

47568

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 6

Datum: 10 september 2014

Gegevens onderneming : de besloten vennootschap **VAN DER WERF'S BOUWBEDRIJF BV**
 KvK-nummer : 01044332
 Vestigingsadres : Industrieweg 1
 8521 MB Sint Nicolaasga
 Faillissementsnummer : F17/13/88
 Datum uitspraak : 5 maart 2013
 Curator : mr. J.H. van der Meulen
 R-C : tot 1 juli 2013: mevrouw mr. M. Jansen
 vanaf 1 juli 2013: de heer H.J. Idzenga

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

Omzetgegevens : 2010: € 22.949.000,--
 2011: € 20.980.000,--
 Bron: vastgestelde jaarrekening 2011.
 2012: € 15.123.545,--
 Bron: voorlopige (niet vastgestelde) jaarrekening 2012.

Personeel gemiddeld aantal : ten tijde van faillissement: 83 personen
 Verslagperiode : 5 juni 2014 tot en met 4 september 2014

Bestede uren in verslagperiode:
 5-3-2013 t/m 8-4-2013 : 246 uur en 10 minuten
 9-4-2013 t/m 4-6-2013 : 94 uren en 58 minuten
 5-6-2013 t/m 4-9-2013 : 100 uren en 13 minuten
 5-9-2013 t/m 4-12-2013 : 135 uren en 55 minuten
 5-12-2013 t/m 4-3-2014 : 94 uren en 36 minuten
 5-3-2014 t/m 4-6-2014 : 78 uren en 50 minuten
 5-6-2014 t/m 4-9-2014 : 34 uren en 28 minuten

Bestede uren totaal : 807 uur en 22 minuten

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

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

Inleidende opmerkingen

De werkzaamheden van de curator tijdens de verslagperiode hebben in hoofdzaak betrekking gehad op een voortzetting van de werkzaamheden, genoemd in de inleiding van verslag nummer 5 (het vorig verslag).

Bedoelde werkzaamheden hebben betrekking op:

- Medewerking onderhandse verkoop van aan Rabobank verhypothekerde onroerend goed posities;

Toelichting:

Er is een vrijwel onafgebroken stroom van verkooptransacties met betrekking tot woningen, behorend tot het bestand onroerend goed posities eigendom van Van der Werf's Bouwbedrijf BV.

Ook in de afgelopen verslagperiode zijn een aantal van zodanige onroerend goed posities verkocht en geleverd aan derden. Een en ander vindt veelal plaats na bemiddeling van Hoekstra Makelaardij te Leeuwarden.

- Verkoop van niet-verhypothekerde onroerend goed posities;
(Het betreft hier met name een positie aan de Suder Stienplaat te Leeuwarden).
- Onderhandelingen met gemeente Leeuwarden/gadingmakers voor bouwclaims inzake Wetterpolle, Suder Stienplaat, Zuidlanden;

Toelichting:

Inzake Suder Stienplaat is tijdens de verslagperiode overeenstemming bereikt. Inzake een aanbidding bouwclaim Zuidlanden is tijdens de verslagperiode eveneens overeenstemming bereikt (aanbidding welke gedateerd was 10 december 2014). Hierop zal in het navolgende worden teruggekomen.

- Besprekingen met bank inzake ontvlechting aansprakelijkheden Van der Werf's Beheer Maatschappij BV;
Deze besprekingen zijn in de onderhavige verslagperiode niet voort gezet.
- Bouwclaims Broek-Zuid (gemeente De Friese Meren);
Er heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente De Friese Meren, Kuindersma (Jonkersland BV) en Bouwfonds. Hierop wordt hierna teruggekomen.
- Ontvlechting VOF Hallum Oer de Feart;
Er is overeenstemming bereikt over deze ontvlechting. De overeenstemming moet nog geformaliseerd worden. Hierop wordt teruggekomen.
- Afscheiding openbare grond, in eigendom bij Van der Werf's Bouwbedrijf BV te Goutum-Noord (De Eker);
Kadastrale afscheiding heeft plaatsgevonden. Er vindt thans nog overleg met de gemeente Leeuwarden plaats over de voorwaarden waaronder die afscheiding vorm vindt.

