

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

Betreft

Verslagnummer	16
Datum verslag	23-10-2020
Insolventienummer	F.17/12/120
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000011124:F002
Datum uitspraak	20-04-2012

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

Bouw - en Aannemingsmaatschappij Noppert BV	23-05-2018
	 6

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap Bouw - en Aannemingsmaatschappij Noppert BV	23-05-2018
Wetterwille 31	 6
8447 VB Heerenveen	

Activiteiten onderneming

Bouwonderneming, actief in zowel woning- als utiliteitsbouw. Deel van een groep vennootschappen welke een allround bouw- en ontwikkelbedrijf exploiteerde. Bouwgroep omvat:	23-05-2018
	 6

- 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).

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Omzetgegevens:

2011:

- Bouwgroep € 36.000.000,--

- Aandeel Bouwmij € 28.300.000,--

23-05-2018

 6

Gemiddeld aantal personeelsleden

38

23-05-2018

 6

Boedelsaldo

€ 214.434,15

23-05-2018

 6

€ 214.701,57

12-07-2018

 7

€ 214.972,26

09-11-2018

 8

€ 215.063,55

25-01-2019

 9

€ 215.063,55

10-05-2019

 10

€ 220.019,57

21-10-2019

 12

€ 220.019,57

23-01-2020

 13

€ 220.021,71

22-04-2020

 14

€ 272.823,57

21-07-2020

 15

€ 219.876,98

23-10-2020

 **16**

Toelichting

Ten onrechte is in het vorig verslag een onjuist boedelsaldo per 18 juli 2020 weergegeven (€ 272.823,57). Dit is onjuist. Het boedelsaldo per 18 juli 2020 beliep € 220.021,17. Tijdens de verslagperiode (19 juli 2020 t/m 18 oktober 2020 heeft zich één mutatie voorgedaan, € 144,19 debet. Het huidig saldo beloopt € 219.876,98. Zie het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 oktober 2020.

Verslagperiode

van

19-1-2018

23-05-2018

 6

t/m
18-4-2018

van
19-4-2018

t/m
18-7-2018

van
19-7-2018

t/m
18-10-2018

van
19-10-2018

t/m
18-1-2019

van
19-1-2019

t/m
18-4-2019

van
19-4-2019

t/m
18-7-2019

van
19-7-2019

t/m
18-10-2019

van
19-10-2019

t/m
18-1-2020

van
19-1-2020

t/m
18-4-2020

van
19-4-2020

t/m
18-7-2020

van
19-7-2020

12-07-2018
 7

09-11-2018
 8

25-01-2019
 9

10-05-2019
 10

18-07-2019
 11

21-10-2019
 12

23-01-2020
 13

22-04-2020
 14

21-07-2020
 15

23-10-2020
 **16**

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
6	0 uur 14 min
7	1 uur 16 min
8	30 uur 0 min
9	1 uur 22 min
10	0 uur 32 min
11	1 uur 4 min
12	0 uur 18 min
13	0 uur 12 min
14	0 uur 51 min
15	0 uur 12 min
16	0 uur 27 min
totaal	36 uur 28 min

Toelichting bestede uren

Bestede uren totaal: 2705 uur en 22 minuten

23-05-2018



Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 april 2018 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Er is een bedrag ad € 264,15 ontvangen aan rente.

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.

Bestede uren totaal: 2706 uur en 49 minuten

12-07-2018



Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 juli 2018 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Er is een bedrag ad € 264,15 ontvangen aan rente.

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.

Bestede uren totaal: 2707 uur en 40 minuten

09-11-2018



Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 oktober 2018 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Er is een bedrag ad € 270,69 ontvangen aan rente.

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.

Bestede uren totaal: 2709 uur en 16 minuten

25-01-2019



Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 januari 2019 en het overzicht mutaties over de verslagperiode.

Toelichting:

Er is een bedrag ad € 91,29 ontvangen aan rente.

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.

Bestede uren totaal: 2710 uur en 10 minuten.

10-05-2019



Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 april 2019. Er hebben zich tijdens de verslagperiode geen financiële mutaties voorgedaan.

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.

Bestede uren totaal: 2711 uur en 16 minuten.

18-07-2019



Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 juli 2019. Er hebben zich tijdens de verslagperiode geen financiële mutaties voorgedaan.

