

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

Betreft

Verslagnummer	21
Datum verslag	10-09-2021
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  8
utiliteitsbouw, het uitvoeren van bouwonderhoudswerk, handel in- en verhuur
van bouw materiaal en gereedschappen.

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

12-06-2018

 8

Toelichting

Ten tijde van faillissement: 85 personeelsleden

Aantal in jaar voor faillissement: 100 personeelsleden

Boedelsaldo

€ 243.733,76

12-06-2018

 8

€ 242.661,76

14-09-2018

 9

€ 243.694,54

12-12-2018

 10

€ 622.078,07

20-03-2019

 11

€ 548.514,02

27-06-2019

 12

€ 948.769,51

24-09-2019

 13

€ 978.714,51

06-01-2020

 14

€ 1.013.694,27

20-03-2020

 15

€ 1.018.962,37

10-06-2020

 16

€ 1.067.032,45

14-09-2020

 17

€ 1.093.639,27

14-12-2020

 18

€ 1.140.156,60

08-03-2021

 19

€ 1.086.419,58

10-06-2021











 20

€ 1.123.765,05


10-09-2021

 **21**

Verslagperiode


van 5-3-2018	12-06-2018  8
t/m 4-6-2018	
van 5-6-2018	14-09-2018  9
t/m 4-9-2018	
van 5-9-2018	12-12-2018  10
t/m 4-12-2018	
van 5-12-2018	20-03-2019  11
t/m 4-3-2019	
van 5-3-2019	27-06-2019  12
t/m 4-6-2019	
van 5-6-2019	24-09-2019  13
t/m 4-9-2019	
van 5-9-2019	06-01-2020  14
t/m 4-12-2019	
van 5-12-2019	20-03-2020  15
t/m 4-3-2020	
van 5-3-2020	10-06-2020  16
t/m 4-6-2020	
van 5-6-2020	14-09-2020  17
t/m 4-9-2020	

van
5-9-2020

14-12-2020
 18


t/m
4-12-2020

van
4-12-2020

08-03-2021
 19


t/m
3-3-2021

van
4-3-2021

10-06-2021
 20

t/m
3-6-2021

van
4-6-2021

10-09-2021
 21


t/m
3-9-2021

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
8	37 uur 4 min
9	77 uur 21 min
10	41 uur 19 min
11	30 uur 25 min
12	19 uur 14 min
13	22 uur 50 min
14	15 uur 21 min
15	9 uur 30 min
16	17 uur 45 min
17	10 uur 12 min
18	48 uur 40 min
19	47 uur 1 min
20	27 uur 2 min
21	19 uur 46 min
totaal	423 uur 30 min

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 (maaien, 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.

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag.

24-09-2019

 13

Toelichting:

batens:

- opbrengst verkoop € 412.925,56 (verkoopopbrengst perceel bouwterrein De Eeker te Goutum, zie punt 3.1);
- kosten in verband met verkoop € 12.265,39. Het gaat om de volgende kostenposten: notarieel transport bouwperceel De Eeker te Goutum: € 9.218,--, kosten legalisatie handtekening curator (notaris Harmsma) € 72,60. Daarnaast zijn tijdens de verslagperiode kosten voldaan voor onderhoud aan diverse percelen (Noordmans): Makkum € 158,81, Goutum € 223,85, Tzummarum € 459,80, Makkum € 127,05 en € 190,58, Goutum € 223,85, Bontebok € 223,85, Tzummarum € 459,80, Bontebok/Grou € 447,40 en Tzummarum € 459,80.
- betaalde verschotten (categorie B), Werbouw (verwijderen bouwboard perceel Himpenserdyk) € 963,38, Belastingdienst landinrichtingsruimte € 21,97.

Totaal aantal uren: 1536 uur en 39 minuten

Totaal bestede tijd: 1552 uren.

06-01-2020

 14

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag over de periode van 5 september 2019 tot en met 4 december 2019. Voorts wordt verwezen naar het aangehecht overzicht boedelmutaties (rekeningafschrift periode 5 september 2019 tot en met 4 december 2019).

Toelichting:

Baten:

- Ontvangst € 36.300,--: betaling door Jorcom BV (Bolsward) inzake boedelvergoeding kaveluitgifte ingevolge bouwclaim Zuidlanden Leeuwarden.

Negatieve baten:

- Kosten i.v.m. verkoop € 1.934,78 (toelichting hierna).

Betaalde verschotten: € 4.420,22 (toelichting hierna).

Toelichting kosten:

Tijdens de verslagperiode zijn diverse aanslagen onroerende zaakbelasting betaald (gemeente Waadhoeke, Tzummarum (hypotheekvrije grond) en Makkum (door te belasten aan hypotheekhouder)). Voorts zijn onderhoudskosten betaald (Noordmans Maaiservice) en zijn kosten betaald aan Brandsma Digitaal Meten voor uitmeten en markeren kadastrale grens Tzummarum (€ 341,82).

Ten slotte is voldaan aan Jonkersland BV een bedrag ad € 2.457,87 inzake kosten juridische bijstand geschil met gemeente Fryske Marren inzake Broek-Zuid (zie hierna).

Het eindsaldo per einde verslagperiode beloopt € 978.714,51 credit.

Totaal bestede tijd: 1561 uur en 30 minuten.

20-03-2020

 15

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag over de periode van 5 december 2019 tot en met 4 maart 2020. Voorts wordt verwezen naar het aangehecht overzicht boedelmutaties (rekeningafschrift periode 5 december 2019 tot en met 4 maart 2020).

Toelichting:

Baten:

- Ontvangst notaris Koelma inzake verkoop perceel te Warrega: € 24.310,--.
- Toelichting hierna, paragraaf 3.1;
- Ontvangst Zwanenburg Projecten: € 15.125,--.
- Toelichting hierna, paragraaf 3.8.

Betaalde verschotten:

- Noordmans Maaiservice (onderhoud percelen onroerend goed): € 605,-- en € 117,98;
- Noordelijk Belastingkantoor (aanslagen onroerende zaakbelasting):
- € 22,69;
- € 37,76;
- € 426,77;
- € 98,54;
- Gemeente Leeuwarden: € 1.228,56;
- Gemeente Súdwest Fryslân: € 580,80.

Totaal bestede tijd: 1579 uur en 15 minuten.

10-06-2020

 16

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag over de periode van 5 maart 2020 tot en met 4 juni 2020. Voorts wordt verwezen naar het aangehecht overzicht boedelmutaties (rekeningafschrift periode 5 maart 2020 tot en met 4 juni 2020). Voorts worden aangehecht de aan Rabo Nederland in rekening gebrachte facturen WERF35 d.d. 29 juni 2019 en WERF38 d.d. 19 maart 2020. Tijdens de verslagperiode is van deze beide facturen betaling op de boedelrekening ontvangen.

Toelichting:

Baten:

- € 12.550,80. Dat is de optelsom van de boedelbijdrage over de periode 6 maart 2018 tot 5 maart 2019 plus kantoorkosten ad 4% plus BTW ad 21% en de boedelbijdrage over de periode 6 maart 2019 tot 5 maart 2020 plus kantoorkosten ad 4% plus BTW ad 21%, totaal € 12.550,80.

Betaalde verschotten:

- Salaris curator: € 26.260,93 conform gegeven salarisbeschikking (salaris periode 6 maart 2019 tot en met 5 maart 2020).
- Kosten 'divers': saldo ontvangen bedrag van Rabo Nederland voor externe kosten, totaal € 19.874,10 (zie de posten 'externe kosten' in de facturen aan Rabo d.d. 29 juni 2019 en 19 maart 2020) minus tijdens de verslagperiode betaalde vergoeding aan Noordmans Maaiservice ad € 895,88, totaal saldo derhalve € 18.978,23.

Het netto bedrag van de betaalde verschotten beloopt dan € 7.282,70.

De netto mutatie op de boedelrekening over de verslagperiode beloopt € 5.268,10 plus. Aldus resulteert het boedelsaldo per 4 juni 2020.

Totaal bestede tijd: 1589 uur en 27 minuten

14-09-2020

 17

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag van 5 juni 2020 tot en met 4 september 2020. Het peilmoment van het overzicht is 4 september 2020. Voorts wordt verwezen naar het boedelmutatieoverzicht.

Daarnaast wordt ingediend de door de boedel aan Rabo Nederland in rekening gebrachte factuur WERF31 d.d. 9 maart 2018. Deze factuur betreft de boedelbijdrage voor werkzaamheden door de curator ten behoeve van door de bank in zekerheid genomen onroerend goed (werkzaamheden periode 6 maart 2017 tot 5 maart 2018, alsmede externe kosten over die periode (conform het aan de factuur aangehechte kostenoverzicht, sluitend op € 6.408,75)).

Betaling ad € 12.672,76 is tijdens de verslagperiode op de faillissementsrekening ontvangen.

Er is diverse malen onroerende zaak belasting betaald (Noordelijk Belastingkantoor viermaal). Tweemaal zijn bedragen van het Noordelijk Belastingkantoor retour ontvangen, te weten € 793,88 op 20 juli 2020 en € 102,-- op 2 september 2020. Verwezen wordt naar het overzicht. Tenslotte is ontvangen een bedrag van € 36.511,09 ter zake verkoopopbrengst bouwkaavel D2 te Tzummarum (hypotheekvrij onroerend goed). Hiervoor wordt verwezen naar punt 3.1 hierna.