Op al de bovengenoemde onderwerpen zal in het navolgende (verder) ingegaan worden.

Verwijzing naar tussentijds financieel verslag d.d. 4 september 2014 (productie 3)

- Hoofdstuk B; uittreksel en overige kosten onbelast.
Deze kosten bestaan uit:
 - kosten Kadaster € 1.300,--.
Dit betreft de kosten van het aanbrengen van een kadastrale scheiding in het perceel "De Ekers" te Goutum, eigendom van de boedel. (Kadastraal) afgescheiden werd een openbare weg. Doel van de kadastrale afscheiding was het vormen van een zelfstandig kadastraal perceel, opdat dit perceel voor een symbolisch bedrag kan worden overgedragen aan de gemeente Leeuwarden. De gemeente Leeuwarden zorgt alsdan voor onderhoud in het kader van haar publieke taak. Het feit dat de boedel deze kosten draagt, vloeit voort uit de prefaillissementsovereenkomst, gesloten tussen gemeente en Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Op het betrokken grondstuk is geen sprake van een hypothecaire inschrijving, de betrokken kavel betreft derhalve vrij boedelactief. De overige ruimte op de kavel zal worden benut voor bouwrealisatie.
 - Divers € 1.210,--.
Dit betreft kosten voor het opstellen en controleren van de jaarrekening VOF Hallum Oer de Feart. VOF Hallum Oer de Feart is een vennootschap waarin participeren Ballast Nedom, de gemeente Ferwerderadiel en Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Deze vennootschap zal worden ontvlochten; hiertoe zijn afspraken gemaakt welke nog geformaliseerd moeten worden. Flynth Accountants heeft voor haar werkzaamheden een bedrag ad € 1.210,-- gefactureerd; de boedel heeft dit bedrag betaald en zal het bedrag heden doorbelasten aan VOF Hallum Oer de Feart.
 - Kosten in verband met verkoop € 2.997,69.
Dit betreft:
 - Kosten Noordmans Maaiservice € 1.568,46.
Het betreft hier het maaien (onderhoud aan) percelen, in hypotheek gegeven aan de Rabobank. Het bedrag zal worden doorbelast in de periodieke afrekening aan de Rabobank.
 - € 647,35 en € 332,84:
Het betreft hier advocaatkosten voor diensten, verleend aan de combinatie Van der Werf's Bouwbedrijf BV / Jonkersland BV / Hoekstra Makelaardij inzake aanspraken jegens de gemeente Skarsterlân (De Friese Meren) ter zake van bouwclaims Broek-Zuid. Op dit onderwerp wordt in het navolgende teruggekomen.
- Baten:
 - Creditrente € 689,14.
Rente over het boedelsaldo gedurende de verslagperiode.
 - Vergoeding voor Noordmans Maaiservice € 5.546,34.
Dit bedrag is ontvangen vanuit het faillissement Noppert. De kosten waren in eerder stadium betaald door het faillissement Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Bedoelde kosten hadden echter betrekking op percelen, eigendom van/behorend tot de boedel van de bedrijven uit de Noppert-Bouwgroep. Dit bedrag hoort dus door Noppert vergoed te worden aan Van der Werf's Bouwbedrijf BV, hetgeen hiermee is geschied.

Tot zover de boedelmutaties gedurende de verslagperiode. Tot zover eveneens de hoofdlijnen van de verslaglegging bij wijze van inleiding.

In het navolgende zal niet steeds een herhaling plaatsvinden van hetgeen in vorige verslagen reeds is weergegeven. Alleen daar waar het voor de leesbaarheid prettig is, zal een korte samenvatting van het voorafgaande worden gegeven.

1. Inventarisatie

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

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

2. Personeel

Zie paragraaf 2 verslag nummer 1.

