

47520**FAILLISSEMENTSVERSLAG**

Nummer: 5

Datum: 19 juli 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 april 2013 tot en met 18 juli 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
- **van 19 april 2013 tot en met 18 juli 2013: 138 uur en 4 minuten**

Bestede uren totaal : 1737 uur en 1 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**).

Werkzaamheden tijdens verslagperiode

Tijdens de verslagperiode zijn de werkzaamheden van de curator en diens kantoorgenoten onder meer gericht geweest op de navolgende hoofdonderwerpen:

- verkoopactiviteiten grondposities; zo onder meer woningen te Rottevalle, bouwgrond te Meppel (Westerstouwe), onroerend goed posities te Scharnegoutum (Mastenbroek), Lemmer (Tramdijk), Nieuw-Roden en Tuinlanden te Groningen;
- Kanaalweg BV (verhuur-/verkoopactiviteiten met betrekking tot de onroerend goed posities aan de Trekweg te Harlingen, onderhandelingen met de provincie over overdracht van de grond, benodigd voor de ontsluiting van het vernieuwd tracé Rijksweg N31);
- procedures tegen VOF (COA)litie en de Wind Groep BV;
- aanspraken jegens WoonFriesland;
- aanspraken van VOF Amstelkom/Noppert jegens derden, alsmede de voortzetting van het beheer van de onroerende goederen, eigendom van Amstelkom/Noppert;
- vaststellingsovereenkomst afwaardering onroerend goed posities Kanaalweg BV en aangifte vennootschapsbelasting;
- jaarverslaglegging 2011 betreffende Noppert Heerenveen Vastgoed BV en de vennootschappen waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV deelnemingen heeft.

Op al deze onderwerpen wordt gedetailleerd verslag gedaan in het navolgende.

Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is enig aandeelhouder en enig bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Laatstgenoemde vennootschap heeft deelnemingen in diverse onderliggende besloten vennootschappen (via aandeledeelneming) en in personenvennootschappen (als deelnemend vennoot). In al de bedoelde vennootschappen zijn onroerend goed posities (bouwontwikkellocaties) ondergebracht. De afwikkeling van deze posities komt aan de orde in paragraaf 3.12 hierna.

Opmerking vooraf

In de verslagen 1 tot en met 3 is, per (vast) onderwerp, een min of meer uitvoerige uiteenzetting gegeven van de positie van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Die uiteenzettingen worden in dit verslag niet herhaald. Voor een volledig begrip wordt verwezen naar de eerdere verslagen. Waar het voor de leesbaarheid van het verslag prettig is een korte voorafgaande samenvatting te hebben van relevante gegevens, daar zal die samenvatting (ook in dit verslag) gegeven worden.

Tot zover de opmerkingen vooraf.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie :

Verwezen wordt naar de tekst van paragraaf 1.1, verslag nummer 2 d.d. 29 oktober 2012. Aldaar is de omschrijving van de (juridische) organisatie van de Noppert-bedrijven nauwkeurig weergegeven.

1.2 Winst en verlies :

Geconsolideerd verlies (van de groep vennootschappen):

€ 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.

Het overzicht van de verzekeringen luidt als volgt:

De verzekeringnemer is steeds Verenigde Bedrijven Noppert BV en/of gelieerde bedrijven.

a. bedrijfspercelen aan de Wetterwille 29 en Wetterwille 31 (eigendom Verenigde Bedrijven Noppert BV):

- Wetterwille 31:

verzekerd bedrag € 4.121.800,--; jaarpremie € 10.304,50;

- Wetterwille 29:

verzekerd bedrag € 522.646,--; jaarpremie € 1.306,62;

b. Harlingen, Oude Trekweg 15 (eigendom Kanaalweg BV):

verzekerd bedrag € 395.000,--; jaarpremie € 651,75;

c. Meppel, Kratonstraat 6 (eigendom Noppert Heerenveen Vastgoed BV):

verzekerd bedrag € 250.000,--; jaarpremie € 412,50;

d. gebouwencomplex te Almere, Kebajastraat 33 (eigendom Amstelkom/Noppert VOF):

verzekerd bedrag € 2.940.000,--; jaarpremie € 2.205,--;

e. vijf woonhuizen te Rottevalle, Master Keuningwei (eigendom Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV):

verzekerde waarde per woning € 150.000,--; totaal verzekerd bedrag € 750.000,--; jaarpremie € 1.875,--.

Tot zover de risicoverzekeringen.

1.6 Huur :

De Verenigde Bedrijven Noppert BV is eigenaar van de bedrijfspercelen aan de westzijde van de openbare weg Wetterwille te Heerenveen. De oppervlakte is ruim 2 hectare. Gefailleerde huurde dit bedrijfsperceel van de Verenigde Bedrijven Noppert BV. Sedert faillissement worden geen huurpenningen meer voldaan.

Het zuidelijk deel van het aan de westzijde van de openbare weg gelegen bedrijfsperceel wordt vanaf faillissementsdatum tegen een gebruiksvergoeding ter beschikking gesteld aan Van Wijnen BV.

Dit gebruik omvat (ook) het aan de achterzijde van de voormalig kantoorgebouw van Projectontwikkeling Noppert BV gelegen werkruimte.

Daarnaast verhuurt Projectontwikkeling Noppert BV diverse percelen, te weten:

- Meppel, Kratonstraat 6 (Stichting Noord Voedselbanken);
- voorheen: Hoogezand, Kerkstraat, bedrijfsgebouw, huurder Humanitas district Noord. Dit gebouw is tijdens de vorige verslagperiode verkocht aan derden. De huur is hiermee geëindigd.