Totaal bestede tijd: 1638 uur en 7 minuten.

14-12-2020

 18

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag per 4 december 2020 (betrekking hebbend op de periode van 5 september 2020 tot en met 4 december 2020).

Ontvangen baten:

€ 30.250,-- (boedelbijdrage inzake gronduitgifte in De Zuidlanden).

Betaalde kosten:

- Kosten uittreksels: € 185,46 (kosten ten behoeve van door het kantoor van de curator aangevraagde uittreksels Kadaster, Kamer van Koophandel en overige onbelaste verschotten).

Onderhoudskosten onroerende zaken:

- Noordman Maaiservice: € 895,88 driemaal;
- WerBouw (verplaatsen/verwijderen bouwboard): € 658,85;
- Noordelijk Belastingkantoor (onroerende zaakbelasting): € 111,23

Het saldo van de boedelrekening sluit op een bedrag groot € 1.093.639,27 per 4 december 2020.

Totaal bestede tijd: 1658 uur en 8 minuten

08-03-2021

 19

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag per 4 maart 2021, alsmede het overzicht boedelmutaties tijdens de verslagperiode.

De volgende mutaties zijn van belang:

1. boedelbijdrage € 1.000,--: betaling door Pré-Bo-Hûs BV in verband met 'omzetting beslagen' na conservatoir beslag ten verzoeken van de curator (zie hierna alinea 3.7 inzake 'Laad en Zaad').

2. ontvangst € 50.174,22: overboeking saldo G-rekening, welke rekening op verzoek van de belastingdienst is opgeheven (g-rekening NL79 RABO 0991 1170 85). De fiscus heeft de betreffende bank verzocht de G-rekening op te heffen en het saldo aan haar (de fiscus) over te maken. Nu in het saldo stortingen zijn begrepen welke plaats hebben gevonden na faillissementdatum heeft de belastingdienst de bedragen overgemaakt op de boedelrekening.

Uitgaven:

Diverse betalingen € 4.656,89. Deze betalingen hebben betrekking op:

- kosten deurwaarder in verband met procedure Pré-Bo-Hûs (zie alinea 3.7)
- Noordmans Maaiservice: onderhoud percelen Tzumarum en Makkum
- Gemeente SWF, gemeente Waadhoeke en gemeente Leeuwarden: betalingen OZB belasting.

Het totaal van de inkomsten belooft gedurende de verslagperiode belooft € 51.174,22; de lasten € 4.656,89. Per saldo is het 'resultaat' € 46.517,33 positief; het saldo boedelrekening sluit dan op € 1.140.156,60.

Totaal bestede tijd: 1711 uur en 2 minuten

10-06-2021

 20

Verwezen wordt naar het tussentijds financieel verslag per 4 juni 2021, alsmede het overzicht boedelmutaties tijdens de verslagperiode.

De volgende mutaties hebben plaatsgevonden:

- ingekomen boedelbijdragen:

Ontvangst € 41.140,--. Verkoop vier kavels Broek-Zuid, boedelbijdrage € 8.500,-- ex BTW per kavel.

Boedelbijdrage salaris Rabobank € 1.153,51: saldo boedelbijdrage ad € 5.275,62 minus diverse kosten (verrekend) € 4.122,11 maakt per saldo € 1.153,51.

Kosten in verband met verkoop: € 1.264,--

Toelichting: dit betreft kosten, gemaakt in verband met de procedure tegen Pré-Bo-Hûs (kosten kadaster, griffierechten, kosten kamer van koophandel).

Salaris curator € 48.284,40

Betreft salaris over de periode 6 maart 2020 t/m 5 maart 2021 conform beschikking rechtbank (inclusief BTW en verschotten).

Rechten bank: € 49.690,20: dit betreft een aanspraak van Rabobank in verband met ontvangst door de boedel van een verpand saldo op een G-rekening t.n.v. gefailleerde.

Diversen: € 3.208,07.

Diverse kosten, welke begrepen zijn in de bruto ontvangst van de bank ad € 5.275,62, en welke ten laste komen van de bank, zodat de netto salarisbijdrage beloopt € 1.153,51 (zie hiervoor).

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
 8

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
100

12-06-2018
 8

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
 8

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 PreBoHûs 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 (PreBoHûs 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

- Bitgummertmolen, 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, Himpenserdyk, 3.023m2.

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

- Dyksfeart Franeker, 8 kavels: bouwkavel 5, transportdatum 21 december 2018; bouwkavel 7, transportdatum 18 februari 2019; bouwkavel 9, transportdatum 20 december 2018; bouwkavel 11, transportdatum 27 december 2018; bouwkavel 13, transportdatum 27 december 2018; bouwkavel 15, transportdatum 21 december 2018; bouwkavel 17, transportdatum 20 december 2018; bouwkavel 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 Himpenserdyk 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 bouwkwelindeling 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, Himpenserdyk, 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 bouwkwavelindeling 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 (agrarische 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.

Tijdens de verslagperiode heeft levering plaatsgevonden vanuit de boedel aan Pré-Bo-Hûs te Franeker van het bouwterrein aan De Eker te Goutum ter grootte van 28 are, 5 centiare, kadastraal gemeente Huizum, sectie G, nummer 5312. De koopprijs belooft € 409.090,91 exclusief omzetbelasting. Omzetbelasting is verlegd conform artikel 24b A lid 1, uitvoeringsbesluit OB 1968. Levering heeft plaatsgevonden bij akte d.d. 23 juli 2019. Na aftrek van notariële kosten en makelaarscourtage ad € 9.157,50 is door de boedel ontvangen een bedrag van € 403.707,56.

24-09-2019

 13

Daarnaast is tijdens de verslagperiode vanuit de boedel geleverd het perceel bouwgrond Hoogeveensweg 4 te Bontebok, bekend als kavel 3, verkoopprijs € 89.000,--, na aftrek van kosten (makelaarscourtage, notariële kosten) is een netto bedrag ad € 86.142,75 rechtstreeks betaald aan de Rabobank ter aflossing op de hypothecaire geldlening. De akte van levering is gepasseerd op 12 augustus 2019.

Onroerend goed posities

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

Makkum, Menziessingel 4 t/m 14, 4.587 m²;

Goutum, Himpenserdyk, 3.023 m²;

Voormelde posities OG zijn belast met hypotheek Rabobank.

Grondposities, vrij van hypotheek:

Tzummarum:

percelen Sjoerd Draaijerstrjitte / Dirk Dykstrastrjitte (zie voorafgaande verslagen);

50% aandeel in gemeenschappelijke eigendom, perceel Oebele Omwei, kadastraal Warrega C1559, ter grootte van 02.43.10 ha (agrarische grond, onbebouwd). Tijdens de verslagperiode is op 16 juli 2019 een koopovereenkomst gesloten tussen Nobel Projectontwikkeling Drachten BV als koper en de curator als verkoper betreffende het 50% onverdeeld eigendom van het perceel onroerend goed, onbebouwd, agrarische bestemming, gelegen aan de Oebele Omwei, kadastraal Warrega C1559, ter grootte van 02.43.10 ha exclusief omzetbelasting. Bedongen is dat overdacht door middel van levering ten titel van koop uiterlijk 1 september 2019 of zoveel eerder als mogelijk zal blijken te zijn, plaatsheeft ten kantore van notaris Jelsma Koelma Notarissen te Franeker.

Afwikkeling dient thans nog plaats te vinden.

De in de boedel aanwezige grondposities, zoals omschreven in het voorgaand verslag (verslag d.d. 24 september 2019), zijn nog ongewijzigd in de boedel aanwezig. Tijdens de verslagperiode is nog geen uitvoering gegeven aan de koopovereenkomst tussen Nobel Projectontwikkeling Drachten BV als koper en de curator als verkoper betreffende het 50% onverdeeld eigendom van het perceel onroerend goed kadastraal Warrega C1559. Volgens mededeling van de notaris d.d. 8 november 2019 wordt nog steeds gewacht op de benodigde instemming van de hypotheekhouder (oorspronkelijk verkoper). De curator heeft gerappelleerd.

06-01-2020

 14

Tijdens de verslagperiode is uitvoering gegeven aan de koopovereenkomst tussen Nobel Projectontwikkeling Drachten BV als koper en de curator als verkoper betreffende het 50% onverdeeld eigendom van een perceel onroerend goed, kadastraal Warrega, sectie C, nummer 1559. Het ontvangen bedrag beloopt € 24.310,--.

20-03-2020

 15

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

- Makkum, Menziessingel 4 tot en met 14, 4.587m²;

- Goutum, Himpenserdyk, 3.023m².

Voormelde posities OG zijn belast met hypotheek Rabobank, de waarde van deze posities ligt echter boven de huidige restantvordering van de Rabobank.

Voorts:

Grondposities, vrij van hypotheek:

- Tzummarum: percelen Sjoerd Draaijerstrjitte / Dirk Dijkstrastrjitte (zie voorafgaande verslagen).

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst tot stand gekomen betreffende het aan de boedel toebehorende gedeelte van perceel D2 te Tzummarum (Sjoerd Draaijerstrjitte). De prijs is voor de boedel gunstig, maar wordt om commerciële redenen hier niet genoemd. Toestemming is verzocht aan de rechter-commissaris. Deze toestemming is verzocht op 4 juni 2020,

10-06-2020

 16

derhalve op de laatste dag van de verslagperiode. Toestemming is nog niet verkregen.

