

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

Insolventienummer: F.17/12/120
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000011124:F002
Datum uitspraak: 20-04-2012
Curator: mr. J.H. van der Meulen
R-C: mr. H.J. Idzenga

Algemeen

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV
Wetterwille 31
8447 VB Heerenveen

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);
- Tiltup Systeem Noppert BV (betonfabriek, faillissement 19 april 2012);
- Noppert Heerenveen Vastgoed BV (faillissement 11 november 2014).

Omzetgegevens

2011

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

Personeel gemiddeld aantal

38 personen

Saldo einde verslagperiode

€ 213.364,89

€ 213.630,97

€ 213.900,32

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

€ 214.170,--

Verslagperiode

19-01-2017 t/m 18-04-2017

19 april 2017 - 18 juli 2017

19 juli 2017 - 18 oktober 2017

19 oktober 2017 - 18 januari 2018

Bestede uren in verslagperiode

2 uur en 27 minuten

36 minuten

1 uur en 30 minuten

18 minuten

Bestede uren totaal

2702 uren en 19 minuten

2702 uur en 55 minuten

2704 uur en 25 minuten

2705 uur en 34 minuten

Toelichting

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 april 2017 en het overzicht boedelmutaties over de verslagperiode.

De financiële mutaties zijn:

Baten:

Creditrente € 262,97

Kadastrale inmeting Harlingen - € 149,74

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 juli 2017 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Baten:

- € 266,08

Creditrente

Het faillissementsverslag bevat een weergave van feiten welke de curator kenbaar zijn geworden en, voor zoveel nodig en mogelijk, diens voorlopig oordeel daarover. De curator aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid. Niemand kan aan de inhoud van het verslag enig recht ontlelen.

Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 oktober 2017 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Baten:

- € 269,35

creditrente

Het faillissementsverslag bevat een weergave van feiten welke de curator kenbaar zijn geworden en, voor zoveel nodig en mogelijk, diens voorlopig oordeel daarover. De curator aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid. Niemand kan aan de inhoud van het verslag enig recht ontlelen.

Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 januari 2018 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Baten:

- € 269,68

creditrente

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Zie verslag nummer 2

1.2 Winst en verlies

Zie verslag nummer 2

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

1.3 Balanstotaal

Zie verslag nummer 3

1.4 Lopende procedures

Zie paragraaf 1.4 verslag nummers 15 en 17

1.5 Verzekeringen

zie paragraaf 1.5 verslag nummer 17

1.6 Huur

Geheel afgewikkeld.

1.7 Oorzaak faillissement

zie paragraaf 1.7 verslag nummer 2

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Zie paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 verslag nummer 2

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Datum ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Onroerend goed posities:

1. Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is 100% aandeelhouder en enig bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (gefailleerd op 11 november 2014). Noppert Heerenveen Vastgoed BV is betrokken in vennootschappen die eigenaar zijn van te ontwikkelen bouwlocaties. Daarnaast is Noppert Heerenveen Vastgoed BV van andere posities (enig) eigenaar. Verwezen wordt naar eerdere verslagen dienaangaande.

De stand van zaken is als volgt:

- Perceel Vries (Oude Asserstraat te Vries)

Tijdens de verslagperiode is mondeling een koopovereenkomst tot stand gekomen. Deze koopovereenkomst zal de komende weken worden geformaliseerd, waarna toestemming rechter-commissaris zal worden gevraagd. Afwikkeling is in de komende verslagperiode te verwachten.

- Nieuw-Woellust (Veendam)

Zie verslag nummer 17, 3.1.2, tweede aandachtstreepje. Er hebben zich met betrekking tot

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

verkoop perceel Nieuw-Woellust te Veendam in de verslagperiode geen ontwikkelingen voorgedaan. Ter herinnering: het gaat om een perceel bouwgrond aan de Nijverheidsstraat te Wildervank, gemeente Veendam, sectie C, nummer 4255 ter grootte van 55 are en 77 centiare, met bestemming wonen.

- VOF Westerstouwe

Zie pagina 4, tweede aandachtstreepje, verslag nummer 16.

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

- VOF De Terp

Onroerend goed positie: de 03.58.65HA, agrarische bestemming, gelegen onmiddellijk aan de westzijde van de woonbebouwing Heerenveen. Kadastraal: Nijehaske L1054 en Nijehaske L1055. Noppert Heerenveen Vastgoed BV neemt met Friso Bouwgroep BV en Jorcom BV ieder 1/3 aandeel. De positie is ondergebracht in de vennootschap onder firma De Terp.

Tijdens de verslagperiode is verkoop door vof De Terp aan een derde aan de orde geweest, maar participanten zijn daarover onderling niet eensluidend. Er zijn zeker gebruiksmogelijkheden voor derden.

- K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd)

Kadastraal Winsum G1025

Hypotheekhouder:

Coöperatieve Rabobank Noordenveld / Rabo Hypotheekbank NV.

