

47520**FAILLISSEMENTSVERSLAG**

Nummer: 9

Datum: 7 augustus 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 april 2014 tot en met 18 juli 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
- **van 19 april 2014 tot en met 18 juli 2014: 172 uur en 46 minuten**

Bestede uren totaal : 2418 uur en 32 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

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode op hoofdlijnen

Ontvlechting

Tijdens de verslagperiode is een ontbindingsbesluit genomen ten aanzien van Peelo VOF. De ontbinding (datum van ingang: 30 juni 2014) zal dezer dagen in het handelsregister worden ingeschreven.

Wyldehoarne VOF

De laatste woning (Oer de Feart 13) is tijdens de verslagperiode verkocht. De vennootschap kan thans worden afgewikkeld. Dit zal de komende verslagperiode zijn verslag krijgen;

Voor wat betreft de andere deelnemingen (De Fuut BV, De Brake II VOF, De Terp VOF, Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF, Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV en Kanaalweg BV, Amstelkom Noppert VOF en Nieuw-Woellust VOF wordt verwezen naar paragraaf 3.12 hierna.

Vermeldenswaard is, dat VOF Westerstauwe eveneens tijdens de verslagperiode is afgewikkeld. Dat wil zeggen: er is een besluit genomen door vennoten tot ontvlechting hieruit bestaande, dat het kapitaaldeel van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Westerstauwe VOF door de andere participant (Woonconcept) aan Noppert Heerenveen Vastgoed BV wordt uitbetaald. Zie hierna paragraaf 3.12.

Eveneens wordt naar paragraaf 3.12 verwezen voor de positie van de verenigde bedrijven Noppert BV in coalitie VOF. Afwikkeling hier is nog afhankelijk van voortzetting van de procedure tegen de resterende coalitie VOF-vennoten.

Verkoop onroerend goed posities

Tijdens de verslagperiode hebben verkooptransacties plaatsgehad met betrekking tot:

- Woningen te Rottevalle
 - de drie woningen Master Keuningwei 31, 33 en 35: de koopovereenkomst is gesloten maar de effectuering levert moeilijkheden op. Zie hierna;
 - levering Master Keuningwei 6 en 16 heeft plaatsgehad;
- Tramdyk Lemmer (voorgenomen terugverkoop aan gemeente Lemsterland/De Friese Meren)
Op dit onderwerp wordt hierna (alinea 3.1.2) teruggekomen;
- Kanaalweg BV
Tijdens de verslagperiode is de koopovereenkomst met de provincie Fryslân betreffende het perceelsgedeelte, benodigd voor aanleg van de ontsluitingsweg vanaf Rijksweg N31, definitief geworden. De overeenkomst wordt over en weer getekend; er is nog één uitvoeringsfoutje (kennelijke schrijffout in één der artikelleden); deze schrijffout wordt dezer dagen geredresseerd.

Jaarverslaglegging

Tijdens de verslagperiode zijn de jaarrekeningen in de diverse onderliggende vennootschappen vastgesteld. Het gaat hier om de jaarrekeningen 2012. Op grond van deze jaarrekeningen kan de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV worden vastgesteld. Daaraan wordt heden gewerkt door Accon AVM. Er is veel vertraging opgelopen in verband met het laat gereedkomen van de jaarrekeningen in de onderliggende vennootschappen.

