

47520

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 4

Datum: 26 april 2013

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

Adres : Wetterwille 31
8447 VB Heerenveen

Inschrijfnummer KvK : 01044431

Faillissementsnummer : F12 / 120

Datum uitspraak : 19 april 2012

Curator : mr. J.H. van der Meulen

R-C : de heer mr. J. Smit

Activiteiten onderneming :

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

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

Omzetgegevens :

2011

- Bouwgroep : € 36.000.000,--
- Aandeel Bouwmij. : € 28.300.000,--

Personeel gemiddeld aantal : 38 personen

Verslagperiode : 19 januari 2013 tot en met 18 april 2013

Bestede uren in verslagperiode:

- van 19 april 2012 tot en met 24 mei 2012: 135 uur en 58 minuten
- van 25 mei 2012 tot en met 18 juli 2012: 470 uur en 8 minuten
- van 19 juli 2012 tot en met 18 oktober 2012: 302 uur en 30 minuten

- van 19 oktober 2012 tot en met 18 januari 2013: 274 uur en 31 minuten
- van 19 januari 2013 tot en met 18 april 2013: 273 uur en 30 minuten

Bestede uren totaal : 1569 uur en 33 minuten

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

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

Opmerking vooraf

Tijdens de verslagperiode zijn de werkzaamheden van de curator en diens kantoorgenoten met name gericht op de volgende hoofdonderwerpen:

- * jaarverslaglegging over het jaar 2011 betreffende Noppert Heerenveen Vastgoed BV en de vennootschappen waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV deelnemingen heeft. De reden hiervan is, dat tijdens de verslagperiode de uiterste datum van publicatie van jaarstukken viel (31 januari 2013);
- * procedures tegen v.o.f. (COA)litie en de Wind Groep BV;
- * aanspraken jegens Woon Friesland;
- * aanspraken van v.o.f. Amstelkom Noppert jegens derden alsmede de voortzetting van het beheer van de onroerende goederen, eigendom van v.o.f. Amstelkom Noppert;
- * verkoopactiviteiten diverse posities onroerend goed (ondermeer woningen te Rottevalle, bouwgrond te Meppel (Westerstouwe) en andere onroerend goed posities (Lemmer, Scharnegoutum, Tuinlanden te Groningen).

Vermelding verdient, dat tijdens de verslagperiode het faillissement is uitgesproken van Van der Werf's Bouwbedrijf BV (faillissementsdatum: 5 maart 2013). Mr. J.H. van der Meulen is

(ook) in dit faillissement als curator benoemd. Met Van der Werf's Bouwbedrijf BV vormt Noppert Heerenveen Vastgoed BV de vennootschap onder firma Wyldehoarne, eigenares van (thans nog) een tiental woningen (deels vrijstaand, deels twee-onder- een kap) in het project Wyldehoarne (Skipsleat) te Joure. De verkoopinspanningen zijn (ook) op deze posities gericht geweest.

In eerdere verslagen is, per (vast) onderwerp behorend tot de faillissementsverslagen, een uiteenzetting gegeven van de positie van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. Die uiteenzettingen worden hier niet meer herhaald. Hiervoor wordt verwezen naar het beginverslag en de verslagen 1 en 2. Waar het voor de leesbaarheid prettig is een korte voorafgaande samenvatting te hebben van relevante gegevens, zal die samenvatting (ook hier) gegeven worden.

Tot zover de opmerkingen vooraf.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie :

De directie en (juridische) bedrijfsinrichting van de Noppert-bedrijven is nauwkeurig weergegeven in paragraaf 1.1. van verslag nummer 2. Naar de tekst van deze paragraaf wordt hier verwezen.

1.2 Winst en verlies :

Geconsolideerd verlies (van de groep):

€ 3.065.382,-- (2011).

€ 1.878.568,-- (2010).

Bouwmaatschappij:

Verlies 2011 : € 1.675.611,--

Verlies 2010 : € 405.512,--

1.3 Balanstotaal :

Per 31 december 2011 : € 22.924.278,--

Per 31 december 2010 : € 25.857.056,--

1.4 Lopende procedures : geen.

1.5 Verzekeringen :

De risicoverzekeringen met betrekking tot de opstallen zijn ondergebracht via Wiersma & Walvius BV Makelaars en Assurantiën te Groningen.

Deze risicoverzekeringen zijn gecontinueerd. De opstallen aan de Wetterwille 29 en 31 (westzijde van de openbare weg Wetterwille te Heerenveen) zijn nog ongewijzigd in het bezit van de boedel. Zie paragraaf 3.1 hierna. Daarnaast bevinden zich diverse opstallen in bezit bij onderliggende vennootschappen; ter zake van al deze opstallen zijn risicoverzekeringen in stand gelaten. De eigendomsposities worden in paragraaf 3.1 verder weergegeven.

1.6 Huur :

Zie paragraaf 1.6 verslag nummer 2.

1.7 Oorzaak faillissement :

Zie paragraaf 1.7 verslag nummer 2.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faill. : 39 personen

2.2 Aantal in jaar voor faill. : 39 personen

2.3 Datum ontslagaanzegging : 20 april 2012

Pensioenen

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

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

Zoals in het vorig verslag is gemeld, zijn tijdens de boedelperiode premierestituties verricht.

De bank heeft zich steeds op het standpunt gesteld dat deze aanspraken vallen onder de catch-all bepaling van het pandrecht, door de bank gevestigd op alle vorderingen van de bedrijven uit de Noppert groep.

De curator heeft dit standpunt bestreden nu immers de aanspraken zijn voortgevloeid uit het feit dat de pensioenovereenkomsten premievrij zijn gemaakt.

De discussie tussen bank en curator is geëindigd aldus dat partijen zijn overeengekomen de premierestituties ieder 50% ten goede te laten komen. Deze overeenkomst is onderdeel van een tussentijdse financiële afwikkeling tussen bank en boedel, waarvan hierna (paragraaf 4.1) verslag gedaan zal worden.

Op deze plaats wordt opgemerkt dat het bedrag aan retour ontvangen premies beloopt € 131.237,46.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving :

Positie Dr. J. Picardtweg te Rhee

1. Relevant zijn de navolgende percelen:

- I Een perceel cultuurgrond gelegen aan de dr. J. Picardtweg te Rhee, kadastraal gemeente Assen, sectie AB, nummer 356, ter grootte van 06.25.80 ha.
- II Een perceel cultuurgrond aan de dr. J. Picardtweg te Rhee, kadastraal gemeente Assen, sectie AB, nummer 259, ter grootte van 08.90.70 ha.
- III Een perceel cultuurgrond aan de dr. J. Picardtweg te Rhee, kadastraal gemeente Assen, sectie AB, nummer 355, ter grootte van 04.43.20 ha.

2. De hiervoor onder I en II omschreven percelen behoorden ten tijde van faillissement juridisch in eigendom toe aan mevrouw C. Strijker. Het perceel, genoemd onder III, behoorde ten tijde van faillissement in eigendom toe aan de heer H. van der Burg en mevrouw H. Luinge.
3. Mevrouw Strijker heeft op 29 december 2000 een koopovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap Rhee Ubbena 2 BV, waarbij de onder I en II omschreven percelen door mevrouw Strijker zijn verkocht aan Rhee Ubbena 2 BV en/of nader te noemen meester.
4. De heer Van der Burg en mevrouw Luinge hebben op 9 februari 2001 een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hiervoor bedoeld perceel III waarbij dit perceel door de heer Van der Burg en mevrouw Luinge is verkocht aan Rhee Ubbena 2 BV en/of een nader te noemen meester.
5. In aanvulling op de hiervoor vermelde koopovereenkomst d.d. 29 december 2000 zijn Rhee Ubbena 2 BV en mevrouw Strijker overeengekomen (d.d. 31 oktober 2001) aldus, dat 'nader te noemen meester' is: Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV en Klok Grondexploitatie BV, ieder voor de onverdeelde helft, zodat deze als koper hebben te gelden.
6. Ten aanzien van perceel III is op 9 februari 2001 een nadere overeenkomst tussen Rhee Ubbena 2 BV en de heer Van der Burg/mevrouw Luinge gesloten op grond waarvan Rhee Ubbena 2 BV als haar meester heeft aangewezen Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV en Klok Grondexploitatie BV, ieder voor de onverdeelde helft, zodat laatstgenoemden als koper hebben te gelden van perceel III.
7. De juridische levering van de percelen I, II en III zijn aangehouden.
8. Rhee Ubbena 2 BV en de heer Van der Burg/mevrouw Luinge hebben op 10 oktober 2006 wederom een aanvullende koopovereenkomst gesloten, waarbij is bepaald dat de koop van het hiervoor sub III bedoeld perceel deels wordt ontbonden met als gevolg dat een oppervlakte van 2.80.00 ha niet aan Rhee

Ubbena 2 BV en/of nader te noemen meester wordt geleverd. Als gevolg van de gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst heeft de koop nog slechts betrekking op een oppervlakte van 01.63.20 ha.

9. Noppert en Klok waren voornemens de hiervoor sub I, sub II en sub III (deels) omschreven percelen te ontwikkelen voor de bestemming woningbouw.
10. Zowel mevrouw Strijker als de heer Van der Burg en mevrouw Luinge hadden het recht van terugkoop wanneer op enig moment duidelijk zou zijn dat de bestemming van de bedoelde percelen niet zou worden gewijzigd.
11. Noppert en Klok zijn er tot augustus 2012 niet in geslaagd de bestemming van de percelen te wijzigen zodanig dat woningbouw mogelijk zou worden.
12. De juridische levering van de percelen door mevrouw Strijker en de heer Van der Burg/mevrouw Luinge aan Noppert en Klok had tot augustus 2012 niet heeft plaatsgevonden.
13. Mevrouw Strijker en de heer Van der Burg/mevrouw Luinge zijn met Noppert en Klok overeengekomen dat geen uitvoering zal worden gegeven aan de koopovereenkomsten en aanvullende overeenkomsten, omdat zij ieder voor hun aandeel de sub I, II en III omschreven percelen overdragen aan koper.
14. **Koper is**

De vennootschap onder firma '**V.O.F. H.J.A. en S.S.C. Schoenmakers**', gevestigd te Zeijen, en hun vennoten:

- De heer H.J.A. Schoenmakers;
- De heer S.S.C. Schoenmakers.

Beiden wonende te Zeijen.

