

47652

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 3

Datum: 14 augustus 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 mei 2015 tot en met 10 augustus 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
11 februari 2015 t/m 10 mei 2015	: 7 uur en 39 minuten
Bestede uren in verslagperiode	: 13 uur en 48 minuten
Bestede uren totaal	: 44 uur en 44 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 augustus 2015 (**productie 3**) en het overzicht van mutaties tijdens de verslagperiode (**productie 4**).

*Toelichting**Creditmutaties*

- € 217,67
Creditrente over het boedeltegoed gedurende het tweede kwartaal 2015.

Het saldotegoed op de boedelrekening beloopt thans € 189.345,42 per 10 augustus 2015.

1. Inventarisatie

- | | | |
|-----|---------------------------------|---|
| 1.1 | Directie en organisatie | : zie paragraaf 1.1 beginverslag en verslag nummer 1. |
| 1.2 | Winst en verlies | : |
| | <i>Resultaat na belastingen</i> | |
| - | 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.

De koopovereenkomst, gesloten met de Provincie Fryslân in verband met verwerving door haar van een deel van het Perseverantiaterein te Harlingen ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg vanaf de N31, is tijdens de verslagperiode onvoorwaardelijk geworden en ondertekend. Bodemverontreiniging staat niet in de weg aan uitvoering. Het wachten is thans op het passeren van de transportakte. Hiervoor is nog geen datum vastgesteld.

De bungalow, thans onbeschermd alleen op het terrein, is (nog altijd) via Carex verhuurd en bewoond. De woning wordt daarmee feitelijk gewaarborgd tegen de risico's welke leegstaande woningen lopen.

Zie verder hierna onder deelnemingen (Kanaalweg BV).

- 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

Zie paragraaf 3.1 verslag nummer 2. Een spoedige afwikkeling is aanstaande.

- 3.2 Verkoopopbrengst : *niet van toepassing.*
 3.3 Hoogte Hypotheek : *zie hierna zekerheidsposities.*
 3.4 Boedelbijdrage : *conform separatistenregeling. Er dient nog een tussentijdse afwikkeling met de bank plaats te vinden.*

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

Verwezen wordt naar paragraaf 3.12 sub a verslag nummer 2.

De behandeling van de jaarrekening is bij gelegenheid van de AvA d.d. 18 mei 2015 aangehouden.

Er is een concept beëindigingsovereenkomst Consortium Noord BV (welke beëindigingsovereenkomst wordt aangegaan tussen De Fuut BV en OBM BV). Partijen zijn met deze versie akkoord. Na formalisering (voorzien 1 september 2015), is ook de vaststelling jaarrekening 2014 van De Fuut BV mogelijk. Wordt voorzien in het komend najaar.

Tot zover De Fuut BV.

b. Brake II VOF

Zie paragraaf 3.12 sub b verslag nummer 2 (pagina 7). Tijdens de afgelopen verslagperiode hebben geen ontwikkelingen plaatsgevonden.

c. De Terp VOF

Zie paragraaf 3.12 sub c verslag nummer 2. Tijdens de verslagperiode hebben geen ontwikkelingen plaatsgevonden.

d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF

Geen ontwikkelingen.

e. VOF Peelo

VOF Peelo is inmiddels ontbonden.

f. Wyldehoarne VOF

Afgewikkeld.

g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Afgewikkeld.

h. Kanaalweg BV

Zie vorig verslag.

De overeenkomst met de Provincie is uit onderhandeld en de overeenkomst is ondertekend en onvoorwaardelijk geworden.

De overeenkomst betreft de overdracht van een deel van het terrein, benodigd voor de aanleg van de ontsluitingsweg N31. De werkzaamheden zullen binnenkort hun beslag krijgen.

Inmiddels wordt daarnaast druk gewerkt aan de voorbereidingen van de verkoop van het aan de zuidzijde van de te realiseren ontsluitingsweg gelegen perceelsgedeelte. Aan deze zuidzijde zullen ook de ontsluitingen worden aangebracht op de aan te leggen weg N31 (twee ontsluitingen). De noordelijk van de ontsluitingsweg N31 gelegen percelen zullen ontsloten worden via de bestaande Oude Trekweg.

Zodra voor publicatie vatbare gegevens omtrent de verkooponderhandelingen/verkoopresultaten gegenereerd worden, zal tot vermelding in de openbare verslaglegging worden overgegaan.

Tot zover Kanaalweg.

i. Heerenveen Binnen BV
Afgewikkeld.

j. Amstelkom/Noppert VOF
Afgewikkeld.

k. Nieuw-Woellust VOF
Tekst vorig verslag:

“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.”

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

De geluiden zijn optimistisch: er zal rond het tijdstip van verslaglegging overgegaan kunnen worden tot daadwerkelijke uitvoering van de verkoopovereenkomst van het perceel Compagniestervijk.

l. 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) blijkt 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 blijkt 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 blijkens 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 blijkens 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 blijkens 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 blijkens 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,-- blijktens 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 blijktens onderhandse akte d.d. 21 april 2011;*
- *vermogensinstandhoudingsverklaring door Nijehasse '94 Beheer BV blijktens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001;*
- *vermogensverklaring door F. Noppert Beheer BV en B.S. Bijma Beheer BV blijktens 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 november 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.