Procedures tegen derden

- Procedure tegen VOF (COA)litie BV ter zake van aannemingsovereenkomst Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV/VOF (COA)litie
Er is een, voor de boedel teleurstellend vonnis geweest d.d. 1 mei 2014. De vorderingen van de curator zijn afgewezen. Er loopt een appeltermijn tot 1 augustus 2014. De curator heeft van bouwkundig advies voorzien op het punt van de kosten van het afmaken van het werk. Op basis van dit deskundigenadvies zal een beslissing volgen over wel of niet appelleren. Zodra deze beslissing genomen is, zal hieromtrent gepubliceerd worden in openbare verslagen. Thans is er geen aanleiding op dit onderwerp in openbare verslaglegging verder in te gaan.
- Procedure tegen Wind Vastgoed (locatie Dobbehof)
De onderhandelingen tussen partijen over afwikkeling van de aanspraak van de boedel, zulks naar aanleiding van hetgeen ter zitting van de Raad van Arbitrage d.d. 5 maart 2014 is besproken, zijn nog niet afgerond.
- Project De Lente
De vordering in rechte is voorbereid. Er ligt een concept contractovername overeenkomst welke noodzakelijk is nu Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV formeel opdrachtgever van Accolade was. De nadere voorwaarden met betrekking tot deze overname zijn nog niet akkoord bevonden door alle betrokken partijen (Accolade en Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV). Hierop 'stokt' de invordering van de aanspraken.
- WoonFriesland
De conceptdagvaarding tot betaling ad € 200.250,- + € 72.601,38 is gereed.
- Master Keuningwei 35 te Rottevalle
In verband met betaling van achterstallige huurtermijnen, loopt er een procedure tot vordering van de achterstallige huurpenningen en een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde en overige nevenvorderingen bij de rechtbank Noord-Nederland, sector kanton, locatie Leeuwarden. Op 5 augustus 2014 vindt er een comparitie van partijen plaats.

Financiële mutaties

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag. De curator geeft per post een korte toelichting:

Baten:

- kosten in verband met verkoop € 9.110,18: dit is in feite een debetbedrag. Het gaat om een aftrekpost op het onderdeel 'opbrengsten verkopen'.
Verwezen wordt naar het aangehecht boedelmutatieformulier.

Deze post betreft de optelsom van de navolgende posten:

- Security Services	€	72,66
- Security Monitoring Center	-	577,18
- Ajax Chubb Varel	-	198,75
- Idem	-	173,16
- Harmsma Nijenhuis Notarissen	-	66,13
- MP De Jong reparatie regenwaterafvoer hoofdgebouw Noppert	-	544,05
- Noordmans Maaiservice	-	1.931,64
- Idem	-	5.546,34

Totaal	€	9.110,18
		=====

Boedelbijdrage Rabobank:

Tijdens verslagperiode ontvangen boedelbijdragen over verkopen OG posities: € 6.800,--.

Onterecht ontvangen omzetbelasting: € 29.980,--.

Ontvangen van notariskantoor Prummel in verband met verkoop Monitorweg 30, afdracht verschuldigde omzetbelasting.

Moet nog in afwikkeling met bank betrokken worden.

Creditrente: € 897,64

B. Betaalde verschotten/boedelschulden

- 'uittreksels en overige kosten' € 9.075,--.

Aan Accon AVM voor opstellen jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed;

Verschotten, onbelast: € 13.179,21

Dit is de optelsom van de kosten verschuldigd aan de Stichting Bouwarbitrage (€ 862,11 + € 1.067,10, vermeerderd met de proceskostenveroordeling inzake VOF COA(litie) ad € 11.250,--. Totaal € 13.179,21.

Gas/water/elektra: € 5.189,45.

Dit is een mutatie d.d. **18** april 2014. Valt in feite buiten de onderhavige verslagperiode. Echter: omdat het boedelmutatieformulier bij het vorig verslag (verslagnummer 8) liep van 19 januari 2014 tot en met 17 april 2014, is het huidige boedelmutatieformulier omschreven vanaf **18** april 2014 tot en met **18** juli 2014, zulks teneinde het eindsaldo van het vorig verslag (€ 234.457,45) gelijk te laten zijn aan het beginsaldo van het huidige verslag (idem € 234.457,45).

Tot zover de financiële mutaties tijdens de verslagperiode.

In het navolgende wordt, per item, op de diverse onderwerpen verder ingegaan. Er vindt geen herhaling plaats van hetgeen in eerdere verslagen al voldoende is weergegeven. Zijn geen relevante ontwikkelingen te melden, dan wordt volstaan met een verwijzing naar eerdere verslagen.

Als volgt:

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie : Zie verslag nummer 2.

