden door liquidatiedruk. Er is sprake van voorzichtig optimisme in de markt.

#### Locatie Bolman Zuidvliet Leeuwarden

Hier gaat het om een nog onbebouwd terrein. Er is voorzien in een bouwplan (zorgappartementen). De gemeente Leeuwarden heeft subsidie gereed. Door allerlei verwickelingen na faillissement is onduidelijk geworden of de beoogd afnemer op deze locatie bouw willen laten realiseren. De gemeente is niettemin in beginsel bereid de versnellingsgelden, zoals die eerder beschikbaar zijn gesteld voor dit project, onder dezelfde condities te verstrekken. Consumentgerichte inzet is een belangrijke voorwaarde. Een overeenkomst daarover wordt gekoppeld aan nieuwe en harde afspraken over planning, realisatie en eindtermijnen. De mogelijkheid hiertoe zal nader moeten worden onderzocht indien het te realiseren project in zijn geheel aan een derde partij zal worden verkocht.

Tot zover de verhypothekerde onroerend goed posities.

Niet-verhypothekerde posities:

- Tzummarum, It Vossebosk

Mede-eigenaar: Prebohus/Brouwer Bouw;

Voor deze nog onbebouwde locatie is voorafgaand aan faillissement een bouwplan ontwikkeld, en is voor een deel van de onbebouwde kavels een bouwvergunning gegeven ten behoeve van 15 projectmatige koopwoningen. Voor de overige onbebouwde kavels moeten nog bouwvergunningen worden aangevraagd. Besloten is het bouwplan te handhaven en met de verkoop van vijf geschakelde woningen te starten, een en ander met een aangepaste verkoopprijs. Zodra zich relevante ontwikkelingen voordoen zal hierover gerapporteerd worden.

- Leeuwarden, Zuiderburen

Van der Werf's Bouwbedrijf heeft in casu een optierecht. Afsproken is dat Makelaardij Hoekstra een partij zoekt voor uitoefening van dit optierecht. De koper zal de boedel een vergoeding moeten betalen voor effectivering van het optierecht.

De boedel maakt hierbij gebruik van de bemiddelingsdiensten van Makelaardij Hoekstra.

- Goutum Noord, De Eker

Mede-eigendom (50% / 50%) met Prebohûs, Brouwer Bouw. Geen hypotheekrecht gevestigd. Op deze locatie kunnen vijf à zes woningen worden ontwikkeld.

Besproken is om dit te doen volgens het "à la carte" principe. Dit principe gaat uit van een basiswoning welke optioneel naar wens van de koper aangepast kan worden met een ruim scala aan varianten. In overleg met Prebohûs zal het type bepaald worden met alle bijbehorende varianten.

De boedel zal gebruik maken van de bemiddelingsdiensten van Makelaardij Hoekstra.

Er is op deze locatie nog sprake van een woonrijp gemaakt deel van het openbaar gebied. Het betreft hier een u-vormige openbare weg door het bouwplan. Tijdens de verslagperiode is overeengekomen dat dit woonrijp deel verkocht wordt aan de gemeente Leeuwarden voor € 1,--. Kosten van overdracht zijn voor rekening van verkoper. Vanaf datum overdracht zijn de onderhoudslasten voor de gemeente.

Daarnaast is sprake van een bouwrijp deel van het openbaar gebied. Het gaat hier om een openbare weg gelegen langs de bouwkaavel. Deze openbare weg wordt gebruikt door omwonenden. Er is deels sprake van verzakkingen. Bedongen is, dat voor rekening van de boedel dit (bij de boedel eigendom zijnde) deel van het openbaar gebied 'in acceptabele staat' gebracht wordt. De hiermee gemoeid zijnde kosten belopen ± € 2.500,--. Een en ander zal plaatshebben voor 31 december 2013.

Nadat alle kavels zijn verkocht zal het bouwrijpe deel woonrijp worden gemaakt. Daarna zal dit deel in woonrijpe staat worden overgedragen aan de gemeente conform de afspraken uit de exploitatieovereenkomst.

- Joure, Wyldehoarne

Er bevinden zich een achttal woningen in de vennootschap onder firma VOF Wyldehoarne. De woningen zijn gerealiseerd in de wijk "Wyldehoarne" aan de noordzijde van Joure. De VOF werd gevormd door Noppert Heerenveen Vastgoed BV (50%) en Van der Werf's Bouwbedrijf BV (50%). De woningen zijn courant. De woningen zijn casco afgebouwd. De woningen worden aangeboden via het bestand Makelaardij Hoekstra. Er is een adviesprijs gegeven. Er is belangstelling. De verkoopopbrengst komt ten goede aan de hypotheekhouder, Rabobank Heerenveen (kapitaalverstrekker Noppert bedrijven), zulks na een boedelbijdrage.

Zoals uit het voorgaand overzicht blijkt, zijn vanuit de positie Wyldehoarne tijdens de verslagperiode diverse woningen verkocht, te weten:

- Oer de Feart 44;
- Jannahoeve 9;
- Jannahoeve 13.

Er zijn nog vijf woningen over. De curator verwacht op dit punt voldoende belangstelling.

Woning De Hameie

Er is een cascowoning (een woning van twee-onder-een kap), door Van der Werf's Bouwbedrijf BV gebouwde op gemeentegrond (gemeente Leeuwarden). Makelaardij Hoekstra is in gesprek met gegadigden voor verkoop van deze cascowoning. Met de gemeente Leeuwarden is afgesproken, dat bij verkoop van de woning de grond van de gemeente zal worden verkocht aan de koper van de woning. De gemeente ontvangt dan de grondprijs van de kavel inclusief de daarover verschuldigde rente.

Een en ander zal binnenkort zijn beslag kunnen krijgen.

Tot zover de onroerend goed positities.



### 3.2 Verkoopopbrengst :

Uit commerciële overwegingen wordt de verkoopopbrengst hier niet vermeld. Er zijn nog vele soortgelijke woningen welke thans worden aangeboden.

### 3.3 Hoogte Hypotheek :

De Rabobank heeft recht van eerste hypotheek genomen op de navolgende percelen onroerend goed:

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

Nota bene: tot zover de hypotheeken welke gevestigd zijn bij akte d.d. **6 april 2011**.