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

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :

Voor een volledige beschrijving van de portefeuille onroerend goed wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van verslag nummer 1. Voor wat betreft de verkopen van aan de Rabobank in hypotheek gegeven onroerend goed posities geldt het volgende overzicht:

- I. Verkopen, gerealiseerd in de periode van 5 juni 2013 tot en met 4 september 2013 (verslag nummer 2);
 - Koekoeksbloem 39 te Damwoude (woning);
 - Koekoeksbloem 45 te Damwoude (woning);
 - Dyksfeart 27 te Franeker (casco onafgebouwd);
 - Dyksfeart 29 te Franeker (woning).
- II. Onroerend goed posities, verkocht tijdens de periode van 5 september 2013 tot en met 4 december 2013 (periode verslag nummer 3);
 - woning It Ferset 32 te Makkum;
 - woning Oer de Feart 62 te Joure;
 - complex bouwterrein te Damwoude, kadastraal gemeente Akkerwoude, sectie I, nummer 6346, gedeeltelijk (er dient nog kadastraal afgesplitst te worden); deze verkoop is nog afhankelijk van toestemming burgemeester en wethouders gemeente Dantumadeel;
 - perceel Zuidergrachtswal/Achter de Hoven te Leeuwarden (kadastraal sectie G, nummer 18168 ter grootte van 5 are en 7 centiare; het betreft hier een perceel bouwterrein in het centrum van Leeuwarden;

- woning Sybren Hulzingastrjitte 7 te Sint Johannesga. Het betreft hier een twee-onder-een kap woning welke ten tijde van faillissement nog niet geheel was afgebouwd; ook de tweeling-woning wordt thans afgebouwd. Er is thans discussie met de gegadigde en met de Rabobank over de vraag hoe om te gaan met de kosten voor de afbouw van de nog niet verkochte tweelingwoning;
 - woning Koweblomke 13 d te Damwoude (type Madeliefje);
 - woning Koweblomke 13 e te Damwoude (type Madeliefje);
 - woning Koweblomke 13 g te Damwoude (idem);
 - woning Oer de Feart 44 te Joure (nota bene: het betreft hier een woning in de vennootschap onder firma v.o.f. Wyldehoarne, waarin deelgenoot zijn Noppert Heerenveen Vastgoed BV (dochteronderneming van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, failliet per 19 april 2012) en Van der Werf's Bouwbedrijf BV;
 - Jannahoeve 9 te Joure (idem);
 - Koekoeksblom 37 te Damwoude (type Clematis);
 - Jannahoeve 13 te Joure (v.o.f. Wyldehoarne);
 - Koekoeksbloem 37 te Damwoude (woning).
- III. Onroerend goed posities, verkocht tijdens de periode van 5 december 2013 t/m 4 maart 2014 (periode verslag nummer 4):
- appartementsrechten Kerkstraat te Sint Nicolaasga;
 - perceel grond Koweblomke Damwoude (bouwgrond);
 - appartementsrechten Romkeslaan te Leeuwarden;
 - perceel bouwterrein hoek Zuidersgrachtswal / Achter de Hoven te Leeuwarden.
- IV. Verkopen, gerealiseerd in de verslagperiode 5 (5 maart 2014 t/m 4 juni 2014) (steeds zijn genoemd de verhypothekerde posities):
- Silo 4 en 6 te Akkrum (verkocht, nog niet geleverd);
 - Koekoeksblom 0 te Damwoude (perceel bouwterrein) (verkocht en geleverd).
- Daarnaast zijn tijdens de verslagperiode een drietal woningen uit het plan "Wyldehoarne" te Joure verkocht. Het betreft hier woningen, behorend tot het vermogen van de vennootschap onder firma Wyldehoarne VOF. Vennoten in deze vennootschap zijn Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Van der Werf's Bouwbedrijf BV (ieder 50%). Primair rust een recht van hypotheek ten behoeve van de financier van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (Rabobank Heerenveen) op deze percelen.
- De verkochte percelen zijn de navolgende:
- Woning Elisabethhoeve 19 (verkocht en geleverd);
 - Woning Martrihoeve 14 (verkocht, nog niet geleverd);
 - Woning Elisabethhoeve 17 (verkocht en geleverd).
- V. Verkopen, gerealiseerd in de verslagperiode (5 juni 2014 tot en met 4 september 2014) (steeds zijn genoemd de verhypothekerde posities):
- Wunstelling 11 (grondpositie). Verkocht en geleverd d.d. 29 juli 2014;
 - De Stringen 29 te Makkum (recreatiewoning). Verkocht, maar nog niet geleverd;
 - Wunstelling 35 (perceel grond). Wel verkocht, nog niet geleverd;

