

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

Betreft

Verslagnummer	12
Datum verslag	27-06-2019
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

Boedelsaldo

€ 243.694,54

12-12-2018

 10

Boedelsaldo

€ 622.078,07

20-03-2019

 11

Boedelsaldo

€ 548.514,02

27-06-2019

 **12**

Verslagperiode

van	12-06-2018
5-3-2018	 8
t/m	
4-6-2018	
van	14-09-2018
5-6-2018	 9
t/m	
4-9-2018	
van	12-12-2018
5-9-2018	 10
t/m	
4-12-2018	
van	20-03-2019
5-12-2018	 11
t/m	
4-3-2019	
van	27-06-2019
5-3-2019	 12
t/m	
4-6-2019	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
8	37,06 uur
9	77,35 uur
10	41,31 uur
11	30,42 uur
12	19,24 uur
totaal	205,38 uur

Toelichting bestede uren

Bestede uren totaal: 1.328,21

12-06-2018  8

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

Bestede uren totaal: 1.447 uur en 27 minuten

12-12-2018



Financiële mutaties:

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

Toelichting:

Aangehecht wordt het overzicht van uitgaven ten behoeve van het beheer van de boedel over de periode van 5 september tot en met 4 december 2018 (verslagperiode).

De uitgaven voor 'Noordmans' betreft steeds onderhoud (maaieren, snoeien, klepelen) van onroerend goed posities, respectievelijk te Tzummarum (eigendom boedel), Bontebok (eigendom boedel, maar in hypotheek gegeven aan de Rabobank), Makkum (eigendom boedel, maar in hypotheek gegeven aan de bank).

Steeds waar het betreft onderhoudswerk aan kavels, in hypotheek aan de bank gegeven, wordt per 5 maart van enig jaar een tussentijdse afrekening met de bank gedaan.

Uitgave gemeente Waadhoeke (Bitgummermole): € 1.500,--. Toelichting: dit betreft het aanbrengen van voorzieningen opdat de kavels aangesloten kunnen worden op nutsaansluitingen (grond- graafwerk, aanbrengen leidingen etc.). Wordt betrokken in de periodieke afwikkeling met de bank (per 5 maart 2019).

Ontvangsten:

- Rente derde kwartaal 2018: € 299,71

Bestede uren totaal: 1480 uur en 55 minuten.

20-03-2019

 11

Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 4 maart 2019 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

* kosten i.v.m. verkoop: € 595,39: diverse aanslagen onroerende zaakbelasting.

* boedelbijdrage € 36.300,--:
betaling, ontvangen van Kuin Bouwbedrijf i.v.m. boedelvergoeding bouwclaim De Zuidlanden (zie hierna paragraaf 3.8).

* rente € 2.500,--: ontvangen rentebate van Werbouw BV i.v.m. koopovereenkomst percelen Dyksfeart Franeker.

* Versnellingsgelden € 350.000,--:
ontvangst 'tweede tranche' koopovereenkomst boedel/Phoenix BV i.v.m. bouwperceel Zuidvliet Leeuwarden (tranche 'versnellingsgelden'; zie paragraaf 3.8 hierna).

Verschotten:

- Overige kosten onbelast € 330,85: griffierecht, uittreksels (i.v.m. procedure Phoenix);
- € 294,21: deurwaarderskosten i.v.m. Phoenix (zie hierna paragraaf 3.8).

Inkomsten tijdens verslagperiode: € 388.204,61.

Uitgaven tijdens verslagperiode: € 625,06

Toename boedelsaldo: € 387.579,55.

Bestede uren totaal: 1513 uur en 49 minuten.

27-06-2019

 12

Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 4 juni 2019 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Tijdens de verslagperiode is ten laste van de boedel voldaan het salaris curator over de periode van 5 maart 2018 t/m 4 maart 2019 (€ 68.294,76 inclusief BTW). Steeds wordt jaarlijks gedeclareerd.

Tijdens de verslagperiode is voldaan aan Noordmans Maaiservice een bedrag

groot € 1.748,45. Dit betreft het onderhoud aan de navolgende percelen:

- Bontebok;
- Menziessingel Makkum;
- Tzumarrum twee maal.

Voorts zijn voldaan kosten:

- gemeente Leeuwarden Eker en Himpenserdyk (onderhoud openbaar terrein) € 1.939,52;
- gemeente Heerenveen € 1.105,61 (onroerende zaakbelasting).

Tot zover de financiële mutaties.

