

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

Betreft

Verslagnummer	24
Datum verslag	12-05-2023
Insolventienummer	F.17/14/253
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000014763:F001
Datum uitspraak	11-11-2014

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

Noppert Heerenveen Vastgoed BV

31-05-2018



Gegevens onderneming

Noppert Heerenveen Vastgoed BV

Adres: Wetterwille 31

8447 VB Heerenveen

Inschrijfnummer KvK: 01087317

31-05-2018



Activiteiten onderneming

a. De projectontwikkeling en het uitvoeren en doen uitvoeren van bouwprojecten, zowel op het gebied van de utiliteitsbouw als de woningbouw, en al hetgeen met het vorenstaande in deruimste zin van het woord verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, en;

31-05-2018



b. het oprichten en verwerven van en het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, het verstrekken van leningen, het zich als hoofdelijk mede schuldenares verbinden voor schulden van derden en het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor schulden, zowel van de vennootschap als van anderen. (Doelomschrijving conform akte van statutenwijziging d.d. 17 februari 2012).

Toelichting

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

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

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

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

- 2011: € 8.768,--
- 2012: € 3.054,--

31-05-2018



Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

€ 322.252,27






31-05-2018



€ 331.789,20

15-08-2018



€ 377.537,66	29-11-2018  6
€ 377.465,06	22-02-2019  7
€ 366.264,68	10-05-2019  8
€ 537.269,55	16-08-2019  9
€ 516.764,93	17-02-2020  11
€ 516.679,54	26-08-2020  13
€ 516.450,17	02-12-2020  14
€ 509.899,40	04-03-2021  15
€ 321.986,45	18-08-2021  17
€ 321.986,45	17-11-2021  18
€ 307.458,98	21-02-2022  19

Toelichting

Verwezen wordt naar het bijgevoegd financieel verslag per 10 februari 2022 en het eveneens bijgevoegd rekeningafschrift (overzicht mutaties over de verslagperiode 11 november 2021 / 10 februari 2022).


Kosten: salaris curator over de periode van 11 november 2020 tot en met 10 november 2021 € 12.332,91 inclusief btw conform vaststelling door de rechtbank.

Bankkosten periode 1 oktober 2021 tot en met 31 december 2021 € 15,90

Creditrente periode 1 oktober 2021 tot en met 31 december 2021 € 272,91

Betaald aan: Belastingdienst € 42.000,-- (zie hierna paragraaf 3.1 (onroerende zaken))

€ 307.203,21

16-05-2022
 20

Toelichting

Verwezen wordt naar het financieel verslag per 10 mei 2022 en het eveneens ingediende rekeningafschrift (overzicht mutaties over de verslagperiode 11 februari 2022 – 10 mei 2022). De enige mutatie betreft bankkosten ad €

255,77 (negatieve rente).

€ 306.944,92

31-08-2022

 21

Toelichting

Verwezen wordt naar het financieel verslag per 10 augustus 2022 en het rekeningafschrift (overzicht mutaties) over de periode van 11 mei 2022 tot en met 10 augustus 2022. Er is negatieve rente geboekt ad €258,29.

€ 308.067,04

23-11-2022

 22

Toelichting

Verwezen wordt naar het financieel verslag per 10 november 2022 en het rekeningafschrift (overzicht mutaties) over de periode van 11 augustus 2022 tot en met 10 november 2022. Er is tijdens de verslagperiode ontvangen een bedrag groot € 1.210,-- (boedelbijdrage inclusief btw inzake overdracht De Meer Drachten). Aan bankkosten en rente is voldaan € 87,88. Per saldo is de mutatie op de boedelrekening derhalve € 1.122,12.

€ 302.391,70

17-03-2023

 23

Toelichting

Verwezen wordt naar het financieel verslag per 10 februari 2023 en het rekeningafschrift (overzicht mutaties) over de periode van 11 november 2022 tot en met 10 februari 2023. Er is tijdens de verslagperiode betaald een bedrag ad € 5611,74 voor salaris curator. Dit betreft de tijdsbesteding van 11 november 2021 tot en met 10 november 2022. Datum verzoek: 23 november 2022; bankmutatie datum: 10 januari 2023.

Daarnaast is op 1 januari 2023 afgeschreven een bedrag ad € 63,60 (bankkosten periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022).

Het eindsaldo per 10 februari 2023 beloopt € 302.391,70.

€ 304.149,70

12-05-2023

 24

Toelichting

Verwezen wordt naar het financieel verslag per 10 mei 2023 en het rekeningafschrift (overzicht mutaties) over de periode van 11 februari 2023 tot en met 10 mei 2023. Er is tijdens de verslagperiode ontvangen een bedrag van de Belastingdienst ad € 1.758,00.

Verslagperiode

van

31-05-2018

11-2-2018

 4

t/m

10-5-2018

van

15-08-2018

11-5-2018

 5

t/m

10-8-2018

van

29-11-2018

11-8-2018

 6

t/m

10-11-2018

van

22-02-2019

11-11-2018

 7

t/m

10-2-2019

van

10-05-2019

11-2-2019

 8

t/m

10-5-2019

van

16-08-2019

11-5-2019

 9

t/m

10-8-2019

van

14-11-2019

11-8-2019

 10

t/m

10-11-2019

van

17-02-2020

11-11-2019

 11

t/m

10-2-2020

van

20-05-2020

11-2-2020

 12

t/m

10-5-2020

van

26-08-2020

26-8-2020

 13

t/m

10-8-2020

van

02-12-2020

11-8-2020

 14

t/m

10-11-2020

van

04-03-2021

11-11-2020

 15

t/m

10-2-2021

van

28-05-2021

11-2-2021

 16

t/m

10-5-2021

van

18-08-2021

11-5-2021

 17

t/m

10-8-2021

van

17-11-2021

11-8-2021

 18

t/m

10-11-2021

van

21-02-2022

11-11-2021

 19

t/m

10-2-2022

van

16-05-2022

11-2-2022

 20

t/m

10-5-2022

van

31-08-2022

11-5-2022

 21

t/m

10-8-2022

van

11-8-2022

t/m

10-11-2022

van

11-11-2022

t/m

10-2-2023

van

11-2-2023

t/m

10-5-2023

23-11-2022

 22

17-03-2023

 23

12-05-2023

 **24**

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
4	7 uur 5 min
5	4 uur 16 min
6	6 uur 2 min
7	11 uur 5 min
8	10 uur 22 min
9	12 uur 11 min
10	7 uur 39 min
11	2 uur 8 min
12	3 uur 15 min
13	2 uur 24 min
14	8 uur 30 min
15	6 uur 28 min
16	13 uur 40 min
17	4 uur 5 min
18	4 uur 47 min
19	2 uur 42 min
20	1 uur 36 min
21	7 uur 10 min
22	1 uur 40 min
23	0 uur 53 min
24	1 uur 34 min
totaal	119 uur 32 min

Toelichting bestede uren

Totaal bestede tijd: 182 uur en 36 minuten

31-05-2018

Financiële mutaties:

 4

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

Toelichting

A. Baten

- Rente: € 392,56

Totaal bestede tijd: 187 uur en 3 minuten

15-08-2018

Financiële mutaties:

 5

Tijdens de verslagperiode is ontvangen een rentebate ad € 413,93 (rente over het boedelsaldo tweede kwartaal 2018).

Voorts is ontvangen van Plegt-Vos een bedrag groot € 9.123,-- ter zake de afwikkeling VOF Brake II. Zie hierna, paragraaf 3.2.

Totaal bestede tijd: 193 uur en 6 minuten

29-11-2018

 6

Financiële mutaties:

Tijdens de verslagperiode is ontvangen een rentebate ad € 418,32 (rente over het boedelsaldo derde kwartaal 2018).

Voorts is ontvangen van VOF De Terp een bedrag groot € 45.330,14 ter zake van ontvlechting en liquidatie. Zie hierna, paragraaf 3.2.

Totaal bestede tijd: 204 uur en 15 minuten

22-02-2019

 7

Financiële mutaties:

Er is een bedrag voldaan ad € 72,60 ter zake legalisatie handtekening kantoor Harmsma Notarissen.

Totaal bestede tijd: 218 uur en 52 minuten

10-05-2019

 8

Financiële mutaties:

Er is een bedrag voldaan ad € 11.200,38 ter zake salaris curator (periode 11 augustus 2017 t/m 10 augustus 2018) conform beschikking van de rechtbank d.d. 1 maart 2019.

Totaal bestede tijd: 231 uur en 24 minuten

16-08-2019

 9

Financiële mutaties:

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 augustus 2019, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening.

Toelichting:

a. Baten:

- € 175.000,--: opbrengst verkoop perceel Nieuw-Woellust (zie hierna paragraaf 3.1).

b. Kosten:

- € 471,--: griffierecht inzake procedure Bier
- € 2.846,53: derdengelden Nieuw-Woellust (bestanddeel notariskosten overdracht Nieuw Woellust);
- € 605,--: taxatiekosten (kosten rapport taxatie perceel Nieuw Woellust);
- € 72,60: kosten legalisatie handtekening Notaris Harmsma inzake overdracht Nieuw Woellust.

Totaal bestede tijd: 239 uur en 3 minuten

14-11-2019

 10

Financiële mutaties:

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 november 2019, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening.

Tijdens de verslagperiode hebben zich geen mutaties voorgedaan op de boedelrekening.

Totaal bestede tijd: 241 uur en 11 minuten

17-02-2020

 11

Financiële mutaties:

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 februari 2020, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening.

Kosten:

- € 20.504,62: salaris curator.

Totaal bestede tijd: 244 uur en 26 minuten

20-05-2020

Financiële mutaties:

 12

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 mei 2020, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening.

Tijdens de verslagperiode hebben zich geen mutaties voorgedaan. Het boedelsaldo is ongewijzigd (€516.764,93)

Totaal bestede tijd: 246 uur en 50 minuten

26-08-2020

Financiële mutaties:

 13

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 augustus 2020, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening.

Tijdens de verslagperiode zijn externe kosten gemaakt (€85,39) voor deurwaarderskosten procedure Oostmahorn Vastgoed Beheer BV, wordt doorbelast aan Kanaalweg BV.

Totaal bestede tijd: 255 uur en 20 minuten

02-12-2020

Financiële mutaties:

 14

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 november 2020, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening.

Het bedrag ad € 85,18 betreft een vergoeding van Kanaalweg BV voor deurwaarderskosten in procedure Oostmahorn Vastgoed Beheer BV.