Kavel D2 Tzummarum (Sjoerd Draijerstrjitte)

14-09-2020

 17

Zie vorig verslag. Er is een koopovereenkomst tot stand gekomen. Kavel D2 (onbebouwd bouwperceel), oppervlakte 542 m2. Koopprijs € 50.000,-- inclusief btw. Kavel D2 bestond uit perceel C 3733 ter grootte van 1 are en 37 ca en perceel C 3732 ter grootte van 4 are en 7 ca. Perceel C 3733 stond ten name van Pré-Bo-Hûs BV en perceel C 3732 stond ten name van Van der Werf's Bouwbedrijf BV.

In de verdeelakte, waarbij Pré-Bo-Hûs BV en Van der Werf's Bouwbedrijf BV het gehele areaal te Tzummarum onderling hebben verdeeld (notariële akte d.d. 1 februari 2018). Deze verdeling is uiteengezet in het openbaar verslag d.d. 9 maart 2018, pagina 17 van 41.

Volgens de verdeelakte zou Pré-Bo-Hûs BV perceel 3733 in eigendom leveren aan Van der Werf's Bouwbedrijf BV (verdeelakte d.d. 1 februari 2018, pagina 4). Deze overdracht door Pré-Bo-Hûs BV aan Van der Werf's Bouwbedrijf heeft echter na 1 februari 2018 abusievelijk niet plaatsgevonden. Ten tijde van de beoogde verkoop en overdracht aan de koper stond perceel C 3733 derhalve nog ten name van Pré-Bo-Hûs BV.

Daarvan uitgaande hebben partijen (achteraf abusievelijk) afgerekend aldus dat Pré-Bo-Hûs BV van de koopprijs ontving 137/544 maal € 50.000,-- = € 12.591,91 in hoofdsom (afgezien van kosten). Van der Werf's ontving 407/544 maal € 50.000,-- = € 37.408,09 in hoofdsom. Na kosten ontving Van der Werf's Bouwbedrijf BV conform een akte van overdracht en nota afrekening (beiden d.d. 1 juli 2020) een bedrag groot € 36.511,09.

Uit een en ander volgt dat de boedel een obligatoire aanspraak jegens Pré-Bo-Hûs BV heeft ten bedrage van € 12.591,91. De curator zal Pré-Bo-Hûs BV aanspreken voor deze vordering.

Thans bevinden zich in de boedel de navolgende onroerend goed posities:

- Makkum, Menziessingel 4 tot en met 14, 4.587 m2;
- Goutum, Himpenserdyk, 3.023 m2;

Voormelde posities OG zijn belast met hypotheek Rabobank. Echter, de schuldpositie jegens de Rabobank is inmiddels vrijwel geheel uitgenomen (zie hierna punt 5.1).

Onroerend goed posities vrij van hypotheek:

Tzummarum, perceel C 3730 ter grootte van 1 ha, 15 are en 35 ca

Ten aanzien van dit perceel is aan WerBouw Sint Nicolaasga BV opdracht gegeven te komen tot een verkaveling en een bouwplan (ten behoeve van realisatie woningbouw ter plekke).

Tot zover de onroerend goed posities, aanwezig in de boedel. Ten opzichte van de aanspraken tot levering onroerend goed (bouwclaims) geldt dat de boedel hierin nog aanzienlijke posities inneemt (zie hierna punt 3.7).

Inzake Tzummarum heeft WerBouw BV opdracht om na verkaveling tot een plan voor ontwikkeling te komen.

14-12-2020

 18

Inzake Makkum (Menziessingel 4 tot en met 14):

Geen ontwikkelingen tot heden.

Inzake Goutum (Himpenserdyk, 3.023m²):

Er is contact met een gadingmaker. Er is ook contact met de gemeente over een uitbreiding van de bestemming ter plaatse.

Terug in komend verslag.

Aanwezig in de boedel zijn nog de navolgende onroerend goed posities:

10-06-2021

 20

Goutum, Himpenserdyk, 3.023m²:

De ruimte binnen het bestemmingsplan voor ontwikkelingen ter plekke is beperkt. Er geldt een maximum bouwhoogte, er gelden beperkingen met betrekking tot toelaatbaarheid bewoning. In de nabijheid loopt een hoogspanningsleiding. Rekening moet worden gehouden met de Natuurbeschermingswet. Niettemin kan mogelijk in het jaar 2021 tot afronding gekomen worden door middel van verkoop en overdracht.

Menziesingel Makkum:

Kavel Makkum F788, groot 4.587m². De kavels zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Overige typologiën zijn op grond van het bestemmingsplan uitgesloten. Gekoerst wordt op toestemming geschakeld vrijstaande woningen (garages aaneen). Dit levert de hoogste grondopbrengst. Mogelijk kan dit jaar worden afgewikkeld.

Tzummarum (zie hierna).

Voorts bevinden zich in de boedel aanspraken jegens de gemeente Leeuwarden, ter zake van bouwclaims in de Zuidlanden. In casu gaat het om 123 kavels welke in tranches in de toekomst zullen worden aangeboden. Tenslotte oefent de boedel ook bouwclaims uit in het project Broek-Zuid (overeenkomst bouwontwikkeling met Bouwfonds/BPF).

Verwezen wordt naar het vorig verslag. Aanwezig in de boedel zijn nog de volgende onroerend goedposities:

10-09-2021

 21

Goutum, Himpenserdyk, 3023m²;

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

Menziesingel Makkum:

Kavel Makkum F788, groot 4.587 m²

Nog altijd overleg met de gemeente over de op grond van het bestemmingsplan toegelaten invulling (toestemming geschakeld vrijstaande woningen). Overigens tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

Tzummarum:

Deze grondpositie is betrokken in een tijdens de verslagperiode tot stand gekomen finale afwikkeling inzake de rechtsverhouding met Pré-Bo-Hûs te Sint Annaparochie. Onderdeel van deze overeenkomst (hierna gespecificeerd uiteen te zetten) is, dat deze grondpositie wordt verkocht en overgedragen aan Pré-Bo-Hûs BV voor koopsom ad € 315.000,-- exclusief btw (netto opbrengst voor de boedel; geen hypothecaire zekerheden). De som bestaat uit een bruto verkoopprijs ad € 100,-- per vierkante meter (minus de kosten van het voor bebouwing gereedmaken van de grond).

Voorts bevinden zich in de boedel aanspraken jegens de gemeente Leeuwarden ter zake van bouwclaims in de zuidlanden (123 kavels).

Tenslotte oefent de boedel ook bouwclaims uit in het project Broek-Zuid

(overeenkomst bouwontwikkeling met Bouwfonds BPF). Zie hierna paragraaf 3.8. Tijdens de verslagperiode is op de bouwclaim Broek-Zuid ontvangen een bedrag groot € 41.140,--.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Zie hierna paragraaf 3.8.

14-09-2018

 9

Zie hierna paragraaf 3.8

10-09-2021

 **21**

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

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

12-06-2018

 8

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

 8

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Broek-Zuid

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

20-03-2020

 15

Bolsward (Laad en Zaad):

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

Broek-Zuid

Tijdens de verslagperiode is een driepartijenovereenkomst tot stand gekomen met BPD Zwolle, een niet nader genoemde projectontwikkelaar en de curator inzake de afwikkeling van de bouwclaim Broek-Zuid. De hoofdkenmerken van de overeenkomst zijn:

10-06-2020

 16

- Van der Werf's Bouwbedrijf BV ontvangt een hier niet nader genoemde vergoeding ex BTW, tot betaling waarvan BPD Ontwikkeling BV zich verplicht;

- bedoelde vergoeding (een bedrag per kavel) wordt toegerekend aan elk van de relevante kavels in uitbreidingsplan fase 1 Broek-Zuid, genummerd opeenvolgend V20 t/m V42;

- de bijdrage heeft te gelden als vergoeding tegen kwijting voor Van der Werf's Bouwbedrijf BV ter zake haar aanspraken, voortvloeiend uit de relevante bepaling uit het koopcontract van november 1997, voor zover de bouwclaim

betrekking heeft op de betrokken kavel;

- de projectontwikkelaar verklaart zich met de verplichting tot betaling van de boedelvergoeding aan de curator op de hoogte en akkoord;
- onderdeel van de afspraken is dat door de curator aan de gemeente De Fryske Marren bericht gedaan wordt dat partijen een finale regeling hebben getroffen ter zake de rechtsgevolgen, voortvloeiend uit de bouwclaimaanspraak, en dat Van der Werf's Bouwbedrijf BV de gemeente De Fryske Marren na uitvoering van die overeenkomst en na ontvangst van de relevante vergoedingen kwijting zal verlenen.

De stukken zijn tijdens de verslagperiode getekend. De overeenkomst is hiermee definitief geworden.

