

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

Betreft

Verslagnummer	9
Datum verslag	14-09-2018
Insolventienummer	F.17/13/88
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000000730:F001
Datum uitspraak	05-03-2013

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

Van der Werf's Bouwbedrijf BV	12-06-2018
	 8

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap Van der Werf's Bouwbedrijf BV	12-06-2018
KvK-nummer: 01044332	 8
Vestigingsadres:Industrieweg 1, 8521 MB Sint Nicolaasga	

Activiteiten onderneming

Algemene burgerlijke- en utiliteitsbouw:	12-06-2018
Het aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van burgerlijke- en utiliteitsbouw, het uitvoeren van bouwonderhoudswerk, handel in- en verhuur van bouw materiaal en gereedschappen.	 8

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2010	€ 22.949.000,00	€ -728.118,00	€ 19.806.819,00
2011	€ 20.980.000,00	€ -731.494,00	€ 18.909.662,00
2012	€ 15.123.545,00	€ -1.068.401,00	€ 18.190.813,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

85
Ten tijde van faillissement: 85 personeelsleden
Aantal in jaar voor faillissement: 100 personeelsleden

12-06-2018
 8

Boedelsaldo

Boedelsaldo
€ 243.733,76

12-06-2018
 8

Boedelsaldo
€ 242.661,76

14-09-2018
 9

Verslagperiode

van
5-3-2018

12-06-2018
 8

t/m
4-6-2018

van
5-6-2018

14-09-2018
 9

t/m
4-9-2018

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
8	37,06 uur
9	77,35 uur
totaal	114,41 uur

Toelichting bestede uren

Bestede uren totaal: 1.328,21

12-06-2018



Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 4 juni 2018 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Ontvangen is (totaal) € 72.115,52:

- creditrente maand februari 2018: € 78,81
- creditrente maand maart 2018: € 80,28
- creditrente maand april 2018: € 94,55
- boedelbijdrage bouwclaim Slokker Vastgoed: € 22.687,50
- boedelbijdrage bouwclaim Betsema: € 51.425,--

Uitgaven (totaal) € 32.106,56:

- salaris curator periode maart 2017 / maart 2018: € 28.567,78
- Meetdienst Tzummarum (BDM): € 1.121,53
- idem Pasma Landmeting: € 142,78
- OZB gemeente Waadhoeke: € 791,24
- OZB gemeente Leeuwarden (locatie De Eker): € 2.747,54
- Noordmans Maaiservice onderhoud boedelpercelen Tzummarum: € 459,80
- idem Bontebok / Grou (te verrekenen met Rabobank): € 447,70

Bestede uren totaal: 1.328,21

14-09-2018



Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 4 september 2018 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Uitgaven: (negatieve) opbrengsten verkopen

(kosten i.v.m. verkoop) € 1.482,25, gespecificeerd:

- 15 juni 2018: Pasma Landmeting
(ter verrekening met hypotheeknemer - Rabobank per 5 maart 2019) € 181,50
 - 7 augustus 2018: HB Landmeetkunde
(idem) € 211,75
 - Noordmans (maaiservice):
 - Tzummarum € 459,80
 - Ter verrekening met bank:
 - Bontebok/Grou € 447,70
 - Menzissingel Makkum € 181,50
- Totaal € 1.482,25.

Ontvangsten:

- creditrenten € 306,44

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Zie paragraaf 1.1 beginverslag d.d. 12 april 2013.

12-06-2018



1.2 Lopende procedures

Geen.

12-06-2018



1.3 Verzekeringen

Zie paragraaf 1.5 beginverslag d.d. 12 april 2013.

12-06-2018



1.4 Huur

Zie paragraaf 1.6 beginverslag d.d. 12 april 2013.

12-06-2018



1.5 Oorzaak faillissement

Zie paragraaf 1.7 beginverslag d.d. 12 april 2013.

12-06-2018



Samengevat:

Het faillissement is veroorzaakt door de destijds, in 2012 / 2013, ontstane crisis in de bouwnijverheid.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
85

12-06-2018



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
100

12-06-2018



2.3 Ontslagaanzegging

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

7-3-2013		
----------	--	--

totaal	0	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Voor een omschrijving van de bij aanvang van faillissement aanwezige portefeuille onroerend goed, zie paragraaf 3.1 van het beginverslag. Zie ook paragraaf 3.1 van verslag nummer 1. In de opeenvolgende verslagen is weergegeven wanneer welke percelen zijn verkocht en geleverd. Daarnaast behoren tot de boedel in het faillissement bouwclaims (rechten op realisatie van bouw), welke behandeld worden in de paragraaf 'andere activa' hierna.

