

47652

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 7

Datum: 10 augustus 2016

Gegevens onderneming : Noppert Heerenveen Vastgoed BV
 Adres : Wetterwille 31
 8447 VB Heerenveen
 Inschrijfnummer KvK : 01087317
 Faillissementsnummer : F.17/14/253
 Datum uitspraak : 11 november 2014
 Curator : mr. J.H. van der Meulen
 R-C : voorheen: mr. J. Smit
 sedert 1 januari 2016: mr. H.H. Kielman

Activiteiten onderneming :

- a. De projectontwikkeling en het uitvoeren en doen uitvoeren van bouwprojecten, zowel op het gebied van de utiliteitsbouw als de woningbouw, en al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin van het woord verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, en;
- b. het oprichten en verwerven van en het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, het verstrekken van leningen, het zich als hoofdelijk mede schuldenares verbinden voor schulden van derden en het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor schulden, zowel van de vennootschap als van anderen.

(Doelomschrijving conform akte van statutenwijziging d.d. 17 februari 2012).

Toelichting

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

- Verenigde Bedrijven Noppert BV (faillissement 20 april 2012);
- Projectontwikkeling Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Tiltup Systeem Noppert BV (betonfabriek, faillissement 19 april 2012);
- Noppert Heerenveen Vastgoed BV (faillissement 11 november 2014).

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

Omzetgegevens :

- 2011	: € 8.768,--
- 2012	: € 3.054,--

Personeel gemiddeld aantal : geen

Verslagperiode : 11 mei 2016 tot en met 10 augustus 2016

Bestede uren

11 november 2014 t/m 8 december 2014	: 6 uur en 6 minuten
9 december 2014 t/m 10 februari 2015	: 6 uur en 1 minuut
11 februari 2015 t/m 10 mei 2015	: 7 uur en 39 minuten
11 mei 2015 t/m 10 augustus 2015	: 13 uur en 48 minuten
11 augustus 2015 t/m 10 november 2015	: 8 uur en 18 minuten
11 november 2015 t/m 10 februari 2016	: 20 uur en 18 minuten
11 februari 2016 t/m 10 mei 2016	: 12 uur en 21 minuten
11 mei 2016 t/m 10 augustus 2016	: 18 uur en 42 minuten
Bestede uren totaal	: 104 uur en 23 minuten

De tijdsbesteding wordt bijgehouden in een geautomatiseerd tijdschrijfsysteem. Een uitdraai van dit systeem, houdende de tijdsbesteding over de verslagperiode, met daarop weergegeven een specificatie van activiteit en medewerker, wordt aangehecht (**productie 1**).

Voorts wordt aangehecht een overzicht van de tijdsbesteding, gespecificeerd naar tijdschrijfgroepen, waarop ook is weergegeven de totaal in het faillissement bestede tijd (**productie 2**).

Financiële mutaties tijdens de verslagperiode

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 augustus 2016 (**productie 3**), alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode (**productie 4**).

Toelichting**A. Baten**

- Rente: € 196,72

Het saldo van de boedelrekening per 10 augustus 2016 beloopt € 236.207,97.

1. Inventarisatie

- | | | |
|-----|---------------------------------|---|
| 1.1 | Directie en organisatie | : zie paragraaf 1.1 beginverslag en verslag nummer 1. |
| 1.2 | Winst en verlies | : |
| | <i>Resultaat na belastingen</i> | |
| - | 2011 | : € 1.318.823,-- negatief |
| - | 2012 | : € 3.237.458,-- negatief |
| 1.3 | Balanstotaal | : |
| - | per 31 december 2011 | : € 5.024.904,-- |
| - | per 31 december 2012 | : € 2.326.851,-- |
| 1.4 | Lopende procedures | : geen. |
| 1.5 | Verzekeringen | : zie paragraaf 1.5 verslag nummer 3. |
| 1.6 | Huur | : geen ontwikkelingen. |
| 1.7 | Oorzaak faillissement | : zie paragraaf 1.7 van verslag nummer 1 en van het beginverslag. |

2. Personeel

- | | | |
|-----|-----------------------------|-----------------------|
| 2.1 | Aantal ten tijde van faill. | : geen |
| 2.2 | Aantal in jaar voor faill. | : niet van toepassing |
| 2.3 | Datum ontslagaanzegging | : niet van toepassing |

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :
Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:

Perceel Vries (Oude Asserstraat te Vries)

Eigendom Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

Zekerheidsrecht:

Eerste hypotheek Rabo Hypotheekbank NV en Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A.