15. De **koopprijs** van het verkochte is: € 686.000,--.

16. In de leveringsakte d.d. **30 augustus 2012** is vastgelegd, dat deze koopprijs door koper zal worden voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de instrumenterend notaris (notariaat Vries BV) ad € 400.000,-- ter uitbetaling op de wijze als vermeld in de koopovereenkomst. Ten aanzien van de restant koopprijs ad € 286.000,-- zijn partijen overeengekomen dat betaling hiervan zal geschieden op uiterlijk 1 maart 2013 door storting op een kwaliteitsrekening ten name van notariaat Vries BV.
17. Voor het aangaan van deze koopovereenkomst is toestemming gevraagd aan de rechter-commissaris in het faillissement Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV d.d. 20 augustus 2012; de toestemming is verleend d.d. 22 augustus 2012.
18. De afwikkeling tussen Klok Grondexploitatie BV en Noppert is als volgt:
 - Van de koopprijs ad € 686.000,-- komt een gedeelte groot € 106.400,-- toe aan een der juridische eigenaren (mevrouw Strijker/de heer Van der Burg/mevrouw Luinge). Resteert € 579.600,--.
19. De koopsom is ontvangen in twee tranches: op 27 augustus 2012 en op 1 maart 2013.
20. Op 27 augustus 2012 is door de boedel ontvangen het aan de boedel toekomend deel (50%) van de eerste tranche van de koopsom.
21. Aldus heeft de boedel op 27 augustus 2012 ontvangen € 142.378,06.
22. Per 1 maart 2013 is het restant van de koopprijs door VOF Schoenmakers voldaan (€ 143.000,--). Daarop is in aftrek gebracht een bedrag groot € 6.000,-- voor kosten bemoeienissen Klok Groep betreffende de totstandkoming van de koopovereenkomst met Schoenmakers. Door Klok Groep is gerekend € 150,-- (40 uur). De boedel heeft ontvangen een bedrag groot € 137.000,--.

Onroerend goed posities:

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

Tijdens de verslagperiode heeft de curator gecorrespondeerd met gegadigden. Aan een gegadigde is exclusiviteit gegeven voor een bepaalde periode. Deze periode is nog niet afgelopen. De gegadigde heeft nog geen beslissing genomen. Deze beslissing wordt begin mei 2013 verwacht. Daarna zal de curator een beslissing nemen. Zekerheidsrecht: de Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland u.a. heeft een eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag groot € 5.000.000,--, onder meer op dit perceel.

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

Tijdens de **vorige** verslagperiode (19 oktober 2012 t/m 18 januari 2013) zijn deze gebouwen verkocht. Koopprijs: € 200.000,-- k.k.. Transport: 1 februari 2013. Koper: Bizim Zorg v.o.f. te Delfzijl. Zekerheidsrecht: de Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft recht van eerste hypotheek op het perceel Kerkstraat 159a.

De nota van afrekening is ontvangen (notariskantoor: Veldkamp en Elzinga te Hoogezand) d.d. 1 februari 2013. Er is een boedelbijdrage aan de curator voldaan ad € 2.500,--. Door de bank is ontvangen € 198.755,84.

Dit onderdeel van het actief is hiermee afgewikkeld.

De rechter-commissaris is op de hoogte gesteld van de transactie. Formeel behoeft er geen toestemming te worden gevraagd gelet op het feit dat het actief zich bevindt in Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

- Kratonstraat 6 te 7941 Meppel, bedrijfsgebouw, kadastrale grootte 1.058 m² (kadastraal Meppel C3936, 4301, 4314 (deze locatie wordt verhuurd aan de Voedselbank)). En voorts: een tweetal garageboxen aan de Kantonstraat en het Vliegenpad te Meppel, gelegen op korte afstand van voormeld bedrijfsgebouw aan de Kratonstraat.

Tijdens de verslagperiode is onderhandeld over verkoop. Deze onderhandelingen hebben nog niet tot resultaat geleid.

Zekerheidspositie: Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft een eerste hypothecaire inschrijving op deze percelen.

- Scharnegoutum: perceel Mastenbroek. Weiland van circa 7.730 m². Bestemming: agrarisch. Bij aankoop van de gronden werd geanticipeerd op een bestemmingswijziging welke woningontwikkeling mogelijk zou maken. De gemeente heeft echter aangegeven dat een bestemmingswijziging niet meer actueel is. De nabij gevestigde boer heeft voorgesteld een pachtovereenkomst te sluiten.

Zekerheidsrecht: de Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft een eerste hypothecaire inschrijving (akte d.d. 18 november 2003).

Verkoopinspanningen: tijdens de verslagperiode is gecorrespondeerd met een gegadigde. Mogelijk zal in de komende verslagperiode een koopovereenkomst gesloten worden.

- Tramdijk Oost, Lemmer. Kastanjeleane. Ontwikkelingsproject voor tien woningen. Gelegen in de nieuwbouwwijk Tramdijk Oost te Lemmer (gelegen aan de noordzijde van Lemmer). Het gaat thans om een onbebouwd perceel. Totale oppervlakte: 25 are en 70 centiare.

Zekerheidsrecht: Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft eerste hypothecaire inschrijving op deze percelen.

Verkoopinspanningen: tijdens de verslagperiode heeft een gegadigde een bieding op dit perceel gedaan. Evenwel: aan een andere gegadigde was exclusiviteit gegeven tot medio mei 2013. Laatstbedoelde gegadigde heeft tijdens de verslagperiode een bieding gedaan. Bank en curator beraden zich op deze bieding. Tijdens de komende verslagperiode zal hierop een beslissing genomen worden.

Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert, gefailleerde, is zelf eigenares van de navolgende percelen te Rottevalle:

- Master Keuningwei 16, kadastraal bekend Rottevalle, D1267, oppervlakte 4 are en 7 centiare (perceel met woonhuis);
- Master Keuningwei 6, kadastraal bekend Rottevalle, D1276, oppervlakte 3 are en 97 centiare (perceel met woonhuis);
- Master Keuningwei 31, kadastraal bekend Rottevalle, D1251, oppervlakte 11 are en 2 centiare (bouwperceel).

Woonaccent Makelaars Friesland te Drachten heeft opdracht gekregen tot het verrichten van verkoopinspanningen. Deze opdracht is in overleg met de zekerheidsnemer, Rabobank, gegeven.

Een van de woningen te Rottevalle is verhuurd aan een derde. Deze persoon heeft nagelaten huurpenningen te voldoen. Hij heeft dit gedrag verklaard met een beroep op onderhoudsgebreken. Uiteraard kan een dergelijk motief geen reden zijn voor niet-betalen van huurpenningen. Betrokkene wordt thans, eventueel in rechte, aangesproken.

De kantoorgenote van de curator heeft op 17 april 2013 een bezoek gebracht aan het gehuurde pand ten einde de ernst van de gestelde gebreken te toetsen. Die gebreken bleken zeer mee te vallen. In ieder geval rechtvaardigt de ernst van de

gebreken niet dat huur niet betaald wordt. De curator en bank beraden zich verder op deze positie.

Zekerheidsrecht: de Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft een eerste hypothecaire inschrijving genomen op de percelen te Rottevalle.

Voorts is Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV eigenares van het navolgend perceel:

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

De bouwontwikkeling op voornoemde locatie ligt, als gevolg van de huidige bouwcrisis, stil.

Op deze grondpositie heeft de Rabobank geen zekerheidsrecht genomen. Het perceel is verkregen na een ontvlechting van een gezamenlijk belang van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV en Jorritsma op deze positie.

Eigenares is Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. De kadastrale nummers zijn:

- Groningen AB5916 ter grootte van 13 are en 45 centiare;
- Groningen AB5917 ter grootte van 14 are;
- Groningen AB5912 ter grootte van 14 are en 95 centiare;
- Groningen AB5919 ter grootte van 11 are en 45 centiare.

Van alle vier bovengenoemde percelen is Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV eigenaar. Zekerheidsgerechtigde is: Jorcom BV, gevestigd aan de Harlingerstraatweg 72 te Bolsward (onderdeel van de Jorritsma Bouwgroep). Jorcom BV heeft hypotheek ingeschreven tot een bedrag groot € 1.035.294,--.

Tijdens de verslagperiode zijn gedachten gewisseld met de mogelijk gegadigde voor deze locatie. Een en ander geeft nog geen aanleiding voor vermelding van resultaten in openbare verslaglegging.

Overige onroerend goed posities:

- Nieuw-Roden, Jonkersveld. Perceel grond ter grootte van 28 are en 26 centiare, bestemd voor realisatie van twee vrijstaande woningen en acht twee-onder-een kap woningen te Nieuw-Roden. De grond is bouwrijp. Eigendom: Projectontwikkeling Noppert BV (zie verslag Projectontwikkeling Noppert BV).

Zekerheidsrecht: De Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft een eerste hypothecaire inschrijving (tot een bedrag groot € 4.353.000,-- te vermeerderen met rente en kosten) (akte d.d. 8 december 2004).

Verkoopinspanningen: tijdens de verslagperiode is door de curator gecorrespondeerd met gadingmakers voor dit perceel. Zodra over dit onderwerp voor publicatie vatbare gegevens voor handen zijn, zal tot publicatie worden overgegaan.

- Oude Pekela, Compagniestervijk. Nieuwbouwontwikkeling van circa 20 woningen aan de Compagniestervijk te Oude Pekela. Grootte: 17 are en 83 centiare en 29 are en 76 centiare. Eigendom: Verenigde Bedrijven Noppert BV. Zie het verslag in het faillissement van Verenigde Bedrijven Noppert BV.
- Almere, Microfoonstraat 4-48. Betreft: een bouwkaavel voor de ontwikkeling van 23 bedrijfsunits. Thans geheel onbebouwd. Grootte: 66 are en 38 centiare. Eigendom: 50% Amstelkom Projectontwikkeling BV, 50% Noppert Heerenveen Vastgoed BV (deze grondpositie bevindt zich in de onderliggende vennootschap onder firma "Amstelkom/Noppert VOF". De ligging is nabij de snelweg A6.

- Almere, Kebajastraat. Het betreft hier een woonblok met op de begane grond bedrijfsunits. Kadastraal Almere R2052, kadastrale grootte 840 m². Het gaat om een ontwikkelingslocatie aan de rand van Almere-Buiten. Het perceel is direct gelegen aan de doorgaande weg Evenaar. In de directe omgeving zijn veel nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In het complex bevinden zich woningen en bedrijfsruimten. De direct aangrenzende percelen zijn nog niet bebouwd. Er is een rechtstreekse verbinding met rijksweg A6.