#### II. Hypotheekakte d.d. 4 maart 2013

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

#### III. Notariële akte d.d. 29 augustus 2012

- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed “winkel met woonhuis Noorderbuurt 74-76 te Drachten.

IV. Akte d.d. 4 februari (jaartal nog niet opgegeven)

- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed bouwterrein Zuidvliet 404 te Leeuwarden.

V. Akte d.d. 18 november 2008

- Eerste hypothecaire inschrijving op de registergoederen:
  - bedrijfs-/kantoorpand Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga  
(nota bene: hier gaat het om eigendommen van Van der Werf's Beheer BV).

Vordering van de bank:

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

Huidige vordering: € 5.605.390,--

Toelichting:

Dit is het bedrag van de oorspronkelijk gemelde vordering ad € 7.469.171,-- verminderd met het tussentijds resultaat ad € 2.069.214,-- (uitwinning zekerheden) en vermeerderd met de kosten ad € 205.433,--.

3.4 Boedelbijdrage :

Zie paragraaf 3.4 vorig verslag, citaat:

*‘Tijdens de verslagperiode is tussen bank en boedel discussie gevoerd omtrent de hoogte van de boedelbijdrage. Deze discussie is hierin geëindigd dat de curator in een separate tijdschrijfgroep de daadwerkelijk aan de verkoop van verhypothekeerd onroerend goed bestede tijd bijhoudt. De bank vergoedt het salarisbestanddeel van deze tijdsbesteding*

*aan de boedel. De bank heeft aangekondigd de tijdsbesteding kritisch te zullen volgen. Van deze mededeling heeft de curator kennis genomen' (einde citaat).*

De curator heeft de tot heden direct aan verkoop van verhypothekerd onroerend goed bestede tijd nauwkeurig bijgehouden. Dit heeft geresulteerd in een berekening als aangehecht (**productie 3**). Op basis van deze berekening heeft de curator heden aan de bank voorgesteld een boedelbijdrage te voldoen op basis van uurtarief.

### **Bedrijfsmiddelen**

#### 3.5 Beschrijving :

De verkoop van de bedrijfsmiddelen (roerende zaken) heeft plaatsgevonden in de maand juli 2013. Er is ook financieel afgewikkeld. Van een en ander is nauwkeurig verslag gedaan in paragraaf 3.5 van verslag nummer 2. Daaraan valt op deze plaats niets meer toe te voegen. Het onderwerp is afgewikkeld.

#### 3.6 Verkoopopbrengst : zie hierboven.

#### 3.7 Boedelbijdrage : citaat verslag nummer 2:

*'De bank voldoet geen boedelbijdrage voor medewerking aan verkoop van het materieel actief door de curator (niet-bodemzaken).*

*Tijdens de verslagperiode heeft zich discussie afgespeeld tussen bank en curator over de vraag of de curator gerechtigd is tot de ontvangst van de opbrengst bodemzaken.*

*De bank heeft in deze discussie het standpunt ingenomen dat de boedel tot ontvangst van de opbrengst bodemzaken (nog) niet gerechtigd zou zijn. De door de bank aangevoerde reden van dat standpunt is dat (samengevat) in de boedel voldoende vrij boedelactief aanwezig is, althans: dat de boedel over voldoende vrij boedelactief zal kunnen beschikken om de fiscale vorderingen, waarvoor het bodemvoorrecht geldt, te kunnen voldoen.*

*De curator heeft dit standpunt bestreden. Er is onvoldoende zicht op de aanwezigheid van vrij boedelactief, in de zin van het arrest Aerts q.q. / ABN Amro (26 juni 1998, NJ98, 745), als nader gedefinieerd in het arrest Verdonk q.q. / ontvanger (HR12 juli 2002, RVDW2002, 125). Het begrip "vrij boedelactief" wordt in dit laatste arrest uitgelegd als het vrij actief na omslag faillissementskosten. Er is, zeker in de huidige stand van het*

*faillissement, zeker geen zicht op aanwezigheid van vrij boedelactief in laatstbedoelde zin.*

*Bovendien geldt dat er een duidelijke afspraak is gemaakt tussen curator en Troostwijk, inhoudend dat Troostwijk in opdracht van de curator bodemgoederen verkoopt. De bank is hiervan tevoren nauwkeurig op de hoogte gesteld. De bank heeft in dat stadium geen voorbehoud of bezwaar gemaakt.*

*Na de verslagperiode heeft Troostwijk, conform de afspraak met de curator, de veilingopbrengst bodemgoederen aan de boedel uitgekeerd. Zeer correct. Wat betreft de curator is dit discussiepunt hiermee ten einde' (einde citaat).*

### 3.8 Bodemvoorrecht fiscus :

Van toepassing op bodemgoederen. Er is geen huurconstructie toegepast.

### **Vorraden/onderhanden werk**

#### 3.9 Beschrijving :

Verwezen wordt naar paragraaf 3.9 van het vorig verslag. Citaat:

*'De omschrijving van het per faillissementsdatum aanwezig onderhanden werk (projecten waarvoor ten tijde van faillissement feitelijk werkzaamheden werden uitgevoerd) is nauwkeurig weergegeven in paragraaf 3.9 van de beide voorafgaande verslagen. Naar deze paragrafen wordt hier verwezen.*

*Reeds in de beginfase van het faillissement kwam duidelijk tot uitdrukking dat voortzetting van werkzaamheden niet zinvol is. Er zijn geen personeelsleden ingezet op voortzetting van werkzaamheden voor onderscheiden projecten. Voor zover personeel in opdracht van de curator werkzaam is geweest, betrof dit repatriëringswerkzaamheden van divers materiaal naar de centrale locatie te Sint Nicolaasga. Bij deze repatriëring is de ondernemingsleiding intensief betrokken geweest. Deze werkzaamheden zijn alle afgerond' (einde citaat).*

Samengevat:

Er is na faillissementsdatum geen relevant onderhanden werk uitgevoerd. Dit onderwerp is hiermee afgesloten.

