

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

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

€ 172.260,85

Verslagperiode

5 september 2015 t/m 4 december 2015

5 december 2015 t/m 4 maart 2016

5 maart 2016 tot en met 4 juni 2016

Bestede uren in verslagperiode

27 uren en 20 minuten

36 uren en 33 minuten

52 uren en 43 minuten

Bestede uren totaal

979 uren en 1 minuut

1015 uren en 33 minuten

1071 uren en 22 minuten

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

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.

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

Financiële mutaties

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag d.d. 4 maart 2016 (productie 3), alsmede een overzicht financiële mutaties tijdens de verslagperiode (van 5 december 2015 tot en met 4 maart 2016) (productie 4).

Het saldo op de boedelrekening beliep per ultimo vorige verslagperiode (4 december 2015) € 174.232,46. Het saldo van baten en lasten tijdens de verslagperiode beloopt € 40.281,15 positief. Het saldo boedelrekening per ultimo verslagperiode beloopt € 214.513,61.

Toelichting tussentijds financieel verslag:

A. Baten

- Rente: € 130,75:

Creditrente vierde kwartaal 2015.

- € 41.000,--:

Opbrengst verkoop kavel Suderstienplaat te Leeuwarden.

- Overige inkomsten: € 153,15:

Teruggaaf baggergeld Wetterskip Fryslân.

B. Betaalde verschotten

- € 83,15:

Diverse uittreksels.

- € 919,60

Kosten uitzetten kavels Wunsstelling en It Ferset te Makkum (kadastrale inmeting verkochte kavels) (nog te verrekenen met Rabobank; zie hierna).

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

De werkzaamheden van de curator tijdens de afgelopen verslagperiode hebben in hoofdzaak betrekking gehad op het navolgende:

- afwikkeling tweetal grondaanbiedingen inzake de Zuidlanden (zie hierna, paragraaf 3.12);
- verkoop van aan Rabobank verhypothekerde grondposities (zie hierna, paragraaf 3.1);
- (enige) bemoeienissen na de verkoop van het perceel De Stringen te Koudum (zie hierna, paragraaf 3.1);
- bemoeienissen met Hoekstra/Bouwfonds inzake bouwclaims Broek-Zuid/Joure (zie hierna, paragraaf 3.12).

Op bovengenoemde onderwerpen zal in het navolgende (verder) ingegaan worden. Voor wat betreft de onderwerpen, welke reeds zijn afgewikkeld, zal (per item) worden verwezen naar eerdere verslaglegging.

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

Financiële mutaties

Aangehecht wordt een tussentijds financieel verslag, alsmede een overzicht transacties tijdens de verslagperiode.

Het saldo op de boedelrekening per ultimo vorige verslagperiode (4 maart 2016) beliep € 214.513,61. De baten tijdens de verslagperiode belopen € 17.177,26. De lasten belopen € 59.430,02. Het saldo boedelrekening per ultimo verslagperiode (4 juni 2016) beloopt derhalve € 172.260,85.

Toelichting tussentijds financieel verslag:

A. Baten

- Kosten in verband met verkoop (negatieve bate) € 804,66. Dit betreft kosten tweemaal maaien Noordmans Maaiservice te Tzummarum.

- Boedelbijdrage salaris Rabobank € 17.684,10. Dit betreft de boedelbijdrage, welke is betaald door Rabobank over de werkzaamheden gedurende de periode van 5 maart 2015 tot en met 4 maart 2016. Voor een overzicht wordt verwezen naar het overzicht in de bijlage. Het totaal van het uurtarief maal bestede uren plus kantoorkosten plus externe factuur (meetkundige diensten) plus BTW beloopt € 18.603,70. Dit bedrag is op de boedelrekening ontvangen van de Rabobank (mutatiedatum 29 april 2016). In het financieel overzicht is van dit bedrag afgetrokken een totaalbedrag groot € 919,60 (zodat resulteert € 17.684,10) wegens kosten digitaal meten (Wunsstelling te Makkum).

- Rente ad € 297,82. Dit betreft creditrente eerste kalenderkwartaal 2016 en creditrente periode 1 april 2016 tot 20 april 2016 (zie mutatieoverzicht).