Er zijn kosten uittreksels besteed (€ 106,69 en € 37,50). Het boedelsaldo sluit per 10 november 2020 op € 516.450,17.

Totaal bestede tijd: 261 uur en 48 minuten

04-03-2021

Financiële mutaties:

 15

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 februari 2021, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening. De enige mutatie die tijdens de verslagperiode heeft plaatsgevonden, is een betaling ad € 6.550,77 aan salaris curator op 7 december 2020. Het creditsaldo op de faillissementsrekening belooft € 509.899,40.

Totaal bestede tijd: 275 uur en 28 minuten

28-05-2021

Financiële mutaties:

 16

Ingediend wordt het tussentijds financieel verslag per 10 mei 2021, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode. Er hebben zich tijdens de verslagperiode geen mutaties op de boedelrekening voorgedaan. Het saldo is daarmee gelijk aan het eindsaldo per datum vorig verslag.

Totaal bestede tijd: 279 uur en 33 minuten

18-08-2021

Financiële mutaties:

 17

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 augustus 2021, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode. Er heeft tijdens de verslagperiode een tussentijdse afrekening met de pandhouder (Rabobank) plaatsgevonden. De daaruit voortvloeiende mutaties zijn:

- ontvangen boedelbijdrage €42.042,05;
- ontvangen van Kanaalweg BV (aflossing op aan Kanaalweg BV door gefailleerde verstrekt vreemd vermogen) € 117.500,--;
- voldaan aan Rabobank: € 347.455,--.

Afname boedelsaldo: € 187.912,95.

Zodat een huidig boedelsaldo resteert ad € 321.986,45.

De mutaties zullen in het navolgende (paragraaf 3.1 - onroerende zaken en paragraaf 5.1 - vordering van banken) worden toegelicht.

Totaal bestede tijd: 284 uur en 20 minuten

17-11-2021

Financiële mutaties:

 18

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 november 2021. Er hebben zich tijdens de verslagperiode geen mutaties voorgedaan. Het saldo op de boedelrekening is onveranderd € 321.986,45.

Totaal bestede tijd: 288 uur en 28 minuten

16-05-2022

 20

Totaal bestede tijd: 288 uur en 38 minuten

31-08-2022

 21

Totaal beste tijd: 297 uur en 28 minuten

23-11-2022

 22

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijd.
<p>Kanaalweg BV: Zoals in de verslagen in de faillissementen van de zustervennootschappen (Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert en Projectontwikkeling Noppert BV) reeds tot uitdrukking is gebracht: de procedure tot afgifte van de omgevingsvergunning aan de koper van het in Kanaalweg BV resterend aanwezig vastgoed (Kanaalweg Harlingen) neemt meer tijd dan aanvankelijk voorzien. Er is nu met de koper (ED Group) een nadere uiterste datum afgesproken d.d. 1 juli 2024. Naar de huidige stand van zaken is voorzien dat uiterlijk op die datum een omgevingsvergunning zal zijn afgegeven, zodat dan de koopovereenkomst geëffectueerd kan worden. Daarmee vloeit een aanzienlijke bate in de boedel van Noppert Vastgoed BV (na liquidatie van de vennootschap Kanaalweg BV). De overeengekomen koopprijs belooft € 1.334.320,-- exclusief omzetbelasting. Dit bedrag vloeit in Kanaalweg BV. Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder. Na afwikkeling met de bank kan de restvordering van de bank worden vastgesteld, zodat daarna het faillissement van Noppert Vastgoed BV ook kan worden afgewikkeld. Er zal een uitkering gedaan kunnen aan boedel crediteuren en (deels) aan preferente crediteuren. De omvang van de uitdeling is nog niet vast te stellen.</p>			

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

VORIG VERSLAG:

31-05-2018

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:



Perceel Vries (Oude Asserstraat te Vries)

Een perceel grond, kadastraal gemeente Vries, sectie P, nummer 4437, ter grootte van 3.949m² (39 are, 39 centiare), onbebouwd terrein (braakliggend).

Zekerheidsrecht:

Eerste hypotheek Rabo Hypotheekbank NV en Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland

U.A.

Tijdens de vorige verslagperiode is een voorwaardelijke koopovereenkomst tot stand

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

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

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

Voorts is tijdens de verslagperiode voortgaand intensief overleg met betrekking tot verkoop van het eigendom van Kanaalweg BV aan een nader te noemen gadingmaker. Dit eigendom betreft een areaal (bouw-)grond nabij de ontsluiting van de N31 in Harlingen. Gestreefd wordt naar verkoop van het volledige areaal in één koopovereenkomst. Er is serieus uitzicht op realisatie hiervan.

- Nieuw-Woellust (Veendam)
Er zijn gedurende de verslagperiode in overleg met de mede-eigenaar, Wind Groep te Drachten, besprekingen gevoerd met mogelijke gadingmakers (via makelaardij Alders te Veendam). In verband met de vertrouwelijkheid van de verkoopgesprekken wordt op dit onderwerp op deze plaats niet en detail ingegaan. Er is thans zeer concreet uitzicht op het tot stand komen van een koopovereenkomst voor een bevredigende transactieprijs (perceel bouwgrond Nijverheidsstraat te Wildervank, kadastraal Veendam C4255 ter grootte van 55 are en 77 centiare met bestemming wonen; 50% eigendom van Noppert Vastgoed BV).

- Kanaalweg BV
Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV.
Gedurende de verslagperiode zijn namens Kanaalweg BV (mede) in opdracht van de curator gesprekken gevoerd met een gadingmaker die in de markt is om de volledige positie over te nemen. Dat wil zeggen: zowel het areaal aan de noordzijde van de nieuwe ontsluitingsweg als het areaal aan de zuidzijde ervan. Voor de beide perceelsdelen gelden verschillende prijsstellingen. In verband met de vertrouwelijkheid van de verkoopgesprekken wordt op dit onderwerp hier niet in detail ingegaan. De liquiditeitspositie per ultimo januari 2018 beloopt € 103.099,69.
- VOF De Terp
Geen ontwikkelingen. Er rust op het perceel een agrarische bestemming terwijl het areaal in de zeer dichte nabijheid van woonbestemming gesitueerd is.
Perceel Nijehaske L1054 en L1055 ter grootte van 03.58.65 ha, agrarische bestemming, 1/3 aandeel Noppert Heerenveen vastgoed.
- K. ter Laanstraat te Winsum
In De Brake II VOF was aanwezig een bouwterrein in het bestemmingsplan Brake II te Winsum. Noppert is 1/3 deel gerechtigd in de VOF; de andere vennoot Plegt-Vos is 2/3 deel gerechtigd. De kavel is op 23 december 2016 verkocht voor een koopsom ad € 90.000,-- inclusief BTW. Plegt-Vos heeft toegezegd ultimo april 2017 een voorstel tot afwikkeling te doen. Tot heden heeft de curator dit voorstel niet ontvangen. De curator heeft gerappelleerd; de verwachting is dat dit onderwerp het komend kwartaal kan worden afgewikkeld. De curator heeft bij Plegt-Vos gerappelleerd d.d. 9 februari 2018; men heeft gereageerd met de toezegging zeer spoedig een voorstel tot afwikkeling te doen.

HUIDIG VERSLAG:

Nieuw-Woellust (Veendam):

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

Kanaalweg BV:

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. De in het vorig verslag genoemde gadingmaker die in de markt is om de volledige positie over te nemen is de gemeente Harlingen. Er is een taxatieverslag van november 2017. Aan de gemeente is de gelegenheid gegeven om de volledige locatie te kopen tegen de in dat taxatieverslag

vermelde taxatiewaarde (voorbehoud toestemming rechter-commissaris en van de zijde van de Stichting Bouw vereniging voorbehoud toestemming raad van commissarissen). Er zijn momenteel gesprekken gaande over detailkwesties. Het feit van de gemeenteraadsverkiezingen en de collegewisseling speelt ook een rol. Uiterlijk 1 juli 2018 moet over dit aanbod duidelijkheid komen.

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

VOF De Terp:

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

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

K. Ter Laanstraat Winsum:

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

Vervolg onder werkzaamheden onroerende zaken

- Nieuw Woellust (Veendam):

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% eigenaar van perceel Veendam C4255, 55 are, 77 centiare. Onbebouwd bouwterrein, deel uitmakend van nieuwbouwwijk Nieuw Woellust te Veendam. Mede-eigenaar (50%) is Wind Vastgoed BV te Drachten, die eveneens (enig) eigenaar is van het naastgelegen perceel C4256 (17 are, 75 centiare). In overleg met Wind Groep BV worden sedert medio 2017 verkoopinspanningen verricht door Alders Makelaars na een taxatierapport, gemaakt door Alders Makelaars in opdracht van de curator (rapport d.d. 18 februari 2016). (Voor de ontwikkelingen voorafgaand aan februari 2016; zie eerdere faillissementsverslagen; kort samengevat: Als gevolg van het 'stil liggen' van de bouwnijverheid in het noorden des lands, is het tot aanvang 2016 niet mogelijk gebleken een enigermate reële prijs voor de percelen te verkrijgen).

15-08-2018



Er zijn gedurig besprekingen met een gadingmaker. Vertraging ontstaat als gevolg van onduidelijkheid van de kant van de gemeente over de bereidheid medewerking te verlenen aan bouwplannen. Die medewerking is wel een voorwaarde van de betrokken gadingmaker. Er is kans op een spoedige doorbraak. In verband met de huidige vakantieperiode is die doorbraak niet eerder dan in het komend najaar te verwachten.

- Kanaalweg BV:

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. De andere 50% aandeelhouder is de besloten vennootschap Woningbeheer Participatie BV te Harlingen. Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Woningbeheer Participatie BV zijn beide bestuurder van Kanaalweg BV.

Kanaalweg BV is eigenaar van de navolgende percelen grond:

- Harlingen B4157;
- Harlingen B4159;
- Harlingen B4161;
- Harlingen B4162.

Totaaloppervlak: 21.970 m2.

De percelen vormen een aaneengesloten terrein, onmiddellijk oostelijk van (de verdiepte aanleg van) Rijksweg N31 te Harlingen Centrum. Over het terrein is een ontsluitingsweg aangelegd, welke ontsluitingsweg de percelen scheidt in een noordelijk deel en een in een zuidelijk deel. De volledige infrastructuur is kortgeleden gereed gekomen. De terreinen worden alleen onderbroken door een perceel, kadastraal 3412, waarop gevestigd een woonbungalow, eigendom van de familie Hofma (exploitant van het tegenovergelegen autodemontagebedrijf).