12-06-2018



Tijdens de verslagperiode zijn verkocht de navolgende kavels:

- Fuormanderij Bitgummole, nummers 1191 en 1192 (toestemming rechter-commissaris: 1 juni 2018);
- Bontebok, kavel ter grootte 1.066m2 (Hoogeveenseweg), kadastraal Mildam J1674, 1670 en 1671 gedeeltelijk.

Er resteren thans nog twee kavels op de locatie Bontebok van respectievelijk 1.087m2 en 1.647m2.

Toestemming rechter-commissaris: 23 mei 2018; transport nog niet gerealiseerd;

- acht percelen Dyksfeart 29 tot en met 36 te Franeker, toestemming rechter-commissaris: 8 maart 2018, transport nog niet gerealiseerd;
- volmacht transport notaris d.d. 14 maart 2018: kavels Fuormanderij

Bitgummole 20 en 21.

De boedelbijdragen over de door de bank in hypotheek genomen percelen (Fuormanderij, Bontebok en Dyksfeart) wordt periodiek (eens per jaar omstreeks 5 maart) afgerekend. De afspraak is dat de reëel bestede tijd, besteed voor bemoeienissen van de curator, gefactureerd wordt.

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

14-09-2018



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

Tijdens de verslagperiode zijn geen kavels verkocht of geleverd.

Daarnaast behoren tot de boedel in het faillissement bouwclaims (rechten op realisatie van bouw) welke worden behandeld in de paragraaf andere activa hierna.

Locatie 'De Eker' Goutum

Tot de boedel behoort een perceel bouwgrond in de wijk 'De Eker' te Goutum (kadastraal G4864 (deels) en G4866 (deels)), totaal oppervlakte 3.281 m2, bestaande uit 2.876 m2 grond en 405 m2 water.

De percelen maken deel uit van een gezamenlijk met PréBoHûs BV ontwikkelde en (grotendeels) gerealiseerde woonwijk. Ten tijde van faillissement waren er in deze wijk 31 kavels verkocht en bebouwd; (alleen) de huidige kadastrale percelen zijn onbebouwd. De percelen zijn onbezwaard eigendom van de boedel en bestemd voor woningbouw/realisatie van een openbare weg. Er zijn voor deze locatie in de loop van de tijd diverse plannen gemaakt. Ook is voor een deel van deze plannen in eerder stadium door PréBoHûs BV bouwvergunning gevraagd en leges betaald. Nadien is gebleken dat, als gevolg van een fout van de planning van de rooilijn, een aangepast plan ontwikkeld moest worden waarin niet (de oorspronkelijk beoogde) zeven woningen, maar (nog slechts) zes woningen gerealiseerd kunnen worden. Thans ligt een bouwplan voor, welk plan voorziet in de realisatie van zes woningen. Op grond van een calculatie van een (voor de markt haalbare) koopprijs, een realiseerbare aanneemsom is een grondsom berekend waarbij per m2 € 176,-- inclusief BTW (gemiddeld) realiseerbaar is.

De curator heeft PréBoHûs BV aangeboden de grond voor deze prijs ter beschikking te stellen voor bouwexploitatie mits verkoop uiterlijk plaatsvindt 1 april 2019 onder voorwaarde dat, indien en voor zover op deze datum verkoop aan derden niet heeft plaatsgevonden, de alsdan resterende oppervlakte door PréBoHûs BV gekocht wordt van de boedel voor voormelde prijs ad € 176,-- per m2 inclusief BTW.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Zie hierna paragraaf 3.8.

14-09-2018



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Zie paragraaf 3.5 verslag nummer 1 d.d. 1 juli 2013.

12-06-2018



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Zie paragraaf 3.9 verslag nummer 1.

12-06-2018



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Bouwclaims:

12-06-2018

Zie voor een overzicht verslag nummer 7 onder paragraaf 3.15.



Tijdens de verslagperiode zijn een tweetal boedelvergoedingen voor bouwclaims De Zuidlanden ontvangen:

- van Slokker Vastgoed: € 22.687,50;
- van Betsema Bouwgroep Balk: € 51.425,--.

Er wordt verwezen naar een geanonimiseerd overzicht, bijlage bij verslag nummer 7.

Er is een nieuwe aanbidding te verwachten (Wiarda en De Klamp, Zuidlanden Leeuwarden, totaal 37 kavels). Tot heden is die aanbidding nog niet gedaan.

