

47520**FAILLISSEMENTSVERSLAG**

Nummer: 8

Datum: 2 mei 2014

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

Adres : Wetterwille 31
 8447 VB Heerenveen

Inschrijfnummer KvK : 01044431

Faillissementsnummer : F12 / 120

Datum uitspraak : 19 april 2012

Curator : mr. J.H. van der Meulen

R-C : de heer mr. J. Smit

Activiteiten onderneming :

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

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

Omzetgegevens :
 2011

- Bouwgroep : € 36.000.000,--
 - Aandeel Bouwmij. : € 28.300.000,--
- Personeel gemiddeld aantal : 38 personen

Verslagperiode : 19 januari 2014 tot en met 18 april 2014

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
- van 19 juli 2013 tot en met 18 oktober 2013: 92 uur en 57 minuten
- van 19 oktober 2013 tot en met 18 januari 2014: 165 uur en 3 minuten
- **van 19 januari 2014 tot en met 18 april 2014: 225 uur en 39 minuten**

Bestede uren totaal : 2245 uur en 46 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**).

Inleiding

Werkzaamheden tijdens verslagperiode

Tijdens de verslagperiode is voortgang geboekt op een drietal deelonderwerpen:

- A. ontvlechting uit vennootschappen, waarin deelgenomen wordt door Noppert Heerenveen Vastgoed BV;
- B. verkoop onroerend goed posities;
- C. jaarverslaglegging;
- D. procedures in verband met aanspraken jegens derden.

Ad A: ontvlechting

Ter herinnering: gefailleerde, Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, is enig aandeelhouder en bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van een gedeelte van de relevante onroerend goed posities. Daarnaast is Noppert Heerenveen Vastgoed BV deelgenoot in vennootschappen (gezamenlijk met vennootschappen 'van buiten'), waarin aanwezig onroerend goed posities.

Op de (ontvlechting uit) deze vennootschappen wordt hierna (paragraaf 3.12) verder ingegaan.

Ten slotte zijn ook andere vennootschappen uit de Noppert-Groep eigenaar van diverse onroerend goed posities. Deels zijn deze onroerend goed posities in voorafgaande kwartaalperiodes tijdens faillissement verkocht.

Ad B: verkoop onroerend goed posities

Tijdens de verslaperiode zijn verkoopactiviteiten gericht geweest op verkoop van de navolgende grondposities:

- Woningen te Rottevalle
 - Drie woningen verkocht ineens (conceptkoopovereenkomst is nog ter beoordeling aan curator);
 - daarnaast verkoop Master Keuningwei 6 (verkoopovereenkomst ondertekend; levering moet nog plaatsvinden);
 - verkoopovereenkomst Master Keuningwei 16 (koopovereenkomst d.d. 17 maart 2014 ondertekend; levering moet nog plaatsvinden).

Daarmee zijn alle posities te Rottevalle verkocht;

- Tramdyk Lemmer (voorgenomen terugverkoop aan gemeente Lemsterland/De Friese Meren)
Op dit onderwerp wordt hierna (alinea 3.1.2) teruggekomen;
- Kanaalweg BV
Kanaalweg BV is een onderneming waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV 50% participeert (aandeelhouderschap).

Tijdens zijn de verslagperiode zijn verkocht:

- Positie Trekweg 15 te Harlingen (bedrijfsloods met omliggend terrein);
 - voorts is overeenstemming bereikt met de provincie Fryslân over verwerving door de provincie van het perceelsgedeelte van het Perseverantiaterrein, benodigd voor aanleg van de ontsluitingsweg vanaf Rijksweg N31;
 - er vinden besprekingen plaats met betrekking tot verkoop van overige deelpercelen op het Perseverantiaterrein. Op een en ander wordt hierna teruggekomen (alinea 3.12).
- Amstelkom Noppert BV
Vennootschap onder firma, waarin deelgenomen wordt door vennoot Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Amstelkom Projectontwikkeling BV. Amstelkom Noppert v.o.f. is eigenares van posities te Almere (delen van appartementengebouw Kebajastraat, bouwterrein Microfoonstraat en bedrijfsloodsen Monitorweg). Tijdens de verslagperiode is verkocht de laatst overgebleven bedrijfsunit aan de Monitorweg (Monitorweg 30).

Resteert nog een tweetal bedrijfsappartementen in appartementengebouw Kebajastraat te Almere en het onbebouwd bedrijfsterrein aan de Microfoonstraat.

Op deze positie wordt hierna (alinea 3.12) teruggekomen.

- VOF Wyldehoarne
Tijdens de verslagperiode zijn de navolgende woningen verkocht:
 - Elisabethhoeve 17;
 - Elisabethhoeve 19;
 - Marriehoeve 14 te Joure;
- Grondpositie Vries
Voorts hebben verkoopbesprekingen plaatsgehad met betrekking tot de grondpositie Vries (3.949 m² bouwperceel in het dorp Vries, gemeente Tynaarlo). Hier doet zich de bijzonderheid voor, dat voorafgaand aan bouwrijp maken een ecologisch rapport opgesteld moet worden. Op dit onderwerp wordt hierna (paragraaf 3.1.2) nader teruggekomen;
- Oude Pekela, Nieuw-Woellust
Locatie Oude Pekela, Nieuw-Woellust, (gesprekken tot verkoop onder meer met Wind Groep, zulks ook gerelateerd aan vorderingen jegens Wind Groep (zie hierna pagina 19).

In de boedel is nog aanwezig het bedrijfsterrein met kantoorgebouwen en loods aan het adres Wetterwille 31 (het 'noordelijk deel') van de bedrijfsterreinen welke aan de westzijde van de openbare weg Wetterwille te Heerenveen liggen.

Op al de voormelde grondposities wordt hierna verder ingegaan.

Ad C: jaarverslaglegging

Er wordt gewerkt aan samenstelling en vaststelling van de jaarrekeningen in de diverse onderliggen vennootschappen (dat wil zeggen: de vennootschappen waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV deelnemingen heeft). De curator is voor het vaststellen van de jaarrekening 2012 en 2013 van Noppert Heerenveen Vastgoed BV afhankelijk van de jaarstukken van voormelde onderliggende vennootschappen. Er is aan Accon AVM opdracht

gegeven tot het opstellen van de jaarrekeningen. Met 'horten en stoten' komen de noodzakelijke gegevens boven water.