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

Afwikkeling premierrestituties pensioenverzekeringen

Zie paragraaf 2.3 van het vorig kwartaalverslag.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving :

Positie Dr. J. Picardtweg te Rhee

De deelname in de positie Dr. J. Picardtweg te Rhee is afgewikkeld tijdens de vorige verslagperiode. Hiervan is uitvoerig verslag gedaan in het vorig faillissementsverslag, verslag nummer 4 d.d. 26 april 2013. Verwezen wordt naar pagina 5 tot en met 8 van bedoeld verslag.

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:

- **Perceel Vries**

Een perceel grond (bouwperceel) met een oppervlakte van 3.949 m², gelegen aan de rand van het centrum in het dorp Vries (Drenthe), kadastraal Vries P4437, bestemming terrein nieuwbouw-bedrijvigheid.

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

Projectontwikkeling Noppert BV heeft voorafgaand aan faillissement een plan gemaakt voor realisatie van 22 koopappartementen op het perceel. Hiervoor is destijds door de gemeente een voorbereidingsbesluit genomen. Noppert moest nog een haalbaarheidsonderzoek doen en aan de gemeente aangeven dat het plan wordt opgenomen in de markt. Dit haalbaarheidsplan is in verband met het faillissement niet ingediend. Daardoor is het voorbereidingsbesluit vervallen.

Een koper zal dus een nieuw (of: eventueel hetzelfde) plan moeten indienen, voorzien van een haalbaarheidsstudie. Gelet op de teruggang in de markt voor koopappartementen, is dit een bezwaar.

Op zichzelf is de locatie buitengewoon aantrekkelijk; er moet dus geïnvesteerd worden in de toekomst.

Daarnaast moet de curator onderhoudskosten maken. Het gaat dan met name om het maaien van het veld.

- **Locatie Kerkstraat Hoogezand**

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

Deze bedrijfsgebouwen zijn tijdens eervorige verslagperiode verkocht; de koop is inmiddels afgewikkeld.

- **Bedrijfsgebouw te Meppel**

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, nabij gelegen, aan de Kantonstraat en het Vliegenpad te Meppel.

De verhuur aan de Voedselbank zal eindigen.

Er wordt momenteel onderhandeld over verkoop.

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

- **Percelen weidegrond Scharnegoutum**

Scharnegoutum: perceel Mastenbroek. **Ten onrechte** werd in het vorig verslag vermeld een oppervlakte van 7.730 m². Feitelijk gaat het om 4.77.27 hectare. Het gaat om agrarische grond; de bestemming is: grasland.

De percelen zijn: kadastraal gemeente Scharnegoutum, sectie A, nummers 219, 867, 872, 2428 en 2429.

Er zijn verkooponderhandelingen gaande.

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft de grond in het jaar 2008 aangekocht vooruitlopend op een mogelijke uitbreiding in noordelijke richting van de stad Sneek (woonbebouwing). Het perceel ligt onmiddellijk ten zuiden van de plaats Scharnegoutum.

Er is een pachtovereenkomst gesloten met de heer M.B. de Jong als pachter. Het gaat om geliberaliseerde pacht voor de duur van zes jaar of korter (artikel 7:397 lid 1 BW). Steeds werd verpacht voor een duur van 1 (kalender)jaar. Voor het jaar 2011 is al geen nieuw contract meer gemaakt. De pachter gebruikt het land dus nu voor het derde jaar zonder schriftelijk pachtcontract.

Op grond van de Nebula jurisprudentie is de curator eventueel gerechtigd tot beëindiging van de pachtrelatie via wanprestatie. Zover wil de curator het vooralsnog niet laten komen. Gestreefd wordt naar minnelijke beëindiging; verwacht wordt dat tot minnelijke beëindiging gekomen zal kunnen worden. In verband hiermee zal waarschijnlijk in de komende verslagperiode verder duidelijkheid over de totstandkoming van de beoogde koopovereenkomst gekomen kunnen worden.

- **Positie Lemmer**

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.

Er zijn verkooponderhandelingen gaande.

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

Percelen, eigendom van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV

Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert is zelf eigenares van de navolgende percelen:

- **Woningen Rottevalle**
 - Master Keuningwei 6, kadastraal bekend Rottevalle, D1276, oppervlakte 3 are en 97 centiare (vrijstaande woning);
 - Master Keuningwei 16, kadastraal bekend Rottevalle, D1267, oppervlakte 4 are en 7 centiare (vrijstaand);
 - Master Keuningwei 31, kadastraal bekend Rottevalle, D1251, oppervlakte 11 are en 2 centiare (bouwperceel);
 - in voormeld perceel zijn begrepen de huisnummers Master Keuningwei 33 en 35 (twee-onder-een kapwoning).

Aldus is sprake van vier vrijstaande woningen en één twee-onder-een kapwoning.

Aan Woonaccent Makelaars Friesland te Drachten is opdracht gegeven tot verrichten van verkoopinspanningen.

Er hebben diverse bezichtigingen plaatsgevonden. Er zijn ook biedingen gedaan, maar deze hebben nog niet geleid tot een verkoopovereenkomst.

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

Huurder

Eén van de woningen is verhuurd. Evenwel laat de huurder na de huurpenningen te voldoen. De curator spreekt de huurder niet meer aan tot betaling van huurpenningen, maar overweegt de huurder te ontruimen, deels op grond van wanprestatie, deels op grond van de Nebula jurisprudentie.

- **Positie Tuinlanden Groningen**

Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is eigenares van de percelen bouwgrond in de ontwikkellocatie Tuinlanden.

Adres: Groningen, Tuinland, kadastraal:

- 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 AB 5919 ter grootte van 11 are en 45 centiare.