Voor wat betreft voorraden:

Deze zijn betrokken in de verkoopveiling roerende zaken, waaromtrent verslag is gedaan in paragraaf 3.5 van verslag nummer 2. Ook het onderwerp voorraden is hiermee afgewikkeld.

3.10 Verkoopopbrengst : niet van toepassing.

3.11 Boedelbijdrage : niet van toepassing.

#### **Andere Activa**

3.12 Beschrijving :

Bouwclaims:

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

1. Plan Broek-Zuid Joure

Geciteerd wordt uit het vorig verslag de volgende tekst:

Citaat:

- 1.1 *'Burgemeester & Wethouders van de gemeente Skarsterlân heeft in het najaar van 2012 opdracht van de gemeenteraad gekregen om de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk (Broek-Zuid, gelegen aan de westzijde van de plaats Joure) uit te werken. Het gaat om een aantrekkelijke woonlocatie, gelegen aan het water (verbinding met open water). De oppervlakte is ± 13 hectare. Het areaal is voorheen aangekocht door Kuindersma Vastgoed Joure, door deze verkocht aan Bouwfonds Zwolle. Laatst genoemde heeft het areaal doorverkocht aan de gemeente Skarsterlân. Onderdeel van de koopovereenkomst is een bouwclaim ten behoeve van Van der Werf's Bouwbedrijf BV voor 65 wooneenheden. Gebouwd wordt op basis van open begroting. Bouwfonds ontwikkelt de locaties. Van der Werf's Bouwbedrijf verzorgt de uitvoering. Kuindersma verzorgt verkoop. Er is voor dit project met Kuindersma een aanbrengrage fee overeengekomen ad f 5.000,--.*
- 1.2 *Bij besluit d.d. 3 oktober 2012 heeft de Raad van de gemeente Skarsterlân aan burgemeester en wethouders opdracht gegeven de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Broek-Zuid verder uit te werken.*

- 1.3 *Het relevant areaal grond in Broek-Zuid (oppervlakte bijna 13 hectare) is op grond van een koopovereenkomst, schriftelijk vastgelegd d.d. 31 augustus 2006, door de gemeente Skarsterlân aangekocht van Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV. Daarbij is bedongen dat het door de gemeente gekochte door Bouwfonds wordt overgedragen in de stand en de staat waarin het zich ten tijde van de koopovereenkomst bevindt met alle daarop rustende heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, plichten en gemeenschappen, geheel zoals het tot dan toe aan de aan Bouwfonds in eigendom heeft toebehoord.*
- 1.4 *Er is een overdrachtsakte d.d. 9 juli 2008, opgemaakt tussen gemeente als grondverwerver en Bouwfonds als grondvervreemder. In die overdrachtsakte is verwezen naar artikelen 17 tot en met 19 van een eerdere overeenkomst tussen Jonkersland BV en BAM Woningbouw BV (rechtsvoorgangers). NB: lees voor BAM Woningbouw BV: Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV. In deze artikelen is een kettingbeding/kwalitatieve verplichting opgenomen. Krachtens dit kettingbeding/deze kwalitatieve verplichting is de gemeente gehouden onder meer tot nakoming van een bouwclaim ten behoeve van Van der Werf's Bouwbedrijf BV.*
- 1.5 *De boedel is getreden in de rechten jegens de gemeente. Het gaat om overdraagbare rechten.*
- 1.6 *Er is sprake van juridische verwickelingen, daar waar de gemeente meent niet aan het kettingbeding gebonden te zijn.*
- 1.7 *Eén der taken van de curator is thans klaarheid in deze rechtsverhouding te scheppen, opdat de bouwclaim in dit faillissement geliquideerd kan worden. Er zijn partijen voor de locatie geïnteresseerd. Zodra over dit onderwerp voor publicatie vatbare gegevens bekend worden, zal tot vermelding in verslaglegging worden overgegaan' (einde citaat).*

Er zijn tot heden geen voor publicatie vatbare gegevens bekend geworden.

## 2. Franeker-Zuid

Citaat:

- 2.1 *'Zie voor de bouwclaim inzake Franeker-Zuid CV alinea 2.1 tot en met 2.5 van paragraaf 3.12, verslag nummer 1.*
- 2.2 *Er is sprake van bouwclaims jegens de gemeente Franekeradeel en de CV Franeker-Zuid. Daarnaast heeft Prebohûs/Brouwer Bouw nog rechten tot ontwikkeling van enkele locaties.*
- 2.3 *Franeker-Zuid is oorspronkelijk ingericht voor 625 woningen. De provincie heeft destijds voor 325 woningen een woonbestemming gegeven. Voor de overige 300 woningen niet. Sinds het jaar 2008 is de markt sterk veranderd. Er wordt meer flexibiliteit gevraagd in het woningaanbod. Het huidige plan voorziet daarin niet. Daarom heeft Franeker-Zuid CV gekeken naar andere mogelijkheden. Momenteel vinden gesprekken plaats aangaande planaanpassing. Hier hoort ook een aanpassing van de grondprijzen bij.*
- 2.4 *Zodra over de aangepaste inrichting duidelijkheid ontstaat, zal de curator opnieuw een standpunt bepalen.*
- 2.5 *Van belang is dat Van der Werf's Beheer Maatschappij BV een vordering heeft op de CV Franeker, welke vordering verpand is aan de Rabobank. Van der Werf's Beheer BV heeft een rekening-courantschuld aan de gefailleerde onderneming. In het kader van een ontvlechting van de rechtsverhouding tussen de gefailleerde onderneming en Van der Werf's Beheer Maatschappij BV maakt de curator een inventarisatie van rechten en schulden. Het onderwerp van de aanspraken jegens CV Franeker dient hierin betrokken te worden.*

*Zodra hierover gegevens voor handen komen, welke voor publicatie vatbaar zijn, zal tot zodanige publicatie en openbare verslaglegging worden overgegaan. Thans is dat (nog) niet het geval (einde citaat).*

Tijdens de verslagperiode is een nadere inventarisatie gemaakt van de positie van/jegens Franeker-Zuid CV. Dit leidt tot het navolgende.