1.2 Winst en verlies : Zie verslag nummer 2.

1.3 Balanstotaal : Zie verslag nummer 3.

1.4 Lopende procedures :

Ten tijde van faillissement loopt thans één procedure bij de kantonrechter, rechtbank Noord-Nederland. Het betreft een procedure tegen de huurder van de Master Keuningwei 35 te Rottevalle. De procedure betreft een vordering tot betaling van de achterstallige huurpenningen en een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde en noodzakelijke andere nevenvorderingen. Op 5 augustus 2014 vindt een comparitie van partijen plaats.

1.5 Verzekeringen : Zie paragraaf 1.5 vorig verslag.

1.6 Huur :

- De woning Master Keuningwei 35 is tijdens de verslagperiode aan derden verkocht. De huurpenningen tot datum overdracht zijn deels niet voldaan. De boedel zorgt voor incasso van deze huurpenningen. Het belang ervan beloopt € 14.400,-;
- perceel Trekweg 15 (eigendom Kanaalweg BV): dit perceel werd verhuurd aan de heer E. Hoffmann en door deze onderverhuurd aan de heer Postma. Laatstgenoemde heeft het perceel inmiddels ontruimd. Het perceel is verkocht en zal worden geleverd per 1 oktober 2014 aan derden.
- in perceel Kebajastraat (eigendom Amstelkom Noppert) zijn een tweetal bedrijfsruimtes welke aan derden worden verhuurd. Zie hierna onder paragraaf 3.12 (deelnemingen); Amstelkom Noppert VOF.

1.7 Oorzaak faillissement :
Zie paragraaf 1.7 verslag nummer 2.

2. Personeel

Zie paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 van verslag nummer 2.

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**

Tekst vorig verslag:

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.

Ontwikkelingen tijdens huidige verslagperiode:

Geen. Er dient thans een nieuw ecologisch rapport gevraagd te worden. Aan Makelaardij Hoekstra BV is verzocht het perceel in de markt te zetten voor ontwikkeling nieuwbouwwoningen (2/1 kap).

- **Positie Lemmer**

Tekst vorig verslag:

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.

Ontwikkelingen huidige verslagperiode:

Er is aanleiding thans het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV aan te vragen. Gebleken is, dat sprake is van een negatief eigen vermogen. Het verzoekschrift faillietverklaring op eigen aangifte is ingediend bij de rechtbank Leeuwarden d.d. 4 juli 2014. Er is op deze aanvraag nog geen beslissing gevolgd.

Na faillissement kan afwikkeling plaatsvinden aldus, dat de bank zich op het btw-bestanddeel kan verhalen conform de rentekas-jurisprudentie. Er is geen sprake van een verplichte verlegging omzetbelasting.

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 en Master Keuningwei 16.
Deze beide woningen zijn tijdens de verslagperiode geleverd. In beide gevallen is geleverd aan een particulier. De boedelbijdragen zijn door de boedel tijdens de verslagperiode ontvangen (zie het boedelmutatieformulier).
- b. Master Keuningwei 31, 33 en 35:
Deze percelen zijn in één koop verkocht aan een ondernemer. In verband met de verplichte verleggingsregeling van omzetbelasting (verlegging naar koper) is een probleem ontstaan met het royement van het hypotheekrecht. Er is voor een bedrag verkocht, gelijk aan het bedrag waartegen de bank bereid was royement te verlenen. Evenwel: er is verkocht vrij op naam, dat wil zeggen: kosten op de transactie vallende zijn voor rekening van verkoper. Tot die kosten behoort het omzetbelastingbestanddeel op de percelen 31 en 33. Voor perceel 35 was geen omzetbelasting verschuldigd omdat dit perceel reeds langer dan twee jaar in gebruik is genomen (verhuurd aan een particulier). In de concept notariële afrekening is de btw verlegd naar koper, en de bank kan derhalve geen verhaal nemen op het btw-bestanddeel. Dat betekent dat onder deze condities de bank niet bereid is tot royement hypotheek.