Boedelbijdrage Rabobank periode 5 maart 2018 - 4 maart 2019 en overige ten laste van de separatist komende kosten:

Gefactureerd is een bedrag groot € (factuurdatum); tot heden nog niet aan de boedel voldaan.

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.

Tijdens de verslagperiode zijn koopovereenkomsten gesloten met betrekking tot de navolgende objecten:

12-12-2018



1. Locatie 'De Eker' te Goutum, kadastraal gemeente HUIZUM G 4864 deels en G4866 deels, totaal oppervlak: 28 are en 5 centiare, geschikt voor realisatie van zes vrijstaande woningen. Koper: de besloten vennootschap PréBoHûs BV te Sint Annaparochie. Onder ontbindende voorwaarde dat indien niet uiterlijk op 31 maart 2019 vijf van de zes te realiseren woningen (voorgenomen woningbouw) door afnemer aan derden zijn verkocht, afnemer (PréBoHûs BV)

de bevoegdheid tot ontbinding heeft. De koopsom wordt niet vermeld voordat de koop onherroepelijk is.

De door koper voor deze locatie ontwikkelde woningen worden uiterlijk per 31 december 2018 via Makelaardij Hoekstra Leeuwarden ten verkoop aangeboden. De ontwerpen zijn ontwikkeld door en voor rekening van de afnemer, PreBoHûs Bv.

Transport heeft, gelet op de ontbindende voorwaarde, nog niet plaatsgevonden.

Er is geen sprake van een hypothecaire inschrijving; het betreft in casu vrij boedelactief.

2. Locatie bouwterrein Himpenserdyk, kadastraal gemeente HUIZUM G 4824, oppervlakte +- 3.023m², onbebouwd bouwterrein. Koopovereenkomst onder ontbindende voorwaarden (verkrijging bouwtitel / onherroepelijke omgevingsvergunning voor realisatie kerkelijk centrum). Koopprijs onvermeld (commerciële redenen) zolang de koop nog niet onherroepelijk is.

Er dient nog onderzoek te worden gedaan naar eventuele bodemverontreiniging.

Er is sprake van een hypothecaire inschrijving op dit perceel (Rabobank).

3. Bontebok, kavel 2. Onbebouwd, voor bebouwing geschikt terrein, kadastraal gemeente MILDAM J 1722, ter grootte van 10 are en 70 centiare, plaatselijk bekend Hoogeveenseweg te Bontebok. Koopprijs om commerciële redenen hier niet te vermelden. Datum koopakte: 6 juli 2018. Levering heeft op verzoek van koper nog niet plaatsgevonden (aangehouden). De reden is dat de omgevingsvergunning, door koper aangevraagd, door de gemeente nog aangehouden is.

Nb.: eerder, op 24 mei 2018, werd een koopovereenkomst betreffende de naastgelegen kavel 1 Bontebok ondertekend.

Resteert thans nog kavel 3. Dat is kadastraal perceel MILDAM J 1721 ter grootte van +- 1.097m². Elk van de kavels is geschikt voor één vrijstaande grondgebonden woning. De kavels zijn relatief smal (17 meter) en lang (bijna 60 meter).

De curator heeft tijdens de verslagperiode onderhoudswerk laten uitvoeren aan de boswal aan de oostzijde van kavel 3 Bontebok, dit (ook) in verband met klachten van de oostelijke burens van het perceel. Zie het kostenoverzicht (Noordmans 28 november 2018, € 2.413,95). Ter verrekening met de belanghebbende (Rabobank) per 5 maart 2019.

4. Dyksfeart, kavels 29 tot en met 36

Bij verkoopovereenkomst, ondertekend op 8 december 2017 heeft de curator verkocht aan de besloten vennootschap Werbouw Sint Nicolaasga BV een perceel bouwterrein, circa 30 are en 32 centiare, plaatselijk bekend als 'Dyksfeart' te 8801 ZE Franeker, kadastraal FRANEKER E 688 tot en met 695, ten behoeve van de realisatie van eengezinswoningen, bouwnummers 29 tot en met 36.