Voor eerdere ontwikkelingen, zie voorgaande verslagen.

Kanaalweg BV heeft opdracht gegeven aan de heer M.C. Kopper MRE (h.o.d.n. 'Vastgoedmeester') om te komen tot verkoop.

Er zijn besprekingen met de gemeente Harlingen geweest. Op basis daarvan is in de maand november 2017 opdracht gegeven aan Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij BV om te komen tot geactualiseerde taxaties van de grond in de huidige toestand. Deze opdracht is gegeven gezamenlijk door de gemeente Harlingen en door Kanaalweg BV. Kanaalweg BV heeft de gemeente tot 1 juli 2018 een optie gegeven de percelen aan te kopen conform de in beider opdracht vastgestelde taxatiewaarde. Kort vóór afloop van de optietermijn heeft de gemeente een bieding gedaan, belangrijk lager dan de taxatiewaarde. Deze bieding is van de hand geweest; de optietermijn is geëindigd. Inmiddels zijn contacten gelegd met andere gadingmakers; Kanaalweg BV heeft na het einde van de optietermijn weer 'de handen vrij'.

De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV is zonder meer goed: het banksaldo per 2 augustus 2018 beloopt € 99.770,56 credit. De jaarrekening is tijdig gepubliceerd. Laatstelijk is een beschikking vennootschapsbelasting ontvangen ad € nihil na verrekening van voorlopige aanslagen ad € 3.024,--. De vastgestelde belastbare winst beloopt € 15.120,--.

Uiteraard wordt nog altijd gestreefd naar een zo optimaal mogelijke verkoopopbrengst.

De aandelen in Kanaalweg BV zijn verpand aan de Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A..

- VOF De Terp
Noppert Heerenveen Vastgoed BV is vennoot met 1/3 deel vennootschapsbelang in VOF De Terp. Mede-vennoten (elk 1/3) zijn Jorcom BV (onderdeel Jorritsma Bouwgroep Bolsward) en Friso Bouwgroep Sneek.

De vennootschap is eigenaar (onbelast) van percelen grond te Nijehaske L1054 ter grootte van 1.23.10 hectare en Nijehaske L1055 ter grootte van 2.35.55 hectare. Verkrijgingsdatum: 13 augustus 2002.

Voor voorafgaande ontwikkelingen; zie eerdere verslagen.

De vennootschap heeft opdracht gegeven aan De Waard Makelaars te Franeker tot het opstellen van een taxatierapport (naar marktwaarde). Dit taxatierapport (naar peildatum 22 december 2014) is verkregen op 22 december 2014. Er is op 4 april 2018 opdracht gegeven aan De Waard om te komen tot verkoop. Er zijn inmiddels besprekingen met gadingmakers. Een concrete bieding is nog niet gedaan, maar wordt spoedig verwacht. In verband met de huidige vakantieperiode wordt voortzetting van de besprekingen niet eerder verwacht dan in de periode september / oktober 2018.

- Brake II VOF

Tijdens de huidige verslagperiode is de overeenkomst, als weergegeven onder paragraaf 3.2 vorig verslag, uitgevoerd. Er is een verdeling tot stand gekomen; Plegt-Vos Projecten BV heeft het aandeel Noppert Heerenveen Vastgoed BV uitgekocht tegen voldoening aan de boedel van het bedrag ad € 9.123,--. Hiermee is de positie Brake II VOF afgewikkeld.

29-11-2018

- Kanaalweg BV:

De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV belooft per 2 november 2018 een bedrag groot € 99.990,52. De kosten administratie belopen per kwartaal € 500,-- exclusief BTW (de administratie wordt bijgehouden op het kantoor van De Bouwvereniging te Harlingen).

 6

Gedurende het afgelopen kwartaal (verslagperiode) hebben besprekingen plaatsgevonden tussen de voor Kanaalweg optredend bemiddelaar en een gadingmaker (projectontwikkelaar), alsmede met de gemeente Harlingen. Partijen zijn positief gestemd over de spoedige totstandkoming van een koopovereenkomst met betrekking tot het zuidelijk deel van het perceel van Kanaalweg BV.

Met betrekking tot het noordelijk deel is een voorwaardelijke koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de kavels 4220 (groot 1530 m2) en 4226 (groot 1437m2), tezamen groot 2967 m2. De voorwaarde betreft verkrijging van financiering en verkoop eigen pand van de koper.

Een en ander zal waarschijnlijk in de komende verslagperiode geformaliseerd kunnen worden.

- Nieuw Woellust:

Er is een belangstellende. Deze heeft extra tijd gevraagd voor een gewijzigde planopzet, rekeninghoudende met de veranderende marktsituatie (sterk gestegen bouwkosten) en de visie van de gemeente. Deze planopzet is inmiddels gereed en lijkt planologisch haalbaar. De opzet is nu voorgelegd aan de wethouder voor een principe-uitspraak voor medewerking. De verwachting is dat in de maand december 2018 duidelijkheid ontstaat over medewerking van de zijde van de gemeente. Ervan uitgaande dat die medewerking gegeven wordt, zal dan nog in december 2018 een koopovereenkomst kunnen worden gesloten welke ziet op een spoedige levering.

Dit onderwerp komt terug in het komende kwartaalverslag.

- VOF De Terp

Tijdens de verslagperiode is aan derden verkocht en geleverd de percelen grond, welke het vermogen vormden van de vennootschap VOF De Terp (Nijhaske L nummers 1054 en 1055). Koopprijs is € 145.000,--.

Na het liquideren van dit (enige) actief is de vennootschap vervolgens vereffend (ontvangst debiteurposities en betaling crediteurposities) en is het resterend vermogen onder de drie vennoten gescheiden en verdeeld. Uit hoofde hiervan is op de boedelrekening ontvangen een bedrag groot € 45.330,14. De beëindiging van de vennootschap is ingeschreven in het handelsregister.

22-02-2019

- Kanaalweg BV:

De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV belooft per 4 februari 2019 een bedrag groot € 96.156,27. Nadien is toestemming gegeven voor betaling van accountantskosten ad € 1.161,-- (7 februari 2019). De kosten

 7

administratie (uitgevoerd door secretariaat Bouwvereniging) belopen per kwartaal € 500,-- exclusief BTW.

Gedurende het afgelopen kwartaal (verslagperiode) is duidelijk geworden dat de besprekingen met de gemeente Harlingen inzake aankoop door de gemeente van het volle areaal (bouw-)grond door de gemeente van Kanaalweg BV niet verder zinvol is. Die besprekingen zijn dus geëindigd.

Inmiddels hebben tijdens de verslagperiode besprekingen plaatsgevonden tussen de voor Kanaalweg BV optredend bemiddelaar en een tweetal gadingmakers:

- een gadingmaker voor de percelen aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg (percelen Harlingen B 4222 en B 4223, ter grootte van 16.679m²).
- een gadingmaker ter zake de kavel aan de noord-westzijde van de ontsluitingsweg (perceel Harlingen B 4226 en B 4220, ter gezamenlijke grootte van 2.967m²).

Inmiddels zijn deze besprekingen in een zodanig stadium dat het sluiten van een koopovereenkomst op afzienbare termijn (voor beide kavels) verwacht kan worden.

Om commerciële redenen kunnen thans geen verdere details openbaar gemaakt worden.

- Nieuw Woellust:
Ten tijde van het vorig verslag werd er van uitgegaan dat medio december 2018 duidelijkheid over totstandkoming van een koopovereenkomst inzake de kavels Nieuw Woellust gegeven kon worden. Dit hing af van akkoord van de gemeente op een gewijzigde planopzet. Medio december 2018 was die duidelijkheid er echter nog niet (uitstel tot januari). Ook nu is er nog geen groen licht.

Er is een afspraak met de betrokken makelaars op 18 februari 2019. Dan kan de kans op een spoedige transactie worden ingeschat. Een en ander zal in het volgend verslag verder aangeduid worden.

Nieuw-Woellust (Veendam):

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

Uit commerciële overwegingen wordt in dit verslag (nog) niet vermeld wie kopers zijn en voor welke prijs verkocht wordt. De koopovereenkomst moet nog geformaliseerd worden en levering moet (uiteraard) ook nog plaatsvinden. Voorbehoud toestemming rechter-commissaris is gemaakt. Een kwestie was, dat eisen gesteld werden in verband met aanleg van infra waaraan samenwerkende partijen zich zouden moeten binden. Hierover is inmiddels, ook met de gemeentelijke overheid, inhoudelijk overeenstemming bereikt. Er is thans uitzicht op, dat het dossier binnenkort gesloten kan worden.

Kanaalweg BV:

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

10-05-2019

 8

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

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

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

Tijdens de verslagperiode is, na verkregen toestemming van de rechter-commissaris, ingevolge verkoop overgedragen aan kopers het perceel Nieuw Woellust (bouwgrond) aan de Nijverheidstraat te Wildervank, kadastraal Veendam, sectie C, nummer 4255, ter grootte van 55 are en 77 centiare, onbebouwd, bestemming: wonen, in welk perceel Noppert Heerenveen Vastgoed BV een 50% eigendomsbelang heeft. De koopprijs beloopt € 350.000,--. Het aandeel Noppert beloopt derhalve € 175.000,--.

16-08-2019



Ten laste van de boedel zijn voldaan enige kosten welke gespecificeerd zijn in het aangehecht boedelmutatieoverzicht en welke toegelicht zijn bij de financiële mutaties in dit kwartaalverslag.

Hiermee is de positie Nieuw Woellust afgewikkeld.

Resteert nog de positie Kanaalweg BV.

Tijdens de verslagperiode hebben voortgezette besprekingen plaatsgevonden m.b.t. de verkoop van de zuidelijk gelegen percelen B4222 en B4223. Er is, op verzoek van de kandidaat-koper, overeengekomen dat nog nader onderzoek gedaan zal worden naar mogelijke bodemverontreiniging. Afsproken is dat indien koper de grond dient te saneren om deze milieutechnisch geschikt te maken voor het beoogd gebruik, verkoper tot een bedrag van € 50.000,-- de kosten hiervoor zal dragen, dan wel dit bedrag van de koopprijs wordt afgetrokken. Het eventueel noodzakelijk bedrag boven € 50.000,-- wordt met een maximum van € 50.000,-- door koper gedragen. Wanneer de kosten van sanering voor koper het bedrag van € 50.000,-- overschrijdt, dan heeft koper de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden. Koper draagt de kosten van het bodemonderzoek. Koper heeft tot vier maanden na ondertekening van de koopovereenkomst mogelijkheid om de voorwaarde in te roepen. Inroeping kan plaatsvinden wanneer uit het uit te voeren bodemonderzoek blijkt dat:

- er nieuwe, aanvullende verontreiniging bekend wordt ten opzichte van de reeds aanwezige en aan partijen bekende onderzoeken en;
- wanneer deze nieuw bekende verontreinigingen het door koper beoogd gebruik in de weg zitten.

