

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

Betreft

Verslagnummer	11
Datum verslag	17-02-2020
Insolventienummer	F.17/14/253
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000014763:F001
Datum uitspraak	11-11-2014

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

Noppert Heerenveen Vastgoed BV

31-05-2018



Gegevens onderneming

Noppert Heerenveen Vastgoed BV

Adres: Wetterwille 31

8447 VB Heerenveen

Inschrijfnummer KvK: 01087317

31-05-2018



Activiteiten onderneming

a. De projectontwikkeling en het uitvoeren en doen uitvoeren van bouwprojecten, zowel op het gebied van de utiliteitsbouw als de woningbouw, en al hetgeen met het vorenstaande in deruimste zin van het woord verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, en;

31-05-2018



b. het oprichten en verwerven van en het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, het verstrekken van leningen, het zich als hoofdelijk mede schuldenares verbinden voor schulden van derden en het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor schulden, zowel van de vennootschap als van anderen. (Doelomschrijving conform akte van statutenwijziging d.d. 17 februari 2012).

Toelichting

Noppert Heerenveen Vastgoed BV maakt deel uit van de groep vennootschappen, waarin is ondergebracht een bouwonderneming welke een allround bouw- en ontwikkelbedrijf exploiteerde, actief in zowel woning- als utiliteitsbouw. Deze groep vennootschappen 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).

Noppert Heerenveen Vastgoed BV nam als aandeelhoudster deel in een tweetal besloten vennootschappen en als vennoot in een zestal vennootschappen onder firma. In al de genoemde vennootschappen zijn grondposities aanwezig met het doel tot (bouw) ontwikkeling te komen.

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

- 2011: € 8.768,--
- 2012: € 3.054,--

31-05-2018



Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

€ 322.252,27

31-05-2018

 4

€ 331.789,20

15-08-2018

 5

€ 377.537,66

29-11-2018

 6

€ 377.465,06

22-02-2019

 7

€ 366.264,68

10-05-2019

 8

€ 537.269,55

16-08-2019

 9

€ 516.764,93

17-02-2020

 **11**

Verslagperiode

van

11-2-2018

31-05-2018

 4

t/m

10-5-2018

van

11-5-2018

15-08-2018

 5

t/m

10-8-2018

van

11-8-2018

29-11-2018

 6

t/m

10-11-2018

van

11-11-2018

22-02-2019

 7

t/m

10-2-2019

van

11-2-2019

10-05-2019

 8

t/m

10-5-2019

van

11-5-2019

16-08-2019

 9

t/m

10-8-2019

van

11-8-2019

14-11-2019

 10

t/m

10-11-2019

van

11-11-2019

17-02-2020

 **11**

t/m

10-2-2020

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
4	7 uur 5 min
5	4 uur 16 min
6	6 uur 2 min
7	11 uur 5 min
8	10 uur 22 min
9	12 uur 11 min
10	7 uur 39 min
11	2 uur 8 min
totaal	60 uur 48 min

Toelichting bestede uren

Totaal bestede tijd: 182 uur en 36 minuten

31-05-2018



Financiële mutaties:

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 mei 2018, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode.

Toelichting

A. Baten

- Rente: € 392,56

Totaal bestede tijd: 187 uur en 3 minuten

15-08-2018



Financiële mutaties:

Tijdens de verslagperiode is ontvangen een rentebate ad € 413,93 (rente over het boedelsaldo tweede kwartaal 2018).

Voorts is ontvangen van Plegt-Vos een bedrag groot € 9.123,-- ter zake de afwikkeling VOF Brake II. Zie hierna, paragraaf 3.2.

Totaal bestede tijd: 193 uur en 6 minuten

29-11-2018



Financiële mutaties:

Tijdens de verslagperiode is ontvangen een rentebate ad € 418,32 (rente over het boedelsaldo derde kwartaal 2018).

Voorts is ontvangen van VOF De Terp een bedrag groot € 45.330,14 ter zake van ontvlechting en liquidatie. Zie hierna, paragraaf 3.2.

Totaal bestede tijd: 204 uur en 15 minuten

22-02-2019



Financiële mutaties:

Er is een bedrag voldaan ad € 72,60 ter zake legalisatie handtekening kantoor Harmsma Notarissen.

Totaal bestede tijd: 218 uur en 52 minuten

10-05-2019



Financiële mutaties:

Er is een bedrag voldaan ad € 11.200,38 ter zake salaris curator (periode 11 augustus 2017 t/m 10 augustus 2018) conform beschikking van de rechtbank d.d. 1 maart 2019.