Er zijn ten behoeve van de realisatie van dit project versnellingsgelden aanwezig. Dit zijn subsidies welke gestort zijn conform depotovereenkomst onder notaris Jelsma Koelma te Franeker (voor deze: mr. J.W. Kram, kandidaat-

notaris). De depotovereenkomst dateert van 8 juni 2010. Het bedrag van het versnellingsgeld beloopt € 6.500,-- per kavel. De versnellingsgelden zijn toegekend door de gemeente (voorheen gemeente Franekardeel, thans gemeente Waadhoeke). Tijdens de verslagperiode heeft overleg plaatsgevonden over de toekenning van deze versnellingsgelden. Het overleg vond plaats tussen gemeente (voor deze: de heer Wolbers), Makelaardij Hoekstra (voor deze: de heer H. Fokkema), de notaris (voor deze: mr. J.W. Kram) en de curator. Bij gelegenheid van deze bijeenkomst is afgesproken dat de gemeente Waadhoeke akkoord geeft op vrijgaf van de versnellingsgelden ten behoeve van de afnemers van Werbouw BV (eindgebruikers).

Het bedrag van de versnellingsgelden ad € 6.500,-- per kavel kan uitgekeerd worden aan de acht particuliere kopers; het surplusbedrag, aanwezig bij de notaris, vervalt dan aan de gemeente. Achtergrond hiervan is dat voor vier kavels (verkocht in het jaar vóór het faillissement) destijds geen versnellingsgelden zijn uitgekeerd. De onderhavige kavels betreffen de laatste (acht) kavels van het onderhavig project. De subsidie kan bij notarieel transport worden uitbetaald (bij overdracht aan de eindgebruiker).

Met Werbouw BV is door de boedel een vergoeding afgesproken ad 3% rente over de koopprijs van de totaalkavel vanaf 1 augustus 2018 tot datum levering.

Voor de bouwclaims wordt verwezen naar paragraaf 3.8.

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het navolgend object:

20-03-2019

 11

- Bitgummarmolen, Fuormanderij kavel 15, 16 en 17 (perceel grond kadastraal Beetgum F nummer 1195 en 1196 (bouwgrond), koopprijs € 80,-- per m2 inclusief BTW (verkoop aan niet BTW-plichtige afnemer). De akte van levering zal worden gepasseerd op 1 april 2019 of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader zullen overeenkomen.

De volgende posities op OG, belast met hypotheek (Rabobank) zijn nog in de boedel aanwezig:

- Bontebok, kavel 3;
- Makkum, Menziesingel 4 tot en met 14, 4.587m2;
- Goutum, Himpenserdijk, 3.023m2.

Voorts zijn tijdens de verslagperiode de navolgende kavels geleverd en overgedragen:

- Dyksfeart Franeker, 8 kavels: bouw-kavel 5, transportdatum 21 december 2018; bouw-kavel 7, transportdatum 18 februari 2019; bouw-kavel 9, transportdatum 20 december 2018; bouw-kavel 11, transportdatum 27 december 2018; bouw-kavel 13, transportdatum 27 december 2018; bouw-kavel 15, transportdatum 21 december 2018; bouw-kavel 17, transportdatum 20 december 2018; bouw-kavel 19, transportdatum 27 december 2018.

De koopprijs beloopt totaal € 165.289,26, ofwel per kavel € 20.661,16 exclusief BTW. De koopprijs is ten volle ten goede gekomen aan de hypotheeknemende bank. De koopovereenkomsten zijn gesloten met WerBouw Sint Nicolaasga BV.

Na overleg met de gemeente Waadhoeke zijn de ten behoeve van de bouwrealisatie gevoterde versnellingsgelden door de gemeente vrijgegeven.

WerBouw BV heeft aan de boedel rentevergoeding betaald ad € 2.500,-- (zie hiervoor het financieel overzicht).

Tijdens de verslagperiode heeft overleg plaatsgevonden met een kandidaat gegadigde voor perceel Himpenserdijk te Leeuwarden. Bedoelde kandidaat heeft zich teruggetrokken.

Grondposities vrij van hypotheek:

In de boedel bevinden zich de navolgende grondposities, vrij van hypotheek:
1. locatie Vellema: percelen Huizen G4864 en G4866 deels ad 28 are en 0,5 ca, bouwlocatie "De Eker", bouwnummers 1 t/m 6. Er is een koopovereenkomst gesloten met PreBoHus BV voor een hier niet te noemen koopprijs. Ontbindende voorwaarde is, dat PreBoHus niet uiterlijk 31 maart 2019 erin geslaagd zal zijn vijf van de zes woningen van de voorgenomen woningbouw aan derden te verkopen. Aan de zijde van verkoper is de ontbindende voorwaarde dat, indien niet uiterlijk 1 januari 2019 de voorgenomen woningen volgens het schetsplan door PreBoHus via alle gangbare communicatiemiddelen aan derden te koop worden aangeboden.