De gemeente Tynaarlo heeft tijdens de verslagperiode kenbaar gemaakt eventueel gadingmaker te zijn voor het verwerven van dit perceel. Gelijktijdig is ook een gadingmaker via Rabo Hypotheekbank NV binnengekomen. Over een en ander wordt verder onderhandeld. Een mogelijkheid is nog steeds dat besloten wordt tot openbare verkoop (veiling).

- 3.2 Verkoopopbrengst : niet van toepassing
3.3 Hoogte Hypotheek : Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A./Rabo Hypotheekbank NV heeft recht van eerste hypotheek. Zie hierna zekerheidsposities (paragraaf 5.3).

Voor het overige bevinden zich geen onroerend goed posities in de boedel van het faillissement Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Wél zijn er nog diverse onroerend goed posities in de vennootschappen waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV deelnemingen heeft. Zie hierna paragraaf 3.12.

- 3.4 Boedelbijdrage : tijdens de verslagperiode: geen boedelbijdrage
gegenereerd.

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving : geen
3.6 Verkoopopbrengst : niet van toepassing
3.7 Boedelbijdrage : niet van toepassing
3.8 Bodemvoorrecht fiscus : niet van toepassing

Voorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving : geen
3.10 Verkoopopbrengst : niet van toepassing
3.11 Boedelbijdrage : niet van toepassing

Andere Activa

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

Als volgt:

- a. De Fuut BV
Afgewikkeld (zie voorafgaande verslagen).

- b. Brake II VOF
K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd)
Kadastraal Winsum G1025
Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank Noordenveld/Rabo Hypotheekbank NV.

Dit perceel is aanwezig in VOF De Brake II, waarin geparticipeerd wordt door Noppert Heerenveen Vastgoed BV voor 1/3 deel en Plegt Vos Projecten te Oldenzaal voor 2/3 deel.

Er is nog geen gadingmaker gevonden voor dit perceel.

- c. De Terp VOF
Er zijn heden geen ontwikkelingen te melden. In ieder geval is het zo dat de waarde van het aandeel Noppert Heerenveen Vastgoed BV niet vermindert met het tijdsverloop. Integendeel. Met verbeterde vooruitzichten voor bouwontwikkeling vermeerderd ook de waarde van de onderhavige percelen grond. Wellicht kan in de nabije toekomst op enigerlei wijze alsnog tot overeenstemming met de overige deelgenoten gekomen worden.

- d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF
Afgewikkeld.

- e. VOF Peelo
Afgewikkeld.

- f. Wyldehoarne VOF
Afgewikkeld.

- g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV
Tijdens de verslagperiode heeft, op 8 juni 2016, een algemene vergadering van aandeelhouders plaatsgevonden van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV, statutair gevestigd te Heerenveen (inschrijfnummer handelsregister 01044958).

Aanwezig waren de heer G.S. van der Schaaf namens aandeelhouder Bouwgroep Heerenveen Planontwikkeling BV (50%) en mr. J.H. van der Meulen in hoedanigheid van faillissementscurator in het faillissement van aandeelhouder Noppert Heerenveen Vastgoed BV (50%).

Besloten is tot vaststelling van de jaarrekening 2014. Ten bewijze daarvan zijn ondertekende tot vaststelling van de jaarrekening 2014 opgemaakte notulen van de AvA.

Daarnaast is door het bestuur van Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV de jaarrekening 2015 opgesteld. Ten bewijze daarvan is ondertekend door de heer G.S. van der Schaaf (bestuurder). Er is mede-ondertekend door mr. J.H. van der Meulen als faillissementscurator, maar deze handtekening ontbeert civiel effect,

omdat medebestuurder is de heer B.S. Bijma voor wie, logischerwijs, niet een faillissementscurator optreedt. De jaarrekening 2015 moet nog worden vastgesteld, zulks door de AvA.

De vennootschap Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is niet meer actief. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV was als vennoot betrokken in VOF Wetterwald, deze vennootschap is geëindigd, waarna restliquiditeit in Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV achterblijft; per 31 december 2015 beloopt het saldo van de vlottende activa (liquiditeit) € 9.263,--. Er zijn per 31 december 2015 kort lopende schulden ad € 5.938,--. De bestuurder, de heer G.S. van der Schaaf, heeft of zal nog zorg dragen voor afwikkeling van die schuldposities.

Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV had nog een aanspraak ad € 3.430,35 jegens de boedel in het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. Deze aanspraak vloeit voort uit het feit dat de curator in augustus 2013 in hoedanigheid in het faillissement van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV initiatief genomen heeft om te komen tot verkoop van een twaalfstal zeecontainers/schafketen, welke destijds aanwezig waren op het bedrijfsterrein van Verenigde Bedrijven Noppert BV aan de Wetterwille te Heerenveen. De containers waren, naar achteraf bleek, eigendom van Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV. De opbrengst is destijds evenwel toegevloeid aan Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (50%) en Bouwgroep Heerenveen BV (50%). Laatst genoemde vennootschap is eveneens failliet. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV heeft in laatst gemeld faillissement (van Bouwgroep Heerenveen BV) een gehonoreerde aanspraak eveneens tot een bedrag ad € 3.430,35.

Aan de rechter-commissaris is toestemming gevraagd tot betaling van voornoemd bedrag ad € 3.430,35 ten laste van de boedel. De toestemming is verkregen; de betaling is verricht.

Thans moet de AvA over gaan tot het nemen van een besluit tot ontbinding van de vennootschap Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV. Die ontbinding kan en zal plaatsvinden nadat alle schulden zijn voldaan. Vervolgens kan een uitkering plaatsvinden van de restliquiditeit, ieder 50% en dient de ontbinding ingeschreven te worden in het handelsregister. Een en ander zal de komende periode zijn beslag krijgen.

h. Kanaalweg BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV.

Zekerheidspositie:

Rabobank heeft pandrecht op aandelen NHV in Kanaalweg BV.

Liquiditeitspositie:

€ 93.525,04 (creditsaldo Raborekening per 20 juli 2016).

Kanaalweg BV is eigenaar van het 'Perseverantiaterrein' te Harlingen.

Er is met de bestuurder van de participatievennootschap, eigendom van de Bouwvereniging Harlingen, mevrouw P. van der Wier, voortdurend overleg over verkoop van het terrein.

Tijdens de verslagperiode heeft verder overleg plaatsgevonden tussen enerzijds mevrouw Van der Wier/de curator en anderzijds de heren Hofma (autoslopers) betreffende de verkoop aan hen van een perceel grond ter grootte van 875 m², waarop aanwezig een bungalow. Verkoopprijs € 170.000,--. Dit terrein ligt noordelijk van de ontsluitingsweg, welke thans in aanleg is. De precieze kadastrale begrenzing van dit terrein moet nader worden vastgesteld, waarbij rekening gehouden moet worden met een extra strook grond van 3 meter breedte aan de noordzijde van de ontsluitingsweg. Tijdens de verslagperiode heeft de aanlegger van de ontsluitingsweg laten weten extra grond ter beschikking te willen hebben (aanvankelijk ging het om twee strekkende meter breedte; thans gaat het om drie strekkende meter). De afspraken met de heren Hofma moeten hierop worden afgestemd.

Afgesproken is dat in de maanden juli/augustus een voorstel voor een kadastrale uitmeting aan de heren Hofma wordt gedaan. Aan de heren Hofma is in overweging gegeven een extra strook grond aan te kopen ten einde een goede aansluiting op de aan de provincie te verkopen bermstrook (langs de ontsluitingsweg) te realiseren.

i. Heerenveen Binnen BV
Afgewikkeld.

j. Amstelkom/Noppert VOF
Afgewikkeld.

k. Nieuw-Woellust VOF
Perceel bouwgrond Nijverheidsstraat te Wildervank, gemeente Veendam, sectie C, nummer 4255 ter grootte van 55 are en 77 centiare. Bestemming: wonen.

Dit perceel is eigendom van Nieuw Woellust VOF. In deze vennootschap participeert Noppert Heerenveen Vastgoed BV als 50% vennoot, Wind Vastgoed BV is de andere 50% vennoot. Kadastraal staat het perceel geregistreerd 50% eigendom Noppert Heerenveen Vastgoed BV, 50% Wind Vastgoed BV. Er zijn geen hypotheekrechten gevestigd. De Rabobank heeft pandrecht op de aandelen Noppert Heerenveen Vastgoed BV (pandakte d.d. 7 oktober 2011).