Ad D: procedures tegen derden

- Procedure tegen VOF (COA)litie BV ter zake van aannemingsovereenkomst Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV/VOF (COA)litie
Er heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden ter zitting van de Raad van Arbitrage voor de bouw d.d. 31 januari 2014. De curator heeft op 26 april 2014 bericht ontvangen dat het eindvonnis voor afgifte gereed ligt nadat een klein aanvullend voorschot is voldaan. De curator heeft, op verzoek van de Raad van Arbitrage, dit aanvullend voorschot inmiddels voldaan.
- Procedure tegen Wind Vastgoed (locatie Dobbefhof)
Er heeft een zitting plaatsgevonden bij de Raad van Arbitrage d.d. woensdag 5 maart 2014. Partijen zijn thans in onderhandeling over afwikkeling van de aanspraak van de boedel, zulks naar aanleiding van hetgeen ter zitting d.d. 5 maart 2014 is besproken.
- Project De Lente
De vordering in rechte is voorbereid. Er is evenwel nog een contractovername noodzakelijk nu Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV formeel opdrachtnemer van Accolade was (zie hierna pagina 21)
- WoonFriesland
De conceptdagvaarding tot betaling van € 200.250,-- + € 72.601,38 is verbeterd. Er is toestemming verzocht aan de rechter-commissaris tot indiening.

Tot zover een globaal overzicht van de activiteiten tijdens de verslagperiode. Op al de specifieke onderwerpen wordt hierna verder inhoudelijk teruggekomen.

Verder wordt als opmerking vooraf herhaald dat voor een volledig overzicht van de van belang zijnde gegevens verwezen moet worden naar de verslagen 1 t/m 3.

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, althans: niet ten tijde van faillissement (na faillissement zijn wel procedures aanhangig gemaakt). Daarover hierna in alinea 3.9.
- 1.5 Verzekeringen :
 De risicoverzekeringen met betrekking tot de opstallen zijn ondergebracht via Wiersma & Walvius BV Makelaars en Assurantiën te Groningen.

Het overzicht luidt als volgt:

- A01 gebouwen dienende tot kantoor, Wetterwille 31:
 verzekerd bedrag € 4.153.807,-- (herbouwwaarde) jaarpremie € 10.384,52.
- A02 gebouwen (Wetterwille 29):
 verzekerd bedrag € 526.705,--, jaarpremie € 1.316,76.
- A04 gebouwen te Harlingen, Oude Trekweg 15:
 verzekerd bedrag € 398.067,--, jaarpremie € 656,81.
- A05 gebouwen te Meppel, Kratonstraat 6:
 verzekerd bedrag € 251.941,--.
- A06 gebouwencomplex Almere, Kebajastraat 33:
 verzekerd bedrag € 2.962.830,--, jaarpremie € 2.205,--.
- A07 vijf woonhuizen, waarde per woonhuis € 150.000,-- (Rottevalle):
 verzekerd bedrag € 755.824,--, jaarpremie € 1.889,56.

Dit is het overzicht geldend met inachtneming van mutatedatum 1 januari 2014.

De items A02, A05 en A06 (deels) zijn uit de verzekering genomen.

Item A07 (Rottevalle): hierover zijn tijdens de verslagperiode koopovereenkomsten gesloten. Deze moeten evenwel nog uitgevoerd worden (levering moet nog plaatsvinden). Daarna kan ook dit item uit de verzekering genomen worden.

Verzekerd is tegen risico vlieg, storm en brand. Ten behoeve van item A01 (bedrijfsgebouwen Wetterwille 31) geldt dat de verzekeringsvoorwaarden meebrengen dat een werkende alarminstallatie aanwezig moet zijn. Dat betekent dat ook een werkende telefoonlijn aanwezig moet zijn voor alarmopvolging. Aan die voorwaarden is voldaan.

De premielast wordt betrokken in de periodieke verrekening met de bank, eerste hypotheekhouder. De verzekerde bedragen zijn gebaseerd op herbouwwaarde.

- 1.6 Huur :
 Er bevinden zich nog twee posities verhuurd onroerend goed in de boedel:

- De woning Master Keuningwei 35 wordt aan derden verhuurd. De woning is in verhuurde staat verkocht;
- perceel Trekweg 15 (eigendom Kanaalweg BV), zijnde een bedrijfsloods met omliggend terrein, wordt verhuurd aan de heer E. Hoffmann voor bepaalde tijd, eindigend op 1 oktober 2014. Genoemde heer Hoffmann heeft het perceel in onderverhuur in gebruik gegeven aan de heer Postma die ter plekke een autostalling exploiteert. De heer Postma heeft verklaard het gehuurde te ontruimen ruim vóór 1 oktober 2014. Ontvangst van huurpenningen wordt verantwoord via de vennootschap Kanaalweg BV.

Tot zover de huurposities.

- 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

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :

Onroerend goed posities:

1. Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is 100% aandeelhouder en enig bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (niet-failliet).
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.

Het perceel is heel geschikt om een aantal nieuwbouwwoningen (2/1 kap) te realiseren; bestemmingsplan technisch kan dat ook (Noppert had oorspronkelijk een ontwikkeling voor zorg-appartementen voorzien).

De verkoop is vertraagd in verband met het feit dat op de locatie fauna genesteld is welke ingevolge wettelijk voorschrift gedurende de broedperiode met rust gelaten moet worden. Na het broedseizoen, derhalve na medio juni, zal een nieuw ecologisch rapport gevraagd moeten worden. Er blijft belangstelling voor dit perceel aanwezig.

- **Locatie Kerkstraat Hoogezand**

Afgewikkeld; zie paragraaf 3.1 verslag nummer 3.

- **Percelen weidegrond Scharnegoutum**

Afgewikkeld; zie paragraaf 3.1, verslag nummer 7, pagina 9.

- **Positie Lemmer**

Tramdijk Oost, Lemmer. Ontwikkelingsproject voor tien woningen. Gelegen in de nieuwbouwwijk Tramdijk Oost te Lemmer (gelegen aan de noordzijde van Lemmer). Er is sprake van een onbebouwd perceel met een oppervlakte van 25 are en 70 centiare.

Het perceel is door Noppert Heerenveen Vastgoed BV verworven van de gemeente Lemsterland (destijds: verkoper) bij akte d.d. 29 september 2011. Onderdeel van deze leveringsakte is de bepaling dat, indien en voor zover niet binnen twee jaar na levering van de kavels is aangevangen met de woningbouw, de betreffende kavels "aan de gemeente vervallen", met dien verstande dat de kavels waarop niet is gestart met woningbouw moeten worden terug geleverd tegen de oorspronkelijke koopsom *minus een boete van 25% van de oorspronkelijke koopsom*, waarbij de kosten voor terug levering voor rekening zijn van de ontwikkelaar (in casu: Noppert Heerenveen Vastgoed).

Feitelijk is niet binnen bedoelde termijn van twee jaar gestart met woningbouw. Daarom treedt bedoelde bepaling in werking.