Op 6 februari 2019 heeft PreBoHus BV meegedeeld dat het verzoek omgevingsvergunning bij de gemeente Leeuwarden, afdeling welstand, in behandeling is genomen en dat welstand een positief advies heeft gegeven op- of omstreeks 15 januari 2019. PreBoHus kon pas vanaf die datum de woningen via gangbare communicatiemiddelen te koop aanbieden. PreBoHus werkt nu aan bouwkundige tekeningen, zodat te zijner tijd een definitief verzoek omgevingsvergunning kan worden ingediend. Inmiddels worden de woningen te koop aangeboden via Makelaardij Hoekstra te Leeuwarden. Gelet hierop is de curator bereid zijn bevoegdheid tot een beroep op ontbinding op te schorten.

Een onderwerp van discussie zijn nog de onderhoudskosten van de openbare weg ter plaatse. Dit onderhoud schiet tekort. Dit vloeit ook voort uit de vertraagde realisatie van de bouw. De curator heeft PreBoHus BV gevraagd hierover een voorstel te doen, opdat duidelijkheid gegeven kan worden zowel jegens de gemeente als jegens de toekomstige bewoners.

2. Tzummarum: er heeft een fysieke scheiding plaatsgevonden van het belang van de kavels Tzummarum (percelen Sjoerd Draaierstrjitte/Dirk Dykstrastrjitte). Er is een bouwkaavelindeling gemaakt. De percelen worden per verkoop aangeboden op de relevante markt.

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het navolgend object:

27-06-2019

 **12**

- Bontebok, kavel 3: verkoopprijs € 89.000,-- inclusief BTW (verkoop aan een particulier). Het transport dient nog plaats te vinden.

Thans zijn nog in de boedel aanwezig de navolgende posities onroerend goed:

- Makkum, Menziessingel 4 t/m 14, 4.587 m²;
- Goutum, Himpenserdijk, 3.023m².

Voormelde posities OG zijn belast met hypotheek Rabobank.

Grondposities vrij van hypotheek:

In de boedel bevinden zich de navolgende grondposities, vrij van hypotheek:

1. Locatie Vellema, percelen gemeente Huizen, G4864 en G4866 deels (bouwlocatie De Eker). Bouwnummers 1 t/m 6.

Na diverse vertraging 'loopt' de verkoopprocedure thans: het gaat om zes kavels ('appartementen op de grond aan het water'). De inschrijfprocedure is van start gegaan en sluit op 25 juni 2019. Er is voldoende gading. Verkoopprijs € 409.000,-- per kavel gemiddeld. PreBoHûs BV zal vanaf het begin van het najaar 2019 de bouw realiseren. De boedel realiseert € 180,-- per m2 inclusief BTW. Afwikkeling is te verwachten in de eerste helft van het jaar 2020.

2. Tzumarrum:

Percelen Sjoerd Draaijerstrjitte/Dirk Dykstrastrjitte. Er is een bouwkaavelindeling gemaakt. De percelen worden thans ter verkoop aangeboden via Makelaardij Hoekstra.

3. 50% aandeel in gemeenschappelijke eigendom perceel Oebele Omwei, kadastraal Warrega C1559, ter grootte van 02.43.10 ha (agrarisce grond gelegen direct naast de dorpskern Wartena. Mede-eigenaar (50%) Jansma Projectontwikkeling BV. Bijzonderheden: verwervingsprijs (2007) twee tranches: eerste tranche € 133.860,--, tweede tranche € 345.805,--. De eerste tranche is direct betaald (door Van der Werf/Jansma aan verkoper). De tweede tranche is pas opeisbaar als er een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Verkoper heeft een terugkooprecht indien de bestemmingswijziging niet heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2013. Dat terugkooprecht kan verkoper uitoefenen voor een prijs groot € 48.620,--. Het terugkooprecht is louter afhankelijk van de wil van verkoper. Verkoper mag en moet het perceel blijven gebruiken als agrarische grond. Verkoper hoeft hiervoor geen vergoeding te betalen aan koper. Deze situatie is als sinds 2007 feitelijk ongewijzigd. Er zijn geen initiatieven genomen tot bestemmingsplanwijziging te komen. Achtergrond is, dat de voormalige gemeente Boarnsterhim een tweede ontsluiting eiste vanaf het te ontwikkelen plan; deze tweede ontsluiting was niet op economisch verantwoorde wijze in de begroting op te nemen.