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.

Bestede uren totaal: 2711 uur en 34 minuten

21-10-2019

 12

Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag. Tijdens de verslagperiode zijn een tweetal betalingen ontvangen, namelijk op 11 oktober 2019 € 1.936,71 (uitkering slotuitdeling WSNP Kraak, huurder) en op 11 oktober 2019 € 319,31 (slotuitdeling WSNP P. de Haan). Beide betalingen betreffen aanspraken huurpenningen wegens verhuur destijds panden Rottevalle.

Tijdens de verslagperiode hebben geen betalingen plaatsgevonden ten laste van de faillissementsrekening.

Beste uren totaal: 2712 uur en 16 minuten

23-01-2020

 13

Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag per 18 januari 2020. Tijdens de verslagperiode hebben zich geen financiële mutaties voorgedaan. Het boedelsaldo is sedert 18 oktober 2019 onveranderd.

Bestede uren totaal: 2713 uur en 7 minuten.

22-04-2020

 14

Financiële mutaties:

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag per 18 april 2020. Voorts wordt verwezen naar het boedelmutatieoverzicht. Tijdens de verslagperiode heeft zich één mutatie voorgedaan. Er is een bedrag groot € 1,60 door de bank overgemaakt ten laste van het saldo Verenigde Bedrijven.

Bestede uren totaal: 2713 uur en 19 minuten

21-07-2020

 15

Verwezen wordt naar het aangehecht tussentijds financieel verslag per 18 juli 2020. Voorts wordt verwezen naar het boedelmutatieoverzicht. Tijdens de verslagperiode hebben zich geen mutaties voorgedaan.

Bestede uren totaal: 2713 uren en 46 minuten

23-10-2020

 **16**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De "top-down" structuur is als volgt:

23-05-2018

 6

1. de heer B.S. Bijma (13 maart 1964) is directeur/enig aandeelhouder van B.S. Bijma Beheer BV. De heer F. Noppert (8 oktober 1962) is directeur/aandeelhouder van F. Noppert Beheer BV.

2. B.S. Bijma Beheer BV en F. Noppert Beheer BV zijn beide voor 50% aandeelhouder van de in 1994 opgerichte vennootschap "Nijehaske '94 Beheer BV" (KvK-nummer 01069507).

3. Nijehaske '94 Beheer BV en de erven A. Noppert (dat is: de weduwe van de

heer A. Noppert, vader van de heer F. Noppert, overleden in het jaar 2010) zijn gezamenlijk aandeelhouder in de besloten vennootschap "A. Noppert Heerenveen Holding BV" (KvK-nummer 01055805).

4. A. Noppert Heerenveen Holding BV is enig aandeelhouder van de Verenigde Bedrijven Noppert BV (failliet). Bestuurders van de Verenigde Bedrijven Noppert BV zijn de heren Bijma en Noppert.

5. De Verenigde Bedrijven Noppert BV is 100% aandeelhoudster van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. Eveneens is de Verenigde Bedrijven Noppert BV 100% aandeelhoudster van de zustervennootschappen Projectontwikkeling Noppert BV en Tilt-Up Systeem Noppert BV.

6. Ten slotte is Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV 100% aandeelhouder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (niet failliet).

Bij vonnis van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden d.d. 11 november 2014 is (ook) het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV uitgesproken, met aanstelling van mr. J.H. van der Meulen tot curator (faillissementsnummer F.17/14/253). Voor de afwikkeling van dit faillissement wordt verwezen naar de diverse verslagen, sedert 10 december 2014 (beginverslag) bij de rechtbank ingediend.

09-11-2018



1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

Samengevat: omzet terugval sedert 2010.

23-05-2018



Het is jarenlang gebruik geweest gegenereerde winsten te investeren in vastgoedposities. Daartoe fungeerde de vennootschap Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Genoemde vennootschap nam deelnemingen in onderliggende vennootschappen, in welke onderliggende vennootschappen gronden werden aangekocht voor ontwikkeling van vastgoedprojecten, met name in de woningbouw. De winsten werden –achteraf- onvoldoende toegevoegd aan reserves (creditbalanspositie) welke aan de actieve zijde van de balans werden aangehouden in liquide middelen.