- Galamagracht 13 te IJlst. Verkocht, maar nog niet geleverd;
- Oer de Feart 13 te Joure (VOF Wyldehoarne). Verkocht; leveringsdatum gepland 26 september 2014;
- Siebren Hulzingastrjitte 27 te Sint Johannesga (twee-onder-een kap woning). Levering 1 augustus 2014.

Om commerciële redenen worden hier de verkoopprijzen niet genoemd.

Op de niet verhypothekerde onroerend goed posities wordt hierna teruggekomen.

3.2 Verkoopopbrengst :
Uit commerciële overwegingen wordt de verkoopopbrengst hier niet genoemd.

3.3 Hoogte Hypotheek :
De Rabobank heeft recht van eerste hypotheek genomen bij akte d.d. 6 april 2011 op de navolgende percelen onroerend goed:

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

II. Hypotheekakte d.d. 4 maart 2013
- Recht van eerste hypotheek op het registergoed "bouwterrein Impenserdyk Goutum".

III. Notariële akte d.d. 29 augustus 2012
- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed "winkel met woonhuis Noorderbuurt 74-76 te Drachten.

IV. Akte d.d. 4 februari (jaartal nog niet opgegeven)
- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed bouwterrein Zuidvliet 404 te Leeuwarden.

V. Akte d.d. 18 november 2008
- Eerste hypothecaire inschrijving op de registergoederen:
- bedrijfs-/kantoorpand Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga
(nota bene: hier gaat het om eigendommen van Van der Werf's Beheer BV).

Vordering van de bank

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

Per heden (na uitwinning zekerheden)

Nog niet opgegeven.

Niet verhypothekerde posities

Verwezen wordt naar de omschrijving van de niet-verhypothekerde posities te Tzummarum, It Vossebosk en Goutum Noord, De Eker. Op deze onderwerpen zijn tijdens de verslagperiode geen relevante ontwikkelingen te melden.

3.4 Boedelbijdrage :

Bedrijfsmiddelen

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| 3.5 Beschrijving | : zie paragraaf 3.5 verslag nummer 2. |
| 3.6 Verkoopopbrengst | : zie paragraaf 3.6 verslag nummer 2. |
| 3.7 Boedelbijdrage | : zie paragraaf 3.7 verslag nummer 2. |
| 3.8 Bodemvoorrecht fiscus | : zie paragraaf 3.8 verslag nummer 2. |

Vorraden/onderhanden werk

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 3.9 Beschrijving | : zie verslag nummer 2. |
| 3.10 Verkoopopbrengst | : niet van toepassing. |
| 3.11 Boedelbijdrage | : niet van toepassing. |

Andere Activa

3.12 Beschrijving :

Bouwclaims:

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

1. Plan Broek-Zuid Joure

Verwezen wordt naar subparagraaf 1.1 tot en met 1.14 van paragraaf 3.12 (pagina 7 tot en met 10), verslag nummer 4. In deze tekst is de positie van de boedel met betrekking tot bouwclaims Broek-Zuid weergegeven.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Uit de stukken is duidelijk gebleken dat het Bouwfonds heeft nagelaten het kettingbeding op te leggen aan de gemeente. Daarmee heeft het Bouwfonds een wanprestatie gepleegd jegens Jonkersland. Bovendien is inbreuk gemaakt op het derdenbeding wat is gesloten tussen Jonkersland en Bouwfonds ten gunste van Van der Werf's Bouwbedrijf BV, bij welk derdenbeding een bouwclaim ten gunste van Van der Werf's Bouwbedrijf BV is vastgelegd. Deze inbreuken zijn aan Bouwfonds verwijtbaar en bovendien hebben Jonkersland BV en ook Kuindersma/Hoekstra en Van der Werf's Bouwbedrijf BV hiervan schade.