Totaal bestede tijd: 231 uur en 24 minuten

16-08-2019



Financiële mutaties:

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 augustus 2019, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening.

Toelichting:

a. Baten:

- € 175.000,--: opbrengst verkoop perceel Nieuw-Woellust (zie hierna paragraaf 3.1).

b. Kosten:

- € 471,--: griffierecht inzake procedure Bier

- € 2.846,53: derdengelden Nieuw-Woellust (bestanddeel notariskosten overdracht Nieuw Woellust);

- € 605,--: taxatiekosten (kosten rapport taxatie perceel Nieuw Woellust);

- € 72,60: kosten legalisatie handtekening Notaris Harmsma inzake overdracht Nieuw Woellust.

Totaal bestede tijd: 239 uur en 3 minuten

14-11-2019



Financiële mutaties:

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 november 2019, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening.

Tijdens de verslagperiode hebben zich geen mutaties voorgedaan op de boedelrekening.

Totaal bestede tijd: 241 uur en 11 minuten

17-02-2020



Financiële mutaties:

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 februari 2020, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening.

Kosten:

- € 20.504,62: salaris curator.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

VORIG VERSLAG:

31-05-2018



Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:

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.

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.

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

Voorts is tijdens de verslagperiode voortgaand intensief overleg met betrekking tot verkoop van het eigendom van Kanaalweg BV aan een nader te noemen gadingmaker. Dit eigendom betreft een areaal (bouw-)grond nabij de ontsluiting van de N31 in Harlingen. Gestreefd wordt naar verkoop van het volledige areaal in één koopovereenkomst. Er is serieus uitzicht op realisatie hiervan.

- 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. Er is thans zeer concreet uitzicht op het tot stand komen van een koopovereenkomst voor een bevredigende transactieprijs (perceel bouwgrond Nijverheidsstraat te Wildervank, kadastraal Veendam C4255 ter grootte van 55 are en 77 centiare met bestemming wonen; 50% eigendom van Noppert Vastgoed BV).

- 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 januari 2018 beloopt € 103.099,69.

- 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. Perceel

Nijehaske L1054 en L1055 ter grootte van 03.58.65 ha, agrarische bestemming, 1/3
aandeel Noppert Heerenveen vastgoed.

- 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. De curator heeft bij Plegt-Vos gerappelleerd d.d. 9 februari 2018;

men heeft gereageerd met de toezegging zeer spoedig een voorstel tot afwikkeling te doen.

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 in 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 Bouw vereniging 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

- Nieuw Woellust (Veendam):

15-08-2018

 5

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% eigenaar van perceel Veendam C4255, 55 are, 77 centiare. Onbebouwd bouwterrein, deel uitmakend van nieuwbouwwijk Nieuw Woellust te Veendam. Mede-eigenaar (50%) is Wind Vastgoed BV te Drachten, die eveneens (enig) eigenaar is van het naastgelegen perceel C4256 (17 are, 75 centiare). In overleg met Wind Groep BV worden sedert medio 2017 verkoopinspanningen verricht door Alders Makelaars na een taxatierapport, gemaakt door Alders Makelaars in opdracht van de curator (rapport d.d. 18 februari 2016). (Voor de ontwikkelingen voorafgaand aan februari 2016; zie eerdere faillissementsverslagen; kort samengevat: Als gevolg van het 'stil liggen' van de bouwnijverheid in het noorden des lands, is het tot aanvang 2016 niet mogelijk gebleken een enigermate reële prijs voor de percelen te verkrijgen).

Er zijn gedurig besprekingen met een gadingmaker. Vertraging ontstaat als gevolg van onduidelijkheid van de kant van de gemeente over de bereidheid medewerking te verlenen aan bouwplannen. Die medewerking is wel een voorwaarde van de betrokken gadingmaker. Er is kans op een spoedige doorbraak. In verband met de huidige vakantieperiode is die doorbraak niet eerder dan in het komend najaar te verwachten.

- Kanaalweg BV:

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. De andere 50% aandeelhouder is de besloten vennootschap Woningbeheer Participatie BV te Harlingen. Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Woningbeheer Participatie BV zijn beide bestuurder van Kanaalweg BV.

Kanaalweg BV is eigenaar van de navolgende percelen grond:

- Harlingen B4157;
- Harlingen B4159;
- Harlingen B4161;
- Harlingen B4162.

Totaaloppervlak: 21.970 m2.