Thans is de curator in bespreking ten einde tot uitkoop te geraken; hierover is overeenstemming en er zal toestemming aan de rechter-commissaris worden gevraagd.

Ontvlechting van het belang van Van der Werf's Bouwbedrijf BV uit Franeker Zuid CV. Deze ontvlechting heeft, na lange tijd, zijn beslag gekregen. De akten zijn op 12 juni 2019 getekend. De instrumenterende notaris (Herman & Schuttevaer) zal zorgen voor inschrijving in het handelsregister.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Zie hierna paragraaf 3.8.

14-09-2018

 9

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.

Verwezen wordt naar het vorig verslag (14 september 2018) sub '9' (bouwclaim Broek-Zuid).

De curator heeft nog niet vernomen van BPD op zijn schrijven aan BPD d.d. 3 september 2018. De curator heeft een rappel verzonden en komt op deze kwestie in het komend verslag terug.

Laad en Zaad Bolsward:

Zie verslag nummer 22, paragraaf 3.8.

Tijdens de verslagperiode heeft overleg plaatsgevonden tussen Jansma, het bestuur van Van der Werf's Bouwbedrijf BV en de curator.

De situatie is als volgt:

PreBoHûs BV, als contractspartner van J.A. Spijksma, verzoekt Jansma Projectontwikkeling BV en Van der Werf's Bouwbedrijf BV (curator) zich uit te spreken over de vraag of Jansma Projectontwikkeling BV en Van der Werf's Bouwbedrijf BV bereid en in staat zijn het vonnis na te komen, in die zin dat zij hun bijdrage (ieder 1/3 deel) voldoen. In dat geval verzoekt PreBoHûs BV aan haar te voldoen:

- € 6.804,-- (1/3 deel van de juridische kosten);
- € 667,-- (1/3 deel van de geliquideerde kosten conform het vonnis);
- € 4.955,67 (1/3 deel rente d.d. 1 juni 2017 aan Spijksma);
- € 4.955,67 (1/3 deel rente d.d. 1 juni 2018 aan Spijksma);
- zekerheid voor de komende achtmaal rentebetalingen (€ 39.645,36 per jaar).

Daartoe zou in ieder geval de boedel wel bereid zijn, mits er zekerheid is dat Spijksma in 2026 daadwerkelijk in staat zal zijn de koopsom terug te storten. Dit is een zorgpunt, nu het contract niet voorziet in de plicht van Spijksma hiervoor zekerheid te stellen.

Een en ander is onderwerp van nadere onderhandeling met Brouwer (PreBoHûs) / Spijksma. Nagegaan moet worden of PreBoHûs BV bereid is het belang van de boedel / Spijksma uit te nemen. Terug in komende verslagperiode.

Phoenix BV:

Tijdens de verslagperiode is het volgende gebeurd:

De curator heeft op 14 november 2018 conservatoir verhaalsbeslag onder derden gelegd. Derde-beslagene: gemeente Leeuwarden. Beslagene: Phoenix BV. Beslagobject: de aanspraak van Phoenix BV jegens de gemeente Leeuwarden tot uitbetaling van versnellingsgelden ad € 280.000,-- ter zake het project 'Zuidvliet'. Vordering waarvoor zekerheid gesteld werd: de vordering van de curator op Phoenix BV ingevolge de koopovereenkomst d.d. 2 december 2014, waarbij de curator verkocht aan Phoenix BV, gelijk Phoenix BV van de curator kocht, het perceel bouwterrein aan het Zuidvliet 404 te Leeuwarden. De koopprijs bestond uit drie bestanddelen; het eerste bestanddeel is de basis koopsom ad € 700.000,--, het tweede bestanddeel is een 'verhoging van de koopsom, gelijk aan de door de gemeente te verstrekken subsidie' (versnellingsgeld).

Duidelijk is geworden dat het versnellingsgeld gereed ligt ten behoeve van realisering van een project, ontwikkeld door Phoenix BV (Van Wijnen Projectontwikkeling BV) in opdracht van WoonFriesland woningcorporatie te Grou. Het geld zou in het najaar 2018 beschikbaar worden gesteld.

De curator heeft sinds mei 2018 (de datum waarop voornoemde bekend werd) bij voortduring aangedrongen bij Phoenix BV op betaling. Het verweer van Phoenix BV luidde dat men niet meer gerekend had op deze vordering en dat men een project had berekend, waarbij het versnellingsgeld ten gunste zou komen van het project en niet ten gunste zou komen van de boedel Van der Werf's Bouwbedrijf BV.