De eigendom bevindt zich in v.o.f. Amstelkom/Noppert. Daarover hierna.

Tijdens deze en de voorafgaande verslagperiode zijn door NTC Vastgoed BV te Groningen inspanningen verricht de Vereniging van Eigenaren, die een beheersfunctie heeft met betrekking tot het gebouw aan de Kebajastraat, nieuw leven in te blazen. Het beheer liet zeer te wensen over.

In overleg tussen NTC Vastgoed en het kantoor van de curator zijn voorts vele inspanningen verricht om te komen tot een effectieve incasso van de huurpenningen (vele appartementen zijn verhuurd). Ook het beheer van de verhuur liet voorheen zeer te wensen over.

Zekerheidsgerechtigd: De Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft een eerste hypothecaire inschrijving (tot een bedrag groot € 3.338.840,- te vermeerderen met rente en kosten)

Perceel bedrijfsterrein Wetterwille Heerenveen (westzijde)

Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV huurt van Verenigde Bedrijven Noppert BV het bedrijfsterrein aan de Wetterwille (westzijde) te Heerenveen. Het perceel omvat een oppervlakte groot ruim 2 hectare, waarop aanwezig het kantoorgebouw van Projectontwikkeling Noppert BV met achterliggende loods (Wetterwille 29), alsmede de kantoorgebouwen van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (Wetterwille 31) en de achterliggende bedrijfshallen en het vrijliggend bedrijfsterrein.

In het door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV gehuurd gebouw (Wetterwille 31), behoudt de curator een kantoorruimte waarin aanwezig de papieren administratie van de diverse gefailleerde vennootschappen en van de vennootschappen waarin Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV deelnemingen had en waarvan zij penvoerder was.

Voorts is in gebouw Wetterwille 31 een serverruimte aanwezig, voorzien van airco, waarin de digitale administratie van de bedrijfsvoering gehouden wordt.

De loodsruimte, gelegen achter perceel Wetterwille 29, wordt verhuurd aan/gebruikt door Van Wijnen BV ten behoeve van de VBI-vloerproductie. De daar aanwezige personen (oud-werknemers van Noppert BV) houden dagelijks feitelijk toezicht op de bedrijfsterreinen.

Voorts zijn de bedrijfsruimtes en –hallen voorzien van een alarminstallatie, waarvoor de curator een abonnement aanhoudt bij Schaaf Beveiligingsdiensten.

Op het terrein van perceel Wetterwille 31 bevindt zich een transformatorgebouw waarop aanwezig de aansluitingen op de nutsvoorzieningen voor zowel de percelen Wetterwille 29/31 (gelegen aan de westzijde van de openbare weg Wetterwille), en voor de percelen gelegen aan de oostzijde van de Wetterwille (Wetterwille 30). Laatstbedoelde locatie is eigendom geworden van Van Wijnen (gebruikt voor productie van betonnen bouwelementen).

Omdat de boedel eigenaar is van het trafohuis en er een contract is met Liander voor netbeheer (zonder welk contract energievoorziening niet mogelijk is) verloopt de financiële afwikkeling van de energie-aansluiting (Liander) via de boedel. De kosten hiervan worden door de curator doorbelast aan Van Wijnen.

Een overzicht van door de curator betaalde bedragen en doorbelaste bedragen wordt aangehecht (**productie 3**).

Met betrekking tot het perceel aan de Wetterwille vinden verkoopinspanningen plaats via Van Schoonhoven Makelaars. Er zijn biedingen gedaan welke niet voor aanvaarding in aanmerking komen.

De gebouwen en terreinen worden bewaakt en in presentabele staat gehouden.

3.2 Verkoopopbrengst :

Bedrijfsgebouwen Kerkstraat Hoogezand: € 200.000,-- bruto.

Boedelbijdrage € 2.500,--.

3.3 Hoogte Hypotheek : in dit faillissement: niet van toepassing

3.4 Boedelbijdrage : in dit faillissement: niet van toepassing

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving :

De tot de boedel behorende bedrijfsmiddelen zijn verkocht. De verkoopopbrengst is afgewikkeld. Zie paragraaf 3.5 van verslag nummer 3.

3.6 Verkoopopbrengst : totaal opbrengst: € 572.521,--.

3.7 Boedelbijdrage : bestanddeel verkoopopbrengst voor de boedel:
€ 139.514,60.

3.8 Bodemvoorrecht fiscus : zie hiervoor.

Vorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving :

Project "De Lente"

Verwezen wordt naar de tekst van paragraaf 3.9 van verslag nummer 3 over dit onderwerp.

Deze tekst luidt:

(citaat)

'Kort samengevat: opdrachtgever is de Coöperatie "Accolade". Opdrachtnemer is de besloten vennootschap Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV.

Aanneemsom: € 6.318.900,-- exclusief BTW. Ten tijde van faillissement was het werk grofweg voor 70% voltooid. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is een vennootschap waarin deelnemen Projectontwikkeling Noppert BV (50%), alsmede Bouwgroep Heerenveen Planontwikkeling BV (50%). Onderaannemer van Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. Derhalve heeft de gefailleerde vennootschap Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV niet een rechtstreekse aanspraak jegens Accolade.

Tijdens de boedelperiode zijn werkzaamheden voortgezet. Een en ander vond plaats in overleg met Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV. Laatst genoemde is akkoord gegaan met betaling rechtstreeks aan de boedel van de navolgende termijnen:

| | | | |
|---|-------------------|---|------------|
| - | <i>termijn 16</i> | € | 198.276,91 |
| - | <i>termijn 17</i> | - | 249.452,61 |
| - | <i>termijn 18</i> | - | 113.056,09 |

De voorwaarde was dat aan Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV vergoedingen werden gedaan ad € 15.000,-- (ten laste van termijn 16) en € 25.000,-- (zie voor een en ander verslag nummer 2, pagina 16).

Ten tijde van beëindiging van de werkzaamheden d.d. 1 juni 2012 was het werk, behorend bij termijn 19, door Noppert reeds feitelijk gedeeltelijk verricht. Partijen zijn overeengekomen dat de stand van het werk door een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau (BCN Drachten) zou worden vastgesteld.

Bedoeld rapport is gereed gekomen omstreeks 24 juli 2012. Op die datum heeft een bespreking plaatsgevonden tussen curator en Accolade en BCN (zie vorig verslag, pagina 16). Volgens het BCN rapport was het werk exclusief aanvullende infra-opdracht voor 76% gereed. Vanuit de basisopdracht zou de aannemer nog recht hebben op betaling ad € 359.201,-- exclusief BTW.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Accolade stelt dat uit nadere analyse zou zijn gebleken dat sprake zou zijn van ondeugdelijk werk aan de zijde van Noppert en/of haar onderaannemers. Er zou schade zijn ontstaan als gevolg van het stilliggen van het werk.

Accolade heeft aan de curator met betrekking tot deze gestelde schade rapporten toegezonden. Accolade pretendeert een schade geleden te hebben ad € 282.782,--, zulks buiten de gestelde tekortkomingen. Bedoelde schade ad € 282.782,-- zou betrekking hebben op rentekosten, wegens latere oplevering (16 koopwoningen), huurderiving, uren deskundigen, kosten BCN, kosten retentierecht De Vries Joure (€ 35.700,--) en claim van zes kopers 3‰ koopsom (vier maanden). Voorts zou Accolade schade hebben als gevolg van haar stelling dat zij het werk elders duurder heeft moeten uitzetten (Van Wijnen).

De curator aanvaardt deze stellingen niet.

De curator is in overleg met Noppert/Bouwgroep Heerenveen over overdracht van aanspraken van Noppert/Bouwgroep Heerenveen aan de boedel.

Na overdracht zal de curator aanspraak maken rechtstreeks jegens Accolade. Voor Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is bij een dergelijke cessie uiteraard van belang dat zij gevrijwaard blijft van schadeaanspraken van de zijde van Accolade. Vandaar dat Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV de voorwaarde stelt dat sprake is van een integrale contractsovername. Hiermee is evenwel Accolade (nog) niet akkoord.

De laatste bespreking tussen partijen (Accolade/curator Noppert Heerenveen) dateert van 14 november 2012. Toen is afgesproken dat Accolade een nadere onderbouwing geeft van haar schade-aanspraken. Tot uitvoering van deze afspraak is het van de zijde van Accolade niet gekomen.

Tot zover het project De Lente' (einde citaat)

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode:

De curator heeft een dagvaarding tegen Accolade voorbereid. Binnenkort zal een verzoek bij de rechter-commissaris worden ingediend tot het uitbrengen daarvan.

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

Procedure tegen (COA)litie VOF (werk Luttelgeest/Dronten)

Zie verslag nummer 2, pagina 29 en volgende. Samengevat: de boedel Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV heeft jegens de (COA)litie VOF (vennootschap onder firma) een rechtsvordering tot betaling van een bedrag groot € 777.975,38 aanhangig gemaakt (dagvaarding ingeschreven ter rolle van de rechtbank Leeuwarden d.d. 21 november 2012).

Deze procedure stond op 30 januari 2013 voor antwoord. De wederpartij heeft het standpunt ingenomen dat niet de rechtbank, maar de Raad van Arbitrage voor de Bouw bevoegd is van het geschil kennis te nemen.

Dit standpunt moet als juist erkend worden.

Om die reden heeft de curator de procedure bij de rechtbank ingetrokken na opnieuw conservatoir verhaalsbeslag gelegd te hebben. De zaak is thans aanhangig gemaakt bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw. Het verzoekschrift is ingediend d.d. 19 maart 2013. Op 28 maart 2013 is de waarborgsom ad € 20.000,-- voldaan. De advocaat van (COA)litie v.o.f., mr. Spronk te Enschede, is uitgenodigd een verweerschrift in te dienen.

Project Dobbehof Drachten

Bij verzoekschrift d.d. 5 februari 2013 heeft de curator bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht een arbitrale procedure aangespannen tegen de besloten vennootschap Wind Vastgoed BV. De procedure is aangespannen met machtiging van de rechter-commissaris (machtiging d.d. 27 augustus 2012). In het najaar van 2012 is nog nagegaan of en in hoeverre de kwestie in der minne geschikt kon worden. Deze pogingen zijn zonder succes gebleven.