Broek-Zuid:

Tijdens de verslagperiode heeft minnelijk overleg plaatsgevonden met BPO inzake de aanspraken van de boedel in verband met de bouwrealisatie Broek-Zuid. Het bestemmingsplan Broek-Zuid is nog in behandeling bij de Raad van State (na ingediend beroep), maar verwacht wordt dat het bestemmingsplan in de loop van het najaar 2018 onherroepelijk wordt, zodat de uitgifte van bouw kavels zal beginnen. Alsdan zal de boedel haar rechten geldend kunnen maken.

Bouwclaim Broek-Zuid:

14-09-2018

Voor de voorgeschiedenis wordt verwezen naar de uitvoerige verslaglegging in eerdere kwartaalverslagen. Zo onder meer verslag nummer 7 d.d. 9 maart 2018, pagina 28 sub c.



Tijdens de verslagperiode heeft de curator overleg gehad met diverse betrokken partijen (Jonkersland BV, alsmede met bouwfonds (BPD Ontwikkeling BV).

Voorzienbaar is, dat in het komend halfjaar de gemeente De Fryske Marren zal overgaan tot uitgifte van de eerste tranches bouwgrond in het plan

Broek-Zuid te Joure.

Kort resumé van de voorgeschiedenis:

In november 1997 heeft Jonkersland BV aan Bouwfonds Woningbouw BV (thans BPD Ontwikkeling BV) verkocht enige percelen weiland te Joure (Broek-Zuid), totaal groot 12.97.90 ha. Overeengekomen is, dat het bouwvolume dat ten gevolge van deze grondaankoop door koper wordt verkregen op basis van open begroting zal worden gerealiseerd door Van der Werf's Bouwbedrijf BV te Sint Nicolaasga. Deze bouwplicht zal worden doorgelegd aan een eventuele opvolgend koper (in gevolge een kettingbeding).

BPD heeft de gronden aan de gemeente Skarsterlân verkocht d.d. 9 juli 2008. In de akte van levering van deze datum is de bouwclaim niet voor de volle 100%, doch slechts voor 50% doorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft het kettingbeding bij het opstellen van de overeenkomst met BPD alsmede bij de totstandkoming van de overdrachtsakte bewust en uitdrukkelijk niet volledig aanvaard.

De curator heeft het standpunt ingenomen dat de gemeente onrechtmatig jegens Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft gehandeld. De reden daarvan is, dat de gemeente met BPD een overeenkomst gesloten heeft, wetende dat BPD (door op deze wijze te contracteren) de overeenkomst met Jonkersland schond, en eveneens wetende dat Van der Werf's Bouwbedrijf als gevolg van deze contractschending schade zou lijden. Op grond van bijkomende omstandigheden heeft de gemeente aldus handelend een onrechtmatige daad gepleegd. De bijkomende omstandigheden zijn, dat de gemeente dit beding uitdrukkelijk niet heeft geaccepteerd en bovendien heeft meegewerkt aan een inhoudelijke wijziging daarvan door daaraan een andere invulling te geven. Daarnaast geldt, dat de gemeente als overheidsorgaan een zorgplicht heeft welke aldus geschonden is. De curator heeft de gemeente hiervoor uitdrukkelijk en ondubbelzinnig aansprakelijk gesteld bij brief d.d. 14 oktober 2016.

In een eerder stadium heeft BPD formeel jegens de curator het standpunt ingenomen, dat de boedel geen recht zou hebben op nakoming van die bouwclaim, nu deze claim 'gebonden is' aan Van der Werf's Bouwbedrijf BV en nu Van der Werf's Bouwbedrijf BV als zodanig de bouwproductie niet meer zou kunnen uitvoeren.

BPD heeft evenwel laten weten dit formele standpunt jegens de boedel niet tegen te werpen, en BPD heeft bereid verklaard de 50% bouwclaim in der minne af te wikkelen. Voorwaarde is, dat de boedel afziet van schade-aanspraken jegens BPD en jegens de gemeente De Fryske Marren.