Phoenix BV heeft evenwel het gelijk van de curator moeten erkennen.

Er is gedagvaard d.d. 27 november 2018 tegen de eerste roldatum 23 januari 2019.

Phoenix BV heeft bij herhaling kenbaar gemaakt dat er een aanzienlijk risico is dat het project geheel 'afgeblazen' zal worden wegens een niet-sluitende financiële begroting. In intensieve onderhandelingen hebben partijen ieder ingeschikt, heeft de curator genoeg genomen met een geringere betaling (€ 250.000,-- in plaats van € 280.000,--) op basis waarvan Phoenix BV (overigens onvoorwaardelijk) betaling heeft toegezegd.

Het perspectief is dus dat deze betaling aan de boedel binnenkort aan de boedel gedaan zal kunnen worden.

De curator heeft in de procedure het standpunt ingenomen dat geen sprake is van pandrecht aan de zijde van de Rabobank. Ware dit wel het geval, dan zou de boedel niet bevoegd zijn tot incasso.

Bouwclaim Broek-Zuid:

Verwezen wordt naar het verslag d.d. 14 september 2018 (sub 9, bouwclaim Broek-Zuid).

De curator heeft ook thans nog niet vernomen van BPD op zijn schrijven d.d. 3 september 2018. Inmiddels is de kwestie actueel, in die zin dat de relevante bouwontwikkeling plaatsvindt. Evenwel: niet (volledig) op het perceel waarop het kettingbeding destijds overeengekomen in de relatie Jonkerslan BV/BPD betrekking heeft. Over dit onderwerp loopt een discussie met de gemeente en met BPD. Zodra hierover voor publicatie vatbare gegevens kenbaar worden, zal in de verslaglegging hierop worden teruggekomen.

Bolsward Laad en Zaad:

De partijen Van der Werf's Bouwbedrijf BV (curator) en Jansma hebben aan partij PreBoHus BV tijdens de verslagperiode een voorstel gedaan tot afwikkeling van hun rechtsverhouding. Op dit voorstel heeft PreBoHus BV tot op heden niet gereageerd. Terug in komend verslag.

Phoenix BV:

Verwezen wordt naar het vorig verslag.

Tijdens de verslagperiode is een schikking tot stand gekomen aldus, dat Phoenix BV aan de boedel voldoet het bedrag ad € 350.000,-- tegen finale kwijting ten behoeve van Phoenix. Deze overeenkomst is uitgevoerd (bedrag ontvangen door de boedel). Met de Rabobank loopt nog discussie over de vraag of deze aanspraak al dan niet is belast met pandrecht. Feitelijk is deze discussie van geen belang, nu de Rabobank voor haar restantvordering batig gerangschikt is op de zekerheden, door haar genomen op de nog in de boedel aanwezige onroerend goed posities.

Bouwclaims Zuidlanden:

Een geanonimiseerd overzicht van de tot heden gerealiseerde boedelbijdragen

20-03-2019

 11

op de door de boedel aanvaarde, ingevolge de bouwclaimovereenkomst door de gemeente Leeuwarden aangeboden bouwclaims, wordt aangehecht. Tijdens de verslagperiode is ontvangen een bedrag groot € 36.300,--.

Bouwclaim Broek-Zuid:

Thans wordt in Broek-Zuid de eerste fase in ontwikkeling gebracht. Hierin bevinden zich alleen kavels vrijstaand in het duurdere segment (tot ± 1.000 m2 oppervlakte). De curator is in overleg met Bouwfonds (BPD Zwolle). 21 stuks kavels kunnen afgewikkeld worden via een boedelbijdrage. De hoogte daarvan is onderwerp van bespreking met BPD. Alle rechten, zowel jegens BPD als jegens de gemeente worden voorbehouden.

Bolsward, stand Laad en Zaad:

Zoals in het vorig verslag vermeld: partijen Van der Werf's Bouwbedrijf BV (curator) en Jansma hebben aan PréBoHûs BV tijdens de vorige verslagperiode een voorstel gedaan tot afwikkeling van hun rechtsverhouding. Op dit voorstel heeft PréBoHûs BV ook tijdens de verslagperiode nog niet gereageerd. Er is een telefonisch rappel gedaan; PréBoHûs BV heeft toegezegd voor het zomerreces te reageren.

Phoenix BV:

Verwezen wordt naar het vorig verslag. Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen. Het contact met de Rabobank over het onderwerp loopt voort.