B. Verschotten

- € 59.753,69: salaris curator over periode van 5 december 2014 tot en met 4 maart 2016.

- € 323,67: divers. Saldo na verrekening ad € 145,20 plus € 450,73 minus € 919,60 (zie hiervoor).

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

De werkzaamheden van de curator tijdens de afgelopen verslagperiode hebben in hoofdzaak betrekking gehad op het navolgende:

- verkoop en overdracht diverse grondposities (zie hierna paragraaf 3.12);*
- afwikkeling grondaanbiedingen (bouwclaims) inzake De Zuidlanden te Leeuwarden (idem);*
- bouwclaims Broek-Zuid/Joure.*

Op bovengenoemde onderwerpen zal in het navolgende ingegaan worden. Voor wat betreft onderwerpen welke reeds zijn afgewikkeld zal worden verwezen naar eerdere verslaglegging.

1	Inventarisatie
1.1	Directie en organisatie
1.2	Winst en verlies
1.3	Balanstotaal
1.4	Lopende procedures
1.5	Verzekeringen

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

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

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.

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving :

Voor een volledige beschrijving van de portefeuille onroerend goed wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van verslag nummer 1. De inhoud daarvan wordt hier herhaald en ingelast beschouwd.

Een overzicht van de onroerend goed transacties gedurende de periode van 5 december 2015 tot en met 4 maart 2016 luidt als volgt.

Verkocht (maar nog niet geleverd):

- Perceel Noorderbuurt 72-76 te Drachten
Kadastraal Drachten, sectie A, nummer 5122, ter grootte van 2 are en 30 centiare.

Na een tweetal verlengingen van de periode van optieverlening (welke verlening plaatsvond ten behoeve van due diligence onderzoek) is akkoord gegeven tijdens de koper; er heeft daarnaast een contractsoverneming aan de zijde van de kopende partij plaatsgevonden. De positie koper is overgedragen door Mirthos Projecten BV te Amersfoort aan Van den Tweel Groep BV te Nijkerk.

Om commerciële redenen wordt de koopprijs en overige bedingen hier niet genoemd.

Verdere verkopen:

- Bouwpercelen It Ferset 42 tot en met 52 te Makkum (kopende partij: Bouwgroep Dijkstra Draaisma Beheer BV, handelend voor Dijkstra Plan & Projectontwikkeling BV)
Percelen grond aan It Ferset te Makkum, ter grootte van ongeveer 22 are en 97 centiare, waaraan door het Kadaster een voorlopige administratieve grens is toegekend.
- Wunsstelling 7 te Makkum
Bouwkavel ter grootte van 6 are en 96 centiare. Koopovereenkomst met toestemming rechter-commissaris gesloten. Levering dient nog plaats te vinden.
- Wunsstelling 3 te Makkum
Bouwkavel ter grootte van 6 are en 96 centiare. Levering 15 februari 2016.
- Menziessingel 18 te Makkum
Koopovereenkomst d.d. 13 oktober 2015. Levering heeft nog niet plaatsgevonden. De notariële overdracht is gepland voor 1 april 2016.
- Menziessingel 16 te Makkum
Bieding op deze kavel is ingetrokken.
- Verkoop openbaar gebied (ontsluitingsweg) De Stringen te Koudum
Tijdens de verslagperiode heeft nog enig contact plaatsgevonden tussen curator en gemeente Súdwest-Fryslân. Onderwerp is de verkoop door de curator aan een derde van de ontsluitingsweg in het complex recreatiewoningen De Stringen te Koudum. De eigenaren van aanliggende percelen meenden er aanspraak op te hebben dat dit perceel aan de gemeente Súdwest-Fryslân verkocht zou worden waarna de gemeente voor de instandhouding en het onderhoud van openbare voorzieningen zou (moeten) zorgen. Dit standpunt werd gevoed door uitlatingen van de zijde van Van der Werf's Bouwbedrijf BV, evenwel: uit grondig archiefonderzoek was gebleken dat de gemeente geheel geen rechtsplicht had tot overname van dit openbaar gebied en aanleg en onderhoud van openbare voorzieningen. De curator had dus de vrijheid tegen economische waarde aan een derde te verkopen en te leveren van welke vrijheid de curator gebruik gemaakt heeft. De discussie op dit punt lijkt geëindigd te zijn.