Bolsward (Laad en Zaad):

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

Bolsward (Laad en Zaad):

Ter herinnering (niet eerder dan bij brief d.d. 25 juli 2018) heeft Pré-Bo-Hûs BV de curator (alsmede Jansma Projectontwikkeling BV) op de hoogte gesteld van het vonnis van de rechtbank te Leeuwarden d.d. 6 september 2017. In dit vonnis is de rechtsverhouding tussen Spijksma enerzijds en Pré-Bo-Hûs BV anderzijds (waarbij overigens Van der Werf's Bouwbedrijf BV en Jansma Projectontwikkeling ieder voor een derde in de rechtspositie welke Pré-Bo-Hûs BV jegens Spijksma inneemt, participeren) als volgt nader ingekaderd:

- de economische eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 22 van de samenwerkingsovereenkomst en artikel 1.3 van de aanvullende overeenkomst heeft plaatsgehad per 1 juni 2016 (zie hierna);
- voor recht is verklaard dat Pré-Bo-Hûs vanaf de datum economische levering tot aan de juridische levering aan Pré-Bo-Hûs, dan wel het moment dat Spijksma het economisch eigendom krachtens artikel 22 van de samenwerkingsovereenkomst heeft teruggekocht, gehouden is aan Spijksma te betalen een jaarlijkse enkelvoudige rente van 5% over een bedrag groot € 297.339,84.

De vordering van Pré-Bo-Hûs, (samengevat) inhoudend dat niet Spijksma recht heeft op rente jegens Pré-Bo-Hûs, maar omgekeerd dat Pré-Bo-Hûs aanspraak heeft op rente jegens Spijksma, is bij dit vonnis afgewezen.

Noch de curator noch Jansma is door Pré-Bo-Hûs tijdig van het vonnis op de hoogte gesteld. Bij brief d.d. 25 juli 2018 heeft Pré-Bo-Hûs aan Van der Werf en aan de curator verzocht zich uit te spreken over de vraag of zij de consequenties van het vonnis zullen aanvaarden en nakomen en indien het antwoord positief is binnen zes weken na 25 juli 2018 aan Pré-Bo-Hûs een bankgarantie te verstrekken als zekerheid voor de komende acht rentebetalingen tot een bedrag groot € 39.645,36, alsmede ieder een derde te dragen van de geliquideerde kosten, alsmede een derde van de kosten welke Pré-Bo-Hûs kennelijk aan diens advocaat, mr. A.H. van der Wal voldaan heeft voor juridische dienstverlening aan haar.

De curator en Jansma Projectontwikkeling hebben niet binnen deze door Pré-Bo-Hûs gestelde termijn van zes weken positief gereageerd. Bij brief d.d. 6 februari 2019 is door de curator aan Pré-Bo-Hûs (na beraad met Jansma Projectontwikkeling) samengevat het volgende voorgehouden:

- Het is zowel betreurenswaardig als onjuist dat Jansma en de curator pas ruim na het verstrijken van de beroepstermijn van het vonnis kennis krijgen. Onjuist, ook omdat in een eerder stadium mr. Van der Wal, advocaat van Pré-Bo-Hûs, zowel de advocaat van Jansma als de curator wel betrok in de correspondentie over de kwestie;

14-09-2020

 17

- de curator heeft Pré-Bo-Hûs bij genoemde brief voorgesteld het belang van de boedel (en van Jansma) uit het samenwerkingsproject Laad & Zaad te beëindigen (uit te kopen).

De curator heeft Pré-Bo-Hûs voorgehouden dat het financiële belang kan worden berekend als volgt:

a. de combinatie JPO / VDW / PBH heeft per 1 juni 2026 een recht van terugkoop jegens Spijksma voor € 4,54 per vierkante meter. Het gaat, gelet op de omvang van het perceel, dan om een bedrag groot € 333.803,50. Het oorspronkelijke investeringsbedrag ad f 655.250,-- (€ 297.339,48) is destijds door drie partijen gezamenlijk gedragen;

b. dat betekent dat de de terugkooptaanspraak ad € 333.803,50 ook door de driepartijen VDW / JPO en PBH ontvangen moet worden. Ieder een derde is € 111.267,--;

c. uiteraard moeten daarop in aftrek worden gebracht de gedragen en nog verschuldigd te worden rentekosten. Op grond van het vonnis gaat het daarbij om € 4.955,67 per partij voor een periode van tien jaren (ingande 1 juni 2016 en eindigende 1 juni 2026, ofwel € 49.556,70 over die periode per partij;

d. netto zou het belang voor iedere partij dan zijn € 61.710,30 (immers: € 111.267,-- minus € 49.556,70)

e. de aanspraak tot het meedragen in geliquideerde kosten wijzen JPO en VDW van de hand; JPO en VDW zijn buiten de procedure gehouden; er is door hen niet deelgenomen in de procedure en er was, ondanks eerdere afspraken, geen communicatie;

f. JPO en VDW zijn bereid uit de samenwerking te treden tegen vergoeding, in beginsel van het bedrag ad € 61.311,24 per bedrijf;

g. de curator heeft toen voorgesteld dat, in plaats van betaling door Pré-Bo-Hûs aan JPO / VDW, Pré-Bo-Hûs twee of meer van de bouwkavels aan haar toegedeeld in Tzummarum om-niet worden overgedragen aan Van der Werf's Bouwbedrijf BV / Jansma, waartegenover genoemde partijen uittreden uit de samenwerking met Pré-Bo-Hûs.

Tot zover het voorstel d.d. 6 februari 2019.

Pré-Bo-Hûs heeft hierop bij brief d.d. 3 september 2019 afwijzend gereageerd. Pré-Bo-Hûs heeft gesteld dat de overeenkomst tussen Pré-Bo-Hûs, Van der Werf en JPO uit 2001 als beëindigd moest worden beschouwd (citaat): "... sinds het moment dat VDW en JPO niet voldeden aan PBH's verzoek d.d. 25-07-2018 om de overeenkomst en de financiële consequenties van het vonnis binnen 6 weken na te komen. Voor zover juridisch nog nodig zegt PBH hierbij de overeenkomst op." (einde citaat).

Bij brief d.d. 7 november 2019 aan Pré-Bo-Hûs heeft de curator uiteengezet dat dit juridisch standpunt onjuist en onhoudbaar is. De curator heeft de kernpunten zowel van de contractverhouding extern (tussen Spijksma enerzijds en Jansma – Van der Werf - Pré-Bo-Hûs anderzijds), als de interne verhouding JPO/PBH/VDW nog eens weergegeven. De curator heeft bevestigd dat, wil de boedel profiteren van de revenuen uit het contract, zij ook mee moet dragen in de kosten.

Bij e-mail d.d. 11 november 2019 heeft Pré-Bo-Hûs gevraagd schriftelijk te

beargumenteren dat sprake zou zijn van een contractuele band. Hierop heeft de curator inhoudelijk gereageerd bij brief d.d. 10 januari 2020 en andermaal uitleg gegeven. Op die brief is Pré-Bo-Hûs niet meer teruggekomen.

Thans heeft de curator Pré-Bo-Hûs opnieuw uitgenodigd voor een bespreking teneinde afspraken te maken over voortzetting, dan wel afwikkeling van de relatie. De uitnodiging dateert van 9 september 2020; de bespreking zal plaatsvinden op 23 september 2020.

Voorlopig tot zover Laad en Zaad. Terug in het komend verslag.

Broek Zuid:
tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen

Andere activa – bouwclaims Zuidlanden:
Tijdens de verslagperiode zijn opnieuw grondaanbiedingen in het uitleggebied De Zuidlanden door de curator aanvaard. Het gaat om de navolgende grondaanbiedingen:

- De Klamp fase 2, bloknummers 30, 31 en 33, sectie F, nummer 331, deels, ter grootte van circa 2.582 m², zulks voor de ontwikkeling van 15 woningen (vier rijwoningen blok 30, vijf rijwoningen blok 31 en zes rijwoningen blok 33);
- grondaanbieding d.d. 8 juni 2020 (aanvaarding d.d. 19 juni 2020), deelgebied De Klamp fase 2, bouw kavels met kadastrale aanduiding Huizum sectie F, nummer 331, totaal groot 3.215 m², ten behoeve van de ontwikkeling van circa 17 woningen.

Volgens het opgegeven overzicht heeft de boedel na aanvaarding van deze bouw kavels nog recht op aanbidding van 123 bouw kavels in het betreffend uitleggebied. Deze bouw kavels zullen in de toekomst in tranches aangeboden worden en door de curator via driepartijenovereenkomsten worden uitgegeven, steeds tegen conveniërende boedelbijdragen.

Bolsward: Laad en Zaad
Tijdens de verslagperiode heeft de curator rechtsmaatregelen tegen Pré-Bo-Hûs ingeleid. Na conservatoir beslag is gedagvaard tot schadevergoeding als volgt:

14-12-2020

 18

Primair: veroordeling tot betaling ad € 66.585,42 te vermeerderen met rente en kosten (positief contractsbelang);
Subsidiair: veroordeling tot betaling ad € 50.000,-- te vermeerderen met verdragingsrente en kosten ('het deel' van de boedel inzake de door PBH gesloten vaststellingsovereenkomst met Spijksma);
Cumulatief: betaling aan de boedel ad € 11.416,23 wegens schadevergoeding.

Toelichting:
Tijdens de verslagperiode is duidelijk geworden dat Pré-Bo-Hûs BV reeds in de maand juni 2018 een schikkingsovereenkomst met Spijksma heeft getroffen ad € 150.000,--. Pré-Bo-Hûs heeft Jansma Projectontwikkeling BV en de curator hiervan niet op de hoogte gesteld. Integendeel heeft Pré-Bo-Hûs, zoals in het vorige verslag is aangegeven, de curator en Jansma Projectontwikkeling BV gevraagd te participeren in de nakoming van de verplichtingen jegens Spijksma als nader geduid in het vonnis van de rechtbank - zulks terwijl dat vonnis geen kracht meer had als gevolg van de vaststellingsovereenkomst tussen Spijksma en Pré-Bo-Hûs.

