

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

Nummer: 1

Datum: 11-12-2015

Insolventienummer: F.17/13/88
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000000730:F001
Datum uitspraak: 05-03-2013
Curator: mr. J.H. van der Meulen
R-C: mr. H.J. Idzenga

Algemeen

Gegevens onderneming

Activiteiten onderneming

Omzetgegevens

Personeel gemiddeld aantal

Saldo einde verslagperiode

Verslagperiode

5 september 2015 t/m 4 december 2015

Bestede uren in verslagperiode

27 uren en 20 minuten

Bestede uren totaal

979 uren en 1 minuut

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

Nummer: 1

Datum: 11-12-2015

Toelichting

Financiële mutaties

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag (productie 3), alsmede een overzicht transacties tijdens de verslagperiode (productie 4).

Het saldo op de boedelrekening beliep per ultimo vorige verslagperiode € 184.986,57. De baten belopen € 5.245,89. De lasten belopen € 16.000,--. Het saldo boedelrekening per ultimo verslagperiode beloopt € 174.232,46.

Toelichting tussentijds financieel verslag:

A. Baten

- Kosten in verband met verkoop (negatieve bate): € 334,26

Betaling aan Noordmans Maaiservice voor onderhoud locatie Bontebok. Wordt, conform afspraak, betrokken in de komende (jaarlijkse) tussentijdse afrekening met de Rabobank.

- Rente: € 135,15: creditrente derde kwartaal 2015

- Mirthos Projecten BV: € 5.445,--

Optievergoeding perceel Noordeinde te Drachten (zie verder paragraaf 3.1 hierna).

B. Betaalde verschotten

- € 16.000,-- (H. Bruinsma)

Ingevolge vaststellingsovereenkomst, als omschreven op pagina 8 en 9 van verslag nummer 9. Tegenover deze uitgaaf staat een bate voor de boedel ad € 21.771,26. Zie ook pagina 7 verslag nummer 10.

Tot zover de toelichting op het overzicht boedelmutaties gedurende de verslagperiode.

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Winst en verlies

1.3 Balanstotaal

1.4 Lopende procedures

1.5 Verzekeringen

1.6 Huur

1.7 Oorzaak faillissement

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Datum ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden

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

Nummer: 1

Datum: 11-12-2015

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Voor een volledige beschrijving van de ten tijde van faillissement aanwezige portefeuille onroerend goed wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van verslag nummer 1.

Een overzicht van de verkopen en leveringen betreffende onroerend goed posities is weergegeven in voorafgaande verslagen, steeds gespecificeerd onder paragraaf 3.1 van ieder verslag.

Tijdens de onderhavige verslagperiode is geleverd het perceel grond (openbaar gebied) aan De Stringen te Koudum. Zoals in het vorig verslag vermeld, heeft de curator met betrekking tot dit openbaar gebied onderzoek gedaan naar de vraag of sprake is van een plicht tot verkoop en levering aan de gemeente (voormalige gemeente Nijefurd, thans gemeente Súdwest-Fryslân. Dit is niet het geval gebleken. De curator was dus vrij tot verkoop en overdracht aan een derde over te gaan.

Inmiddels zijn gedurende de verslagperiode van de kant van eigenaren van aanliggende recreatiebungalows bezwaren gerezen. Over dit onderwerp is door de curator zowel met de rechter-commissaris als met de betrokken gemeente gecorrespondeerd. De bezwaren van de betrokken bewoners hebben geen aanleiding gegeven tot enige interventie.

De verkoopopbrengst ad € 25.000,-- staat nog op een derdenrekening van de instrumenterend notaris nu bank en boedel nog een afspraak moeten maken over afwikkeling.

- Noorderbuurt 62-76 te Drachten:

De optie is verlengd tot ultimo februari 2016. Inmiddels hebben zich ook andere gadingmakers gemeld.

- Menziessingel 18 te Makkum:

Verkocht d.d. 4 november 2015. Levering vindt nog plaats.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

De Rabobank heeft recht van eerste hypotheek genomen bij akte d.d. 6 april 2011 op de navolgende percelen onroerend goed:

- bouwterrein Fuoarmanderij Beetgumermolen;*
- bouwterrein Spikerboor Zuid-Akkrum;*
- bouwterrein Koweblomke/Madeliefje Damwoude;*
- bouwterrein Dyksfeart 24 Franeker;*
- woonhuis Galemagracht te IJlst;*
- bouwterrein Sybren Hulzingastrjitte 3-4 Sintjohannesga;*
- recreatiecomplex De Stringen te Koudum;*
- bouwterrein Zuidergrachtswal te Leeuwarden;*
- appartementengebouw Kerkstraat/Kade te Sint Nicolaasga. Er zijn in dit appartementengebouw in totaal 8 appartementen; daarvan waren voor datum faillissement reeds drie appartementen verkocht.*
- De resterende vijf appartementen worden verhuurd. Op deze appartementsrechten heeft de Rabobank hypotheekrecht;*
- bouwterrein Hoogeveenseweg Bontebok;*

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

Nummer: 1

Datum: 11-12-2015

- bouwterrein woningbouwplan Melkvaart Makkum;
- winkel met woonhuis Noard 153 te Workum;
- appartementengebouw Romkeslaan 1 te Leeuwarden. In dit project waren ten tijde van faillissement (en thans nog steeds) twee onverkochte appartementen.