In overleg met de bank is door Alders Makelaars te Veendam een taxatie verricht.

Na overleg met Wind Vastgoed BV is tijdens de verslagperiode opdracht aan Alders Makelaars gegeven om te komen tot verkoop van het perceel. Uit commerciële overwegingen wordt de getaxeerde marktwaarde hier niet vermeld.

Perceel bouwgrond Nijverheidsstraat te Wildervank, gemeente Veendam, sectie C, nummer 4255 ter grootte van 55 are en 77 centiare. Bestemming: wonen.

Dit perceel is eigendom van Nieuw Woellust VOF.

In deze vennootschap participeert Noppert Heerenveen Vastgoed BV als 50% vennoot, Wind Vastgoed BV is de andere 50% vennoot. Kadastraal staat het perceel geregistreerd 50% eigendom Noppert Heerenveen Vastgoed BV, 50% Wind Vastgoed BV. Er zijn geen hypotheekrechten gevestigd. De Rabobank heeft pandrecht op de aandelen Noppert Heerenveen Vastgoed BV (pandakte d.d. 7 oktober 2011).

In overleg met de bank is door Alders Makelaars een taxatie verricht. Vervolgens is aan Alders Makelaars een offerte gevraagd voor bemoeienissen tot onderhandse verkoop.

Voor een opdracht tot verkoop moet overeenstemming bereikt worden met de andere 50% eigenaar (Wind Vastgoed). Uit commerciële overwegingen wordt de taxatiemarktwaarde hier niet vermeld.

Wind Vastgoed heeft nog niet gereageerd op het voorstel van de curator tot een gezamenlijke verkoopopdracht aan Alders Makelaars over te gaan.

Compagniestervijk (Oude Pekela)
Afgewikkeld.

I. Westerstouwe VOF
Afgewikkeld.

Tot zover de deelnemingen.

3.13 Verkoopopbrengst : zie het voorgaande

4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren : *geen*
- 4.2 Opbrengst : *niet van toepassing*
- 4.3 Boedelbijdrage : *niet van toepassing*

5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) :
Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59

Totaal (huidige stand) na afwikkeling diverse zekerheden: € 5.095.856,97 per 20 juli 2016.

- 5.2 Leasecontracten : *geen*

- 5.3 Beschrijving zekerheden :

Zie verslag nummer 4, pagina 7 (paragraaf 5.3) e.v.. Na het vorig verslag (verslag d.d. 12 februari 2016) geen wijzigingen.

- 5.4 Separatistenpositie : *zie hiervoor*
- 5.5 Boedelbijdragen : *conform separatistenregeling*
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : *niet van toepassing*
- 5.7 Reclamerechten : *niet van toepassing*
- 5.8 Retentierechten : *niet van toepassing*

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

- 6.1 Exploitatie/zekerheden : *niet van toepassing*
 6.2 Financiële vastlegging : *niet van toepassing*

Doorstart

- 6.3 Beschrijving : *Er is geen sprake van een doorstart.*
 6.4 Verantwoording : *niet van toepassing*
 6.5 Opbrengst : *niet van toepassing*
 6.6 Boedelbijdrage : *niet van toepassing*

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Er is sprake van een professioneel bedrijf waarin de boekhouding conform de daaruit voortvloeiende standaard wordt bijgehouden.

7.2 Depot jaarrekeningen

Laatstelijk is de jaarrekening 2012 vastgesteld en gedeponereerd (datum vaststelling 3 oktober 2014). Er is geen aanleiding het bestuur een verwijt te maken van de te late vaststelling; deze is geheel te wijten aan vertraagde aanlevering van jaarrekeningen van onderliggende vennootschappen. Vaststelling van de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV kan alleen plaatsvinden na vaststelling van jaarrekeningen van onderliggende partijen.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

Er is sprake van een samenstellingsverklaring (Accon AVM te Drachten).