Om die reden heeft de curator Bouwfonds aansprakelijk gesteld voor alle schade, welke voortvloeit uit voornoemd nalaten het kettingbeding op te leggen aan de gemeente. Deze aansprakelijkstelling dateert van 9 april 2014. Op die aansprakelijkheidsstelling is nog geen enkele reactie gevolgd.

Daarnaast loopt tussen Jonkersland BV en de gemeente De Friese Meren een WOB-procedure. Thans is deze procedure aanhangig bij de Raad van State. Doel van deze procedure is inzicht te verkrijgen in de achtergrond van de omstandigheid dat nagelaten is het kettingbeding (waarbij een bouwclaim gesteld is ten gunste van Van der Werf's Bouwbedrijf BV en waarbij een verplichting is opgelegd de te realiseren woningbouw te doen verkopen door Makelaardij Hoekstra/Jonkersland BV) op te leggen aan de gemeente (thans: De Friese Meren).

Op 26 augustus 2014 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen functionarissen van de gemeente De Friese Meren, een vertegenwoordiger van Bouwfonds Ontwikkeling, alsmede een vertegenwoordiger van Jonkersland BV, de curator en advocaat mr. W. Sleijffer. Tijdens dit overleg is duidelijk geworden dat in het najaar van 2014 duidelijkheid gegeven zal worden door de gemeente over de planontwikkeling en over aantallen te realiseren woningen in het gebied. Voorts is gediscussieerd over de rechtspositie van Jonkersland BV/Van der Werf's Bouwbedrijf BV jegens de gemeente. Deze discussie heeft niet een eensluidende conclusie opgeleverd. Partijen beraden zich over het vervolg.

Belang boedel

Zoals uit de tekst van verslag nummer 4 naar voren komt, is het duidelijk dat de boedel een belang heeft bij nakoming door de gemeente van de aanspraken zoals verwoord in artikel 17:

(luidend)

“Bouwclaim – het totale bouwvolume dat ten gevolge van deze grondaankoop door koper wordt verkregen, zal met een afstandsverklaring op basis van open begroting worden gerealiseerd door Van der Werf's Bouwbedrijf BV, gevestigd te Sint Nicolaasga”

Hoewel Van der Werf's Bouwbedrijf BV de bouwontwikkeling niet zelf (meer) zal kunnen verrichten, schuilt er zeker een vermogenswaarde in de bouwclaim. Kwantificering daarvan zal plaatsvinden na publicatie van aantallen te realiseren woningen (najaar 2014). Daarna zal de curator de aanspraak jegens Bouwfonds vervolgen.

2. Franeker-Zuid

Zoals in verslag nummer 4 (alineä 2.1 sub b) is weergegeven, heeft Van der Werf's Bouwbedrijf BV (gefaillieerde) alleen een belang in Franeker-Zuid CV. Het eigen vermogen van Franeker-Zuid CV is negatief. Dat betekent dat de waarde van het belang van het failliete Van der Werf's Bouwbedrijf BV in Franeker Zuid CV tevens nihil is.

3. De Zuidlanden (Leeuwarden)

Tijdens de verslagperiode heeft zich de volgende ontwikkeling voorgedaan: Er is overeenstemming bereikt over aanvaarding van de aanbieding, door de curator d.d. 19 december 2013 ontvangen, betreffende de grondaanbieding door de

gemeente Leeuwarden ter zake van percelen grond in het uitleggebied De Zuidlanden, deelgebied Techum, fase 3, ter grootte van circa 4.224 m².

Ter zake van de tweede aanbieding d.d. 19 december 2013 (grondaanbieding ter grootte van 6.211 m²) is komen vast te staan dat hiervoor door de boedel geen gading gevonden kan worden, zodat deze aanbieding niet aanvaard is.

Er is door de curator een driepartijenovereenkomst opgesteld, welke driepartijenovereenkomst gesloten wordt tussen gemeente Leeuwarden, curator en projectontwikkelaar. Deze overeenkomst houdt in dat de curator de grondaanbieding aanvaardt, waarna direct een contractsoverneming plaatsvindt, waarbij de projectontwikkelaar gesteld wordt in de positie van de curator. De gemeente Leeuwarden verklaart deze indeplaatsstelling te aanvaarden.