De curator heeft zich jegens BPD op het standpunt gesteld bereid te zijn tot afwikkeling aldus, dat de 50% bouwclaim van de boedel wordt geëffectueerd onder voorwaarde dat BPD afziet van de formele weren als hiervoor bedoeld, en onder de voorwaarde dat de volgende procedure wordt doorlopen:

- indien en zodra de gemeente De Fryske Marren ingevolge de bouwclaim grondaanbiedingen aan BPD doet, wordt de curator daarvan onmiddellijk op de hoogte gesteld;
- vervolgens wordt in overleg getreden ten einde ontwikkelingen en uitbesteding ten behoeve van bouwrealisatie af te stemmen;
- jegens de producent zal een nader vast te stellen boedelvergoeding per kavel worden bedongen, welke door de producent in het kostenoverzicht bij de aanneemsom zal worden berekend. Deze boedelbijdrage zal per kavel

worden gefactureerd aan de producent bij het tot stand komen van concrete koop-aannemingsovereenkomsten per uit te geven kavel;
- de producent zal te goeder naam en faam bekend zijn en voor BPD acceptabel zijn.

Indien BPD zich met deze voorwaarden akkoord verklaart, zal de curator van zijn zijde verklaren af te zien van juridische aanspraken jegens de gemeente.

Indien niet, dan behoudt de curator zich alle rechten voor zowel jegens BPD als jegens de gemeente.

De verwachting is, dat op basis van het bovenstaande kan worden afgewikkeld.

Bolsward Laad en Zaad

Over de voorgeschiedenis: zie verslag nummer 4, pagina 15 e.v., paragraaf 7.1. Zie ook verslag nummer 6, pagina 16 en 17.

Op 6 september 2017 heeft de rechtbank te Leeuwarden uitspraak gedaan in een procedure tussen Pré-Bo-Hûs BV en J.A. Spijksma. Ondanks andersluidende afspraak tussen de advocaat van Pré-Bo-Hûs BV (De Haan Advocaten te Leeuwarden) en de curator is de curator van dit vonnis niet op de hoogte gesteld. Althans: niet eerder dan op 25 juli 2018 (lang na het verstrijken van de appeltermijn) door middel van een email van Pré-Bo-Hûs BV aan de curator.

Het onderwerp van de procedure was (ten eerste) de vraag of en zo ja, wanneer de economische eigendomsoverdracht van de betrokken gronden te Bolsward door Spijksma aan Pré-Bo-Hûs had plaatsgevonden, respectievelijk werd gestreefd naar een fixatie van de tien jaar termijn, zoals in het oorspronkelijk contract tussen Pré-Bo-Hûs BV en Spijksma bedoeld. Ten tweede werd geprocedeerd over de vraag naar de betekenis van een (buitengewoon onduidelijke) contractbepaling houdende een plicht tot rentebetaling. Die rente (ad 5%) werd berekend over het door het driemanschap Pré-Bo-Hûs BV/Van der Werf's Bouwbedrijf BV/Jansma aan Spijksma vooruitbetaald bedrag ad € 297.339,48.

Het belang van het fixeren van een datum economische eigendomsoverdracht was dat duidelijkheid zou moeten ontstaan over de termijn van tien jaar, zoals in het contract bedoeld. Het belang van de 'rentekwestie' was, dat onenigheid bestond over de vraag wie aan wie rente moet betalen: Pré-Bo-Hûs/Van der Werf's Bouwbedrijf BV/Jansma vindt dat Spijksma aan haar rente moet betalen, terwijl omgekeerd Spijksma vindt dat Pré-Bo-Hûs BV cs aan hem moet betalen.

In het vonnis zijn twee punten beslist:

- dat de termijn als bedoeld in artikel 22 van de samenwerkingsovereenkomst ingaat per 1 juni 2016 (en dus eindigt op 31 mei 2026);
- dat Pré-Bo-Hûs BV aan Spijksma rente moet betalen (jaarlijks 5% over € 297.339,48, enkelvoudig, voor het eerst op 1 juni 2017, dus achteraf, en daarna op 1 juni 2018, en zo vervolgens tot tien jaar na 1 juni 2016).

Er kan van dit vonnis niet meer hoger beroep worden ingesteld. Wellicht was hoger beroep ook niet heel kansrijk op de punt van de renteverplichting, omdat de adviseur van Pré-Bo-Hûs BV, die destijds bij het opstellen van het contract betrokken was (dat is de heer Schingenga) heeft aangegeven dat het volgens hem de bedoeling was dat de rente door Pré-Bo-Hûs BV aan

Spijksma zou moeten worden voldaan en verschuldigd zou gaan worden vanaf het moment van economische eigendomsoverdracht.

De rechtbank redeneert voor de motivering van de beslissing over de rente als volgt.