De percelen vormen een aaneengesloten terrein, onmiddellijk oostelijk van (de verdiepte aanleg van) Rijksweg N31 te Harlingen Centrum. Over het terrein is een ontsluitingsweg aangelegd, welke ontsluitingsweg de percelen scheidt in een noordelijk deel en een in een zuidelijk deel. De volledige infrastructuur is kortgeleden gereed gekomen. De terreinen worden alleen onderbroken door een perceel, kadastraal 3412, waarop gevestigd een woonbungalow, eigendom van de familie Hofma (exploitant van het tegenovergelegen autodemontagebedrijf).

Voor eerdere ontwikkelingen, zie voorgaande verslagen.

Kanaalweg BV heeft opdracht gegeven aan de heer M.C. Kopper MRE (h.o.d.n. 'Vastgoedmeester') om te komen tot verkoop.

Er zijn besprekingen met de gemeente Harlingen geweest. Op basis daarvan is in de maand november 2017 opdracht gegeven aan Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij BV om te komen tot geactualiseerde taxaties van de grond in de huidige toestand. Deze opdracht is gegeven gezamenlijk door de

gemeente Harlingen en door Kanaalweg BV. Kanaalweg BV heeft de gemeente tot 1 juli 2018 een optie gegeven de percelen aan te kopen conform de in beider opdracht vastgestelde taxatiewaarde. Kort vóór afloop van de optietermijn heeft de gemeente een bieding gedaan, belangrijk lager dan de taxatiewaarde. Deze bieding is van de hand gewezen; de optietermijn is geëindigd. Inmiddels zijn contacten gelegd met andere gadingmakers; Kanaalweg BV heeft na het einde van de optietermijn weer 'de handen vrij'.

De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV is zonder meer goed: het banksaldo per 2 augustus 2018 beloopt € 99.770,56 credit. De jaarrekening is tijdig gepubliceerd. Laatstelijk is een beschikking vennootschapsbelasting ontvangen ad € nihil na verrekening van voorlopige aanslagen ad € 3.024,--. De vastgestelde belastbare winst beloopt € 15.120,--.

Uiteraard wordt nog altijd gestreefd naar een zo optimaal mogelijke verkoopopbrengst.

De aandelen in Kanaalweg BV zijn verpand aan de Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A..

- VOF De Terp

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is vennoot met 1/3 deel vennootschapsbelang in VOF De Terp. Mede-vennoten (elk 1/3) zijn Jorcom BV (onderdeel Jorritsma Bouwgroep Bolsward) en Friso Bouwgroep Sneek.

De vennootschap is eigenaar (onbelast) van percelen grond te Nijehaske L1054 ter grootte van 1.23.10 hectare en Nijehaske L1055 ter grootte van 2.35.55 hectare. Verkrijgingsdatum: 13 augustus 2002.

Voor voorafgaande ontwikkelingen; zie eerdere verslagen.

De vennootschap heeft opdracht gegeven aan De Waard Makelaars te Franeker tot het opstellen van een taxatierapport (naar marktwaarde). Dit taxatierapport (naar peildatum 22 december 2014) is verkregen op 22 december 2014. Er is op 4 april 2018 opdracht gegeven aan De Waard om te komen tot verkoop. Er zijn inmiddels besprekingen met gadingmakers. Een concrete bieding is nog niet gedaan, maar wordt spoedig verwacht. In verband met de huidige vakantieperiode wordt voortzetting van de besprekingen niet eerder verwacht dan in de periode september / oktober 2018.

- Brake II VOF

Tijdens de huidige verslagperiode is de overeenkomst, als weergegeven onder paragraaf 3.2 vorig verslag, uitgevoerd. Er is een verdeling tot stand gekomen; Plegt-Vos Projecten BV heeft het aandeel Noppert Heerenveen Vastgoed BV uitgekocht tegen voldoening aan de boedel van het bedrag ad € 9.123,--. Hiermee is de positie Brake II VOF afgewikkeld.

- Kanaalweg BV:

De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV beloopt per 2 november 2018 een bedrag groot € 99.990,52. De kosten administratie belopen per kwartaal € 500,-- exclusief BTW (de administratie wordt bijgehouden op het kantoor van De Bouwvereniging te Harlingen).

Gedurende het afgelopen kwartaal (verslagperiode) hebben besprekingen plaatsgevonden tussen de voor Kanaalweg optredend bemiddelaar en een gadingmaker (projectontwikkelaar), alsmede met de gemeente Harlingen. Partijen zijn positief gestemd over de spoedige totstandkoming van een koopovereenkomst met betrekking tot het zuidelijk deel van het perceel van

29-11-2018

 6

Kanaalweg BV.