- a. De stand van de vordering van Van der Werf's Beheermaatschappij BV (niet failliet) op Franeker-Zuid CV per 31 december 2011 beliep € 2.915.316,--. Er is per deze datum een voorziening ad € 191.000,-- afgeboekt zodat de waardering per saldo € 2.724.316,-- beliep.

De stand per 31 december 2012 is opgelopen tot € 2.878.658,--.

- b. De jaarcijfers 2011 en 2012 zijn tot heden niet vastgesteld in afwachting van ontwikkelingen betreffende onderhandelingen met de gemeente Franekeradeel tot het komen van de ontwikkeling van Franeker-Zuid naar Franeker-Buiten. Te verwachten is, dat deze ontwikkelingen zullen leiden tot het nemen van afwaarderingen.

Van der Werf's Bouwbedrijf BV (failliet) heeft alleen een belang in Franeker-Zuid CV ter grootte van 33,3% en geen belang in Franeker-Zuid **BV**. Het vermogen van Franeker-Zuid CV is negatief, waarmee de waarde van het belang van het failliete Van der Werf's Bouwbedrijf BV in Franeker-Zuid CV tevens nihil is.

De aandelen van Franeker-Zuid **BV** zijn in handen van onder meer Van der Werf's Beheermaatschappij BV (niet failliet).

- c. Het uiteindelijk resultaat in de rechtsverhouding van Van der Werf's Bouwbedrijf BV jegens Van der Werf's Beheermaatschappij BV en Van der Werf's Beheermaatschappij BV jegens Franeker-Zuid CV zal in belangrijke mate worden bepaald door de uitkomst van de onderhandelingen met de gemeente Franekeradeel om te komen tot een voor alle partijen alsnog acceptabele grondexploitatie van het plan Franeker-Zuid en de uitkomst van het overleg met andere aandeelhouders om Van der Werf's Beheermaatschappij BV uit te kopen. De uitkomst van deze onderwerpen zal grotendeels worden bepaald door de hoogte van de nog door te voeren afboekingen om te komen tot een alsnog acceptabele exploitatie en de bereidheid van beide partijen Bouwfonds en



Jansma om dan ook gezamenlijk (zonder Van der Werf) 'de kar te gaan trekken' in Franeker met alle risico's van dien gezien de huidige marktsituatie en de inschatting van de marktsituatie in de nabije toekomst.

- d. Onlangs heeft de gemeente Franeker de voorwaarde gesteld dat uiterlijk 31 december 2013 alle nog niet afgenomen gronden welke in de grondbank bij de gemeente aanwezig zijn ad totaal € 9.154.417,95 excl. BTW k.k. ten behoeve van de fases 3 en 4 worden betaald en afgenomen. In de directievergadering van Franeker-Zuid CV op 28 november 2013 is besloten om de gemeente Franeker kenbaar te maken dat geen sprake zal zijn van afname van deze gronden om reden dat de provincie de goedkeuring voor een bestemmingsplan op deze gronden heeft geweigerd gezien de huidig en vermoedelijk toekomstige woningmarkt in Franeker. Franeker-Zuid CV zal voor kerst 2013 de gemeente van dit standpunt schriftelijk op de hoogte stellen. Wel zal Franeker-Zuid CV de gemeente kenbaar maken dat de CV bereid is fases 1 en 3 volledig af te ronden. Dit zal wel plaats gaan vinden met een nu al te voorzien verlies voor de CV van circa € 7.000.000,- met name als gevolg van de veel langere doorlooptijd van verkoop van deze fase en het reduceren van kavelprijzen.

### 3. De Zuidlanden (Leeuwarden)

- 3.1 Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 tot en met 3.6 van paragraaf 3.12 verslag nummer 1. Het onderwerp van de bouwclaims in De Zuidlanden is uitvoerig besproken tijdens een tweetal bijeenkomsten met de gemeente Leeuwarden gedurende de onderhavige verslagperiode. Doel van die bijeenkomsten is het vastleggen van de rechtsverhouding tussen de gemeente Leeuwarden en de boedel van het faillissement Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Deze vastlegging is van belang omdat de curator wenst over te gaan tot realisatie van de waarde van de bouwclaims. In dit kader speelt een rol het feit, dat in de bouwclaimovereenkomst met de gemeente Leeuwarden is opgenomen dat de bouwclaims niet voor overdracht vatbaar zijn. Gesproken is over de voorwaarden waaronder de gemeente Leeuwarden bereid is af te zien van een beroep op deze niet-overdraagbaarheid.

Het volgende resulteert:

- Er resteert per heden een bouwclaim van 364 woningen;
- Het aantal van 48 woningen zoals ingetekend in het plan LTS locatie Nijlânsdyk wordt in mindering gebracht op deze bouwclaim;

*(Toelichting: de gemeente heeft de zogenaamde 'LTS locatie' in de wijk Nylân aan Van der Werf voorgedragen als ontwikkelingsproject. Van der Werf heeft voor deze ontwikkeling samenwerking gezocht met diverse partijen (Elkien, Stichting Palet en Nijlânstate) om te komen tot een woonservicezone. Later is deze woonservicezone losgelaten maar bleef het accent wel liggen op de thema's wonen, welzijn en zorg. De gemeente was met Van der Werf in gesprek over de totstandkoming van een stedenbouwkundige visie voor deze locatie. Het project bevond zich nog in de initiatieffase. Er lagen geen nadere overeenkomsten aan deze samenwerking voor deze locatie ten grondslag. Het is dus ook niet tot een ontwikkeling gekomen. De gemeente heeft bedongen dat dit aanbod (48 locaties) in mindering wordt gebracht op de bouwclaim Zuidlanden).*

- De gemeente zal nog in 2013 een grondaanbieding voor kavels in de Zuidlanden doen welke in mindering wordt gebracht op de bouwclaimovereenkomst;
- Ook in 2014 zullen kavels worden aangeboden. Het definitieve aantal is thans nog niet vast te stellen;
- De gemeente is op voorwaarde van overeenstemming over bovenstaande punten bereid mee te werken aan overdraagbaarheid van de bouwclaims;
- Het aanbieden van grond geschiedt voor alle partijen in de Zuidlanden op gelijke wijze;
- Van de curator wordt verwacht dat hij acceptabele gesprekspartners voor de gemeente Leeuwarden voordraagt;
- Er bestaat de mogelijkheid resterende claims aan meerdere partijen over te dragen;
- De gemeente behoudt zich het recht voor partijen af te wijzen.