Er zijn in de koopprijs drie componenten, component A (€297.339,48, feitelijk reeds betaald) en componenten B en C. Onbetwist is gesteld dat de rente over componenten B en C door Pré-Bo-Hûs aan Spijksma zou moeten worden betaald. Nu er in het contract met betrekking tot de rentevergoeding geen verschil is gemaakt tussen component A (het feitelijk door het driemanschap reeds betaald bedrag ad € 297.339,48) enerzijds en de componenten B en C anderzijds, gaat de rechtbank er vanuit dat voor component A ook geldt dat de rente door Pré-Bo-Hûs BV aan Spijksma moet worden voldaan. Overigens heeft Brouwer zich tijdens de comparitie in de procedure op het standpunt gesteld zich niets te herinneren over de afspraken ten tijde van het opstellen van het contract.

De consequentie van het vonnis is dat Spijksma nu rustig de tien jaar termijn kan uitzitten, jaarlijks rentebedragen ontvangt zonder daarvoor een tegenprestatie te verrichten (anders dan het niet-aan derden vervreemden van de grond) en aan het einde van de tien jaar termijn (mei 2026) mag beslissen over terugkoop van het economisch eigendom. Mocht er voor 2026 alsnog overeenstemming komen met de gemeente Bolsward (thans Zuidwest Fryslân) over een bouwbestemming van de gronden, dan moet Pré-Bo-Hûs aanvullend betalen (€ 741.533,60 in hoofdsom) waarvan dan intern (in de relatie Pré-Bo-Hûs/Van der Werf's Bouwbedrijf BV/Jansma) 1/3 deel voor rekening van Van der Werf's Bouwbedrijf BV zou komen.

Indien Spijksma in 2026 gebruik zou maken van zijn recht van terugkoop dan zou hiermee een netto boedelbelang zijn gemoeid van € 111.267,68 (ervan uitgaand dat de landerijen dan nog steeds een agrarische bestemming hebben). Ervan uitgaand, dat de boedel ieder jaar haar deel van de rentevergoeding zou betalen, zou het netto boedelbelang belopen € 61.710,98. Immers: € 111.267,68 (van Spijksma terug te ontvangen) minus € 49.556,70 (bijdrage Van der Werf in de rentelast). Netto € 61.710,98.

Dit onderwerp is discussiepunt in de komende periode (Pré-Bo-Hûs/Jansma/curator).

Tot zover de positie Laad en Zaad.

Phoenix BV

Op 2 december 2014 is, onder regie van de Rabobank, verkocht aan Phoenix BV een tot de boedel behorend perceel bouwterrein aan het Zuidvliet 404 te Leeuwarden (hypotheeknemer: Rabobank). Kadastraal Leeuwarden G18119 en 18120 ter grootte van 24 are en 98 centiare. De koopprijs is gesteld op € 700.000,--, te vermeerderen met het aan koper door de gemeente te verstrekken zogenaamd 'versnellingsgeld' (subsidie ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex op het perceel).

Koper is de besloten vennootschap Phoenix BV te Gorredijk, destijds vertegenwoordigd door de heer W.F. Schot. Phoenix BV is dochteronderneming van Van Wijnen BV/Rabobank.

Sinds het sluiten van de koopovereenkomst en de levering van het perceel aan Phoenix BV is thans sprake van ontwikkeling van een project ten behoeve van appartementenbouw.

3.9 Werkzaamheden andere activa

Zie eerdere verslaglegging.

12-06-2018

 8

Vervolg toelichting andere activa:

De curator heeft Phoenix BV derhalve verzocht hem te informeren over de aanvraag op het beschikbaar bestellen van de versnellingsgelden. Het antwoord luidde dat de thans aan de zijde van Phoenix BV bij de ontwikkelingen van het project betrokken personen geen bewustzijn hebben van de aanspraak ingevolge voornoemde koopovereenkomst.

14-09-2018

 9

Bij brief d.d. 3 september 2018 aan Phoenix BV heeft de curator zich op het standpunt gesteld dat hij er geen bezwaar tegen heeft dat de versnellingsgelden toevloeien aan de lokale Rabobank mits deze gelden (wat steeds de afspraak is geweest) in mindering komen op de restschuld van Van der Werf's Bouwbedrijf BV jegens genoemde bank. Voorwaarde bij dit standpunt is wel dat Phoenix BV onvoorwaardelijk en voortvarend meewerkt aan het ter beschikking krijgen van het volledig bedrag van de versnellingsgelden aan de bank ten behoeve van voormeld doel.