Met betrekking tot het noordelijk deel is een voorwaardelijke koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de kavels 4220 (groot 1530 m2) en 4226 (groot 1437m2), tezamen groot 2967 m2. De voorwaarde betreft verkrijging van financiering en verkoop eigen pand van de koper.

Een en ander zal waarschijnlijk in de komende verslagperiode geformaliseerd kunnen worden.

- Nieuw Woellust:

Er is een belangstellende. Deze heeft extra tijd gevraagd voor een gewijzigde planopzet, rekeninghoudende met de veranderende marktsituatie (sterk gestegen bouwkosten) en de visie van de gemeente. Deze planopzet is inmiddels gereed en lijkt planologisch haalbaar. De opzet is nu voorgelegd aan de wethouder voor een principe-uitspraak voor medewerking. De verwachting is dat in de maand december 2018 duidelijkheid ontstaat over medewerking van de zijde van de gemeente. Ervan uitgaande dat die medewerking gegeven wordt, zal dan nog in december 2018 een koopovereenkomst kunnen worden gesloten welke ziet op een spoedige levering.

Dit onderwerp komt terug in het komende kwartaalverslag.

- VOF De Terp

Tijdens de verslagperiode is aan derden verkocht en geleverd de percelen grond, welke het vermogen vormden van de vennootschap VOF De Terp (Nijehaske L nummers 1054 en 1055). Koopprijs is € 145.000,--.

Na het liquideren van dit (enige) actief is de vennootschap vervolgens vereffend (ontvangst debiteurposities en betaling crediteurposities) en is het resterend vermogen onder de drie vennoten gescheiden en verdeeld. Uit hoofde hiervan is op de boedelrekening ontvangen een bedrag groot € 45.330,14. De beëindiging van de vennootschap is ingeschreven in het handelsregister.

- Kanaalweg BV:

De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV belooft per 4 februari 2019 een bedrag groot € 96.156,27. Nadien is toestemming gegeven voor betaling van accountantskosten ad € 1.161,-- (7 februari 2019). De kosten administratie (uitgevoerd door secretariaat Bouwvereniging) belopen per kwartaal € 500,-- exclusief BTW.

22-02-2019



Gedurende het afgelopen kwartaal (verslagperiode) is duidelijk geworden dat de besprekingen met de gemeente Harlingen inzake aankoop door de gemeente van het volle areaal (bouw-)grond door de gemeente van Kanaalweg BV niet verder zinvol is. Die besprekingen zijn dus geëindigd.

Inmiddels hebben tijdens de verslagperiode besprekingen plaatsgevonden tussen de voor Kanaalweg BV optredend bemiddelaar en een tweetal gadingmakers:

- een gadingmaker voor de percelen aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg (percelen Harlingen B 4222 en B 4223, ter grootte van 16.679m2.
- een gadingmaker ter zake de kavel aan de noord-westzijde van de ontsluitingsweg (perceel Harlingen B 4226 en B 4220, ter gezamenlijke grootte van 2.967m2).

Inmiddels zijn deze besprekingen in een zodanig stadium dat het sluiten van een koopovereenkomst op afzienbare termijn (voor beide kavels) verwacht kan worden.

Om commerciële redenen kunnen thans geen verdere details openbaar gemaakt worden.

- Nieuw Woellust:

Ten tijde van het vorig verslag werd er van uitgegaan dat medio december 2018 duidelijkheid over totstandkoming van een koopovereenkomst inzake de kavels Nieuw Woellust gegeven kon worden. Dit hing af van akkoord van de gemeente op een gewijzigde planopzet. Medio december 2018 was die duidelijkheid er echter nog niet (uitstel tot januari). Ook nu is er nog geen groen licht.

Er is een afspraak met de betrokken makelaars op 18 februari 2019. Dan kan de kans op een spoedige transactie worden ingeschat. Een en ander zal in het volgend verslag verder aangeduid worden.

Nieuw-Woellust (Veendam):

10-05-2019

Tijdens de verslagperiode is overeenstemming bereikt met kopers over verkoop aan hen van (onder meer) het perceel Nieuw-Woellust (bouwgrond) aan de Nijverheidstraat te Wildervank, kadastraal Veendam, sectie C, nummer 4255 ter grootte van 55 are en 77 centiare (bestemming wonen) in welk perceel Noppert Heerenveen Vastgoed BV een 50% belang heeft (andere 50% eigenaar is de Wind Vastgoedgroep te Drachten).