Vervolgens ontwikkelt de projectontwikkelaar de beoogde (woning-)bouw op de over te dragen bouwlocaties.

Voorts is er een tweepartijenovereenkomst opgesteld door de curator, te sluiten tussen curator en projectontwikkelaar, op grond waarvan bij realisatie en verkoop door de projectontwikkelaar aan de eindafnemers van de te bouwen woning, een nader te noemen boedelvergoeding aan de boedel wordt voldaan.

Er is toestemming gevraagd aan de rechter-commissaris. De driepartijenovereenkomst is gebaseerd op gesprekken en afspraken tussen gemeente en betrokken projectontwikkelaar. Er is alle reden aan te nemen dat de overeenkomsten thans spoedig getekend worden.

Na afwikkeling van deze bouwclaims resteert nog een volume aan bouwclaims jegens de gemeente Leeuwarden in het plan de Zuidlanden van **288** kavels/met daarop te realiseren woningen. Deze bouwclaim zal in tranches van 25 tot **45 per jaar** aan de boedel worden aangeboden. Steeds zal de boedel op zoek gaan naar relevante afnemers en handelen als voormeld, te weten: er wordt gestreefd naar het tot stand komen van driepartijenovereenkomsten (aanvaarding jegens de gemeente, contractsoverneming door projectontwikkelaar) en een tweepartijenovereenkomst (projectontwikkelaar/boedel), op grond waarvan boedelbijdragen worden bedongen. Er is reden optimistisch te zijn over de vermogensrealisatie van deze bouwclaims.

4. Project Wetterpolle

Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 (pagina 12) van verslag nummer 4.

De tekst daarvan wordt hier herhaald en ingelast beschouwd.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Het project Wetterpolle is besproken tussen partijen (boedel en gemeente, alsmede Makelaar Hoekstra namens een nader te noemen mr.) op 20 augustus 2014.

Er zijn uitgangspunten genoemd welke in een driepartijenovereenkomst gemeente/boedel/nader te noemen projectontwikkelaar verder geformuleerd en uitgewerkt zouden kunnen worden. Doel van die driepartijenovereenkomst is overname van het resterende deel van de ontwikkeling (te bebouwen kavel C, D, E en S). De gemeente wordt in dit uitgangspunt financieel schadeloos gesteld. Er wordt een betalingsritme afgesproken (deel van het verschuldigde bij ondertekening van de overeenkomst; resterend deel in vijf jaar of zoveel eerder als de kavels zijn verkocht). Aanleg van waterpartij en jachthaven voor rekening koper, aanleg resterend deel openbare ruimte voor rekening van de gemeente. Schone grondverklaring. Vrijkomende grond vrijelijk afvoeren binnen de gemeente.

Mogelijk kan op basis van deze uitgangspunten tot overeenstemming worden gekomen. Het belang van de boedel is hierin gelegen dat bij verkoop van de onderscheiden kavels (een negentiental, waarvan een dertiental direct aan het water gelegen) boedelbijdragen bedongen kunnen worden.

Een en ander is onderwerp van verder overleg met de gemeente.

5. Suder Stienplaat

Verwezen wordt naar de tekst van alinea 5.1 en 5.2 van verslag nummer 4 (pagina 13 en 14). Tijdens de verslagperiode is een driepartijenovereenkomst tot stand gekomen, op basis waarvan:

- de kavel, eigendom van Van der Werf, is verkocht voor € 42.000,--;
- de negen te bebouwen kavels, door nader te noemen partij zullen worden bebouwd met woningen, conform het planontwerp ontwikkeld door Van der Werf's Bouwbedrijf BV (van welk planontwerp ± de helft ten tijde van faillissement was gerealiseerd). Bij levering van de betrokken gerealiseerde woningen, zal een boedelvergoeding ad € 2.500,-- per kavel worden betaald.