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

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

Een overzicht van de onroerend goed transacties gedurende de periode van 5 maart 2016 tot en met 4 juni 2016 luidt als volgt:

- Romkeslaan 5 te Leeuwarden: akte gepasseerd op 2 mei 2016.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

Uit commerciële overwegingen worden de verkoopprijzen hier niet genoemd.

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;
 - 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 Industrierweg 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.

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

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.

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

- bouwterrein Fuoarmanderij Beetgumermolen (nog niet verkocht; zie hierna paragraaf 3.12);
- bouwterrein Spikerboor Zuid-Akkrum (verkocht);
- bouwterreinen Kowebloemke/Madeliefje Damwoude (geheel verkocht en afgewikkeld);
- bouwterrein Dyksfeart 24 Franeker (woning; verkocht);
- woonhuis Galemagracht te IJlst (verkocht);
- bouwterrein Sybren Hulzingastrjitte 3-4 Sintjohannesga (verkocht);
- recreatiecomplex De Stringen te Koudum (alle kavels, alsmede de ontsluitingsweg, verkocht);
- bouwterrein Zuidergrachtswal te Leeuwarden (verkocht);
- appartementengebouw Kerkstraat/Kade te Sint Nicolaasga. Er zijn in dit appartementengebouw in totaal 8 appartementen; daarvan waren voor datum faillissement reeds drie appartementen verkocht (verkocht).

De resterende vijf appartementen worden verhuurd. Op deze appartementsrechten heeft de Rabobank hypotheekrecht;

- bouwterrein Hoogeveenseweg Bontebok (nog niet verkocht);
- bouwterrein woningbouwplan Melkvaart Makkum (verkoop vrijwel rond);
- winkel met woonhuis Noard 153 te Workum (verkocht);
- appartementengebouw Romkeslaan 1 te Leeuwarden. In dit project waren ten tijde van faillissement twee onverkochte appartementen. Thans resteert nog één onverkocht appartement, te weten: de bovenverdieping. Er is een koopovereenkomst onder financieringsvoorbehoud gesloten. Omtrent dit financieringsvoorbehoud zal spoedig duidelijkheid ontstaan.

II. Hypotheekakte d.d. 4 maart 2013

- Recht van eerste hypotheek op het registergoed "bouwterrein Himpenserdyk Goutum" (nog in boedel aanwezig).

III. Notariële akte d.d. 29 augustus 2012

- Eerste hypothecaire inschrijving op het registergoed "winkel met woonhuis Noorderbuurt 74-76 te Drachten (nog in boedel aanwezig).

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

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

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

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
€ 1.392.200,-- per heden.

Niet-verhypothekeerde posities

De niet-verhypothekeerde posities zijn:

- Percelen bouwterrein te Tzummarum, het Vosse Bosk (50% deel eigendom tezamen met PreBoHûs BV);

Tijdens de verslagperiode is aan PreBoHûs BV een voorstel gedaan voor een fysieke verdeling van dit bouwterrein, aldus dat enerzijds de boedel onverdeeld eigendom verkrijgt van 50% van de oppervlakte en dat PreBoHûs BV eveneens 50% van de oppervlakte verkrijgt. Voorgesteld wordt te werken volgens het systeem 'kiezen en delen': door Van der Werf's Bouwbedrijf BV (namens deze: Hoekstra Makelaardij) wordt een kaveldeling voorgesteld; vervolgens mag PreBoHûs BV één van deze kavels kiezen. Hieromtrent wordt spoedig duidelijkheid verwacht.

- 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.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode:

Reeds tijdens de vorige verslagperiode heeft PreBoHûs BV aan de gemeente Leeuwarden een vervangende bankgarantie gesteld, opdat de boedel gevrijwaard wordt ter zake ontwikkelkosten. Na akkoord van de gemeente Leeuwarden (welk akkoord tot heden nog altijd niet ontvangen is) kan ontwikkeling door PreBoHûs BV plaatsvinden tegen verkoop door de boedel van een overeengekomen reële prijs. Het gaat hier om vrij boedelactief (niet-verhypothekeerde positie).