De gevorderde som ad € 66.585,42 in hoofdsom (primair) is gelijk aan het positief contractsbelang; het bedrag wat de boedel ontvangen zou hebben

indien PBH zich aan de overeenkomst gehouden zou hebben. Subsidiair wordt gevorderd € 50.000,--, 1/3 deel van het schikkingsbedrag als overeengekomen door PBH met Spijksma. Het bedrag ad € 11.416,23 betreft onnodig door de boedel gemaakte kosten.

De zaak zal worden geïntroduceerd bij de rechtbank d.d. 23 december 2020.

Tot zekerheid voor het verhaal van de vordering heeft de curator beslag gelegd op percelen grond in Tzummarum.

Bouwclaims:

Tijdens de verslagperiode is ontvangen een boedelbijdrage ad € 30.250,-- voor rijwoningen in De Klamp, uitleggebed Zuidlanden.

Volgens het meest recent overzicht heeft de boedel na de laatste aanvaarding nog recht op aanbidding van 123 bouw kavels in het uitleggebed.

Er zijn nog driepartijenovereenkomsten uit te voeren ter zake een nader aan te geven hoeveelheid bouw kavels.

Inzake De Eker te Goutum:

De door Pré-Bo-Hûs BV na verkoop door de boedel aan haar van de betrokken grond verrichte bouw is thans nagenoeg gereed. Het betreft een zestal bungalows aan een doorgaande vaarroute.

De aanliggende straat (openbare ruimte) dient thans aan de gemeente te worden overgedragen voor een symbolische prijs. Tevoren dient deze oppervlakte (ingevolge de exploitatieovereenkomst met de gemeente Leeuwarden) woonrijp gemaakt te worden. Onder woonrijp wordt verstaan: opnieuw bestraat en met verwijdering van rijplaten et cetera. Voor de kosten van het woonrijp maken heeft Van der Werf's Bouwbedrijf BV destijds, ruim voor haar faillissement, ten behoeve van de gemeente Leeuwarden, een bankgarantie doen stellen ad € 50.000,--. Deze bankgarantie zal thans getrokken worden; de verwachting is dat de kosten van het feitelijk woonrijp maken boven het bedrag ad € 50.000,-- zullen uitstijgen.

Bouwclaim Broek-Zuid:

De afwikkeling van de overeenkomst met BPD inzake verkopen kavels Broek-Zuid en betaling boedelbijdrage is aanstaande.

Tzummarum

Tijdens de verslagperiode zijn besprekingen gevoerd tussen de heer Brouwer (Pré-Bo-Hûs BV (PBH BV), diens advocaat mr. M. Sturms (Leeuwarden) enerzijds en de curator anderzijds. Deze besprekingen zijn aangevangen na beslaglegging door de curator en na het aanhangig maken van een procedure tegen PBH BV inzake Laad en Zaad. Nu er, behalve de kwestie Laad en Zaad, ook andere rechtsverhoudingen zijn met PBH BV, wordt thans nagegaan of een afwikkeling van de diverse rechtsverhoudingen, waaronder ook een schikking inzake Laad en Zaad, mogelijk is.

De rechtsverhoudingen zijn:

Bouwclaims De Zuidlanden

PBH BV maakt aanspraak op 45 bouwclaims (45 kavels) (nog uit te geven door de gemeente Leeuwarden) in het uitleggebed De Zuidlanden. Deze aanspraak is gebaseerd op een overeenkomst tussen Van der Werf's Bouwbedrijf BV en PBH BV van voor faillissement (bevestigd d.d. 10 mei 2005).

08-03-2021

 19

NB:

De curator heeft hier het standpunt dat hij de bereidheid heeft PBH BV, mits de gemeente akkoord is, deze 45 claims te doen toekomen mits tegen de gebruikelijke boedelvergoeding.

De Eker

Toelichting: uit hoofde van een destijds met de gemeente Leeuwarden gesloten exploitatieovereenkomst is de combinatie Van der Werf's Bouwbedrijf BV/PBH BV gehouden na oplevering van de in het gebied 'De Eker' gebouwde woningen, de infrastructuur (straten) woonrijp te maken. Daarna wordt de grondoppervlakte (straten) voor een symbolisch bedrag aan de gemeente overgedragen. Er is in het plan De Eker nog een straat die woonrijp gemaakt moet worden (deze straat is eigendom van de boedel). Voor deze verplichting had Van der Werf's Bouwbedrijf BV voor faillissement een bankgarantie ad € 50.000,- aan de gemeente Leeuwarden gegeven. De feitelijke kosten zijn hoger; gerekend moet worden met een bedrag in de orde van grootte van € 85.000,-. De gemeente heeft inmiddels een openbare aanbestedingsprocedure in werking gezet voor realisering van het woonrijp maken. De gemeente wil deze kosten in rekening brengen bij de boedel. De afspraak met PBH is thans, dat deze kosten daadwerkelijk uit de boedel gedragen worden (deels middels de gegeven bankgarantie), en dat 50% daarvan gedragen wordt door PBH BV door middel van verrekening met de prefaillissementsaanspraak welke PBH BV heeft jegens Van der Werf's Bouwbedrijf BV uit hoofde van het project De Eker (het bedrag daarvan beloopt € 204.545,-).

Tzummarum

Op 3 oktober 2017 is een ontvlechtingsovereenkomst gesloten tussen PBH BV en de curator. De houdt in:

- verdeling van de voorheen aan beide partijen (Van der Werf's Bouwbedrijf BV en PBH BV) ieder 50% toekomende eigendom van de bouwlocatie 'Vossebosk' (Tzummarum, voorheen sectie C, 3659 ter grootte van 2 hectare, 73 are en 45 centiare), bestemd voor de bouw van 39 woningen. De scheidingsovereenkomst hield in een 'fysieke scheiding' van de percelen grond. Na notariële vastlegging is elk van beide partijen enig eigenaar van de helft van de oppervlakte van voormelde kavel. PBH BV heeft inmiddels een aantal woningen gerealiseerd.

Er is een exploitatieovereenkomst gesloten met de voormalige gemeente Franekeradeel (overeenkomst d.d. 26 april 2004). Partijen zijn PBH BV en de (voormalige) gemeente Franekeradeel. De exploitatieovereenkomst houdt in:

- de plicht van PBH tot het voor haar rekening en risico bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van het gehele plan;
- zekerheidstelling voor de kosten van het woonrijp maken;
- realisatie van 39 woning na afgifte relevante vergunningen;
- verplichting tot betaling van financiële bijdragen aan de gemeente (kosten planologische procedure, civiel technisch toezicht, bovenwijkse voorzieningen, ambtelijke ondersteuning, straatnaam en verkeersborden).

In de 'verdeeloovereenkomst' curator/PBH is de volgende regeling overeengekomen:

Partijen verdelen en dragen de aan de gemeente verschuldigde kosten als volgt:

- PBH: fase 1 € 61.845,-;
- PBH: fase 2 € 40.368,-;
- Van der Werf's Bouwbedrijf: fase 3 € 40.368,- (vastgelegd is dat dit bedrag niet eerder door de boedel gedragen wordt dan na verkoop van kavel D2 -

welke verkoop inmiddels heeft plaatsgevonden);

- de curator erkent als concurrente vordering van PBH in de boedel de volgende posten:
- kosten gemeente conform fase 1 € 61.845,--
- kosten gemeente conform fase 2 € 40.368,--
- bankgarantiekosten tot faillissement € 22.440,--.

Verder is in de verdeelovereenkomst vastgelegd, dat de rechten en plichten uit de met de gemeente gesloten exploitatieovereenkomst geldend gemaakt worden door PBH, en dat (indien en voor zover) (de rechtsopvolger van) de curator belang heeft/hebben bij nakoming door de gemeente, deze nakoming via PBH gevorderd zal kunnen worden. PBH zal de aanspraken aanvaarden en jegens de gemeente uitoefenen.

Tot zover de verdeelovereenkomst.

Tijdens de verslagperiode zijn partijen in overleg gegaan om een prijs vast te stellen voor eventuele overdracht van de aan de boedel toekomende grondpositie aan PBH BV, uitgaande van 16 bouw kavels en uitgaande van de uit hoofde van de exploitatieovereenkomst te maken kosten voor dit deel. Deze kosten betreffen:

- kosten bouwrijp maken;
- kosten woonrijp maken;
- OZB over de onverkochte bouw kavels;
- onderhoudskosten;
- makelaarscourtage;
- onvoorzienne kosten.

Het gaat hier om kosten welke ingevolge de exploitatieovereenkomst en ingevolge de afspraak tussen partijen uit hoofde van de verdeelovereenkomst ten laste komen van de partij die op deze grond bouwontwikkeling wil realiseren.

De bespreking hebben nog niet tot resultaat geleid. Onder meer is discussie over de vraag welk bedrag als uitgangspunt moet worden genomen voor kavelprijs (prijs per m2 incl. btw). Hierover is richtinggevend (niet bindend) advies gevraagd aan een makelaar.