Toen, in 2010, de opdrachtenstroom als gevolg van de kredietcrisis stakte, bleek de investering in vastgoedposities een onjuiste. Bovendien viel de omzet voor de bouwmaatschappij terug.

Toen dit probleem werd aangekaart bij de financierende bankinstelling, nam laatstgenoemde de beslissing de financiering per direct te beëindigen. Aldus was het faillissement een feit.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

39

23-05-2018

 6

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

39

23-05-2018

 6

2.3 Ontslagaanzegging

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

20-4-2012		
-----------	--	--

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

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Onroerend goed posities:

1.

Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV is 100% aandeelhouder en enig bestuurder van Noppert Heerenveen Vastgoed BV (gefaillieerd op 11 november 2014). Noppert Heerenveen Vastgoed BV is betrokken in vennootschappen die eigenaar zijn van te ontwikkelen bouwlocaties. Daarnaast is Noppert Heerenveen Vastgoed BV van andere posities (enig) eigenaar. Verwezen wordt naar eerdere verslagen dienaangaande.

De stand van zaken is als volgt:

- Perceel Vries (Oude Asserstraat te Vries)

Tijdens de verslagperiode is mondeling een koopovereenkomst tot stand gekomen. Deze

koopovereenkomst zal de komende weken worden geformaliseerd, waarna toestemming

rechter-commissaris zal worden gevraagd. Afwikkeling is in de komende verslagperiode te

23-05-2018

 6

verwachten.

- Nieuw-Woellust (Veendam)

Zie verslag nummer 17, 3.1.2, tweede aandachtstreepje. Er hebben zich met betrekking tot

verkoop perceel Nieuw-Woellust te Veendam in de verslagperiode geen ontwikkelingen

voorgedaan. Ter herinnering: het gaat om een perceel bouwgrond aan de Nijverheidsstraat te Wildervank, gemeente Veendam, sectie C, nummer 4255 ter grootte van 55 are en 77

centiare, met bestemming wonen.

- VOF Westerstouwe

Zie pagina 4, tweede aandachtstreepje, verslag nummer 16.

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

- VOF De Terp

Onroerend goed positie: de 03.58.65HA, agrarische bestemming, gelegen onmiddellijk aan de westzijde van de woonbebouwing Heerenveen.

Kadastraal: Nijehaske L1054 en Nijehaske

L1055. Noppert Heerenveen Vastgoed BV neemt met Friso Bouwgroep BV en Jorcom BV

ieder 1/3 aandeel. De positie is ondergebracht in de vennootschap onder firma De Terp.

Tijdens de verslagperiode is verkoop door vof De Terp aan een derde aan de orde geweest,

maar participanten zijn daarover onderling niet eensluidend. Er zijn zeker gebruiksmogelijkheden voor derden.

- K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd)

Kadastraal Winsum G1025

Hypotheekhouder:

Coöperatieve Rabobank Noordenveld/Rabo Hypotheekbank NV

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst tot stand gekomen. De koopprijs is €

90.000,-- inclusief btw. Ten laste van de koopprijs komen diverse kosten zoals bijdragen aan het fonds bovenwijkse voorzieningen, duurzaamheidsfonds, herstructureringsfonds, alsmede een factuur van de makelaar. Pro resto is gegenereerd € 70.547,64. Na deze opbrengst kan de vof Brake II (participatie: Noppert 1/3, Plegt-Vos 2/3) worden afgewikkeld. Deze afwikkeling zal voor 1 april 2017 plaatsvinden.

- Kanaalweg BV

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

Zekerheidspositie:

Rabobank heeft pandrecht op aandelen Noppert Heerenveen Vastgoed in Kanaalweg BV.

Liquideitspositie:

€ 283.000,--

Tijdens de verslagperiode is een woonhuis verkocht (koopopbrengst € 180.000,--). Daarnaast wordt opbrengst gegenereerd in de vorm van verhuur van grond aan Ballast Nijdam voor de realisatie van de nieuwe tunneltraverse (circa € 10.000,--). De schuldpositie van Kanaalweg BV betreft een schuld aan beide aandeelhouders (Noppert Heerenveen Vastgoed en Woningbeheer Participaties BV) ad € 582.000,--. Tijdens de verslagperiode is daarnaast een koopovereenkomst gesloten met de gemeente Harlingen aangaande de aankoop van een strook grond langs de ontsluitingsweg.