De bankgarantie is door de gemeente Leeuwarden aanvaard. Er is groen licht gegeven voor de ontwikkeling door PreBoHûs BV. Voor de boedel resulteert een verkoopopbrengst ad € 215,-- per m² inclusief BTW, te realiseren na verkoop van de bebouwde grond (bebouwing te realiseren door PreBoHûs BV).

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

Zie vorig verslag.

- Percelen bouwterrein te Tzummarum, het Vosse Bosk (50% deel eigendom tezamen met PreBoHûs BV);

De curator is in onderhandeling met PreBoHûs BV over een fysieke verdeling; deze onderhandelingen zijn in vergevorderd stadium. PreBoHûs BV heeft na brieven van de curator d.d. 17 mei 2016 en 24 mei 2016 (inhoudende commentaar op een eerder door PreBoHûs BV voorgestelde verdeelovereenkomst) een nadere conceptovereenkomst voorgesteld (d.d. 21 juni 2016). Hierover zal spoedig een beslissing worden genomen.

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.

Met de bank is overeengekomen dat de boedel voor de bemoeienissen met betrekking tot verkoop van in zakelijke zekerheid gegeven onroerende goederen een vergoeding krijgt op basis van het uurtarief curator conform de richtlijn salaris x feitelijk bestede uren. Eenmaal per jaar wordt afgerekend. Laatstelijk heeft afrekening plaatsgevonden over de periode van het tweede jaar van het faillissement (5 maart 2014 - 4 maart 2015). Thans is aan de Rabobank voorgesteld tussentijds ter zake de boedelbijdrage af te rekenen, en wel voor een bedrag groot € 20.635,40 exclusief BTW (periode 5 maart 2015 – 4 maart 2016).

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

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

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

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).

Bouwclaims:

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

1. Aanspraak jegens gemeente Menameradiel

Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft op 3 december 2012 aan de gemeente Menameradiel gefactureerd € 186.582,--. De vordering vloeit voort uit een exploitatieovereenkomst, gesloten tussen Van der Werf's Bouwbedrijf BV en de gemeente Menameradiel. Deze overeenkomst betrof een gebied te Beetgumermolen. Het project bestond uit bouw- een woonrijp maken, ontwikkeling en realisatie van bouw van 24 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen.

De vordering jegens de gemeente is verpand aan de Rabobank.

Aan de (overige) uit de exploitatieovereenkomst voortvloeiende verbintenissen was ten tijde van faillissement over en weer nog niet (volledig) uitvoering gegeven. Na faillissement is de curator op grond van artikel 37 Fw een termijn gegeven voor verklaring gestanddoening van de overeenkomst. Een gestanddoeningsverklaring (met de daarbij behorende zekerheidstelling) heeft de curator niet kunnen geven. Daarom heeft de gemeente de curator bericht de exploitatieovereenkomst te ontbinden (bericht d.d. 2 mei 2013).

De Rabobank heeft de gemeente gedagvaard met vordering tot betaling van voormelde som ad € 186.582,-- vermeerderd met rente en kosten. De primaire grondslag is nakoming van de overeenkomst, subsidiaire grondslag is ongerechtvaardigde verrijking. Na tussenvonnis d.d. 22 april 2015 heeft de rechtbank de vorderingen bij eindvonnis d.d. 3 februari 2016 afgewezen. Kernoverwegingen zijn, (ten eerste) dat de overeenkomst rechtsgeldig ontbonden is zodat nakoming niet meer mogelijk is, en (ten tweede) dat geen sprake is van verrijking aan

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

de kant van de gemeente. Immers: de gemeente is niet gebaat door de werkzaamheden van Van der Werf. Weliswaar heeft Van der Werf wel werkzaamheden in het plan uitgevoerd maar de gemeente is daardoor niet verrijkt nu zij geen eigenaar is geworden van ontwikkelde gronden met openbare bestemming tegen betaling van symbolisch bedrag, zoals in de exploitatieovereenkomst was voorzien.

Gedurende de termijn tot 3 mei 2016 staat hoger beroep open van dit vonnis.