Op basis van deze voorwaarden zullen partijen, naar verwachting, spoedig tot ondertekening overgaan. Vervolgens kan het onderzoek plaatsvinden.

Liquiditeitspositie Kanaalweg BV:

- Per 2 augustus 2019: € 301.824,30.
- Per 1 juli 2019: € 346.343,41.

Toelichting:

Op 23 juli 2019 heeft betaling plaatsgevonden aan de Belastingdienst ad € 45.325,-- (omzetbelasting over transactie percelen noordelijk van de

ontsluitingsweg); zie vorig verslag.

Behalve de zuidelijk gelegen percelen (B4222 en B4223) is er nog het noordelijk gelegen perceelsgedeelte (B4219); dit is het meest oostelijk gelegen deel van het terrein aan de noordzijde van de ontsluitingsweg. De verkoopinspanningen (via vastgoedmeester Koppert) worden voortgezet. Op dit punt hebben zich tijdens de verslagperiode geen ontwikkelingen voorgedaan.

Kanaalweg BV

14-11-2019

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst gesloten betreffende het zuidelijk deel van het terrein, eigendom van Kanaalweg BV. Verkocht wordt 16.679m² (dat is het volledig zuidelijk deel van het terrein), tegen een kavelprijs van € 80,- exclusief omzetbelasting per vierkante meter. Er geldt een opschortende voorwaarde met betrekking tot de verkrijging van een omgevingsvergunning door koper voor realisatie van het beoogd gebruik. Het beoogd gebruik is de vestiging van een motorbrandstoffenverkooppunt met ondergeschikte detailhandel, één of meer horecavestigingen, eventueel een reclamemast en eventueel een carwashfaciliteit met toebehoren.

 10

Voorzien is dat de omgevingsvergunning uiterlijk 1 januari 2023 zal zijn afgegeven. Koper heeft de verplichting om de voor het beoogd gebruik benodigde bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning uiterlijk 1 april 2020 aan te vragen. Er geldt een voorwaarde met betrekking tot nader bodemonderzoek. Er is een verdenking van bodemverontreiniging. Er zijn reeds twee verkennende onderzoeken uitgevoerd. Overeengekomen is dat aanvullend onderzoek plaatsvindt. Doel van het aanvullend onderzoek is vast te stellen of het beoogd gebruik toelaatbaar is ondanks eventueel te constateren aanvullende verontreiniging (aanvullend naast hetgeen reeds gebleken is uit het verkennend onderzoek). Koper draagt de kosten van het onderzoek. Indien uit het onderzoek aanvullende verontreiniging blijkt welke aan beoogd gebruik in de weg staat, dan zal een begroting gemaakt worden van de kosten van wegnemen van deze verontreiniging. Indien volgens deze begroting de kosten ten hoogste € 50.000,- bedragen, zal verkoper deze kosten dragen. Voor zover de kosten begroot worden op een bedrag hoger dan € 50.000,-, maar lager of gelijk aan € 100.000,-, zal dit deel van de kosten door koper gedragen worden. Indien de kosten van het wegnemen begroot worden op een bedrag groter dan € 100.000,-, dan zal koper het recht hebben de overeenkomst te ontbinden.

De overeenkomst is wederzijds ondertekend. Er is toestemming rechter-commissaris gevraagd en gekregen.

Het eerste 'attentiemoment' is de aanvraag bestemmingsplanwijziging en de aanvraag omgevingsvergunning.

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

De huidige liquiditeitspositie van Kanaalweg BV beloopt € 301.179,97 (stand per 31 oktober 2019). De administratie in Kanaalweg BV wordt bijgehouden op het kantoor van Woningbeheer Participatie BV te Harlingen. Voor de administratiekosten is een kwartaalvergoeding ad € 500,- exclusief BTW overeengekomen. Deze kosten worden betaald ten laste van Kanaalweg BV.

Zekerheidspositie:

Rabobank Heerenveen BA heeft een eerste pandrecht op aandelen in Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De percelen grond zijn alle hypotheek vrij.

Na verkoop van het zuidelijk deel van het terrein Kanaalweg resteert nog één perceel aan de noordzijde. Ook over deze kavel worden verkoopinspanningen verricht. Dit betreft het meest oostelijk gelegen deel van het ten noorden van de ontsluitingsweg liggend perceel grond, kadastraal nummer B4219. Op dit punt hebben zich tijdens de verslagperiode nog geen ontwikkelingen voorgedaan.

Kanaalweg BV

Verwezen wordt naar het vorig verslag d.d. 14 november 2019. Daarin is verwezen naar de tijdens de vorige verslagperiode tot stand gekomen koopovereenkomst met betrekking tot het perceel ad 16.679m². Er dient, conform de koopovereenkomst, uiterlijk op 1 april 2020 een aanvraag bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning ingediend te zijn. Dit attentiemoment wordt door de curator bewaakt.

Tijdens de verslagperiode is een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het laatst resterende perceelsgedeelte, eigendom van Kanaalweg BV. Dit betreft het perceel met kadastraal nummer B4219 en 4202, tezamen groot 1.672m². Dit is het 'meest oostelijk' gelegen deel van de ten noorden van de ontsluitingsweg liggende percelen. Er is een koopprijs overeengekomen ad € 133.760,-- exclusief BTW. De koopovereenkomst moet nog geformaliseerd worden; er is verkocht onder voorbehoud toestemming rechter-commissaris.

De laatst bekende financiële stand van zaken binnen Kanaalweg BV luidt, dat er sprake is van een creditsaldo op de aangehouden Rabo-rekening ad € 298.332,07.

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. Beide participanten in Kanaalweg BV streven naar verkoop van alle onroerend goed posities waarna Kanaalweg BV zal worden vereffend en beëindigd; de waarde van de vennootschap zal worden toegerekend aan aandeelhouders na vereffening. Er rust een pandrecht op de aandelen, genomen door Rabobank.

Kanaalweg BV

Stand van zaken met betrekking tot koopovereenkomst met Jachthaven Oostmahorn Vastgoed Beheer BV:

Deze koopovereenkomst betreft het perceel kadastraal Harlingen, B4219 en B4202, gezamenlijk groot 1.672m². De koopovereenkomst is wederzijds ondertekend op 10 maart 2020. Er is toestemming rechter-commissaris gekregen op 11 maart 2020. Koper heeft, ondanks herhaald verzoek en sommatie, nagelaten tijdig aan de plicht tot betaling van de waarborgsom te voldoen. Daarom is besloten de koop te ontbinden onder handhaving van de aanspraak op een contractuele boete ad 10%. Dit betekent dat Kanaalweg BV weer vrij is in verkoop aan derden. Hiertoe zullen de nodige inspanningen (moeten) worden verricht.

Inzake verkoop EG Group BV:

Deze verkoop betreft de percelen B4222 en B4223 (kadastraal gemeente Harlingen) ter grootte van circa 16.679m². Op grond van de koopovereenkomsten is koper verplicht uiterlijk 1 april 2020 de voor het beoogd gebruik benodigde bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning aan te vragen. De optredend makelaar gaat na of EG dit ook daadwerkelijk tijdig heeft gedaan.

Tijdens de verslagperiode is door Kanaalweg BV een aanslag vennootschapsbelasting ontvangen ad € 11.985,--. Dit betreft het tijdvak 1

17-02-2020

 11

20-05-2020

 12

januari 2019 tot en met 31 december 2019. Het bedrag zal uit de bij Kanaalweg BV voor handen middelen voldaan worden.

De stand van de liquiditeit bij Kanaalweg BV is € 167.924,39 per 4 mei 2020.

Stand van zaken met betrekking tot koopovereenkomst met Jachthaven Oostmahorn Vastgoed Beheer BV:

26-08-2020

 13

Tijdens de verslagperiode is onderzocht of een vordering in rechte tot nakoming respectievelijk een vordering in rechte tot betaling van de contractuele boete ad 10% van de koopprijs zinvol is. Nadat een conceptdagvaarding (ten verzoek van Kanaalweg BV) opgesteld is, is aan de deurwaarder opdracht gegeven na te gaan of zinvol betekend kan worden. Dat bleek niet het geval te zijn. Jachthaven Oostmahorn Vastgoed Beheer BV is een vennootschap zonder enig actief waarop verhaal gehaald kan worden. Er is besloten de koop als ontbonden en de boete als niet verhaalbaar te beschouwen.

Er worden opnieuw verkoopinspanningen verricht met betrekking tot het resterend perceel grond (B4219 ter grootte van 1672 m2).

Inzake EG Group BV:

De koper heeft daadwerkelijk de voor het beoogd gebruik benodigde bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning aangevraagd. Dit is tijdig (voor 1 april 2020) gebeurd. De aanvragen zijn nog in procedure. Verwacht wordt hierover bij gelegenheid van het komend kwartaalverslag nader duidelijkheid over te kunnen geven.

De stand van de liquiditeit bij Kanaalweg BV is € 152.912,98 per 4 augustus 2020.

Kanaalweg BV:

02-12-2020

 14

Inzake EG Group BV:
Geen ontwikkelingen.

Toelichting:

EG Retail Netherlands BV heeft bij koopovereenkomst d.d. 23 oktober 2020 van Kanaalweg BV gekocht de percelen B4222 en B4223 ter grootte van 16.697m2 (het perceel gelegen aan de 'zuidzijde' van de ontsluitingsweg).

Koper heeft de bevoegdheid de koopovereenkomst te ontbinden indien de voor het beoogd gebruik benodigde omgevingsvergunning niet uiterlijk op 1 januari 2023 onherroepelijk is geworden. Koper heeft de voor het beoogd gebruik benodigde bestemmingsplanwijziging en benodigde omgevingsvergunning conform overeenkomst voor 1 april 2020 aangevraagd. De aanvraagprocedure loopt thans.

Er is een renteverplichting overeengekomen ad 4% over de koopprijs, te berekenen vanaf 1 januari 2021 tot de datum van levering.