Uit commerciële overwegingen wordt in dit verslag (nog) niet vermeld wie kopers zijn en voor welke prijs verkocht wordt. De koopovereenkomst moet nog geformaliseerd worden en levering moet (uiteindelijk) ook nog plaatsvinden. Voorbehoud toestemming rechter-commissaris is gemaakt. Een kwestie was, dat eisen gesteld werden in verband met aanleg van infra waaraan samenwerkende partijen zich zouden moeten binden. Hierover is inmiddels, ook met de gemeentelijke overheid, inhoudelijk overeenstemming bereikt. Er is thans uitzicht op, dat het dossier binnenkort gesloten kan worden.

Kanaalweg BV:

Tijdens de verslagperiode heeft levering plaatsgevonden van de noordelijk van de nieuwe ontsluitingsweg (Almenumerweg te Harlingen) gelegen percelen sectie B, nummers 4226 en 4220 (gezamenlijke grootte 2.967 m²). Voorts heeft aanwijzing plaatsgevonden van de begrenzingen van de verkochte percelen en van het eerder aan partij Hofma verkocht perceel.

De koopprijs van sectie B, nummers 4226 en 4220 is op de rekening van Kanaalweg BV ontvangen. De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV is thans € 347.640,26; via notaris Heeres werd ontvangen een bedrag groot € 253.533,32 (netto-opbrengst percelen B4226 en B4220).

Ter zake van de verkoopovereenkomst van de zuidelijk gelegen percelen (B4222 en B4223) ter grootte van circa 16.679 m² worden thans nog onderhandelingen gevoerd over de precieze inhoud en bepalingen uit de concept koopovereenkomst.

Tot zover de onroerend goed posities. Voor het overige zijn geen onroerend goed posities meer aanwezig in de faillissementen behorend tot de Noppert Groep.

Tijdens de verslagperiode is, na verkregen toestemming van de rechter-

16-08-2019

commissaris, ingevolge verkoop overgedragen aan kopers het perceel Nieuw Woellust (bouwgrond) aan de Nijverheidstraat te Wildervank, kadastraal Veendam, sectie C, nummer 4255, ter grootte van 55 are en 77 centiare, onbebouwd, bestemming: wonen, in welk perceel Noppert Heerenveen Vastgoed BV een 50% eigendomsbelang heeft. De verkoopprijs belooft € 350.000,--. Het aandeel Noppert belooft derhalve € 175.000,--.



9

Ten laste van de boedel zijn voldaan enige kosten welke gespecificeerd zijn in het aangehecht boedelmutatieoverzicht en welke toegelicht zijn bij de financiële mutaties in dit kwartaalverslag.

Hiermee is de positie Nieuw Woellust afgewikkeld.

Resteert nog de positie Kanaalweg BV.

Tijdens de verslagperiode hebben voortgezette besprekingen plaatsgevonden m.b.t. de verkoop van de zuidelijk gelegen percelen B4222 en B4223. Er is, op verzoek van de kandidaat-koper, overeengekomen dat nog nader onderzoek gedaan zal worden naar mogelijke bodemverontreiniging. Afgesproken is dat indien koper de grond dient te saneren om deze milieutechnisch geschikt te maken voor het beoogd gebruik, verkoper tot een bedrag van € 50.000,-- de kosten hiervoor zal dragen, dan wel dit bedrag van de koopprijs wordt afgetrokken. Het eventueel noodzakelijk bedrag boven € 50.000,-- wordt met een maximum van € 50.000,-- door koper gedragen. Wanneer de kosten van sanering voor koper het bedrag van € 50.000,-- overschrijdt, dan heeft koper de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden. Koper draagt de kosten van het bodemonderzoek. Koper heeft tot vier maanden na ondertekening van de koopovereenkomst mogelijkheid om de voorwaarde in te roepen. Inroeping kan plaatsvinden wanneer uit het uit te voeren bodemonderzoek blijkt dat:

- er nieuwe, aanvullende verontreiniging bekend wordt ten opzichte van de reeds aanwezige en aan partijen bekende onderzoeken en;
- wanneer deze nieuw bekende verontreinigingen het door koper beoogd gebruik in de weg zitten.

Op basis van deze voorwaarden zullen partijen, naar verwachting, spoedig tot ondertekening overgaan. Vervolgens kan het onderzoek plaatsvinden.

Liquiditeitspositie Kanaalweg BV:

- Per 2 augustus 2019: € 301.824,30.
- Per 1 juli 2019: € 346.343,41.

Toelichting:

Op 23 juli 2019 heeft betaling plaatsgevonden aan de Belastingdienst ad € 45.325,-- (omzetbelasting over transactie percelen noordelijk van de ontsluitingsweg); zie vorig verslag.

