

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

## Betreft

---


Verslagnummer	7
Datum verslag	12-07-2018
Insolventienummer	F.17/12/120
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000011124:F002
Datum uitspraak	20-04-2012

---


R-C	mr. H.J. Idzenga
Curator	mr. J.H. van der Meulen

## Algemene gegevens


### Naam onderneming

Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV 23-05-2018  
 6

### Gegevens onderneming

De besloten vennootschap Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV 23-05-2018  
Wetterwille 31  
8447 VB Heerenveen  6

### Activiteiten onderneming

Bouwonderneming, actief in zowel woning- als utiliteitsbouw. Deel van een groep vennootschappen welke een allround bouw- en ontwikkelbedrijf exploiteerde. Bouwgroep omvat: 23-05-2018  
 6

- 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).

### Financiële gegevens

## Toelichting financiële gegevens

Omzetgegevens:

2011:

- Bouwgroep € 36.000.000,--

- Aandeel Bouwmij € 28.300.000,--

23-05-2018

 6

## Gemiddeld aantal personeelsleden

38

23-05-2018

 6

## Boedelsaldo

Boedelsaldo

€ 214.434,15

23-05-2018

 6

Boedelsaldo

€ 214.701,57

**12-07-2018**

 **7**

## Verslagperiode

van

19-1-2018

23-05-2018

 6

t/m

18-4-2018

van

19-4-2018

**12-07-2018**

 **7**

t/m

18-7-2018

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

6	0,24 uur
---	----------

7	1,27 uur
---	----------

<b>totaal</b>	<b>1,51 uur</b>
---------------	-----------------

## Toelichting bestede uren

Bestede uren totaal: 2705 uur en 22 minuten

23-05-2018



Financiële mutaties:

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

Toelichting:

Er is een bedrag ad € 264,15 ontvangen aan rente.

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.

Bestede uren totaal: 2706 uur en 49 minuten

12-07-2018



Financiële mutaties:

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

Toelichting:

Er is een bedrag ad € 264,15 ontvangen aan rente.

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.

## 1. Inventarisatie

---

### 1.1 Directie en organisatie

De "top-down" structuur is als volgt:

23-05-2018



1. de heer B.S. Bijma (13 maart 1964) is directeur/enig aandeelhouder van B.S. Bijma Beheer BV. De heer F. Noppert (8 oktober 1962) is directeur/aandeelhouder van F. Noppert Beheer BV.

2. B.S. Bijma Beheer BV en F. Noppert Beheer BV zijn beide voor 50% aandeelhouder van de in 1994 opgerichte vennootschap "Nijehaske '94 Beheer BV" (KvK-nummer 01069507).

3. Nijehaske '94 Beheer BV en de erven A. Noppert (dat is: de weduwe van de heer A. Noppert, vader van de heer F. Noppert, overleden in het jaar 2010) zijn gezamenlijk aandeelhouder in de besloten vennootschap "A. Noppert Heerenveen Holding BV" (KvK-nummer 01055805).

4. A. Noppert Heerenveen Holding BV is enig aandeelhouder van de Verenigde Bedrijven Noppert BV (failliet). Bestuurders van de Verenigde Bedrijven

Noppert BV zijn de heren Bijma en Noppert.

5. De Verenigde Bedrijven Noppert BV is 100% aandeelhouder van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. Eveneens is de Verenigde Bedrijven Noppert BV 100% aandeelhouder van de zustervennootschappen Projectontwikkeling Noppert BV en Tilt-Up Systeem Noppert BV.

6. Ten slotte is Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV 100% aandeelhouder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (niet failliet).

## **1.2 Lopende procedures**

## **1.3 Verzekeringen**

## **1.4 Huur**

## **1.5 Oorzaak faillissement**

Samengevat: omzet terugval sedert 2010.