Daarnaast is een aanvullend bodemonderzoek bedongen (aanvullend ten opzichte van het eerder in opdracht van Kanaalweg BV uitgevoerd verkennend bodemonderzoek). Het aanvullend bodemonderzoek heeft betrekking op de toelaatbaarheid (in gevolge overheidsvoorschriften) voor het beoogd gebruik.

Er is een staffel overeengekomen ter zake de eventuele kosten van wegnemen van eventuele aanvullende verontreiniging. De rapportage van het bodemonderzoek is thans nog niet voor handen.

Inzake perceel grond B4219 ter grootte van 1.672m² (het resterend perceel gelegen 'noordelijk' van de ontsluitingsweg) is vastgesteld dat opnieuw verkoopinspanningen verricht moeten worden (na de eerdere ontbinding van de overeenkomst met Jachthaven Oostmahorn).

Na uitvoering van de koopovereenkomst betreffende het zuidelijk deel en na verkoop van het resterend noordelijk deel, kan Kanaalweg BV afgewikkeld worden door middel van betaling aan de vreemd vermogensverschaffers en vaststelling of aan aandeelhouders uitgekeerd kan worden (zoals bekend, heeft Rabobank (financier van de Noppert-groep) een pandrecht op de aandelen. Mogelijk kan hierop een uitkering plaatsvinden. Zeker is dit niet. Zie paragraaf 5.1 en 10.1 hierna).

De stand van de liquiditeit bij Kanaalweg BV is € 152.795,68 per 3 november 2020.

Tijdens de verslagperiode is een verkoopovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot het perceel grond, kadastraal gemeente Harlingen, sectie B, nummer 4219 en 4202 ter grootte van 1.672 m². Dit vond plaats na de eerdere ontbinding van de eerdere overeenkomst met Jachthaven Oostmahorn, welke overeenkomst wegens niet-nakoming is ontbonden.

04-03-2021

 15

Het beoogd bedrag ad € 80,-- per m² excl. OB is gerealiseerd. De beoogde overdrachtsdatum is 5 maart 2021. Er is toestemming van de rechter-commissaris verkregen.

De huidige liquiditeitspositie in Kanaalweg beloopt € 151.964,79 (creditsaldo per 31 januari 2021).

Thans resteert nog de effectuering van de verkoopovereenkomst met EG Group (voor de veel grotere, zuidelijk van de ontsluitingsweg gelegen grondpercelen). Voor deze overeenkomst geldt een lopende procedure omgevingsaanvraag voor het beoogd gebruik. De tekenen zijn positief, maar de effectuering laat nog op zich wachten.

Na effectuering kan de vennootschap Kanaalweg BV afgewikkeld worden.

De huidige liquiditeitspositie van Kanaalweg is €.....

Tijdens de verslagperiode heeft overleg plaatsgevonden tussen Rabobank Nederland enerzijds en de curator anderzijds over een tussentijdse financiële afwikkeling. Deze betreft de in het faillissement gerealiseerde activa waarop door de bank zekerheden zijn genomen. Daarnaast is het besprekingsoverleg gericht geweest op het perspectief op een finale afwikkeling.

28-05-2021

 16

Om met dat laatste te beginnen: Er kan in dit stadium nog niet een finale afwikkeling met de bank overeengekomen worden. De reden daarvan is dat in Kanaalweg BV (waarin gefailleerde een 50% aandelenbelang heeft terwijl gefailleerde tevens schuldeiser is van Kanaalweg BV) een onroerend goed positie aanwezig is (het zuidelijk deel van het terrein aan de Oude Trekweg te Harlingen). Deze onroerend goed positie is door Kanaalweg BV (dat wil zeggen: door de curator namens de bestuurder en in samenwerking met de andere participant, Woningbeheer Harlingen) voor een bedrag groot € 1.334.320,-- exclusief btw verkocht. Deze verkoopovereenkomst wordt naar verwachting onvoorwaardelijk in de tweede helft van het jaar 2022. Na realisatie van deze verkoopopbrengst kan Kanaalweg BV worden vereffend en kan vervolgens op de aandelen een slotuitkering (aan de boedel) gedaan worden. Zoals gezegd, gefailleerde is schuldeiser van Kanaalweg BV. Op de vordering van gefailleerde rust pandrecht van Rabobank. Bovendien pretendeert Rabobank pandrecht op de aandelen welke gefailleerde in

Kanaalweg BV houdt. De curator heeft het oordeel over de rechtsgeldigheid van dat pandrecht (welk recht gevestigd werd op 12 april 2012, daags voorafgaand de surseance) nog opgeschort.

Pas nadat de opbrengst uit het liquidatiesaldo van Kanaalweg BV (na een overeengekomen boedelbijdrage ad 10% exclusief btw) aan de bank is afgedragen, kan de concurrente schuldpositie van de bank worden vastgesteld. Daarna moet eventueel een verificatievergadering plaatsvinden (welke verificatie zeker ook zal plaatsvinden in het faillissement van de zustervennootschap Projectontwikkeling Noppert BV), om vervolgens vast te stellen welke aanspraak de bank nog als concurrente crediteur kan effectueren. Over de vordering van de bank hierna.

Er is in de afgelopen verslagperiode wel overeenstemming bereikt over een tussentijdse afrekening met betrekking tot een aantal deelnemingen (met deelnemingen wordt bedoeld vennootschappen waarin gefailleerde als schuldeiser of als deelnemer in eigen vermogen participeert). In al die deelnemingen zijn inmiddels alle onroerend goed posities (behoudens dus Kanaalweg BV) geliquideerd. De curator noemt de deelnemingen hierna nog met omschrijving van de aanspraken van de bank.

Peelo VOF

Boedelontvangst € 402,46. Geen pandrecht van de bank.

Westerstouwe vof

Boedelbete gerealiseerd ad € 149.408. Meningsverschil curator/bank.

Standpunt curator: Het gaat hier om eigen vermogen van Westerstouwe vof waarop de bank geen pandrecht heeft. De bank betwist dit standpunt. Moet nog worden afgewikkeld.

Noppert Dijkstra vof

Boedelontvangst € 456,51. Geen pandrecht.

Kanaalweg BV

Reeds (in 2015) tussentijds afgerekend. Betaling aan de bank ad € 163.223,68 na boedelbijdrage. Nadien gerealiseerde baten uit Kanaalweg BV € 126.500,-- (nog aanwezig op de boedelrekening).

Vordering van gefailleerde op Kanaalweg BV per 31 december 2020 € 455.941,--. Op 23 april 2021 tussentijds afgelost: betaling door Kanaalweg aan de boedel ad € 117.500,--. De bank heeft hierop een aanspraak na boedelbijdrage van 10% exclusief btw. Afwikkeling hiervan in de komende verslagperiode.

Plegt-Vos Bouwgroep BV (Brake II)

Meningsverschil curator/bank. Standpunt curator: ontvangst uit eigen vermogen. De bank is het hiermee niet eens.

Boedelontvangst € 9.123,--

De Terp vof

Gerealiseerde bate: € 45.330,-- Af: boedelbijdrage inclusief btw: € 5.484,93.
Aan de bank komt toe € 39.845,07.

Toestemming gevraagd en verkregen van de rechter-commissaris voor deze betaling. Betaling zal in de komende verslagperiode plaatsvinden.

Nieuw Woellust vof

Gerealiseerde bate: € 175.000,--. Af: boedelbijdrage inclusief btw: € 21.175,--.
Aan de bank komt toe € 153.825,--.

Toestemming gevraagd en verkregen van de rechter-commissaris voor deze betaling. Betaling zal in de komende verslagperiode plaatsvinden.

Wyldehoarne

De posities zijn in een eerder stadium volledig afgewikkeld.

Amstelkom/Noppert vof

Gerealiseerde bate € 9.625,24. Af: boedelbijdrage inclusief btw € 1.164,64.

Aan de bank komt toe € 8.460,60.

Toestemming gevraagd en verkregen van de rechter-commissaris voor deze betaling. Betaling zal in de komende verslagperiode plaatsvinden.

Noppert/Bouwgroep Heerenveen

Ontvangen door de boedel: € 6.116,-- slotdividend. De bank claimt geen aanspraken.

De Fuut BV

Boedelontvangst € 16.335,--. Deelname in eigen vermogen door Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De bank aanvaardt geen aanspraken te hebben.

Wyldehoarne vof

In een eerder stadium geheel afgewikkeld.

Tijdens de verslagperiode heeft de curator discussie met de Rabobank gevoerd over de aanspraken van laatstgenoemde in de opbrengsten uit de deelnemingen welke Noppert Heerenveen Vastgoed BV aanhield in onderliggende vennootschappen, waarin onroerend goed posities waren ondergebracht. Met betrekking tot een deel van die deelnemingen heeft de Rabobank (als pandhouder) door de curator erkende aanspraken, welke aanspraken in de afgelopen periode zijn afgewikkeld. Met betrekking tot een aantal andere deelneming bestaat nog discussie. Daarnaast is er de deelneming in Kanaalweg BV, waarin nog een belangrijke bate (ultimo 2022) te realiseren is. Afwikkeling volgt daarna.

18-08-2021

 17

Een overzicht van de deelnemingen en hun afwikkeling wordt weergegeven onder paragraaf 5.1 (positie Rabobank). Op deze plaats wordt alleen besproken de positie Kanaalweg BV, als volgt:

- In Kanaalweg BV bevinden zich onroerend goed posities welke niet hypothecair verbonden zijn. Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. Daarnaast heeft Noppert Heerenveen Vastgoed BV geldleningen (vreemd vermogen) aan Kanaalweg BV verstrekt. Op de hieruit ontstane vordering van Noppert Heerenveen Vastgoed BV heeft de Rabobank pandrecht. Volgens de conceptjaarrekening 2020 belooft de vordering van Noppert Heerenveen Vastgoed BV op Kanaalweg BV per 31 december 2020 een bedrag groot € 455.941,--.

Tijdens de verslagperiode heeft een tussentijdse aflossing door Kanaalweg BV aan Noppert Heerenveen Vastgoed BV plaatsgevonden. Het bedrag daarvan belooft € 117.500,--.

Over de tussentijdse afwikkeling, zie hierna paragraaf 5.1.