2. Bouwclaim Stiens

Bij brief d.d. 7 juli 2005 heeft de gemeente Leeuwarderadiel aan (destijds) Woonbedrijf Regio Noord (thans: WoonFriesland) verklaard in te stemmen met haar verzoek om in de toekomst 32 woningen te mogen bouwen in de komende fase van de uitbreidingswijk Aldlân te Stiens. Woonbedrijf Regio Noord had hiertoe een verzoek ingediend binnen de samenwerking tussen de gemeente Leeuwarderadiel, Woonbedrijf Regio Noord, en de bouwondernemingen Bijland (Stiens) en Van der Werf's Bouwbedrijf BV. Woonbedrijf Regio Noord en de genoemde bouwers hadden dit verzoek gedaan binnen het kader van bereidheid hunnerzijds om de grondprijs voor exploitatie van een ander project te verlagen met een nader genoemd bedrag, in ruil waarvoor men toestemming vroeg in de toekomst als eerste in het uitbreidingsplan Aldlân een deel te ontwikkelen en te bouwen.

Hierop had de gemeente derhalve positief gereageerd.

In een later stadium heeft WoonFriesland, bij brief d.d. 25 mei 2011, aan de gemeente kenbaar gemaakt af te zien van haar recht met betrekking tot de ontwikkeling van 32 bouwkavels in het uitbreidingsplan. Daarbij heeft WoonFriesland echter kenbaar gemaakt dat zowel Bijland Bouw als Van der Werf's Bouwbedrijf BV hadden aangegeven de rechten over te willen nemen.

Laatstbedoelde mededelingen vonden plaats voor faillissement.

Na faillissement heeft WoonFriesland de curator benaderd met de vraag of zijnerzijds belangstelling bestond voor de bouwclaim.

Gelet op het feit dat WoonFriesland evenwel uit de rechtsverhouding was getreden, heeft de curator op dit verzoek niet gereageerd.

Evenwel zijn de rechten behouden gebleven hetgeen de curator op 23 februari 2016 aan burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarderadiel heeft kenbaar gemaakt.

Ook Bijland Bouw BV te Stiens is het standpunt toegedaan, dat ongewijzigd op nakoming van de rechten aanspraak gemaakt kan worden.

Bijland Bouw BV en de boedel hebben op dit punt een gezamenlijk belang. Een reactie is nog niet gegeven door de gemeente Leeuwarderadiel.

3. Plan Broek-Zuid Joure

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

4. De Zuidlanden (Leeuwarden)

Tijdens de verslagperiode zijn een tweetal aanbiedingen gedaan:

* grondaanbieding Wiarda d.d. 17 december 2015:

Bouwkavels kadastraal Huizum, sectie C, nummer 250 deels en 611 deels, totaal groot 1.663 m².

Deze beoogde ontwikkeling is gericht op realisatie van 15 woningen in appartementsvorm.

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

De curator heeft een korte verlenging van de biedingstermijn gevraagd, een en ander afgestemd met de directie stadsontwikkeling van de gemeente Leeuwarden, tegen de achtergrond van het belang van een gedegen uitvoering door of namens een beleggingsinstelling.

* grondaanbieding d.d. 2 februari 2016, in uitleggegebied Grut Palma, deelgebied A:
- kadastraal Wergea D nummers 382 t/m 385, ter grootte van 2.840 m², en
- kadastraal Wergea E nummer 391, ter grootte van 1.575 m².

Een en ander ten behoeve van de ontwikkeling van 15 grondgebonden woningen met tenminste één parkeerplaats per woning op eigen terrein.

Na verwerking van deze aanbieding bedraagt de resterende bouwclaim voor Van der Werf 234 woningen.

De aanbieding is door de curator aanvaard onder het gebruikelijk uitgangspunt, dat feitelijke uitvoering door een dezerzijds aan te dragen te goeder naam en faam bekend staand uitvoerder plaatsvindt.

5. Project Wetterpolle
Afgewikkeld.

6. Suder Stienplaat
Geheel afgewikkeld.

7. VOF Hallum Oer de Feart
Geheel afgewikkeld.

8. Bolsward Laad en Zaad
Zie verslag nummer 4, pagina 15 e.v., paragraaf 7.1. PreBoHûs heeft een conceptdagvaarding gereedgemaakt tegen de heer J.A. Spijksma en B. Spijksma te Bolsward. Er ligt daarnaast een conceptverzoek de economische overdracht doorgang te laten vinden.