Bouwclaims Zuidlanden:

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen. In de boedel bevinden zich nog 180 aanspraken jegens de gemeente Leeuwarden voor realisatie van evenveel bouw kavels. Het totaal van het tot heden ontvangen bedrag aan boedelbijdragen voor tot heden aangeboden bouwclaims beloopt € 193.600,--; voor tot heden aangeboden en aan derden doorgegeven bouwclaims is thans nog te factureren € 100.375,--. In de toekomst zal nog gerealiseerd kunnen worden een bedrag ad € 450.000,--.

27-06-2019

 12

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.

Franeke-Zuid:

De resterende kavels Franeke-Zuid zijn verkocht aan Werbouw BV. Voor deze locatie is versnellingsgeld gereed (aanwezig onder de instrumenterende notaris). Het versnellingsgeld is gereed gesteld door de gemeente (voorheen) Franeke, 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 uitleggebied 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:

Uitleggebied 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:

Uitleggebied 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.

Tijdens de verslagperiode heeft de curator retour ontvangen de driepartijenovereenkomst gemeente Leeuwarden / boedel / Jorcom BV betreffende de grondaanbieding De Klamp, HUIZUM F 333 deels en 1912 deels, groot circa 2.126m², en is daarmee ook de boedelvergoedingsovereenkomst definitief geworden. Deze boedelvergoedingsovereenkomst voorziet in een aanspraak ad € 30.000,-- exclusief BTW. Opeisbaar op het moment van verkoop aan eindgebruikers.

Voorts ontving de curator tijdens de verslagperiode de driepartijenovereenkomst Kuin Vastgoedontwikkeling / gemeente Leeuwarden / curator inzake grondaanbieding De Klamp blok 1 en 3, HUIZUM F 333 deels en 1912 deels, groot 3.483 m² (12 woningen). Hiermee is ook de boedelvergoedingsovereenkomst met Kuin Vastgoedontwikkeling definitief geworden en is ook feitelijk gefactureerd (€ 30.000,-- te vermeerderen met BTW; 12 woningen).

De curator ontving, waarschijnlijk door een administratieve fout bij de gemeente Leeuwarden, nog niet de driepartijenovereenkomst Friso Planontwikkeling / gemeente Leeuwarden / boedel. Deze betreft de grondaanbieding De Klamp blok 2 (10 woningen). De curator heeft gerappelleerd bij gemeente Leeuwarden, deze fout zal hopelijk binnenkort hersteld worden. Het is te hopen dat de ondertekende contracten niet bij de gemeente zoek zijn geraakt.

De curator heeft nog geen nieuwe grondaanbiedingen ingevolge de bouwclaimovereenkomst ontvangen, maar verwacht deze binnenkort wel.

Tijdens de verslagperiode heeft de curator het verzoek gekregen het totaal van de aanspraken jegens de gemeente Leeuwarden aan een derde gegadigde te verkopen en over te dragen. Dit is afgestuit op het feit dat de bouwclaimovereenkomst een niet-overdraagbaarheidsclausule heeft.

Ontvlechting uit Franeker-Zuid CV:

Tijdens de verslagperiode is een ontwerp vaststellingsovereenkomst besproken tussen drie partijen, te weten BPD Ontwikkeling BV, Van der Werf's Beheermaatschappij BV en Van der Werf's Bouwbedrijf BV (curator).

Het onderwerp is de uittreding uit de commanditaire vennootschap Franeker-Zuid BV. De commanditaire vennootschap (opgericht 11 januari 2006) is aangegaan tussen (de rechtsvoorganger van) BPD Ontwikkeling BV (als beherend vennoot), Jansma Projectontwikkeling BV (als commanditair vennoot).

Franeker-Zuid CV heeft een overeenkomst gesloten met de voormalige gemeente Franekeradeel (thans: Waadhoeke) ten aanzien van de verwerving van gronden voor bouwontwikkeling (fases 1 tot en met 4) in het gebied Franeker-Zuid.

Tussen Franeker-Zuid CV en gemeente Waadhoeke is (in rechte) discussie ontstaan over de afname van grond van fases 3 en 4 binnen het plangebied, aangezien daarop woningbouw voorsnog niet mogelijk is.