Laad en Zaad

Tijdens de verslagperiode heeft de curator een rechtsvordering ingesteld tegen PBH BV. Er is, na verkregen verlof, op 26 november 2020 conservatoir verhaalbeslag gelegd, voor een vordering, voorlopig begroot op € 86.000,-- (inclusief rente en kosten forfaitair 30% van de gevorderde som) ten laste van PBH BV. Het beslag betrof de percelen grond te Tzummarum, toegedeeld aan PBH BV (Tzummarum C3769 ter grootte van 12.614 m2, Tzummarum C3770 ter grootte van 995 m2 en Tzummarum C3771 ter grootte van 544 m2).

Na bezwaar van de kant van PBH BV is vervangend beslag gelegd op een perceel bouwgrond te Sint Jacobiparochie (ter grootte van 3682 m2), onder opheffing van het beslag te Tzummarum.

De dagvaarding is ingeschreven op de rol van 23 december 2020. Gevorderd is veroordeling tot betaling van een bedrag schadevergoeding (primair) ad € 66.585,42, subsidiair ad € 50.000,--. Opmerking verdient, dat (vrijwel) synchroon een aanspraak van de zijde van Jansma Projectontwikkeling BV, althans diens rechtsopvolger jegens PBH BV aanhangig is gemaakt.

De afwikkeling van deze kwestie is betrokken in de besprekingen met PBH BV. PBH BV heeft onder meer (mondeling) het verweer gevoerd dat de aanspraak van de boedel verrekenbaar zou zijn met door de curator voorlopig erkende vorderingen van PBH BV jegens Van der Werf's Bouwbedrijf BV (prefaillissementsvorderingen) (artikel 53 Fw).

De curator aanvaardt het beroep op artikel 53 Fw niet. In feite heeft PBH te gelden, voor het 1/3 gedeelte van de aanspraak van Van der Werf's Bouwbedrijf BV, als een tussenpersoon, en heeft PBH BV dus voor dat 1/3 gedeelte een afdrachtsverplichting jegens de boedel. Die afdrachtsverplichting is het gevolg van het feit dat de tussenpersoon na datum faillissement gelden heeft ontvangen van Spijksma, welke in feite voor Van der Werf's Bouwbedrijf BV zijn bestemd. Volgens rechtspraak van de hoge raad is in zo'n geval verrekening ter zake van die afdrachtsverplichting niet toegestaan (Otex/Steenbergen q.q., Verhaegen q.q./INB I), respectievelijk NJ '89, 422 en NJ '94, 607. Deze discussie tussen partijen is nog niet tot een eind gevoerd. Mogelijk kan aan het eind van het volgende verslag verder duidelijkheid gegeven worden. Partijen hebben de procedure opgeschort in afwachting van de uitkomst van de besprekingen.

Tot zover de rechtsverhouding met PBH BV.

Bouwclaims Zuidlanden

Tijdens de verslagperiode zijn de volgende driepartijenovereenkomsten geformaliseerd in verband met grondaanbiedingen in de Zuidlanden:

- Wiarda blok 34 (Huizum G5323 deel) ter grootte van circa 2.539 m², bestemd voor de ontwikkeling van 8 woningen: Bouwbedrijf Vademo BV te Hoogeveen;
- Wiarda blok 35 (Huizum G5323 deels, 5284 deels en 5300 deels) totaal groot circa 3.809 m², bestemd voor de bouw van 12 woningen: Bouwbedrijf Vademo BV te Hoogeveen;
- De Klamp fase 2 (Huizum F331), blokken 30 en 31, ten behoeve van de bouw van 9 rijwoningen: PBH BV te Sint Annaparochie;
- De Klamp blok 33 (6 woningen) en 36 en 39 (9 en 8 woningen), totaal derhalve 23 rijwoningen: (kadastraal Huizum F331): Zwanenburg Projecten BV;
- Wiarda bloknummers 34 en 35 (Huizum G5323 deels, 5284 deels en 5300 deels), de percelen met nummers 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 en 12, derhalve met betrekking tot 8 rijwoningen: Aannemersbedrijf Dons en Troost te Staphorst.

Voor alle hierboven genoemde percelen zijn driepartijenovereenkomsten (gemeente Leeuwarden/curator q.q./betrokken bouwbedrijf) aangeboden aan de gemeente Leeuwarden, en zijn twee partijenovereenkomsten (boedelvergoeding ad € 2.500,-- per perceel ex btw) aan de betrokken bouwbedrijven aangeboden.

Na de voormelde aanbiedingen resteren per 8 juni 2020 bouwclaims voor 123 kavels.

Bouwclaim Broek Zuid:

Verwezen wordt naar eerdere verslagen. De eerste kavels worden binnenkort opgeleverd. Voor eerste twee kavels is de boedelvergoeding (€ 8.500,-- ex btw) inmiddels gefactureerd; betaling zal naar verwachting binnenkort plaatsvinden.

Himpenserdyk

Voor de kavel aan de Himpenserdyk te Leeuwarden is concreet gading van een projectontwikkelaar. De curator is in overleg met de gemeente over de haalbaarheid van diens plannen zodat de verkoop gerealiseerd zal kunnen worden.

Rechtsverhouding Pré-Bo-Hûs BV (PBH BV):

Inzake de rechtsverhouding met PBH BV wordt verwezen naar het vorig verslag. Tijdens de verslagperiode zijn de besprekingen met het doel tot een oplossing en afwikkeling te komen voortgezet. Hoewel er vorderingen worden gemaakt, is er nog geen overeenstemming. Terug in komend verslag.

10-06-2021

 20

Rechtsverhouding PBH BV:

Ten tijde van faillissement waren partijen betrokken in de volgende projecten:

- A. Goutum, De Eker (locatie Vellema);
- B. Tzummarum (Vossebosk);
- C. Franeker 28 woningen Fortuna (Arumerfeart);
- D. Franeker 28 woningen Optima (Blikfeart);
- E. Bolsward, Laad en Zaad (Spijksma);
- F. Ontwikkel- en bouwclaims (Zuidlanden Leeuwarden).

10-09-2021

 21

Om deze rechtsverhouding uiteen te halen zijn partijen een vaststellingsovereenkomst aangegaan. Deze overeenkomst is gesloten tijdens de verslagperiode. De hoofdlijnen luiden als volgt:

A. Goutum, De Eker (locatie Vellema)

Nieuwbouwproject Leeuwarden. Exploitatieovereenkomst VDW/Gem. L'warden. Grondpositie ten tijde van faillissement eigendom van VDW. Geen hypotheekrecht. Zestal bouwkavels. Plicht jegens de gem. L'warden: woonrijp maken na bebouwing. Hiervoor bankgarantie ad € 50.000,--. Bouwkavels verkocht aan PBH (28-11-2019). Koopprijs € 409.090,91 ex BTW. Toen: plaatsing prefaillissementsvordering PBH op lijst erkende crediteuren (€ 204.545,--). Thans: 50% kosten woonrijp maken in aftrek op deze vordering; restant € 156.545,--. Boedel draagt de kosten woonrijp maken.

B. Tzummarum (Vossebosk)

Boedel verkoopt en levert aan PBH de haar toebehorende grond. Koopprijs € 315.000,-- ex BTW, bestaande uit de bruto verkoopprijs ad € 100,-- per m² - de kosten van het voor bebouwing gereedmaken van de grond (kosten ingevolge exploitatieovereenkomst).

C. Franeker 28 woningen Fortuna en 28 woningen Optima

Boedel erkent een vordering van PBH ad € 34.600,-- als voorlopig erkende prefaillissementsvordering.

F. Ontwikkel- en bouwclaims Leeuwarden

De boedel spant zich in (geen resultaatsverplichting). In totaal 45 bouwclaims aan PBH aan te bieden tegen de gebruikelijke boedelvegoeding; van die 45 claims zijn reeds inbegrepen de reeds eerder aan PBH aangeboden (en door haar aanvaarde) 9 woningen in de tweede fase De Klamp. Indien gem. L'warden niet instemt, dan vervalt dit deel van de overeenkomst.

E. Bolsward Laad en Zaad

Zie eerder verslagen. Partijen komen overeen dat PBH aanvaardt een voor verrekening op de prefaillissementsvorderingen in aanmerking komende vordering ad € 50.000,--. Intrekking lopende procedures; opheffing diverse beslagen. Ieder van partijen draagt de eigen kosten.

Tijdens de komende verslagperiode zal deze vaststellingsovereenkomst geformaliseerd en uitgevoerd worden. Er is toestemming van de rechter-commissaris (16 juli 2021).

Bouwclaims Zuidlanden:

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

Bouwclaims Broek-Zuid:

Tijdens de verslagperiode is -ingevolge de vaststellingsovereenkomst met BPD, van laatstgenoemde ontvangen:

- € 20.570,--(d.d. 24 juni 2021);

- € 20.570 (d.d. 29 juli 2021);

steeds ter zake van twee bouw kavels (in totaal derhalve vier bouw kavels in het plan Broek-Zuid te Joure).

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Bouwclaims:

Zie voor een overzicht verslag nummer 7 onder paragraaf 3.15.

12-06-2018



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 aanbieding te verwachten (Wiarda en De Klamp, Zuidlanden Leeuwarden, totaal 37 kavels). Tot heden is die aanbieding 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:

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.

14-09-2018



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 voortdoring 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.

20-03-2019

 11

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

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.

27-06-2019

 12

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,--.