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

Jorcom BV, gevestigd aan de Harlingerstraaweg 72 te Bolsward, onderdeel van de Jorritsma Bouwgroep, heeft een hypothecaire inschrijving op deze percelen genomen tot een bedrag groot € 1.035.294,--.

Met Jorritsma is de curator in gesprek over een mogelijke overdracht van deze positie waarbij in overweging genomen wordt de (on-)mogelijkheid van renderende bouwontwikkeling ter plaatse. Binnenkort, direct na het zomerreces, worden de besprekingen op dit punt hervat.

- **Nieuw-Roden, Jonkersveld**

Direct ten westen van de plaats Roden wordt de nieuwbouwwijk Nieuw-Roden gerealiseerd. Daarbinnen bevindt zich een 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; de voorwaarden voor nutsaansluitingen zijn aanwezig. Voor twee vrijstaande woningen is de fundering gelegd.

Zekerheidsnemer: Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A. heeft een eerste hypothecaire inschrijving (tot een bedrag groot € 4.353.000,-- tezamen met andere inschrijvingen).

Verkoopinspanningen: er is tijdens de verslagperiode een koopovereenkomst gesloten met Rottinghuis Aannemingsbedrijf BV. Uiterste datum van levering: 1 februari 2014 of zoveel eerder als een van de percelen aan een koper/eindgebruiker (door-)geleverd zal worden (dat wil zeggen: zodra een deel van het areaal aan een koper moet worden overgedragen, zal het gehele areaal door Rottinghuis Aannemingsbedrijf BV van de curator worden afgenomen. Uiterste afnamedatum: 1 februari 2014.).

Er is toestemming van de rechter-commissaris gevraagd; deze toestemming wordt dezer dagen verwacht.

Verkoopprijs: € 250.000,--.

- **Positie Oude Pekela**

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.

- **Positie Almere**

Eigendom van VOF Amstelkom/Noppert.

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**

Almere, Kebajastraat. Het betreft hier een woonblok met op de begane grond bedrijfsunits. Kadastraal Almere R2052, kadastrale grootte 840 m².

Eigendom: VOF Amstelkom/Noppert. Deels zijn de appartementen verhuurd. De huuropbrengsten worden geïncasseerd via NTC Vastgoed BV. NTC Vastgoed BV heeft ook inspanningen verricht de Vereniging van Eigenaren, die een beheersfunctie heeft met betrekking tot het gebouw aan de Kebajastraat, nieuw leven in te blazen.

- **Positie bedrijfsterreinen Wetterwille Heerenveen (westzijde)**

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

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 in gebruik gehouden door Van Wijnen BV. De daar aanwezige personen (oud-werknemers van Noppert BV) houden dagelijks feitelijk toezicht op de bedrijfsterreinen.

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 (en in gebruik voor productie van betonnen bouwelementen).

Omdat de boedel eigenaar is van het trafohuis en er een contract is met Liander voor netbeheer, verloopt de financiële afwikkeling van de energie-aansluiting (Liander) via de boedel.

Er zijn sedert het eerste kwartaal 2013 in het trafohuis aparte meters aangebracht voor enerzijds het energieverbruik voor de percelen aan de oostzijde van de Wetterwille (Van Wijnen) en anderzijds het energieverbruik voor percelen aan de westzijde van de Wetterwille (de boedel). Energielevering vindt plaats door MainEnergie te Amsterdam.

Voor verbruik aan de westzijde van het perceel vindt een doorbelasting plaats aan Van Wijnen. Dat geldt ook voor de kosten netbeheer (Liander). Er wordt per kwartaal afgerekend.

Verkoopinspanningen: er zal binnenkort een koopovereenkomst gesloten worden betreffende het zuidelijk deel van het perceel aan de Wetterwille. Hierover volgen in het komend verslag verdere gegevens.

- 3.2 Verkoopopbrengst : tijdens de verslagperiode zijn geen verkoopopbrengsten ontvangen.
- 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. Een en ander heeft plaatsgevonden in de tweede verslagperiode. 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 : van toepassing.

Voorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving :

Project "De Lente"

Verwezen wordt naar de tekst van paragraaf 3.9 van verslag nummer 4 over dit onderwerp.

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

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

Zie pagina 19, verslag nummer 4.

De procedure bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw is ingediend op 19 maart 2013. De vordering betreft in hoofdsom € 777.975,38.

De advocaat van (COA)litie VOF, mr. J.J. Spronk te Enschede, heeft een verweerschrift ingediend d.d. 11 juni 2013. Het verweerschrift (memorie van antwoord) is omvangrijk; de producties omvatten vier ordners.

Aan de curator is een peremptoir uitstel verleend tot 23 september 2013 voor repliek.

Project Dobbehof Drachten

Verwezen wordt naar verslag nummer 4, pagina 19 en volgende.

Kort samengevat:

Bij verzoekschrift d.d. 5 februari 2013 heeft de curator bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht een vordering ingediend tegen Wind Vastgoed BV. De vordering strekt tot betaling van € 245.912,75 exclusief BTW in hoofdsom.

Deze vordering betreft de (ten tijde van faillissement nog niet gereed gekomen) bouw van een tweetal geschakelde woningen te Drachten.

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.

Tijdens de verslagperiode heeft Wind Vastgoed een verweerschrift ingediend (memorie van antwoord) d.d. 10 juli 2013. Wind Groep vordert niet-ontvankelijk verklaring van de curator, althans onbevoegd verklaring van de Raad, althans afwijzing van de vorderingen van de curator. Deze vorderingen zijn feitelijk alleen gebaseerd op (vermeende) tekortkoming van de zijde van gefailleerde op het punt van de nakoming van de verbintenissen.