Er is nog één belangrijke bate te verwachten in Kanaalweg BV. Dit betreft de verkoopopbrengst van het resterend perceel onroerend goed (koper: EG Group BV; verkoopprijs € 1.334.320,-- ex BTW). Noppert Heerenveen Vastgoed BV is als aandeelhouder/crediteur 50% belanghebbend in dit bedrag. Uitvoering van de verkoopovereenkomst is voorzien ultimo 2022. Na ontvangst van de verkoopopbrengst door Kanaalweg BV kan en zal Kanaalweg BV

geliquideerd worden en kan uit de te genereren opbrengst ook afgewikkeld worden met de bank. De huidige stand van de liquiditeit in Kanaalweg BV beloopt € 51.024,48 (creditsaldo Kanaalweg BV per 31 juli 2021).

Er wordt inspanning verricht om tijdig (voor 1 januari 2023) een vergunning bij de gemeente te verkrijgen. Dit betreft een omgevingsvergunning ten behoeve van EG Group om haar voorgenomen activiteit op Kanaalweg BV perceel Zuid te kunnen uitoefenen, zodat de koopovereenkomst onvoorwaardelijk wordt en uitgevoerd kan worden. Ultimo 2022 is hierover duidelijkheid. Alsdan kan ook de positie in Kanaalweg BV worden afgewikkeld, en staat de weg voor afwikkeling van dit faillissement vrij.

21-02-2022

 19

Zoals in het vorig verslag vermeld, is er het oogmerk dat door Gemeente Harlingen een bestemmingsplanwijziging wordt vastgesteld, alsmede een omgevingsvergunning wordt afgegeven voor het door koper beoogd project met betrekking tot het perceel grond aan de Oude Trekweg te Harlingen (kadastraal B4222 en B4223 ter grootte van circa 16.679 m²). Aan de koopovereenkomst ter zake is een voorwaarde verbonden met betrekking tot afgifte en onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning. Het ambtelijk vooroverleg op divers niveau is zoveel mogelijk in gang. Niet alleen de gemeente, maar ook andere overheden (o.a. het waterschap) zijn hierbij betrokken. De bedoeling is dat indien en zodra aan alle bestuurlijke voorwaarden voldaan is, de formele procedure zo spoedig mogelijk afwikkeling kan krijgen. In het proces hebben zich echter onvoorziene vertragingen voorgedaan, waardoor de oorspronkelijk beoogde datum (1 januari 2023), op welke datum een onherroepelijke omgevingsvergunning zou moeten zijn afgegeven, waarschijnlijk niet gehaald wordt. De curator heeft, in overleg met de betrokken makelaar (via wie de contacten met de koper tot stand zijn gekomen en via wie de koopovereenkomst is gesloten), zoveel mogelijk contacten met betrokken ambtenaren om de doorloop te bevorderen.

16-05-2022

 20

In verband met de afwikkeling van het faillissement is er een duidelijk belang gemoeid met de uitvoering van de koopovereenkomst: zodra deze koopovereenkomst is nagekomen, kan de vennootschap Kanaalweg BV worden geliquideerd (afwikkeling externe rechtsverhoudingen en uitkering aan aandeelhouders (te weten: Noppert Vastgoed BV en de stichting Woningbeheer). Vervolgens kan de zekerheidspositie jegens de bank worden afgewikkeld en kunnen de faillissementen (niet alleen van Noppert Vastgoed BV, maar ook van de andere vennootschappen uit de Noppert-groep) worden afgewikkeld. Het wachten is echter nog op uitvoering van de koopovereenkomst inzake Kanaalweg BV.

Kanaalweg BV:

Er is voortdurend overleg tussen EG Group (koper van het terrein aan de N31/Oude Trekweg te Harlingen) en de gemeente Harlingen. Onderwerp is het tot stand brengen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de door EG Group beoogde ontwikkeling. Deze omgevingsvergunning is voorwaarde voor uitvoering van de koopovereenkomst. Laatstelijk is op 25 juli 2022 het nieuwe concept bestemmingsplan ingediend namens EG Group bij de behandelend ambtenaar van de gemeente. Indien goedgekeurd, dan moet nog een openbare voorbereidingsprocedure volgen.

31-08-2022

 21

Er is inmiddels akkoord van het waterschap (hoeveelheid waterberging). Als gevolg van dit akkoord is de landschapsarchitect weer aan de slag gegaan met verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing. Dit was noodzakelijk voor gereedmaken van het (inmiddels ingediende) concept bestemmingsplan. Het verkeersonderzoek is al enige tijd geleden aangepast en maakt thans onderdeel uit van het nieuw ingediend bestemmingsplan.

Kortom: er wordt aan gewerkt en de verwachting is dat uiteindelijk de omgevingsvergunning zal worden afgegeven, echter -waarschijnlijk- niet voor ultimo 2022, hetgeen oorspronkelijk de bedoeling was. De curator probeert een stimulerende rol te spelen in het bespoedigen van de Wabo-vergunning.

Zoals bekend, is de afgifte van de vergunning noodzakelijk voor uitvoering van de koopovereenkomst. Zodra de koopovereenkomst uitgevoerd is, kan de verdere afwikkeling van zowel Kanaalweg BV als de onderling verbonden faillissementen tot stand gebracht worden.

Overigens hebben zich in het faillissement tijdens de verslagperiode geen relevante ontwikkelingen voorgedaan.

Kanaalweg BV:

Tijdens de verslagperiode is duidelijk geworden dat uitvoering van de transactie met EG Group betreffende het zuidelijk deel Kanaalweg te Harlingen meer tijd vergt dan voorzien. De totstandkoming van de Wabo-vergunning, benodigd voor het door de koper beoogt gebruik van het perceel, neemt meer tijd, dan oorspronkelijk werd verwacht. Er is een bestemmingsplanwijziging nodig. Er heeft in de maand oktober 2022 een informatieavond plaatsgehad met omwonenden. De voorgestelde wijziging zal worden gepubliceerd en er zijn bezwaarmogelijkheden voor derden. Niet zeker is of hiervan gebruik gemaakt zal worden. Totstandkoming van de bestemmingsplanwijziging wordt verwacht ultimo 2023; de wederpartij heeft tijd bedongen tot medio 2024. De curator onderhoudt contacten met de bij de totstandkoming van de vergunning betrokken personen en stimuleert waar mogelijk tot voortgang.

Afwikkeling van deze positie is noodzakelijk om ook de andere faillissementen uit de Nopportgroep te kunnen afwikkelen. De uitvoering van de voorgenomen verkoop betreft voor Kanaalweg BV een aanzienlijk belang: de koopsom is bepaald op € 1.334.320,-- exclusief btw. Courtage voor de makelaar zal worden verrekend bij de afrekening bij de notaris. Veel kosten zijn in Kanaalweg BV niet meer te verwachten. Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in Kanaalweg BV. De liquiditeitspositie van Kanaalweg BV per 1 november 2022 belooft € 49.929,38.

Zie de tekst van verslag 22.

23-11-2022

 22

12-05-2023

 24

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Vervolg:

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

Inhoud:

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

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

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

Tot zover de onroerend goed posities.

31-05-2018

 4

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

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

Als volgt:

a. De Fuut BV

Afgewikkeld (zie voorafgaande verslagen).

b. Brake II VOF

K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd)

Kadastraal Winsum G1025

Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank Noordenveld/Rabo Hypotheekbank NV

Gegevens:

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

Actief:

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

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

Plegt Vos Vastgoedontwikkeling is penvoerder en heeft toegezegd een eindbalans te zullen vaststellen en een voorstel tot afwikkeling te doen, zulks uiterlijk 30 april 2017.

Aan deze

toezegging heeft men zich tot heden niet gehouden. De curator heeft gerappelleerd en

verwacht in de komende verslagperiode de zaak te kunnen afwikkelen.

c. De Terp VOF

Gegevens:

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

31-05-2018

 4

Actief:

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

Grond agrarische bestemming.

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

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

d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF
Afgewikkeld.

e. VOF Peelo
Afgewikkeld.

f. Wyldehoarne VOF
Afgewikkeld.

g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV
Inschrijving opheffing vennootschap moet nog plaatsvinden.

h. Kanaalweg BV
Zie voorgaande verslagen.

Huidige liquiditeitspositie:
€ 186.695,18.

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

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

i. Heerenveen Binnen BV
Afgewikkeld.

j. Amstelkom/Noppert VOF
Afgewikkeld.

k. Nieuw-Woellust VOF

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

Compagniestervijk (Oude Pekela)
Afgewikkeld.

l. Westerstouwe VOF
Afgewikkeld.

Tot zover de deelnemingen.

Alleen de posities inzake Kanaalweg BV en Nieuw Woellust wachten nog op afwikkeling. Voor het overige zijn alle deelneming van Noppert Heerenveen Vastgoed in onroerend goed posities (in welke rechtsvorm ook) afgewikkeld. Zie het bovenstaande.

29-11-2018

 6

Alleen de posities inzake Kanaalweg BV en Nieuw Woellust wachten nog op afwikkeling. De stand van zaken daaromtrent is in het voorgaande (paragraaf 3.1) weergegeven. Voor het overige zijn alle deelnemingen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in onroerend goed posities afgewikkeld.

22-02-2019

 7

Wat nog volgt, is een afwikkeling van de gerealiseerde baten met Rabobank. Opgemerkt wordt dat Rabobank pandrecht heeft op aandelen Kanaalweg BV. Het perceel Nieuw Woellust is vrij van zekerheidsrechten.

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 5.060.370,26

31-05-2018

 4

Toelichting vordering van bank(en)

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

Totaal na afwikkeling diverse zekerheden: € 4.995.958,64.

Huidige stand: € 5.060.370,26

€ 5.083.314,17

29-11-2018

 6

Toelichting vordering van bank(en)

Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59 Totaal na afwikkeling diverse zekerheden: € 4.995.958,64.

Huidige stand: € 5.083.314,17

Toelichting vordering van bank(en)

22-02-2019

 7

In verband met vakantie van de betrokken medewerker kan de huidige stand van de vordering nog niet worden opgegeven.

Toelichting vordering van bank(en)

10-05-2019

 8

De totale vordering op de bank op alle bedrijven, behorend tot de Noppert Groep beloopt € 5.083.314,17

Toelichting vordering van bank(en)

02-12-2020

 14

Tijdens de verslagperiode is een uitvoerige tussentijdse verantwoording gedaan door de curator aan de Rabobank. Dit is nodig in verband met de komende afwikkeling.