Koopopbrengst € 68.760,--. Deze koopopbrengst is feitelijk nog niet

gegenereerd omdat de levering van de grond (en daarmee ook de ontvangst van de koopprijs) nog moet plaatsvinden.
Daarnaast wordt, ter zake de aanwezige grond in Kanaalweg BV, met diverse gadingmakers gesproken over de ontwikkeling / verkoop.

De kavelindeling is thans als volgt.
Ten noorden van de ontsluitingsweg:

- kavel 1 1.359 m²
- kavel 2 1.428 m²
- kavel 3 1.596 m²

Totaal oppervlakte ten noorden van de ontsluitingsweg 4.383 m²
Tijdens de verslagperiode is aan Hofma verkocht een oppervlakte van 1.139 m².
Ten zuiden van de ontsluitingsweg is aanwezig een oppervlakte van 16.448 m².

De perspectieven voor een renderende verkoop zijn goed en worden beter na het

gereedkomen van de thans in aanleg zijnde ontsluitingsweg.

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.

Een en ander wordt afgewikkeld in het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

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.

Kanaalweg BV

Zie voorgaande verslagen.

Huidige liquiditeitspositie:

€ 101.722,41.

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.

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

Voorts is tijdens de verslagperiode voortgaand intensief overleg met betrekking tot de positie Kanaalweg BV aan een nader te noemen gadingmaker. Er zijn taxatieverslagen gemaakt. Gestreefd wordt naar verkoop van het volledige areaal in één koop. Er is serieus uitzicht op realisatie van verkoop.

VORIGE VERSLAG:

- 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.

- 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 december 2017 beloopt € 102.126,56.

- 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.

- 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.

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, Wind Groep te Drachten. De besprekingen zijn tijdens de afgelopen verslagperiode voortgezet. Er is nog niet een eindresultaat. In verband met de vertrouwelijkheid kan op dit onderwerp op deze plaats nog niet in 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 Bouwvereniging 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

Tijdens de verslagperiode is de grondpositie v.o.f. De Terp verkocht en geleverd aan derden, en is v.o.f. De Terp afgewikkeld in die zin dat het netto eigen vermogen onder de drie vennoten (Noppert Heerenveen Vastgoed BV, Jorcom BV en Friso BV) is verdeeld. Aan Noppert Heerenveen Vastgoed BV is door de penvoerder uitgekeerd het haar netto toekomstend aandeel in het eigen vermogen ad € 45.330,14. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het aanstaand kwartaalverslag inzake faillissement Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Thans zijn in de boedel Noppert Heerenveen Vastgoed BV nog aanwezig de volgende grondposities:

09-11-2018

 8

* (alle aandelen in) Kanaalweg BV:
noordkavel totaal: 4.383 m2
zuidkavel: 16.448 m2

Status:

Het gebied is thans geheel ingericht na de aanleg van de verdiepte N31 (het gebied van de Kanaalweg is gelegen aan de oostzijde daarvan). Er vinden momenteel geregeld besprekingen plaats met diverse gadingmakers. Voor Kanaalweg BV treedt op de heer Koppert, makelaar in bedrijfs onroerend goed. Kanaalweg BV heeft twee aandeelhouders:

- * Noppert Heerenveen Vastgoed BV
- * Stichting voorheen Bouwvereniging Harlingen.

Liquiditeitspositie Kanaalweg BV: € 99.450,78 per 2 november 2018.

De aandelen in Kanaalweg BV zijn verpand aan Rabobank.

Nieuw-Woellust (Veendam)

Perceel bouwgrond aan Nijverheidsstraat te Wildervank, ter grootte 55 are en 77 centiare, met bestemming wonen. Eigendom gezamenlijk met Wind Groep.

Andere onroerend goed posities zijn niet meer aanwezig. Alle eerdere aan de orde geweest zijnde onroerend goed posities zijn afgewikkeld.

