

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	31-05-2018
Insolventienummer	F.17/14/253
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000014763:F001
Datum uitspraak	11-11-2014

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

Noppert Heerenveen Vastgoed BV

31-05-2018



Gegevens onderneming

Noppert Heerenveen Vastgoed BV

Adres: Wetterwille 31

8447 VB Heerenveen

Inschrijfnummer KvK: 01087317

31-05-2018



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 deruimste 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.

31-05-2018



4

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

- 2011: € 8.768,--
- 2012: € 3.054,--

31-05-2018



4

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

Boedelsaldo
€ 322.252,27

31-05-2018



4

Verslagperiode

van
11-2-2018

t/m
10-5-2018

31-05-2018



Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
4	7,09 uur
totaal	7,09 uur

Toelichting bestede uren

Totaal bestede tijd: 182 uur en 36 minuten

31-05-2018



Financiële mutaties:

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 mei 2018, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode.

Toelichting

A. Baten

- Rente: € 392,56

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

VORIG VERSLAG:

31-05-2018



Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:

Perceel Vries (Oude Asserstraat te Vries)

Een perceel grond, kadastraal gemeente Vries, sectie P, nummer 4437, ter grootte van

3.949m² (39 are, 39 centiare), onbebouwd terrein (braakliggend).

Zekerheidsrecht:

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

Tijdens de vorige verslagperiode is een voorwaardelijke koopovereenkomst tot stand

gekomen. Tijdens de huidige verslagperiode is de koopovereenkomst onvoorwaardelijk geworden. Levering vond plaats 30 juni 2017.

De koopsom is voldaan. Er is een boedelbijdrage gefactureerd. Er bestaat nog verschil van inzicht met de bank over de toerekening van het BTW-bestanddeel over de opbrengst. Dit BTW-bestanddeel is op een derdenrekening bij de notaris geplaatst.

Tijdens de verslagperiode hebben intensieve besprekingen plaatsgevonden met betrekking tot de verkoop van het (50% aandeel van de boedel in) perceel Nieuw Woellust. Er is sprake van concreet uitzicht op spoedige verkoop.

Voorts is tijdens de verslagperiode voortgaand intensief overleg met betrekking tot verkoop van het eigendom van Kanaalweg BV aan een nader te noemen gadingmaker. Dit eigendom betreft een areaal (bouw-)grond nabij de ontsluiting van de N31 in Harlingen.

Gestreefd wordt naar verkoop van het volledige areaal in één koopovereenkomst. Er is serieus uitzicht op realisatie hiervan.

- Nieuw-Woellust (Veendam)

Er zijn gedurende de verslagperiode in overleg met de mede-eigenaar, Wind Groep te

Drachten, besprekingen gevoerd met mogelijke gadingmakers (via makelaardij Alders te

Veendam). In verband met de vertrouwelijkheid van de verkoopgesprekken wordt op dit

onderwerp op deze plaats niet en detail ingegaan. Er is thans zeer concreet uitzicht op

het tot stand komen van een koopovereenkomst voor een bevredigende transactieprijs

(perceel bouwgrond Nijverheidsstraat te Wildervank, kadastraal Veendam C4255 ter

grootte van 55 are en 77 centiare met bestemming wonen; 50% eigendom van Noppert

Vastgoed BV).

- Kanaalweg BV

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

Gedurende de verslagperiode zijn namens Kanaalweg BV (mede) in opdracht van de

curator gesprekken gevoerd met een gadingmaker die in de markt is om de volledige

positie over te nemen. Dat wil zeggen: zowel het areaal aan de noordzijde van de

nieuwe ontsluitingsweg als het areaal aan de zuidzijde ervan. Voor de beide perceelsdelen gelden verschillende prijsstellingen. In verband met de vertrouwelijkheid

van de verkoopgesprekken wordt op dit onderwerp hier niet en detail ingegaan. De

liquiditeitspositie per ultimo januari 2018 beloopt € 103.099,69.

- VOF De Terp

Geen ontwikkelingen. Er rust op het perceel een agrarische bestemming terwijl het

areaal in de zeer dichte nabijheid van woonbestemming gesitueerd is.

Perceel

Nijehaske L1054 en L1055 ter grootte van 03.58.65 ha, agrarische bestemming, 1/3

aandeel Noppert Heerenveen vastgoed.