Bouwclaims Broek Zuid:

Tijdens de verslagperiode heeft de curator aan Bouwfonds een ontwerp driepartijenovereenkomst toegezonden (toezending op 22 augustus 2019). Onderwerp is de boedelvergoeding voor de eerste tranche van 22 bouw kavels, fase 1 Broek Zuid, vastgesteld door de raad van de gemeente De Fryske Marren op 18 maart 2019, eerste en tweede uitgifte, welke kavels aan eindgebruikers zullen worden uitgegeven door BPD en welke kavels in bedoeld uitbreidingsplan zijn aangeduid met opeenvolgende nummers V20 t/m V42. De overeenkomst zal naar verwachting spoedig geformaliseerd worden.

24-09-2019

 13

Bolsward Laad en zaad:

Tijdens de verslagperiode heeft Pré-Bo-Hûs BV een voorstel gedaan tot afwikkeling van de rechtsverhouding. De curator heeft nog geen tijd gevonden om op dit voorstel inhoudelijk te reageren. Terug in komend verslag.

Phoenix BV:

Verwezen wordt naar het vorige verslag. Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

Bouwclaim Zuidlanden Leeuwarden:

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen. Verwezen wordt naar de opmerkingen in het vorige verslag.

Bouwclaims Zuidlanden Leeuwarden:

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen. Wel is uit contacten met de

06-01-2020

gemeente Leeuwarden duidelijk geworden dat kort na afloop van de verslagperiode grondaanbiedingen zullen worden gedaan in het uitleggebied Zuidlanden, deelgebied Wiarda (8 woningen, respectievelijk 12 woningen). Terug in verslag komende periode.

 14

Bolsward Laad en Zaad:

Tijdens de verslagperiode hebben enige contacten plaatsgehad met PreBoHus BV. Zodra voor publicatie vatbare gegevens relevant zijn, zal tot verslaglegging worden overgegaan. Terug in komend verslag.

Bouwclaims Broek-Zuid:

In een eerdere fase van de behandeling van het faillissement heeft de curator contacten gehad met en zich laten adviseren door de advocaat van Jonkersland BV inzake aanspraken jegens de gemeente De Fryske Marren (voorheen: gemeente Skarsterlân). Ter zake deze bijstand is een bijdrage betaald in kosten van deze rechtsbijstand. Thans is de koers dat in minnelijk overleg met BPD tot afwikkeling van de bouwclaim wordt gekomen. Hierover hebben in de verslagperiode enige contacten plaatsgehad tussen BPD en curator. Er is redelijk uitzicht op minnelijke afwikkeling. Zodra hierover voor publicatie vatbare gegevens kenbaar worden, zal tot openbare verslaglegging worden overgegaan. Terug in komend verslag.

Phoenix BV:

Tijdens de verslagperiode geen verdere ontwikkelingen.

Tijdens de verslagperiode is ontvangen betaling door Zwanenburg van vergoeding boedel in verband met uitgifte bouwclaim Zuidlanden Leeuwarden (Wiarda blok 17, overeenkomst d.d. 15 december 2016).

20-03-2020

 15

Tijdens de verslagperiode heeft Friso Bouwbedrijf BV de bouwclaim De Klamp (10 rijwoningen) aan de boedel teruggegeven. Er is met betrekking tot dezelfde bouwclaim een nieuwe driepartijenovereenkomst gesloten met Blue Banner VII BV (10 rijwoningen De Klamp). Deze nieuwe overeenkomst is gesloten in overleg en met instemming van de gemeente Leeuwarden, zodat de waarde voor de boedel bewaard is gebleven.

Tijdens de verslagperiode is door de curator van de gemeente Leeuwarden ontvangen een grondaanbieding als volgt:

- Wiarda blok 34, bouw kavels kadastraal G5323, totaal groot circa 2.539m², bestemd voor 8 rijwoningen;
- Wiarda blok 35, bouw kavels kadastraal G5323, G5284 en G5300, totaal groot circa 3.809m², bestemd voor 12 twee-onder-een kap woningen.

Deze aanbiedingen zijn door de curator aanvaard op 20 januari 2020. Er zijn thans besprekingen gaande met betrekking tot het 'doorleggen' van de uit deze aanvaarding voortvloeiende contractposities.

Tijdens de verslagperiode is met de gemeente Noordoost-Friesland een overeenkomst gesloten betreffende het openbaar gebied Akkerwoude (grondoverdracht voor een symbolische vergoeding ad € 1,-). Dit betreft het openbaar gebied in het project Kwekerijterrein Damwoude (wegen met openbare ruimte, kadastraal Akkerwoude I6371, ter grootte van 25 are en 6 centiare).

Zoals in het vorig verslag vermeld, heeft de curator de van de gemeente Leeuwarden ontvangen grondaanbieding inzake Wiarda (blokken 34 en 35) aanvaard. Dit vond plaats op 20 januari 2020. Kennelijk als gevolg van de

10-06-2020

 16

Corona-crisis is op deze aanvaarding door de gemeente Leeuwarden nog niet gereageerd. Het doorleggen van de uit de aanvaarding voortvloeiende contractspaties is nog niet geformaliseerd, maar dit zal hoogstwaarschijnlijk in de komende verslagperiode alsnog gebeuren.

Tijdens de verslagperiode heeft de curator onderzoek gedaan naar een tweetal vorderingen jegens BPD Ontwikkeling BV/Regio NoordOost en Midden te Amersfoort. Die aanspraken vloeien voort uit afspraken, gemaakt voorafgaand aan faillissement.

Toelichting:

- gronden Boonstra

De thans door de boedel afgewikkelde bouwclaims inzake Zuidlanden zijn door Van der Werf's Bouwbedrijf BV bedongen bij gelegenheid van een verkoop door Bouwfonds Wonen BV en Van der Werf's Bouwbedrijf BV aan de gemeente Leeuwarden van een areaal grond aan de Overijsselseweg te Goutum, groot 70.98.50 hectare. Dit areaal was door Van der Werf's Bouwbedrijf BV en Bouwfonds Woningbouw BV voorafgaand, op 23 september 1997, in eigendom verworven van de Stichting Sint Antony Gasthuis te Leeuwarden.

Daarnaast waren partijen, voorafgaand aan het jaar 2002, ook in onderhandeling met Maatschap Boonstra, die ter plaatse van de beoogde ontwikkellocatie Zuidlanden eveneens een areaal grond bezat (ad plusminus 22 hectare). Gelijktijdig was de gemeente Leeuwarden met Boonstra in onderhandeling over aankoop van dat areaal. Gelet op haar publiekrechtelijke functie zou uiteindelijk de gemeente de eigendom van de betrokken grond kunnen verwerven. Om te voorkomen dat Boonstra aan de gading van Bouwfonds/Van der Werf jegens de gemeente een argument zou kunnen ontleen de prijsstelling hoog te houden, hebben Bouwfonds en Van der Werf zich uit de onderhandeling met Boonstra teruggetrokken. Daar stond tegenover de toezegging van een extra claim op bouw- en ontwikkeling ten gunste van Bouwfonds Wonen BV. Op haar beurt heeft Bouwfonds Wonen BV afspraken tot compensatie ten gunste van Van der Werf gemaakt, welke afspraken schriftelijk zijn vastgelegd (d.d. 11 februari 2002). Voorwaarde was dat partijen met de gemeente tot een onherroepelijke overeenkomst zouden komen inzake de gronden van oorspronkelijk Stichting Sint Anthony Gasthuis. Aan die voorwaarde is voldaan.

De afspraak d.d. 11 februari 2002 tussen Bouwfonds en Van der Werf is nog niet afgewikkeld.

2. Compensatie reductie aanneemsom (bouw 15 woningen Techum)

Ook hier gaat het om een voorafgaand aan faillissement toegezegde compensatieafpraak tussen Bouwfonds en Van der Werf's Bouwbedrijf BV.

Terug in volgend verslag.

10-09-2021

 21

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

14-09-2018

 9

ontwikkelingen van het project betrokken personen geen bewustzijn hebben van de aanspraak ingevolge voornoemde koopovereenkomst.

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

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

Franeker-Zuid:

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

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

Makkum (Menziessingel)

Tot de boedel behoren nog een achttal bouw kavels aan de Menziessingel te Makkum. De boedel is gebonden aan een kettingbeding, opgenomen in de akte welke Van der Werf's Bouwbedrijf BV destijds sloot met Dura Vermeer (verkoper). Daarin is opgenomen dat de kavels niet bebouwd zullen worden met geschakelde woningen. Dura had zich destijds aan die afspraak gebonden jegens de eigenaren van tegenover liggende woningen. De gemeente echter wil, zo is gebleken, wèl 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 driepartijovereenkomst 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.

Bouwclaims:

Tijdens de verslagperiode heeft de curator retour ontvangen de driepartijovereenkomst 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.

12-12-2018

 10

Voorts ontving de curator tijdens de verslagperiode de driepartijovereenkomst 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 driepartijovereenkomst 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 vooralsnog 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

Tijdens de verslagperiode is ontvangen een bedrag groot € 580,67 op een uitkering na faillissement van een pré-faillissementdebiteur.

24-09-2019
 13

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden


5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Per 9 maart 2018: € 947.846,70

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

Toelichting vordering van bank(en)

Tijdens de verslagperiode heeft de bank hernieuwd opgaaf gedaan van haar vordering: het bedrag belooft 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).