De Raad van Arbitrage heeft kenbaar gemaakt binnenkort verder bericht te doen over het verloop van de procedure.

Zekerheidsnemer: Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland (pandhouder).

Tot zover het onderhanden werk.

3.10 Verkoopopbrengst : niet van toepassing.

3.11 Boedelbijdrage : niet van toepassing.

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 Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Als volgt:

De Fuut BV

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

De Fuut BV neemt, tezamen met de Stichting Coöperatie Friesland, ieder 50% deel in de besloten vennootschap Consortium Noord BV. Consortium Noord BV is op haar beurt voor 60% aandeelhouder in 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 realiseren in het plangebied Leeuwarden Noord.

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.

Er zijn thans geen voor publicatie vatbare ontwikkelingen. Laatstelijk is de jaarrekening over 2011 vastgesteld bij AvA d.d. 7 januari 2013.

Vermeldenswaard is dat op 18 december 2012 een geldleningsovereenkomst is gesloten waarbij De Fuut BV aan Consortium Noord BV heeft verstrekt ter leen een bedrag groot € 500.000,-; in deze geldlening heeft Noppert Heerenveen Vastgoed BV niet deelgenomen.

De Brake II VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft een 33,3% belang in deze vennootschap. Het overige belang berust bij Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling BV te Oldenzaal.

In deze VOF bevindt zich een bouwkaavel, het gaat om bouwkaavel kadastraal Winsum, sectie G, nummer 1024, ter grootte van 9 are en 85 centiare aan de K. ter Laanstraat te Winsum.

Penvoerder is Plegt-Vos. De kavel welke zich in De Brake II bevindt, wordt te koop aangeboden. Zodra tot verkoop gekomen is, kan deze vennootschap worden afgewikkeld.

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.

In de vennootschap bevindt zich een negental woningen, casco gereed en opgeleverd, in de wijk "Wyldehoarne" te Joure.

In het najaar van 2012 zijn uit de vennootschap een aantal woningen verkocht.

Tijdens de onderhavige verslagperiode is opnieuw een woning verkocht, en wel Jannahoeve 1 (vrijstaande woning). Verkoopopbrengst: XXXXXXXXXX

Thans staan nog te koop de navolgende woningen:

- Jannahoeve 9 (2/1-kap);
- Elizabethhoeve 17 (anders dan in het voorgaand verslag vermeld is, niet vrijstaand, maar geschakeld);
- Elizabethhoeve 19 (geschakeld);
- *Nb.: de woningen aan de Elizabethhoeve 17 en 19 staan aan het water;*
- Jannahoeve 13 (2/1-kap);
- Oer de Feart 44 (vrijstaande woning);
- Oer de Feart 62 (geschakeld);
- Oer de Feart 13 (geschakeld);
- Martrihoeve 14 (vrijstaande woning).

De verkoopactiviteiten zijn in handen bij Hoekstra Makelaardij te Leeuwarden.

Er is alleen hypotheekrecht gevestigd ten behoeve van Rabobank Heerenveen U.A., dus niet ten behoeve van Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland. Alleen voor de vordering jegens Bouwonderneming Noppert heeft de Rabobank hypotheek gevestigd, niet voor de vordering jegens Van der Werf's Bouwbedrijf BV.

Afwikkeling van de koopovereenkomst betreffende Jannahoeve 1 vindt in de maand augustus 2013 plaats.

De verkoopinspanningen vinden onverminderd voortgang en wel via Hoekstra Makelaardij te Leeuwarden.

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.

Kanaalweg BV

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

Er is een grondpositie te Harlingen, bestaande uit:

- een kassencomplex met ondergrond en verdere aanhorigheden aan de Oude Trekweg 26 te Harlingen, oppervlakte 1.24.30 hectare;
- een bedrijfshal met ondergrond en toebehoren aan de Oude Trekweg 15 te Harlingen, oppervlakte 0.27.20 hectare;

- woonhuis met erf en ondergrond aan de Oude Trekweg 28 te Harlingen, groot 0.05.66 hectare;
- kassencomplex met erf, grond en aanbehoren aan de Oude Trekweg 30 te Harlingen, groot 1.42.90 hectare.

De Provincie Fryslân heeft op een deel van de door de vennootschap aangekochte onroerende zaken een nieuw tracé voor een ontsluitingsweg van de N31 (ter plaatse verlaagd) gepland.

Er zijn, ook tijdens de verslagperiode, onderhandelingen voortgezet met betrekking tot de aankoop door de provincie van het deel van het perceel, benodigd voor deze ontsluitingsweg.

De provincie heeft een aanbieding tot schadeloosstelling gedaan, kosten koper, exclusief deskundigenkosten. Uit een specificatie blijkt dat het bedrag is opgebouwd uit de navolgende componenten:

-	vermogenswaarde	€	252.060,--
-	waardevermindering	-	62.000,--
-	integrale schade	-	20.000,--

Er is hierbij uitgegaan van een vierkante meterprijs van € 60,--, inclusief schadevergoeding et cetera komt de bieding uit op bijna € 80,-- per vierkante meter.

Van de kant van de Kanaalweg is in beginsel akkoord met het aanbod gegeven, echter, onder een aantal voorwaarden:

- duidelijkheid omtrent vergoeding sloopkosten van de kassen;
- voortzetting huursituatie met betrekking tot de kassen tot 1 oktober 2014;
- toestemming rechter-commissaris.

Met betrekking tot het resterend areaal is Kanaalweg in onderhandeling met diverse gegadigden. Zodra over dit onderwerp voor publicatie vatbare gegevens kenbaar worden, zal tot zodanige publicatie worden overgegaan.