De gemeente (thans: Friese Meren) heeft zich, na een verzoek van de curator, reeds bereid verklaard tot meewerking aan terug levering van de kavels tegen 75% van de verkrijgingsprijs, kosten voor Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Nu de kavel destijds verworven is voor een bedrag groot € 428.000,- is derhalve thans de prijs waartegen terug geleverd wordt € 321.000,- exclusief BTW. De boete beloopt 25% van de oorspronkelijke verwervingsprijs of € 107.000,-.

Tijdens de verslagperiode is een schikking tot stand gekomen tussen de niet-nader genoemde aanspraakmaker enerzijds en de zekerheidsnemer (hypotheekhouder) anderzijds. Er is voor de boedel geen aanleiding op deze plaats in te gaan op de inhoud van deze schikking.

De locatie kan thans aan de gemeente terug verkocht worden voor voornoemde som ad (afgerond) € 321.000,- exclusief BTW. Er kleeft aan effectuering van deze regeling nog het navolgend probleem:

De bank wenst zich te verhalen op het BTW bestanddeel van de te realiseren koopprijs. De curator kan echter niet accepteren dat bij een onderhandse verkoop in een niet-failliete BV een BTW-claim ontstaat welke niet nagekomen kan worden. Op dat punt speelt nog een discussie. De curator verwacht hierover in de komende verslagperiode verder klaarheid te scheppen.

Boedelbijdrage

Met de bank is overeengekomen dat een boedelbijdrage voldaan wordt op basis van de reëel bestede tijd en kosten in deze discussie, zulks op basis van het curatoren-uurtarief.

Percelen, eigendom van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV

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

- **Woningen Rottevalle**

- a. Master Keuningwei 6, kadastraal bekend Rottevalle, D1276, oppervlakte 3 are en 97 centiare (vrijstaande woning);
- b. Master Keuningwei 16, kadastraal bekend Rottevalle, D1267, oppervlakte 4 are en 7 centiare (vrijstaand);
- c. Master Keuningwei 31, kadastraal bekend Rottevalle, D1251, oppervlakte 11 are en 2 centiare (bouwperceel);
- d. Master Keuningwei 33, kadastraal bekend Rottevalle, D1251;
- e. Master Keuningwei 35, kadastraal bekend Rottevalle, D1251.

Verkoopactiviteiten verslagperiode

- Master Keuningwei 6: verkocht bij koopakte d.d. 28 april 2014. Financieringsvoorwaarde (uiterlijk 22 mei 2014 verkrijging hypothecaire geldlening).
- Master Keuningwei 16: verkocht d.d. 14 april 2014. Voorziene datum van levering: 28 mei 2014.
- Master Keuningwei 31, 33 en 35:
In één koop verkocht. Levering moet nog plaatsvinden.

Boedelbijdragen

- Master Keuningwei 6: € 1.250,--;
- Master Keuningwei 16: € 1.250,--;
- Master Keuningwei 31, 33 en 35: € 2.000,--.

Huurder

Tijdens het vorig verslag was sprake van een huurachterstand over de periode van februari 2012 tot april 2013 en over de periode vanaf oktober 2013. Tijdens de verslagperiode is voldaan een bedrag groot € 1.650,-- huurpenningen, zijnde driemaal een betaling ad € 550,-- (derhalve drie huurtermijnen). Er bestaat dus thans nog een huurachterstand over de periode van februari 2012 tot en met april 2013 en over de periode vanaf januari 2014. De boedel blijft aanspraak houden op deze huurpenningen ondanks de voorgenomen overdracht ingevolge de verkoop.

- **Positie Tuinlanden Groningen**

Verwezen wordt naar pagina 12 van verslag nummer 7. De daarin omschreven transactie is tijdens de verslagperiode uitgevoerd. De boedelbijdrage ad € 8.625,-- exclusief BTW (inclusief BTW € 9.274,23) is tijdens de boedelperiode ontvangen. Betaling vond plaats via de instrumenterend notaris. Jorcom BV heeft haar betaalplicht (€ 480.000,-- te vermeerderen met BTW) verrekend met haar hypothecaire vordering ad € 1.035.294,--. De BTW over de koopprijs ad € 480.000,- blijft als boedelschuld achter in de boedel. Jorcom BV heeft zich voor haar tegenvordering kunnen verhalen ook op het BTW bestanddeel.

Projectontwikkeling Noppert BV was eigenaar van:

- Bedrijfsgebouw te Meppel (Kratonstraat 6) en de garageboxen aan respectievelijk de Kratonstraat en het Vliegenpad. Bedoelde opstallen zijn verkocht en geleverd d.d. 26 september 2013 aan derden.
- **Nieuw-Roden, Jonkersveld**
Zie pagina 13-14 verslag nummer 7. Deze positie is verkocht en overgedragen d.d. 6 januari 2014. Er is een boedelbijdrage ad € 6.250,-- ontvangen, zulks tijdens de vorige boedelperiode.

Eigendom van Verenigde Bedrijven Noppert BV:

- **Positie Oude Pekela**
Oude Pekela, Compagniestervijk.

Het gaat om percelen, eigendom van Verenigde Bedrijven Noppert BV, kadastraal: gemeente Oude Pekela, sectie E, nummer 640 (deels) met een totaaloppervlakte van 4.779 m² (onderverdeeld in twee percelen groot 2.841 m² en 1.938 m²).

Noppert heeft deze percelen in het jaar 2010 aangekocht in de verwachting dat de gemeente Pekela de bestemming zou wijzigen van agrarisch naar woonbestemming. Dit is echter als gevolg van een uitspraak van de Raad van State niet gebeurd.

Vastgoed De Friesche Wouden is bereid de gronden van Noppert te kopen. Er is een taxatierapport van Agrarisch Makelaardij Renkema en Flapper. De waarde van de percelen wordt negatief beïnvloed door het ontbreken van een ontsluiting van de percelen op de openbare weg.

Aangezien de omliggende gronden eigendom zijn van Vastgoed De Friesche Wouden, kan genoemde eigenaar de percelen van Noppert toegankelijk maken over eigen terrein.

Wind Vastgoed BV is bereid om op grond van haar moverende redenen een nader te noemen bedrag te investeren tot verkrijging van de voormelde percelen.

De bank, hypotheeknemer (Rabobank Heerenveen), heeft de bereidheid uitgesproken haar recht van hypotheek te royeren tegen ontvangst van het bedrag waarvoor Wind Vastgoed BV akkoord gegeven heeft.

Van de zijde van de curator is er op aangedrongen de daartoe gemaakte afspraken te effectueren.

Zekerheidsnemer: Rabobank Heerenveen Zuidoost Friesland U.A..

- **Positie bedrijfsterreinen Wetterwille Heerenveen (westzijde)**
Tijdens de verslagperiode is het zuidelijk deel van het ten westen van de openbare weg Wetterwille te Heerenveen gelegen bedrijfsterrein met opstallen, voorheen in gebruik bij de Noppert bedrijven, kadastraal afgescheiden na verkoop en levering aan Prefab Beton Heerenveen BV (dochteronderneming van Van Wijnen). De

grensvaststelling is derhalve thans achter de rug. Ook het terreintje, waarop aanwezig het trafohuis, is thans kadastraal afgescheiden van het aan de boedel verbleven deel van het terrein.