- 7.4 Stortingsverpl. aandelen : *aan voldaan*
 7.5 Onbehoorlijk bestuur : *niet van toepassing*
 7.6 Paulianus handelen : *niet van toepassing*

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : *niet van toepassing.*
 8.2 Pref. vord. van de fiscus : *€ 75.059,- (aanslagnr. 8149.02.716 – artikel 33 Invorderingswet – Wyldenhoorne)*
 8.3 Pref. vord. van het UWV : *geen*
 8.4 Andere pref. crediteuren : *geen*
 8.5 Aantal concurrente crediteuren : *3*
 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : *€ 1.861,81*
 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : *opheffing ex artikel 16 Fw*

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faill.

9.2 Plan van aanpak

Ontvlechting. Verkocht moeten nog worden de posities:

- K. ter Laanstraat te Winsum;
- Oude Asserstraat te Vries.
- uitgenomen moeten nog worden de posities in VOF De Terp (1/3 aandeel in perceel grond te Heerenveen);
- perceel Nieuw-Woellust (50% aandeel perceel grond te Wildervank);
- afwikkeling bouwterreinen te Harlingen (Kanaalweg BV).

9.3 Indiening volgend verslag : 11 november 2016

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties:

- Productie 1: tijdspecificatie naar activiteit;
- Productie 2: tijdsregistratie per tijdschrijfgroep;
- Productie 3: tussentijds financieel verslag;
- Productie 4: boedelmutatieformulier.

FINANCIEEL VERSLAG (7)

47652

datum: 10 augustus 2016

in het faillissement van
faillissementsnummer
datum uitspraak
rechter-commissaris
curator
tot en met rekeningafschriftnr.

Noppert Heerenveen Vastgoed
F.17/14/253
11 november 2014
mr. H.H. Kielman
mr. J.H. van der Meulen
10 augustus 2016

A	BATEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal
1.	aangetroffen middelen			
	kas	€ -	€ -	€ -
	bank	€ -	€ -	€ -
2.	opbrengsten verkopen			
	opbrengsten verkopen	€ -	€ -	€ -
	kosten ivm verkoop	€ -	€ -	€ -
3.	debiteuren			
	pré-faillissement debiteuren	€ -	€ -	€ -
	boedeldebiteuren	€ -	€ -	€ -
4.	overige baten			
	boedelbijdrage	€ 20.085,00	€ -	€ 20.085,00
	restitutie belastingdienst	€ 39.129,00	€ -	€ 39.129,00
	rente	€ 2.677,58	€ 196,72	€ 2.874,30
	huuropbrengsten	€ 17.371,71	€ -	€ 17.371,71
	Peelo VOF	€ 402,46	€ -	€ 402,46
	Westerstouwe	€ 149.408,00	€ -	€ 149.408,00
	Noppert Dijkstra	€ 465,51	€ -	€ 465,51
	Kanaalweg	€ 207.200,00	€ -	€ 207.200,00
	bijdrage urenbesteding derden	€ 2.865,38	€ -	€ 2.865,38
5.	totaal	€ 439.604,64	€ 196,72	€ 439.801,36
B.	REEDS BETAALDE VERSCHOTTEN/BOEDELSCHULDEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal
	salaris curator	€ 14.694,75	€ -	€ 14.694,75
	publicatiekosten	€ -	€ -	€ -
	uittreksel en overige kosten, belast	€ 4.518,28	€ -	€ 4.518,28
	uittreksel en overige kosten, onbelast	€ 65,12	€ -	€ 65,12
	gas/water/elektra	€ 300,58	€ -	€ 300,58
	verzekeringen	€ -	€ -	€ -
	curatorenverzekering	€ 154,00	€ -	€ 154,00
	fiscus	€ -	€ -	€ -
	rechten bank	€ 163.223,68	€ -	€ 163.223,68
	belastingen	€ 94,08	€ -	€ 94,08
	heffingen	€ 6.988,84	€ -	€ 6.988,84
	kosten inzake Amstelkom	€ 3.663,59	€ -	€ 3.663,59
	Accon AVM, jaarrekeningen	€ 9.817,87	€ -	€ 9.817,87
	onderhoudskosten	€ 72,60	€ -	€ 72,60
	divers	€ -	€ -	€ -
6.	totaal	€ 203.593,39	€ -	€ 203.593,39
C.	THANS NOG BESCHIKBAAR			
	totaal A	€ 439.604,64	€ 196,72	€ 439.801,36
	totaal B	€ 203.593,39	€ -	€ 203.593,39
7.	saldo boedelrekening	€ 236.011,25	€ 196,72	€ 236.207,97