Een en ander is volop in ontwikkeling. In samenspraak met makelaardij Hoekstra worden relevante partijen voorgedragen.

### Project Wetterpolle

De gemeente heeft met Van der Werf op 30 januari 2006 een basisovereenkomst gesloten aangaande de ontwikkeling van de voormalige voetbalvelden op de locatie Wetterpolle te Leeuwarden tot een bedrijventerrein met de mogelijkheid voor woon-werkkavels. Op basis van deze overeenkomst zou de gemeente het terrein aan Van der Werf leveren voor een bedrag groot € 575.000,--. Van der Werf zou het terrein vervolgens ontwikkelen en delen van het bouwterrein (aangeduid als 'a' en 'b', bestemd voor bedrijfsontwikkeling) terug leveren aan de gemeente. In de overeenkomst is ook vastgelegd dat reeds gemaakte kosten door de gemeente voor het wijzigen van het bestemmingsplan (totaal € 60.000,--) door Van der Werf zouden worden bekostigd.

De basisafspraken uit de overeenkomst dienden nog te worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Tot op datum faillissement is deze overeenkomst nog niet getekend. Intussen zijn bouwterreinen 'a' en een deel van bouwterrein 'b' (bedrijfslocaties) in overleg met Van der Werf separaat verkocht door de gemeente aan een derde. Als gevolg van gewijzigde economische omstandigheden, de tussenkomst van deze derde partij en het vertragen van de wijziging van het bestemmingsplan is het maken van definitieve afspraken steeds uitgesteld.

Met de gemeente Leeuwarden is overlegd hoe de curator omgaat met de rechten en plichten uit de basisovereenkomst uit 2006.

Inmiddels is, na faillissement, aangevangen met de ontwikkeling van het terrein Wetterpolle, zulks in ieder geval voor wat betreft de gebieden A en B (bedrijfslocaties). De woonlocaties (C, D en E) zijn nog niet ontwikkeld.

Met de gemeente is afgesproken het navolgende:

- Makelaardij Hoekstra/de curator geeft vóór 1 maart 2014 uitsluitel of er een partij is die de mogelijkheid heeft tot het overnemen van rechten en plichten van Van der Werf's Bouwbedrijf uit de basisovereenkomst van 2006;
- de gemeente gaat alleen met een andere partij in overleg, indien deze partij bereid is een afnamegarantie te geven voor de kavels in het gebied C, D en E;

- indien vóór 1 maart geen serieuze partij is aangedragen bij de gemeente, dan is de gemeente vrij om zelfstandig de ontwikkeling verder vorm te geven;
- de gemeente is bereid om met deze partij nadere afspraken te maken over de wijze van ontwikkeling en een gefaseerde ontwikkeling;
- de reeds gemaakte plankosten ad € 60.000,-- dienen op voorhand te worden vergoed;
- de reeds gemaakte uitvoeringskosten in het openbaar gebied dienen op voorhand te worden verrekend met de resterende kavels C, D en E.

Er vinden thans besprekingen plaats over de beoogde overname. Mogelijk kan dit geschieden op profijtelijke wijze. Uiteraard dient de boedel gevrijwaard te worden voor alle kosten, schaden en interessen. Zoals het er thans uit ziet, liggen er zeker kansen voor ontwikkelaars en heeft de curator belang bij het uitnutten van de basisafspraken uit 2006.

Tot zover de Wetterpolle.

#### Suderstienplaat

In één van de laatste fasen van de nieuwbouwwijk Zuiderburen ontwikkelde Van der Werf 18 vrijstaande woningen. Van der Werf en de gemeente hebben afspraken gemaakt over de verkoop van de onderliggende gronden in de ondertekende koopaanbieding d.d. 18 mei 2011. Het gaat om een perceel bouwterrein van 5.470 m<sup>2</sup> onderverdeeld in vijf percelen A, B, C, D en E. De koopprijs van het geheel bedraagt € 1.237.000,-- exclusief OB. Fase A en B zijn betaald en geleverd. Het betreft een bedrag van in totaal € 618.750,-- exclusief BTW (50% van het totaal). De resterende kavels zijn nog niet geleverd of betaald. Van der Werf heeft de verplichting de resterende gronden over te nemen. Op grond van de ondertekende overeenkomst had Van der Werf deze gronden reeds moeten afnemen vóór 31 december 2011.

Omdat een deel van het project reeds is gerealiseerd, is het alleen mogelijk om op de resterende kavels het project te realiseren zoals ontwikkeld door Van der Werf.

Daarnaast heeft de gemeente in het kader van tijdelijke stimuleringsregeling van het Rijk versnellingsgeld derde tranche beschikbaar.

Er is een partij geïnteresseerd in overname van de resterende kavels. Deze partij wil het project verder afronden conform het oorspronkelijke project.

De gemeente is bereid om met genoemde partij in overleg te gaan over afname van de resterende kavels.

De gemeente is in beginsel bereid om de versnellingsgelden derde tranche onder dezelfde condities te verstrekken. Consumentgerichte inzet is één van de belangrijkste voorwaarden. Een overeenkomst daarover wordt gekoppeld aan nieuwe en harde afspraken over planning, realisatie en eindtermijnen.

De curator voorziet dat in de komende maanden (januari/februari 2014) definitieve afspraken hierover gemaakt kunnen worden, waarbij de boedel de aanspraken jegens de gemeente aan genoemde partij overdraagt.

Tot zover Suderstienplaat.

#### VOF Hallum Oer de Feart

Er is een vennootschap onder firma aangegaan onder de titel "bouwcombinatiecontract" bij overeenkomst d.d. 20 juni 1995. Partijen waren de besloten vennootschap Noord Nederlandse Wegenbouw BV (thans Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV), Van der Werf's Bouwbedrijf BV en gemeente Ferwerderadiel. Van der Werf's Bouwbedrijf BV neemt deel voor 50%, Noord Nederlandse Wegenbouw BV en gemeente Ferwerderadiel ieder voor 25%.