Het **noordelijk deel** van het ten westen van de openbare weg Wetterwille te Heerenveen gelegen bedrijfsterrein, inclusief de opstallen (kantoorgebouw en achterliggende bedrijfshallen) wordt te koop aangeboden. Er hebben zich hiervoor inmiddels gadingmakers gemeld.

Zekerheidsnemer: Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland.

- **Positie Almere**

Eigendom van VOF Amstelkom/Noppert.

Toelichting:

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is een van de vennoten in de vennootschap onder firma Amstelkom/Noppert. De andere vennoot is Amstelkom Projectontwikkeling BV. Beide vennoten zijn 50% gerechtigd.

VOF Amstelkom/Noppert is eigenaar van de volgende onroerend goed posities:

- Almere, Microfoonstraat 4-48. Dit betreft een bouwkaavel voor de ontwikkeling van 23 bedrijfsunits. Niet bouwrijp gemaakt, thans geheel onbebouwd. Grootte: 66 are en 38 centiare.

en

- Almere, Kebajastraat. Woonblok met bedrijfsunits. Kadastraal Almere R2052, kadastrale grootte 840 m².

In dit woonblok zijn nog aanwezig een tweetal bedrijfsappartementen, beide op de "kopse kant" aan weerszijde van het woonblok.

De overige eigendommen in het woonblok, te weten een vijftal woonappartementen, zijn tijdens de vorige verslagperiode verkocht en geleverd.

- Tenslotte is nog een bedrijfsunit aanwezig te Almere aan de Monitorweg. De boedelbijdrage valt buiten de verslagperiode (eindigend 18 april 2014).

Voor de verkoop van de resterende bedrijfsunits in het appartementengebouw Kebajastraat en met betrekking tot de bouwkaavel aan de Microfoonstraat is door de boedel in overleg met de Rabobank ingeschakeld J.J.L.N. van der Linden. Zodra op dit punt van belang zijnde ontwikkelingen kenbaar zijn, zal tot vermelding in de openbare verslagen worden overgegaan.

Tot zover de onroerend goed posities.

- | | | |
|-----|------------------|---|
| 3.2 | Verkoopopbrengst | : zie het bovenstaande. |
| 3.3 | Hoogte Hypotheek | : voor de volle vordering van de bank (zie hierna paragraaf 5.1) is hypotheek genomen op de diverse onroerend goed posities (zie hierna paragraaf 5.3). |
| 3.4 | Boedelbijdrage | : zie (per item) het bovenstaande. |

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.

Vorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving :
Project "De Lente"
Verwezen wordt naar de tekst van paragraaf 3.9 van verslag nummer 4 over dit onderwerp.

Omdat de overeenkomst met Accolade gesloten is met Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV, een vennootschap welke buiten de faillissementen van de Noppert bedrijven valt, is een overeenkomst contractovername gemaakt tussen Bouwgroep Heerenveen/Noppert enerzijds, Accolade en Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV anderzijds. Deze overeenkomst van contractovername is onderwerp van overleg tussen partijen. Direct na akkoord kan de akte getekend worden en kan de procedure een aanvang nemen.

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

Verwezen wordt naar pagina 17/18 van verslag nummer 7.

Ter zitting van de Raad van Arbitrage voor de Bouw d.d. 31 januari 2014 heeft de mondelinge behandeling plaatsgehad.

De curator heeft bericht van de Raad van Arbitrage ontvangen dat de einduitspraak voor afgifte gereed ligt. Dit bericht is binnen gekomen op 24 april 2014. De Raad van Arbitrage heeft de curator een klein aanvullend voorschot gevraagd. Inmiddels is dit voorschot (buiten de verslagperiode) voldaan. Toezending van het vonnis vindt zeer binnenkort plaats.

In het komend verslag zal over de uitkomst van deze procedure verder een uiteenzetting worden gegeven. Daarna kan ook afwikkeling plaatsvinden van de positie van de Verenigde Bedrijven Noppert BV in de vennootschap onder firma VOF (COA)litie.

Project Dobbehof Drachten

Verwezen wordt naar verslag nummer 7, pagina 18/19.

Samengevat:

De boedel heeft jegens Wind Vastgoed BV een aanspraak tot betaling ad € 245.912,75 exclusief BTW wegens werkzaamheden aan een drietal woningen aan het Dobbehof te Drachten. De vordering betreft de ten tijde van faillissement niet-gereed gekomen bouw van een tweetal van deze woningen en de (kort na faillissement opgeleverde) bouw van een vrijstaande woning.

Wind Groep verweert zich onder meer met de stelling dat schade geleden zou zijn als gevolg van niet-volledig of niet-juist presteren van de zijde van Noppert.

De gebruikelijke conclusiewisseling (eis/antwoord/repliek/dupliek) heeft plaatsgevonden. Er heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden d.d. 5 maart 2014.

Op grond van de opmerkingen welke ten tijde van deze mondelinge behandeling zijn gemaakt, zijn thans onderhandelingen gaande tussen partijen. Over en weer zijn voorstellen gedaan. Indien deze voorstellen tot een voldragen schikkingsovereenkomst leiden, zal hiervan bij gelegenheid van het komend verslag melding gemaakt worden.

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 in het aandelenvermogen van De Fuut BV. De drie andere aandeelhouders zijn Jorcom BV (Jorritsma Bouw), 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

Tijdens de verslagperiode is de jaarrekening 2012 van De Fuut BV vastgesteld.

De jaarrekening 2012 inzake Consortium Noord BV is vastgesteld. Uit het verslag van de directie blijkt het volgende:

- project Wirdum (zes koopwoningen) is in 2012 opgeleverd. Er zijn vier woningen verkocht;
- de sterk gewijzigde markt- en economische omstandigheden heeft de directie doen besluiten om het project Lekkum voorlopig niet in aanbouw te nemen;
- de Badweg locatie te Leeuwarden zal door het Consortium ontwikkeld worden en staat te koop;

- de schoollocatie Cornelis Trooststraat Leeuwarden is door de gemeente uiteindelijk voor scholenbouw en niet voor woningbouw bestemd. Met de gemeente is overeenstemming bereikt over een vervangende locatie;
- op de locatie Skrok Esken Leeuwarden is het project voor 12 koopwoningen volledig opgeleverd. Op 31 december 2012 stond nog één woning te koop. Deze is in maart 2013 verkocht;
- de Eeskwerd Comenius locatie aan de Dokkumer EE te Leeuwarden. Deze locatie kent een lange voorgeschiedenis van planontwikkeling. Met de gemeente is in 2011 overeenstemming bereikt over de financiële en stedenbouwkundige voorwaarden voor de bouw van circa 100 grondgebonden woningen, merendeels koop. In 2012 is de planvoorbereiding opgepakt, maar ook hier noodzaakt de sterk gewijzigde markt om het stedenbouwkundig plaatje en de financiële voorwaarden aan te passen. Onderwerp van gesprek met de gemeente.