€ 5.083.314,17

28-05-2021

 16

€ 4.796.385,37

18-08-2021

 17

Toelichting vordering van bank(en)

Tijdens de verslagperiode heeft discussie met de bank plaatsgehad over afwikkeling van de posities (deelnemingen en overige). Hierna wordt een volledig overzicht gegeven van de deelnemingen, en de overige posities waarin de bank aanspraken maakt. Als volgt:

I Deelnemingen

1. Peelo VOF

Eigen vermogen Noppert Heerenveen Vastgoed BV blijktens de jaarrekening 2012 per 31 december 2012 € 388,--. Boedelontvangst € 402,46. Geen pandrecht bank. De bank aanvaardt dit.

1. Westerstouwe VOF

Blijkens jaarrekening 2012 nam Noppert Heerenveen Vastgoed per 31 december 2012 deel in het eigen vermogen van Westerstouwe VOF voor € 156.799,--. Westerstouwe VOF is geliquideerd en tussen de onderlinge vennoten (Woonconcept Vastgoed BV te Meppel en Noppert Heerenveen Vastgoed BV) afgewikkeld. De boedel heeft op de inbreng uitgekeerd gekregen een bedrag groot € 149.408,--. Dit vond plaats in het jaar 2015.

De curator meent dat de inmiddels afgewikkelde aanspraak van Noppert Heerenveen Vastgoed BV niet kwalificeert als een crediteurspositie jegens Westerstouwe VOF. De curator meent dat daarom ook geen sprake is van een pandrecht van de Rabobank op deze aanspraak. Het ging, naar de mening van de curator, om deelname in risicodragend eigen vermogen. Dat blijkt ook uit het feit dat in het jaar 2012 een negatief resultaat in Westerstouwe VOF werd geboekt ad € 945.556,--, welk negatief resultaat gelijkelijk ten laste van beide deelnemers is gebracht (€ 472.788,-- elk).

De bank deelt de opvatting van de curator niet. De bank meent dat sprake is van een samenwerkingsverband (maatschap met hoofdelijke verbondenheid van de vennoten), waarbij de onderlinge rechten en verplichtingen zijn geadmistreerd op de kapitaalrekening (als bedoeld in de jaarrekening). De bank wijst op de opmerking in de jaarrekening (citaat) 'Voor elk van de vennoten zal in de boeken van de vennootschap een kapitaalrekening worden bijgehouden waarop zij worden gecrediteerd voor hun kapitaalinbreng en al hetgeen zij overigens van de vennootschap te vorderen hebben en worden gedebiteerd voor hun kapitaalopnamen en al hetgeen zij overigens aan de vennootschap schuldig zijn' (einde citaat). Volgens de bank vloeit hieruit voort dat de aanspraak van Noppert Heerenveen Vastgoed BV wel verpand zou zijn aan de bank.

De curator wijst dit standpunt af omdat juist ook in de geciteerde volzin een onderscheid gemaakt wordt tussen enerzijds kapitaalinbreng en anderzijds 'al hetgeen zij overigens van de vennootschap te vorderen hebben'. De 'kapitaalinbreng' kwalificeert nu juist als eigen risicodragend vermogen. Hier is dus geen sprake van een crediteurspositie.

1. Noppert-Dijkstra

Boedelontvangst € 465,51. Dit onderwerp blijft rusten; de bank is hiermee akkoord.

1. Kanaalweg BV

De bank heeft een door de curator erkend pandrecht op de aandelen in Kanaalweg BV.

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is niet alleen 50% aandeelhoudster, ook heeft Noppert Heerenveen Vastgoed BV aan Kanaalweg BV vreemd vermogen verstrekt. Op de hieruit ontstane vordering heeft de bank pandrecht.

De vordering van Noppert Heerenveen Vastgoed BV op Kanaalweg BV beliep per 31 december 2013 een bedrag groot € 789.869,--. Er is tot 2015 door Kanaalweg BV aan de boedel Noppert Heerenveen Vastgoed BV ingelost een bedrag groot € 207.200,-- (betaling d.d. 24 september 2015). Conform afspraak met de bank is toen tussentijds afgerekend (betaling aan de bank ad € 163.223,68 op 26 november 2015).

Nadien zijn baten uit Kanaalweg BV gerealiseerd ten behoeve van de boedel (boedelontvangst ad € 126.500,--).

Volgens de conceptjaarrekening 2020 belooft de vordering van Noppert Heerenveen Vastgoed BV op Kanaalweg BV per 31 december 2020 een bedrag groot € 455.941,--.

Op 23 april 2021 heeft het bestuur van Kanaalweg BV (waarin de curator als zodanig deelneemt) besloten dat Kanaalweg BV een tussentijdse betaling aan de beide participanten/tevens crediteuren doet tot deelaflossing op dit vreemd vermogen, ten gunste van de boedel € 117.500,-- (per participant). Deze betaling heeft tijdens de verslagperiode plaatsgevonden.

Met de bank is afgesproken dat deze betaling na een boedelbijdrage van 10% excl. BTW tussentijds aan de bank voldaan zal worden.

Afgewikkeld is als volgt:

Ontvangen van Kanaalweg BV: € 117.500,--

Af: boedelbijdrage incl. BTW: € 14.217,50

Aan de bank komt toe: € 103.282,50.

Betaling d.d. 27 mei 2021 (zie bijgevoegd boedelmutatieoverzicht).

In Kanaalweg BV wordt nog verwacht de verkoopopbrengst van het zuidelijk deel van de bij haar in bezit zijnde percelen grond (het noordelijk deel is volledig verkocht). De verkoopopbrengst is € 1.334.320,-- excl. BTW. Na ontvangst van de verkoopopbrengst zal het volledig vreemd vermogen ingelost kunnen worden en daarnaast kan, na liquidatie, een betaling op aandelen plaatsvinden. De bank heeft pandrecht genomen op aandelen. Inmiddels heeft de curator dit pandrecht erkend.

De bank heeft voorgesteld de betaling zowel op het vreemd vermogen als op de aandelen af te wikkelen op basis van 90% (bank) 10% (boedelbijdrage). De curator heeft hiermee ingestemd.

1. Plegt-Vos Bouwgroep (Brake II)

Blijkens het jaarbericht 2012 is sprake van een deelname in eigen vermogen van beide participanten ad in totaal € 94.581,-- per 31 december 2012.

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 1/3 deel gerechtigd. Het betreft hier volgens de curator risicodragend eigen vermogen.

Na afwikkeling van het actief en na kosten derden heeft de boedel ontvangen € 9.123,--. Het standpunt van de curator is dat de bank geen pandrecht heeft.

Op dit punt verschilt de curator met de bank van mening. Hetzelfde meningsverschil als bij Westerstouwe VOF (zie hiervoor).

1. De Terp VOF

Drie partijen hebben eigen vermogen, zowel als vreemd vermogen (elk in gelijke mate) verstrekt. Het gaat om Jorritsma Bolsward, Friso Sneek en Noppert Heerenveen. Na verkoop van het onroerend goed en verdeling heeft de boedel ontvangen een bedrag groot € 45.330,14. Op de intercompany vordering heeft de bank pandrecht. Er is afgewikkeld overeenkomstig het voorstel 90% bank/10% boedel. De boedelbijdrage belooft € 4.533,-- ex BTW.

Overzicht:

- gerealiseerde bate € 45.330,--
- AF: boedelbijdrage incl. BTW € 5.484,93
- aan de bank komt toe: € 39.845,07.

Betaling heeft plaatsgevonden per 27 mei 2021.

1. Nieuw Woellust VOF

Er is door gefailleerde aan Nieuw Woellust VOF vreemd vermogen verstrekt. Stand: € 446.485,-- per 31 december 2012. Er is uit de verkoop van het onroerend goed een aandeel voor de boedel gerealiseerd ad € 175.000,--. Dit aandeel kan worden beschouwd als een betaling op een intercompany vordering. Met de bank is afgesproken dat wordt afgewikkeld op basis van 90% bank/10% boedelbijdrage ex BTW.

Overzicht:

- gerealiseerde bate € 175.000,--
- AF: boedelbijdrage incl. BTW € 21.175,--
- aan de bank komt toe € 153.825,--.

Betaling gerealiseerd d.d. 27 mei 2021 (zie het bijgevoegd boedelmutatieoverzicht).

1. Wyldehoarne

De posities zijn alle volledig afgewikkeld in een eerder stadium.

1. Amstelkom/Noppert VOF

De activa zijn in opdracht van de bank geëxecuteerd buiten de boedel om. De boedel heeft alleen uit een huurcontract huuropbrengsten na faillissement ontvangen. Het bedrag daarvan beloopt € 9625,24. Er wordt afgewikkeld op basis van de afspraak 90% bank/10% boedelbijdrage ex BTW.

Overzicht:

- gerealiseerde bate: € 9.625,24
- AF: boedelbijdrage incl. BTW € 1.164,64
- aan de bank komt toe € 8.460,60

Betaling gerealiseerd d.d. 27 mei 2021.

1. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV was 50% gerechtigd (andere 50% was in handen van Stichting Accolade). In het jaar 2012 is het eigen vermogen gedaald naar € 45.216,-- negatief. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV is beëindigd door middel van ontbinding. Er is besloten tot een uitkering slotdividend ter grootte van € 6.116,-- aan de beide aandeelhouders in de mate waarin deze gerechtigd zijn in het kapitaal van de vennootschap. Elk van beide aandeelhouders ontvingen dus een slotdividend ad € 3.058,--.

De bank claimt geen aanspraken.

1. De Fuut BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV was 25% aandeelhouder in het aandelenkapitaal van De Fuut BV. Overige deelnemers zijn Ballast Nedam Infra, Jorcom BV en Frisoplan BV (ieder 25%). Er is uiteindelijk een boedelbijdrage gerealiseerd ad € 13.500,--. Hierop maakt de bank geen aanspraak.

1. Wyldehoarne VOF

Noppert Heerenveen Vastgoed BV en Van der Werf's Bouwbedrijf waren beide 50% vennoot in VOF Wyldehoarne. In deze vennootschap was aanwezig een ontwikkellocatie te Joure (14 woningen). Alle woningen zijn verkocht in de periode t/m augustus 2014. De opbrengsten zijn ten goede gekomen aan de hypotheekhouder Rabobank Heerenveen Zuid-Oost Friesland U.A.. Er is een

boedelbijdrage gerealiseerd in het faillissement van Bouw- en aannemingsmaatschappij Noppert BV. De Rabobank aanvaardt hier geen verdere aanspraken te hebben.