23-05-2018



6

Het is jarenlang gebruik geweest gegeneerde winsten te investeren in vastgoedposities. Daartoe fungeerde de vennootschap Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Genoemde vennootschap nam deelnemingen in onderliggende vennootschappen, in welke onderliggende vennootschappen gronden werden aangekocht voor ontwikkeling van vastgoedprojecten, met name in de woningbouw. De winsten werden –achteraf- onvoldoende toegevoegd aan reserves (creditbalanspositie) welke aan de actieve zijde van de balans werden aangehouden in liquide middelen.

Toen, in 2010, de opdrachtenstroom als gevolg van de kredietcrisis stokte, bleek de investering in vastgoedposities een onjuiste. Bovendien viel de omzet voor de bouwmaatschappij terug.


Toen dit probleem werd aangekaart bij de financierende bankinstelling, nam laatstgenoemde de beslissing de financiering per direct te beëindigen. Aldus was het faillissement een feit.

## 2. Personeel

---


### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden  
39

23-05-2018  
 6

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden  
39

23-05-2018  
 6

### 2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

20-4-2012		
-----------	--	--

<b>totaal</b>	0	
---------------	---	--

### 2.4 Werkzaamheden personeel

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

Onroerend goed posities:

1.

Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is 100% aandeelhouder en enig bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (gefalleerd 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

23-05-2018  
 6

verslagperiode te  
verwachten.

- Nieuw-Woellust (Veendam)

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

De kavelindeling is thans als volgt.  
Ten noorden van de ontsluitingsweg:  
- kavel 1 1.359 m<sup>2</sup>  
- kavel 2 1.428 m<sup>2</sup>  
- kavel 3 1.596 m<sup>2</sup>

-----  
Totaal oppervlakte ten noorden van de ontsluitingsweg 4.383 m<sup>2</sup>  
Tijdens de verslagperiode is aan Hofma verkocht een oppervlakte van 1.139 m<sup>2</sup>.  
Ten zuiden van de ontsluitingsweg is aanwezig een oppervlakte van 16.448 m<sup>2</sup>.

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 3.949m<sup>2</sup> (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.

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.

#### VORIGE VERSLAG:

##### - 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 in 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 in 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.

#### HUIDIG VERSLAG:

##### Nieuw-Woellust (Veendam):

In het vorig verslag is vermeld dat besprekingen plaatsvinden met mogelijke gadingmakers (via Makelaardij Alders te Veendam). Die besprekingen vinden plaats in overleg met de mede-eigenaar, Wind Groep te Drachten. De besprekingen zijn tijdens de afgelopen verslagperiode voortgezet. Er is nog niet een eindresultaat. In verband met de vertrouwelijkheid kan op dit onderwerp op deze plaats nog niet en detail worden ingegaan.

##### Kanaalweg BV:

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. De in het vorig verslag genoemde gadingmaker die in de markt is om de volledige positie over te nemen is de gemeente Harlingen. Er is een taxatieverslag van november 2017. Aan de gemeente is de gelegenheid gegeven om de volledige locatie te kopen tegen de in dat taxatieverslag vermelde taxatiewaarde (voorbehoud toestemming rechter-commissaris en van de zijde van de Stichting Bouwvereniging voorbehoud toestemming raad van commissarissen). Er zijn momenteel gesprekken gaande over detailkwesties. Het feit van de gemeenteraadsverkiezingen en de collegewisseling speelt ook een rol. Uiterlijk 1 juli 2018 moet over dit aanbod duidelijkheid komen.

De liquiditeitspositie van de Kanaalweg BV per 3 mei 2018 beloopt € 101.781,55.

##### VOF De Terp:

Tijdens de verslagperiode is met de overige vennoten (Frisoplan Sneek BV en Jorcom BV te Bolsward) overeenstemming bereikt over een opdracht tot onderhandse verkoop aan enige gadingmaker door Makelaardij De Waard te Franeker. Er is een vraagprijs afgesproken van € 42.500,-- kosten koper per hectare. Het areaal heeft een omvang van 03.58.65 ha.

De opdracht is verleend d.d. 18 april 2018.

##### K. Ter Laanstraat Winsum:

Brake II VOF, Noppert: 1/3 deel gerechtigd; Plegt-Vos te Almelo 2/3 deel gerechtigd.