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst tot stand gekomen. De koopprijs is € 90.000,-- inclusief btw. Ten laste van de koopprijs komen diverse kosten zoals bijdragen aan het fonds bovenwijkse voorzieningen, duurzaamheidsfonds, herstructureringsfonds, alsmede een factuur van de makelaar. Pro resto is gegeneerd € 70.547,64. Na deze opbrengst kan de vof Brake II (participatie: Noppert 1/3, Plegt-Vos 2/3) worden afgewikkeld. Deze afwikkeling zal voor 1 april 2017 plaatsvinden.

- Kanaalweg BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV.

Zekerheidspositie:

Rabobank heeft pandrecht op aandelen Noppert Heerenveen Vastgoed in Kanaalweg BV.

Liquiditeitspositie:

€ 283.000,--

Tijdens de verslagperiode is een woonhuis verkocht (koopopbrengst € 180.000,--). Daarnaast wordt opbrengst gegeneerd in de vorm van verhuur van grond aan Ballast Nijdam voor de realisatie van de nieuwe tunneltraverse (circa € 10.000,--). De schuldpositie van Kanaalweg BV betreft een schuld aan beide aandeelhouders (Noppert Heerenveen Vastgoed en Woningbeheer Participaties BV) ad € 582.000,--.

Tijdens de verslagperiode is daarnaast een koopovereenkomst gesloten met de gemeente Harlingen aangaande de aankoop van een strook grond langs de ontsluitingsweg.

Koopopbrengst € 68.760,--. Deze koopopbrengst is feitelijk nog niet gegeneerd omdat de levering van de grond (en daarmee ook de ontvangst van de koopprijs) nog moet plaatsvinden.

Daarnaast wordt, ter zake de aanwezige grond in Kanaalweg BV, met diverse gadingmakers gesproken over de ontwikkeling / verkoop.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

De kavelindeling is thans als volgt.

Ten noorden van de ontsluitingsweg:

- kavel 1 1.359 m²

- kavel 2 1.428 m²

- kavel 3 1.596 m²

Totaal oppervlakte ten noorden van de ontsluitingsweg 4.383 m²

Tijdens de verslagperiode is aan Hofma verkocht een oppervlakte van 1.139 m².

Ten zuiden van de ontsluitingsweg is aanwezig een oppervlakte van 16.448 m².

De perspectieven voor een renderende verkoop zijn goed en worden beter na het gereedkomen van de thans in aanleg zijnde ontsluitingsweg.

Perceel Vries (Oude Asserstraat te Vries)

Een perceel grond, kadastraal gemeente Vries, sectie P, nummer 4437, ter grootte van 3.949m² (39 are, 39 centiare), onbebouwd terrein (braakliggend).

Zekerheidsrecht:

Eerste hypotheek Rabo Hypotheekbank NV en Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A.

Tijdens de vorige verslagperiode is een voorwaardelijke koopovereenkomst tot stand gekomen. Tijdens de huidige verslagperiode is de koopovereenkomst onvoorwaardelijk geworden. Levering vond plaats 30 juni 2017.

Een en ander wordt afgewikkeld in het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De koopsom is voldaan. Er is een boedelbijdrage gefactureerd. Er bestaat nog verschil van inzicht met de bank over de toerekening van het BTW-bestanddeel over de opbrengst. Dit BTW-bestanddeel is op een derdenrekening bij de notaris geplaatst.

Kanaalweg BV

Zie voorgaande verslagen.

Huidige liquiditeitspositie:

€ 101.722,41.

De transactie overdracht stroken grond aan noord- en zuidzijde van de ontsluitingsweg (oppervlakte 00.11.46ha) is thans door de notaris voorbereid na diverse vertraging, opgelopen aan de zijde van de koper (gemeente).

De activiteiten tot verkoop van de overige onroerend goed posities is in gang. Er zijn gesprekken met diverse gadingmakers. De gesprekken worden namens Kanaalweg BV gevoerd door de heer M. Koppert MRE, vastgoedmeester (commercieel vastgoedmakelaar). Er zijn een viertal gadingmakers voor de zuidkavel. De noordkavels moeten bij voorkeur door de lokale makelaar weggezet worden. Hier gaat het om kleinere kavels, geschikt voor woon-/werkexploitatie. De ontsluitingsweg nadert zijn voltooiing. Het terrein wordt nu presentabel en bereikbaar, hetgeen zeer lange tijd niet het geval is geweest. De vooruitzichten voor realisatie van de waarde van de grond zijn positief te noemen.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

Tijdens de verslagperiode hebben intensieve besprekingen plaatsgevonden met betrekking tot verkoop van het (50% aandeel van de boedel in) perceel Nieuw Woellust. Er is concreet uitzicht op spoedige verkoop.

Voorts is tijdens de verslagperiode voortgaand intensief overleg met betrekking tot de positie Kanaalweg BV aan een nader te noemen gadingmaker. Er zijn taxatieverslagen gemaakt. Gestreefd wordt naar verkoop van het volledige areaal in één koop. Er is serieus uitzicht op realisatie van verkoop.