Overige onderwerpen:

Depot bij Gietema Wevers Notarissen:

Er is in depot bij Gietema Wevers Notarissen een bedrag groot € 42.000,-- voor BTW inzake levering onroerend goed te Vries, waarbij de BTW ten onrechte niet was verlegd. De curator zal nagaan dat in ieder geval de vordering van de fiscus volledig voldaan wordt. In dat geval is de bank akkoord met vrijgaf van het depot.

Aanspraak jegens Woonfriesland BV:

P.m.

Bankgarantie:

Er was ten behoeve van Noppert Heerenveen Vastgoed BV bij notaris Nielsen een bankgarantie afgegeven. De bank onderzoekt dit en komt hierop bij de curator terug.

Creditsaldi:

Er waren nog een tweetal creditsaldi (Projectontwikkeling Noppert en Verenigde Bedrijven Noppert BV, respectievelijk € 9.707,95 en € 509,77. Beide creditsaldi zijn door de bank geïncasseerd; de betreffende rekeningen zijn opgeheven.

Resumé:

Resteert de discussie over Westerstouwe (belang € 149.408,--), Plegt-Vos VOF (belang € 9.123,--), afwikkeling toekomstige betalingen Kanaalweg BV, en tenslotte het depot bij Gietema Wevers, aanspraak Woonfriesland en de bankgarantie.

€ 4.796.385,37

17-11-2021

 18

Toelichting vordering van bank(en)

Zie vorig verslag omtrent met betrekking tot de afwikkeling van de aanspraken van de bank in de deelnemingen van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in onderliggende vennootschappen. Er is alleen nog discussie over de positie Westerstouwe (belang € 141.408,--) en Plecht Vos VOF (belang € 9.123,--). Met betrekking tot het depot bij Gietema Wevers ad € 42.000,-- (btw-levering onroerend goed te Vries) is tijdens de verslagperiode van de fiscus een brief ontvangen, waarin een aankondiging naheffing btw ad € 42.000,-- wordt kenbaar gemaakt (brief aan curator d.d. 22 oktober 2021). Bank en curator zijn het erover eens dat het depot Gietema Wevers onder Gietema Wevers ad € 42.000,-- voor deze naheffingsaanslag wordt aangewend, waarna deze kwestie is opgelost.

Resteert nog de afwikkeling inzake Kanaalweg BV. Zie de opmerkingen onder paragraaf 3.1. Overigens bedraagt de huidige liquiditeit (credit bankstand) bij Kanaalweg BV een bedrag groot € 50.464,95. Kanaalweg BV ontplooit overigens geen activiteiten; het wachten is op uitvoering van de koopovereenkomst met EG Group BV.

Toelichting vordering van bank(en)

Er heeft nog geen overleg plaats gehad tussen bank en curator over het meningsverschil betreffende de positie Westerstouwe (belang € 141.408,--) en Plecht Vos VOF (belang € 9.123,--). De kwestie depot Gietema Wevers (€

23-11-2022

 22

42.000,--) is afgewikkeld. Resteert nog de afwikkeling inzake Kanaalweg BV. Het is wel gewenst op voorhand, dus voorafgaand aan de feitelijke uitvoering van de koopovereenkomst inzake Kanaalweg BV, met de bank tot afspraken over afwikkeling van het te verwachten creditsaldo te komen. De curator zal hiertoe initiatieven nemen. Terug in komend verslag.

5.2 Leasecontracten

Vervolg toelichting vordering van bank:

18-08-2021

 17

Al deze onderwerpen zullen uiterlijk ultimo 2022 zijn afgewikkeld, zodat daarna het faillissement (en ook de overige faillissementen uit de Noppert Groep) kunnen worden beëindigd (in het geval van Projectontwikkeling Noppert BV door middel van een uitkering na verificatie, in de overige gevallen door middel van opheffing).

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

7.2 Depot jaarrekeningen

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 75.305,00

31-05-2018

 4

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

31-05-2018

 4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 1.861,81

31-05-2018

 4

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

15-08-2018

 5

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Ontvlechting. Uitgenomen moet nog worden de positie in VOF De Terp. Verkocht dient nog te worden perceel Nieuw-Woellust. Afgewikkeld dient nog te worden Kanaalweg BV.	31-05-2018  4
Ontvlechting. Uitgenomen moet nog worden de positie in VOF De Terp, Nieuw-Woellust en Kanaalweg BV.	15-08-2018  5
Na afwikkeling van de posities Nieuw-Woellust en Kanaalweg BV dient een afrekening tot stand gebracht te worden met de pandhouder (Rabobank). Toelichting: de Rabobank heeft een hypotheekrecht op de aandelen in Kanaalweg BV. Het perceel Nieuw-Woellust betreft vrij boedelactief. Ook op overige activa heeft Rabobank pandrecht of hypotheekrecht gevestigd. Verwezen wordt naar eerdere verslaglegging. Voor zover actief gerealiseerd is, waarop pand- of hypotheekrecht rust, dient nog afgewikkeld te worden. Daarna volgt afwikkeling via artikel 16 Fw.	29-11-2018  6
De afwikkeling van de posities Nieuw-Woellust en Kanaalweg BV zal het komend halfjaar kunnen plaatsvinden. Daarna zullen alle activa in het faillissement geliquideerd zijn. Nieuwe activa zijn niet meer te verwachten. Het rechtmatigheidsonderzoek heeft geen aanleiding gegeven tot enige opmerking. Dat betekent dat de positie jegens de separatist zal kunnen worden afgewikkeld. Vervolgens zal een pro forma verificatievergadering worden gehouden. De stand van de boedel is zodanig, dat aan concurrente crediteuren een uitkering gedaan zal kunnen worden. Een belangrijke post op de lijst concurrente crediteuren zal zijn de pro resto vordering van de bank na betaling op de door haar genomen zekerheden via oneigenlijke lossing (artikel 57 Faillissementswet) De restantvordering van de bank zal het bedrag van de overige crediteuren (€ 161,81) volledig overvleugelen. Er zal overgegaan kunnen worden tot volledige betaling van de preferente vordering (fiscale vordering: € 75.305,-). Onmiddellijk na liquidatie van de laatst resterende OG-posities zal een aanvang worden gemaakt met afwikkeling van de separatistpositie en vervolgens zal de verificatieprocedure aanvangen.	10-05-2019  8
Zodra Kanaalweg BV geliquideerd zal zijn, zal met de Rabobank afgewikkeld kunnen worden. Daarna kan ook het faillissement worden afgewikkeld. Een en ander kan nog een aanzienlijke hoeveelheid tijd in beslag nemen nu de verkoop aan EG Group afhankelijk is van de afwikkeling van het bestemmingsplantraject. Een reële verwachting is dat het contract uitgevoerd zal worden, maar met de bestemmingsplanprocedure is nu eenmaal tijd gemoeid. Een reële verwachting is wel dat de omgevingsvergunning ruim voor de datum van 1 januari 2023 onherroepelijk zal zijn geworden. Alsdan kan ook ruim voor 1 januari 2023 het faillissement tot afwikkeling komen - ervan uitgaand dat eveneens ruim voor die tijd de resterende noordelijke kavel inzake Kanaalweg BV verkocht zal zijn.	02-12-2020  14
In de overeenkomst met EG Group betreffende het zuidelijk van de Almenumerweg te Harlingen gelegen perceel, is opgenomen dat de koper de bevoegdheid heeft de overeenkomst te ontbinden indien de voor het beoogd gebruik benodigde omgevingsvergunning niet uiterlijk op 1 januari 2023 onherroepelijk zal zijn geworden. Tot uiterlijk 6 januari 2023 kan de koper op deze bepalingen beroep doen.	04-03-2021  15

Per 5 januari 2023 of zoveel eerder als de voor het beoogd gebruik door de gemeente Harlingen af te geven omgevingsvergunning onherroepelijk zal zijn geworden, zal duidelijkheid ontstaan over het definitief onvoorwaardelijk worden van de koop en zal de koop (bij onvoorwaardelijk worden) vervolgens uitvoering gegeven kunnen worden. Daarna kan Kanaalweg BV worden afgewikkeld en is ook de weg geopend voor afwikkeling van het faillissement Noppert Heerenveen Vastgoed BV en de overige faillissementen, behorend tot de Noppert groep.

zie vorig verslag en punt 3.1 huidig verslag

28-05-2021

 16

Ongewijzigd ten opzichte van vorig verslag.

21-02-2022

 19

Zie vorig verslag

23-11-2022

 22

Komende periode:

17-03-2023

 23

- uitvoering koopovereenkomst met ED Group;
- liquidatie Kanaalweg BV ten gunste van de beide aandeelhouders (waaronder Noppert Heerenveen Vastgoed 50%);
- afwikkeling van de aanspraken van Rabobank (daartoe behoort nog de discussie met de Rabobank over de uit Brake II VOF, Kanaalweg BV en Westerstouwe vrijvallende gelden);
- daarna: vaststelling eindvordering Rabobank;
- verificatie procedure in faillissementen Noppert Vastgoed BV en Projectontwikkeling Noppert BV;
- uitdeling inzake Noppert Vastgoed BV en Projectontwikkeling Noppert BV;
- afwikkeling Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV via artikel 137A faillissementswet (vereenvoudigde afwikkeling).

Het is het doel een en ander uiterlijk in de eerste helft van het jaar 2024 zijn beslag te laten krijgen.

Er wordt verwezen naar het verslagnummer 23.

12-05-2023

 **24**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

31-05-2018

 4

ultimo 2022

18-08-2021

 17






Ultimo 2022

17-11-2021

 18

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Het faillissementsverslag bevat een weergave van feiten welke de curator kenbaar zijn geworden en, voor zoveel nodig en mogelijk, diens voorlopig oordeel daarover. De curator aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid. Niemand kan aan de inhoud van het verslag enig recht ontlelen. Pagina	31-05-2018  4
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.	29-11-2018  6
Het faillissementsverslag bevat een weergave van feiten welke de curator kenbaar zijn geworden en, voor zoveel nodig en mogelijk, diens voorlopig oordeel daarover. De curator aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid. Niemand kan aan de inhoud van het verslag enig recht ontlelen.	10-05-2019  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.	26-08-2020  13
Het faillissementsverslag bevat een weergave van feiten welke de curator kenbaar zijn geworden en, voor zoveel nodig en mogelijk, diens voorlopig oordeel daarover. De curator aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid. Niemand kan aan de inhoud van het verslag enig recht ontlelen.	18-08-2021  17

Bijlagen

Bijlagen