Met Hallum Oer de Feart VOF (combinatieovereenkomst) is op 20 juni 1995 een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Ferwerderadiel gesloten. Deze samenwerkingsovereenkomst had het oog op realisatie van een uitbreidingsplan van de plaats Hallum in het gebied grenzend aan en gelegen ten zuiden van de Hallumervaart.

Penvoerder is steeds Van der Werf's Bouwbedrijf BV geweest. De ontwikkeling van dit gebied is voltooid en financieel afgewikkeld, zulks behoudens een perceel grond met een oppervlakte van ± 2,3 hectare en een omtrek van ±676,3 meter, gelegen aan de huidige grens van het uitbreidingsgebied.

Deze kavel heeft een agrarische bestemming ingevolge het geldend bestemmingsplan. Zeker gedurende het aanstaand decennium wordt niet voorzien dat op de betreffende kavel een woningbouwbestemming gelegd zal worden.

Tijdens de verslagperiode is door de vennootschap de jaarrekening over het jaar 2012 vastgesteld. Belangrijkste items zijn:

- actief		
"Voorraad" (de hiervoor besproken kavel grond)	€	45.000,--
(dit is de historische verkrijgingsprijs)		
- onderhanden werk	-	141.674,--
(dit zijn de aan deze kavel toe te rekenen geactiveerde projectontwikkelingskosten)		
- liquiditeit	-	16.409,--

Dit alles per 31 december 2012.

Passiefzijde:

- eigen vermogen	€	165.713,--
- kort lopende schulden		
- rekening-courant verhouding met Van der Werf's Bouwbedrijf BV	-	34.870,--
- overige schulden en overlopende passiva	-	2.500,--
		-----
Totaal	€	37.370,--
		-----
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>203.083,--</b>
		=====

Met de deelgenoten wordt door de curator gesproken over uittreden door Van der Werf's Bouwbedrijf BV/ontvlechting uit de vennootschap.

Daartoe zal eerst een jaarrekening 2013 gemaakt moeten worden. Daarbij wordt gerekend met herwaardering van de diverse posities.

Theoretisch zou uitgegaan moeten worden van de agrarische waarde van de grond ( $\pm$  € 3,90 per m<sup>2</sup>). Besproken is de vraag of in de toekomst woningbouw voorzien is. In dit verband is aan de orde geweest de omstandigheid dat wellicht in/nabij de plaats Hallum een aantal bestaande woningen moet worden gesloopt, opdat enkele bedrijven op het huidig industrieterrein milieutechnisch de mogelijkheid zullen hebben te blijven functioneren op de bestaande locatie. Het gaat om een 18-tal woningen/18 huishoudens die verplaatst moeten worden. De gemeente voorziet dat binnen de plaats Hallum voldoende capaciteit aanwezig is voor deze 18 huishoudens.

Niettemin is het, bij het uitreden door Van der Werf's Bouwbedrijf BV, geraden een antispeculatiebeding op te nemen.

Overigens zal de post "onderhanden werk" (geactiveerde projectontwikkelingskosten) afgewaardeerd moeten worden gelet op het feit dat het oorspronkelijke project niet gerealiseerd zal worden.

Door partijen is afgesproken dat op de uitkoop een voorschot genomen zal kunnen worden door de boedel ten laste van de huidige liquiditeit tot een bedrag groot € 12.000,-- . Die liquiditeit is aanwezig op een bankrekening ten name van VOF Hallum Oer de Feart.

Partijen hebben afgesproken op 2 april 2014 opnieuw bijeen te komen om een en ander uit te werken.

Tot zover Hallum Oer de Feart.

#### Bolsward Laad en Zaad

Er is op 27 september 2001 een "samenwerkingsovereenkomst" gesloten tussen J.A. Spijksma, agrariër, inbrenger 1 en B. Spijksma (inbrenger 2) enerzijds en Pre Bo-Hus BV (voor deze: de heer W. Brouwer) anderzijds.

Partijen hadden met deze overeenkomst de bedoeling (samengevat) dat J.A. Spijksma zou "inbrengen" landerijen nabij Bolsward (totaal groot 7.35.25 ha.) en dat B. Spijksma zou "inbrengen" een boerderij aan de Cnossenlaan 4 te Bolsward.

Men verwachtte destijds dat op de percelen door de gemeente Bolsward een woonbestemming gelegd zou worden; het doel van de samenwerking was die woonbestemming (door Pre Bo-Hus BV) te laten realiseren en daaruit winst te genereren.

De “inbreng” zou plaatsvinden aldus dat de percelen onroerend goed zouden worden overgedragen *in economische eigendom* van de inbrengers (de beide heren Spijksma) aan Pre Bo-Hus BV.

Daartegenover zou, volgens het oorspronkelijke contract (d.d. 27 september 2001) de heer J.A. Spijksma voor de landerijen van Pre Bo-Hus BV ontvangen *f* 10,-- per m<sup>2</sup> en zou de heer B. Spijksma voor de boerderij ontvangen de getaxeerde waarde.

In een later gesloten contract (“aanvullende overeenkomst”) is deze vergoeding veranderd aldus dat de betalingen door Pre Bo-Hus BV aan J.A. Spijksma zouden plaatsvinden in drie tranches, en wel als volgt:

- A. *f* 655.250,-- binnen veertien dagen na dagtekening van de samenwerkingsovereenkomst;
- B. *f* 720.775,-- binnen zes weken nadat overeenstemming met de gemeente Bolsward is bereikt;
- C. *f* 917.350,-- binnen drie maanden nadat de bestemmingswijziging bij partijen bekend is.