De kwestie betreft het volgende:

1. De Verenigde Bedrijven Noppert BV heeft op 26 juli 2011 een aannemingsovereenkomst gesloten met Wind ter zake van het realiseren van een vijftiental woningen in Drachten. Ingevolge voornoemde overeenkomst heeft de

vennootschap Verenigde Bedrijven Noppert BV de werkzaamheden uit doen voeren door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

2. Ten tijde van faillissement van de vennootschap Verenigde Bedrijven Noppert BV (20 april 2012) respectievelijk van de vennootschap Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (19 april 2012) was de overeenkomst nog niet wederzijds volledig nagekomen. Een vrijstaande woning was op dat moment vrijwel voor oplevering gereed. Deze oplevering heeft kort na faillissement plaatsgevonden. Daarnaast waren in fase 2 twee geschakelde woningen in aanbouw in een gevorderd stadium. Voor deze woningen waren reeds afnemers (eindgebruikers), aan wie de grond reeds geleverd was.
3. De boedel heeft te vorderen ter zake van de eerstgenoemde woning een drietal onbetaald gebleven facturen tot een totaalbedrag groot € 110.584,75.
4. Ter zake van de beide woningen uit fase 2 heeft de boedel te vorderen wegens een drietal onbetaald gebleven facturen een bedrag groot € 106.828,--.
5. Daarnaast zijn op de bouwlocatie diverse materialen achtergelaten, eigendom van de boedel. Het gaat hier om goederen met een inkoopwaarde ad € 13.000,-- ex BTW.
6. Tenslotte heeft de boedel aanspraak op betaling van de waarde van een geplaatste dakkap ad € 15.500,--.

Totaal wordt aanspraak gemaakt op € 245.912,75 exclusief BTW.

7. Wind Groep verweert zich met de stelling dat schade zou zijn geleden als gevolg van niet of niet juist presteren van de zijde van Noppert. De schade zou bestaan uit scheurvorming in gevelsteen, het nalaten een luchtsponw aan te brengen, en aanbestedingsnadeel.

Deze stellingen zijn van de zijde van de curator gemotiveerd weerlegd.

8. De zaak is aanhangig gemaakt bij verzoekschrift arbitrage, tevens memorie van eis, ingediend d.d. 5 februari 2013. Verweerder, Wind Groep BV, heeft tot 16 mei 2013 gelegenheid van antwoord te dienen. Er is een voorschot arbitragekosten ad € 10.000,- ten laste van de boedel voldaan.

Zekerheidsnemer: Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland. De bank heeft als pandhouder belang bij de procedure. De kosten van de procedure (zowel de bestede uren als de arbitragekosten) zullen te zijner tijd in de afrekening met de bank betrokken worden.

Tot zover het onderhanden werk.

Andere Activa

3.12 Beschrijving :

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

Voor een beschrijving van de vennootschappen waarin wordt deelgenomen, wordt verwezen naar paragraaf 3.12 van verslag nummer 1, pagina 17 tot en met 21, sub a tot en met m.

De deelnemingen zijn de navolgende:

De Fuut BV

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

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

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

Zekerheidsgerechtigd

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

Activiteiten tijdens verslagperiode

Er wordt onderhandeld over de waardebeoordeling van de onderhanden werken, opdat tot ontvlechting van de positie in PPS3+ BV overgegaan kan worden.

Zodra op zich punt relevante, voor publicatie vatbare ontwikkelingen voortdoen, zal tot vermelding in de openbare verslaglegging worden overgegaan.

De Brake II VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 33,3% deelneming in deze vennootschap. Aanwezig is een OG-positie aan de K. ter Laanstraat te Winsum (bouwkavel).

Tijdens de verslagperiode is gecorrespondeerd met de deelgenoot in deze vennootschap, Plegt-Vos Bouwgroep te Oldenzaal.

Onderwerp van deze correspondentie is een mogelijke ontvlechting. Vastgesteld is dat in de vennootschap nog één bouwkavel aanwezig is; het gaat om een bouwkavel kadastraal Winsum, sectie G, nummer 1024 ter grootte van 9 are en 85 centiare (locatie: K. ter Laanstraat te Winsum). Er is gecorrespondeerd over hetzij overname door Noppert Heerenveen Vastgoed BV van het aandeel van Plegt-Vos, hetzij (omgekeerd) overname door Plegt-Vos van het aandeel van Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Partijen hebben over de prijs nog geen overeenstemming bereikt.

Zekerheidsgerechtigd

Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft een eerste hypothecaire inschrijving (onder meer) op dit perceel.

De Terp VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft 33,3% deelname. Overige participanten zijn Jorcom BV (penvoerder) en Friso Bouwgroep. De Terp VOF is eigenaar van een areaal weiland nabij Heerenveen ter grootte van 3.58.65 hectare. De bouwontwikkeling op dit perceel ligt geheel stil.

Zekerheidsrechten

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

Activiteiten tijdens verslagperiode

Geen. Mogelijk kan deze positie worden betrokken in een totaal-afwikkeling van de rechtsverhouding met Jorritsma Bouwgroep. Er is overleg over deze ontvlechting op de diverse posities.

Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF

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

Geen ontwikkelingen tijdens verslagperiode.

Deze vennootschap kan geliquideerd worden. Er is geen waarde meer aanwezig.

VOF Peelo

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

Geen activiteiten tijdens verslagperiode.

Zekerheidsrechten

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

Wyldehoarne VOF

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

Tijdens de verslagperiode is het faillissement uitgesproken van Van der Werf's Bouwbedrijf BV (faillissementsdatum 5 maart 2013). Mr. J.H. van der Meulen is (ook) in dit faillissement als curator benoemd.

In deze vennootschap is aanwezig een aantal gerealiseerde woningen te Joure. En wel de navolgende:

- Elizabethhoeve 17 (vrijstaande woning);
- Elizabethhoeve 19 (vrijstaande woning);
- Jannahoeve 7 (2/1-kap);
- Jannahoeve 9 (2/1-kap);
- Jannahoeve 13 (2/1-kap);
- Oer de Feart 44 (vrijstaande woning);
- Jannahoeve 1 (vrijstaande woning);
- Oer de Feart 62 (geschakeld);
- Oer de Feart 13 (geschakeld);
- Martrihoeve 14 (vrijstaande woning).

Het penvoerderschap in deze VOF ligt thans weer bij de curator.

Voor wat betreft de verkoopinspanningen: deze worden ook betrokken in de verkoopinspanningen met betrekking tot het pakket onroerend goed posities in het faillissement van Van der Werf.

Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

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

Activiteiten tijdens verslagperiode

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

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

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

Kanaalweg BV

Verwezen wordt naar verslag nummer 3, pagina 19 en volgende.

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.

Er is een grondpositie (32.000 m²) in Harlingen, gelegen op een locatie waar de ontsluiting N31 (Oude Trekweg) gerealiseerd zal worden. Ten behoeve van de verwerving van de grond voor die ontsluitingsweg loopt een onteigeningsprocedure, aangespannen door Provincie Fryslân.

Op het perceel bevindt zich een kassencomplex, alsmede een woning. Kassencomplex en woning worden gehuurd door de heer Hofman. De heer Hofman exploiteert in het kassencomplex een verhuur/bergplaats voor caravans en dergelijke.

Tijdens de vorige verslagperiode is besloten tot een verlaging van de huuraanspraak jegens de huurder, de heer Hofman. De huursom over de periode van 1 januari 2013 tot

en met 1 oktober 2013 is teruggebracht tot € 12.000,-- inclusief BTW, dat is per kwartaal € 4.000,-- inclusief BTW (voorheen was dit: € 15.618,75 inclusief BTW per kwartaal).

In verband met de onduidelijkheid over het verloop van de onteigeningsprocedure is met de huurder afgesproken dat steeds uiterlijk 1 april kenbaar wordt gemaakt of verhuurder ingaande 1 oktober daaropvolgend de huur nog één jaar verlengt. Afgesproken is voorts dat de huurder steeds per ultimo september een overzicht geeft van het exploitatieresultaat, onderbouwd met stukken. Op grond daarvan is verhuurder gerechtigd tot een nader overeen te komen nabetaling.

In ieder geval zal de huur voortgezet worden vanaf november 2013 voor de duur van één jaar.

Zodra voor publicatie vatbare gegevens voor handen zijn omtrent eventuele verkoop van het areaal te Harlingen zal tot vermelding daarvan in de openbare verslaglegging worden overgegaan.

Op het punt van de jaarverslaglegging zal hierna verder worden teruggekomen.

Tot zover –vooralnog- Kanaalweg BV.

Heerenveen Binnen BV

Zie pagina 20 en volgende van verslag nummer 2.

De tekst daarvan luidt als volgt:

(citaat)

“Rabobank heeft pandrecht op aandelen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Heerenveen Binnen BV. In het najaar van 2012 is tussen Rabobank en de andere aandeelhouder in Heerenveen Binnen BV (te weten: Hepron BV) gesproken over een regeling, inhoudend overdracht van de aandelen welke Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft in Heerenveen Binnen BV (50% belang). Deze besprekingen hebben niet tot resultaat geleid.

Rabobank heeft vervolgens aan Heerenveen Binnen BV laten weten dat het de curator vrij staat tot een regeling te komen over overdracht van aandelen.

Aldus is rechtstreeks contact ontstaan tussen (de advocaat van) Hepron BV en de curator. Laatstgenoemde heeft het standpunt ingenomen geen prijs te kunnen noemen voordat er jaarcijfers zijn. Voor Heerenveen Binnen BV is Acera Accountants bezig de jaarcijfers op te stellen.

Hierover vindt een aandeelhoudersvergadering plaats op 24 januari 2013. Aan de hand daarvan zal de curator een mening vormen over de prijs welke voor de aandelen gevraagd kan worden.

Vermeldenswaard is nog dat Noppert Heerenveen Vastgoed BV een vordering heeft jegens Heerenveen Binnen BV uit rekening-courant in de orde van grootte van € 615.000,--. Eenzelfde vordering heeft ook de andere aandeelhouder, Hepron BV (eveneens uit hoofde van rekening-courant).

Ten slotte verdient vermelding dat de Rabobank een aanspraak heeft jegens Heerenveen Binnen BV in de orde van grootte van € 815.000,--.