Kanaalweg BV:

Er zijn inmiddels conceptverkoopovereenkomsten gesloten met betrekking tot de navolgende percelen:

- gemeente Harlingen, sectie B, nummers 4226 en 4220 (gezamenlijke grootte 2.967 m2), zijnde het ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg gelegen deel (westelijk van het reeds aan partij Hofma verkocht perceel);
- perceel kadastraal Harlingen, sectie B, nummers 4222 en 4223 ter grootte van circa 16.679 m2 (het zuidelijk van de ontsluitingsweg gelegen deel).

Gelet op het stadium waarin de totstandkoming van de contracten verkeren kan thans niets meer aan de openbaarheid worden prijsgegeven dan het bovenstaande.

Liquiditeitspositie Kanaalweg BV: € 98.845,78 per 3 januari 2019.

Nieuw-Woellust (Veendam):

Geen ontwikkelingen tijdens de verslagperiode.

Voor het overige zijn geen onroerend goed posities aanwezig in de faillissementen behorend tot de Noppert Groep.

Nieuw-Woellust (Veendam):

Tijdens de verslagperiode is overeenstemming bereikt met kopers over verkoop aan hen van (onder meer) het perceel Nieuw-Woellust (bouwgrond) aan de Nijverheidstraat te Wildervank, kadastraal Veendam, sectie C, nummer 4255 ter grootte van 55 are en 77 centiare (bestemming wonen) in welk perceel Noppert Heerenveen Vastgoed BV een 50% belang heeft (andere 50% eigenaar is de Wind Vastgoedgroep te Drachten).

Uit commerciële overwegingen wordt in dit verslag (nog) niet vermeld wie kopers zijn en voor welke prijs verkocht wordt. De koopovereenkomst moet nog geformaliseerd worden en levering moet (uiteraard) ook nog plaatsvinden. Voorbehoud toestemming rechter-commissaris is gemaakt. Een kwestie was,

25-01-2019

 9

10-05-2019

 10

dat eisen gesteld werden in verband met aanleg van infra waaraan samenwerkende partijen zich zouden moeten binden. Hierover is inmiddels, ook met de gemeentelijke overheid, inhoudelijk overeenstemming bereikt. Er is thans uitzicht op, dat het dossier binnenkort gesloten kan worden.

Kanaalweg BV:

Tijdens de verslagperiode heeft levering plaatsgevonden van de noordelijk van de nieuwe ontsluitingsweg (Almenumerweg te Harlingen) gelegen percelen sectie B, nummers 4226 en 4220 (gezamenlijke grootte 2.967 m²). Voorts heeft aanwijzing plaatsgevonden van de begrenzingen van de verkochte percelen en van het eerder aan partij Hofma verkocht perceel.

De koopprijs van sectie B, nummers 4226 en 4220 is op de rekening van Kanaalweg BV ontvangen. De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV is thans € 347.640,26; via notaris Heeres werd ontvangen een bedrag groot € 253.533,32 (netto-opbrengst percelen B4226 en B4220).

Ter zake van de verkoopovereenkomst van de zuidelijk gelegen percelen (B4222 en B4223) ter grootte van circa 16.679 m² worden thans nog onderhandelingen gevoerd over de precieze inhoud en bepalingen uit de concept koopovereenkomst.

Tot zover de onroerend goed posities. Voor het overige zijn geen onroerend goed posities meer aanwezig in de faillissementen behorend tot de Noppert Groep.

Nieuw-Woellust (Veendam):

18-07-2019

Tijdens de verslagperiode heeft, op 1 juli 2019, de overdracht plaatsgevonden van het perceel bouwterrein aan de De Woellust te Veendam, ter grootte van 55 are en 77 centiare, gemeente Veendam, sectie C, nummer 4255. De boedel van de dochteronderneming van gefailleerde, Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% mede-eigenaar van dit perceel (onverdeelde gemeenschap met Wind Vastgoed BV). Er is verkocht voor een bedrag groot € 350.000,-- ex BTW. De boedel Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft gefactureerd € 175.000,--, de BTW-verleggingsregeling is toepasselijk. De opbrengst zal verantwoord worden in het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

 11

Kanaalweg BV:

Tijdens de verslagperiode heeft verder overleg plaatsgevonden met de beoogd koper van het zuidelijk perceelsgedeelte. Onderwerp van discussie is een door de koper gewenst nader bodemonderzoek. Er is overeenstemming bereikt over een clause ter zake. Verwacht wordt dat met betrekking tot deze koopovereenkomst in de komende verslagperiode overeenstemming bereikt kan worden.