Het voornemen bestaat om tot besluitvorming te komen inzake ontmanteling van de vennootschap.

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling.

Resultaat na belastingen 2012:

- verlies: € 1.868.093,--

Passiva:

- eigen vermogen € 158.250,--
- kort lopende schulden - 1.679.036,--

Balanstotaal

€ 1.837.286,--
=====

Activa:

- financiële vaste activa € 8.087,--
- vlottende activa - 1.829.199,--

Jaarverslag De Fuut BV

De belangrijkste gegevens betreffende de jaarrekening 2012 De Fuut BV zijn:

Resultaat na belastingen:

€ 14.346,-- positief (2011: € 140.945,-- negatief).

Balanstotaal	€ 2.835.405,--
Eigen vermogen	€ 2.182.865,--
Lang lopende lening participanten	€ 500.000,--

Actief:

- financiële vaste activa € 2.024.097,--
- vlottende activa
 - voorraden (onderhanden werk) - 499.873,--
 - vorderingen - 174.208,--
 - liquiditeit - 137.245,--

Tot zover De Fuut BV.

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.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Geen.

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 grond heeft een agrarische waarde. De bouwontwikkeling op dit perceel ligt geheel stil en er is ook geen bouwontwikkeling op afzienbare termijn te verwachten.

Activiteiten tijdens verslagperiode

Tot het vermogen van VOF De Terp behoren (uitsluitend) de volgende onroerend goed posities:

- Nijehaske L1054: 01.23.10 ha;
- Nijehaske L1055: 02.35.55 ha;

Totaal: 03.58.65 ha.

Oorspronkelijke verwervingsprijs bedroeg € 813.776,85; door elk van de participanten is 1/3 deel of wel elk € 271.258,59, gedragen.

Het gaat om grond met een agrarische bestemming, gelegen tussen de dorpen Nijehaske en Oudehaske, onmiddellijk ten westen van Heerenveen.

De grondprijzen hebben de laatste tijd een lichte neiging naar boven in verband met investeringen in zuivel/vrijval melkquotum.

Het perceel Scharnegoutum, een vergelijkbaar perceel, is in december 2013 verkocht voor € 3,50 per m².

De curator biedt het Noppert-deel aan voor een vraagprijs ad € 5,-- per m², ofwel 11.955 m² x € 5,-- = € 59.775,--.

Mogelijk kan langs deze weg tot afwikkeling worden gekomen.

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.

Tijdens de verslagperiode zijn nog geen stappen gezet ten einde tot liquidatie te komen.

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 (failliet per 5 maart 2013), in deze vennootschap voor 50% deel.

In de vennootschap bevonden zich ten tijde van faillissement Van der Werf een negental woningen, casco gereed en opgeleverd, in de wijk "Wyldehoarne" te Joure.

Activiteiten tijdens verslagperiode:

Tijdens de verslagperiode zijn verkocht de navolgende woningen:

- Martriehoeve 14;
- Elisabethhoeve 17;
- Elisabethhoeve 19.

Resteert nog te koop:

- de woning Oer de Feart 13.

De verkoopactiviteiten zijn in handen bij Makelaardij Hoekstra te Leeuwarden. Men kan niet anders zeggen dan dat de woningen Wyldehoarne goed in de markt liggen.

Per woning wordt een boedelbijdrage ad € 1.250,- gerealiseerd. Voor wat betreft de toedeling: zie pagina 23 verslag nummer 7.

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

Geen.

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 drs. 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.

Het totaal van de grondpositie wordt aangeduid als het "Perseverantierrein"; het terrein ligt centraal in de plaats Harlingen, onmiddellijk ten oosten van het oude stadscentrum, zuidelijk van de N31, welke door de plaats Harlingen voert.

Met betrekking tot het tracé van de N31 is door het Rijk/de provincie en procedure tot ontwikkeling van een verdiepte aanleg met een lichte tracéwijziging in procedure. Hierbij behoort de ontwikkeling van een ontsluitingsweg vanaf de N31 juist ter plaatse van het Perseverantierrein. Die ontsluiting bestaat uit een afrit en een toerit naar de N31, alsmede een aansluiting op een zogenaamde "ovotonde"; dat is een rotonde met een enigszins andere vorm, welke gepland is onmiddellijk westelijk van het Perseverantierrein. Over het terrein komt een ontsluitingsweg welke direct aansluit op de genoemde toerit/afrit/ovotonde. Ten behoeve van deze ontsluitingsweg is met de provincie onderhandeld over een koopovereenkomst. Deze onderhandelingen zijn ook in de verslagperiode voortgezet en hebben tot overeenstemming geleid. Voor de realisatie van de ontsluitingsweg is sloop van het kassencomplex nodig. Er is in de overeenkomst een component benoemd voor hiermee gemoeide kosten. Ook is onderhandeld over het risico van de aanwezigheid van asbest in een verwarmingsketel, aanwezig in het kassencomplex. Hierop is een kostenverdeling toegepast.

Het concept koopcontract is thans aan het bestuur van Kanaalweg BV voorgelegd. Na akkoord zijdens het bestuur zal door de curator een toestemmingsverzoek aan de rechter-commissaris worden voorgelegd. Van de zijde van het bestuur van Voorheen de Bouwvereniging zal een goedkeuringsvoorstel aan de Raad van Commissarissen worden voorgelegd.

Voorzien wordt dat bij akkoord in de maanden na 1 oktober 2014 met feitelijke sloop van het kassencomplex aangevangen zal kunnen worden. Overdracht wordt voorzien per 1 december 2014.

De oppervlakte van het door de Staat te verwerven gedeelte van het perceel beloopt 00.17.32 hectare en 00.21.81 hectare van de percelen kadastraal gemeente Harlingen,

sectie P, nummers 2220 en 3411, alsmede het gehele perceel Harlingen, sectie P, nummer 2555, groot 00.02.88 hectare.

Overige activiteiten verslagperiode

Verkoop perceel Trekweg 15 te Harlingen

Noordelijk van de Trekweg ligt een perceel, aangeduid als Trekweg 15, waar op aanwezig een loods. De loods wordt gehuurd door de heer E. Hoffmann (hoofdhuurder/onderverhuurder), door deze wordt de loods onderverhuurd aan de heer P. Postma (onderhuurder) die ter plaatse een autostalling exploiteert.