- Nieuw-Woellust (Veendam)

Er zijn gedurende de verslagperiode in overleg met de mede-eigenaar, Wind Groep te Drachten, besprekingen gevoerd met mogelijke gadingmakers (via makelaardij Alders te Veendam). In verband met de vertrouwelijkheid van de verkoopgesprekken wordt op dit onderwerp op deze plaats niet en detail ingegaan.

- Kanaalweg BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. Gedurende de verslagperiode zijn namens Kanaalweg BV (mede) in opdracht van de curator gesprekken gevoerd met een gadingmaker die in de markt is om de volledige positie over te nemen. Dat wil zeggen: zowel het areaal aan de noordzijde van de nieuwe ontsluitingsweg als het areaal aan de zuidzijde ervan. Voor de beide perceelsdelen gelden verschillende prijsstellingen. In verband met de vertrouwelijkheid van de verkoopgesprekken wordt op dit onderwerp hier niet en detail ingegaan. De liquiditeitspositie per ultimo december 2017 beloopt € 102.126,56.

- VOF De Terp

Geen ontwikkelingen. Er rust op het perceel een agrarische bestemming terwijl het areaal in de zeer dichte nabijheid van woonbestemming gesitueerd is.

- K. ter Laanstraat te Winsum

In De Brake II VOF was aanwezig een bouwterrein in het bestemmingsplan Brake II te Winsum. Noppert is 1/3 deel gerechtigd in de VOF; de andere vennoot Plegt-Vos is 2/3 deel gerechtigd. De kavel is op 23 december 2016 verkocht voor een koopsom ad € 90.000,- inclusief BTW. Plegt-Vos heeft toegezegd ultimo april 2017 een voorstel tot afwikkeling te doen. Tot heden heeft de curator dit voorstel niet ontvangen. De curator heeft gerappelleerd; de verwachting is dat dit onderwerp het komend kwartaal kan worden afgewikkeld.

- 3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst
- 3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek
- 3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage
- 3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden
- 3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving
- 3.5 t/m 3.8 afgewikkeld; zie voorgaande verslagen.
- 3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst
- 3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage
- 3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

Project "De Lente"
afgewikkeld

Woon Friesland
geen ontwikkelingen

Project Dobbehof Drachten
afgewikkeld

De Huismeesters
afgewikkeld

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

3.15 Andere activa: Beschrijving

Zie voorgaande verslagen.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Allen afgewikkeld, behoudens Woon Friesland en Elkien.

4.2 Opbrengst

Niet van toepassing.

4.3 Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

4.4 Werkzaamheden

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59.

Huidige stand (na afwikkeling diverse zekerheden): € 3.634.751,77.

Huidige stand (na afwikkeling diverse zekerheden): € 4.995.958,64.

.....

5.2 Leasecontracten

Afgewikkeld.

5.3 Beschrijving zekerheden

zie tekst verslag nummer 10, pagina 21 tot en met 24

5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor.

5.5 Boedelbijdragen

Tijdens de verslagperiode zijn geen boedelbijdragen geïncasseerd.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Allen afgewikkeld.

5.7 Retentierechten

Er zijn geen crediteuren die beroep op retentierecht hebben gedaan.

5.8 Reclamerechten

Er zijn geen crediteuren die beroep op reclamerecht hebben gedaan.

5.9 Werkzaamheden

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

Geen opmerkingen.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

Geen opmerkingen.

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

6.4 Doorstart: Beschrijving

Er is geen sprake van een doorstart.

6.5 Doorstart: Verantwoording

Niet van toepassing.

6.6 Doorstart: Opbrengst

Niet van toepassing.

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

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.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

7.6 Paulianeus handelen

Niet gebleken.

7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Belastingdienst: €3.902,--

Liander: €2.882,72

UWV: €266.038,85

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€501.828,--

8.3 Pref. vord. van het UWV

€63.393,90

8.4 Andere pref. crediteuren

D.J. Gatsonides: €21.678,88

Gemeente Groningen: €3.190,20

Jorcom: €563.309,75

J.A. van der Meulen: €12.965,68

P.A. van Tweel: €11.250,25

8.5 Aantal concurrente crediteuren

218

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€5.151.852,64

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Mogelijk geconsolideerde afwikkeling. Verwacht wordt afwikkeling door opheffing ex artikel 16.

8.8 Werkzaamheden

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

9.2 Aard procedures

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 5

Datum: 02-02-2018

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

10.2 Plan van aanpak

Verkoop van resterende onroerend goed posities en afwikkeling met de bank. Daarna: afwikkeling via artikel 16 Fw (deelbetaling aan boedelcrediteuren).

10.3 Indiening volgend verslag

19 juli 2017

19 oktober 2017

19 januari 2018

19 april 2018

10.4 Werkzaamheden

Het faillissementsverslag bevat een weergave van feiten welke de curator kenbaar zijn geworden en, voor zoveel nodig en mogelijk, diens voorlopig oordeel daarover. De curator aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid. Niemand kan aan de inhoud van het verslag enig recht ontleen.