Afwaardering vordering Kanaalweg BV

Er is een vaststellingsovereenkomst tussen Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Kanaalweg BV opgesteld. Deze vaststellingsovereenkomst heeft betrekking op leningen, welke door Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Woningbeheer Participatie BV aan Kanaalweg BV zijn verstrekt. Het gaat om leningen van respectievelijk € 1.837.102,-- (Noppert) en € 1.836.645,-- (Woningbeheer). Deze leningen zijn verstrekt voor de financiering van voornoemde bouwterreinen, gelegen aan de Oude Trekweg te Harlingen.

Destijds zijn de percelen aangekocht met het oog op ontwikkeling van bouwterrein voor woningbouw. Gebleken is dat deze beoogde ontwikkeling niet van de grond is kunnen komen. Dit hangt samen met het tracé besluit N31, waarbij door de gemeente Harlingen een invulling werken/wonen wordt nagestreefd. Verder lopen over de grondposities diverse ontsluitingswegen voor de N31. Gebleken is dat hierdoor de bouwterreinen sterk in waarde zijn gedaald. Om deze reden is besloten de grondposities af te stoten.

Op 19 december 2012 heeft Kanaalweg BV besloten de terreinen nader te waarderen voor de balanspositie ad € 1.595.000,--. Op basis van deze (af-)waardering heeft Noppert besloten de vordering op Kanaalweg af te waarderen tot € 789.869,--. Noppert is voornemens de afwaardering als verlies te nemen in haar aangifte vennootschapsbelasting 2012. Noppert zal, voorafgaand aan het indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2012, in overleg treden met de Belastingdienst, ten einde vooraf zekerheid te verkrijgen over de fiscale kwalificatie van de kredietverstrekking en van de afwaardering van de vordering in de aangifte vennootschapsbelasting 2012.

Noppert Heerenveen Vastgoed BV laat zich hiervoor bijstaan door Accon AVM Accountants BV te Drachten.

Jaarverslaglegging

Het jaarverslag 2011 voor Kanaalweg BV is tijdig opgesteld, vastgesteld en gepubliceerd.

Zekerheidsrecht

Rabobank heeft geen hypotheekrecht genomen op de percelen, eigendom van Kanaalweg BV.

Wel heeft Rabobank pandrecht op de aandelen.

Tot zover –vooralsnog- Kanaalweg BV.

Heerenveen Binnen BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in de besloten vennootschap Heerenveen Binnen BV. De andere helft (50%) van de aandelen wordt gehouden door de besloten vennootschap Hepron BV, welke vennootschap gevestigd is te Heerenveen. KvK nummer Hepron BV: 01097669. Bestuurder Hepron BV: G. van der Schaaf Beheer BV. Aandeelhouder Hepron BV: Res Lupi BV.

Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A., financier van het Noppert concern, heeft pandrecht genomen op de aandelen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Heerenveen Binnen BV.

De activiteiten van Heerenveen Binnen BV bestaan uit het ontwikkelen, uitvoeren en doen uitvoeren van bouwprojecten.

Heerenveen Binnen BV beoogt de realisatie van een woningbouwplan in centrum Heerenveen, genaamd 'Falkena Binnen', bestaande uit 38 grondgebonden woningen, drie appartementen en een commerciële ruimte, gelegen op een locatie tussen de Kruiskerk en de Technische School, omgeven door de Burgemeester Falkenaweg, mr. Halbe Binnertsstraat en Koornbeursweg te Heerenveen.

Heerenveen Binnen BV is eigenares van een deel van de grond, waarop dit project gerealiseerd zou moeten worden. Het totaal oppervlak van het project betreft 16.47.00 ha; Heerenveen Binnen BV is eigenares van 4.99.00 ha. De overige percelen zijn in eigendom bij de Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs, bij de gemeente Heerenveen, en bij particulieren. Wel heeft Heerenveen Binnen een obligatoire aanspraak op verwerving van een deel van de grond jegens de Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs, en is daarvoor ook een bedrag in depot gegeven bij notaris Mulder te Heerenveen. Dit depot is geactiveerd op de balans van Heerenveen Binnen (zie hierna).

Op de percelen, bij Heerenveen Binnen in eigendom, zou fase 1 (van in totaal 3 fasen) van het plan worden gerealiseerd. Fase 1 is door FGH Bank BV bij rapport d.d. 2 mei 2012 gewaardeerd op een onderhandse verkoopwaarde van € 1.550.000,-- k.k.; executiewaarde € 1.250.000,-- k.k..

Er is, gelet op de stagnering in de woningmarkt, niet begonnen met realisatie van het project.

Heerenveen Binnen BV bevindt zich in zwaar weer. Reeds in juni 2012 maakte de bestuurder, G. van der Schaaf Beheer BV, duidelijk dat er een directe financieringsbehoefte bestaat van € 725.000,--.

Bij gelegenheid van de aandeelhoudersvergadering d.d. 24 januari 2013 is de jaarrekening 2011 vastgesteld. In deze vergadering is onder andere aan de orde geweest een continuïteitswaarschuwing.

Reeds sinds najaar 2012 is overleg gaande tussen Hepron BV, de Rabobank en de curator over verkoop vanuit Noppert Heerenveen Vastgoed BV van haar aandeelhoudersbelang in Heerenveen Binnen. Daarbij speelt uiteraard een rol het pandrecht van de Rabobank op de aandelen in Heerenveen Binnen en voorts van Rabobank op Heerenveen Binnen ad € 691.861,-- per 31 december 2011.