De curator is in onderhandeling met diverse partijen teneinde dit probleem op te lossen. Mogelijk kan de oplossing hierin gevonden worden, dat de percelen 31 en 33 (die door de ondernemer/koper reeds aan derden-particulieren waren verkocht) aan bedoelde particulieren rechtstreeks kan verkopen, zodat het btw-bestanddeel bij de verkoper blijft. Een en ander heeft echter prijsconsequenties voor perceel 35.

Boedelbijdragen

- Master Keuningwei 6: € 1.250,-;

- Master Keuningwei 16: € 1.250,--;
- Master Keuningwei 31, 33 en 35: € 3.750,--.

Projectontwikkeling Noppert BV was eigenaar van:

- Bedrijfsgebouw te Meppel (Kratonstraat 6) en de garageboxen te Meppel;
- een perceel te Nieuw-Roden (Jonkersveld).

Deze percelen zijn in voorgaande verslagperioden verkocht en geleverd.

Verenigde Bedrijven Noppert BV is eigenaar van:

- **Positie Oude Pekela**

Oude Pekela, Compagniestervijk.

Tekst vorig verslag:

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.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode:

Partij Wind heeft zich herhaaldelijk bereid verklaard tot nakoming van bedoelde afspraken maar om aan de curator onbekende redenen is het tot effectuering hiervan tot heden niet gekomen. De curator heeft herhaaldelijk aangedrongen. De curator zal dit aandringen hervatten.

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

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

Zekerheidsnemer: Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland.

- **Positie Almere**

Eigendom van VOF Amstelkom/Noppert.

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.

Tijdens de verslagperiode is, in overleg met de zekerheidsnemende Rabobank, opdracht gegeven aan JLL Lennard Magis MRC te Amsterdam om te komen tot het actief in de markt zetten van deze onroerend goed positie. De opdrachtbevestiging dateert van 9 mei 2014. De werkzaamheden bestaan uit het verkoop gereedmaken van verkoopdocumentatie en alle daarop betrekking hebbende werkzaamheden, het vinden van een geschikte koper, als ook alle werkzaamheden verband houdende met het onderhandelingsproces.

Het object is de bouwkaavel aan de Microfoonstraat te Almere, gelegen op het bedrijventerrein Gooische Kant, kadastraal gemeente Almere, sectie S, nummer 307, groot 6638 m². JLL werkt op basis van exclusiviteit.

En voorts is VOF Amstelkom Noppert eigenaar van:

- Almere, Kebajastraat. In het woonblok zijn aanwezig een bedrijfsappartementen, welke nog eigendom zijn van Amstelkom Noppert VOF. De overige posities in het woonblok zijn in voorgaande verslagperiodes verkocht aan derden.

Tijdens de verslagperiode is discussie ontstaan met de partner, Amstelkom Projectontwikkeling BV over de verhuur aan een fysiotherapiepraktijk. Deze verhuur vond plaats buiten overleg met de curator/met VOF Amstelkom Noppert. De curator heeft verantwoording gevraagd over de inmiddels door Amstelkom Projectontwikkeling BV ontvangen huurpenningen. Met de fysiotherapiepraktijk is afgesproken, dat de huurpenningen met ingang van 1 juni 2014 rechtstreeks op de rekening van Amstelkom Noppert, voor deze: Noppert Heerenveen Vastgoed BV voldaan zullen worden.

De bedrijfsunit aan de Monitorweg is tijdens de verslagperiode overgedragen aan derden. De boedel heeft de overeengekomen boedelbijdrage ontvangen; er is royement door Rabobank gegeven. Zie het aangehecht tussentijds financieel verslag.

Bedrijfsmiddelen

3.5 tot en met 3.8 afgewikkeld; zie voorgaande verslagen.

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)

Bij vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw d.d. 1 mei 2014 zijn de vorderingen van de curator afgewezen.

Centrale overweging was, dat de door de VOF (COA)litie gecalculerde kosten voor het voortzetten en het afmaken van het werk een schadelast meebrachten, welke uitsteeg boven de vordering van de boedel wegens verrichtte werken (deze verrichtte werkzaamheden hadden betrekking op fase 1; fase 2 en 3 van zowel het project Dronten als het project Luttelgeest moest ten tijde van faillissement aangevangen/gereedgemaakt worden.