- K. ter Laanstraat te Winsum

In De Brake II VOF was aanwezig een bouwterrein in het bestemmingsplan Brake II te

Winsum. Noppert is 1/3 deel gerechtigd in de VOF; de andere vennoot Plegt-Vos is 2/3

deel gerechtigd. De kavel is op 23 december 2016 verkocht voor een koopsom ad €

90.000,-- inclusief BTW. Plegt-Vos heeft toegezegd ultimo april 2017 een voorstel tot

afwikkeling te doen. Tot heden heeft de curator dit voorstel niet ontvangen.

De curator

heeft gerappelleerd; de verwachting is dat dit onderwerp het komend kwartaal kan

worden afgewikkeld. De curator heeft bij Plegt-Vos gerappelleerd d.d. 9

februari 2018;
men heeft gereageerd met de toezegging zeer spoedig een voorstel tot
afwikkeling te
doen.

HUIDIG VERSLAG:

Nieuw-Woellust (Veendam):

In het vorig verslag is vermeld dat besprekingen plaatsvinden met mogelijke
gadingmakers (via Makelaardij Alders te Veendam). Die besprekingen vinden
plaats in overleg met de mede-eigenaar, W ind Groep te Drachten. De
besprekingen zijn tijdens de afgelopen verslagperiode voortgezet. Er is nog
niet een eindresultaat. In verband met de vertrouw elijkheid kan op dit
onderwerp op deze plaats nog niet en detail worden ingegaan.

Kanaalweg BV:

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV.
De in het vorig verslag genoemde gadingmaker die in de markt is om de
volledige positie over te nemen is de gemeente Harlingen. Er is een
taxatieverslag van november 2017. Aan de gemeente is de gelegenheid
gegeven om de volledige locatie te kopen tegen de in dat taxatieverslag
vermelde taxatiewaarde (voorbehoud toestemming rechter-commissaris en
van de zijde van de Stichting Bouw vereniging voorbehoud toestemming raad
van commissarissen). Er zijn momenteel gesprekken gaande over
detailkwesties. Het feit van de gemeenteraadsverkiezingen en de
collegewisseling speelt ook een rol. Uiterlijk 1 juli 2018 moet over dit aanbod
duidelijkheid komen.

De liquiditeitspositie van de Kanaalweg BV per 3 mei 2018 beloopt
€ 101.781,55.

VOF De Terp:

Tijdens de verslagperiode is met de overige vennoten (Frisoplan Sneek BV en
Jorcom BV te Bolsward) overeenstemming bereikt over een opdracht tot
onderhandse verkoop aan enige gadingmaker door Makelaardij De Waard te
Franeker. Er is een vraagprijs afgesproken van
€ 42.500,-- kosten koper per hectare. Het areaal heeft een omvang van
03.58.65 ha.

De opdracht is verleend d.d. 18 april 2018.

K. Ter Laanstraat Winsum:

Brake II VOF, Noppert: 1/3 deel gerechtigd; Plegt-Vos te Almelo 2/3 deel
gerechtigd.

Vervolg onder werkzaamheden onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Vervolg:

Er is op 8 mei 2018 een overeenkomst tot ontvlechting ondertekend met Plegt-Vos.

31-05-2018



Inhoud:

Vennootschapskapitaal vastgesteld: € 32.996,-- (eigen vermogen) 2/3 deel voor Plegt-Vos Projecten ad € 21.988,--

1/3 deel voor Noppert Heerenveen Vastgoed ad € 10.998,--.

Op het aan Noppert Heerenveen Vastgoed te betalen deel ad €10.988,-- zal een bedrag groot € 1.875,-- in mindering worden gebracht. Dit bedrag bestaat uit het nog niet gestorte vennootschapskapitaal door Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Het bedrag ad € 9.123,-- zal worden overgemaakt op de door de curator aan te wijzen faillissementsrekening (faillissementsrekening dochteronderneming Noppert Heerenveen Vastgoed BV). Ondertekening over en weer finale kwijting.

Tot zover de onroerend goed posities.

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

In het navolgende 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

Gegevens:

1/3 deel Heerenveen Vastgoed BV, 2/4 deel Plegt Vos Projecten te Oldenzaal.

Actief:

K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd bouwterrein), kadastraal Winsum G1025.

31-05-2018



Dit perceel is verkocht voor een bedrag groot € 90.000,-- (toestemming rechter-commissaris verkregen op 22 november 2016). Netto opbrengst: € 70.547,64.