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst tot stand gekomen met nader te noemen derde; voorzien wordt levering per 1 oktober 2014, zijnde de datum waarop de huurovereenkomst met de hoofdhuurder eindigt. Met de onderhuurder is afgesproken dat hij het (onder-)gehuurde alsdan leeg en ontruimd oplevert.

Voorts zijn besprekingen gaande met betrekking tot het zuidelijk van de Oude Trekweg gelegen perceel met woning (bungalow), thans op grond van een huurovereenkomst van tijdelijke aard bewoond door de heer E. Hoffmann.

In het kader van deze besprekingen is/wordt een taxatie gemaakt.

Resteren vervolgens nog de kavels noordelijk van de door de Staat te realiseren ontsluitingsweg en de kavels aanwezig zuidelijk van de door de Staat te realiseren ontsluitingsweg. Ook met betrekking tot deze kavels wordt een separate verkoopprocedure in gang gezet.

Het bestuur van Kanaalweg BV werd bijgestaan door een adviseur, aangeleverd via de separatist (aandeelhouder Kanaalweg BV; Rabobank Heerenveen U.A.). Deze adviseur heeft zijn taken in opdracht van Rabobank Heerenveen beëindigd. Er vindt beraad plaats de adviseur rechtstreeks door het bestuur van Kanaalweg BV in te schakelen.

Ten slotte is tijdens de verslagperiode de jaarrekening Kanaalweg BV 2012 vastgesteld.

Tot zover Kanaalweg BV.

Heerenveen Binnen BV

Bij akte d.d. 19 augustus 2013 zijn de aandelen in Heerenveen Binnen BV, welke gehouden werden door Noppert Heerenveen Vastgoed BV (in casu: 9000 aandelen, nummers 1 t/m 9000) verkocht en geleverd aan Res Lupi BV (die de overige aandelen in Heerenveen Binnen BV hield) voor de koopsom ad € 1,--, waarbij de koper de vordering die de bank (Rabo) op Heerenveen Binnen verstrekt heeft wegens verstrekt krediet overneemt als bedoeld in artikel 3:94 van het Burgerlijk Wetboek tegen betaling van een bedrag groot € 620.000,--. Rabobank heeft afstand gedaan van de zekerheden die voor de betreffende financiering zijn verstrekt; de aandelen van Noppert Heerenveen Vastgoed in Heerenveen Binnen zijn vrij van pandrecht overgedragen middels voormelde akte van levering. Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft niets meer te vorderen van Heerenveen Binnen BV. Er is een boedelbijdrage ad € 20.000,-- voldaan.

Voor de vaststelling van de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV 2012 is de jaarrekening Heerenveen Binnen BV nog relevant; deze jaarrekening is tijdens de

verslagperiode vastgesteld – deze zal aangewend worden voor vaststelling van de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV 2012.

Tot zover Heerenveen Binnen BV.

Amstelkom/Noppert VOF

Verwezen wordt naar de tekst van verslag nummer 6, pagina 27 en naar de tekst van verslag nummer 4, pagina's 28 tot en met 32 en verslag nummer 5, pagina 25.

Samengevat: de vennootschap onder firma Amstelkom/Noppert is destijds aangegaan tussen vennoten Amstelkom Projectontwikkeling BV en Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Doel was te komen tot (bouw-)ontwikkeling in de plaats Almere. Er is een bankfinanciering (Rabobank Heerenveen U.A.), uit hoofde van welke financiering de bank een bedrag in de orde van grootte van thans nog € 2.600.000,-- te vorderen heeft.

Activiteiten tijdens verslagperiode

Tijdens de verslagperiode is verkocht en geleverd de bedrijfsunit aan de Monitorweg 30 te Almere. Koopprijs € 138.000,-- ex omzetbelasting. Er moest nogal inspanning worden verricht om een beslag (niet batig gerangschikt) op het geleverd goed geroyeerd te krijgen.

Thans resteren in de boedel v.o.f. Amstelkom Noppert de twee bedrijfsunits in het gebouw aan de Kebajastraat (op de 'kopse kanten' van de appartementengebouw) alsmede het (onbebouwd) bedrijfsterrein aan de Microfoonstraat 4-49 te Almere.

Er wordt thans een nieuwe makelaar ingeschakeld ten einde de verkoopinspanningen een nieuwe impuls te geven.

Zekerheidsrechten

Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft een eerste hypothecaire inschrijving op de onroerend goed posities in Amstelkom/Noppert VOF. De kredietovereenkomst is opgezegd. De vorderingen van Amstelkom/Noppert VOF ter zake van huurpenningen zijn aan de Rabobank voornoemd verpand.

Nieuw Woellust VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is, met Wind Vastgoed BV (ieder 50%), partner in de vennootschap onder firma Nieuw Woellust. Nieuw Woellust VOF is eigenaar van percelen grond te Veendam, ter grootte van 5.577 m² (kadastraal gemeente Veendam, sectie C, nummer 4102 gedeeltelijk en sectie C, nummer 3904 gedeeltelijk). Het perceel bevindt zich in de wijk "Woellust" te Wildervank. Het perceel is destijds aangekocht voor realisatie van een project van 20 boven- en benedenwoningen, dertien rijwoningen, parkeerplaatsen, ondergrond, erven en tuin.

Met de wederpartij, Wind Groep BV, zijn besprekingen gaande met als doel de belangen uit de vennootschap te ontvlechten. Voorgesteld is de bouwpercelen te delen (ieder van partijen twee percelen). Dit voorstel heeft niet de voorkeur van de curator. Het grondstuk is te klein om gescheiden ontwikkelingen op toe te passen. De voorkeur wordt eraan gegeven hetzij het deel van de boedel aan Wind Groep BV toe te scheiden tegen vergoeding van een nader vast te stellen som, dan wel tot gezamenlijke verkoop aan derden te geraken. Ook is de boedel bereid haar deel tegen een te taxeren waarde aan Wind Groep BV over te dragen. Een en ander is nog onderwerp van verder overleg.

Compagniestervijk

Dit gaat om percelen, eigendom van de Verenigde Bedrijven Noppert BV, kadastraal gemeente Oude Pekela, sectie E, nummer 1102 (deels), ter grootte van 29 are en 76 centiare en 17 are en 83 centiare (een en ander geschat). Deze percelen zijn in het jaar 2010 aangekocht in de verwachting dat de gemeente Pekela de bestemming zou wijzigen van agrarisch naar woonbestemming. Dit is als gevolg van een uitspraak van de Raad van State niet gebeurd. De bestemming is (thans nog) agrarisch.

De percelen ad 2.976 m² en 1.783 m² zijn wel geleverd maar nog niet kadastraal uitgemeten. De omliggende grond is eigendom van Vastgoed De Friesche Wouden.