De curator heeft inmiddels een deskundigenadvies verkregen houdende beoordeling van de schadebegroting. Op basis van dit advies kan de curator een gefundeerde beslissing nemen over appelleren. Het is hier niet de plaats op deze afwegingen in te gaan. In het komend verslag zal op deze kwestie worden terugkomen.

Project Dobbehof Drachten

Tekst vorig verslag:

Citaat:

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).

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode:

De onderhandelingen zijn voortgezet doch hebben nog niet tot concrete afspraken geleid.

De curator heeft de vrijheid thans uitspraak aan de Raad van Arbitrage te vragen. Op dit onderwerp zal in het komend verslag worden teruggekomen.

- 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

Tekst vorig verslag:

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

Geen.

Bij De Fuut BV zijn aan het eind van de verslagperiode de jaarrekening van Consortium Noord BV en PPS3+ 2013 binnengekomen. De verdere afwikkeling zal de komende periode in gang worden gezet. De jaarrekening van PPS3+ is verstrekt in samenhang met de beëindigingsovereenkomst tussen Consortium Noord BV en de gemeente. Twee appartementen op voorraad zijn verkocht. Er komen middelen binnen, welke aangewend zullen worden voor afwikkeling van de vreemd vermogen posities, waarna ruimte aanwezig is voor afwikkeling van crediteurenschulden.

Nadat de posities hierin helder zijn geworden, kan een besluit worden genomen over ontvlechting van het belang van Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

De Brake II VOF

Tekst vorig verslag:

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 kavel aan de K. ter Laanstraat te Winsum staat nog te koop voor de VON prijs ad € 99.000,--.

De Terp VOF

Tekst vorig verslag:

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.

Activiteiten tijdens verslagperiode

De Rabobank heeft toestemming gegeven voor de voorgestelde wijze van afwikkeling. Het aanbod dient thans gedaan te worden aan de andere participanten (Jorcom BV en Friso Bouwgroep). Verwacht wordt dat in de komende verslagperiode tot afwikkeling kan worden gekomen, indien het aanbod aanvaard wordt.

Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF

tekst vorig verslag:

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.

Activiteiten tijdens huidige verslagperiode

Tijdens de onderhavige verslagperiode is een voorstel gedaan tot ontbinding. Dit voorstel is aanvaard en de ontbinding kan worden ingeschreven.

VOF Peelo

Tekst vorig verslag:

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.

Activiteiten tijdens huidige verslagperiode

Er is een besluit genomen tot opheffing van de VOF per 30 juni 2014. In de VOF zijn geen activiteiten of activa aanwezig. Evenmin zijn passiva aanwezig. De inschrijving van de ontbinding het handelsregister van de Kamer van Koophandel zal dezer dagen plaatsvinden.

De jaarrekening 2012 is opgemaakt en vastgesteld.

Wyldehoarne VOF

Tekst vorig verslag:

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.

Activiteiten tijdens verslagperiode

Verkocht en geleverd zijn de navolgende woningen:

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

Verkocht is (maar nog geleverd moet worden):

- *de woning Oer de Feart 13.*

Na levering kan VOF Wyldehoarne worden afgewikkeld. Afwikkeling zal plaatsvinden tijdens de komende verslagperiode.

De jaarrekening 2012 is opgemaakt en vastgesteld.

Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Tekst vorig verslag:

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 jaarrekening 2012 is opgemaakt en vastgesteld.

Kanaalweg BV

Voor een uiteenzetting van de positie in Kanaalweg BV wordt verwezen naar de tekst van verslagnummer 8 (vorig verslag), pagina 16 en 17.

Activiteiten tijdens verslagperiode

- a. Met betrekking tot koopovereenkomst met Provincie Fryslân (kadastraal Harlingen sectie P, nummers 2220, 3411 en 2555, totaal groot 00.02.88 ha)
Er is –vrijwel- overeenstemming bereikt over de tekst van de koopovereenkomst. Er is nog één punt waarop onduidelijkheid bestaat; dit betreft de verschuldigheid van omzetbelasting.