Een en ander kan tijdens de komende verslagperiode zijn beslag krijgen, opdat in ieder geval de economische overdracht zijn beslag krijgt, en voorts opdat in ieder geval ook de tien jaar termijn ingaat waarbinnen (contractueel) vastgelegd moet worden of de percelen aan het eind van die termijn wel of niet een agrarische bestemming hebben dan wel op die perceel woningbouw mogelijk is geworden. Indien van het laatste sprake is, zal juridische levering en bijbetaling van de componenten B en C van de koopprijs aan de orde zijn (respectievelijk f 720.775,-- en f 917.350,--).

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

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

De debiteurenvorderingen worden door en onder verantwoordelijkheid van de Rabobank geïncasseerd. De boedel heeft hiermee geen bemoeienis.

4.2 Opbrengst

Voor de boedel tot heden nihil.

4.3 Boedelbijdrage

4.4 Werkzaamheden

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Rabobank Sneek-Zuidwest Friesland: € 7.469.171,68 per faillissementsdatum.

Per heden, na uitwinning van zekerheden (tussentijdse stand): € 1.392.200,--.

Per heden, na uitwinning van de zekerheden (tussentijdse stand): €

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

Voor wat betreft de hypothecaire inschrijvingen: zie hiervoor paragraaf 3.3.

Verdere zekerheden:

- verpanding van huurpenningen bedrijfspand Industrierweg 3 en bedrijfspand Industrierweg 1 te Sint Nicolaasga;
- verpanding van vorderingen uit hoofde van leveringsrechten en rechten uit toekomstig af te sluiten koopovereenkomsten (verpandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige vorderingen (pandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige inventaris (pandakte 18 november 2008);
- verpanding van huidige en toekomstige inventaris Bouwmarkt '77 BV (dit is een bouwmarkt, geëxploiteerd als zusteronderneming van Van der Werf's Bouwbedrijf BV) (pandakte 18 november 2008);
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 300.000,-- door A.J. van der Holding BV blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012;
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 750.000,-- door H.A. van der Werf Holding BV blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012;
- achterstelling en verpanding van vorderingen betreffende een verstrekte geldlening groot € 700.000,-- door H.P. van der Werf blijkens onderhandse akte d.d. 7 mei 2012.

5.4 Separatistenpositie

5.5 Boedelbijdragen

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

5.6 Eigendomsvoorbehoud

De aanspraken van alle zich gemeld hebbende eigendomsvoorbehouders zijn afgewikkeld.

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

UWV : € 615.480,49 (ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag)

Nuon Sales : € 1.434,52

Gemeente Heerenveen : € 4.810,30

Gemeente Smallingerland : € 1.271,--

Wetterskip Fryslân : € 447,83

Gemeente Sudwest Fryslân : € 68,--

Gemeente Franekeradeel : € 2.370,--

Gemeente Leeuwarden : € 10.543,93

8.2 Pref. vord. van de fiscus

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

8.3 Pref. vord. van het UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

255

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 4.126.460,38

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

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

nog niet bekend.

10.2 Plan van aanpak

Verkoop grondposities in overleg met pandhouder.

Verkoop bouwclaims en niet onder hypotheekrechten vallende grondposities in eigen beheer/in overleg met Makelaardij Hoekstra.

Ervan uitgaand dat de bank volledig voldaan kan worden uit de opbrengst van de door haar genomen zekerheidsrechten, moet, na afwikkeling van de positie van de bank, geïntventariseerd worden welke activa reeds gerealiseerd zijn/welke activa nog gerealiseerd kunnen worden. Gelet op het feit dat op een aantal posities nog bouwontwikkeling moet plaatsvinden (onder meer De Ekers, Tzummarum) zal nog ruim tijd gemoeid zijn met de afwikkeling van het faillissement.

10.3 Indiening volgend verslag

5 maart 2016

5 juni 2016

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

Nummer: 3

Datum: 01-07-2016

5 september 2016

10.4 Werkzaamheden