Op grond van een vonnis van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden, was Franeker-Zuid CV gehouden voor ruim € 10.000.000,-- resterende gronden van fases 1 en 2 en de gronden van fases 3 en 4 over te nemen, welk bedrag door BPD werd voldaan. Dit vonnis is bij arrest van het hof Arnhem-Leeuwarden d.d. 27 november 2018 vernietigd. De gemeente is door

het hof veroordeeld om de gronden weer terug te nemen en dient tevens de koopsom terug te betalen aan Franeker-Zuid CV, vermeerderd met renten en kosten.

Van der Werf's Bouwbedrijf BV heeft aangegeven haar aandeel in Franeker-Zuid CV te willen overdragen aan BPD. Partijen hebben overeenstemming bereikt over beëindiging van de samenwerking in Franeker-Zuid Beheer BV en Franeker-Zuid CV, zulks met gesloten beurzen en tegen finale kwijting over en weer.

Bedoeling van partijen is dat BPD de volledige zeggenschap krijgt in Franeker-Zuid Beheer BV en in Franeker-Zuid BV, dat de vastgoedontwikkeling in het gebied Franeker-Zuid voor rekening en risico van BPD komt en dat BPD Van der Werf's Beheer BV, de bestuurders van Van der Werf's Beheer BV, Van der Werf's Bouwbedrijf BV en mr. J.H. van der Meulen in zijn hoedanigheid van curator in het faillissement vrijwaren van contractuele en buiten contractuele aansprakelijkheid ter zake de vastgoedontwikkeling in het gebied Franeker-Zuid.

Partijen hebben hierover een vaststellingsovereenkomst opgesteld en zijn voornemens deze overeenkomst dezer dagen te tekenen.

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

Vordering jegens Dalkia:

Tijdens de verslagperiode is akkoord gegeven op de vaststellingsovereenkomst, als bedoeld in het vorig verslag.

12-12-2018

 10

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Per 9 maart 2018: € 947.846,70

12-06-2018

 8

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.

€ 333.182,03

27-06-2019

 12

Tijdens de verslagperiode heeft de bank hernieuwd opgaaf gedaan van haar vordering: het bedrag beloopt per datum van het huidig verslag € 333.182,03. Het is duidelijk, dat de vordering van de bank batig is gerangschikt op de nog aanwezige zekerheden (percelen Menziessingel Makkum, perceel Himpenserdyk Leeuwarden, zie hiervoor).

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

 8

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Alle afgewikkeld.

12-06-2018

 8

5.6 Retentierechten

Alle afgewikkeld.

12-06-2018

 8

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

 8

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 Smallingerland: € 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

Artikel 29 lid 1 / lid 2 OB:

Verwezen wordt naar het vorig verslag. Naar aanleiding van de besprekingen met de fiscus is een teruggaaf omzetbelasting verleend in verband met oninbare debiteuren. Deze kwestie gaat over de periode tot datum faillissement. De teruggaaf was aanvankelijk voorlopig vastgesteld op € 62.877,46 (zie vorig verslag). Er kon nader in aftrek worden gebracht wegens een gedeeltelijk niet-incassabele vordering jegens Dalkia Industriediensten / Veolia. Zoals in het vorig verslag vermeld, is een vaststellingsovereenkomst tot stand gekomen in de kwestie boedel / Dalkia (Veolia). De oorspronkelijk opgegeven BTW-post ad € 14.471,-- is gecorrigeerd naar € 14.471,-- - € 8.390,--.

Tijdens de verslagperiode is een beschikking teruggaaf ontvangen ad € 8.390,- - (dagtekening 27 november 2018).

Behoudens de teruggaaf debiteur Van Ooijen (hierover volgt nog nadere vaststelling) is hiermee de afwikkeling artikel 29 lid 1 / lid 2 voltooid.

BTW over boedelperiode:

Er is op 15 juni 2018 aangifte gedaan over de boedelperiode (5 maart 2013 tot en met 1 juni 2018). De aanspraak terugontvangst ad € 29.773,-- is nog niet geëffectueerd (De boedel heeft het bedrag nog niet ontvangen).

8.3 Pref. vord. UWV

€ 96.039,03

12-12-2018

 10

8.4 Andere pref. crediteuren

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

€ 831.644,76

12-06-2018

 8

8.5 Aantal concurrente crediteuren

254

12-06-2018

 8

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 4.080.776,80

14-09-2018

 9

12-06-2018

 8

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

12-06-2018

 8

12-06-2018

 8

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

 8

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

12-06-2018

 8

10.3 Indiening volgend verslag

5-9-2019

27-06-2019

 12

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

 8

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

 9

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.

27-06-2019

 **12**

Bijlagen

Bijlagen