Er is tussen partijen overeenstemming bereikt d.d. 10 juni 2013 als volgt:

1. Tegen betaling ad € 620.000,-- wordt de schuld van Heerenveen Binnen aan de Rabobank tegen finale kwijting voldaan;
2. Rabobank doet afstand van de zekerheden welke voor de desbetreffende financiering zijn verstrekt;
3. De aandelen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Heerenveen Binnen worden, vrij van pandrecht, overgedragen aan een door Hepron BV aan te duiden entiteit tegen betaling van € 1,-- aan pandhouder Rabobank;

4. De vordering van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Heerenveen Binnen wordt overgedragen aan de entiteit die de aandelen overneemt;
5. Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft niets meer te vorderen van Heerenveen Binnen BV;
6. Aan de boedel Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV wordt, voor het verlenen van medewerking aan de aandelenoverdracht en overdracht van de vordering, voldaan een boedelbijdrage ad € 20.000,--.

Deze transactie is aangegaan onder medewerking van de curator, evenwel onder voorbehoud goedkeuring rechter-commissaris.

Formeel is deze goedkeuring niet nodig, nu de waarde zich bevindt in een niet-failliete vennootschap. Niettemin heeft de curator de regeling aan de rechter-commissaris voorgelegd met verzoek, voor zoveel rechtens vereist, toestemming te geven. Bedoelde toestemming is relevant nu het aandeelhoudersbelang zich bevindt in de gefailleerde onderneming Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Daarnaast zijn deze aandelen verpand aan de Rabobank Heerenveen.

De toestemming, voor zoveel rechtens vereist, is door de rechter-commissaris gegeven op 4 juli 2013.

Inmiddels heeft de curator, op 8 juli 2013, een volmacht verkoop aandelen aan de instrumenterend notaris afgegeven. Daarnaast zijn de overige formaliteiten ten behoeve van de notaris voldaan (overleggen identiteitsbewijs).

Te verwachten is dat de overdracht aandelen op afzienbare termijn zal worden gerealiseerd. De boedel ontvangt dan een bijdrage ad € 20.000,--.

Daarna zal de positie in Heerenveen Binnen BV zijn afgewikkeld.

Amstelkom/Noppert VOF

Verwezen wordt naar de tekst van verslag nummer 4, pagina's 28 tot en met 32. De tekst wordt hier herhaald en ingelast beschouwd.

De volgende ontwikkelingen zijn relevant:

NTC Vastgoed heeft het beheer met betrekking tot de huurinkomsten uit de appartementen/woonhuizen/bedrijfsruimtes van het perceel aan de Kebajastraat te Almere voortgezet.

Kebajastraat 31, 35 en 39 betreffen appartementen welke zijn verhuurd aan de Stichting Kamergemak. Aanvankelijk meende de curator dat het hier om een stichting ging, het blijkt echter om een eenmanszaak te gaan, gevoerd door de heer S.D. Kewalbansing, wonende te Lelystad. Genoemde heer Kewalbansing is failliet verklaard op 23 april 2013. Curator is mr. B.J. van Dijen, advocaat te Lelystad. Genoemde curator heeft de huurovereenkomst met machtiging van de rechter-commissaris in het faillissement van de heer Kewalbansing opgezegd.

De huurpenningen zijn boedelschuld in het faillissement van de heer Kewalbansing. De curator in het faillissement Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV heeft als bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (vennoot in VOF Amstelkom/Noppert) aanspraak gemaakt op betaling van deze boedelschuld.

Mr. Van der Meulen heeft met NTC Vastgoed BV afgesproken dat er op wordt toegezien dat de appartementen Kebajastraat 31, 35 en 39 ook feitelijk door de heer Kewalbansing worden ontruimd. Een en ander is ook gecommuniceerd met de andere deelnemer in de VOF Amstelkom/Noppert, de heer H. Ferwerda van Amstelkom Projectontwikkeling BV.

Tot het vermogen, eigendom van Amstelkom/Noppert VOF, behoort behalve voormeld perceel aan de Kebajastraat, voorts nog een bouwkvavel voor de ontwikkeling van 23 bedrijfsunits. Deze bouwkvavel bevindt zich aan de Microfoonstraat 4-48 te Almere. Het gaat om een perceel onbebouwd bouwterrein, overwoekerd met gras en ander gewas.

Zekerheidsrechten

Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft een eerste hypothecaire inschrijving op het perceel bouwgrond aan de Microfoonstraat 4-48 te Almere, alsmede een eerste hypothecaire inschrijving op het perceel grond aan de Kebajastraat te Almere. Ten slotte een eerste hypothecaire inschrijving op de thans nog aanwezige bedrijfsunit aan de Monitorweg 22 te Almere. Rabobank heeft van VOF Amstelkom/Noppert 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

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% partner in de vennootschap onder firma Nieuw Woellust. De andere partner is Wind Vastgoed BV. Laatst genoemde is penvoerder.

Nieuw Woellust VOF is eigenaar van een vastgoedpositie, bestaande uit percelen bouwgrond:

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

Er is sprake van een planontwikkeling, opgesteld door Wind Vastgoed BV te Drachten, genaamd "Ideevorming II". Er is sprake van vergunningen betreffende de realisatie van 20 boven- en benedenwoningen, 13 rijwoningen, 51 parkeerplaatsen, ondergrond en tuin.

Er is een NVM-rapport, gedateerd 30 november 2012, welke de onderhandse verkoopwaarde stelt op **nihil**.

Opdrachtgever voor het vervaardigen van dit NVM-rapport is de partner/penvoerder, Wind Vastgoed BV te Drachten.