Zekerheidspositie:

Rabobank Heerenveen B.A. heeft eerste pandrecht op aandelen in Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De percelen grond zijn overigens alle hypotheekvrij.

Kanaalweg BV:

21-10-2019

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst gesloten betreffende het zuidelijk deel van het terrein, eigendom van Kanaalweg BV. Verkocht wordt 16.679 m² tegen een kavelprijs van € 80,-- exclusief omzetbelasting per m². Er geldt een opschortende voorwaarde met betrekking tot de verkrijging van een omgevingsvergunning door koper voor realisatie van het beoogd gebruik. Voorzien is dat deze vergunning uiterlijk 1 januari 2023 zal zijn afgegeven. Koper heeft de verplichting om de voor het beoogd gebruik benodigde bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning uiterlijk 1 april 2020

 12

aan te vragen. Er geldt een voorwaarde met betrekking tot nader bodemonderzoek. De koop is gesloten onder voorbehoud toestemming rechter-commissaris. De koopovereenkomst moet nog geformaliseerd worden. Dit zal waarschijnlijk ultimo oktober 2019 plaatsvinden.

Kanaalweg BV is een vennootschap waarvan een 50% belang gehouden wordt door Woningbeheer Participatie BV te Harlingen. Het overige 50% belang wordt gehouden door Noppert Heerenveen Vastgoed BV, een volle dochteronderneming van gefailleerde. De opbrengst zal verantwoord worden in het faillissement van Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

Zekerheidspositie:

Rabobank Heerenveen BA heeft een eerste pandrecht op aandelen in Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De percelen grond zijn allen hypotheekvrij.

Na verkoop van het zuidelijk deel van het terrein van Kanaalweg resteert nog één perceel aan de noordzijde. Ook over deze kavels zijn verkoopbesprekingen gaande. Een en ander zal nader worden verantwoord in het faillissementsverslag inzake Noppert Heerenveen Vastgoed BV.

Kanaalweg BV:

Tijdens de vorige verslagperiode is een koopovereenkomst gesloten betreffende het zuidelijk deel van het terrein, eigendom van Kanaalweg BV.

23-01-2020

 13

Tijdens de huidige verslagperiode is overeenstemming bereikt over een koop door een gadingmaker van het laatste deel van het eigendom van Kanaalweg BV, te weten het meest oostelijk gelegen perceel, gelegen aan de noordzijde van de Ontsluitingsweg. De koopprijs zal binnenkort worden geformaliseerd en er zal toestemming aan de rechter-commissaris worden gevraagd. De beoogde vierkantemeterprijs (€ 80,-- exclusief omzetbelasting) wordt gerealiseerd.

Kanaalweg BV:

Tijdens de verslagperiode is de koopovereenkomst met betrekking tot het laatst-overgebleven deel van de percelen onroerend goed, eigendom van Kanaalweg BV, geformaliseerd. Er is toestemming van de rechter-commissaris verkregen. De koopovereenkomst moet thans uitgevoerd worden door middel van levering (hiervoor is nog geen datum vastgesteld).

22-04-2020

 14

Tijdens de verslagperiode is inzake Kanaalweg BV aangifte vennootschapsbelasting 2019 gedaan. De verschuldigde vennootschapsbelasting is berekend op € 14.788,--. Er is op voorlopige aanslagen betaald € 2.803,--, zodat een aanslag wordt verwacht ad € 11.985,-. De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV beloopt een bedrag groot € 167.924,39. Daarnaast is tijdens de verslagperiode de jaarrekening 2019 vastgesteld. De publicatiestukken zijn in het handelsregister ter inzage neergelegd. Er is een resultaat na belastingen ad € 63.047,-- vastgesteld.

De afwikkeling van Kanaalweg BV is thans afhankelijk van uitvoering van de koopovereenkomsten met Eurogroup BV (zuidelijk deel) en het laatst overgebleven perceel aan de noordzijde van de ontsluitingsweg. Naast de feitelijke liquidatie van deze percelen dient met de andere 50% aandeelhouder afgewikkeld te worden en kan vervolgens de zekerheidspositie met de bank afgewikkeld worden.