Heerenveen Binnen BV is eigenaar van een perceel grond in centrum Heerenveen (Falkena Binnen); terwijl voorts onder notaris Mulder een depot gestort is van € 981.750,-- voor de verwerving van een naastgelegen perceel grond.”
(einde citaat)

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er heeft een aandeelhoudersvergadering plaatsgevonden d.d. 24 januari 2013. Bij die gelegenheid is een besluit genomen tot vaststelling van de jaarrekening 2011.

Er is een voorstel gedaan aan de andere aandeelhouder, Hepron BV, tot ontvlechting in de vorm van overdracht van aandelen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Heerenveen Binnen BV aan Hepron BV. Dit voorstel omvat (ook) een bepaling omtrent de vorderingen van Noppert Heerenveen Vastgoed jegens Heerenveen Binnen BV

(wegens aan haar verstrekt vreemd vermogen), alsmede een regeling omtrent de vorderingen van Rabobank Heerenveen jegens Heerenveen Binnen BV.

Partijen zijn nog niet tot overeenstemming gekomen.

Zodra over dit onderwerp voor publicatie vatbare gegevens voor handen zijn, zal tot zodanige weergave in de openbare verslaglegging gekomen worden.

Tot zover Heerenveen Binnen BV.

Amstelkom/Noppert VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is met de besloten vennootschap "Amstelkom Projectontwikkeling BV" vennoot in de vennootschap onder firma Amstelkom/Noppert VOF (ieder 50% belang).

Amstelkom/Noppert VOF is eigenaar van onder meer een aan de Kebajastraat te Almere gelegen blok appartementen/woonhuizen/bedrijfsruimtes met een oppervlakte van 840 m² (kadastraal gemeente Almere, sectie R, nummer 2052). Het betreft een door Bouwen Aannemingsmaatschappij Noppert BV gerealiseerd gebouw, eerste bouwlaag: bedrijfsruimtes, daarna drie bouwlagen woonappartementen.

Bedoeld blok is gesplitst; er is een akte van splitsing houdende oprichting van een Vereniging van Eigenaren. In deze vereniging is in het najaar van 2012 een nieuw bestuur benoemd door interventie van NTC Vastgoed BV, zulks op instigatie van de curator en de Rabobank. Doel is tot een beter beheer van het woonblok te komen. Bovendien vindt nu gestructureerd incasso van huurpenningen plaats. De partner, Amstelkom Projectontwikkeling BV (bestuurd door de heer H. Ferwerda te Almere), incasseert zelf ook huurpenningen. Hij verrekent deze inkomsten met een vordering welke hij op de VOF zou hebben.

Er wordt op het kantoor van de curator een overzicht gemaakt van de schuldposities van Amstelkom/Noppert VOF.

Over de afgelopen maanden is het resultaat van de ontvangen huurinkomsten minus de kosten voor de Kebajastraat in Almere als volgt:

| | | |
|---|-----|----------|
| - huurinkomsten december 2012 tot en met maart 2013 | € | 9.645,38 |
| - af: beheerskosten en provisie december 2012 tot en met maart 2013 | -/- | 7.556,45 |
| - af: niet verrekenbare schade herstel na inbraak december 2012 | -/- | 825,98 |
| | | ----- |
| Totaal | € | 1.262,95 |
| | | ===== |

Het resultaat van de huurinkomsten staat niet in verhouding met de huurders die op dit moment de woningen en bedrijfsruimten bezetten. Kortom: er is sprake van een slechte betalingsmoraal. In totaal zijn 9 objecten in eigendom van Amstelkom/Noppert VOF, die deels worden verhuurd.

Voorts is gebleken dat Amstelkom/Noppert VOF behoorlijk wat schuldeisers had. Er is onderzocht welke schuldeisers er zijn en wat de grondslag is van de vordering. Er zijn in dat verband diverse betalingen gedaan. De grootste crediteur is Essent. Bij de eindafrekening over het jaar 2012 diende een bedrag ad € 6.329,21 te worden voldaan aan Essent. Er is getracht met diverse schuldeisers een regeling te treffen.

Kebajastraat 3-5 betreft een bedrijfsruimte die is verhuurd aan De Belastingwinkel. Er was een achterstand in de betaling van de huurpenningen. Er zou sprake zijn van gebreken. Inmiddels is een betalingsregeling overeengekomen en wordt de achterstand in de betaling van de huurpenningen ingelopen.

De huurder van Kebajastraat 9 was Wijbenga Architecten & Adviseurs Almere BV, die per 31 december 2012 de huurovereenkomst heeft opgezegd. Wijbenga BV bleek nog een vordering op Amstelkom/Noppert VOF te hebben. Deze kwestie is verderop in dit verslag aan de orde gesteld.

Kebajastraat 13 en 17 betreffen woningen, die waren verhuurd aan een en dezelfde persoon. Deze persoon blijkt failliet te zijn. De twee woningen blijken te zijn onderverhuurd.

De andere vennoot Amstelkom Projectontwikkeling BV, in de persoon van de heer H. Ferwerda, blijkt hier meer van te weten. Dit wordt onderzocht. Voorts is er overleg met de curator van de hoofdhuurder/onderverhuurder over deze situatie.

Kebajastraat 27 betreft een woning die wordt verhuurd. Er bleek een achterstand met betaling, die wordt ingelopen.

Kebajastraat 31, 35 en 39 betreffen woningen die zijn verhuurd aan Stichting Kamer Gemak. Vanwege een grote achterstand in de te betalen huurpenningen loopt er een procedure bij de kantonrechter. Er wordt aanspraak gemaakt op de achterstallige huurpenningen en voorts is ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gevorderd. De woningen blijken echter te zijn onderverhuurd aan Stichting Op Me Eigen. De contacten met deze stichting verlopen zeer moeizaam. Het vermoeden bestaat dat deze stichting in verbinding staat met Kamer Gemak en dat de intentie van deze stichtingen niet zuiver is. Op dit moment wordt onderzocht welke stappen er worden ondernomen tegen Stichting Op Me Eigen.

Kebajastraat 43 betreft bedrijfsruimte, dat door Medisalt Centre of Sea Climate wordt verhuurd. Ook hier is sprake van een achterstand in de betaling van de huurpenningen. Dit vanwege gebreken aan het gehuurde. De gebreken zijn inmiddels opgelost, zodat de betaling van huurpenningen is hervat.

Regelmatig is er overleg met de beheerder van de Kebajastraat, NTC Vastgoed, over de stand van zaken van de Kebajastraat en voorts over het aanspreken van de huurders en het aanpakken van eventuele gebreken.

Kwestie Wijbenga Architecten & Adviseurs Almere BV

Wijbenga Architecten & Adviseurs Almere BV (hierna: "Wijbenga BV") heeft jegens Amstelkom/Noppert VOF aanspraak gemaakt op betaling van een openstaande factuur welke oorspronkelijk een bedrag groot € 36.500,-- exclusief BTW bedroeg.

Daarnaast heeft Wijbenga BV vanaf januari 2011 een bedrijfsruimte gehuurd van Amstelkom/Noppert VOF aan het adres Kebajastraat 9 te Almere. In dat kader zijn afspraken gemaakt over betaling van de openstaande factuur, welke afspraken inhielden dat Wijbenga BV maandelijks een deel van de huurpenningen mocht verrekenen met de openstaande factuur.

Maandelijks was Wijbenga BV € 1.705,08 inclusief BTW aan huurpenningen verschuldigd. Overeengekomen is dat Wijbenga een bedrag groot € 515,08 inclusief BTW per maand mocht verrekenen, zodat de factuur over een periode van zeven jaren geheel zou zijn afbetaald. Voorts is een bankgarantie ten laste van Wijbenga Architecten gesteld ter hoogte van € 5.115,--.

Per 31 december 2012 is de huurovereenkomst door opzegging zijdens Wijbenga BV beëindigd. In totaal had Wijbenga een bedrag ad € 10.283,08 exclusief BTW verrekend met de openstaande factuur, zodat de vordering beliep € 26.216,92 exclusief BTW. Wijbenga heeft na december 2012 aanspraak gemaakt op betaling van dit bedrag en voorts heeft Wijbenga BV verzocht om vrijgave van de aan Amstelkom/Noppert VOF in het kader van de huurovereenkomst verstrekte bankgarantie ad € 5.115,--.

Aanvankelijk hebben zowel de heer Bijma als de heer Ferwerda aangegeven de vordering van Wijbenga BV te betwisten.

Inmiddels werd door Wijbenga BV een dagvaarding uitgebracht aan Amstelkom/Noppert VOF en haar vennoten (Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Amstelkom Projectontwikkeling BV).

De kantoorgenote van de curator, mevrouw mr. I. de Vries, heeft uitvoerig gesproken, alsmede met de betrokken voormalig werknemer van Noppert, de heer Cuperus.

Uitkomst van deze gesprekken was dat het aanbeveling verdiende de zaak te schikken. Er is uiteindelijk een regeling tot stand gebracht, inhoudend betaling door Amstelkom/Noppert VOF ad € 8.000,-- inclusief BTW, onder voorwaarde van betaling ineens en met vrijgave van de bankgarantie.

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft dit bedrag voorgeschoten. Het bedrag zal worden verrekend met de huurpenningen die door de boedel in Amstelkom/Noppert VOF worden geïncasseerd.

Op het financieel overzicht inzake Noppert Vastgoed BV maakt het bedrag ad € 8.000,-- onderdeel uit van de mutaties verschotten onbelast ad € 38.000,--. Zie tussentijds financieel verslag Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Tot het vermogen, eigendom van Amstelkom/Noppert VOF, behoort (behalve voormeld perceel aan de Kebajastraat) voorts nog een bouwkaavel voor de ontwikkeling van 23 bedrijfsunits, Almere, Microfoonstraat 4-48, alsmede één gerealiseerde bedrijfsunit aan de Monitorweg 30 te Almere.

Zekerheidsrechten

Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft een eerste hypothecaire inschrijving op het perceel bouwgrond aan de Microfoonstraat 4-48 te Almere (sectie S, nummer 307), alsmede een eerste hypothecaire inschrijving op het perceel bouwgrond aan de Kebajastraat te Almere (sectie R, nummer 2052 gedeeltelijk), alsmede een eerste hypothecaire inschrijving op de thans nog aanwezig bedrijfsunit aan de Monitorweg 22 te Almere (sectie S, nummer 291, nummer A5). Rabobank heeft te vorderen een bedrag groot € 3.338.840,--; de kredietovereenkomst is opgezegd.