Behalve de zuidelijk gelegen percelen (B4222 en B4223) is er nog het noordelijk gelegen perceelsgedeelte (B4219); dit is het meest oostelijk gelegen deel van het terrein aan de noordzijde van de ontsluitingsweg. De verkoopinspanningen (via vastgoedmeester Koppert) worden voortgezet. Op dit punt hebben zich tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen voorgedaan.

Kanaalweg BV

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst gesloten betreffende het zuidelijk deel van het terrein, eigendom van Kanaalweg BV. Verkocht wordt 16.679m² (dat is het volledig zuidelijk deel van het terrein), tegen een

14-11-2019



10

kavelprijs van € 80,-- exclusief omzetbelasting per vierkante meter. Er geldt een opschortende voorwaarde met betrekking tot de verkrijging van een omgevingsvergunning door koper voor realisatie van het beoogd gebruik. Het beoogd gebruik is de vestiging van een motorbrandstoffenverkoop punt met ondergeschikte detailhandel, één of meer horecavestigingen, eventueel een reclamemast en eventueel een carwashfaciliteit met toebehoren.

Voorzien is dat de omgevingsvergunning uiterlijk 1 januari 2023 zal zijn afgegeven. Koper heeft de verplichting om de voor het beoogd gebruik benodigde bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning uiterlijk 1 april 2020 aan te vragen. Er geldt een voorwaarde met betrekking tot nader bodemonderzoek. Er is een verdenking van bodemverontreiniging. Er zijn reeds twee verkennende onderzoeken uitgevoerd. Overeengekomen is dat aanvullend onderzoek plaatsvindt. Doel van het aanvullend onderzoek is vast te stellen of het beoogd gebruik toelaatbaar is ondanks eventueel te constateren aanvullende verontreiniging (aanvullend naast hetgeen reeds gebleken is uit het verkennend onderzoek). Koper draagt de kosten van het onderzoek. Indien uit het onderzoek aanvullende verontreiniging blijkt welke aan beoogd gebruik in de weg staat, dan zal een begroting gemaakt worden van de kosten van wegnemen van deze verontreiniging. Indien volgens deze begroting de kosten ten hoogste € 50.000,-- bedragen, zal verkoper deze kosten dragen. Voor zover de kosten begroot worden op een bedrag hoger dan € 50.000,--, maar lager of gelijk aan € 100.000,--, zal dit deel van de kosten door koper gedragen worden. Indien de kosten van het wegnemen begroot worden op een bedrag groter dan € 100.000,--, dan zal koper het recht hebben de overeenkomst te ontbinden.

De overeenkomst is wederzijds ondertekend. Er is toestemming rechter-commissaris gevraagd en gekregen.

Het eerste 'attentiemoment' is de aanvraag bestemmingsplanwijziging en de aanvraag omgevingsvergunning.

Kanaalweg BV is een vennootschap waarvan een 50% belang gehouden wordt door Woningbeheer Participatie BV te Harlingen. Het overige 50% belang wordt gehouden door Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De opbrengst zal verantwoord worden in het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

De huidige liquiditeitspositie van Kanaalweg BV beloopt € 301.179,97 (stand per 31 oktober 2019). De administratie in Kanaalweg BV wordt bijgehouden op het kantoor van Woningbeheer Participatie BV te Harlingen. Voor de administratiekosten is een kwartaalvergoeding ad € 500,-- exclusief BTW overeengekomen. Deze kosten worden betaald ten laste van Kanaalweg BV.

Zekerheidspositie:

Rabobank Heerenveen BA heeft een eerste pandrecht op aandelen in Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De percelen grond zijn alle hypotheek vrij.

Na verkoop van het zuidelijk deel van het terrein Kanaalweg resteert nog één perceel aan de noordzijde. Ook over deze kavel worden verkoopinspanningen verricht. Dit betreft het meest oostelijk gelegen deel van het ten noorden van de ontsluitingsweg liggend perceel grond, kadastraal nummer B4219. Op dit punt hebben zich tijdens de verslagperiode nog geen ontwikkelingen voorgedaan.

Verwezen wordt naar het vorig verslag d.d. 14 november 2019. Daarin is verwezen naar de tijdens de vorige verslagperiode tot stand gekomen koopovereenkomst met betrekking tot het perceel ad 16.679m². Er dient, conform de koopovereenkomst, uiterlijk op 1 april 2020 een aanvraag bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning ingediend te zijn. Dit attentiemoment wordt door de curator bewaakt.