In feite wacht de afwikkeling van het faillissement inzake Noppert Heerenveen Vastgoed BV, en daarmee ook de afwikkeling van het faillissement Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV, op liquidatie en beëindiging van Kanaalweg BV. Er bevinden zich in deze vennootschap belangrijke baten welke zorgvuldig en geduldig moeten worden gerealiseerd.

Kanaalweg BV:

21-07-2020

Tijdens de verslagperiode is helaas vast komen te staan dat de koopovereenkomst met betrekking tot het laatst overgebleven deel van de percelen onroerend goed, eigendom van Kanaalweg BV, niet nagekomen wordt door de koper, Jachthaven Oostmahorn Vastgoed Beheer BV. Genoemde koper heeft nagelaten tijdig de koopsom te storten op de kwaliteitsrekening van de instrumenterend notaris. Er heeft op de beoogde leveringsdatum geen levering kunnen plaatsvinden. Bij deurwaardersexploot d.d. 18 juni 2020 heeft mr. F.M. Postma, kantoorgenote van de curator, namens Kanaalweg BV de koper gesommeerd binnen acht dagen na betekening van het exploot te verklaren dat alsnog wordt nagekomen. Op deze sommatie is geen reactie gekomen.

 15

Uit nader onderzoek is gebleken dat de koper een lege, niet actieve besloten vennootschap is. Besloten is een ontbindingsverklaring in te dienen en verdere incassoactiviteiten achterwege te laten.

Het betrokken perceel wordt opnieuw ter verkoop aangeboden.

De huidige stand van de liquiditeit van Kanaalweg BV beloopt een bedrag groot € 1.154.709,27.

Kanaalweg BV is een 50% dochter van Noppert Vastgoed BV, welke BV een 100% dochter is van gefailleerde (Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV).

Tijdens de verslagperiode is een definitieve aanslag vennootschapsbelasting ontvangen over het kalenderjaar 2019 ad nihil (na verrekenende voorlopige aanslagen ad € 14.788,--).

Kanaalweg BV:

23-10-2020

In het vorig verslag is een onjuist bedrag opgenomen voor de stand van de liquiditeit van Kanaalweg BV. Er staat: € 1.154.709,27, dat moet zijn: € 154.709,27 (stand per 18 juli 2020). De huidige stand van de liquiditeit bij Kanaalweg BV beloopt € 152.795,68 (creditstand Raborekening t.n.v. Kanaalweg BV per 30 september 2020).

 16

Onverkocht is nog perceel Harlingen B4219 en Harlingen B4202, gezamenlijk groot 1.672 m2. Er was op 10 maart 2020 een koopovereenkomst gesloten met Oostmahorn Vastgoed Beheer BV voor een koopprijs ad € 80,-- per m2. Oostmahorn Vastgoed Beheer BV is echter niet nagekomen. Zij blijkt, na een conceptdagvaarding, niet in staat tot enige betaling. Er worden thans verkoopinspanningen verricht om het perceel aan een ander te verkopen.

Percelen kadastraal Harlingen B4222 en B4223, ter grootte van circa 16.679 m2.

Deze percelen zijn verkocht aan EG Retail Netherlands BV. Koopprijs € 80,-- per m2. De koop is onderworpen aan voorwaarden met betrekking tot bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning. Koper heeft het voornemen een motorbrandstoffenverkoop punt met ondergeschikte detailhandel en horecavestiging te realiseren. Indiening aanvraag bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning heeft voor 1 april 2020 plaatsgevonden. Koper is bevoegd de overeenkomst te ontbinden indien de voor het beoogd gebruik benodigde omgevingsvergunning niet uiterlijk 1 januari 2023 is afgegeven en onherroepelijk is geworden. De kwestie is thans in procedure. De te realiseren verkoopprijs beloopt € 1.334.320,-- excl. omzetbelasting.

Een en ander wordt verantwoord in het faillissement van

dochtermaatschappij Noppert Vastgoed BV.

Na afloop van de verslagperiode is aan de bank verslag gedaan van de stand van zaken in de diverse faillissementen, ook ten einde met de bank tot afwikkeling te komen. Nadat alle deelnemingen, waarin zich onroerend goed posities bevinden, zijn afgewikkeld, kan met de bank overeengekomen worden over uitkering op posities waarop zij zekerheden genomen heeft. Dan kan ook de restant concurrente vordering vastgesteld worden en kunnen de faillissementen alle worden afgewikkeld.