Verder is, in de aanvullende overeenkomst, een artikel opgenomen over rentevergoeding; dit artikel luidt als volgt:

(citaat)

*“1.3 Over de vergoedingen als bedoeld in lid 2 zal een jaarlijkse rente worden voldaan van 5% ingaande op het moment van economische eigendomsoverdracht. De hiervoor genoemde jaarlijkse rente uitsluitend over b en c zal invorderbaar en opeisbaar zijn op het moment van juridische levering”.*

(einde citaat)



Artikel 22 van de overeenkomst voorziet in een recht van terugkoop van de registergoederen. Dit recht van terugkoop ontstaat volgens het contract (citaat) “... *indien tien jaar na de economische levering de bestemming van de registergoederen (...) nog agrarisch is, hebben inbrengers of hun rechtsopvolgers het recht van terugkoop van de registergoederen tegen een koopprijs van f 10,-- per m<sup>2</sup>*” (einde citaat).

Er is een overeenkomst van oktober 2001, op grond waarvan Van der Werf's Bouwbedrijf BV en Jansma Projectontwikkeling BV in de hiervoor genoemde overeenkomsten intreden aan de zijde van Pre Bo-Hus BV, elk voor 1/3 deel.

Pre Bo-Hus BV (of partijen Pre Bo-Hus BV, Van der Werf's Bouwbedrijf BV en Jansma Projectontwikkeling BV, dat is mij niet helemaal duidelijk) heeft/hebben in november 2001 een bedrag groot f 655.250,-- (= €297.339,48) aan de heer Spijksma betaald.

Er is echter nooit sprake geweest van een akte van economische eigendomsoverdracht van de betrokken percelen door Spijksma aan Pre Bo-Hus BV of aan Pre Bo-Hus BV/Van der Werf's Bouwbedrijf BV/Jansma Projectontwikkeling BV. In zoverre is de bedoeling van de overeenkomst (artikel 3, economische levering via Detmar Notarissen te Bolsward) nooit uitgevoerd.

Op 26 juni 2012 heeft Pre Bo-Hus BV zich tot de heren Spijksma gewend. Pre Bo-Hus BV heeft toen gesteld dat “inmiddels ruim tien jaar verstreken is en de bestemming van de percelen nog altijd onveranderd agrarisch is”.

Daarom heeft Pre Bo-Hus BV de registergoederen overeenkomstig het terugkooprecht aan de heren Spijksma aangeboden tegen terugbetaling van een koopprijs van f 10,-- per m<sup>2</sup> ofwel  $7.35.25 \times € 4,54 = € 333.803,50$ . Bovendien heeft Pre Bo-Hus BV, overeenkomstig artikel 1.3 van de aanvullende overeenkomst, aanspraak gemaakt op vergoeding van jaarlijkse rente ad 5%.

Spijksma heeft via een advocaat (mr. Van Boetzelaer) verweer gevoerd tegen deze aanspraak. Dit verweer is gebaseerd op het volgende:

- het recht van terugkoop bestaat (nog) niet. Immers: het recht van terugkoop is afhankelijk gesteld van de economische levering. Die economische levering heeft nooit plaats gevonden. Daarom is er ook geen “recht van terugkoop”;
- het recht van terugkoop zal niet plaatsvinden tegen *f* 10,-- per m<sup>2</sup>, maar tegen *f* 8,91 per m<sup>2</sup>. Dit is immers de destijds door Pre Bo-Hus BV betaalde prijs;
- Pre Bo-Hus BV kan geen aanspraak maken op vergoeding van jaarlijkse rente van 5%. Immers: artikel 1.3 moet niet gelezen worden aldus dat Spijksma aan Pre Bo-Hus BV rente betaalt, maar, omgekeerd, dat Pre Bo-Hus BV aan Spijksma rente verschuldigd is. Immers: Spijksma had niet meer het economisch gebruik van de grond.

Vervolgens is er in de periode van oktober 2012 tot heden een discussie/correspondentie tussen de beide advocaten (voor Pre Bo-Hus BV: mr. Van der Wal te Leeuwarden; voor Spijksma: mr. Van Boetzelaer te Heerenveen) ontstaan. Die discussie is voornamelijk terug te voeren op het feit dat het contract erg onduidelijk geredigeerd is (en dus ondeugdelijk is).

Partijen zijn nog in onderhandeling over afwikkeling.

De visie van de curator is aldus dat de samenwerkingsovereenkomst nagekomen moet worden. Van de kant van Pre Bo-Hus BV/Van der Werf's Bouwbedrijf BV/Jansma Projectontwikkeling BV is de overeenkomst correct nagekomen. Dat kan thans ook van Spijksma verlangd worden.

Tot zover de deelnemingen.

#### Overige bouwclaims

Er zijn nog bouwclaims op Bouwfonds van respectievelijk 45 woningen in de Zuidlanden (ten gevolge van reductie van de aanneemsom op een door Van der Werf's Bouwbedrijf in opdracht van Bouwfonds gerealiseerd bouwplan van 15 woningen in plan De

Zuidlanden) en een claim op bouwfonds van circa 35 tot 40 woningen in het plangebied Leeuwarden Zuid ter plaatse van de locatie Boonstra.

Ook deze claims worden 'in de markt gezet'.

### 3.13 Verkoopopbrengst :

De curator is met Hoekstra Makelaardij in bespreking over het in de markt zetten van de bouwclaims. Er is nog geen verkoopopbrengst gerealiseerd.

## 4. Debiteuren

### 4.1 Omvang debiteuren :

Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van verslag nummer 1. Ten tijde van faillissement waren er 65 debiteuren, van wie in totaal te vorderen was € 1.282.298,34.

De Rabobank heeft aan Mirus Incasso opdracht gegeven tot incasseren van deze debiteurenvorderingen. Daartoe is de bank bevoegd nu de vorderingen aan haar verpand zijn.

Incasso vindt plaats geheel buiten de boedel om. Tot heden heeft Mirus, na de tussentijdse statusrapportage d.d. 13 mei 2013, geen nieuwe tussentijdse rapportage gegeven. De curator zal de Rabobank verzoeken een nieuwe tussentijdse rapportage te geven, opdat duidelijkheid ontstaat over de stand van de incasso.