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het laatst resterende perceelsgedeelte, eigendom van Kanaalweg BV. Dit betreft het perceel met kadastraal nummer B4219 en 4202, tezamen groot 1.672m². Dit is het 'meest oostelijk' gelegen deel van de ten noorden van de ontsluitingsweg liggende percelen. Er is een koopprijs overeengekomen ad € 133.760,-- exclusief BTW. De koopovereenkomst moet nog geformaliseerd worden; er is verkocht onder voorbehoud toestemming rechter-commissaris.

De laatst bekende financiële stand van zaken binnen Kanaalweg BV luidt, dat er sprake is van een creditsaldo op de aangehouden Rabo-rekening ad € 298.332,07.

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. Beide participanten in Kanaalweg BV streven naar verkoop van alle onroerend goed posities waarna Kanaalweg BV zal worden vereffend en beëindigd; de waarde van de vennootschap zal worden toegerekend aan aandeelhouders na vereffening. Er rust een pandrecht op de aandelen, genomen door Rabobank.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Vervolg:

31-05-2018

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

 4

Inhoud:

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.

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

In het navolgende worden de deelnemingen in de onderliggende vennootschappen (waarin grond- en ontwikkelingsposities zijn ondergebracht) behandeld. Deze deelnemingen zijn alle genomen door Noppert Heerenveen Vastgoed BV, gefailleerde.

31-05-2018

 4

Als volgt:

a. De Fuut BV

Afgewikkeld (zie voorafgaande verslagen).

b. Brake II VOF

K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd)

Kadastraal Winsum G1025

Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank Noordenveld/Rabo Hypotheekbank NV

Gegevens:

1/3 deel Heerenveen Vastgoed BV, 2/4 deel Plegt Vos Projecten te Oldenzaal.

Actief:

K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd bouwterrein), kadastraal Winsum G1025.

Dit perceel is verkocht voor een bedrag groot € 90.000,-- (toestemming rechter-commissaris verkregen op 22 november 2016). Netto opbrengst: € 70.547,64.

Plegt Vos Vastgoedontwikkeling is penvoerder en heeft toegezegd een eindbalans te zullen vaststellen en een voorstel tot afwikkeling te doen, zulks uiterlijk 30 april 2017.

Aan deze

toezegging heeft men zich tot heden niet gehouden. De curator heeft gerappelleerd en

verwacht in de komende verslagperiode de zaak te kunnen afwickelen.

c. De Terp VOF

Gegevens:

Bouwgroep Friso / Jorritsma Bouw BV / Noppert Heerenveen Vastgoed BV, elk 1/3 gerechtigd.

Actief:

Onroerend goed positie te Heerenveen / Nijehaske (L1054 en L1055, totaal groot 03.58.65ha).

Grond agrarische bestemming.

Er zijn tijdens de verslagperiode opnieuw besprekingen op gang gekomen over uitkoop van

het Noppert-deel door de overige vennoten. Zie voor de voorafgaande ontwikkelingen de

voorgaande verslagen over dit onderwerp.

Tijdens de verslagperiode is een voorstel gedaan aan Friso hetzij tot openbare verkoop dan wel tot uitkoop zowel van het Noppert-deel als van het Jorritsma-deel door Friso.

d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF
Afgewikkeld.

e. VOF Peelo
Afgewikkeld.

f. Wyldehoarne VOF
Afgewikkeld.

g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV
Inschrijving opheffing vennootschap moet nog plaatsvinden.

h. Kanaalweg BV
Zie voorgaande verslagen.

Huidige liquiditeitspositie:
€ 186.695,18.

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. Inmiddels vinden besprekingen plaats met de gemeente Harlingen, ten doel hebbend hetzij integrale verkoop ineens zowel van de percelen aan de noordzijde van de ontsluitingsweg als van de percelen aan de zuidzijde daarvan, dan wel verkoop van alleen de percelen aan de zuidzijde.

i. Heerenveen Binnen BV
Afgewikkeld.

j. Amstelkom/Noppert VOF
Afgewikkeld.

k. Nieuw-Woellust VOF
Er vinden besprekingen plaats met gadingmakers. Het betrokken perceel te Veendam is 50% eigendom van de Windgroep en 50% eigendom van Noppert Vastgoed. Het perceel maakt deel uit van een groter project, deels

gerealiseerd door Windgroep. Het perceel kent een bouwbestemming, volgens het geaccordeerd bouwplan zouden 24 rijwoningen worden gerealiseerd. Tijdens de verslagperiode is van de kant van de gemeente desgevraagd toestemming gekregen twee-onder-een kap woningen te realiseren; deze toestemming heeft een positief effect op de grondwaarde. De besprekingen worden voortgezet; terug in komende verslagperiode.

Compagniestervijk (Oude Pekela)
Afgewikkeld.