In het faillissement van zustermaatschappij Projectontwikkeling Noppert zal een uitkering aan concurrente crediteuren plaatsvinden. Het is nu echter nog niet zinvol een verificatieprocedure te voeren, omdat de omvang van de vordering van de grootste schuldeiser (Rabobank, pro resto vordering na uitwinning zekerheden) nog niet vast te stellen is.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Vervolg:

23-05-2018

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

 6

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.

Zekerheidspositie:

Rabobank Heerenveen B.A. heeft eerste pandrecht op aandelen in Noppert Heerenveen Vastgoed

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

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)

€ 3.606.157,11

09-11-2018

 8

€ 3.606.157,11

10-05-2019

 10

Toelichting vordering van bank(en)

De totale vordering op de bank op alle bedrijven, behorend tot de Noppert Groep beloopt € 5.083.314,17 (dus inclusief voormeld bedrag ad € 3.606.157,11).

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

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

€ 272.823,57

23-05-2018



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 501.828,00

23-05-2018



8.3 Pref. vord. UWV

€ 63.393,90

23-05-2018



8.4 Andere pref. crediteuren

€ 613.692,63

23-05-2018



8.5 Aantal concurrente crediteuren

218

23-05-2018



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 5.151.852,64

23-05-2018



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Verkoop van resterende OG posities en afwikkeling met de bank. Daarna afwikkeling via artikel 16 Fw.

23-05-2018



8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Verkoop van resterende OG posities en afwikkeling met de bank. Daarna afwikkeling via artikel 16 Fw.

23-05-2018

 6

De verkoop van de resterende OG posities is thans in zicht. In de loop van de komende twee verslagperioden zal afgewikkeld kunnen worden met de bank, en zullen de faillissementen uit de Noppert Groep ook feitelijk kunnen worden afgewikkeld. Afwikkeling zal plaatsvinden via deelbetaling aan boedelcrediteuren UWV en daarna voorstel tot opheffing wegens de toestand van de boedel.

10-05-2019

 10

Zie vorig verslag; de verkoop van resterende OG-posities is thans in zicht. Er zal afgewikkeld kunnen worden met de separatist; daarna zullen ook de overige faillissementen uit de Noppert Groep feitelijk kunnen worden afgewikkeld. Er zal deelbetaling gedaan kunnen worden aan de boedelcrediteuren waarna de faillissementen zullen worden voorgedragen tot opheffing wegens de toestand van de boedel.

18-07-2019

 11

Nadat alle OG-posities zijn verkocht, zal afgewikkeld kunnen worden met de bank. Daarna zullen ook de overige faillissementen uit de Noppert-groep kunnen worden afgewikkeld. Er zal deelbetaling gedaan kunnen worden aan boedelcrediteuren. Daarna zullen de faillissementen worden voorgedragen tot opheffing wegens de toestand van de boedel.

21-10-2019

 12

Ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag. Nu alle OG-posities zijn verkocht, komt het einde van het faillissement in zicht. De waarde van de zekerheidspositie van de bank zal moeten worden afgewikkeld. Daarna volgt deelbetaling aan boedelcrediteuren en zullen de faillissementen worden voorgedragen tot opheffing wegens de toestand van de boedel.

23-01-2020

 13

Ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag, met dien verstande dat nog altijd niet alle OG-posities zijn verkocht (Kanaalweg BV). Pas als Kanaalweg BV kan worden geliquideerd, kan de zekerheidspositie van de bank worden afgewikkeld en kunnen vervolgens de faillissementen (na deelbetaling aan de boedelcrediteuren) worden voorgedragen tot opheffing wegens de toestand van de boedel.

21-07-2020

 15

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

nog niet bekend.

21-07-2020

 15

10.3 Indiening volgend verslag

19-1-2020

23-10-2020

 16

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.

23-05-2018

 6

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.

12-07-2018

 7

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.

09-11-2018

 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 ontlelen.

25-01-2019

 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 ontlelen.

10-05-2019

 10

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.

23-01-2020

 13

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.

23-10-2020

 16

Bijlagen

Bijlagen