#### 1. Gemeente Menameradiel

Verwezen wordt naar pagina 20 tot en met pagina 23 eerste tekstblok. Kort samengevat heeft Van der Werf's Bouwbedrijf BV aanspraak jegens de gemeente Menameradiel op betaling van een bedrag ad € 154.200,-- exclusief OB. De wederpartij weigert betaling in verband met artikel 37 F (ontbinding na niet-gestanddoeningsovereenkomst tijdens de boedel).

Tussen bank en curator wordt thans een afspraak gemaakt over invordering van deze aanspraak (in rechte) voor rekening en risico van de bank.

Boedelbijdrage: nog overeen te komen.

- 4.2 Opbrengst :  
 Voor de boedel : nihil.
- 4.3 Boedelbijdrage : voor wat betreft vordering jegens Menameradiel: zie hierboven.

## 5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) :  
 Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland U.A.  
 Vordering : € 7.469.171,68 per faillissementsdatum  
 Na uitwinning tot heden van de genomen zekerheden, beloopt de vordering thans € 5.605.390,-- (tussentijdse stand).

De bank vermeldt een kostenlast ad € 205.433,-- tot heden in verband met onder meer uitwinnings- en beheerskosten.

### Perceel bouwterrein Molensteeg 16 te Franeker

Zoals in het vorig verslag gemeld, is na faillissement een bankgarantie getrokken ad € 190.000,--. Deze garantie is getrokken door de Stichting Accolade. De garantie was door Rabo gegeven ten behoeve van de nakoming door Van der Werf ter zake van verplichtingen uit een koopovereenkomst waarbij Accolade verkocht aan Van der Werf, gelijk Van der Werf kocht van Accolade, een perceel bouwterrein aan de Molensteeg 16 te Franeker (14 are en 40 centiare).

Deze koopovereenkomst is tot heden niet nagekomen. Het resultaat is dat Accolade zowel de koopprijs als het verkocht perceel in bezit heeft.

De bank heeft zich intussen beroepen op haar pandrecht met betrekking tot de vordering tot levering.

De kwestie is tot heden nog niet afgewikkeld.

Tot zover de opmerkingen over de positie jegens de bank.

- 5.2 Leasecontracten : geen.

### 5.3 Beschrijving zekerheden :

Voor wat betreft de hypothecaire inschrijvingen: zie hiervoor paragraaf 3.3.

Verdere zekerheden:

- verpanding van huurpenningen bedrijfspand Industrieweg 3 en bedrijfspand Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga;
- verpanding van vorderingen uit hoofde van leveringsrechten en rechten uit toekomstig af te sluiten koopovereenkomsten (verpandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige vorderingen (pandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige inventaris (pandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige inventaris Bouwmarkt '77 BV (dit is een bouwmarkt, geëxploiteerd als zusteronderneming van Van der Werf's Bouwbedrijf BV) (pandakte 18 november 2008);
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 300.000,-- door A.J. van der Holding BV blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012;
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 750.000,-- door H.A. van der Werf Holding BV blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012;
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 700.000,-- door H.P. van der Werf blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012.

5.4 Separatistenpositie : zie hiervoor.

5.5 Boedelbijdragen : zie paragraaf 3.10.

5.6 Eigendomsvoorbehoud : de aanspraken van alle zich gemeld hebbende eigendomsvoorbehouders zijn afgewikkeld.

5.7 Reclamerechten : er zijn geen crediteuren die zich op reclamerecht hebben beroepen.

5.8 Retentierechten : er zijn geen crediteuren die zich op retentierecht hebben beroepen.

## 6. Doorstart/voortzetten

### Voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden :

Zoals uit het voorgaande is gebleken, heeft de boedel geen werkzaamheden voortgezet.

6.2 Financiële vastlegging : niet van toepassing.

### **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 :

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

7.2 Depot jaarrekeningen : voldaan.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant : samenstellingsverklaring.

7.4 Stortingsverpl. aandelen : voldaan.

7.5 Onbehoorlijk bestuur : niet van gebleken.

7.6 Paulianeus handelen :

De bank heeft de veronderstelling dat sprake is van paulianeus handelen van haar zijde van de hand gewezen.

Er zijn op 4 maart 2013, daags voor faillissement, hypotheekrechten gevestigd. De bank stelt dat deze hypotheekrechten zijn gevestigd op basis van een door gefailleerde aan de bank verstrekte notariële volmacht d.d. 18 november 2008, strekkende tot het op initiatief van de bank nemen van hypotheek. In de visie van de bank is derhalve geen sprake van toepasselijkheid van artikel 47 Fw. De bank stelt dat immers geen sprake is van voldoening door de schuldenaar aan een opeisbare schuld.

Gefailleerde heeft geen toestemming hoeven geven tot het verrichten van welke rechtshandeling dan ook; het karakter van de notariële volmacht was immers dat de bank –zonder dat de debiteuren nog enige handeling verricht- op een door haar gewenst moment kan overgaan tot het nemen van hypotheek.

De curator heeft gereageerd met de opmerking dat –voor zover sprake is van uit het Kadaster kenbare ingeschreven hypotheekrechten- deze hypotheekrechten door hem worden aanvaard als rechtsgeldig.

## 8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen :  
 UWV : € 544.447,07 (gewijzigd ten opzichte van vorig verslag)
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : € 533.230,-- (gewijzigd ten opzichte van vorig verslag)
- 8.3 Pref. vord. van het UWV : € 96.039,03 (gewijzigd ten opzichte van vorig verslag)
- 8.4 Andere pref. crediteuren : zie de aangehechte lijst.
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 167 (verslag 12 april 2013), 227 (per 1 juli 2013), 231 (per 9 september 2013), 240 (per heden)
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 3.317.959,09 (per 12 april 2013), € 3.790.139,74 (per 1 juli 2013), € 3.851.860,22 (per 9 september 2013), € 3.921.796,35 (per heden)
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : nog niet bekend.

## 9. Overig

- 9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend.
- 9.2 Plan van aanpak :

Verkoop grondposities in overleg met pandhouder.

Verkoop bouwclaims en niet onder hypotheekrechten vallende grondposities in eigen beheer/in overleg met Makelaardij Hoekstra.

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

9.3 Indiening volgend verslag : 5 maart 2014.

J.H. van der Meulen,  
curator.



Producties

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