€ 247.040,22

24-09-2019

 13

Toelichting vordering van bank(en)

De restantvordering van Rabobank zal, afgezien van tussentijds opgelopen rente en kosten, geslonken zijn naar een bedrag van € 247.040,22. Het is duidelijk dat de afwikkeling van de rechtspositie met de bank zich thans in de eindfase bevindt. Opmerking verdient dat tot heden de boedelbijdrage over de periode 6 maart 2018 tot en met 5 maart 2019 nog niet is gedeclareerd. Dit hangt samen met de nog bestaande onduidelijkheid over de afwikkeling van (inspanningen met betrekking tot) de aanspraken Phoenix (zie punt 3.8).

Toelichting vordering van bank(en)

De exacte hoogte van de restantvordering van Rabobank is ten opzichte van de vermelding in het vorig kwartaalverslag niet gewijzigd. Wel heeft de bank een tweetal opmerkingen gemaakt:

06-01-2020

 14

- er is ten behoeve van gefailleerde aan de gemeente Leeuwarden een bankgarantie gegeven ad € 50.000,-- voor zekerstelling kosten woonrijp maken van het woongebied 'de Eker' te Leeuwarden. Zoals in het vorig verslag vermeld, zijn de gronden in de Eker aan PreBoHus BV verkocht ten behoeve van bouwontwikkeling ter plekke. De voorwaarde van teruggaaf van de bankgarantie aan de gemeente (oplevering in woonrijpe staat van het openbaar gebied de Eker) is nog niet ingetreden, u de bouwontwikkeling nog plaatsvindt. PreBoHus heeft geen vervangende zekerheid gesteld en was daartoe ook niet verplicht. Thans wordt de afwikkeling van de bouw afgewacht.

- Daarnaast heeft de bank geattendeerd op een G-rekening ten name van gefailleerde, waarop een creditsaldo ad ruim € 50.000,--. Volgens opgaaf is dit bedrag afkomstig van Domus (debiteur), voortkomend uit een overeenkomst tot betaling welke namens de pandhouder (Rabobank) door Mirus (die zich in opdracht van de pandhouder met incasso bezighield) is gemaakt. De bank is van mening dat op dit creditsaldo pandrecht op vorderingen van de bank rust. De curator heeft hierover nog geen standpunt ingenomen.

20-03-2020

 15

Toelichting vordering van bank(en)

De actuele vordering van de bank belooft als volgt:

- bouwbedrijf rekening-courant: € 648,89 debet;
- Van der Werf's Beheer Maatschappij BV: € 127.247,78 debet;
- voorwaardelijke vordering: bankgarantie gemeente Leeuwarden: € 50.000,--

Er is nog een G-rekening saldo ad € 50.174,22, waarvan de bank vrijgave gevraagd heeft. Hierop komt de curator terug.

Toelichting vordering van bank(en)

Tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen.

10-06-2020

 16

Toelichting vordering van bank(en)

De actuele vordering van de bank beloopt als volgt:

- Bouwbedrijf rekening-courant: € 648,89 debet
- Van der Werf's Beheermaatschappij: € 127.247,78 debet
- voorwaardelijke vordering bankgarantie gemeente Leeuwarden: € 50.000,--
- g-rekening saldo: € 50.174,22

Van laatstgenoemde g-rekening heeft de curator vrijgave gegeven.

De voorwaardelijke vordering bankgarantie gemeente Leeuwarden betreft zekerheid, gegeven aan de gemeente Leeuwarden voor het correct woonrijp maken van bouwplan De Eker. De curator zal teruggaaf van deze bankgarantie bevorderen, nu het project De Eker inmiddels feitelijk is afgewikkeld.

€ 84.211,27

Toelichting vordering van bank(en)

Op 21 april 2021 is aan de Rabobank overgemaakt een bedrag groot € 49.690,20. Dit betreft een betaling welke op de G-rekening gedaan was, door Domus Vastgoedontwikkeling (een prefaillissementsdebiteur). De vordering op deze debiteur viel onder het door de curator erkend en door de bank openbaar gemaakt pandrecht. Het creditsaldo was op de g-rekening was op instigatie van de fiscus en conform het verzoek van de curator aan de boedel overgemaakt. De betaling ad € 49.690,20 vond plaats na akkoord van de rechter-commissaris.

Daarna resteert voor de Rabobank alleen nog de claim op de door de gemeente Leeuwarden te trekken bankgarantie ad € 50.000,-- (bankgarantie inzake nakoming verplichtingen uit exploitatieovereenkomst De Ekers te Leeuwarden). De curator zal uit de boedel deze kosten vergoeden nadat de gemeente de bankgarantie daadwerkelijk getrokken heeft. Het wachten is op het initiatief van de gemeente op dit punt. Na voldoening van dit bedrag zal de boedel finale kwijting krijgen van de Rabobank ter zake van de verplichtingen uit de financieringsovereenkomst Rabobank/Van der Werf's Bouwbedrijf BV; in casu betekent dit (ten eerste) dat (grotendeels via faillissement) is uitgewonnen de oorspronkelijke vordering van de bank ad € 7.469.171,68 te vermeerderen met renten; en (daarnaast) dat de resterende zekerheden worden vrijgegeven. Dit betreft de inschreven hypotheeken op de percelen Menziesingel te Makkum en Himpenserdijk te Leeuwarden.

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

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

5.4 Separatistenpositie

14-09-2020

 17

10-09-2021

 21

12-06-2018

 8

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Alle afgewikkeld.

12-06-2018



5.6 Retentierechten

Alle afgewikkeld.

12-06-2018



5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

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

12-06-2018



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Er is sprake van een volledige en professioneel bijgehouden boekhouding.

12-06-2018



7.2 Depot jaarrekeningen

Voldaan.

12-06-2018



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Samenstelverklaringen.

12-06-2018



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Voldaan.

12-06-2018



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Nee

12-06-2018



Toelichting

Er is geen sprake van onbehoorlijk bestuur.

7.6 Paulianeus handelen

Nee

12-06-2018



Toelichting

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



Toelichting

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

14-09-2020

Toelichting

De curator zal de komende verslagperiode een belangrijk deel van de boedelvordering van UWV betalen nu de stand van de boedel daartoe ruimte biedt.

 17

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

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.

12-06-2018

 8

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 belooft 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



Toelichting

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 angehecht.

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

Toelichting

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).

12-12-2018

 10

Toelichting

De btw-aanspraak terugontvangst ad € 29.773,-- is nog niet door de boedel ontvangen. De curator blijft alert op dit punt.

24-09-2019

 13

Toelichting

De btw-aanspraak terugontvangst ad € 29.773,-- is nog niet door de boedel ontvangen. De curator heeft gerappelleerd.

06-01-2020

 14

Tijdens de verslagperiode heeft Van der Werf Beheer BV kenbaar gemaakt uit hoofde van een rekening-courant verhouding te vorderen te hebben een bedrag groot € 215.735,73 (per datum faillissement). Na datum faillissement hebben diverse mutaties plaatsgevonden, welke cumuleren tot een bedrag groot € 715.500,-- (steeds na faillissementsdatum). Niet al deze betalingen kunnen door de curator geverifieerd worden als vorderingen in het faillissement. Deels gaat het om vorderingen voor gebruik van bedrijfsgebouwen na datum faillissement (veiling en afhaaldatum veiling); deze vordering kan als 'voortgezette huur' aanvaard worden. Daarnaast zijn er diverse betalingen uit hoofde van borgstellingsovereenkomsten, respectievelijk hoofdelijk schuldenaarschap. Deze vorderingen zullen behandeld worden conform artikel 136 lid 2 Faillissementswet.

Ten slotte zijn er aflossingen gedaan aan Rabobank ingevolge

hoofdelijkheidsverklaring. Ook deze vorderingen zullen behandeld worden conform artikel 136. Een en ander moet nog afgestemd worden met de crediteur (Van der Werf's Beheer BV). De definitieve vaststelling komt pas aan de orde tijdens de komende verificatieprocedure.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 96.039,03

12-06-2018



8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

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

12-06-2018



€ 831.644,76

14-09-2018



8.5 Aantal concurrente crediteuren

254

12-06-2018



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 4.080.776,80

12-06-2018



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

12-06-2018



8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag.

12-06-2018

 8

Tijdens de komende periodes zal de boedelvordering van UWV voldaan kunnen worden (€ 615.480,49). Voorts zullen de ingediende boedelvorderingen van diverse gemeenten en Wetterskip Fryslân getoetst (en bij akkoord) betaald worden. Bovendien zal met de gemeente Leeuwarden afgewikkeld worden met betrekking tot de locatie De Eker (betaling conform exploitatieovereenkomst inzake woonrijp maken).

10-09-2021

 **21**

Vervolgens zullen, in de loop van de komende jaren, de bouwclaims Zuidlanden worden afgewikkeld.

Vervolgens zal, gedurende het komende half jaar, de positie jegens de fiscus definitief worden vastgesteld. Mogelijk ontstaat dan ruimte voor een verificatieprocedure en een eerste uitdeling.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

12-06-2018

 8

10.3 Indiening volgend verslag

4-12-2021

10-09-2021

 **21**

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.

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 ontlelen.

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 ontlelen.

27-06-2019



12

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.

20-03-2020



15

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.

10-06-2021



20

Bijlagen

Bijlagen