De driepartijenovereenkomst is verzonden naar gemeente en naar de bouwondernemer. De driepartijenovereenkomst is door de curator opgesteld; er is toestemming van de rechter-commissaris verkregen. De overeenkomst is geheel gebaseerd op gemaakte en (in emailverkeer op hoofdlijnen) vastgelegde afspraken. Er is dus alle reden aan te nemen dat de overeenkomst dezer dagen zal worden ondertekend en kan worden uitgevoerd.

6. VOF Hallum Oer de Feart

Verwezen wordt naar paragraaf 6.1 van verslag nummer 5.

Tijdens de verslagperiode is een overeenkomst gesloten tot beëindiging van de deelname van Van der Werf's Bouwbedrijf BV in VOF Hallum Oer de Feart.

De curator zal voor dit doel een uittredingsovereenkomst opstellen (driepartijenovereenkomst tussen Ballast Nedam Infra BV, Gemeente Ferwerderadiel en Van der Werf's Bouwbedrijf BV). De uitgangspunten hiervan zijn verwoord in paragraaf 6.1 van het vorig verslag.

Tijdens de verslagperiode is duidelijkheid gegeven over de lopende algemene kosten.

Het betreft een aan gemeentewerken gefactureerd bedrag ad € 4.812,-- betreffende onderhoudswerk aan het perceel. Het is redelijk en logisch dat dit bedrag ten laste van de VOF wordt gebracht.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er is overleg over mogelijk verkoop vanuit VOF Hallum Oer de Feart aan een gadingmaker voor een kavel grond met een oppervlakte van ± 685 m² (kavel is gelegen aan de openbare weg Memerdastate te Hallum). Deze kavel was oorspronkelijk bedoeld als waterdoorgang naar het achterliggende terrein indien dit ontwikkeld zou worden. Ervan uitgaande dat dit achterliggende deel niet ontwikkeld wordt, is verkoop wellicht een optie. Er moet daartoe een aanpassing volgen van het bestemmingsplan. Verder moet bodemonderzoek, reserve planschade, archeologie gereserveerd worden. Voorts moet een officieel openbare aanbestedingsprocedure volgen. Er is overleg of dit (thans nog) gewenst is.

Daarnaast is een strook grond waarop aanwezig de openbare weg Memerdastate, nog eigendom van VOF Hallum Oer de Feart. Dit perceel dient te worden overgedragen aan de gemeente Ferwerderadiel, zulks nu de gemeente het aangewezen orgaan is voor onderhoud en beheer van openbare wegen, straten en dergelijke.

Naar verwachting kan de uittreedovereenkomst in het komend kwartaal zijn beslag krijgen.

7. Bolsward Laad en Zaad

Verwezen wordt naar paragraaf 7.1 van verslag nummer 4. Tijdens de verslagperiode zijn op dit onderwerp geen ontwikkelingen te melden.

- 3.13 Verkoopopbrengst :
Er is met betrekking tot bouwclaims nog geen verkoopopbrengst gerealiseerd.

4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren :
De debiteurenvorderingen worden door en onder verantwoordelijkheid van de Rabobank geïncasseerd.

Perceel bouwterrein Molensteeg 16 te Franeker

Hier betreft het een vordering van Van der Werf's Bouwbedrijf BV tot levering van een perceel grond aan de Hoekmolensteeg, Noorder Bolwerk te Franeker. Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft voor deze locatie bouwontwikkeling voorzien en daartoe een omgevingsvergunning gevraagd. De gemeente Franekeradeel is van oordeel dat de omgevingsvergunning geweigerd moet worden, gelet op eisen van welstand. Mogelijk zou, met aanpassingen, alsnog een omgevingsvergunning verkregen kunnen worden.

De vordering tot levering van het perceel grond valt onder het pandrecht van de Rabobank. Dit pandrecht is openbaar gemaakt door middel van mededeling aan de huidige eigenaar, de Stichting Accolade. De vordering is nog niet geëffectueerd in die zin dat het perceel aan derden geleverd is door de Stichting Accolade. Inmiddels heeft de gemeente wel kenbaar gemaakt de omgevingsvergunning definitief te weigeren. De pandhouder is hiervan op de hoogte gesteld.