Er is sprake van een geschil met Windgroep BV over een ander onderwerp, te weten over de aanspraken van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV betreffende het werk Dobbefhof Drachten. De curator wil de ontwikkelingen in deze procedure eerst afwachten alvorens tot ontvlechting uit de vennootschap Nieuw Woellust over te gaan.

Zekerheidsgerechtigd

Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft geen hypothecaire inschrijving. De aanspraak van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Nieuw Woellust kan als vrij boedel actief worden omschreven.

Wel heeft Rabobank pandrecht op de vordering van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV jegens Wind Vastgoed BV ter zake van het werk Dobbehof.

Westerstouwe VOF

Verwezen wordt naar pagina 34 en 35 van verslag nummer 4.

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 was 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 een ontwikkelplan voor woningen.

Het perceel grond betreft het terrein kadastraal Meppel, sectie H, nummer 4095.

Op dit perceel is geen hypotheekrecht gevestigd. Wel is het zo dat de Rabobank Heerenveen U.A. pandrecht heeft op aandelen Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

Fase 2 van de ontwikkeling betrof een oorspronkelijk ruim opgezet plan, maar is (gelet op de marktomstandigheden) gekrompen naar de ontwikkeling van acht rijtjeswoningen, twee levensloopwoningen en viertal vrije kavels.

Er is een waardebeoordeling opgesteld door Boelens Jorritsma Makelaars en Woonaccent Makelaars, zulks in opdracht van Westerstouwe VOF. 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 vraag in de markt.

Woonconcept Projectontwikkeling BV, die gelieerd is aan Woonconcept Vastgoed Participaties BV, heeft een bieding gedaan betreffende aankoop door haar uit de vennootschap. Het koopobject is het terrein aan Westerstouwe, inclusief het recht op ontwikkeling van fase 2. De aangeboden koopprijs is € 460.000,-- k.k.

Opgemerkt wordt dat voornoemde taxatie van Boelens Jorritsma (€ 462.000,-- tot € 495.000,--) laag genoemd kan worden; per ultimo 2011 was het terrein nog geactiveerd voor een bedrag groot € 1.113.078,--. Inmiddels is deze positie voor de balans per 31 januari 2012 afgewaardeerd tot een bedrag groot € 380.000,--.

Er is door de curator besloten tot medewerking aan verkoop vanuit Westerstouwe VOF aan Woonconcept Projectontwikkeling BV voor een koopprijs ad € 460.000,-- k.k. inclusief BTW.

Door de rechter-commissaris is voor zoveel nodig toestemming gegeven.

Er is door de curator een volmacht afgegeven d.d. 23 mei 2013 voor het notarieel passeren van een akte van levering. Deze akte is gepasseerd op 24 mei 2013. Daarbij is vanuit Westerstouwe VOF verkocht aan Woonconcept Projectontwikkeling BV voormeld perceel aan de Westerstouwe, sectie H, nummer 4192, ter grootte van 57 are en 35 centiare voor een bedrag groot € 460.000,-- inclusief omzetbelasting.

In het tweede half jaar 2013 zal de positie binnen de vennootschap worden afgewikkeld. Er is in de VOF in ieder geval liquiditeit achtergebleven voor bestrijding van voorkomende onkosten; het kapitaaldeel van Noppert Heerenveen Vastgoed BV op de meest recente balans belooft € 156.799,-- waarbij uitgegaan wordt van een waarde van het onroerend goed/onderhanden werk ad € 380.000,--. Dit laatste bedrag komt vrijwel overeen met de verkoopprijs exclusief omzetbelasting.

Tot zover Westerstouwe VOF.

(COA)litie VOF

De positie in (COA)litie VOF is tweërlei:

- a. 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.

Deze procedure staat bij de Raad van Arbitrage voor repliek aan de zijde van de curator, peremptoir per 23 september 2013. Zulks nadat de advocaat van (COA)litie VOF, mr. J.J. Spronk, op 11 juni 2013 een memorie van antwoord heeft ingediend. De vordering betreft termijnen voor de bouw van de asielzoekerscentra te Luttelgeest en Dronten.

- b. In de tweede plaats heeft de Verenigde Bedrijven Noppert BV een vennootschapspositie in de (COA)litie VOF.

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 (van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV) door Jorcom BV openbaar gemaakt.

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

Activiteiten tijdens verslagperiode

Op 4 juli 2013 heeft een vennootschapsvergadering plaatsgevonden, waarbij aanwezig vertegenwoordigers van Jorritsma Bouw BV (de heren J. Jorritsma en J. Veenstra), Dura Vermeer Hengelo BV (de heren K. Terhüne en D. Dibbets), Friso Bouwgroep BV (de heren H. Dedden en P. Reitsma), alsmede de heer J. van Loo (administratieconsulent) en ten slotte de curator namens de Verenigde Bedrijven Noppert BV. Het jaarrapport 2012 van (COA)litie VOF is vastgesteld. Verwezen wordt naar het verslag in het faillissement van Verenigde Bedrijven Noppert BV.

Volgens het verslag is sprake van een negatief eigen vermogen per 31 december 2012 ad € 350.623,--, verdeeld onder de vier vennoten, ieder € 87.655,-- negatief.

De curator zal 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.

Tot zover de deelnemingen.

3.13 Verkoopopbrengst : niet van toepassing.

Aangiftes VPB en vaststelling jaarrekening

Met Accon AVM heeft de curator, na toestemming rechter-commissaris, afspraken gemaakt ter zake van de werkzaamheden voor Noppert Heerenveen Vastgoed BV met betrekking tot het opstellen van de jaarrekening en met betrekking tot een vordering teruggaaf VPB. Er wordt gewerkt op basis van no cure, no pay. Accon AVM bedingt 25% van het totaal terug te ontvangen bedrag. Daarbij is door de curator bedongen dat, indien de Belastingdienst bij de definitieve aanslag afwijkt van de voorlopige teruggaaf, Accon AVM het teveel ontvangen bedrag aan de boedel zal terugbetalen.