Vervolg onder werkzaamheden onroerende zaken

## **3.2 Werkzaamheden onroerende zaken**

Vervolg:

23-05-2018

Er is op 8 mei 2018 een overeenkomst tot ontvlechting ondertekend met Plegt-Vos. Inhoud:

 6

Vennootschapskapitaal vastgesteld: € 32.996,-- (eigen vermogen) 2/3 deel voor Plegt-Vos Projecten ad € 21.988,--  
1/3 deel voor Noppert Heerenveen Vastgoed ad € 10.998,--.

Op het aan Noppert Heerenveen Vastgoed te betalen deel ad €10.988,-- zal een bedrag groot € 1.875,-- in mindering worden gebracht. Dit bedrag bestaat uit het nog niet gestorte vennootschapskapitaal door Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Het bedrag ad € 9.123,-- zal worden overgemaakt op de door de curator aan te wijzen faillissementsrekening (faillissementsrekening dochteronderneming Noppert Heerenveen Vastgoed BV). Ondertekening over en weer finale kwijting.

Tot zover de onroerend goed posities.

Zekerheidspositie:

Rabobank Heerenveen B.A. heeft eerste pandrecht op aandelen in Noppert Heerenveen Vastgoed

## **3.3 Bedrijfsmiddelen**

### **Toelichting bedrijfsmiddelen**

## **3.4 Bodemvoorrecht fiscus**

## **3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen**

## **3.6 Voorraden / onderhanden werk**

### **Toelichting voorraden / onderhanden werk**

## **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

## **3.8 Andere activa**

### **Toelichting andere activa**

## **3.9 Werkzaamheden andere activa**

# **4. Debiteuren**

---

## **4.1 Debiteuren**

### **Toelichting debiteuren**

## **4.2 Werkzaamheden debiteuren**

## 5. Bank/Zekerheden

---

- 5.1 Vordering van bank(en)**
- 5.2 Leasecontracten**
- 5.3 Beschrijving zekerheden**
- 5.4 Separatistenpositie**
- 5.5 Eigendomsvoorbehoud**
- 5.6 Retentierechten**
- 5.7 Reclamerechten**
- 5.8 Boedelbijdragen**
- 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden**

## 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

### **Voortzetten onderneming**

- 6.1 Exploitatie / zekerheden**
- 6.2 Financiële verslaglegging**
- 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming**

### **Doorstarten onderneming**

- 6.4 Beschrijving**
- 6.5 Verantwoording**
- 6.6 Opbrengst**
- 6.7 Boedelbijdrage**
- 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming**

## 7. Rechtmatigheid

---

**7.1 Boekhoudplicht**

**7.2 Depot jaarrekeningen**

**7.3 Goedkeuringsverklaring accountant**

**7.4 Stortingsverplichting aandelen**

**7.5 Onbehoorlijk bestuur**

**7.6 Paulianeus handelen**

**7.7 Toelichting rechtmatigheid**

**7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid**

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

€ 272.823,57

23-05-2018

 6

### 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 501.828,00

23-05-2018

 6

### 8.3 Pref. vord. UWV

€ 63.393,90

23-05-2018

 6

### 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 613.692,63

23-05-2018

 6

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

218

23-05-2018

 6

### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 5.151.852,64

23-05-2018

 6

### 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Verkoop van resterende OG posities en afwikkeling met de bank. Daarna afwikkeling via artikel 16 Fw.

23-05-2018

 6

### 8.8 Werkzaamheden crediteuren

## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

### 9.2 Aard procedures

### 9.3 Stand procedures

### 9.4 Werkzaamheden procedures

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

Verkoop van resterende OG posities en afwikkeling met de bank. Daarna afwikkeling via artikel 16 Fw.

23-05-2018

 6

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

### 10.3 Indiening volgend verslag

18-7-2018

12-07-2018

 7

### 10.4 Werkzaamheden overig

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 ontlennen.

23-05-2018

 6

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 ontlennen.

**12-07-2018**

 **7**

## Bijlagen

---

### Bijlagen