Zodra een koopovereenkomst gesloten wordt met een derde gadingmaker en levering volgt, zal de bank het openbaar pandrecht vrijgeven, onder voorwaarde van de ontvangst van de koopprijs. Voor zover de boedel hier verrichtingen in heeft, zal deze betrokken worden in de afwikkeling boedelvergoeding op basis van tijdsbesteding.

- 4.2 Opbrengst : Voor de boedel tot heden nihil.
 4.3 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.

5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) :
 Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland: € 7.469.171,68 per faillissementsdatum.

- 5.2 Leasecontracten : geen.

- 5.3 Beschrijving zekerheden :
 Voor wat betreft de hypothecaire inschrijvingen: zie hiervoor paragraaf 3.3.

Verdere zekerheden:

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

- 5.4 Separatistenpositie : zie hiervoor.
 5.5 Boedelbijdragen : zie paragraaf 3.10.
 5.6 Eigendomsvoorbehoud : de aanspraken van alle zich gemeld hebbende eigendomsvoorbehouders zijn afgewikkeld.
 5.7 Reclamerechten :
 Er zijn geen crediteuren die zich op reclamerecht hebben beroepen.
 5.8 Retentierechten :
 Er zijn geen crediteuren die zich op retentierecht hebben beroepen.

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

Zie vorig verslag

Doorstart

Zie vorig verslag

7. **Rechtmatigheid**

- 7.1 Boekhoudplicht :
Overeenkomstig de daaraan aan te leggen normen van professionaliteit wordt door het bedrijf boekhouding gevoerd. De boekhouding is in vergaande mate geautomatiseerd. Er is een fulltime kracht op de boekhouding werkzaam (mevrouw G. Nauta). De rechten en verplichtingen van de onderneming kunnen op ieder gewenst moment gedetailleerd worden gekend.
- 7.2 Depot jaarrekeningen : voldaan.
- 7.3 Goedk. Verkl. Accountant : samenstellingsverklaring.
- 7.4 Stortingsverpl. aandelen : voldaan.
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : niet van gebleken.
- 7.6 Paulianeus handelen : zie paragraaf 7.6 verslag nummer 3

8. **Crediteuren**

- 8.1 Boedelvorderingen :
UWV : € 615.480,49 (ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag)
Nuon Sales : € 1.434,52
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : € 694.779,20 (ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag)
- 8.3 Pref. vord. van het UWV : € 96.039,03 (ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag)
- 8.4 Andere pref. crediteuren :
BP Europe : € 123,43
Nauta Sijszeling : € 6.441,07
A. Postma : € 1.461,88
Rabobank Sneek : € 7.469.171,68 **per datum faillissement** (inmiddels is dit bedrag in verband met uitwinning zekerheden belangrijk lager).
H. Slump : € 12.664,87
Slump Oil BV : € 3.312,08
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren :
167 (verslag 12 april 2013), 227 (per 1 juli 2013), 231 (per 9 september 2013), 240 (per 5 december 2013), 250 (per 11 maart 2014), 252 (per 12 juni 2014), 254 (per heden).
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren :
€ 3.317.959,09 (per 12 april 2013), € 3.790.139,74 (per 1 juli 2013), € 3.851.860,22 (per 9 september 2013), € 3.921.796,35 (per 5 december 2013), € 4.097.520,31 (per 11 maart 2014), € 4.123.843,76 (per 12 juni 2014), € 4.123.985,56 (per heden).
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : nog niet bekend

9. **Overig**

- 9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend
- 9.2 Plan van aanpak :
Verkoop grondposities in overleg met pandhouder.
Verkoop bouwclaims en niet onder hypotheekrechten vallende grondposities in eigen beheer/in overleg met Makelaardij Hoekstra.

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

9.3 Indiening volgend verslag : 5 december 2014

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties

1. tijdschrijfformulier naar tijdspecificatie;
2. tijdschrijfformulier naar tijdschrijfgroepen;
3. tussentijds financieel verslag;
4. boedelmutatieformulier.