Zekerheidsgerechtigd

Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland u.a. heeft een hypothecaire inschrijving op de percelen Oude Pekela E 1102 deels.

Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland heeft **geen** hypothecaire inschrijving op de percelen Veendam C 4102 en C 3904. Hier gaat het om vrij boedelactief.

Westerstouwe VOF

Verwezen wordt naar pagina 27 en 28 van verslag nummer 5. Voorts wordt verwezen naar pagina 28 en 29 van verslag nummer 6.

Tijdens de verslagperiode zijn geen werkzaamheden verricht. Het voornemen was in het tweede halfjaar 2013 te komen tot vereffening van de vennootschap VOF Westerstouwe. Door drukke werkzaamheden in andere faillissementen en door het feit dat ook van de zijde van de medevenoot geen activiteiten zijn ondernomen, is het nog niet tot vereffening gekomen.

(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 (zie hierna).
- b. In de tweede plaats heeft de Verenigde Bedrijven Noppert BV een vennootschapspositie in (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

Tijdens de verslagperiode heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden ten overstaan van de Raad van Arbitrage voor de Bouw met betrekking tot de procedure wegens de aanspraak van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV jegens (COA)litie VOF, in hoofdsom groot € 778.000,--. Er is door (COA)litie VOF een aanzienlijk hogere tegenvordering ingesteld bij wege van schadevergoeding in verband met de onzijdige beëindiging van de werkzaamheden door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. De mondelinge behandeling vond plaats op 31 januari 2014. Na afloop van de behandeling is door beide partijen vonnis gevraagd. De Raad van Arbitrage heeft recent, op 22 april 2014, laten weten dat het vonnis voor afgifte gereed ligt na aanvullende betaling van een aanvullend voorschot door de curator. Voormeld aanvullend voorschot is inmiddels voldaan. Tijdens de komende verslagperiode zal de uitspraak worden verwacht.

Na de uitspraak kan voorts een afrekening gemaakt worden met betrekking tot het aandeel van de Verenigde Bedrijven in de vennootschapspositie (COA)litie VOF. Er heeft oplevering plaatsgevonden van de werkzaamheden, welke door (COA)litie VOF waren aangenomen (bouw asielzoekerscentra Dronten en Luttelgeest).

Tot zover VOF (COA)litie.

Bouwcombinatie Noppert/Jorritsma VOF

Afgewikkeld; zie pagina 30-34 van het vorig verslag.

Tot zover de deelnemingen.

3.13 Verkoopopbrengst : niet van toepassing.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren :
Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van het zesde faillissementsverslag (vanaf pagina 32).

De debiteurenposities zijn de navolgende:

1. De Fuut BV
Vordering ad € 23.800,--.

Zal betrokken worden in de afwikkeling van de aandeelhouderspositie van de Verenigde Bedrijven Noppert in De Fuut BV. De ontvlechting in Consortium Noord BV is nog gaande. Op het punt van de debiteurenpositie zijn logischerwijs nog geen stappen gezet.

2. Bouwcombinatie Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Er is een formulier 'akte contractoverneming ex artikel 6:159 BW' ter ondertekening aan de curator voorgelegd. Doel en strekking van deze akte is dat Noppert Bouwgroep Heerenveen haar volledige rechtsverhouding jegens Accolade overdraagt aan Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, waardoor alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst, aangegaan tussen Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV en Stichting Accolade met betrekking tot

realisatie van het project De Lente te Drachten, op Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV overgaan.

De curator heeft nog een aanvullende bepaling opgenomen in verband met het voorkomen van boedelschulden. Hierop hebben de overige partijen nog niet gereageerd. Doel is, dat de curator de vrijheid krijgt rechtstreeks jegens Accolade op te treden.

3. Wyldehoarne VOF (vordering € 19.635,--)
In deze vennootschap is geen liquiditeit te verwachten voor betaling van deze vordering.
4. Bouwcombinatie/Noppert Jorritsma VOF (vordering € 6.250,35)
Deze vennootschap is afgewikkeld.
5. Amstelkom/Noppert VOF
Veruit de belangrijkste debiteur. In deze vennootschap bevinden zich geen liquiditeiten. Een spoedig faillissement van deze vennootschap is te verwachten.
6. De Huismeesters te Groningen
Geen ontwikkelingen te melden.
7. K. Geelen (vordering € 8.014,63)
Afgeschreven.
8. WoonFriesland
Door drukke werkzaamheden nog geen vervolg op gegeven.
9. Elkien (vordering € 78.074,55)
Door drukke werkzaamheden nog geen gevolg op gegeven.
10. (COA)litie VOF
Vordering jegens (COA)litie VOF is in procedure.
11. Wind Vastgoed (vordering € 245.912,75 exclusief BTW)
De vordering jegens Wind Vastgoed is in procedure. Na de zitting d.d. 5 maart 2014 zijn partijen in overleg.

Tot zover de debiteuren.

- | | | | |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|
| 4.2 | Opbrengst | : | niet van toepassing. |
| 4.3 | Boedelbijdrage | : | zie het voorgaande. |
| 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 | : | |

- Eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag van € 1.000.000,-- op twee percelen bouwterrein aan de Kastanjeleane 6-24 te Lemmer (akte d.d. 7 oktober 2011).

Stand van zaken:

Zie het voorgaande met betrekking tot 'positie Lemmer';

- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag ad € 500.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, op twee percelen bouwgrond aan de Compagniestervijk te Oude Pekela (akte d.d. 7 oktober 2011).

Afwikkeling

Zie hiervoor pagina 19 (VOF Nieuw Woellust);

- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag van € 4.353.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, op twee percelen bouwterrein aan de Kerkstraat 159A en 161 te Hoogezand en een perceel (weg) aan de Finne te Midlum (akte d.d. 8 december 2004).

Het perceel aan de Kerkstraat te Hoogezand is verkocht en geleverd in februari 2013. Het perceel aan De Finne te Midlum behoort nog tot de boedel;

- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag groot € 2.600.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, op opstallen en percelen bouwterrein aan de Master Keuningwei 16 en 31, 33, 35 te Rottevalle.

Afwikkeling

Verkoopovereenkomsten zijn gesloten. Deze worden binnenkort door middel van een levering afgewikkeld;

- opstallen en grond gelegen aan de Kratonstraat 6 te Meppel en twee garageboxen aan de Kantonstraat en het Vliegenpad te Meppel.

Afwikkeling

Deze posities zijn verkocht en geleverd;

- een perceel bouwterrein aan het Eldersveld en Valkenveld te Roden.

Afwikkeling

Deze percelen zijn verkocht;

- opstallen en grond aan de K. ter Laanstraat 7 te Winsum (Groningen).