Aan de provincie is een tekstvoorstel gedaan om deze onduidelijkheid weg te nemen. Verwacht wordt dat tijdens de komende verslagperiode de koopovereenkomst definitief gemaakt zal kunnen worden.

- b. Verkoop perceel Trekweg 15 (loods)
De koopovereenkomst is definitief; voorzien wordt levering per 1 oktober 2014.
- c. Bungalow aan de zuidzijde Oude Trekweg
Er zijn besprekingen met een gadingmaker. Er is van de zijde van Kanaalweg BV een taxatieverslag. De gadingmaker wenst nog zijnerzijds een taxatieverslag.
- d. Resteren nog de kavels noordelijk van de door de staat te realiseren ontsluitingsweg. Voor de verkoop hiervan wordt een plaatselijk makelaar ingeschakeld.
- e. Voorts resteren de kavels zuidelijk van de door de staat te realiseren ontsluitingsweg. Voor de verkoop van deze kavels wordt een andere professionele partij ingeschakeld.

Tot zover Kanaalweg BV.

Heerenveen Binnen BV

Afgewikkeld, zie pagina 17 verslag nummer 8.

Amstelkom/Noppert VOF

Verwezen wordt naar de tekst van verslag nummer 8, pagina 18.

Tijdens de verslagperiode is de jaarrekening 2012 van Amstelkom/Noppert VOF vastgesteld. Hiervoor is veel werk verricht in het kader van verzameling en verwerking van relevante gegevens.

Er is discussie gaande met de partner in Amstelkom/Noppert VOF ingaande de huur/verhuur van één van de bedrijfsunits (Kebajastraat). Amstelkom Projectontwikkeling BV heeft buiten de curator om een huurovereenkomst gesloten met een fysiotherapiepraktijk. De curator heeft zich op het standpunt gesteld deze huurovereenkomst te honoreren onder voorwaarden, te weten:

1. dat volledig transparantie ontstaat met betrekking tot betaalde huurpenningen,
2. dat de ontvangen huurpenningen volledig ten goede komen aan Amstelkom/Noppert VOF,
3. dat de huurpenningen vanaf 1 juni 2014 ten gunste worden betaald van Amstelkom/Noppert VOF.

Inzake het terrein aan de Microfoonstraat (bouwterrein) is opdracht gegeven aan Van der Linden/JLL tot verkoop.

De laatste bedrijfsunit aan de Monitorweg (30) is tijdens de verslagperiode geleverd; de boedelbijdrage is ontvangen.

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

Tekst vorig verslag:

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.*

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

Er is sprake van betrokkenheid met Wind Vastgoed BV in twee opzichten:

- Wind Vastgoed BV is partner in de vennootschap onder firma Nieuw Woellust VOF;
- De boedel (faillissement Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV) heeft aanspraak op Wind Vastgoed BV ter zake van een vordering wegens verrichte werkzaamheden in het project 'Dobbehof' te Drachten.

Ter zake van deze vordering is een procedure aanhangig ten overstaan van de Raad van Arbitrage voor de Bouw (laatste zittingsdatum: 5 maart 2014).

In zake de aanspraak jegens Wind Vastgoed BV in verband met werkzaamheden Dobbehof:

Er zijn onderhandelingen tussen partijen, welke nog niet tot overeenstemming hebben geleid.

Compagniesterwijk Oude Pekela:

Onderdeel in Nieuw Woellust VOF

Er zijn onderhandelingen gaande gericht op uitkoop door Wind Vastgoed BV van het belang van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in Nieuw Woellust VOF betreffende Compagniesterwijk Oude Pekela.

Nieuw Woellust

Percelen Veendam, ter grootte van 5577 m² (kadastraal gemeente Veendam C4102 en C3904, beide deels). Afgesproken is, dat van de zijde van de curator een makelaar wordt ingesteld voor waarde vaststelling. Op basis van die waarde vaststelling kan een beslissing genomen worden voor inspanning en tot verkoop aan derden, dan wel enige andere oplossing.

Tot zover Nieuw Woellust.