De curator heeft Phoenix BV akkoordverklaring gevraagd binnen vier weken na 3 september 2018. De curator heeft ook de gemeente Leeuwarden op de hoogte gesteld. Tot heden heeft Phoenix BV niet gereageerd.

Franeker-Zuid:

De resterende kavels Franeker-Zuid zijn verkocht aan Werbouw BV. Voor deze locatie is versnellingsgeld gereed (aanwezig onder de instrumenterend notaris). Het versnellingsgeld is gereed gesteld door de gemeente (voorheen) Franeker, thans Noord-West Friesland.

Levering van de kavels vindt plaats direct nadat Werbouw BV de kavels via een koop/aannemingsovereenkomst heeft doorverkocht; zolang doorverkoop nog niet heeft plaatsgevonden, ontvangt de boedel vanaf 1 augustus 2018 rente ad 3% over de koopprijs ad € 200.000,--, zulks op jaarbasis.

Makkum (Menziessingel)

Tot de boedel behoren nog een achttal bouw kavels aan de Menziessingel te Makkum. De boedel is gebonden aan een kettingbeding, opgenomen in de akte welke Van der Werf's Bouwbedrijf BV destijds sloot met Dura Vermeer (verkoper). Daarin is opgenomen dat de kavels niet bebouwd zullen worden met geschakelde woningen. Dura had zich destijds aan die afspraak gebonden jegens de eigenaren van tegenover liggende woningen. De gemeente echter wil, zo is gebleken, wél geschakelde woningen. Hiervoor is een oplossing gevonden door de aan te bouwen garages een gemeenschappelijke zijmuur te geven. De curator toetst of dit overeenstemt met het begrip 'vrijstaand' in de koopakte Dura/Van der Werf. Indien deze weg vrijgemaakt kan worden, dan kunnen de betrokken percelen ten verkoop worden aangeboden onder deze condities.

Tot zover de tijdens de verslagperiode relevante werkzaamheden.

Bouwclaims Zuidlanden

Tijdens de verslagperiode heeft de curator van de gemeente Leeuwarden (Projectbureau De Zuidlanden) grondaanbiedingen voor bouwrealisatie ontvangen, en deze aanbiedingen aanvaard. Het gaat om de navolgende

percelen:

Blok I en III:

percelen grond in uitleggegebied De Klamp, bouw kavels met kadastrale aanduiding Huizum sectie F perceel 333 (deels) en 1912 (deels), groot 3.483 m², ten behoeve van de ontwikkeling van 12 woningen (rijwoningen en hoekwoningen).

Blok IV:

Uitleggegebied De Klamp, Huizum F333 (deels) en 1912 deels, groot circa 2.126 m², ten behoeve van de ontwikkeling van 12 woningen (blok IV).

Blok II:

Uitleggegebied De Klamp, bouw kavels Huizum F333 (deels) groot circa 2.172 m², ten behoeve van de ontwikkeling van 10 woningen.

De bouwclaims zijn ingevolge driepartijenovereenkomst door de curator doorgelegd aan bouwonderneming Kuin (blok I en III), bouwonderneming Jorcom (Jorritsma) (blok IV) en Frisoplan (blok II), steeds tegen een boedelvergoeding ad € 2.500,-- ex BTW per kavel.

Na aanvaarding beloopt het restant van de bouwclaim conform overeenkomst 192 kavels.

Met de gemeente is overeengekomen dat deze claims uiterlijk in het jaar 2025 zullen zijn afgewikkeld.

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Tijdens de verslagperiode heeft overleg plaatsgevonden tussen de ondernemingsleiding, de Belastingdienst en de curator over de vraag of en zo ja, jegens welke debiteuren nog aanspraken te realiseren zijn, zulks in verband met de definitieve vaststelling van de artikel 29 lid 1 OB vordering. Zie hierna onder positie fiscus.

12-06-2018

 8

Vordering jegens Dalkia:

Tijdens de verslagperiode heeft mr. J.A. Abma, advocaat optredend in opdracht van Rabobank een vaststellingsovereenkomst gesloten betreffende de vordering van de boedel op (voorheen Dalkia Industriediensten BV), thans Veolia Industriediensten BV. Het gevorderd bedrag beliep € 133.394,-- in hoofdsom. Er is een mindering overeengekomen naar € 39.951,--, te vermeerderen met € 8.390,-- BTW. Mr. Abma heeft de curator gevraagd hierop akkoord te geven; de curator is hierover in overleg met de bestuurder.