De vorderingen van VOF Amstelkom/Noppert ter zake van huurpenningen zijn aan de Rabobank verpand.

Nieuw Woellust VOF

Verwezen wordt naar de tekst van het vorig verslag (verslag nummer 3), pagina 22. Deze tekst luidt als volgt:

(citaat)

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

Wind Vastgoed BV heeft tijdens de verslagperiode voorstellen gedaan tot afwikkeling. Zij is daarbij uitgegaan van een waardebeoordeling van het vastgoed van (nota bene) nihil. Nota bene: het gaat hier om een vastgoed positie welke door partijen in het jaar 2010 is verworven voor een bedrag groot € 570.000,--(!). Het gaat in casu om een perceel bouwgrond als volgt:

- *gemeente Veendam, sectie C, nummer 4102 deels en;*
- *gemeente Veendam, sectie C, nummer 3904 deels;*
ter grootte van 5.577 m².

Het betreft een perceel bouwgrond. De intentie is bouw van particuliere woonhuizen en/of appartementen. Getaxeerd is d.d. 7 december 2012 op nihil. De participant, Wind Groep, heeft voorgesteld niettemin in het kader van een waardevaststelling uit te gaan van een vergoeding ad € 25.000,-- aan Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

Daaraan is verbonden een voorstel tot afdoening tegen een bedrag groot € 35.000,-- voor de aanspraak van Noppert Bouwmaatschappij jegens Wind Groep in verband met de bouw Dobbehof Drachten.

Nota bene: de aanspraak van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV ter zake van het werk Dobbehof Drachten beloopt € 245.912,75.

De curator heeft nog niet formeel gereageerd op voormeld voorstel van de zijde van Wind Groep.”

(einde citaat)

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

De curator heeft het voorstel van de zijde van Wind Groep niet aanvaard. Er is inmiddels een procedure aanhangig tegen Wind Vastgoed BV betreffende de aanspraak van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV betreffende het werk Dobbehof Drachten (zie hiervoor pagina 19, 20 en 21). De ontwikkelingen in deze procedure moeten worden afgewacht alvorens tot ontvlechting uit de vennootschap Nieuw Woellust kan worden overgegaan.

Westerstouwe VOF

Verwezen wordt naar pagina 23 en volgende van verslag nummer 3 d.d. 23 januari 2013.

Samengevat: Westerstouwe VOF is een samenwerkingsverband tussen Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Woonconcept Vastgoed Participaties BV. Doel is de ontwikkeling van bouwlocaties te Meppel. Er is een perceel grond in vrije eigendom, gelegen aan de straat Westerstouwe te Meppel. Op dit perceel zijn twee fasen in ontwikkeling (geweest). Fase 1 van het project is gerealiseerd. Fase 2 is (ook) een ontwikkelplan voor woningen.

Tijdens de vorige verslagperiode is onderhandeld over verkoop vanuit de VOF van het perceel grond. Er is tijdens de vorige verslagperiode voorwaardelijk tot overeenstemming gekomen over verkoop van het perceel grond aan Woonconcept Vastgoed Participaties BV (de deelgenoot) voor een bedrag groot € 460.000,-- k.k. inclusief BTW.

Door een misverstand meende de curator van Woonconcept Vastgoed Participaties BV begrepen te hebben dat laatstgenoemde geen instemming had van de aandeelhouder voor deze transactie. Tijdens een bijeenkomst d.d. 28 januari 2013 (vergadering AvA) is gebleken dat deze veronderstelling onjuist was. Aandeelhouders hadden wel toestemming gegeven. Vervolgens heeft de curator toestemming gevraagd aan de zekerheidsnemer, Rabobank (op aandelen Noppert Heerenveen Vastgoed BV), en voorts heeft de curator medewerking rechter-commissaris gevraagd.

Aan beide voorwaarden is voldaan. Tijdens de onderhavige verslagperiode is de koopovereenkomst onvoorwaardelijk geworden en schriftelijk vastgelegd (en ondertekend); ondertekening d.d. 18 april 2013. De koopprijs belooft € 460.000,--; levering wordt voorzien vóór 1 mei 2013.

Fase 2 van het bouwproject betrof oorspronkelijk een ruim opgezet plan, maar is, gelet op de marktomstandigheden, gekrompen naar de ontwikkeling van:

- acht rijtjeswoningen;
- twee levensloopwoningen;
- een viertal vrije kavels.

Fase 2 is in een aangepaste bestemmingsplanprocedure gebracht. Verwacht wordt dat in het derde kwartaal van 2013 van de zijde van de gemeente akkoord gegeven wordt. Daarna moet het plan nog in uitvoering worden gebracht. Voor de financiering daarvan is ook nodig dat zich koopgegadigden voor de te realiseren woningen melden, hetgeen tot heden niet het geval is geweest.

Er is een waardebeoordeling opgesteld door Boelens Jorritsma Makelaars en Woonaccent Makelaars. De waardebeoordeling sluit op € 495.000,-- bij verkoop binnen vier maanden met aantekening dat gedwongen verkoop voor welke prijs dan ook niet realiseerbaar zou zijn gelet op het ontbreken van markt.

Na realisering van de transactie kan de vennootschap worden afgewikkeld.

Aantekening verdient wel dat tijdens de verslagperiode een jaarrekening voor het jaar 2012 is vastgesteld (AvA 28 januari 2013). In deze AvA is besloten tot een zeer aanzienlijke afwaardering van de post onderhanden werk (waarin de werkzaamheden op het OG zijn geactiveerd), is afgewaardeerd van € 1.113.078,-- per ultimo 2011 naar € 380.000,-- per ultimo 2012. Er is een negatief resultaat over 2012 gerealiseerd ad € 945.556,--. Gelijkelijk verdeeld tussen beide vennoten door debitering op de afzonderlijke kapitaalrekeningen voor een bedrag groot € 472.778,-- elk.

Na effectuering van de verkoop vanuit de vennootschap van het perceel Westerstouwe bouwgrond kan tot afwikkeling van de vennootschap worden overgegaan. Hierover zal in het komend kwartaalverslag verder verantwoording gegeven worden. Een aantal opmerkingen:

- er blijft in ieder geval € 7.500,-- in de VOF achter voor toekomstige facturen uit bestaande rechtsverhoudingen;
- er is kort vreemd vermogen in de orde van grootte van € 127.000,--;
- er is liquiditeit ad € 60.000,--;
- het kapitaaldeel van Noppert Heerenveen Vastgoed op de meest recente balans beloopt € 156.799,--, uitgaande van de waarde van het OG/onderhanden werk ad € 380.000,-- exclusief OB.

Tot zover Westerstouwe VOF.

(COA)litie VOF

Verwezen wordt naar de pagina's 29 tot en met 33 van verslag nummer 2.

De positie in (COA)litie VOF is tweërlei:

- in de eerste plaats heeft Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV een aanspraak jegens (COA)litie VOF tot betaling van een bedrag in de orde van grootte van € 778.000,--. Over deze vordering is een procedure aanhangig gemaakt. Zie hiervoor, paragraaf 3.11 pagina 19 en volgende.
- In de tweede plaats heeft de Verenigde Bedrijven Noppert BV een vennootschapspositie in de (COA)litie VOF. Volgens een berekening van de overige vennoten in de VOF, zou sprake zijn van een negatieve waarde van het vennootschapsaandeel.

De curator zal thans eerst de aanspraak jegens VOF (COA)litie afwikkelen. Daarna zal een oordeel gevormd worden over de waarde van het aandeel van de Verenigde Bedrijven Noppert BV in de vennootschap.

Zekerheidsrechten

Jorcom BV, een vennootschap behorende tot de Jorritsma Bouwgroep, heeft stil pandrecht gevestigd op de vordering van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV/Verenigde Bedrijven Noppert BV jegens (COA)litie VOF middels akte d.d. 17 februari 2012. Dit stil pandrecht is onmiddellijk na faillissement door Jorcom BV openbaar gemaakt.

Daarnaast heeft Jorcom BV pandrecht genomen op het aandeel van Verenigde Bedrijven Noppert BV in (COA)litie VOF.

Tot zover de deelnemingen.

3.13 Verkoopopbrengst : niet van toepassing.

Jaarrekeningen Noppert Heerenveen Vastgoed BV en deelnemingen

Gedurende de maand januari 2013 is intensief gewerkt aan het opstellen van jaarrekeningen van de diverse vennootschappen waarin deelgenomen wordt door Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Voorts is gewerkt aan het opstellen van een verklaring inzake de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Voor deze werkzaamheden is in belangrijke mate gesteund op de dienstverlening van Accon AVM, voorheen de vaste accountant van de Noppert Bouwgroep.

De jaarrekeningen zijn steeds vastgesteld door het bestuur, dat wil zeggen: mede ondertekend door de formeel bestuurder, de heer B.S. Bijma.

Vastgesteld zijn de jaarrekeningen van:

- Wyldehoarne VOF (jaarbericht 2011, beiderzijds getekend d.d. 31 januari 2013);
- Amstelkom/Noppert VOF (jaarbericht 2011, ondertekend d.d. 30 januari 2013);
- Nieuw Woellust VOF (jaarbericht 2011, ondertekend wederzijds d.d. 29 januari 2013);
- De Fuut BV (jaarbericht 2011, vastgesteld door de AvA d.d. 31 januari 2013);
- De Brake II VOF (jaarbericht 2011, vastgesteld d.d. 28 januari 2013);
- Heerenveen Binnen BV (jaarbericht 2011, vastgesteld d.d. 24 januari 2013);
- Projectgroep "De Terp VOF" (jaarbericht 2011, vaststellingsdatum onbekend);
- Bouwcombinatie Noppert/Jorritsma VOF (jaarbericht 2011, vastgesteld 30 januari 2013);
- Noppert/Bouwgroep Heerenveen (jaarbericht 2011, vastgesteld op 23 januari 2013, voor akkoord ondertekend d.d. 30 januari 2013);
- Bouwcombinatie Zuideinde CV;
- besloten vennootschap Wiersma/Noppert BV;
- Peelo VOF;
- Westerstouwe VOF (jaarbericht 2011, vastgesteld op 28 januari 2013).

Aan de depotverplichting is voldaan.