Afwikkeling

Dit perceel bevindt zich in de VOF Brake II. Onderhandelingen over afwikkeling vinden plaats. Noppert is voor 50% eigenaar van de grond en voor 1/3 belanghebbende in de vennootschap Brake II. De inspanningen zijn gericht op verkoop ten behoeve van bebouwing;

- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag groot € 6.000.000,-- te vermeerderen met renten en kosten, notariële akte 8 december 2004,

bedrijfscomplex met ondergrond en toebehoren aan de Wetterwille 29, 30 en 31 te Heerenveen (bedrijventerrein Noppert).

Afwikkeling

De percelen aan nummers 29 en 30 zijn verkocht. Resteert perceel Wetterwille 31;

- hypothecaire inschrijving tot € 350.000,-- te vermeerderen met renten en kosten op een perceel terrein aan de Mastenbroek te Scharnegoutum (akte d.d. 18 november 2003).

Afwikkeling

Perceel Mastenbroek Scharnegoutum is verkocht;

- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag ad € 5.000.000,-- te vermeerderen met renten en kosten op percelen bouwterrein aan de Oude Asserstraat te Vries.

Afwikkeling

De positie te Vries is nog niet verkocht;

- Thorbeckestraat te Franeker, De Meer te Drachten, Suderbuorren te Leeuwarden; (akte 13 april 2012).

Afwikkeling

Op dit punt zijn geen posities in eigendom meer;

- Wetterwille te Heerenveen: zie hiervoor;
- verpanding van de vordering op derden (debiteuren) blijkt onderhandse akte d.d. 21 januari 2011 (pandgevers Verenigde Bedrijven Noppert BV, Projectontwikkeling Noppert BV, Houtconstructies Noppert BV, Tilt-Up Systeem Noppert BV, Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV).

Voor afwikkeling debiteuren

Zie de diverse verslagen;

- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijkt onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Houtconstructies Noppert BV).

Afwikkeling

De inventarisvoorraden en vorderingen zijn afgewikkeld; er wordt verwezen naar de diverse verslagen;

- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijkt onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Tilt-Up Systeem Noppert BV).

Afgewikkeld – zie de verslagen inzake faillissement Tilt-Up Systeem Noppert;

- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijkt onderhandse akte d.d. 11 mei 1994 (pandgever Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV).

Afwikkeling

Grotendeels afgewikkeld – zie de diverse verslagen;

- verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. d.d. 8 januari 2001 (pandgever Noppert Heerenveen Vastgoed BV).

Afwikkeling

Noppert Heerenveen Vastgoed BV bezit geen inventaris. Noppert Heerenveen Vastgoed BV is niet meer dan een vennootschap welke participeert in onderliggende vennootschappen waarin OG-posities zijn ondergebracht. Voor de afwikkeling van de onderliggende vennootschappen zie het voorgaande;

- verpanding van inventaris en vorderingen op derden blijktens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001 (pandgever Projectontwikkeling Noppert BV).

Afwikkeling

Projectontwikkeling Noppert BV bezit geen inventaris. Vorderingen zijn afgewikkeld. Zie de verslaglegging in het faillissement Projectontwikkeling Noppert BV;

- verpanding van aandelen in Kanaalweg BV.

Afwikkeling

De activa in Kanaalweg BV worden afgewikkeld door het bestuur van Kanaalweg BV, in casu: de heer J.J. van Weerlee en (namens de bestuurder:) mr. J.H. van der Meulen. Zie hiervoor pagina's 16 en 17 inzake Kanaalweg BV;

- Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV.

Afwikkeling

In Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV zijn ondergebracht de contracten inzake Skoatterwald (afgewikkeld) en project De Lente (hierin bestaat nog een aanspraak jegens Accolade);

- Heerenveen Binnen BV, blijktens notariële akte d.d. 13 april 2012.

Afwikkeling

Afgewikkeld;

- verpanding van aandelen in Verenigde Bedrijven Noppert BV, Projectontwikkeling Noppert BV, Houtconstructies Noppert BV, Tilt-Up Systeem Noppert BV, Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, akte d.d. 7 oktober 2011;
- positieve en negatieve hypotheekverklaring akte d.d. 18 november 2003 (Noppert Heerenveen Vastgoed BV);
- positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (8 januari 2001);
- borgtocht ad € 250.000,--, gegeven door de heer Fokko Noppert (akte d.d. 13 september 2011).

Afwikkeling

De heer Fokko Noppert zal daadwerkelijk het bedrag ad € 250.000,-- aan de Rabobank voldoen;

- borgtocht ad € 250.000,-- blijkens akte d.d. 29 september 2011 (B.S. Bijma)

Afwikkeling

De heer B.S. Bijma zal daadwerkelijk het bedrag ad € 250.000,-- aan de Rabobank voldoen;

- achterstelling en verpanding van een vordering ad € 400.000,-- door Nijehaske '94 Beheer BV blijkens onderhandse akte d.d. 21 april 2011;
- vermogensinstandhoudingsverklaring door Nijehaske '94 Beheer BV blijkens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001;
- vermogensverklaring door F. Noppert Beheer BV en B.S. Bijma Beheer BV blijkens onderhandse akte d.d. 8 januari 2001.

- 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/voortzettenVoortzetten

- 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 gedeponeed 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:

- uittreksels en overige kosten	€	245,05
- verschotten	-	13,--
- gas, water, elektra	-	2.358,85
- verzekeringen	-	758,21
- overige verzekeringen	-	3.772,53
- kosten algemeen	-	5.219,82

Verwezen wordt naar het aangehecht boedelmutatieformulier.

Overige boedelvorderingen (nog niet voldaan):

Het UWV (loongarantieregeling) : € 307.328,22 (wegens doorbetaald loon na faillissement).

- 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.
- D.J. Gatsonides : € 21.678,88
 - gemeente Groningen : € 3.190,20
 - Hefpunt : € 43,40
 - Hefpunt : € 482,13
 - Hefpunt : € 650,38
 - Hefpunt : € 121,97
 - J.A. van der Meulen : € 12.965,68
 - P.A. van Tweel : € 11.250,25
 - Jorcom Planontwikkeling : € 1.043.309,74
- Nota bene: hiervan dient nog te worden afgetrokken de verkoopopbrengst Tuinlanden ad € 480.000,-- exclusief BTW.
- 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;
verslag nummer 5: € 5.053.591,43;
verslag nummer 6: € 5.077.467,47;
verslag nummer 7: € 5.077.467,47;
huidige stand: € 5.091.904,12.

- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :
Mogelijk een geconsolideerde afwikkeling. Verwacht wordt opheffing ex artikel 16.

9. Overig

- 9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend.
9.2 Plan van aanpak :
Afwikkeling van de aanspraken jegens Accolade, Elkien, Wind Groep en (COA)litie VOF.
Verkoop van resterende onroerend goed posities. Daarna ontvlechting.
9.3 Indiening volgend verslag : 19 juli 2014

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties

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