Plegt Vos Vastgoedontwikkeling is penvoerder en heeft toegezegd een eindbalans te zullen vaststellen en een voorstel tot afwikkeling te doen, zulks uiterlijk 30 april 2017. Aan deze toezegging heeft men zich tot heden niet gehouden. De curator heeft gerappelleerd en verwacht in de komende verslagperiode de zaak te kunnen afwickelen.

c. De Terp VOF

Gegevens:

Bouwgroep Friso / Jorritsma Bouw BV / Noppert Heerenveen Vastgoed BV, elk 1/3 gerechtigd.

Actief:

Onroerend goed positie te Heerenveen / Nijehaske (L1054 en L1055, totaal groot 03.58.65ha).

Grond agrarische bestemming.

Er zijn tijdens de verslagperiode opnieuw besprekingen op gang gekomen over uitkoop van het Noppert-deel door de overige vennoten. Zie voor de voorafgaande ontwikkelingen de voorgaande verslagen over dit onderwerp.

Tijdens de verslagperiode is een voorstel gedaan aan Friso hetzij tot openbare verkoop dan wel tot uitkoop zowel van het Noppert-deel als van het Jorritsma-deel door Friso.

d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF

Afgewikkeld.

e. VOF Peelo

Afgewikkeld.

f. Wyldehoarne VOF

Afgewikkeld.

g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Inschrijving opheffing vennootschap moet nog plaatsvinden.

h. Kanaalweg BV

Zie voorgaande verslagen.

Huidige liquiditeitspositie:

€ 186.695,18.

De transactie overdracht stroken grond aan noord- en zuidzijde van de ontsluitingsweg (oppervlakte 00.11.46ha) is thans door de notaris voorbereid na diverse vertraging, opgelopen aan de zijde van de koper (gemeente).

De activiteiten tot verkoop van de overige onroerend goed posities is in

gang. Er zijn gesprekken met diverse gadingmakers. De gesprekken worden namens Kanaalweg BV gevoerd door de heer M. Koppert MRE, vastgoedmeester (commercieel vastgoedmakelaar). Er zijn een viertal gadingmakers voor de zuidkavel. De noordkavels moeten bij voorkeur door de lokale makelaar weggezet worden. Hier gaat het om kleinere kavels, geschikt voor woon-/werkexploitatie. De ontsluitingsweg nadert zijn voltooiing. Het terrein wordt nu presentabel en bereikbaar, hetgeen zeer lange tijd niet het geval is geweest. De vooruitzichten voor realisatie van de waarde van de grond zijn positief te noemen. Inmiddels vinden besprekingen plaats met de gemeente Harlingen, ten doel hebbend hetzij integrale verkoop ineens zowel van de percelen aan de noordzijde van de ontsluitingsweg als van de percelen aan de zuidzijde daarvan, dan wel verkoop van alleen de percelen aan de zuidzijde.

i. Heerenveen Binnen BV
Afgewikkeld.

j. Amstelkom/Noppert VOF
Afgewikkeld.

k. Nieuw-Woellust VOF
Er vinden besprekingen plaats met gadingmakers. Het betrokken perceel te Veendam is 50% eigendom van de Windgroep en 50% eigendom van Noppert Vastgoed. Het perceel maakt deel uit van een groter project, deels gerealiseerd door Windgroep. Het perceel kent een bouwbestemming, volgens het geaccordeerd bouwplan zouden 24 rijwoningen worden gerealiseerd. Tijdens de verslagperiode is van de kant van de gemeente desgevraagd toestemming gekregen twee-onder-een kap woningen te realiseren; deze toestemming heeft een positief effect op de grondwaarde. De besprekingen worden voortgezet; terug in komende verslagperiode.

Compagniestervijk (Oude Pekela)
Afgewikkeld.

l. Westerstouwe VOF
Afgewikkeld.

Tot zover de deelnemingen.

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 5.060.370,26

31-05-2018

Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59

 **4**

Totaal na afwikkeling diverse zekerheden: € 4.995.958,64.

Huidige stand: € 5.060.370,26

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Seperatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

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

7.2 Depot jaarrekeningen

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 75.305,00

31-05-2018



8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

31-05-2018



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 1.861,81

31-05-2018



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

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

Ontvlechting. Uitgenomen moet nog worden de positie in VOF De Terp.
Verkocht dient nog te worden perceel Nieuw-Woellust.
Afgewikkeld dient nog te worden Kanaalweg BV.

31-05-2018



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

31-05-2018



10.3 Indiening volgend verslag

11-8-2018

31-05-2018



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 ontlelen.
Pagina

31-05-2018



Bijlagen

Bijlagen