Verwachte bate: € 165.476,--.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren :

Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van het vierde faillissementsverslag (vanaf pagina 39).

De curator bespreekt de debiteurenposities puntsgewijs als volgt:

1. De Fuut BV

Vordering ad € 23.800,--.

De vordering zal worden betrokken in de afwikkeling van de aandeelhouderspositie van de Verenigde Bedrijven Noppert BV in De Fuut BV.

De aandelenpositie van de Verenigde Bedrijven Noppert BV in De Fuut BV is afhankelijk van de ontvlechting in Consortium Noord BV. Nu deze afwikkeling nog gaande is, zijn op het punt van de debiteurenpositie 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)
Afgeschreven.
4. Wyldehoarne VOF (vordering € 19.635,--)
Wyldehoarne is een vennootschap van Van der Werf's Bouwbedrijf BV (failliet per 5 maart 2013) en Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Vooralsnog is in deze vennootschap geen liquiditeit aanwezig tot betaling van de vordering ad € 19.635,--.
5. Bouwcombinatie/Noppert Jorritsma VOF (vordering € 6.250,35)
Deze vordering is onderdeel van de af te wikkelen rechtsverhouding. Noppert/Jorritsma VOF. De afrekening dient nog opgesteld te worden, zulks in overleg met de controller van Noppert/Jorritsma VOF.
6. Amstelkom/Noppert VOF
Dit is veruit de grootste debiteur. De vordering beloopt € 1.159.865,12. Gelet op de vermogenspositie van Amstelkom/Noppert VOF valt betaling niet te verwachten.
7. De Huismeesters te Groningen
De tekst van verslag nummer 4 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

Tijdens de verslagperiode heeft de curator een uitvoerige dagvaarding tegen de Stichting WoonFriesland gereed gemaakt. De vordering beloopt € 200.250,-- inclusief BTW (oplevering woningen Mondriaanbuurt te Leeuwarden) en € 100.000,-- wegens voorbereiding kosten project Gytsjerk. Daarnaast zijn overige kleine facturen opeisbaar tot een totaalbedrag groot € 7.472,--.

WoonFriesland verweert zich met de stelling dat zij schade zou lijden vanwege het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, zulks in verband met niet-uitoefenbare garanties. Voorts zou sprake zijn van een tegenvordering wegens schade als gevolg van een bouwfout in het project Epemastraat/Zwarte Weg te Koudum (belang € 53.550,--).

De curator kan deze tegenvorderingen gemotiveerd weerleggen.

De curator zal dezer dagen toestemming aan de rechter-commissaris vragen voor het doen uitbrengen van de dagvaarding.

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)

De curator was voornemens in het afgelopen kwartaalverslag deze kwestie af te wikkelen. Door drukke werkzaamheden elders is dat er niet van gekomen. In de komende verslagperiode zal deze positie worden afgewikkeld.

15. Albayrak (vordering € 59,50)

Afgeboekt.

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

Afgeboekt.

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

De positie jegens Heerenveen Binnen BV is volledig afgewikkeld. Zie hiervoor onder de deelnemingen.

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.

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

De vordering jegens Wind Vastgoed is in procedure.

Tot zover de debiteuren.

4.2 Opbrengst : niet van toepassing.

4.3 Boedelbijdrage : zie paragraaf 6.3 verslag nummer 3.

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

Er is door de bank met de borgstellinggevers (de heren Fokko Noppert en Bareld Bijma) een aflossingsregeling overeengekomen ter zake van de borgtochtaanspraken ad € 250.000,-- ieder.

- 5.4 Separatistenpositie : zie hiervoor.
- 5.5 Boedelbijdragen : er is tijdens de verslagperiode (nog) niet 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 gedeponneerd op 20 maart 2012.

Jaarrekening 2009 gedeponeed 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 : niet van gebleken.

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen :

Tijdens de verslagperiode zijn de navolgende boedelvorderingen voldaan:

- 18 april 2013 onkosten bijstand T.P.G. Ewald	€	163,30
- Liander (kosten netbeheer Wetterwille 29/30/31)	-	1.278,71
- Vitens (kosten wateraansluiting Wetterwille)	-	218,03
- Asito (Amstelkom/Noppert)	-	985,13
- vordering Tomin Groep (Amstelkom/Noppert)	-	1.769,47
- Vitens (kosten wateraansluiting Wetterwille)	-	200,53
- MainEnergie (elektriciteitslevering Wetterwille)	-	922,19
- MainEnergie (kosten elektriciteitslevering Wetterwille)	-	1.958,93
- deurwaarderskosten procedure Wind Groep	-	466,01
- griffierecht en kosten Kadaster (Wind Groep)	-	890,30
- onderhoudswerk opstal Wetterwille 31	-	318,--

Overige boedelvorderingen (nog niet voldaan):

Het UWV (loongarantieregeling) : € 307.328,22 (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 : € 54.472,81 en € 8.921,09
- 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;
verslag nummer 4: € 5.072.622,12;
huidige stand: € 5.053.591,43

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 oktober 2013

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties

Productie 1: tijdschrijfformulier naar tijdspecificatie;

Productie 2: tijdschrijfformulier naar tijdschrijfgroepen;

Productie 3: lijst voorlopig erkende preferente crediteuren;

Productie 4: lijst voorlopig erkende concurrente crediteuren;

Productie 5: tussentijds financieel verslag;

Productie 6: boedelmutatieformulier.