Op 31 januari 2013 heeft een vergadering van de AvA Noppert Heerenveen Vastgoed BV plaatsgehad. Aanwezig waren mr. J.H. van der Meulen in hoedanigheid van

faillissementscurator Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV, en de heer B.S. Bijma, bestuurder van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Vastgelegd is het volgende:

- aangezien de jaarrekening 2011 niet binnen de wettelijke termijn van vijf maanden na afloop van het boekjaar kan worden opgemaakt, wordt bevestigd dat toestemming is verleend deze termijn met acht maanden te verlengen;
- er ligt ter tafel een concept jaarrekening. De vergadering stelt met algemene stemmen de jaarrekening 2011 niet vast.

Overwegingen die hieraan ten grondslag liggen zijn:

- samenstellingsverklaring met continuïteitsparagraaf in de jaarrekening 2011 van Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV d.d. 23 januari 2013;
- samenstellingsverklaring met continuïteitsparagraaf in de jaarrekening 2011 van Heerenveen Binnen BV d.d. 24 januari 2013;
- diverse gebeurtenissen na balansdatum in de deelnemingen De Terp VOF, Kanaalweg BV, Amstelkom/Noppert VOF, Westerstouwe VOF en Nieuw Woellust VOF, waarin dusdanige onduidelijkheden en ontwikkelingen zijn, dat de jaarrekening 2011 van Noppert Heerenveen Vastgoed BV nog niet vastgesteld kon worden.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen daaromtrent zal het voorlopig verlies over 2011 ad € 1.318.823,- ten laste worden gebracht van de overige reserves.

Dit besluit is meegedeeld/gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel d.d. 31 januari 2013.

Vervolg-werkzaamheden

Er zal tijdens de komende verslagperiode verder gewerkt worden aan aangiftes VPB en vaststelling jaarrekening. Hierover zal in het volgend verslag, voor zoveel mogelijk, verantwoording worden gedaan.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren :

Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van het tweede faillissementsverslag (vanaf pagina 34).

De curator bespreekt de debiteurenposities puntsgewijs als volgt:

1. De Fuut BV

De tekst over dit onderwerp van verslag nummer 3 luidt als volgt:

(citaat)

“De vordering ad € 23.800,-- is niet betwist en zal voldaan worden. Echter: niet dan nadat de aandeelhouderspositie (Verenigde Bedrijven Noppert BV) in de Fuut BV zal zijn afgewikkeld. Die aandelenpositie is op haar beurt afhankelijk van de ontvlechting in Consortium Noord BV. Zie hiervoor onder het onderwerp “deelnemingen”.”

(einde citaat)

Nu de afwikkeling van Consortium Noord BV nog gaande is, zijn op dit punt tijdens de verslagperiode geen stappen gezet.

2. Bouwcombinatie Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Project De Lente. Zie hiervoor paragraaf 3.9.

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

Hoewel aangeschreven en gesommeerd, is op deze vordering geen betaling gevolgd.

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

Als gevolg van de commotie die het faillissement Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft meegebracht, zijn op het punt van de vordering jegens Wyldehoarne ad € 19.635,-- tijdens de verslagperiode (nog) geen stappen gezet. Dit zal de komende verslagperiode verder aan de orde komen.

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

Deze vordering is onderdeel van een af te wikkelen rechtsverhouding.

Noppert/Jorritsma VOF dient vereffend en beëindigd te worden. Er zijn een aantal crediteuren. Er dient afgerekend te worden met de fiscus. Jorritsma heeft diverse vorderingen voldaan en heeft, gelet op de onderlinge draagplichtverhouding, ten dele regresrecht. Van een en ander zal een overzicht worden gemaakt en in overleg met Jorritsma worden afgewikkeld. De onderhavige vordering zal hierin worden betrokken.

6. Amstelkom/Noppert VOF

De tekst van het vorige verslag over dit onderwerp luidt:

(citaat)

“Van Amstelkom/Noppert VOF is te vorderen het aanzienlijke bedrag ad € 1.159.865,12. De samenwerking in deze positie te Almere is op een dramatische teleurstelling uitgelopen. De kredietfaciliteit ten behoeve van Amstelkom/Noppert is door de Rabobank opgezegd. De Rabobank heeft van de vennootschap te vorderen een bedrag van € 3.338.840,-. Betaling door Amstelkom/Noppert VOF van voornoemd bedrag ad € 1.159.865,12 is in geen enkel opzicht te verwachten.”

(einde citaat)

Voor de ontwikkelingen in Amstelkom/Noppert zie hiervoor, pagina 28.

7. De Huismeesters te Groningen

De tekst van het vorige verslag luidt als volgt:

(citaat)

“Vordering voor het project Rivierenhof is voldaan.

Vordering voor het project Cortingborg is niet voldaan. Een en ander hangt samen met aanspraken van De Huismeesters wegen schade, geleden als gevolg van de beëindiging in onvoltooide staat. Op dit punt zijn thans geen ontwikkelingen te melden. “

(einde citaat)

Op dit onderwerp hebben zich tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen voorgedaan.

8. K. Geelen (vordering € 8.014,63)

Afgeschreven.

9. WoonFriesland

De tekst van het vorige verslag luidt:

(citaat)

“Zie paragraaf 9, pagina 36, verslag nummer 2. Tijdens de verslagperiode heeft WoonFriesland de ter zake van verkoop van het perceel in de Zuidelijke Eilanden (vordering ad € 107.005,60) voldaan.

De discussie omtrent de overige kwesties, welke partijen verdeeld houden, is tijdens de verslagperiode nog niet voortgezet. Deze kwesties zijn, samengevat, de volgende:

- *Vordering van Noppert jegens Woon Friesland ad € 200.250,-- inclusief BTW wegens oplevering woningen Mondriaanbuurt te Leeuwarden;*
- *voorbereidingskosten project Giekerk (belang: ± € 100.000);*
- *tegenvorderingen WoonFriesland wegens niet-uitoefenbare garanties (€ 450.000,--);*
- *geluidsoverlast 36 woningen Epemastraat/Zwarte Weg Koudum (belang € 53.550,--).”*

(einde citaat)

In het komend kwartaalverslag wordt op deze kwestie teruggekomen.

10. P.N. de Vries

Afgeboekt.

11. Bekema

Afgeboekt.

12. Bouwcombinatie Dijkstra VOF

Afgeboekt.

13. Damstra Installatietechniek

Afgeboekt.

14. Elkien (vordering € 78.074,55)

De tekst van het vorige verslag luidt als volgt:

(citaat)

“De vordering betreft een overeenkomst van aanneming betreffende een bouwproject (acht rijwoningen te Wergea, Grut Palma, fase 2).

Elkien heeft de curator een gestanddoeningsverklaring ex artikel 37 Fw. verzocht, welke verklaring de curator niet heeft afgegeven. Daarna heeft Elkien de overeenkomst buitengerechtelijk ontbonden. Elkien stelt zich op het standpunt schade te hebben geleden ten bedrage van € 104.115,-- (gespecificeerd in diverse posten).

De door de wederpartij gestelde schadeposten zijn, na discussie, aan een herijking onderworpen, zodanig dat de wederpartij thans aanspraak maakt op betaling ad € 50.801,98.

Daartegenover heeft de curator gepersisteerd bij zijn aanspraak ad € 78.074,55, en een bespreking gewijd aan de specifieke posten welke Elkien naar voren heeft gebracht. Deze discussie vond plaats in de maanden december 2012/januari 2013. De curator heeft zich bereid verklaard kosten te aanvaarden ad € 15.722,--, zodanig dat de boedel derhalve aanspraak heeft op betaling ad € 62.352,55. De curator heeft voorgesteld aldus af te wikkelen; de geldigheidsduur van dit voorstel loopt tot 23 januari 2013.”

(einde citaat)

In het komend kwartaalverslag wordt op deze kwestie teruggekomen.

15. Albayrak (vordering € 59,50)

Afgeboekt.

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

Afgeboekt.

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

Vermeldenswaard is dat Noppert Heerenveen Vastgoed BV een veel grotere deelname in het vreemd vermogen van Heerenveen Binnen BV heeft (te weten: € 614.000,--). Zie het voorgaande onder deelnemingen, Heerenveen Binnen BV, blad 26.

18. Medisalt (vordering € 2.915,50)

Medisalt is een huurder van Amstelkom/Noppert en staat ten onrechte op de lijst openstaande debiteuren van Bouwmaatschappij Noppert. Zie het voorgaande omtrent Amstelkom/Noppert VOF.

19. (COA)litie VOF

Vordering jegens (COA)litie VOF is in procedure. Zie hiervoor pagina 36 en pagina 19.

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

De vordering jegens Wind Vastgoed is in procedure. Zie hiervoor pagina 20 en volgende.

Tot zover de debiteuren.

4.2 Opbrengst : niet van toepassing.

4.3 Boedelbijdrage :

Zie paragraaf 6.3 verslag nummer 3. Er is tijdens de vorige verslagperiode tussentijds met de bank afgewikkeld. Voor een uiteenzetting zie pagina 32-33 van het vorige verslag en de daaraan gehechte toelichtingen.

5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) :
Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59
- 5.2 Leasecontracten : afgewikkeld; zie paragraaf 5.2 verslag nummer 1.
- 5.3 Beschrijving zekerheden :

De bank geeft de volgende zekerheden op:

- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag van € 1.000.000,-- op twee percelen bouwterrein aan de Kastanjeleane 6-24 te Lemmer (akte d.d. 7 oktober 2011);
- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag ad € 500.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, op twee percelen bouwgrond aan de Compagniestervijk te Oude Pekela (akte d.d. 7 oktober 2011);
- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag van € 4.353.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, op twee percelen bouwterrein aan de Kerkstraat 159A en 161 te Hoogezand en een perceel (weg) aan de Finne te Midlum (akte d.d. 8 december 2004);
- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag groot € 2.600.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, op opstallen en percelen bouwterrein aan de Master Keuningwei 16 en 31, 33, 35 te Rottevalle, opstallen en grond gelegen aan de Kratonstraat 6 te Meppel en twee garageboxen aan de Kantonstraat en het Vliegenpad te Meppel, een perceel bouwterrein aan het Eldersveld en Valkenveld te Roden, en opstallen en grond aan de K. ter Laanstraat 7 te Winsum (Groningen);
- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag groot € 6.000.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, notariële akte 8 december 2004, bedrijfscomplex met ondergrond en toebehoren aan de Wetterwille 29, 30 en 31 te Heerenveen (bedrijventerrein Noppert);
- hypothecaire inschrijving tot € 350.000,-- te vermeerderen met renten en kosten op een perceel terrein aan de Mastenbroek te Scharnegoutum (akte d.d. 18 november 2003);
- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag ad € 5.000.000,-- te vermeerderen met renten en kosten op percelen bouwterrein aan de Oude Asserstraat te Vries, Thorbeckestraat te Franeker, De Meer te Drachten, Suderbuorren te Leeuwarden en Wetterwille te Heerenveen (akte 13 april 2012).