I. Westerstouwe VOF
Afgewikkeld.

Tot zover de deelnemingen.

Alleen de posities inzake Kanaalweg BV en Nieuw Woellust wachten nog op afwikkeling. Voor het overige zijn alle deelneming van Noppert Heerenveen Vastgoed in onroerend goed posities (in welke rechtsvorm ook) afgewikkeld. Zie het bovenstaande.

29-11-2018

 6

Alleen de posities inzake Kanaalweg BV en Nieuw Woellust wachten nog op afwikkeling. De stand van zaken daaromtrent is in het voorgaande (paragraaf 3.1) weergegeven. Voor het overige zijn alle deelnemingen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in onroerend goed posities afgewikkeld.

22-02-2019

 7

Wat nog volgt, is een afwikkeling van de gerealiseerde baten met Rabobank. Opgemerkt wordt dat Rabobank pandrecht heeft op aandelen Kanaalweg BV. Het perceel Nieuw Woellust is vrij van zekerheidsrechten.

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)

€ 5.060.370,26

31-05-2018



4

Toelichting vordering van bank(en)

Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59

Totaal na afwikkeling diverse zekerheden: € 4.995.958,64.

Huidige stand: € 5.060.370,26

€ 5.083.314,17

29-11-2018



6

Toelichting vordering van bank(en)

Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59 Totaal na afwikkeling diverse zekerheden: € 4.995.958,64.

Huidige stand: € 5.083.314,17

22-02-2019



7

Toelichting vordering van bank(en)

In verband met vakantie van de betrokken medewerker kan de huidige stand van de vordering nog niet worden opgegeven.

10-05-2019



8

Toelichting vordering van bank(en)

De totale vordering op de bank op alle bedrijven, behorend tot de Noppert Groep beloopt € 5.083.314,17

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

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 75.305,00

31-05-2018

 4

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

31-05-2018

 4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 1.861,81

31-05-2018

 4

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

15-08-2018

 5

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

Ontvlechting. Uitgenomen moet nog worden de positie in VOF De Terp. Verkocht dient nog te worden perceel Nieuw-Woellust. Afgewikkeld dient nog te worden Kanaalweg BV. 31-05-2018  4

Ontvlechting. Uitgenomen moet nog worden de positie in VOF De Terp, Nieuw-Woellust en Kanaalweg BV. 15-08-2018  5

Na afwikkeling van de posities Nieuw-Woellust en Kanaalweg BV dient een afrekening tot stand gebracht te worden met de pandhouder (Rabobank). Toelichting: de Rabobank heeft een hypotheekrecht op de aandelen in Kanaalweg BV. Het perceel Nieuw-Woellust betreft vrij boedelactief. Ook op overige activa heeft Rabobank pandrecht of hypotheekrecht gevestigd. Verwezen wordt naar eerdere verslaglegging. Voor zover actief gerealiseerd is, waarop pand- of hypotheekrecht rust, dient nog afgewikkeld te worden. Daarna volgt afwikkeling via artikel 16 Fw. 29-11-2018  6

De afwikkeling van de posities Nieuw-Woellust en Kanaalweg BV zal het komend halfjaar kunnen plaatsvinden. Daarna zullen alle activa in het faillissement geliquideerd zijn. Nieuwe activa zijn niet meer te verwachten. Het rechtmatigheidsonderzoek heeft geen aanleiding gegeven tot enige opmerking. Dat betekent dat de positie jegens de separatist zal kunnen worden afgewikkeld. Vervolgens zal een pro forma verificatievergadering worden gehouden. De stand van de boedel is zodanig, dat aan concurrente crediteuren een uitkering gedaan zal kunnen worden. Een belangrijke post op de lijst concurrente crediteuren zal zijn de pro resto vordering van de bank na betaling op de door haar genomen zekerheden via oneigenlijke lossing (artikel 57 Faillissementswet) De restantvordering van de bank zal het bedrag van de overige crediteuren (€ 161,81) volledig overvleugelen. Er zal overgegaan kunnen worden tot volledige betaling van de preferente vordering (fiscale vordering: € 75.305,-). Onmiddellijk na liquidatie van de laatst resterende OG-posities zal een aanvang worden gemaakt met afwikkeling van de separatistpositie en vervolgens zal de verificatieprocedure aanvangen. 10-05-2019  8

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend. 31-05-2018  4

10.3 Indiening volgend verslag

11-5-2020 17-02-2020  11

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 ontlenen.

Pagina

31-05-2018



4

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 ontlenen.

29-11-2018



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 ontlenen.

10-05-2019



8

Bijlagen

Bijlagen