14-09-2018

 9

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Per 9 maart 2018: € 947.846,70

12-06-2018



Er is een bespreking vastgesteld met de nieuwe accountmanager bijzonder beheer (de heer Van Disseldorp) op 18 juni 2018 voor nauwkeurige afstemming van de restantvordering van de Rabobank en de afwikkeling. Onder meer dient nagegaan te worden welke aanspraken nog gerealiseerd kunnen worden jegens Van Wijnen inzake de transactie Zuidvliet te Leeuwarden (versnellingsgelden). Gelet op het tempo van de realisatie van activa, is binnenkort het moment te verwachten waarop de bank volledig afgelost zal zijn.

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

Zie paragraaf 3.3 en 5.3 van verslag nummer 1 d.d. 1 juli 2013.

12-06-2018



5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Alle afgewikkeld.

12-06-2018



5.6 Retentierechten

Alle afgewikkeld.

12-06-2018



5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

Met de bank is afgesproken dat eens per jaar, per 5 maart, tussentijds wordt afgewikkeld voor door de curator bestede tijd bij verkoop / realisatie van onroerend goed waarop de bank hypotheekposities heeft genomen.

12-06-2018



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

Er is sprake van een volledige en professioneel bijgehouden boekhouding.

12-06-2018



7.2 Depot jaarrekeningen

Voldaan.

12-06-2018



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Samenstelverklaringen.

12-06-2018



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Voldaan.

12-06-2018



7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Nee

12-06-2018



Er is geen sprake van onbehoorlijk bestuur.

7.6 Paulianeus handelen

7.6 Paulianeus handelen

Nee

12-06-2018



Niet is gebleken van enig paulianeus handelen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 642.779,45

12-06-2018



UWV: € 615.480,49
Nuon Sales: € 1.434,52
Gemeente Heerenveen: € 4.810,30
Gemeente Smallerland: € 1.271,--
Gemeente Súdwest-Fryslân: € 68,--
Gemeente Franekeradeel: € 4.296,--
Gemeente Leeuwarden: € 13.345,61
Wetterskip Fryslân: € 447,83
Hefpunt: € 1.625,70

8.2 Pref. vord. van de fiscus

12-06-2018



Tijdens de verslagperiode hebben een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen ondernemingsleiding, Belastingdienst en curator. Deze gesprekken zijn gericht op afstemmen over en definitief vaststellen van de aanslag van de Belastingdienst ten laste van de fiscale eenheid Van der Werf's Beheermaatschappij BV / Bouwmarkt '77 BV (failliet) / Van der Werf's Bouwbedrijf BV (failliet) ex artikel 29 lid 2 Wet OB tot datum faillissement Van der Werf's Bouwbedrijf BV (5 maart 2013) enerzijds en de vordering van voornoemde fiscale eenheid ter zake het BTW-bestanddeel in debiteurenvorderingen van Van der Werf's Bouwbedrijf BV jegens de fiscus ex artikel 29 lid 1 Wet OB anderzijds, eveneens tot datum faillissement. Het doel is dat beide vorderingen worden vastgesteld waarna saldering volgt.

Artikel 29 lid 2

Er is een crediteurenlijst geanalyseerd. op grond van deze analyse is geconstateerd dat het BTW-bestanddeel in de crediteurenvorderingen, tot datum faillissement, welk BTW-bestanddeel niet voldaan is maar door de onderneming wel in vooraftrek is gebracht, een bedrag beloopt ad € 114.048,39, welk bedrag derhalve gelijk is aan de (vast te stellen) aanspraak van de fiscus ex artikel 29 lid 2 OB jegens voornoemde fiscale eenheid. Er dient in zover een correctie aangebracht te worden op de eerder ambtshalve vastgestelde aanspraak ex artikel 29 lid 2 ad € 161.100,-- (deze aanspraak was vastgesteld op basis van door de curator voorlopig opgegeven crediteurenoverzichten).

Artikel 29 lid 1

Vastgesteld is dat de debiteuren van Van der Werf's Bouwbedrijf BV die tevens crediteur zijn en die zich derhalve op verrekening beroepen, door middel van die verrekening feitelijk betaald hebben, zodat ter zake deze debiteurenaanspraken geen artikel 29 lid 1 OB vordering ontstaat.

Partijen zijn de lijst, opgesteld door Mirus Incasso (dat is een incasso instantie die in opdracht van de pandnemer, Rabobank, zich met de incasso van debiteuren heeft bezig gehouden) doorgelopen. De vorderingen jegens debiteuren welke een als zodanig aanvaarde tegenvordering hebben, komen niet voor vaststelling ex artikel 29 lid 1 in aanmerking. De overige debiteuren zijn puntsgewijs geanalyseerd.