Westerstouwe VOF

Activiteiten tijdens verslagperiode:

Eén van de onderliggende vennootschappen is Westerstouwe VOF, gevestigd te Blankenstein 120, 7943 PE Meppel. Westerstouwe VOF is opgericht op 1 februari 2008 door Noppert Heerenveen Vastgoed BV te Heerenveen en Woonconcept Vastgoed Participaties BV te Meppel. Elk der vennoten heeft 50% deelname genomen. Doel van de vennootschap is de herontwikkeling van gronden in de gemeente Meppel, gelegen aan de Openbare weg Westerstouwe. De vennootschap eindigt na realisatie van het project op het tijdstip waarop alle rechten en plichten ten aanzien van de projecten geëindigd zijn. Westerstouwe VOF is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 01130799.

Het doel van de bemoeienissen van de curator is de ontvlechting van het belang van Noppert Heerenveen Vastgoed BV uit voornoemde vennootschap.

Samengevat, is ertoe besloten het onroerend goed, aanwezig in de VOF te verkopen en over te dragen aan een andere partij, gelieerd aan de participant Woonconcept Vastgoed Participaties BV, welke andere partij is genaamd Woonconcept Projectontwikkeling BV. Bedoelde transactie is geformaliseerd en uitgevoerd. Eén en ander is gebeurd op 26 maart 2013. Notariële overdracht is geregistreerd in het Kadaster d.d. 22 april 2013.

Daarnaast resteert nog een perceel grond, ter grootte van 3 are en 70 centiare, kadastraal Meppel, sectie H, nummer 4093. Dit betreft een openbaar terrein, gelegen aan de Kuikenlaan te Meppel, bestaande uit een weg met parkeerplaatsen en een trottoir. Deze openbare ruimte heeft geen waarde voor de boedel. Het was de bedoeling om dit perceel na uitontwikkeling over te dragen om niet aan de gemeente Meppel.

Thans is ervoor gekozen dit perceel over te dragen aan Woonconcept Vastgoed Participaties BV, zulks voor de symbolische koopprijs ad € 1,- exclusief BTW. Eén en ander is (ook) tijdens de verslagperiode gerealiseerd.

Tenslotte heeft tijdens de verslagperiode een vergadering van de vennoten plaatsgehad, waarbij het volgende is vastgesteld:

- eindbalans per 7 juli 2014, waaruit blijkt een kapitaaldeelname van beide participanten ad € 149.408,- (per participant);
- beëindigingsovereenkomst, waarbij partijen verklaren dat rechten en verplichtingen van Westerstouwe VOF worden overgedragen aan Woonconcept Projectontwikkeling BV, gevestigd te Meppel, Blankenstein 120;
- opheffing van de vennootschap onder firma Westerstouwe VOF;
- vrijwaring door Woonconcept Projectontwikkeling BV ten behoeve van Noppert Heerenveen Vastgoed BV ter zake van alle verplichtingen, Westerstouwe VOF betreffende.

De beëindigingsovereenkomst is ondertekend d.d. 14 juli 2014. Na uitbetaling van het kapitaalbelang ad € 149.408,- op het rekeningnummer ten name van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (welke rekening door de curator wordt beheerd) is deze VOF geëindigd. De beëindiging zal worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

In het volgend verslag zal de datum van inschrijving van de beëindiging worden weergegeven.

Tot zover Westerstouwe VOF.

(COA)litie VOF

Tekst vorig verslag:

De positie in (COA)litie VOF is tweeërlei:

- 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

Op 1 mei 2014 heeft de Raad van Arbitrage voor de Bouw een eindvonnis gewezen, waarin de aanspraken van de boedel zijn afgewezen met veroordeling van de boedel in de kosten van de procedure.

Kernpunt in de overwegingen van de Raad van Arbitrage voor de Bouw is, dat het door de (COA)litie VOF aangevoerd schadebedrag ter zake van het afmaken van de overeengekomen werkzaamheden hoger is dan de vordering van de curator ter zake van door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV/Verenigde Bedrijven Noppert BV verrichte werkzaamheden.

Dat schadebedrag is uitvoerig gespecificeerd in een door (COA)litie VOF geproduceerde schadestaat met toelichtingen.