II. Hypotheekakte d.d. 4 maart 2013

- Recht van eerste hypotheek op het registergoed "bouwterrein Impenserdyk Goutum".

III. Notariële akte d.d. 29 augustus 2012

- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed "winkel met woonhuis Noorderbuurt 74-76 te Drachten.

IV. Akte d.d. 4 februari (jaartal nog niet opgegeven)

- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed bouwterrein Zuidvliet 404 te Leeuwarden.

V. Akte d.d. 18 november 2008

- Eerste hypothecaire inschrijving op de registergoederen:
- bedrijfs-/kantoorpand Industrieweg 1 te Sint Nicolaasga (nota bene: hier gaat het om eigendommen van Van der Werf's Beheer BV).

Vordering van de bank (dus exclusief reeds gerealiseerde zekerheidsrechten elders)
Per datum faillissement € 7.469.171,68 plus rente en kosten P.M.

Na gedeeltelijke uitwinning zekerheden
€ 2.323.630,-- per 17 juni 2015.

Opgave huidige stand niet beschikbaar.

Niet-verhypothekeerde posities

De niet-verhypothekeerde posities zijn:

- percelen bouwterrein te Tzummarum, het Vosse Bosk (50% deel eigendom tezamen met PreBoHûs BV);
- Goutum Noord, De Eker (bouwterrein voor zeven a la carte woningen (vrijstaand), vrij boedelactief. Goutum Noord, De Eker, is een project, door Van der Werf's Bouwbedrijf BV gezamenlijk met PreBoHûs BV (ieder 50% belang) werd gerealiseerd. Het onderhavig perceel is volledig eigendom van de boedel; PreBoHûs BV heeft geen zakelijke zekerheden genomen. Er is nog een discussie tussen PreBoHûs BV en de boedel over de afwikkeling hiervan. Zie hierna paragraaf 3.12.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode:

PreBoHûs heeft tijdens de verslagperiode de gemeente Leeuwarden een vervangende bankgarantie verstrekt opdat de boedel gevrijwaard wordt. Na akkoord van de gemeente kan ontwikkeling door PreBoHûs BV plaatsvinden tegen verkoop van een overeengekomen prijs.

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

Met de bank is overeengekomen dat de boedel voor de bemoeienissen een vergoeding krijgt op basis van het uurtarief curator conform de richtlijn salaris x feitelijk bestede uren. Eén maal per jaar wordt afgerekend. Laatstelijk heeft afrekening plaatsgevonden over de periode van het tweede jaar van het faillissement (5 maart 2014 - 4 maart 2015). De komende afrekening zal plaatsvinden kort na 4 maart 2016.

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

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

Nummer: 1

Datum: 11-12-2015

- 3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving
- 3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst
- 3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage
- 3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus
- 3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden
- 3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving
- 3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst
- 3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage
- 3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden
- 3.15 Andere activa: Beschrijving

Bouwclaims:

Het gaat hier om aanspraken jegens gemeenten tot realiseren van bouwvolume na gronduitgifte door de betrokken gemeenten. De volgende posities zijn relevant:

1. Plan Broek-Zuid Joure

Geen ontwikkelingen tijdens de verslagperiode, welke thans voor publicatie in aanmerking komen.

2. De Zuidlanden (Leeuwarden)

Geen ontwikkelingen, welke thans voor publicatie in aanmerking komen.

3. Project Wetterpolle

Afgewikkeld.

4. Suder Stienplaat

Geheel afgewikkeld.

5. VOF Hallum Oer de Feart

Geheel afgewikkeld.

6. Bolsward Laad en Zaad

Geen ontwikkelingen tijdens verslagperiode.

Gemeente Dantumadeel:

Zie inleidende opmerkingen (betaling € 16.000,-- conform vaststellingsovereenkomst, omschreven op pagina 8 en 9 van verslag nummer 9.

- 3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst
- 3.17 Andere activa: Werkzaamheden

4 Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren
- 4.2 Opbrengst
- 4.3 Boedelbijdrage
- 4.4 Werkzaamheden

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

Nummer: 1

Datum: 11-12-2015

5 Bank / Zekerheden

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

6 Doorstart / voortzetten onderneming

- 6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden
- 6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging
- 6.3 Voortzetten: Werkzaamheden
- 6.4 Doorstart: Beschrijving
- 6.5 Doorstart: Verantwoording
- 6.6 Doorstart: Opbrengst
- 6.7 Doorstart: Boedelbijdrage
- 6.8 Doorstart: Werkzaamheden

7 Rechtmatigheid

- 7.1 Boekhoudplicht
- 7.2 Depot jaarrekeningen
- 7.3 Goedk. Verkl. Accountant
- 7.4 Stortingsverpl. Aandelen
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur
- 7.6 Paulianeus handelen
- 7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus
- 8.3 Pref. vord. van het UWV
- 8.4 Andere pref. crediteuren
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren

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

Nummer: 1

Datum: 11-12-2015

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

10.2 Plan van aanpak

10.3 Indiening volgend verslag

5 maart 2016

10.4 Werkzaamheden