Er is een voorlopige vaststelling van de vordering artikel 29 lid 1 vastgesteld ten bedrag van € 62.877,46. Deze vordering kan nog verhoogd worden met een bedrag ad € 14.471,-- (BTW-bestanddeel vordering jegens Dalkia), respectievelijk € 18.048,38 (BTW-bestanddeel vordering jegens Van Ooijen). Tot heden is over deze vorderingen nog niet volledig duidelijkheid ontstaan. De Belastingdienst zal een voorlopige gesaldeerde aanslag opleggen ad € 51.170,93 (dat is: € 114.048,39 - 29 lid 2 - minus € 62.877,46 - 29 lid 2).

Een en ander is voor de boedel relevant omdat een nauwkeurige vastlegging van de schulden jegens de fiscus noodzakelijk is nu - na volledige betaling aan de bank - de preferente vorderingen actueel en relevant worden.

€ 556.900,00

14-09-2018



Artikel 29 lid 2 OB:

Er is op 21 augustus 2018 aan de fiscale eenheid (Van der Werf's Beheermaatschappij BV/Van der Werf's Bouwbedrijf BV/Bouwmarkt '77 BV) een aanslag opgelegd artikel 29 lid 2 OB ad € 161.100,--.

Dit bedrag is onterecht, want niet gecorrigeerd naar het (na uitvoerige gezamenlijke analyse) nader vastgesteld bedrag ad € 114.048,39.

De curator heeft hiertegen formeel bezwaar ingediend (brief d.d. 12 september 2018).

Artikel 29 lid 1 OB:

Vordering artikel 29 lid 1 OB voorlopig € 62.877,46.

Voorlopig, want hierop kunnen nog posten in aftrek worden gebracht wegens een deels niet incassabele vordering jegens Dalkia Industriediensten BV/Veolia Industriediensten BV en een vordering jegens Van Ooijen (opdrachtgever) ad € 104.217,--.

Tijdens de verslagperiode is duidelijkheid ontstaan over de vordering jegens Dalkia/Veolia. Over die kwestie werd een procedure gevoerd in opdracht van de Rabobank (mr. Abma te Leeuwarden). In die procedure is een vaststellingsovereenkomst tot stand gekomen, houdende nadere vaststelling van de van Veolia te vorderen som ad € 39.951,-- te vermeerderen met BTW ad € 8.390,--. Dat betekent dat de oorspronkelijk opgegeven BTW-post ad € 14.471,-- gecorrigeerd wordt naar (€ 14.471,-- minus € 8.390,-- =) € 6.081,--. Inzake debiteur Van Ooijen volgt nog nadere vaststelling.

Tot zover artikel 29 lid 2/artikel 29 lid 1 OB. Uiteraard heeft deze positie betrekking op vorderingen van voor faillissement.

BTW over boedelperiode:

Er is op 15 juni 2018 aangifte gedaan omzetbelasting over de boedelperiode (periode van 5 maart 2013 t/m 1 juni 2018). Een kopie van de aangifte wordt aangehecht.

De aan de boedel in rekening gebrachte omzetbelasting beloopt € 68.278,--.

Het bedrag aan voorbelasting beloopt € 98.051,--.

Per saldo is te ontvangen € 29.773,--.

Er is nog geen aanslag gevolgd op deze aangifte; het bedrag ad € 29.773,-- is dus daarmee ook nog niet ontvangen door de boedel.

Stand van de preferente crediteuren:

Voorlopig erkend:

Fiscus € 556.900,--

Betwist 2 x € 161.00,--.

Preferente vordering van het UWV: € 96.039,03.

Andere preferente crediteuren: € 831.644,76, waaronder de Rabobank: pro resto € 807.640,80

8.3 Pref. vord. UWV

€ 96.039,03

12-06-2018



8.4 Andere pref. crediteuren

Zie de lijst, gevoegd bij verslag nummer 7 (saldo totaal € 1.806.783,79 inclusief Belastingdienst en UWV).

12-06-2018



€ 831.644,76

14-09-2018



8.5 Aantal concurrente crediteuren

254

12-06-2018



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 4.080.776,80

12-06-2018



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

12-06-2018



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

Ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag.

12-06-2018



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

12-06-2018



10.3 Indiening volgend verslag

5-12-2018

14-09-2018



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.

12-06-2018



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.

14-09-2018



Bijlagen

Bijlagen