De curator heeft zich tijdens de verslagperiode voorzien van een deskundigenadvies met betrekking tot deze schadestaat. Op basis daarvan zal de curator een beslissing nemen over wel of niet appelleren. Op deze plaats volstaat de curator met deze opmerkingen.

Na volledige afwikkeling van de aanspraak jegens (COA)litie VOF kan een begin gemaakt worden met afwikkeling van het belang van Verenigde Bedrijven Noppert BV in de vennootschap (COA)litie VOF. Eén en ander dient gescheiden, en in de tijd achtereenvolgens, plaats te vinden.

Tot zover (COA)litie VOF.

Bouwcombinatie Noppert/Jorritsma VOF

Afgewikkeld; zie pagina 30-34 van het eervorig 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
Zal betrokken worden in de afwikkeling van de aandeelhouderspositie van de Verenigde Bedrijven Noppert in De Fuut BV.
2. Bouwcombinatie Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV
Verwezen wordt naar de tekst van het vorig verslag, luidende:
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.

Activiteiten tijdens verslagperiode:

Er is voortdurend en bij herhaling aangedrongen op ondertekening van de aanvullende akte contractoverneming. Nog niet van alle partijen is akkoord verkregen.

3. Wyldehoarne VOF (vordering € 19.635,-)
Deze vordering kan worden afgeschreven.
4. Bouwcombinatie/Noppert Jorritsma VOF (vordering € 6.250,35)
Vordering kan worden afgeschreven.
5. Amstelkom/Noppert VOF
Van Amstelkom/Noppert VOF valt geen betaling te verwachten. Het doel is te komen tot afwikkeling van deze vennootschap.
6. De Huismeesters te Groningen
Geen ontwikkelingen.
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 is in procedure.

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
Tot heden (na uitwinning zekerheden) € 10.046.856,39.

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 met betrekking tot positie VOF Nieuw Woellust;

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

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

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

Afwikkeling

Verkoopovereenkomsten zijn gesloten en wordt thans afgewikkeld.

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

Afwikkeling

Deze posities zijn verkocht en geleverd;

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

Afwikkeling

Deze percelen zijn verkocht;

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

Afwikkeling

Dit perceel bevindt zich in de VOF Brake II. Het perceel K. ter Laanstraat 7 te Winsum staat nog steeds te koop. Noppert is voor 1/3 deel belanghebbende in VOF Braake II.

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

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

Afwikkeling

De percelen aan nummers Wetterwille 29 en 30 zijn verkocht. Resteert perceel Wetterwille 31. Globale waardebeoordeling is € 1.000.000,--.

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

Afwikkeling

Perceel Mastenbroek Scharnegoutum is verkocht;

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

Afwikkeling

De positie te Vries is nog niet verkocht. Er dient een nieuwe vergunning ter zake van het eco-systeem te worden gevraagd;

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

Afwikkeling

Op dit punt zijn geen posities in eigendom meer;

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

Voor afwikkeling debiteuren

Zie de diverse verslagen;

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

Afwikkeling

De inventaris, voorraden en vorderingen zijn afgewikkeld; er wordt verwezen naar de verslagen 3 en 4 in dit faillissement;

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

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

- verpanding van inventaris, voorraden en vorderingen op derden blijktens 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 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,-- blijktens akte d.d. 29 september 2011 (B.S. Bijma)

Afwikkeling

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

- achterstelling en verpanding van een vordering ad € 400.000,-- door 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.

- 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 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:

- diverse kosten in verband met verkoop (zie aan het begin van het verslag voor een specificatie)	€	9.110,18
- diverse kosten (zie voor een specificatie pagina 4 van dit verslag)	-	9.075,--
- verschotten onbelast (zie voor een specificatie pagina 1 van dit verslag)	-	13.179,21
- Gas, water en elektra (zie voor een specificatie pagina 1 van dit verslag)	-	5.189,45

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;
 verslag nummer 8: € 5.091.904,12.
 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 oktober 2014

J.H. van der Meulen,
 curator.

Producties

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