Nota bene: de rechtsgeldigheid van deze zekerheidsstelling is onderzocht door de curator; de curator ziet af van vernietiging ex artikel 42 F.

- verpanding van de vordering op derden (debiteuren) blijkens onderhandse akte d.d. 21 januari 2011 (pandgevers Verenigde Bedrijven Noppert BV, Projectontwikkeling Noppert BV, Houtconstructies Noppert BV, Tilt-Up Systeem Noppert BV, Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV);
- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijkens onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Houtconstructies Noppert BV);
- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijkens onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Tilt-Up Systeem Noppert BV);
- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijkens onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV);
- verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijkens onderhandse akte d.d. d.d. 8 januari 2001 (pandgever Noppert Heerenveen Vastgoed BV);
- verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijkens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001 (pandgever Projectontwikkeling Noppert BV);
- verpanding van aandelen in Kanaal BV, Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV en Heerenveen Binnen BV, blijkens notariële akte d.d. 13 april 2012;
- verpanding van aandelen in Verenigde Bedrijven Noppert BV, Projectontwikkeling Noppert BV, Houtconstructies Noppert BV, Tilt-Up Systeem Noppert BV, Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, akte d.d. 7 oktober 2011;
- positieve en negatieve hypotheekverklaring akte d.d. 18 november 2003 (Noppert Heerenveen Vastgoed BV);
- positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (8 januari 2001);
- borgtocht ad € 250.000,--, gegeven door de heer Fokko Noppert (akte d.d. 13 september 2011);
- borgtocht ad € 250.000,-- blijkens akte d.d. 29 september 2011 (B.S. Bijma);
- achterstelling en verpanding van een vordering ad € 400.000,-- door Nijehasse '94 Beheer BV blijkens onderhandse akte d.d. 21 april 2011;

- vermogensinstandhoudingsverklaring door Nijehaske '94 Beheer BV blijktens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001;
- vermogensverklaring door F. Noppert Beheer BV en B.S. Bijma Beheer BV blijktens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001.

5.4 Separatistenpositie : zie hiervoor.

5.5 Boedelbijdragen :

Zie paragraaf 5.5 van het vorig verslag. Er is tijdens de vorige verslagperiode tussentijds afgewikkeld met de bank.

5.6 Eigendomsvoorbehoud : alle afgewikkeld.

5.7 Reclamerechten : er zijn geen crediteuren die beroep op reclamerecht hebben gedaan.

5.8 Retentierechten : er zijn geen crediteuren die beroep op retentierecht hebben gedaan.

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden :

Het werk "De Lente" (68 woningen te Drachten) is voortgezet. Zie hiervoor pagina 16 en volgende. De curator maakt nog aanspraak op deelbetaling van termijn 19. Zie hiervoor pagina 15, paragraaf 4. De discussie met Accolade zal tijdens de komende verslagperiode worden voortgezet.

6.2 Financiële vastlegging : zie aangehecht financieel verslag.

Doorstart

6.3 Beschrijving : er is geen sprake van een doorstart.

6.4 Verantwoording : niet van toepassing.

6.5 Opbrengst : niet van toepassing.

6.6 Boedelbijdrage : niet van toepassing.

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht : er is sprake van een professioneel bedrijf waarin de boekhouding conform de daaruit voortvloeiende standaard wordt bijgehouden.

- 7.2 Depot jaarrekeningen :
 Jaarrekening 2010 gedeponeerd op 20 maart 2012.
 Jaarrekening 2009 gedeponeerd op 15 september 2010.
- 7.3 Goedk. Verkl. Accountant : Accountantscontrole Nicolai & Tabak Accountants.
 Oordeel: goedkeurend, zowel over de jaarrekening
 2008, 2009 als 2010.
- 7.4 Stortingsverpl. aandelen : aan voldaan.
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : niet van gebleken.
- 7.6 Paulianeus handelen : in het vorig verslag werd nog melding gemaakt van
 mogelijk paulianeus handelen in verband met
 zekerheidsstelling ten gunste van de bank. Zoals uit
 het voorgaande blijkt, is van paulianeus handelen in
 dit verband geen sprake.

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen :
 Tijdens de verslagperiode is aan boedelcrediteuren betaald € 107.242,56. Verwezen
 wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag.

Een specificatie luidt als volgt:

- uittreksels en overige
kosten : € 699,11

Gespecificeerd:

- kosten notariskantoor
Harmsma (diverse malen
legaliseren handtekening) : € 181,50
- GDW+ (betekening
beslagstukken inzake
Wind) : € 517,61
- verschotten, onbelast : € 33.621,--

Gespecificeerd:

- voorschot arbitragekosten
procedure (COA)litie : € 20.000,--
- voorschot arbitragekosten
procedure Wind Groep : € 10.000,--
- geliquideerde kosten
(COA)litie VOF : € 3.621,--
- gas/water/elektra : € 35.538,54

Het betreft hier kosten van nutsvoorzieningen voor het perceel Wetterwille. Er bestaat aanspraak op terugbetaling door Van Wijnen. Zie hiervoor paragraaf 12, tweede tekstblok. Bedoelde boedelkosten zijn in feite voorgeschoten aan Van Wijnen.

- vastgoed en samen-
werkingsverbanden : € 29.383,91

Gespecificeerd:

een belangrijk bestanddeel van deze kostenpost betreft betalingen aan Accon AVM voor dienstverlening betreffende opstelling jaarrekeningen. Zie hiervoor pagina 37 . De kosten zijn:

- € 19.911,-- (zie boedelmutatieoverzicht, 25 februari 2013);
- € 4.235,-- (idem).

Voort zijn bij herhaling OZB-aanslagen voldaan:

- € 3.803,32;
- overige posten : € 1.433,83

Totaal : € 29.383,91

Ten slotte is tijdens de verslagperiode een bedrag groot € 8.000,-- voldaan ten laste van de rekening Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. Deze betaling betrof de afwikkeling van de kwestie Amstelkom/Noppert / Wijbenga. Zie hiervoor, pagina 29 en volgende. Dit bedrag hoort thuis in het overzicht van de lasten Noppert Vastgoed BV.

Voor deze lasten wordt een aparte rekening aangehouden waarover separaat verslag gedaan wordt. Zie hierna, pagina 51. Het bedrag ad € 8.000,-- in het komend kwartaalverslag alsnog ten laste van deze rekening worden gebracht en het bedrag zal aan de faillissementsrekening Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV worden vergoed.

Overige boedelvorderingen (nog niet voldaan:

Het UWV (loongarantieregeling) : € 256.917,05 (wegens doorbetaald loon na faillissement).

Liander : € 2.882,72

8.2 Pref. vord. van de fiscus : verwezen wordt naar de aangehechte lijst.

8.3 Pref. vord. van het UWV : € 59.933,08 en € 9.257,36

8.4 Andere pref. crediteuren : verwezen wordt naar de aangehechte lijst.

8.5 Aantal concurrente crediteuren : verwezen wordt naar de aangehechte lijst.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : verslag nummer 1: € 4.082.885,52;
verslag nummer 2: € 4.907.478,54;
verslag nummer 3: € 5.052.765,59;
huidige stand: € 5.072.622,12

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :

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

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend.

9.2 Plan van aanpak :

Er is zeker nog geruime tijd gemoeid met de ontvlechting van de onderliggende vennootschappen waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV deelnemingen bezit. Voorts zal ook geruime tijd gemoeid zijn met afwikkelingen van de aanspraken jegens Accolade, Wind Groep en (COA)litie VOF.

9.3 Indiening volgend verslag : 19 juli 2013

J.H. van der Meulen,
curator.

Noppert Heerenveen Vastgoed BV

Ten behoeve van de betaling van lopende verplichtingen ten name van Noppert Heerenveen Vastgoed BV wordt een separate rekening aangehouden ten name van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (rekeningnummer 89.87.89.729). Deze rekening is gevoed met een VPB-teruggaaf ad € 31.293,-, alsmede een boedelbijdrage in verband met de verkoop van het perceel aan de Kerkstraat 159 te Hoogezand. Voorts worden huurpenningen ontvangen voor ten name van Noppert Heerenveen Vastgoed BV gestelde percelen. Het totaal aan baten beloopt € 38.644,27. Betaald zijn lasten ad in totaal € 16.929,62. Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel overzicht (**productie 4**). De kosten hebben betrekking op aansluitkosten nutsvoorzieningen van de ten name van Vastgoed BV gestelde woningen, bijstand van de heer T.P.G. Ewald in verband met het voorbereiden van de jaarstukken voor de onderliggende vennootschappen (€ 1.959,-); diverse gemeentelijke belastingen; notariële kosten voor transport perceel Kerkstraat Hoogezand.

Aangehecht worden:

- het financieel verslag betreffende Noppert Heerenveen Vastgoed BV (**productie 4**; één blad);
- het overzicht van mutaties tijdens de verslagperiode (**productie 5**; één blad);
- het totaaloverzicht van mutaties op deze rekening vanaf 1 juli 2012 tot en met 23 april 2013 (**productie 6**; drie bladen).

Producties

- Productie 1: tijdschrijfformulier naar tijdspecificatie;
- Productie 2: tijdschrijfformulier naar tijdschrijfgroepen;
- Productie 3: een overzicht van de betaalde en doorbelaste bedragen inzake energieaansluiting;
- Productie 4: tussentijds financieel verslag Noppert Heerenveen Vastgoed BV;
- Productie 5: boedelmutatieformulier Noppert Heerenveen Vastgoed BV over verslagperiode;
- Productie 6: boedelmutatieformulier Noppert Heerenveen Vastgoed BV over periode 1 juli 2012 tot en met 23 april 2013;
- Productie 7: tussentijds financieel verslag Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV;
- Productie 8: boedelmutatieformulier Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.